



添利工業
國際(集團)有限公司
股份代號：0093



年報
2019/2020



目錄

2	公司資料	14	與僱員的關係及薪酬政策
3	主席報告	15	董事會報告
7	管理層討論與分析	29	企業管治報告
7	業績	44	獨立核數師報告
7	收益		綜合財務報表
8	分部資料	51	綜合損益及其他全面收益表
11	已動用資本回報率	52	綜合財務狀況表
12	流動資金及財務資源	54	綜合權益變動表
12	資本架構	55	綜合現金流量表
12	訂單	56	綜合財務報表附註
13	環境政策及表現	135	主要物業表
13	遵守相關法例及法規	136	五年財務概要
13	與主要客戶及供應商的關係		

公司資料

執行董事

李立先生，主席
李銘浚先生，副主席兼行政總裁
梁麗萍女士(於二零一九年九月十三日辭任)
黃紹基先生

獨立非執行董事

盧耀熙先生
湯顯和先生
程如龍先生

非執行董事

李嘉士先生(於二零一九年九月十三日退任)

公司秘書

羅泰安先生

審核委員會

盧耀熙先生
湯顯和先生
程如龍先生
李嘉士先生(於二零一九年九月十三日退任)

薪酬委員會

盧耀熙先生
李立先生
湯顯和先生

提名委員會

李立先生
盧耀熙先生
湯顯和先生

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港新界荃灣
荃景圍30-38號
匯利工業中心8樓B座
電話號碼：(852) 2487 5211
傳真號碼：(852) 2480 4214
電郵：group@termbray.com.hk
網址：www.termbray.com.hk

香港股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓
電話號碼：(852) 2980 1768
傳真號碼：(852) 2528 3158

上市資料

本公司股份於香港聯合交易所有限公司之
上市代號
00093

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司

香港法律顧問

胡關李羅律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
(於二零二零年三月三日辭任)
羅兵咸永道會計師事務所
(於二零二零年三月四日獲委任)

主席報告



李立
主席

主席報告

業績

本人謹向股東報告添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年三月三十一日止財政年度之業績。本集團錄得年度虧損26,983,000港元，而上年度則錄得年度虧損19,880,000港元。

股息

本公司並無就截至二零一九年九月三十日止六個月派付中期股息(二零一八年：無)。

董事會(「董事會」)不建議派付截至二零二零年三月三十一日止年度末期股息(二零一九年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司應屆股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)定於二零二零年九月十一日(星期五)舉行。為確定出席二零二零年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二零年九月七日(星期一)至二零二零年九月十一日(星期五)(包括首尾兩天在內)之期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席二零二零年股東週年大會的資格，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，不得遲於二零二零年九月四日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

業務回顧

物業投資及開發

於回顧年度內，本集團物業投資及開發業務之營商環境一般。

本集團位於廣東省中山市之已竣工待售物業－永勝廣場擁有超過440個住宅單位，座落於一幢三層高之商場及停車場上。該物業地處交通便利之黃金地段，兼有高尚河畔景觀。中山市物業市場競爭激烈。現代化設計之物業供應充足。商場持續空置。管理層致力於該等物業之市場推廣活動及努力改善商場之經營。

主席報告

由於連接深圳至中山兩大城市的跨江大橋深中通道建設項目，中山的住宅物業銷售市場近年買氣暢旺。對比上年同期，本集團於本回顧年度於中山市之物業項目剩餘住宅單位之銷售表現並不理想。面對中華人民共和國(「中國」)過熱之房地產市場環境，中央政府已制訂一系列法規及規則以限制住宅物業銷售價格以及購買住宅物業的買家資格。於回顧年度，在中山訂立的所有買賣協議在錄入政府的物業銷售系統前，皆須獲有關政府當局批准。於回顧年度內，本集團已訂立8份買賣協議，其中5項銷售交易已獲批准且錄入政府的物業銷售系統。本集團於回顧年度內錄得銷售5個住宅單位(截至二零一九年三月三十一日止年度：28個單位)。隨著住宅單位銷售增加後，可供賺取租金收入的住宅單位數量於年內減少。年內本集團自永勝廣場賺取之租金收入較去年下跌約47%。於二零二零年三月三十一日，本集團尚有61個住宅單位仍未售出，其中有16個住宅單位已租出。

金融借貸

於二零一八年八月一日，本集團向本公司董事及Lee & Leung家族信託之財產託管人李立先生收購X8 Finance Limited(「X8 Finance」)100%股權。X8 Finance於香港持有放債人牌照。於收購後，X8 Finance已開始於香港從事物業按揭之金融借貸業務。

於年內，金融借貸業務已達致滿意及良好的增長。然而，於二零二零年初爆發的新冠肺炎(「COVID-19爆發」)對香港的經濟和房地產市場造成了不可預測的影響，並將影響X8 Finance的業務。

管理層將謹慎於香港進行金融借貸業務。當前，X8 Finance將僅考慮於香港為住宅物業提供首次按揭貸款。管理層將仔細評估借款人之信譽、按揭物業的質素及槓桿率。

我們期待為本集團賺取穩定利息收入。

主席報告

前景

中國及美國正面臨全球金融危機後之各種挑戰。各項因素包括歐債危機、油價及人民幣波動、美國息口轉變之進程、中美貿易衝突，以及二零二零年年初的COVID-19爆發，均對全球經濟構成難以預測的影響。在中國，中央政府已出台多項緊縮貨幣政策以冷卻過熱之房地產市場。我們相信中國將繼續在未來全球經濟中扮演關鍵角色。本集團有信心可把握該等良機，抓緊各種可建立本身獨有優勢之業務機遇，開拓中國新業務。

物業投資及開發近幾年一直為本集團之主要業務，而本集團正在尋找中國物業市場中的投資機會，尤其是廣東省。然而，由於廣東省之物業市場競爭激烈，本集團於回顧年度內並無收購任何土地或物業，但本集團將繼續在物業市場物色投資機會。

二零二零年一月末，COVID-19爆發席捲全球。此後，經濟與金融市場受到嚴重衝擊。本集團採用公允值模型與重估模型分別計量投資物業及租賃土地及樓宇。由於有關COVID-19爆發的最新發展情況仍不明朗，管理層預計公允值或會於年末出現波動。本集團將繼續密切關注COVID-19爆發的發展以及評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

本集團將謹慎經營其物業投資及開發業務與金融借貸業務。本集團將持續探索各種投資機會以使本集團之長期表現保持穩定增長。本集團將審慎開拓香港的金融借貸業務。本集團將加強我們的風險管理政策，並將積極採取及時措施以平衡其風險及長期回報。另一方面，本集團不能忽視目前存在之若干潛在風險因素，例如油價及商品價格波動、利率走勢、全球經濟復甦進程及自然災害等。本集團對來年業務持審慎樂觀態度，並深信能進一步提升競爭力及為股東創造價值。

主席

李立

二零二零年六月十九日

管理層討論與分析

業績

於本回顧年度內，本集團錄得收益14,869,000港元及年度虧損26,983,000港元，而去年錄得之收益為30,594,000港元及年度虧損為19,880,000港元。

截至二零二零年三月三十一日止本年度的虧損主要是由於確認截至二零二零年三月三十一日止年度因人民幣貶值約6.6%而產生的匯兌虧損以及確認一項投資物業公允值虧損7百萬港元。

收益

客戶合約收益細分

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銷售於中國之物業(附註)	4,264	24,673
租金收入(根據香港會計準則第17號)	3,776	4,199
來自金融借貸業務之利息收入(根據香港財務報告準則第9號)	6,829	1,722
	14,869	30,594

附註：銷售物業之收入於某個時間點確認。所有物業銷售均已訂立原始預期完成時間為一年或以下的合約。

管理層討論與分析

分部資料

管理層根據主要營運決策者(「主要營運決策者」)審閱的用於作出策略決策的資料釐定經營分部。主要營運決策者為本公司執行董事。

截至二零二零年三月三十一日止年度，主要營運決策者審閱兩個可報告分部的業績以評估本集團的表現：

物業開發及投資 — 銷售中國物業的物業開發以及出租香港及中國物業的物業投資。

金融借貸 — 向客戶提供按揭貸款融資。

主要營運決策者定期審閱本集團表現及內部報告以評估表現並配置資源。

提供給主要營運決策者的資料按與綜合財務報表相同的方式計量。

分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發 及投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
截至二零二零年三月三十一日止年度			
收益	8,040	6,829	14,869
分部業績	(11,748)	4,661	(7,087)
未分配其他收入			620
未分配其他虧損，淨額			(3,227)
未分配開支			(14,928)
除所得稅前虧損			(24,622)

管理層討論與分析

	物業開發 及投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
截至二零一九年三月三十一日止年度			
收益	28,872	1,722	30,594
分部業績	7,242	454	7,696
未分配其他收入			873
未分配其他虧損，淨額			(3,247)
未分配開支			(16,830)
除所得稅前虧損			(11,508)

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，未分配開支及未分配其他收益及虧損分別指企業開支及未變現匯兌淨虧損。分部業績指由各分部賺取之除所得稅前虧損，惟並無分配若干其他收入、其他收益及虧損以及開支。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報之量度標準。

管理層討論與分析

地區資料

本集團之業務位於香港及中國。

本集團來自外部客戶之收益乃根據按貨品交付及服務提供所在地區呈列：

	來自外部客戶之收益	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	8,781	3,678
中國	6,088	26,916
	14,869	30,594

本集團分部資料之更詳細分析載於綜合財務報表附註5。

管理層討論與分析

已動用資本回報率

本集團旨在增加股東價值。評估是否達到預期目標的方法為計算一年內的已動用資本回報率並將該年的計量與下一年的計量作出比較，原因為此乃衡量投資於業務的金錢為投資者創造回報的指標。

已動用資本回報率以所佔一年內業務已動用(已投入)平均總資本百分比計量經營業績。就此而言，本集團採用「未計利息、稅項、折舊及攤銷前利潤」作為經營業績之計量。本集團將「資本」視為由權益加非流動債務融資組成。本集團綜合財務報表數字乃用以計算已動用資本回報率。

	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元
計算已動用資本回報率的經營業績		
除稅前虧損	(24,622)	(11,508)
加：利息開支、折舊及攤銷開支	6,395	5,801
	(18,227)	(5,707)
已動用的資本		
權益	908,360	943,909
加：非流動債務融資	—	—
	908,360	943,909
已動用的平均資本 (已動用的期初資本+已動用的期末資本)／2	926,135	950,450
綜合已動用資本回報率百分比	-1.97%	-0.60%

管理層討論與分析

流動資金及財務資源

於二零二零年三月三十一日，本集團仍然持有充裕現金且並無重大資本開支承擔。所有營運資金均來自資本及儲備。

銀行結存及現金合共約1.88億港元，佔流動資產總值約71%。

本集團主要於中國及香港經營且面臨因多種貨幣風險導致的外匯風險(主要與人民幣有關)。就利率及貨幣而言，並無安排作對沖用途之財務工具。

資本架構

於二零二零年三月三十一日，本集團經營所需資金以資本及儲備支持。



訂單

因本集團業務性質關係，於二零二零年三月三十一日，本集團並無訂單記錄。本集團並無將推出市場之新產品及服務。

管理層討論與分析

環境政策及表現

至於環境政策方面，本集團旨在對環境的影響減至最低。本集團已採取各項環保措施幫助能源效益，減少碳排放並提升用水效益。該等措施定期檢討，同時密切監察其成果。

一份載有環境，社會及管治事宜規定資料的報告將於本年報刊發後三個月內刊發。

遵守相關法例及法規

於本年度內，就董事所知，本集團並無涉及任何適用法例及法規之嚴重不合規而對其業務及營運產生重大影響。

與主要客戶及供應商的關係

本集團深知與其客戶及供應商維持良好關係以符合其即時及長遠目標之重要性。

本集團最大及五大客戶之銷售總額分別約佔本集團本年度收益之13.1%及40.4%。本集團五大供應商則佔本集團本年度購貨總額不足30%。

除支付租賃業務支出及經營費用外，本年度本集團並無作任何採購。

除本報告第25至26頁所披露之關連交易外，本公司之董事、彼等之聯繫人士或本公司任何股東（就本公司董事所知持有本公司已發行股份5%以上者）概無於本集團之任何五大客戶及五大供應商中擁有實益權益。

本集團與其客戶及供應商維持良好關係。於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團與其供應商及／或客戶概無出現重大爭議。

管理層討論與分析

與僱員的關係及薪酬政策

僱員乃本集團其中一種最重要之資源。本集團政策為遵守所有適用法例及法規，包括有關僱傭、補償、最低工資、職業安全及私隱之法規。本集團嚴禁出於個人種族、宗教信仰、性別、年齡或任何受法例保障之情況而歧視或騷擾任何僱員。本集團亦十分重視僱員之良好品德，並已制訂清晰指引防止僱員賄賂及規範僱員收受利益。

於二零二零年三月三十一日，本集團按市場薪金水平僱用38名員工，員工福利包括保險、公積金計劃及酌情花紅。

本集團僱員之薪酬政策乃基於僱員之表現、資歷及能力。董事之酬金由薪酬委員會參照本公司之經營業績、個別僱員表現及可比市場數據而釐定。概無任何董事或其任何聯繫人以及高層僱員參與釐定其本身薪酬。

董事會報告

本公司董事會提呈之年度報告連同本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司之主要業務為投資控股。

本公司轄下附屬公司於年內之主要業務乃物業發展及投資以及於香港從事物業按揭之金融借貸業務。

根據公司條例附表5的規定作出該等業務的進一步討論及分析(包括本集團面對的主要風險及不明朗因素以及揭示本集團業務可能進行的未來發展)，載於本年報第3至6頁的主席報告及載於第7至14頁的管理層討論與分析。該討論組成本董事會報告的一部分。

此外，本集團之財務風險管理詳情載於第79至93頁之綜合財務報表附註3。除上述其他風險及不明朗因素外，亦可能存在本集團並不知悉或目前可能不屬重大惟於日後或會變得重大之其他風險及不明朗因素。

業績

本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之業績以及本集團於該日之財務狀況載於第51至134頁之綜合財務報表。

股息

本公司並無就截至二零一九年九月三十日止六個月派付中期股息(二零一八年：無)。

董事會不建議派付截至二零二零年三月三十一日止年度末期股息(二零一九年：無)。

董事會報告

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司二零二零年股東週年大會定於二零二零年九月十一日(星期五)舉行。為確定出席二零二零年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二零年九月七日(星期一)至二零二零年九月十一日(星期五)(包括首尾兩天在內)之期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席二零二零年股東週年大會的資格，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，不得遲於二零二零年九月四日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註26。

物業、機器及設備以及投資物業

年內本集團物業、機器及設備以及投資物業之變動詳情分別載於綜合財務報表附註14及附註15。

主要物業

本集團主要已竣工待售物業之詳情載於第135頁。

儲備

年內本集團之儲備變動詳情載於第54頁之綜合權益變動表。

捐款

年內本集團並無作出任何慈善及其他捐款(二零一九年：無)。

五年財務概要

本集團之五年財務概要載於第136至138頁。

董事會報告

本公司可供分派儲備

本公司於二零二零年三月三十一日可供分派予股東之儲備如下：

	千港元
繳入盈餘	191,810
保留溢利	175,426
	367,236

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之繳入盈餘賬可供分派。然而，在下列情況下，本公司無法自繳入盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (i) 本公司現時或於派付後無法支付到期負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現值或將因派付而少於其負債、已發行股本及股份溢價賬總額。

董事

於本財政年度及直至本報告日期，本公司之董事包括：

執行董事

李立先生
李銘浚先生
梁麗萍女士(於二零一九年九月十三日辭任)
黃紹基先生

董事會報告

獨立非執行董事

盧耀熙先生
湯顯和先生
程如龍先生

非執行董事

李嘉士先生(於二零一九年九月十三日退任)

盧耀熙先生及程如龍先生(為上次重選以來在任時間最長之董事)須根據本公司之公司細則第99(A)條輪值退任。所有退任董事均符合資格並願於應屆股東週年大會上重選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13段就彼等於本公司之獨立性發出之年度確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事之服務合約

李立先生與梁麗萍女士就擔任執行董事分別與本公司訂立服務合約，如欲解約，任何一方須向另一方發出不少於六個月之事先書面通知。梁麗萍女士已於二零一九年九月十三日辭任執行董事。

李銘浚先生與黃紹基先生就擔任執行董事分別與本公司訂立服務合約，如欲解約，任何一方須向另一方發出不少於三個月之事先書面通知。

獨立非執行董事盧耀熙先生與湯顯和先生及非執行董事李嘉士先生均就擔任獨立非執行董事或非執行董事分別與本公司訂立委任書，任期自二零一九年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止為期兩年。該委任應於(i)二零二零年十二月三十一日；或(ii)相關董事根據本公司之公司細則或任何其他適用法例終止擔任獨立非執行董事或非執行董事之日(兩者以較早者為準)終止。李嘉士先生已於二零一九年九月十三日退任非執行董事。

董事會報告

獨立非執行董事程如龍先生就擔任獨立非執行董事與本公司訂立委任書，任期自二零一八年十一月十日起至二零二零年十二月三十一日止。該委任應於(i)二零二零年十二月三十一日；或(ii)相關董事根據本公司之公司細則或任何其他適用法律終止擔任獨立非執行董事之日(兩者以較早者為準)終止。

除上文所述者外，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或擬訂立任何本集團於一年內須作出賠償(法定賠償除外)才能終止之服務合約。

董事履歷

執行董事

李立先生，77歲，本公司主席，亦兼任本公司董事會之薪酬委員會成員及提名委員會主席。彼為本集團創辦人，自一九六八年起一直在香港積極從事線路板印刷及電子行業之業務。李先生現時負責本集團之整體政策、決策及業務發展。李先生為中國中山市、深圳市及廣州市之榮譽市民。

李銘浚先生，43歲，自二零零八年及二零一零年起分別擔任本公司副主席及行政總裁，彼為李立先生與梁麗萍女士之子。彼於加拿大辛尼加學院攻讀經濟學。李先生曾出任一家主要從事印刷線路板製造及銷售之私營公司之副總裁，彼負責該私營公司之整體管理及策略規劃。彼為百勤油田服務有限公司(一間於聯交所上市之公司)之非執行董事。彼為廣東依頓電子科技股份有限公司(一間於上海證券交易所上市之公司)之董事。

黃紹基先生，56歲，本公司之財務董事。彼於一九九一年首次加入本公司及於二零零零年重新加入本公司。黃先生擁有逾20年財務管理經驗，為英國特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員，亦為合資格特許秘書，持有ACIS及ACS資格。彼為廣東依頓電子科技股份有限公司(一間於上海證券交易所上市之公司)之董事。

董事會報告

獨立非執行董事

盧耀熙先生，62歲，於二零零四年獲委任為獨立非執行董事，現為本公司董事會之審核委員會主席及薪酬委員會主席及提名委員會成員。彼持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。盧先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員。盧先生曾於多家上市公司工作，於財務及會計方面擁有逾20年經驗。盧先生為澳洲會計師公會中國香港分會二零零零年至二零零一年與二零零三年至二零零四年年度之副會長，以及一九九七年至二零零六年之理事及澳洲會計師公會紀律委員會二零零九年至二零一四年之會員。彼現為一間服裝製造公司之財務總監。

湯顯和先生，75歲，於二零零八年獲委任為獨立非執行董事，現為本公司董事會之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼持有香港理工大學管理學文憑。湯先生從事財務管理工作逾30年。湯先生於一九九一年擔任添利電子有限公司之財務總監。彼先後於一九九三年擔任嘉利產品有限公司(主要從事製造電子產品及金屬片)之財務總監，於一九九五年擔任Elec & Eltek (International) Limited之集團總監及由一九九五年至二零零四年擔任Elec & Eltek Corporate Services Limited之集團副總裁。湯先生為百勤油田服務有限公司(一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。

程如龍先生，50歲，於二零一六年十一月獲委任為獨立非執行董事，並為本公司董事會之審核委員會成員。彼於核數、企業財務及會計方面擁有逾26年經驗。程先生為一家於聯交所上市之公司的首席財務官。彼分別於一九九二年及二零零六年取得香港中文大學工商管理學士學位及清華大學行政人員工商管理碩士學位。程先生為香港會計師公會及英國特許會計師公會資深會員，亦為美國註冊會計師協會會員。程先生為合生創展集團有限公司、毅興行有限公司、深圳投控灣區發展有限公司(原稱合和公路基建有限公司)及澳科控股有限公司(該等公司均於聯交所上市)之獨立非執行董事。

董事會報告

高級管理人員

董事密切參與及直接負責本集團所有活動。董事會認為，僅上述執行董事被視為本集團之高級管理人員。

董事及高級僱員酬金

董事及高級僱員酬金之詳情載於綜合財務報表附註36。

董事之股份及購股權權益

本公司各董事、主要行政人員及彼等之聯繫人於二零二零年三月三十一日在本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條設存之股東登記名冊或根據證券及期貨條例第XV部第7至9分部須知會之權益如下：

(A) 持有本公司股份之好倉

董事姓名	股份數目					合共	佔全部 已發行股份 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
李立先生	-	-	-	1,252,752,780 (附註)	1,252,752,780		63.99%
李銘浚先生	-	-	-	1,252,752,780 (附註)	1,252,752,780		63.99%

附註：

李立先生及李銘浚先生於其他權益項下所持1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有。Lee & Leung (B.V.I.) Limited由Lee & Leung Family Investment Limited全資擁有，後者則由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託之受託人)全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人。Lee & Leung家族信託之全權受益人為李立先生之配偶及若干子女(包括李銘浚先生)及該等子女之後代。

董事會報告

(B) 持有其他相聯法團股份之好倉

董事姓名	附屬公司名稱	持有無投票權 遞延股份數目(附註)		合共	佔全部已發行 無投票權 遞延股份之百分比
		個人權益	配偶權益		
李立先生	愛利實業有限公司	1,000	1,500	2,500	100%
	李氏塑膠製造廠有限公司	250,000	250,000	500,000	100%
	萬力電子有限公司	5,000	-	5,000	100%
	添利電子有限公司	7,000	3,000	10,000	100%

附註： 上文所有無投票權遞延股份均由該董事個人或其配偶以實益擁有人身份持有。

除上文所披露者外，於二零二零年三月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例之定義)之任何股份、相關股份或債券中擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定設存之股東登記名冊之權益或淡倉。

本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排致使本公司董事藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲利。

董事會報告

董事之交易、安排或合約權益

本年度內，本集團與騰達置業有限公司(「騰達置業」)訂立交易(詳情載於綜合財務報表附註34)。李立先生及梁麗萍女士(於二零一九年九月十三日辭任)於騰達置業擁有實益權益。

年內，本集團之物業租予李永強先生(李立先生之兒子)，有關詳情已於「關連交易」一節披露。

除上述者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司並無訂立於年終或年內任何時間仍然有效之其他與本集團業務有關之重大交易、安排或合約。

董事於競爭性業務之權益

根據上市規則第8.10段，本公司披露李立先生及梁麗萍女士(於二零一九年九月十三日辭任)均於多間在中國及香港從事物業投資及發展之公司中擁有權益，以及李銘浚先生於多間在香港從事金融借貸業務之公司中擁有權益(「競爭性業務」)。

鑒於李立先生、梁麗萍女士(於二零一九年九月十三日辭任)及李銘浚先生分別擁有之權益，本公司董事會持續監察以識別任何利益衝突(如有)。倘利益衝突產生，李立先生、梁麗萍女士(於二零一九年九月十三日辭任)或李銘浚先生(視情況而定)將放棄參與任何決策之權力。因此本公司能夠在獨立於競爭性業務之情況下公平地經營業務。

管理合約

年內概無訂立或存在與本公司或其附屬公司整體或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

董事會報告

主要股東

根據證券及期貨條例第336條規定須由本公司設存之股東登記名冊顯示，於二零二零年三月三十一日持有本公司已發行股本5%或以上之人士(「董事之股份及購股權權益」所披露之董事除外)如下：

本公司普通股

股東名稱	身份	持有每股 面值0.08港元 之已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
Lee & Leung (B.V.I.) Limited (附註1)	實益擁有人	1,252,752,780	63.99%
Lee & Leung Family Investment Limited (附註1)	由彼控制之公司持有	1,252,752,780	63.99%
滙豐國際信託有限公司(附註1)	由彼控制之公司(作為Lee & Leung 家族信託之受託人)持有	1,252,752,780	63.99%
Cosmo Telecommunication Inc. (附註2)	實益擁有人	151,202,960	7.72%
Jing Xiao Ju女士	由彼控制之公司持有	151,202,960	7.72%
East Glory Trading Limited (附註3)	實益擁有人	103,397,540	5.28%
Master Winner Limited (附註3)	由彼控制之公司持有	103,397,540	5.28%
Yuan Qinghua先生	由彼控制之公司持有	103,397,540	5.28%

附註：

- (1) 1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有，Lee & Leung (B.V.I.) Limited由Lee & Leung Family Investment Limited全資擁有，後者則由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託之受託人)全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人。Lee & Leung家族信託之全權受益人為李立先生之配偶及若干子女(包括李銘浚先生)及該等子女之後代。
- (2) Cosmo Telecommunication Inc.由Jing Xiao Ju女士全資擁有。
- (3) East Glory Trading Limited由Master Winner Limited全資擁有，而Master Winner Limited則由Yuan Qinghua先生全資擁有。

除上文所披露者外，本公司並未獲知會有任何人士於本公司股份或相關股份中擁有佔本公司於二零二零年三月三十一日之已發行股本5%或以上之任何其他權益或淡倉。

董事會報告

關連交易

根據上市規則第14A章，本公司披露以下於年內訂立之持續關連交易：

於二零一七年二月二十日，本公司之全資附屬公司添利(福建)地產發展有限公司(「添利福建」)(作為出租人)與李永強先生(作為承租人)訂立租賃協議，據此，承租人由二零一七年三月十六日起至二零二零年三月十五日止，以月租163,000港元(不包括差餉、管理費及公用設施費用)向出租人租賃位於港島區總面積約為334平方米之住宅物業，租期為三年(「現有租賃協議」)。月租乃根據威格斯資產評估顧問有限公司於二零一七年一月三十一日發出之估值報告釐定。

於二零二零年三月四日，添利福建(作為出租人)與李永強先生(作為承租人)重續現有租賃協議，租期三年(由二零二零年三月十六日起至二零二三年三月十五日止)，月租為155,000港元(不包括差餉、管理費及公用設施費用)(「二零二零年租賃協議」)。月租乃根據威格斯資產評估顧問有限公司於二零二零年一月三十一日發出之估值報告釐定。

本集團於本年內透過現有租賃協議賺取之租金收入為1,872,000港元(二零一九年：1,956,000港元)及二零二零年租賃協議賺取之租金收入為80,000港元。李永強先生為李立先生(本公司執行董事兼主席)之兒子，亦為李銘浚先生(本公司執行董事、副主席及行政總裁)之兄長，因此分別為李立先生及李銘浚先生之聯繫人，故根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立上述租賃協議構成本公司之持續關連交易。

本公司獨立非執行董事已審閱以上現有租賃協議及二零二零年租賃協議項下交易，並認為該項關連交易乃：

- (i) 於本公司日常及一般業務過程中訂立，
- (ii) 按一般商業條款訂立，及
- (iii) 以規管交易之相關協議為根據，其條款屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

董事會報告

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」報告本集團之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條向本公司董事會發出函件，核數師並無發現任何事實導致彼等認為本集團所披露的持續關連交易：

- (a) 並未取得董事會批准；
- (b) 於任何重大方面並未按本公司之定價政策訂立；
- (c) 於任何重大方面並未按規管該交易之相關協議訂立；及
- (d) 超過相關上限金額。

公積金計劃

本集團設有由一間銀行集團管理之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。所有在香港聘用之員工均已參加強積金計劃。強積金計劃是一項定額供款計劃，計劃之資產與本集團資產是分別持有，並由獨立基金管理。僱員及僱主均須按照強制性公積金計劃條例之規則及規例，按僱員每月有關收入之5%向強積金計劃作出強制性供款。於二零二零年三月三十一日，本集團並無可用於抵銷強積金計劃僱主未來供款之沒收供款(二零一九年：無)。

本公司於中國附屬公司之僱員均為中國政府管理之國家管理退休福利計劃之成員。該等附屬公司按薪金成本之定額百分比向該退休福利計劃供款，支付各項福利。本集團對該退休福利計劃之唯一責任為進行定額供款。

董事會報告

年內本集團於收益表中扣除之供款如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 千港元
僱主供款總額	268	291
減：沒收供款	—	—
供款淨額	268	291

公眾持股量

根據本公司所獲公開資料及據董事所知悉，於本報告日期，本公司之公眾持股量充足，不少於上市規則規定之本公司已發行股份總數25%。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

儘管百慕達法例並無有關優先購買權之法定限制，本公司之公司細則並無就優先購買權作出任何規定。

董事會報告

獲准彌償

本公司之公司細則規定，本公司當時的董事將獲得以本公司資產作為彌償保證及擔保，使其不會因彼等或彼等任何一方於執行其各自職務或信託事宜中之職責或假定職責時應會或可能招致或因任何作為、同意或遺漏的任何行為而將會或可能招致或蒙受的一切訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損害，惟因彼等各自本身之故意疏忽或失職、欺詐或不誠實而應招致或蒙受者(如有)，則作別論。

本公司已就本公司之董事可能面對任何訴訟時產生的責任和相關的費用購買保險。

股票掛鈎協議

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

董事購買股份或債券之權利

除本年度報告所披露者外，本公司、其母公司、或其任何附屬公司或同系附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排致使本公司董事藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲利。

核數師

截至二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止兩個年度之財務報表均由德勤•關黃陳方會計師行審核。截至二零二零年三月三十一日止年度之財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。

將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命
添利工業國際(集團)有限公司

主席
李立
二零二零年六月十九日

企業管治報告

本公司致力維持高質素之企業管治水平，而且我們確信維持一個良好、穩固及合理之企業管治架構，能確保本公司以其整體股東之最佳利益經營業務。

本公司採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「守則」)之所有守則條文作為其本身之企業管治守則。

除下文所披露者外，本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度已遵守守則。

根據守則第A.4.2條守則條文，每名董事(包括有指定任期之董事)應至少每三年輪值退任一次。本公司受制於名為「一九九一年添利工業國際(集團)有限公司法令」之私人法令。該法令第4(g)條訂明：「即使公司法或法律條例規定內載有任何相反內容，本公司之董事毋須於每屆股東週年大會上膺選，惟須(任何主席或董事總經理除外)按照公司細則規定之方式及膺選間隔年限輪值退任。」因此，本公司主席及董事總經理並不受制於輪值退任。本公司已修訂其公司細則，以訂明本公司每名董事(擔任主席或董事總經理職務之董事除外)均須每三年至少輪值退任一次，而擔任主席或董事總經理職務之董事須每三年膺選連任一次。

董事會

董事會須肩負重任，盡責和有效地領導本集團。各董事必須本著遠高於任何現行適用法律及法規標準之至誠態度，履行其職責，並以股東之最佳利益行事。董事會職責包括為本集團確立策略性方向、設定目標及監督本集團之業務表現。

董事會已為特別保留予董事會決定及保留予管理層決定之事宜制定界定表。董事會定期檢討該界定表，以確保其仍然配合本公司之需要。

本公司董事會目前由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。現有董事之簡歷資料詳情載於年報第19至20頁。除本文所披露者外，董事之間概無任何其他業務、財務、家族及其他有關權益。

於二零一九年九月十三日，梁麗萍女士辭任執行董事，李嘉士先生退任非執行董事。

主席與行政總裁職責分工不同。主席負責董事會之運作而行政總裁負責管理本集團之營運。彼等之職能清晰界定，以確保權責分配平衡，而非集中於單一個人。

企業管治報告

獨立非執行董事全部獨立於本公司管理層，具有各種行業背景之豐富專業經驗。彼等確保董事會維持高水準之財務報告及其他必備報告，並進行充分核查和判斷衡量，維護股東及本公司之整體利益。

獨立非執行董事盧耀熙先生及湯顯和先生，以及非執行董事李嘉士先生已分別與本公司訂立委任書，獲委任為獨立非執行董事或非執行董事，任期自二零一九年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止，為期兩年。該委任應於(i)二零二零年十二月三十一日；或(ii)有關董事依據本公司之公司細則或任何其他適用法律終止成為獨立非執行董事或非執行董事之日(兩者以較早者為準)終止。李嘉士先生於二零一九年九月十三日退任非執行董事。

獨立非執行董事程如龍先生已與本公司訂立委任書，獲委任為獨立非執行董事，任期自二零一八年十一月十日起至二零二零年十二月三十一日止。該委任應於(i)二零二零年十二月三十一日；或(ii)有關董事依據本公司之公司細則或任何其他適用法律終止成為獨立非執行董事之日(兩者以較早者為準)終止。

董事會已設立獨立專業諮詢程序，能在合理要求下以適當方式尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。董事會全體每年定期會晤，審閱本集團之財務及業務表現。額外董事會會議於需要時舉行。本公司已根據上市規則及守則於舉行會議前向全體董事發出正式通知及董事會文件。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，包括於截至二零二零年三月三十一日止年度內經董事會處理之下列各項事宜：

- 制定及檢討本公司企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

企業管治報告

董事培訓

本公司董事持續得悉法律及監管發展最新消息，以及營商環境之最新資訊，從而幫助彼等履行責任。本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能。

董事獲提供有關本公司表現、狀況及前景之每月更新資料，以便董事會整體及各董事履行其職務。

董事定期獲提供持續進修及資料，以確保董事掌握本集團經營業務之商業、法律與監管環境之最新變化。

根據董事向本公司提供之培訓記錄，於截至二零二零年三月三十一日止年度，董事已參與下列培訓：

董事姓名	閱讀監管規定 更新資料／參加公司 內部簡介會	參加與業務／ 董事職責相關之 專家簡介會／ 研討會／會議
李立先生(主席)	✓	
李銘浚先生(副主席兼行政總裁)	✓	
梁麗萍女士(於二零一九年九月十三日辭任)	✓	
黃紹基先生	✓	✓
盧耀熙先生	✓	✓
湯顯和先生	✓	
程如龍先生	✓	✓
李嘉士先生(於二零一九年九月十三日退任)	✓	✓

截至二零二零年三月三十一日止財政年度共舉行五次董事會會議。每名董事之出席會議記錄列示如下。在以上各會議上進行之一切事項已根據適用法律及法規妥為記錄並存檔。

企業管治報告

董事姓名	出席董事會 會議次數	出席率
李立先生(主席)	5/5	100%
李銘浚先生(副主席兼行政總裁)	5/5	100%
梁麗萍女士(於二零一九年九月十三日辭任)	1/5	20%
黃紹基先生	5/5	100%
盧耀熙先生	5/5	100%
湯顯和先生	5/5	100%
程如龍先生	5/5	100%
李嘉士先生(於二零一九年九月十三日退任)	1/5	20%

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事證券交易之行為守則。

本公司已向全體董事作出具體查詢，彼等於截至二零二零年三月三十一日止年度全年已遵守標準守則。

此外，董事會亦為本公司高級管理層買賣本公司證券確立一套不比標準守則所訂標準為低之書面指引。

董事委員會

為加強董事會之職能並提升其專業水平，董事會轄下設有三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各自履行不同職能。

企業管治報告

審核委員會

本公司已參照符合香港會計師公會頒佈之「審核委員會有效運作指引」內所載建議之職權範圍，以及上市規則守則所載守則條文設立審核委員會，由盧耀熙先生擔任主席。其他成員為湯顯和先生、程如龍先生及李嘉士先生（已於二零一九年九月十三日退任）。

審核委員會與高級管理層及外部核數師每年開會至少兩次以審閱本集團採納之會計原則及慣例以及其他財務報告事宜，保證本集團之財務報表完整、準確及公平，討論整個集團的內部控制制度之有效性，而最為重要者，審閱所有由執行董事經辦之重大業務事宜，尤其是關連交易。審核委員會亦向董事會提供意見及建議，並監察一切有關外部核數師之事宜，同時在監督及維護外部核數師之獨立性方面扮演重要角色。

審核委員會於截至二零二零年三月三十一日止財政年度內舉行了三次會議。下文載列其於回顧年度內完成之工作概要：

- 審閱本集團截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止六個月之財務報表；
- 探討內部控制制度是否有效；
- 審閱外判專業公司編製的內部審核報告；
- 審閱核數師的法定審核計劃及聲明函件；
- 審議並批准二零一九年之核數費用；及
- 審批核數師之辭任與委任。

每名成員之出席會議記錄列示如下。在以上各會議上進行之一切事項已根據適用法律及法規妥為記錄並存檔。

企業管治報告

審核委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
盧耀熙先生(主席)	3/3	100%
湯顯和先生	3/3	100%
程如龍先生	3/3	100%
李嘉士先生(於二零一九年九月十三日退任)	0/3	0%

薪酬委員會

本公司已設立有明確職權範圍之薪酬委員會，由盧耀熙先生擔任主席。其他成員為李立先生及湯顯和先生。

本公司旨在設立吸引並挽留成就本集團業務所需行政人員，並推動行政人員追求合適之業務發展策略之薪酬政策，同時考慮個別員工表現。薪酬應反映個別員工之表現、能力及責任；而薪酬待遇乃由薪金及獎金構成，給予董事及高級管理層獎勵，刺激彼等改進個別之表現。

薪酬委員會之角色及職能包括制定薪酬政策、檢討及向董事會建議每年之薪酬政策，以及釐定執行董事之酬金。

下文載列薪酬委員會於回顧年度內完成之工作概要：

- 檢討截至二零二零年三月三十一日止年度之執行董事及高級管理層薪酬；及
- 檢討非執行董事之董事袍金。

薪酬委員會於截至二零二零年三月三十一日止財政年度內舉行了一次會議，薪酬委員會全體成員均與會。每名成員之出席會議記錄列示如下：

企業管治報告

薪酬委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
盧耀熙先生(主席)	1/1	100%
李立先生	1/1	100%
湯顯和先生	1/1	100%

董事會認為，只有執行董事被視為高級管理層成員。根據上市規則附錄十六須就董事薪酬以及五名最高薪酬僱員披露之詳情載於綜合財務報表附註9及附註36。

提名委員會

本公司已設立有明確職權範圍之提名委員會，由李立先生擔任主席。其他成員為盧耀熙先生及湯顯和先生。

提名委員會負責：

- 至少每年檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就董事會的任何建議變動提出建議，以配合本公司的企業策略；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
- 研究其他由董事會界定之課題。

企業管治報告

提名委員會於截至二零二零年三月三十一日止財政年度內舉行了1次會議，提名委員會全體成員均與會，以檢討董事會的架構、規模及組成、評估獨立非執行董事的獨立性及就重選退任董事提供建議。每名成員之出席會議記錄列示如下：

提名委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
李立先生(主席)	1/1	100%
盧耀熙先生	1/1	100%
湯顯和先生	1/1	100%

董事會亦已採納提名政策(「提名政策」)，該政策載列委任及重選董事的遴選標準及程序。評估人選適用性所採用之遴選標準包括該人選的學術背景及專業資格、行業相關經驗、品格及操守等。

根據提名政策，提名委員會定期審閱董事會的架構、規模及組成，並就董事會的任何建議變動提出建議，以配合本公司的企業策略。當有必要填補臨時空缺或指定額外董事時，提名委員會將根據提名政策中規定的標準識別或選擇推薦予委員會的候選人。根據提名委員會的建議，董事會審議並決定任命。此外，每名董事須至少每三年輪值退任或重選連任，並有資格於每年的股東週年大會上膺選連任。提名委員會須審閱於股東週年大會上膺選連任的退任董事對本公司之整體貢獻及服務、專業知識及專業資格，以確定該董事是否繼續符合提名政策所載之標準。

企業管治報告

董事會成員多元化政策

本公司於二零一三年六月制訂及採納一項董事會成員多元化政策，訂明多元化董事會成員之方針。

董事會深知董事會成員多元化對提升董事會效率及企業管治至關重要。成員多元化之董事會將包括且具備能善用本公司各董事之技能、行業知識及經驗、教育、背景及其他素質之差異，而不會因種族、年齡、性別或宗教信仰而有所歧視。在訂出最佳董事會成員組成時會考慮該等差異，並盡可能取得適當平衡。

本公司提名委員會負責物色可加入董事會之人選，並向董事會提名供其審批。該委員會亦負責評估董事會所需適當之經驗、專門知識、技能及多元化組合，並且評估董事會包含所需技能之程度，以及監督董事會之繼任事宜。董事會之任命將以候選人之長處為依據，並根據客觀標準，經適當考慮董事會成員多元化之裨益後，對候選人加以考慮。

現時，提名委員會在實行董事會成員多元化政策方面並無制訂任何可衡量之目標。然而，其將不時考慮及檢討董事會成員多元化政策，並制訂任何可衡量之目標(如適用)。

股息政策

董事會已採納股息政策(「股息政策」)，該政策並無任何預定股息派付比率。於斟酌股息派付時，董事會將不時將營運業績、營運資金、財務狀況、未來前景及資本需求等因素以及本公司董事可能認為相關的任何其他因素納入考慮。董事會將不時審閱股息政策，而股息政策並不構成本公司宣派股息之任何承擔或責任。

企業管治報告

核數師之酬金

德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)已辭任本公司核數師，並於二零二零年三月三日生效，此乃由於本公司與德勤無法就截至二零二零年三月三十一日止財政年度之核數費用達成共識。

根據董事會轄下審核委員會的建議，董事會已批准委任羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為本公司核數師以填補因德勤辭任造成之臨時空缺，自二零二零年三月四日起生效。羅兵咸永道將擔任本公司核數師，直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

有關德勤及羅兵咸永道於截至二零二零年三月三十一日止年度提供服務之酬金分析如下：

	二零二零年三月三十一日		二零一九年三月三十一日	
	港元		港元	
	羅兵咸永道	德勤	羅兵咸永道	德勤
審核服務	1,000,000	–	–	1,121,000
非審核服務	–	313,375	–	232,000
	1,000,000	313,375	–	1,353,000

附註： 非審核服務酬金主要包括審閱本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之中期財務報告之費用(二零一九年：232,000港元)。

董事就編製財務報表之責任

董事確認，編製財務報表乃彼等之責任。有關核數師就其對財務報表之申報責任所發出之聲明載於第44至50頁之獨立核數師報告內。

企業管治報告

風險管理及內部控制

本公司十分重視內部控制及風險管理。董事會全面負責內部控制制度並檢討其成效。

年內，通過設立適當及有效的風險管理及內部控制制度，本集團已遵守上市規則守則第C.2條守則條文。董事會負責設計、實施及監督相關制度，並持續監督管理層履行職責的情況。風險管理及內部控制制度的主要特徵的描述載於本節下文。

風險管理政策

擁有穩健的風險監督、風險管理及內部控制框架乃為本集團矢志落實優良企業管治的基礎。本集團採用風險管理政策以管理與其業務及營運有關之風險。

本集團內的風險管理被視為業務營運重要的一環，確保可靠的財務報告、遵守相關法律及法規義務以及具效率及效益的業務營運。

為了管理本集團面對的風險，董事會確認，實有必要識別面對重大業務風險的範圍並發展及落實調查該等風險的策略，以作為落實風險管理及內部控制及合規的正規系統之基礎。

風險識別乃為識別本公司面對的不明朗因素。風險種類將分為策略風險、營運風險、報告風險及合規風險。

本集團將實施正規的風險評估檢討並定時監察及重新評估本集團面對的重大風險。

企業管治報告

內部控制制度

本公司已制定內部制度，可促使本集團達致營運有效性及效率性、財務報告可靠性及遵守適用法例及規例的目標。該制度由以下部份組成：

- **監控環境**：為本集團開展內部控制提供基礎的一套標準及程序。
- **風險評估**：識別及分析風險以達成本集團目標並釐定如何管理風險的流程。
- **監控行動**：政策及程序為幫助確保管理層確實執行減輕風險措施。
- **資料及通訊**：內部及外部通訊為本集團提供進行日常監控所需的資料。
- **監察**：持續評估以確保內部控制的各組成部份確實運行。

內部審核職能

本集團委聘一家外聘專業公司執行內部審核(「內部審核」)職能，由具備相關專業知識的專業人員(如執業會計師)組成。內部審核獨立於本集團的日常營運及通過進行訪談、營運有效性復查及測試進行風險管理及內部控制制度評估。

根據本集團財務報告、合規及營運方面已識別的關鍵風險分析，內部審核制定了一個三年內部審核計劃。董事會已批准該內部審核計劃。根據既定的內部審核計劃，每年進行風險管理及內部控制制度檢討，而結果會經審核委員會通過後上報董事會。

根據於二零二零年進行的內部控制檢討，本集團並無識別重大的控制缺失。

年內，董事會亦考慮本公司會計及財務報告職能員工之資源、資格及經驗是否足夠以及其培訓項目及預算。本集團會根據檢討結果繼續採取措施，務求進一步提升內部控制制度之成效。

企業管治報告

公司秘書

本公司已聘用及委任羅泰安先生(外部秘書服務供應商之代表)為本公司之公司秘書。本公司公司秘書之主要聯絡人為本公司之執行董事黃紹基先生。羅先生確認,彼已參加不少於15個小時之相關培訓。

章程文件

於本年度,本公司之章程文件並無任何變動。

與股東之溝通及投資者關係

本公司將於中期/年度報告及/或通函向股東提供有關本公司之詳細資料,以使彼等於知情的情況下行使彼等之權利。

本公司使用各種溝通工具,如召開股東週年大會、發佈年度報告及中期報告、各種通告、公告及通函等,以確保股東能夠及時知悉重要業務發展。本公司股東大會會議主席將於會上解釋進行投票之程序。

本公司股東大會為股東與董事會提供直接溝通平台。歡迎股東於會上向董事會或管理層提問,且董事會主席(或倘彼缺席,本公司之執行董事),以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會之主席(或倘彼等缺席,相關委員會之其他成員),及(倘適用)獨立董事委員會,一般將出席大會並解答提問。股東亦可聯絡公司秘書作出書面查詢。

企業管治報告

於二零一九年九月十三日舉行之股東週年大會上，通告所列每項會議表決事宜(包括重選退任董事)均以獨立議案提呈。董事會主席及所有委員會成員回答股東提問。

大會主席闡述投票表決之詳細程序。提呈大會之所有決議案乃各自以投票表決方式獲通過。投票表決結果已在二零一九年九月十三日刊載於聯交所及本公司網站。本年度本公司並無舉行其他股東大會。股東大會上每名董事之出席會議記錄列示如下：

董事姓名	出席股東大會次數	出席率
李立先生(主席)	1/1	100%
李銘浚先生(副主席兼行政總裁)	1/1	100%
梁麗萍女士(於二零一九年九月十三日辭任)	0/1	0%
黃紹基先生	1/1	100%
盧耀熙先生	1/1	100%
湯顯和先生	1/1	100%
程如龍先生	0/1	0%
李嘉士先生(於二零一九年九月十三日退任)	0/1	0%

本公司將於二零二零年九月十一日舉行二零二零年應屆股東週年大會。召開二零二零年股東週年大會之通告將刊載於聯交所及本公司網站，並將連同二零一九／二零二零年度報告一併寄發予本公司股東。

本公司致力加強與投資者之溝通及關係。獲指派之管理人員維持與傳媒及分析員公開對話溝通，讓彼等了解本公司之最新發展情況。

本公司亦設有網站(www.termbray.com.hk)，可供查閱有關本公司業務發展及營運之最新資料、財務資料及新聞。

股東及投資者可隨時向董事會作出書面查詢及提問。聯絡詳情如下：

地址： 香港新界荃灣荃景圍30-38號匯利工業中心8樓B座

傳真： (852) 2480 4214

電郵： group@termbray.com.hk

企業管治報告

股東之權利

股東有權請求召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議。有關程序如下：

(a) 請求召開股東特別大會之程序

於提出請求當日持有不少於十分之一附有權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本之股東可根據本公司之公司細則及百慕達一九八一年公司法向董事會或公司秘書遞交經簽署之請求書，要求董事就該請求書列明之業務交易召開股東特別大會。

(b) 於股東大會提呈建議之程序

持有不少於二十分之一附有權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本之股東或不少於100名股東可根據百慕達一九八一年公司法向公司秘書遞交經簽署之書面要求，費用由彼等自行承擔。

有關股東提名某人於股東週年大會上參選董事之程序於本公司網站www.termbray.com.hk可供查閱。

上述程序受不時之本公司細則及適用法律及法規所規限。

此外，本公司之最新組織章程大綱及公司細則亦載於本公司網站www.termbray.com.hk及聯交所指定網站www.hkexnews.hk。

總結

本公司深信，企業管治之質素及水平反映管理層質素及本集團之業務運作。良好企業管治能確保妥善運用資金及有效分配資源，並保障股東權益。管理層致力提倡良好企業管治慣例及將盡最大努力維繫、鞏固及完善本集團企業管治之水平及質素。

獨立核數師報告

致添利工業國際(集團)有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

吾等已審核的內容

添利工業國際(集團)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第51至134頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表；
- 截至該日止年度之綜合權益變動表；
- 截至該日止年度之綜合現金流量表；
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等的意見

吾等認為此綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實且公平地反映貴集團於二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。吾等就該等準則承擔的責任在本報告核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任部分中進一步詳述。

吾等相信，吾等所獲得的審計憑證能充足及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於貴集團，並已按照守則履行其他道德責任。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項乃吾等根據專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項在吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，吾等不會對該等事項提供單獨的意見。

吾等在審核中識別的關鍵審核事項概述如下：

- 應收貸款及利息減值評估
- 租賃土地及樓宇以及投資物業之估值

關鍵審核事項

審核中對關鍵審核事項的處理方法

應收貸款及利息減值評估

請參閱綜合財務報表附註3.1(b) (信貸風險)、附註4 (重要會計估計及判斷)、附註8 (應收貸款及利息之減值撥備)、附註17 (應收貸款) 及附註18 (應收利息)。

於二零二零年三月三十一日，貴集團應收貸款及利息總額分別為110,848,000港元及313,000港元。截至二零二零年三月三十一日止年度，預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式項下應收貸款之減值撥備為82,000港元。

管理層根據「三階段」模型下的預期信貸虧損估計評估應收貸款及利息的減值撥備。在衡量應收貸款及利息的虧損撥備時，管理層使用判斷選擇估值方法和方式，包括對具有類似風險特徵的應收款項分階段劃分，並參考貸款組合的過往拖欠比率、抵押品價值及有關宏觀經濟因素的前瞻性資料，對違約概率、違約損失率及違約風險敞口作出假設。

吾等透過執行下列程序評估管理層對應收貸款及利息的減值撥備評估：

- 了解、評估並核證對應收貸款及利息減值評估的關鍵控制；
- 評估管理層於預期信貸虧損評估中採用的估值方法及方式；
- 評估分階段劃分及有關評估預期信貸虧損所用違約概率、違約損失率及違約風險敞口的主要假設的適當性，例如，具有類似信貸風險特徵的應收款項分組，各自應收款項分組所用拖欠比率及抵押品價值，以及基於過往數據及市場經濟數據的有關宏觀經濟因素的前瞻性資料。

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	審核中對關鍵審核事項的處理方法
<p>吾等集中於此範疇乃由於應收貸款及利息的賬面值對綜合財務報表屬重大，而管理層對應收貸款及利息的減值評估須運用重大判斷及估計。</p>	<ul style="list-style-type: none">• 請內部估值專家參與了與管理層之討論，以了解及評估所用方法的適當性以及所採用的假設和估計；• 透過採樣方式追查貸款協議，以測試應收貸款及利息於報告日期的賬齡存續及準確性；及• 檢查管理層對虧損撥備估計的計算。
	<p>根據已執程序，吾等認為管理層就應收貸款及利息減值評估所用判斷及估計有可得證據支持。</p>

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

審核中對關鍵審核事項的處理方法

租賃土地及樓宇以及投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註4(重要會計估計及判斷)、附註14(物業、機器及設備)以及附註15(投資物業)。

於二零二零年三月三十一日貴集團之租賃土地及樓宇以及投資物業分別為392,000,000港元及180,000,000港元。截至二零二零年三月三十一日止年度，投資物業之公允值虧損7,000,000港元於綜合損益表內扣除，土地及樓宇重估導致的賬面值減少11,164,000港元於其他全面收益表中確認。

管理層已委任獨立估值師釐定貴集團租賃土地及樓宇以及投資物業的估值。採用直接比較法(包括單位售價)，並計及可供比較項目及物業的交易時間、地點及毗鄰面及大小等差異進行估值涉及重大的判斷及估計。

物業估值涉及重要判斷與估計，故需要審計著重關注。

租賃土地及樓宇以及投資物業的估值相關的程序包括：

- 評估管理層為估值而委聘之估值師的資質、能力及客觀性；
- 了解估值程序及重大假設，以評估該等方法是否符合香港財務報告準則和行業準則的要求；
- 基於吾等對物業行業的了解、對單位售價的研究，參考可供比較項目及物業的交易時間、地點、毗鄰面及大小等差異，評估估值師採用的方法及數據輸入以及關鍵假設的適當性；及
- 請內部估值專家參與了與管理層及外部估值師之討論，以了解及評估所用方法的適當性以及所採用的假設和估計。

根據已執程序，吾等認為所用方法及關鍵假設有可得證據之支持。

獨立核數師報告

其他資訊

貴公司董事須對其他資訊負責。其他資訊包括載於年度報告中的所有資訊，但不包括綜合財務報表及吾等就此的核數師報告。

吾等對於綜合財務報表的意見不包括其他資訊，吾等亦不對此發表任何形式的鑒證結論。

就吾等對綜合財務報表的審核而言，吾等的責任乃閱讀其他資訊，並由此考慮其他資訊是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中所知悉的情況存在重大不一致或看似存在重大錯誤陳述。

基於吾等已執行的工作，倘吾等認為其他資訊存在重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。吾等就此並無任何事項須報告。

董事及主管人士就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實而公平的綜合財務報表，並落實其認為必要的內部控制，以確保所編製的綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估貴集團持續經營的能力，在適用情況下披露與持續經營有關的事項，並以持續經營為會計基礎（除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案時例外）。

主管人士承擔監督貴集團財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標乃就綜合財務報表整體是否不存在因欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括吾等意見的核數師報告。吾等的意見僅向作為法人團體的閣下呈報，除此以外，不可用作其他用途。吾等概不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證為高水平的保證，但無法保證按照香港審核準則進行的審核均得以發現重大錯誤陳述(倘存在)。錯誤陳述可能因欺詐或錯誤導致，且倘合理預期其單獨或匯總後可能影響綜合財務報表使用者基於該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

作為根據香港審核準則進行審核的其中一環，吾等於審核過程中運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估因欺詐或錯誤導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行應對該等風險的審核程序，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則須修訂吾等的意見。吾等的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團無法持續經營業務。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 評估綜合財務報表的整體列報、結構及內容(包括披露)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事件。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證,以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責貴集團審核的方向、監督及執行。吾等僅為吾等的審核意見承擔責任。

吾等與主管人士溝通包括審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等,其中包括吾等在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向主管人士提交聲明,表明吾等已符合有關獨立性的相關道德要求,並與彼等溝通可能合理被認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與主管人士溝通的事項中,吾等確定該等對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項,因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告中闡釋該等事項,除非法律或規例不允許公開披露該等事項,或在極端罕見的情況下,合理預期倘於吾等之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益,則吾等決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為張健邦。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零二零年六月十九日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益			
- 銷售物業	6	4,264	24,673
- 租金收入	6	3,776	4,199
- 來自金融借貸的利息收入	6	6,829	1,722
		14,869	30,594
銷售成本		(3,206)	(9,857)
毛利		11,663	20,737
其他收入	6	1,615	1,368
其他虧損，淨額	6	(20,167)	(14,796)
行政開支	7	(17,617)	(18,817)
融資成本	10	(34)	-
應收貸款及利息減值撥備	8	(82)	-
除所得稅前虧損		(24,622)	(11,508)
所得稅開支	12	(2,361)	(8,372)
年內虧損		(26,983)	(19,880)
其他全面(虧損)/收益：			
將不會重新分類至損益之項目			
重估租賃土地及樓宇(虧損)/收益	14	(11,164)	5,711
其後可重新分類至損益之項目			
換算海外營運所產生之匯兌差額		2,598	1,088
年內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項		(8,566)	6,799
年內全面虧損總額		(35,549)	(13,081)
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔每股虧損：	13		
基本		(1.38)	(1.02)
攤薄		(1.38)	(1.02)

以上綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	於三月三十一日	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	392,820	409,278
投資物業	15	180,000	187,000
遞延所得稅資產	25	2,716	2,600
應收貸款	17	91,957	22,892
作抵押銀行存款	23	2,000	2,000
		669,493	623,770
流動資產			
已竣工待售物業	16	55,100	60,523
應收貸款	17	18,809	21,612
應收利息	18	313	99
按金、預付款項及其他應收賬項	21	1,978	2,091
通過損益按公允值列賬之金融資產	22	167	374
現金及現金等價物	24	187,827	262,015
		264,194	346,714
總資產		933,687	970,484
權益及負債			
權益			
股本	26	156,611	156,611
儲備	27	751,749	787,298
本公司擁有人應佔權益		908,360	943,909
非控股權益		—	417
總權益		908,360	944,326

以上綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	於三月三十一日	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	25	238	238
租賃負債	19	203	–
		441	238
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	28	3,163	4,845
合約負債	28	798	1,650
應付一間關連公司款項	29	2,494	2,099
租賃負債	19	475	–
應付所得稅		17,956	17,326
		24,886	25,920
總負債		25,327	26,158
權益與負債總額		933,687	970,484

以上綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於二零二零年六月十九日已批准並授權刊發第51至134頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

董事
李立

董事
黃紹基

綜合權益變動表

截至二零二零三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔					總計 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	換算儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元			
於二零一八年四月一日結餘	156,611	404,370	11,192	375,072	9,745	956,990	417	957,407
年內虧損	-	-	-	-	(19,880)	(19,880)	-	(19,880)
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	1,088	-	-	1,088	-	1,088
重估租賃土地及樓宇收益(附註14)	-	-	-	5,711	-	5,711	-	5,711
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	1,088	5,711	(19,880)	(13,081)	-	(13,081)
於二零一九三月三十一日結餘	156,611	404,370	12,280	380,783	(10,135)	943,909	417	944,326
年內虧損	-	-	-	-	(26,983)	(26,983)	(417)	(27,400)
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	2,598	-	-	2,598	-	2,598
重估租賃土地及樓宇虧損(附註14)	-	-	-	(11,164)	-	(11,164)	-	(11,164)
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	2,598	(11,164)	(26,983)	(35,549)	(417)	(35,966)
於二零二零三月三十一日結餘	156,611	404,370	14,878	369,619	(37,118)	908,360	-	908,360

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

截至二零二零三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營業務產生現金流量			
經營業務所用現金	30	(66,496)	(31,445)
已付所得稅		(2,032)	(2,345)
已付租賃負債利息		(34)	–
經營業務所用現金淨額		(68,562)	(33,790)
投資活動產生現金流量			
已收利息		1,116	784
購買通過損益按公允值列賬之金融資產		–	(7)
購買物業、機器及設備		–	(158)
收購一家附屬公司付款，扣除獲取的現金淨額		–	(159)
投資活動所得現金淨額		1,116	460
融資活動所得現金流量			
租賃付款主要成分		(458)	–
融資活動所用現金淨額		(458)	–
現金及現金等價物之減少淨額		(67,904)	(33,330)
年初之現金及現金等價物		262,015	302,325
現金及現金等價物匯率變動之影響		(6,284)	(6,980)
年終之現金及現金等價物	24	187,827	262,015

以上綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

1 一般資料

添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立之有限公司，本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司主要從事物業投資及發展以及於香港提供按揭貸款之金融借貸業務。

本公司母公司為於英屬維爾京群島註冊成立之Lee & Leung (B.V.I.) Limited，且本公司董事認為其最終母公司為於英屬維爾京群島註冊成立之Lee & Leung Family Investment Limited。Lee & Leung Family Investment Limited由滙豐國際信託有限公司為Lee & Leung家族信託持有，該信託之財產託管人為李立先生。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有說明外，此綜合財務報表乃以千港元(「千港元」)呈列。

2 重大會計政策概要

編製綜合財務報表所用主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度持續應用。財務報表乃為本集團(由添利工業國際(集團)有限公司及其附屬公司組成)編製。

2.1 編製基準

本集團之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)之披露規定而編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例而編製，惟租賃土地及樓宇、投資物業及通過損益按公允值列賬之金融資產按公允值列賬除外。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要採用若干關鍵會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策的過程中運用判斷。涉及高度判斷或極為複雜的範疇，或對綜合財務報表屬重大的假設及估計的範疇披露於下文附註4。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策及披露之變更

(a) 本集團採納的新增及修訂準則及詮釋

下列新增及修訂準則及詮釋於二零一九年四月一日起生效：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益
年度改進項目(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期之 年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

採納該等新增及修訂準則及詮釋不會導致本集團會計政策的重大變更，除採納附註2.1.1(c)所披露的香港財務報告準則第16號。上文所列新增及修訂準則及新增詮釋對綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策及披露之變更(續)

(b) 本集團尚未採納的新增及修訂準則

本集團尚未採納任何於當前會計期間尚未生效的新增及修訂準則或新增詮釋。

		於以下日期或之後 開始的年度期間有效
香港財務報告準則第3號之 修訂(經修訂)	業務之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港會計準則第1號(經修訂) 及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司 或合營企業之間的 資產出售或注資	待釐定
二零一八年財務報告概念框架	財務報告概念框架之 修訂	二零二零年一月一日

本集團尚未提早採納若干已頒佈但於二零二零年三月三十一日報告期尚未強制採納的新會計準則及詮釋。預計該等準則在當前或未來報告期內不會對實體及可預見未來交易產生重大影響。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策及披露之變更(續)

(c) 採納新準則的影響

本附註介紹了採納香港財務報告準則第16號「租賃」對綜合財務報表的影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」於二零一九年四月一日開始強制生效。本集團將自其強制生效日期起應用該準則。本集團應用簡化之過渡法，且按該準則特定過渡條款之允許並無重列二零一九年報告期間的比較金額。新租賃規則產生的重新分類於二零一九年四月一日的期初財務狀況表中確認。

(i) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團作為承租人就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用承租人截至二零一九年四月一日的增量借款利率進行貼現。於二零一九年四月一日之租賃負債應用之加權平均承租人增量借款利率為3.6%。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策及披露之變更(續)

(c) 採納新準則的影響(續)

(i) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整(續)

	千港元
於二零一九年三月三十一日披露之經營租賃承諾	1,581
於初步應用日期使用承租人增量借款利率進行貼現	(53)
(減)：按直線法確認為開支的短期租約	(392)
於二零一九年四月一日確認的租賃負債	1,136
其中：	
— 流動租賃負債	458
— 非流動租賃負債	678
	1,136

物業租賃的相關使用權資產將按相等於租賃負債的金額計量，並就在於二零一九年三月三十一日止的綜合財務狀況表中確認有關該租賃的任何預付或應計租金付款做出調整。本集團的租賃合約均為非虧損合約，不需要在首次採納日期對使用權資產進行調整。已確認使用權資產與租賃土地及租賃辦公室有關。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策及披露之變更(續)

(c) 採納新準則的影響(續)

(i) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整(續)

會計政策變更對於二零一九年四月一日的綜合財務狀況表中的以下項目產生影響：

綜合財務狀況表(摘錄)

	於二零一九年 三月三十一日 最初呈列 千港元	採納香港財務 報告準則 第16號的影響 千港元	於二零一九年 四月一日 重列 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	-	1,136	1,136
流動負債			
租賃負債	-	458	458
非流動負債			
租賃負債	-	678	678

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策及披露之變更(續)

(c) 採納新準則的影響(續)

(i) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整(續)

於首次應用香港財務報告準則第16號，本集團已應用以下該準則所容許的可行權宜方法：

- 對具有合理的類似特質的租賃組合採用單一折現比率；
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估；
- 將於二零一九年四月一日的餘下租賃年期少於12個月的經營租賃會計處理為短期租賃；
- 豁免相關資產為低價值的經營租賃，排除於首次採納日期以計量使用權資產的初始直接成本；及
- 當合約包含延長或終止租約的選擇時，使用事後分析釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估於首次採納日期合約是否為租約或包含租約。相反，就於過渡日期之前訂立的合約而言，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「確定安排是否包含租賃作出的評估」。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策及披露之變更(續)

(c) 採納新準則的影響(續)

(ii) 本集團的租賃活動及租賃活動入賬之方法

本集團租賃多處土地及辦公室，其租賃合約通常分別訂有75年至90年的期限及三年的固定期限。租期乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何限制。

截至二零一九年三月三十一日，辦公室的租賃分類為經營租賃及土地租賃分類為融資租賃。根據經營租賃作出之付款(扣除自出租人收取之任何優惠後)按租約年期以直線法自損益扣除。根據土地租賃提前作出預付款且租賃土地按租期折舊。

自二零一九年四月一日，租賃確認為使用權資產(計入於綜合財務狀況表呈列的物業、機器及設備)，並於租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策及披露之變更(續)

(c) 採納新準則的影響(續)

(ii) 本集團的租賃活動及租賃活動之入賬方法(續)

租約產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租金付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收的租賃優惠(如有)；
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項；
- 購買權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映承租人行使該權利)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租約期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策及披露之變更(續)

(c) 採納新準則的影響(續)

(ii) 本集團的租賃活動及租賃活動入賬之方法(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減任何已收取的租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租約期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團可合理確定會行使購買選擇權，則使用權資產按相關資產之可用年期折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益內確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司乃本集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。當本集團具有承擔或享有參與有關實體所得的可變回報的風險或權利，並能透過其對該實體的權力影響該等回報，即代表本集團控制該實體。附屬公司由控制權轉至本集團之日起合併入賬，自控制權終止之日停止合併入賬。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予以抵銷。未變現虧損亦會抵銷。附屬公司財務報表金額已經作出必要的調整以確保與本集團的會計政策保持一致。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本。本公司將附屬公司的業績按已收及應收股息基準入賬。

倘自附屬公司收取的股息超出該附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或該項投資於獨立財務報表的賬面值超出綜合財務報表所示被投資方的淨資產(包括商譽)的賬面值，則須於收取該股息時對於附屬公司的該等投資進行減值測試。

2.3 不構成業務的附屬公司收購

當本集團收購一組不構成業務之資產時，本集團識別及確認所取得的個別可識別資產及所承擔的負債，首先按金融資產／金融負債各自的公允值向二者分配收購價格，收購價餘額其後按其他可識別資產及負債各自於購買日期之相對公允值分配予其他可識別資產及負債。該交易不會產生商譽或議價收購收益。

2.4 分部報告

經營分部與呈報予主要營運決策者的內部報告方式一致，主要營運決策者負責資源分配及對營運分部的表現評估，本集團已確定由現時組成本集團的實體的執行董事做出策略決策。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

本集團財務報表所列項目均以本集團經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。財務報表以港元(「港元」)呈報，港元為本公司之功能及呈報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌損益以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌損益通常在綜合損益表確認。

以外幣為單位按公允值計量之非貨幣性項目，按照確定公允值當日之現行匯率換算。按公允值列賬的資產及負債之換算差額呈報為公允值損益之一部分。例如，非貨幣性資產及負債(如通過損益按公允值列賬的權益)的換算差額在綜合損益表中確認為公允值損益之一部分。

(c) 集團公司

其功能貨幣與本集團的呈報貨幣不同的所有集團內的實體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為呈報貨幣：

- (i) 每份呈報的綜合財務狀況表內的資產及負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份損益表內的收入和開支按平均匯率換算(附非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目於交易日期換算)；及

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.5 外幣換算(續)

(c) 集團公司(續)

(iii) 所有由此產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。

於合併賬目時，換算境外實體任何投資淨額以及指定為該等投資之對沖項目的借款及其他金融工具產生之匯兌差額於其他全面收益確認。於出售境外業務或償還投資淨額的任何借款時，相關匯兌差額重新分類至損益，作為出售收益或虧損之一部分。

購買境外實體產生的商譽及公允值調整視為該境外實體的資產及負債，並按期末匯率換算。由此產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。

(d) 出售境外業務和部分出售

對於境外業務的出售(即出售本集團在境外業務中的全部權益，或者出售涉及喪失對擁有境外業務的附屬公司的控制權，出售涉及喪失對擁有境外業務的合營企業的共同控制權，或出售的涉及喪失對擁有境外業務的聯營公司的重大影響力)，就該項業務累計計入權益的歸屬於本公司擁有人的所有匯兌差額均重新分類至損益。

對於並不會導致本集團喪失對擁有境外業務的附屬公司的控制權的部分出售，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控股權益並且不在損益中確認。對於所有其他部分出售(即本集團在聯營公司或共同控制實體中的所有權益的減少並不會導致本集團喪失重大影響力或共同控制權)，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新分類至損益。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.6 物業、機器及設備

租賃土地及樓宇按公允值(根據外聘獨立估值師定期進行之估值計算)減樓宇其後之折舊確認。重估盈餘計入股東權益內的物業重估儲備。租賃土地辦公室被視為一種使用權資產。

其他物業、機器及設備全部按歷史成本減累計折舊和累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔開支。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益很可能流入本集團，且該項目的成本能可靠計量時，方納入資產的賬面值或確認為單項資產(如適用)。已更換零件之賬面值已被終止確認。其他所有維修及保養乃於其產生的財政期間自損益扣除。

折舊採用直線法按其估計可使用年期分配其成本或重估金額(扣除其剩餘價值)計算：

租賃土地	按租賃期間
租賃辦公室	3年
樓宇	40年或樓宇所在土地尚餘租期兩者中之較短者
傢俬、裝置、設備及租賃裝修	5-10年
汽車	5-7年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討及調整(如適用)。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值將即時撇減至可收回金額(附註2.9)。

出售損益按所得款項淨額與賬面值的差額釐定，並於綜合損益表「其他虧損，淨額」確認。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.7 投資物業

投資物業(主要為住宅物業)持有為獲得長期租金收益，並非由本集團佔用。投資物業初始按其成本計量，包括相關的交易成本及借款成本(倘適用)。此後，該等投資物業按公允值列賬。公允值變動於綜合損益表「其他虧損，淨額」確認。

2.8 已竣工待售物業

已竣工待售物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地成本、開發支出、其他應佔成本及根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。可變現淨值乃參考估計出售價減出售開支而釐定。

2.9 非金融資產減值

須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允值減銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單元)的最低層次組合。已蒙受減值的非金融資產在每個報告日均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.10 金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 其後將按公允值(計入其他全面收益或計入損益)計量，及
- 將按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

(a) 分類(續)

分類取決於實體用以管理金融資產的商業模式及現金流量之合約條款。

就按公允值計量之資產而言，其收益及虧損於全面收益或其他全面收益列賬。對於並非持作買賣之股權工具投資，將視乎本集團是否於初步確認時已作出不可撤回之選擇，將有關股權投資通過其他全面收益按公允值列賬。

當且僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團方對債務投資進行重新分類。

(b) 確認及終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已經轉移了金融資產所有權上幾乎所有的風險和回報，金融資產即終止確認。

(c) 計量

對於並非通過損益按公允值列賬的金融資產，本集團以其公允值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易成本進行初始確認。與通過損益按公允值列賬的金融資產相關的交易成本於全面收益內支銷。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

(c) 計量(續)

債務工具的后續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類別：

- 按攤銷成本計量：對於持有以收取合約現金流量的資產，如果該等現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入收入及其他收益。終止確認以及減值虧損時產生的收益或虧損作為單獨的項目在綜合損益表中列報。
- 通過其他全面收益按公允值列賬計量：對於持有以收取合約現金流量及出售金融資產的資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產通過其他全面收益按公允值列賬計量。除減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益及虧損在全面收益確認外，賬面值的變動計入其他全面收益。該等金融資產終止確認時，之前在其他全面收益確認的累計收益或虧損從權益重新分類至全面收益中，並於其他收益／(虧損)確認。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入財務收益。匯兌收益及虧損在其他收益／(虧損)中列示，減值開支作為單獨的項目在綜合損益表中列報。
- 通過損益按公允值列賬計量：不符合按攤銷成本計量或通過其他全面收益按公允值列賬標準的金融資產乃通過損益按公允值列賬計量。其後通過損益按公允值列賬的債務投資所產生的收益或虧損於產生期間計入全面收益，並以淨值在其他收益／(虧損)中列報。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

(d) 減值

本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的債務工具資產相關的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)進行評估。本集團於各報告日期就該等虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的計量反映：

- 經評估一系列可能結果而釐定的公正及概率加權金額；
- 貨幣的時間價值；及
- 於報告日期能以適度成本及人手取得有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。

有關預期信貸虧損撥備計量方式的更多詳情，請見附註3.1(b)。

本集團的應收貸款及應收利息分類為按攤銷成本列賬的債務投資，並須採用預期信貸虧損模式。按金及其他應收款項以及現金及現金等價物亦須符合香港財務報告準則第9號的減值規定，已識別的減值虧損並不重大。

2.11 金融工具的抵銷

當有法定可執行權利以抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘本集團或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.12 應收貸款及利息

應收貸款及利息為日常業務過程中提供予客戶的物業按揭貸款。倘應收貸款及利息預期於一年或以內可收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貸款及利息初始按公允值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

2.13 現金及現金等價物

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及原到期日為三個月或以內的活期存款。

2.14 作抵押銀行存款

作抵押銀行存款為作為抵押品而向銀行抵押的現金。

2.15 股本

普通股歸類為權益。發行新股份直接應佔增額成本於權益中呈列為除稅後所得款項減少。

2.16 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用為有關於日常業務過程中從供應商獲得服務的付款責任。如款項於一年或以內到期，則其會分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

其他應付款項及應計費用初步按公允值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.17 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅項。除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關者外，稅項會於綜合損益表內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出按於綜合財務狀況表日期本集團經營所在及產生應課稅收入的國家已頒佈或實質頒佈的稅法為基準計算。管理層定期就適用稅務法規須作出詮釋的情況評估報稅表狀況，並按預期須向稅務機關支付的數額計提適當撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅使用負債法，按資產及負債的稅基與其在財務報表的賬面值之間的暫時性差額確認。然而，如遞延所得稅負債來自商譽的初始確認，則不予確認；若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計或應課稅損益，則不作會計處理。遞延所得稅乃以於綜合財務狀況表日期已頒佈或實質頒佈的稅率(及法律)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

遞延所得稅資產僅於可能存在未來應課稅溢利，即可供使用暫時性差額時，方會確認。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.17 即期及遞延所得稅(續)

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期所得稅資產與當期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.18 僱員福利

界定供款退休福利計劃(包括強制性公積金計劃及中國國營退休金計劃)之供款於僱員提供股務以享有該等供款時確認為開支。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.19 撥備

當發生以下情況時確認撥備：本集團於須就過往事件承擔現有法定或推定責任；可能導致資源流出以抵償責任；及有關金額能可靠估計時。未來經營虧損不作撥備確認。

倘有多項類似責任時，抵償該等責任導致資源流出的可能性按責任的類別作整體考慮。即使在同一類別責任內任何一項目導致資源流出的可能性很低，亦須就此確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期須抵償有關責任的開支現值計量，該利率反映當時市場對貨幣時間值及有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備會確認為利息開支。

2.20 收益確認

收益包括就銷售貨品及本集團日常業務過程中所提供服務之已收或應收代價之公允值。收益在本集團內銷售對沖後及扣除增值稅及其他收益遞減因素後列示。

(a) 銷售物業

銷售物業之收入於向客戶交付及轉讓已竣工物業時(即客戶取得已竣工物業的控制權及本集團當時有權收取款項且有可能收取代價的時點)確認。

本集團於與客戶簽訂買賣協議時向客戶收取按合約價值一個固定百分比作為按金或預收貨款。在收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款記錄為流動負債項下的合約負債。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.20 收益確認(續)

(b) 租金收入

租金按租約年期以直線基準於綜合損益表入賬。

(c) 利息收入

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去損失撥備後的淨額計算。

2.21 租賃

如上述附註2.1.1(c)所述，本集團已更改其作為承租人的租賃會計政策。附註2.1.1(c)對新政策和變化的影響進行了說明。

於二零一九年四月一日之前，凡擁有權大部分的風險及回報由出租人保留的租賃，均分類為經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)按租期以直線法自綜合損益表扣除。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務活動面對多種金融風險：市場風險（包括外匯風險及現金流量及公允值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於中國及香港經營且面臨因多種貨幣風險導致的外匯風險（主要與人民幣有關）。外匯風險因未來商業交易產生或已確認金融資產及負債以並非為實體功能貨幣的貨幣計值。

於二零二零年三月三十一日，倘在所有其他變量不變的情況下港幣兌人民幣升值／貶值5%，則除稅後年內虧損將分別減少／增加約5,324,000港元（二零一九年：5,331,000港元），主要是由於功能貨幣為人民幣的實體以港元計值的應付款項的換算產生的外匯收益／虧損。

(ii) 現金流量及公允值利率風險

本集團的利率風險產生自應收貸款（附註17）及應收利息（附註18）。應收貸款及應收利息乃以定息計算。

本集團並無重大按浮動利率計息的資產及負債，故本集團的收入及經營現金流量在很大程度上獨立於市場利率的變動。產生的利率風險被視為並不重大。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

信貸風險是指客戶或交易對方未能履行合約義務而導致本集團產生財務損失的風險。對於由銷售物業及物業租賃所衍生的應收款，本集團會以收取全額現金來管理信貸風險。本集團根據與客戶協定的付款時間表，密切監控客戶的付款進度。本集團的主要創造收入活動亦包括向客戶提供貸款，因此信貸風險為主要風險。

本集團信貸風險產生自按金及其他應收款項、現金及現金等價物、作抵押銀行存款、應收貸款及應收利息。管理層已制訂信貸政策，持續監察該等信貸風險。相關結餘賬面值即本集團就下述金融資產而面臨的最大信貸風險。

	於二零二零年三月三十一日			於二零一九年 三月三十一日
	賬面總值 千港元	損失撥備 千港元	賬面淨值 千港元	賬面值 千港元
應收貸款	110,848	(82)	110,766	44,504
應收利息	313	-	313	99
按金及其他應收款項	1,777	-	1,777	1,845
作抵押銀行存款	2,000	-	2,000	2,000
現金及現金等價物	187,827	-	187,827	262,015

於二零二零年及二零一九年三月三十一日，本集團所有作抵押銀行存款和現金及現金等價物存於中國大陸及香港的大型金融機構，本集團管理層相信該等機構信貸質素優良。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 信貸風險管理

於提供標準的付款條款及條件之前，本集團會管理及分析其各新客戶及現有放款客戶的信貸風險。特別是，本集團通過以下方式管理其信用風險：

- 確保本集團擁有恰當的信用風險實踐(包括有效的內部控制系統)，以根據本集團規定的政策和程序、香港財務報告準則及相關監管指引持續確定充足的減值準備。
- 制定信貸政策，包括從借款人獲取抵押品，對借款人進行持續信貸評估，以及持續管控內部風險限額風險敞口等，保護本集團免受已識別風險的影響。
- 按資產類別、交易對手、信用評級、地理位置等限制風險集中。
- 若無獨立評級，則風險控制會評估客戶信貸質素，考慮客戶的財務狀況、過往表現及其他因素。
- 就批准及更新授信額度的授權架構建立一個強有力的控制框架。
- 開發和維護本集團計量預期信貸虧損的流程，包括監控信貸風險、納入前瞻性資料及衡量預期信貸虧損的方法。
- 確保本集團已制定適當的政策和程序，得以恰當地保持並驗證用於預期信貸虧損的評估及計量模型。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 預期信貸虧損計量

本集團有兩類金融資產受預期信用損失模型所規限：

- 應收貸款及應收利息；及
- 按金及其他應收款項。

儘管作抵押銀行存款及現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值要求，但已確認的減值虧損並不重大。

應收貸款及應收利息

本集團根據香港財務報告準則第9號預期信貸虧損模式計量虧損撥備。預期信貸虧損之計量值為違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約之虧損程度)與違約風險敞口。違約概率及違約損失率程度之評估乃根據經前瞻性資料的過往數據作出調整。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額估算，並按初始確認時釐定之實際利率貼現。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 預期信貸虧損計量(續)

應收貸款及應收利息(續)

利息收入乃根據金融資產之賬面總值計算，除非該金融資產已作信貸減值，則在此情況下利息收入乃根據金融資產之攤銷成本計算。用於計量預期信貸虧損的關鍵輸入數據包括：

- 違約概率；
- 違約損失率；及
- 違約風險敞口。

本集團使用被視為會計判斷及估計作出的判斷包括：

- 本集團估計違約機率分配予個別組別；
- 本集團評估信貸風險是否已顯著增加致使金融資產的撥備應按全期預期信貸虧損基準計量及定性評估的條件；
- 制定預期信貸虧損模型，包括根據信貸風險行為週期、違約虧損率及收回信貸風險抵押品的情況，釐定公司面對信貸風險的期間所用的多種算式及輸入值選擇；
- 釐定宏觀經濟情況與經濟輸入值(如失業水平與抵押品價值)之間的聯繫性，以及違約可能性的影響、違約風險及違約損失；及
- 選出前瞻性宏觀經濟情況及彼等發生的可能性比重，將經濟輸入值導入預期信貸虧損模型當中。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 預期信貸虧損計量(續)

應收貸款及應收利息(續)

本集團的政策為在實際損失經驗的情況下定期檢視其模式，並於有需要時作出調整。

在預期信貸虧損模式下，本集團按三個不同階段對其應收貸款及應收利息的信貸質素進行分類：

- 第一階段：自初始確認後信貸風險並無顯著增加的金融資產，其虧損撥備根據十二個月的預期信貸虧損計算。
- 第二階段：自初始確認後信貸風險顯著增加的金融資產，其虧損撥備根據全期預期信貸虧損計算。
- 第三階段：信貸減值資產，其虧損撥備根據全期預期信貸虧損計算。

信貸風險顯著增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期發生違約之風險與該金融工具於初始確認日期發生違約之風險。在進行有關評估時，本集團會考慮合理有據之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費過大成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 預期信貸虧損計量(續)

應收貸款及應收利息(續)

信貸風險顯著增加(續)

具體而言，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 信貸風險的外界市場指標之重大惡化，例如債務人之信貸評級大幅下跌；
- 預期導致債務人在履行其債務責任之能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；及
- 債務人經營業績之實際或預期重大倒退；及導致債務人在履行其債務責任之能力大幅下降的監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果如何，本集團假定當合約付款逾期超過30天，則信貸風險乃自初始確認以來已大幅增加，除非本集團擁有合理有據之資料顯示並非如此，則作別論。

本集團對符合減值要求的所有金融資產進行監控，以評估初始確認後信貸風險是否顯著增加。倘信貸風險顯著增加，本集團將根據全期預期信貸虧損而非十二個月預期信貸虧損進行損失撥備。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 預期信貸虧損計量(續)

應收貸款及應收利息(續)

信貸風險顯著增加(續)

本集團收集有關其信貸風險敞口的表現及違約資料，並使用統計模型分析收集的所有數據以及估計風險的剩餘全期違約概率及預期如何隨時間而變化。在此過程中考慮的因素包括宏觀經濟數據，如住房按揭的拖欠率及住宅物業價格指數。本集團生成相關經濟變量的未來方向「基本」情境，以及其他可能的預測情境的代表性範圍。本集團其後使用該等概率加權預測調整其對違約概率的估計。

本集團使用不同的標準釐定信貸風險是否已顯著增加，且本集團假設當合約付款逾期超過30日時，金融資產的信貸風險已自初始確認以來顯著增加，除非本集團有合理可作為依據的資料顯示並非如此則作別論。

本集團已制定監控程序，以確保用於識別信貸顯著增加的標準屬有效，這意味著在違約風險或資產到期30天之前可識別信貸風險的顯著增加。本集團定期對其評級進行回溯測試，以考慮導致違約的信貸風險驅動因素是否及時準確反映於評級中。

本集團已制定監控措施及程序，以識別資產的信貸風險何時改善及不再符合信貸風險大幅增加的定義。於此情況下，資產可能會由第二階段返回至第一階段，視乎付款是否截至該日止及借款人能否按時支付未來款項的能力而定。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 預期信貸虧損計量(續)

應收貸款及應收利息(續)

違約及信貸減值

本集團認為，倘有關工具逾期超過90天，則違約已經發生，除非本集團擁有合理有據之資料顯示一項更滯後之違約標準更為合適，則另作別論。具體而言，於釐定發生違約的風險時，已考慮以下定性指標：

- 借方可能破產；及
- 債務人身故。

納入前瞻性資料

本集團使用包括無須過多成本或精力即可獲得的前瞻性資料評估信貸風險的顯著增加以及預期信貸虧損的計量。本集團使用外部和內部資料生成相關經濟變量未來預測「基本」情境，以及其他可能的預測情境的代表性範圍。使用的外部資料包括政府機構和金融管理局公佈的經濟數據及預測。

本集團使用多種情境模擬宏觀經濟因素假設對預期信貸虧損的非線性影響。本集團將概率應用於所識別的預測情境。

按金及其他應收款項

管理層認為，自初始確認以來，參照交易對手的歷史違約率和當前財務狀況，其信貸風險並未顯著增加。減值撥備是基於十二個月的預期信貸虧損而確定的，有關撥備為零。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 信貸風險敞口

未計入持有之抵押品或其他信貸提昇前之最高信貸風險敞口

根據風險等級特徵，本集團將納入預期信貸虧損計量的金融資產的風險等級區分為：「風險等級一」、「風險等級二」、「風險等級三」及「違約」。「風險等級一」指資產信貸質素良好，存在足夠的證據表明資產預期不會發生違約；「風險等級二」指資產質量較好，沒有理由或者沒有足夠的理由懷疑資產預期會發生違約；「風險等級三」出現可能引起或者已經出現引起資產違約的不利因素，但尚未出現違約事件或者未出現重大違約事件；「違約」的標準與已發生信貸減值資產的定義一致。下表對納入預期信貸虧損計量範圍的金融工具的信貸風險敞口進行了分析。下列金融資產的賬面價值即本集團就該等資產的最大信貸風險敞口。

應收貸款的賬面值變動

	第一階段 十二個月 預期信貸虧損 千港元
於二零一九年三月三十一日的結餘	44,504
新增貸款	92,291
償還貸款	(25,947)
於二零二零年三月三十一日的結餘	110,848

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 信貸風險敞口(續)

對客戶貸款及墊款之預期信貸虧損撥備變動

	第一階段 十二個月 預期信貸虧損 千港元
應收貸款及應收利息之減值撥備	
於二零一九年三月三十一日的結餘	—
對年末減值虧損撥備的影響	82
於二零二零年三月三十一日的結餘	82

(iv) 敏感性分析

信貸虧損撥備的計量對內部制定的模型中使用的參數、前瞻性預測中的宏觀經濟變量、經濟場景權重以及應用專家判斷時考慮的其他因素等是敏感的。該等參數、假設及判斷的變動將對信貸風險顯著增加的評估及預期信貸虧損計量產生影響。

下表顯示通過改變個別參數對於二零二零年三月三十一日的應收貸款及應收利息的預期信貸虧損撥備的影響。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iv) 敏感性分析(續)

預期信貸虧損模型中的參數變動	對應收貸款及 應收利息的 預期信貸虧損 撥備的影響
假設在樂觀情境的概率進一步增加10%的權重及 於基本情境相應減少10%的權重	減少900港元
假設在悲觀情境的概率進一步增加10%的權重及 於基本情境相應減少10%的權重	增加27,000港元
假設預測抵押品價值上升10%	減少28,000港元
假設預測抵押品價值下降10%	增加40,000港元

(v) 持有作為擔保的抵押品

本集團以物業按揭形式就若干應收貸款持有抵押品。於二零二零年三月三十一日，本集團的全部應收貸款總額以物業按揭作抵押(二零一九年：全部)。大部分抵押品為住宅物業及商業物業，而所有抵押品均位於香港。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(v) 持有作為擔保的抵押品(續)

對於大多數按揭貸款情況，就物業按揭，本集團授予貸款的按揭成數不超過物業估值報告內價值的75%，本集團不會授予次級物業按揭貸款。授出按揭成數超過75%的貸款須經本集團附屬公司董事及信貸經理批准。當(1)香港物業價格指數發生顯著變動；或(2)當貸款獲續期時，本集團董事及高級管理層會定期舉行會議，檢討按揭成數。經參考獨立第三方估值師所估計於報告期末的物業市值，本集團董事及高級管理層認為，源自應收貸款及應收利息的信貸風險乃由持作抵押品的物業大幅緩解。

(c) 流動資金風險

除向客戶授出貸款外，本集團的主要現金需求為償還應付關聯公司款項及經營開支。本集團以經營所得現金為營運資金需求提供資金。

本集團的政策為維持充足的現金及現金等價物或通過向董事借款來獲得可用資金，以滿足其營運資金需求。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表根據自綜合財務狀況表日期至合約到期日的剩餘期間，將本集團的金融負債按相關到期日組別進行了分析。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。

	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	總計 千港元
於二零二零年三月三十一日			
其他應付款項及應計費用	3,163	–	3,163
租賃負債	492	205	697
應付一間關聯方款項	2,494	–	2,494
	6,149	205	6,354
於二零一九年三月三十一日			
其他應付款項及應計費用	4,845	–	4,845
應付一間關聯方款項	2,099	–	2,099
	6,944	–	6,944

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標為保障其持續經營的能力，致使其能夠繼續為股東提供回報並為其他利益相關人士提供利益，以及維持最佳的資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產。

本集團以資產負債比率為基準監察資本。該比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按負債總額(包括綜合財務狀況表所示的即期及非即期負債)減現金及現金等價物計算。權益總額按綜合財務狀況表所示的「權益」計算。

於二零二零年及二零一九年三月三十一日，本集團處於淨現金狀況。

3.3 公允值之估值

下表載列按計量公允值所用估值技術輸入資料等級分析本集團於二零二零年三月三十一日按公允值列賬之金融工具。所輸入資料按以下三個公允值等級分類：

- 相同資產或負債於交投活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級之報價外，可直接(即如價格)或間接(即由價格衍生)觀察的資產或負債的輸入值(第二級)。
- 資產或負債的輸入資料並非依據可觀察的市場數據(即不可觀察輸入資料)(第三級)。

金融資產和金融負債的賬面值是其公允值的合理近似值。以公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產以在活躍市場中的報價列賬，並分類為第一級公允值計量。以公允值計量的投資物業、租賃土地和樓宇的公允值估計分別載於附註15和附註14。

綜合財務報表附註

4 重要會計估計及判斷

估計及判斷會持續評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預期日後出現相信在有關情況下屬合理之事件。

4.1 重要會計估計及假設

本集團就未來作出估計及假設。顧名思義，所產生會計估計絕少與有關實際結果相同。涉及導致下一個財政年度之資產與負債賬面值作出大幅調整之重大風險之估計及假設論述如下。

(a) 預期信貸虧損撥備之計量

應收貸款及應收利息預期信貸虧損撥備之計量乃須使用複雜模式以及有關未來經濟狀況及信貸行為之重大假設之範疇。有關計量預期信貸虧損所用輸入數據、假設及估計方法之解釋於附註3.1(b)進一步詳述，當中亦載列預期信貸虧損對該等元素變動之主要敏感度。

應用有關計量預期信貸虧損之會計規定時亦須作出多項重大判斷，例如：

- 釐定信貸風險顯著增加之標準；
- 就計量預期信貸虧損選用合適模式及假設；及
- 制訂前瞻情況之數目及關係權重。

(b) 稅項

本集團在中國及香港須繳納所得稅、土地增值稅及預扣稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，眾多交易及計算之最終稅項未能確定。倘有關最終稅項結果與最初入賬金額不同，則差額會影響釐定稅項期間之即期及遞延所得稅撥備。

綜合財務報表附註

4 重要會計估計及判斷(續)

4.1 重要會計估計及假設(續)

(c) 投資物業、租賃土地及樓宇的估值

本集團按公允值列賬其投資物業、租賃土地及樓宇，其公允值變動分別於損益及其他全面收益中確認。其至少每年獲得一次獨立估值。在每個報告期末，管理層會考慮最新的獨立估值，更新其對物業公允值的評估。有關投資物業、租賃土地及樓宇的假設、估值技術和公允值計量，請參閱附註15和附註14。

(d) 已竣工待售物業的可變現淨值

基於有關物業的可變現性，本集團根據其可變現淨值評估已竣工待售物業的賬面值。當事件或情況變化表明賬面價值可能不能變現時，計提撥備。評估需要使用判斷和估計。

5 分部資料

管理層根據主要營運決策者審閱的用於作出策略決策的資料釐定經營分部。主要營運決策者為本公司執行董事。

截至二零二零年三月三十一日止年度，主要營運決策者審閱以下兩個可報告分部的業績以評估本集團的表現：

物業發展及投資 — 銷售中國物業的物業開發以及出租香港及中國物業的物業投資。

金融借貸 — 向客戶提供按揭貸款融資。

主要營運決策者定期審閱本集團表現及內部報告以評估表現並配置資源。

提供給主要營運決策者的資料按與綜合財務報表相同的方式計量。

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

分部業績及其他分部項目如下：

	物業發展 及投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
截至二零二零年三月三十一日止年度			
收益	8,040	6,829	14,869
分部業績	(11,748)	4,661	(7,087)
未分配其他收入			620
未分配其他虧損，淨額			(3,227)
未分配開支			(14,928)
除所得稅前虧損			(24,622)
截至二零一九年三月三十一日止年度			
收益	28,872	1,722	30,594
分部業績	7,242	454	7,696
未分配其他收入			873
未分配其他虧損，淨額			(3,247)
未分配開支			(16,830)
除所得稅前虧損			(11,508)

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，未分配開支及未分配其他虧損，淨額分別指企業開支及未變現匯兌淨虧損。分部業績指由各分部賺取之除所得稅前虧損，惟並無分配若干其他收入、其他收益及虧損以及開支。此乃就資源分配及表現評估向本集團主要營運決策者呈報之量度標準。

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

分部資產及負債如下：

	物業開發 及投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
於二零二零年三月三十一日			
資產			
分部資產	352,178	125,196	477,374
未分配資產			456,313
綜合總資產			933,687
負債			
分部負債	19,802	1,423	21,225
未分配負債			4,102
綜合總負債			25,327
於二零一九年三月三十一日			
資產			
分部資產	369,707	70,479	440,186
未分配資產			530,298
綜合總資產			970,484
負債			
分部負債	21,848	98	21,946
未分配負債			4,212
綜合總負債			26,158

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

除物業、機器及設備、按公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產、若干現金及現金等價物以及若干按金、預付款項及其他應收賬款外，所有資產均分配至經營及可呈報分部。

除應付一間關聯公司款項、遞延所得稅負債、若干其他應付款項及應計費用以及若干應付所得稅外，所有負債均分配至經營及可呈報分部。

計量分部業績時計入之金額如下：

	物業開發 及投資 千港元	金融借貸 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
截至二零二零年三月三十一日止年度				
折舊	35	490	5,836	6,361
利息收入	778	146	192	1,116
利息開支	–	34	–	34
所得稅開支	1,743	618	–	2,361
	2,556	1,288	6,028	9,872
截至二零一九年三月三十一日止年度				
折舊	60	10	5,731	5,801
利息收入	308	17	459	784
所得稅開支	8,295	77	–	8,372
	8,663	104	6,190	14,957

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

來自外部客戶之收益(按貨品交付及服務提供所在地區)，及非流動資產(不包括作抵押銀行存款及遞延所得稅資產)(按資產所在地區)如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	8,781	3,678	664,777	619,170
中國	6,088	26,916	-	-
	14,869	30,594	664,777	619,170

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，並無單一客戶為本集團帶來10%或以上的收益貢獻。

可呈報分部資產與總資產及可呈報分部負債與總負債的對賬如下：

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
可呈報分部資產	477,374	440,186
按公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產	167	374
現金及現金等價物	61,686	119,085
物業、機器及設備	392,154	409,278
按金、預付款項及其他應收賬款	2,306	1,561
綜合財務狀況表中的總資產	933,687	970,484
可呈報分部負債	21,225	21,946
應付一間關聯公司款項	2,494	2,099
遞延所得稅負債	238	238
其他應付款項及應計費用	676	1,798
應付所得稅	694	77
綜合財務狀況表中的總負債	25,327	26,158

綜合財務報表附註

6 收益、其他收入及其他虧損，淨額

年內確認的收益、其他收入及其他虧損，淨額如下：

	截止三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益		
銷售於中國之物業(附註)	4,264	24,673
租金收入(根據香港財務報告準則第16號)	3,776	4,199
來自金融借貸業務之利息收入 (根據香港財務報告準則第9號)	6,829	1,722
	14,869	30,594
其他收入		
來自銀行存款之利息收入	1,116	784
雜項收入	499	584
	1,615	1,368
其他虧損，淨額		
出售物業、機器及設備之虧損	69	—
未變現匯兌虧損淨額	12,891	14,443
按公允值計量且其變動計入當期損益的 金融資產之公允值虧損	207	353
投資物業之公允值虧損(附註15)	7,000	—
	20,167	14,796

附註：銷售物業之收入於某個時間點確認。所有銷售物業均已訂立原始預計完成時間為一年或以下的合約。

綜合財務報表附註

7 按性質劃分的開支

納入「銷售成本」及「行政開支」的開支分析如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
僱員福利開支(附註9)	6,791	8,821
物業、機器及設備折舊(附註14)	6,361	5,801
核數師酬金		
— 審核服務	1,000	1,353
— 非審核服務	313	30
出售物業成本	1,684	8,208
佣金	623	242
與短期租賃有關之開支(附註19)	958	—
此前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的 租賃付款	—	943
秘書費	473	425
法律及專業費用	396	339
許可及登記	352	388
印刷開支	221	208
水電費	198	225
維修及保養	168	8
樓宇管理費	344	335
保險	196	171
汽車費用	164	245
其他	581	932
銷售成本及行政開支總額	20,823	28,674

綜合財務報表附註

8 應收貸款及利息之減值撥備

	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 十二個月預期 信貸虧損 (第一階段) 千港元
應收貸款及利息減值撥備淨額	82

截至二零一九年三月三十一日止年度，並無作出應收貸款及利息減值撥備。

9 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
工資、薪金及其他津貼	6,523	8,530
退休福利－限定供款計劃	268	291
	6,791	8,821

(a) 退休福利－限定供款計劃

根據中國內地規則及法規之規定，本集團須為中國內地僱員向一項政府營辦之退休計劃作出供款，該計劃為限定供款計劃。本集團及其僱員分別繳納各自部分地方政府規定的僱員基本工資／薪金。除年度供款外本集團毋須再承擔實際退休金付款或退休福利之責任。退休僱員所有退休福利責任概由政府營辦的退休計劃承擔。

綜合財務報表附註

9 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

(a) 退休福利－限定供款計劃(續)

本集團安排其香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，強積金計劃乃由獨立受託人管理的定額供款計劃。根據強積金計劃，本集團及其僱員按僱員入息(定義見強制性公積金條例)5%(二零一九年：5%)每月作出供款。本集團及僱員之供款上限均為1,500港元(二零一九年：1,500港元)，之後供款按自願基準。並無沒收供款可用於扣減未來期間之應付供款。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團向上述退休金計劃作出的供款總額約為268,000港元(二零一九年：291,000港元)。於二零二零年三月三十一日，本集團並無任何沒收供款可用於扣減未來供款(二零一九年：無)。

(b) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括三名(二零一九年：三名)董事，彼等的薪酬分析載於附註36。年內剩餘兩名(二零一九年：兩名)人士的應付薪酬如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
基本薪金、津貼及實物福利	787	707
退休福利－限定供款計劃	36	32
	823	739

並無向該等人士支付或應付獎勵金或離職補償(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

9 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

(b) 五名最高薪酬人士(續)

薪酬範圍如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
薪酬範圍		
零至1,000,000港元	2	2

10 財務成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃負債利息開支(附註19)	34	—

綜合財務報表附註

11 附屬公司

以下載列於二零二零年及二零一九年三月三十一日的主要附屬公司：

名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	主要業務及 經營地點	繳足已發行股本	直接及間接擁有權	
				二零二零年	二零一九年
直接持有：					
Termbray Electronics (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島， 有限責任公司	香港投資控股	100股每股面值 1美元之普通股	100%	100%
間接持有：					
永勝置業有限公司	香港，有限責任 公司	中國投資控股	100股每股面值 1港元之普通股	100%	100%
添利(中國)地產發展 有限公司	香港，有限責任 公司	香港投資控股	10,000股每股面值 1港元之普通股	100%	100%
添利(福建)地產發展 有限公司	香港，有限責任 公司	香港物業投資	10,000股每股面值 1港元之普通股	100%	100%
添利(廣州)地產發展 有限公司	香港，有限責任 公司	香港物業持有	10,000股每股面值 1港元之普通股	100%	100%
添利電子有限公司	香港，有限責任 公司	香港投資控股及 金融活動	2股每股面值100 港元之普通股及 10,000股每股 面值100港元之 無投票權遞延 股份	100%	100%
X8 Finance Limited	香港，有限責任 公司	香港金融借貸業務	1股每股面值 1港元之普通股	100%	100%
中山永勝置業有限公司	中國，有限責任 公司	中國物業發展	註冊資本人民幣 1,500,000元	100%	100%

綜合財務報表附註

12 所得稅開支

按中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施細則，兩個年度中國附屬公司稅率均為25%。根據中國稅法及規則的相關規定，本集團已估計中國土地增值稅撥備。

截至二零二零年三月三十一日止年度，香港利得稅已就年內在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(二零一九年：16.5%)的稅率計提，惟首2,000,000港元的應課稅溢利根據兩級稅率制度按8.25%計算(二零一九年：16.5%)。

於綜合損益表扣除的所得稅開支指：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	656	2,259
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,119	178
— 香港利得稅	911	257
— 過往年度(超額撥備)/撥備不足	(24)	5,736
	2,662	8,430
遞延所得稅(附註25)	(301)	(58)
所得稅開支	2,361	8,372

綜合財務報表附註

12 所得稅開支(續)

本集團所得稅前虧損的稅項與理論上產生的稅額有所不同，具體如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
所得稅前虧損	(24,622)	(11,508)
按適用於相關營業地點利潤的國內稅率計算的稅項	(4,402)	(1,899)
無須課稅收入	(321)	(620)
不可扣稅開支	6,455	4,595
未確認稅項虧損的稅務影響	—	440
土地增值稅的稅務影響	818	120
稅務優惠	(165)	—
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(24)	5,736
所得稅開支	2,361	8,372

截至二零二零年三月三十一日止年度，加權平均適用稅率為17.9%（二零一九年：16.5%）。有關增加乃由本公司的盈利能力改變以及其附屬公司所在各營業地點的稅率差異所致。

根據企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所獲得的股息須按照10%的稅率徵收預提稅。該規定於二零零八年四月一日起生效，適用於二零零八年三月三十一日後的盈利。倘中國與該外國投資者所處司法權區存在稅收條約，可適用較低稅率。就本集團而言，由於本集團能夠控制暫時性差異轉回的時間並且暫時性差異在可預見的將來很可能不會扭轉，綜合財務報表中並未就歸屬於中國附屬公司累計利潤的暫時性差異計提遞延所得稅。

綜合財務報表附註

13 每股虧損

13.1 每股基本虧損

每股基本虧損根據本公司擁有人應佔本集團虧損除以已發行普通股的加權平均數計算。

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔虧損(千港元)	(26,983)	(19,880)
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,957,643	1,957,643
每股基本虧損(港仙)	(1.38)	(1.02)

13.2 每股攤薄虧損

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，並無潛在的已發行稀釋普通股，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

綜合財務報表附註

14 物業、機器及設備

	租賃土地 千港元	樓宇 千港元	傢俬、 裝置、 設備及 租賃裝修 千港元	汽車 千港元	租賃 辦公室 千港元	總計 千港元
二零二零年三月三十一日						
成本或估值：						
於二零一九年三月三十一日 (經呈列)	395,000	14,000	10,238	5,900	-	425,138
對採納香港財務報告 準則第16號之調整	-	-	-	-	1,136	1,136
於二零一九年四月一日 (經重列)	395,000	14,000	10,238	5,900	1,136	426,274
出售	-	-	(106)	-	-	(106)
重估虧損	(16,610)	(390)	-	-	-	(17,000)
於二零二零年 三月三十一日	378,390	13,610	10,132	5,900	1,136	409,168
累計折舊及減值：						
於二零一九年四月一日	-	-	9,995	5,865	-	15,860
年內撥備(附註7)	5,096	740	20	35	470	6,361
出售	-	-	(37)	-	-	(37)
重估收益	(5,096)	(740)	-	-	-	(5,836)
於二零二零年 三月三十一日	-	-	9,978	5,900	470	16,348
賬面淨值						
於二零二零年 三月三十一日	378,390	13,610	154	-	666	392,820
成本或估值分析：						
按成本模型	-	-	154	-	666	820
按重估價值	378,390	13,610	-	-	-	392,000
	378,390	13,610	154	-	666	392,820

綜合財務報表附註

14 物業、機器及設備(續)

	租賃土地 千港元	樓宇 千港元	傢俬、 裝置、 設備及 租賃裝修 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零一九年三月三十一日					
成本或估值：					
於二零一八年四月一日	395,000	14,000	9,984	5,900	424,884
添置	–	–	158	–	158
收購附屬公司	–	–	96	–	96
於二零一九年三月三十一日	395,000	14,000	10,238	5,900	425,138
累計折舊及減值：					
於二零一八年四月一日	–	–	9,984	5,786	15,770
年內撥備(附註7)	5,021	690	11	79	5,801
重估收益	(5,021)	(690)	–	–	(5,711)
於二零一九年三月三十一日	–	–	9,995	5,865	15,860
賬面淨值					
於二零一九年三月三十一日	395,000	14,000	243	35	409,278
成本或估值分析：					
按成本模型	–	–	243	35	278
按重估價值	395,000	14,000	–	–	409,000
	395,000	14,000	243	35	409,278

綜合財務報表附註

14 物業、機器及設備(續)

以上各項物業、機器及設備乃按其估計可使用年期及經計及其估計剩餘價值後以直線法折舊如下：

租賃土地	按租賃期間
租賃辦公室	3年
樓宇	40年或樓宇所在土地尚餘租期兩者中之較短者
傢俬、裝置、設備及租賃裝修	5至10年
汽車	5至7年

於二零二零年及二零一九年三月三十一日，若干於香港的租賃土地及樓宇供若干本公司董事作為住所之用途。

本集團已將租賃土地及樓宇以重估模型入賬。

(a) 本集團的估值程序

本集團的租賃土地及樓宇於二零二零年及二零一九年三月三十一日由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)進行估值，威格斯擁有獲認可的相關專業資格，並在所進行估值的租賃土地及樓宇的地點及分部擁有近期經驗。對於所有租賃土地及樓宇而言，其當前用途乃為最高、最佳用途。重新估值產生的虧損11,164,000港元(二零一九年：收益5,711,000港元)已自物業重估儲備中扣除(二零一九年：已計入)。並無限制向股東分派物業重估儲備。倘租賃土地及樓宇未進行重估，則將按歷史成本減累計折舊約37,490,000港元(二零一九年：38,004,000港元)計入該等綜合財務報表。

租賃土地及樓宇的經常性公允值計量計入公允值層級第三級。本集團之政策為確認截至事項或狀況變動導致該轉移之日期止公允值層級之轉入及轉出。於年內，並無於第一級、第二級及第三級之間的轉移。

綜合財務報表附註

14 物業、機器及設備(續)

(b) 估值技術

物業的估值乃使用直接對比法(第三級方法)並參考類似物業的可比較市場交易後釐定。該估值方法的最重要輸入數據為單位售價，並計及可供比較項目與物業在交易時間、地點、毗鄰面及大小等方面的差異，按可售面積基準，每平方米單位售價分別為26,800港元及109,000港元(二零一九年：28,100港元及113,700港元)。採用之單位售價增加將造成租賃土地及樓宇之公允值計量按相同幅度增加，反之亦然。

15 投資物業

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
期初賬面淨值	187,000	187,000
重估之公允值虧損(附註6)	(7,000)	-
期末賬面淨值	180,000	187,000

於二零二零年及二零一九年三月三十一日，本集團的投資物業出租予李永強先生(本公司某董事之子)，詳情載於附註34。

本集團根據不可撤銷經營租賃安排出租其土地及樓宇，租期為三年(二零一九年：三年)。本集團已將該等租賃分類為經營租賃。年內自該投資物業收到的租金收入為1,952,000港元(二零一九年：1,956,000港元)。於年內，產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支為395,000港元(二零一九年：299,000港元)。

綜合財務報表附註

15 投資物業(續)

在可比較期間適用於出租人的會計政策與香港財務報告準則第16號並無差異。在作為出租人時，本集團無須就租賃(其作為出租人)對香港財務報告準則第16號作出任何過渡性調整，而轉租的情況除外。當本集團為中間出租人時，轉租參考相關資產進行分類。

本集團基於直線基準將於租期內根據經營租約收到的租賃付款確認為收入，作為「租金收入」之部分。自首次執行之日起，本集團已根據香港財務報告準則第16號將其租賃列賬。有關投資物業租賃的最低租賃付款應收款項之披露，請參閱附註32。

(a) 本集團之估值程序

本集團的投資物業於二零二零年及二零一九年三月三十一日由獨立專業合資格估值師威格斯進行估值，威格斯擁有獲認可的相關專業資格，並在所進行估值的投資物業的地點及分部擁有近期經驗。對於投資物業而言，其當前用途乃為最高、最佳用途。公允值虧損計入綜合損益表的「其他虧損，淨額」。

投資物業的經常性公允值計量計入公允值層級第三級。本集團之政策為確認截至事項或狀況變動導致該轉移之日期止公允值層級之轉入及轉出。於年內，並無於第一級、第二級及第三級之間的轉移。

(b) 估值技術

投資物業的估值乃使用直接對比法(第三級方法)並參考類似物業的可比較市場交易後釐定。該估值方法的最重要輸入數據為單位售價，並計及可供比較項目與物業在交易時間、地點、毗鄰面及大小等方面的差異，按可售面積基準，每平方呎單位售價為56,250港元(二零一九年：58,400港元)。採用之單位售價增加將造成投資物業之公允值計量按相同幅度增加，反之亦然。

綜合財務報表附註

16 已竣工待售物業

已竣工待售物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度均無確認減值虧損。

17 應收貸款

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貸款總額 — 物業按揭貸款	110,848	44,504
減：減值撥備 — 第一階段	(82)	—
應收貸款，扣除撥備	110,766	44,504
減：非即期部分	(91,957)	(22,892)
即期部分	18,809	21,612

本集團之應收貸款(其通過在香港提供物業按揭貸款的金融借貸業務中產生)以港元計值且其賬面值約等於其公允值。

應收貸款由客戶提供的抵押物所擔保、計息並須按與客戶協定的固定期限償還。

本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之應收貸款最大信貸風險敞口載列於附註3.1(b)。

綜合財務報表附註

17 應收貸款(續)

基於到期日期，應收貸款於報告期末的償還期規定如下：

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	18,809	21,612
一至兩年	6,052	663
二至五年	19,214	2,342
五年以上	66,691	19,887
	110,766	44,504

18 應收利息

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收利息總額 — 物業按揭貸款	313	99

本集團之應收利息(其通過在香港提供物業按揭貸款的金融借貸業務中產生)以港元計值且其賬面值約等於其公允值。

應收利息由客戶提供的抵押物所擔保並須按與客戶協定的固定期限償還。於各報告日期的最大信貸風險敞口為上述所提及之應收款項的賬面值。

於本報告期末之應收利息(扣除撥備)於一年內到期。

綜合財務報表附註

19 租賃負債

(a) 於綜合財務狀況表內確認的金額

	於三月三十一日 二零二零年 千港元
租賃負債	
即期部分	475
非即期部分	203
	678

(b) 於綜合損益表內確認的金額

	截至 三月三十一日 止年度 二零二零年 千港元
租賃負債之利息開支	34
與短期租約有關的開支	958

於二零二零年，租約的總現金流出為1,450,000港元。

綜合財務報表附註

20 按類別劃分的金融工具

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<u>以攤銷成本計算的金融資產</u>		
應收貸款(附註17)	110,766	44,504
應收利息(附註18)	313	99
按金及其他應收款項(附註21)	1,777	1,845
已抵押銀行存款(附註23)	2,000	2,000
現金及現金等價物(附註24)	187,827	262,015
	302,683	310,463
<u>以公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產</u>		
以公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產(附註22)	167	374
	302,850	310,837
<u>以攤銷成本計算的金融負債</u>		
其他應付款項及應計款項(附註28)	2,803	4,365
應付關聯公司款項(附註29)	2,494	2,099
租賃負債(附註19)	678	–
	5,975	6,464

綜合財務報表附註

21 按金、預付款項及其他應收款項

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
預付款項	201	246
按金	623	700
其他應收款項	1,154	1,145
	1,978	2,091

本集團按金、預付款項及其他應收款項的賬面值約等於其公允值且主要以下列貨幣計值：

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	1,934	2,056
人民幣	44	35
	1,978	2,091

22 以公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持作交易的股本證券	167	374

金融資產為以港元計值的上市工具且分類為流動資產。

綜合財務報表附註

23 作抵押銀行存款

於二零二零年三月三十一日，作抵押銀行存款2,000,000港元(二零一九年：2,000,000港元)抵押予銀行，作為銀行授予物業買方按揭貸款之擔保。在客戶向銀行遞交其物業房屋所有權證(作為獲授按揭貸款的擔保)後，抵押將會解除。

作抵押銀行存款按實際利率計息，年利率為0.01%(二零一九年：0.01%)。作抵押銀行存款的賬面值約等於其公允值並以人民幣計值(二零一九年：以人民幣計值)。

24 現金及現金等價物

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行現金及手頭現金	187,827	262,015
最大信貸風險敞口	187,827	262,015

現金及現金等價物的賬面值約等於其公允值，並以下列貨幣計值：

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	83,676	152,276
人民幣	103,741	109,323
其他	410	416
	187,827	262,015

本集團存放於中國的銀行以人民幣計值的現金及銀行結餘不可自由兌換為其他貨幣。本集團可按中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定向獲授權進行外匯業務的銀行申請將人民幣兌換為其他貨幣。

綜合財務報表附註

25 遞延所得稅

本集團所有的遞延所得稅資產／(負債)預期將於超過12個月之後收回。遞延所得稅賬目的總體變動如下：

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
遞延所得稅資產		
於年初	2,600	2,716
計入損益(附註12)	301	58
匯兌差額	(185)	(174)
於年末	2,716	2,600
遞延所得稅負債	(238)	(238)

遞延所得稅於年內的變動(並無計及在同一司法權區內抵銷結餘)如下：

遞延所得稅資產／(負債)

	土地購置稅 千港元	加速 會計折舊 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日	2,716	(238)	2,478
計入損益	58	—	58
匯兌差額	(174)	—	(174)
於二零一九年三月三十一日	2,600	(238)	2,362
於二零一九年四月一日	2,600	(238)	2,362
計入損益	301	—	301
匯兌差額	(185)	—	(185)
於二零二零年三月三十一日	2,716	(238)	2,478

綜合財務報表附註

25 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產／(負債)(續)

結轉之稅項虧損在有可能透過日後之應課稅利潤變現有關稅務利益之情況下，才會確認為遞延所得稅資產。本集團並未就可結轉日後應課稅收入之虧損80,607,000港元(二零一九年：80,607,000港元)確認遞延所得稅資產13,300,000港元(二零一九年：13,300,000港元)。

根據相關中國企業所得稅規定及法規，對本集團中國附屬公司就自二零零八年一月一日所得利潤宣派的股息徵收預提稅遞延稅項。

由於本集團控制中國附屬公司的股息政策並且有關暫時性差異在可預見的將來很可能不會扭轉，綜合財務狀況表中並未就歸屬於本集團若干中國附屬公司累計利潤的暫時性差異計提於二零二零年三月三十一日的遞延所得稅負債約5,406,000港元(二零一九年：約5,036,000港元)。

26 股本

	普通股數目 千股	普通股面值 千港元
法定： 於二零一八年四月一日、二零一九年及二零二零年 三月三十一日之每股股份0.08港元的普通股	2,800,000	224,000
已發行及已悉數繳清： 於二零一八年四月一日、二零一九年及二零二零年 三月三十一日	1,957,643	156,611

綜合財務報表附註

27 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動呈列於本綜合財務報表第54頁之綜合權益變動表。

28 其他應付款項及應計款項及合約負債

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租金按金	439	468
應計審計費用	1,000	1,256
應計維修及維護費用	839	839
應計僱員福利開支	360	480
其他應付款項及應計開支	525	1,802
其他應付款項及應計款項	3,163	4,845
合約負債(附註(i))	798	1,650

綜合財務報表附註

28 其他應付款項及應計款項及合約負債(續)

附註：

- (i) 本集團在簽訂買賣協議時自客戶收取固定金額作為按金。該等按金在客戶取得已竣工物業的控制權之前確認為合約負債。確認與合約負債有關的收益：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	1,650	3,560

本集團其他應付款項及應計款項及合約負債的賬面值約等於其公允值且以下列貨幣計值：

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	1,794	2,226
人民幣	2,167	4,269
	3,961	6,495

29 應付關聯公司款項

結餘乃無抵押、免息及須於要求時償還。該等結餘的賬面值約等於其公允值且以港元計值。

綜合財務報表附註

30 現金流量資料

(a) 除所得稅前虧損與經營所用現金之間的對賬：

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前虧損		(24,622)	(11,508)
調整以下各項：			
銀行存款的利息收入	6	(1,116)	(784)
物業、機器及設備的折舊	7	6,361	5,801
租賃負債的利息開支	10	34	—
應收貸款及利息的減值撥備	8	82	—
投資物業的公允值虧損	6	7,000	—
以公允值計量且其變動計入當期損益的 金融資產的公允值虧損	6	207	353
出售物業、機器及設備的虧損	6	69	—
未變現的匯兌虧損淨額	6	12,891	14,443
		906	8,305
營運資金的變動：			
已竣工待售物業		1,182	6,719
應收貸款		(66,344)	(44,504)
應收利息		(214)	(99)
按金、預付款項及其他應收款項		113	(130)
其他應付款項及應計款項		(1,682)	(3,785)
合約負債		(852)	1,650
應付關聯公司的款項		395	399
經營所用現金		(66,496)	(31,445)

綜合財務報表附註

30 現金流量資料(續)

(b) 在綜合現金流量表內，出售物業、機器及設備的所得款項包括：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
賬面淨值(附註14)	69	—
出售物業、機器及設備的虧損(附註6)	(69)	—
出售物業、機器及設備的所得款項	—	—

(c) 融資活動產生之負債對賬

	租賃負債 千港元
於二零一九年三月三十一日	—
於採納香港財務報告準則第16號時確認(附註2.1.1(c))	(1,136)
於二零一九年四月一日	(1,136)
現金流量	492
利息開支	(34)
於二零二零年三月三十一日	(678)

31 或然事項

本集團或本公司於二零二零年三月三十一日並無任何重大或然負債(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

32 承擔

(a) 經營租賃承擔 – 本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃其辦公物業。於二零一九年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約到期的未來最低租賃付款如下：

	於三月三十一日 二零一九年 千港元
不遲於一年	843
遲於一年但不遲於五年	738
	1,581

自二零一九年四月一日起，本集團作為承租人確認不可撤銷經營租約的使用權資產及租賃負債，而短期及低價值租賃除外。有關進一步資料，見附註2.1.1(c)。

(b) 經營租賃承擔 – 本集團作為出租方

本集團180,000,000港元(二零一九年：187,000,000港元)的投資物業根據經營租賃出租。

面值為4,802,000港元(二零一九年：6,786,000港元)若干持作出售的物業亦根據經營租賃出租。本公司董事認為，在考慮本集團於年內投入銷售努力出售上文物業以及實際產生的銷售的事實之後，持作出售的物業仍然是持作出售的物業。本集團已聘任若干房地產經紀尋求潛在的買家、設立銷售辦事處支持銷售活動及發佈廣告促進銷售。此外，為了更加靈活地控制可供出售住宅單元的數量，持作出售的物業根據短期租約進行出租。管理層一直積極地以對其現有公允值來說屬合理的價格促銷該等持作出售的物業。

所有已出租的物業對租戶的租期為三年(二零一九年：兩年)。

綜合財務報表附註

32 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔 — 本集團作為出租方(續)

根據不可撤銷經營租約的未來最低租賃付款應收款項總額如下：

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
低於一年	1,899	1,996
一至兩年	1,860	2
兩至三年	1,780	—
	5,539	1,998

33 透過收購一間附屬公司收購資產

於二零一八年八月一日，本集團以193,000港元的現金代價自一間關聯公司(一名董事李立先生擁有其實益權益)收購X8 Finance Limited(「X8」)的全部已發行股本。X8持有香港金融借貸業務的許可證。於收購日期，X8尚未開展任何業務。

綜合財務報表附註

34 關聯方披露

關聯方指有能力控制、共同控制被投資方或可對其他可對被投資方行使權力的其他人士行使重大影響力的人士；須承擔或享有自其參與被投資方所得的可變回報的風險或權利的人士；及可利用其對被投資方的權力影響投資者回報金額的人士。受共同控制或聯合控制的人士亦被視為關聯人士。關聯方可為個人或其他實體。

(a) 除應付一名關聯方款項(附註29)之外，本公司的關聯方交易如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
與關聯方的交易：		
行政開支(附註i)	486,000	486,000
租金收入(附註ii)	1,951,871	1,956,000
	2,437,871	2,442,000

附註：

- (i) 根據騰達置業有限公司(「騰達置業」)與本集團訂立之租賃協議，本集團以協定之租金每年486,000港元(二零一九年：486,000港元)於年內租用騰達置業的若干寫字樓。騰達置業為本公司最終母公司Lee & Leung Family Investment Limited的全資附屬公司。
- (ii) 根據本公司若干董事之子李永強先生與本集團訂立之租賃協議，本集團將其土地及樓宇出租予李永強先生，期限為三年，自二零一七年三月十六日至二零二零年三月十五日，月租金為163,000港元(不包括差餉、管理費及公共設施費用)(「現有租賃協議」)。

於二零二零年三月四日，本集團與李永強先生續訂現有租賃協議，期限為三年，自二零二零年三月十六日至二零二三年三月十五日，月租金為155,000港元(不包括差餉、管理費及公共設施費用)(「二零二零租賃協議」)

本集團於本年度自現有租賃協議確認的租金收入1,872,000港元(二零一九年：1,956,000港元)，自二零二零租賃協議確認的租金收入為80,000港元。

(b) 董事認為，本公司董事代表本公司的主要管理層成員。於年內，向主要管理層人員支付7,447,000港元(二零一八年：9,407,000港元)，有關詳情載列於附註36。

綜合財務報表附註

35 本公司的財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司的財務狀況表

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產		
非流動資產		
對附屬公司的投資(附註)	919,234	956,126
流動資產		
現金及現金等價物	2,454	2,815
其他流動資產	329	580
	2,783	3,395
總資產	922,017	959,521
權益及負債		
本公司擁有人應佔權益		
股本	156,611	156,611
儲備	751,987	791,736
總權益	908,598	948,347
負債		
流動負債		
應付附屬公司款項	12,404	9,734
其他流動負債	1,015	1,440
總負債	13,419	11,174
總權益及負債	922,017	959,521

附註：根據本公司於二零一五年四月一日作出的相關書面聲明，本公司對附屬公司的投資結餘指其投資成本以及自豁免收取應收附屬公司的款項產生的被視作投資額。

綜合財務報表附註

35 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司的儲備變動

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 (附註) 千港元	保留盈利 千港元
於二零一八年四月一日	404,370	191,810	198,221
年內虧損及全面收益總值	–	–	(2,665)
於二零一九年三月三十一日	404,370	191,810	195,556
於二零一九年四月一日	404,370	191,810	195,556
年內虧損及全面虧損總額	–	–	(20,130)
於二零二零年三月三十一日	404,370	191,810	175,426

附註：繳入盈餘指所收購附屬公司股東資金與本公司於一九九一年本公司股份上市前實施集團重組時作為收購代價所發行本公司股份面值之差額。

綜合財務報表附註

36 董事利益及權益(依據《香港公司條例》(第622章)第383條、《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)及香港上市規則要求披露)

(a) 董事及高級管理層酬金

本公司董事的酬金載列如下：

姓名	截至二零二零年三月三十一日止年度			總計 千港元
	袍金 千港元	基本 薪酬、 津貼及 實物利益 千港元	向退休 福利計劃 作出的 僱主供款 千港元	
執行董事				
李立先生	—	3,702	—	3,702
梁麗萍女士(附註(i))	—	1,503	—	1,503
黃紹基先生	—	1,500	75	1,575
李銘浚先生(附註(ii))	—	240	12	252
非執行董事				
李嘉士先生(附註(iii))	55	—	—	55
獨立非執行董事				
盧耀熙先生	120	—	—	120
湯顯和先生	120	—	—	120
程如龍先生	120	—	—	120
	415	6,945	87	7,447

綜合財務報表附註

36 董事利益及權益(依據《香港公司條例》(第622章)第383條、《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)及香港上市規則要求披露)(續)

(a) 董事及高級管理層酬金(續)

姓名	截至二零一九年三月三十一日止年度				總計 千港元
	袍金 千港元	基本 薪酬、 津貼及 實物利益 千港元	向退休 福利計劃 作出的 僱主供款 千港元		
執行董事					
李立先生	–	3,800	–		3,800
梁麗萍女士(i)	–	3,300	–		3,300
黃紹基先生	–	1,500	75		1,575
李銘浚先生(附註(ii))	–	240	12		252
非執行董事					
李嘉士先生(iii)	120	–	–		120
獨立非執行董事					
盧耀熙先生	120	–	–		120
湯顯和先生	120	–	–		120
程如龍先生	120	–	–		120
	480	8,840	87		9,407

(i) 董事於二零一九年九月十三日辭職。

(ii) 董事亦為本公司的主要行政人員，其於上文所披露的酬金包含其作為主要行政人員提供服務的酬金。

(iii) 董事於二零一九年九月十三日退任。

綜合財務報表附註

36 董事利益及權益(依據《香港公司條例》(第622章)第383條、《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)及香港上市規則要求披露)(續)**(b) 董事退休福利**

概無就任何董事有關管理本公司或其附屬公司業務事宜的其他服務而向彼等支付或應付退休福利(二零一九年：無)。

(c) 董事離職福利

於截至二零二零年三月三十一日止年度期間，概無就提前終止委聘而向董事支付任何補償(二零一九年：無)。

(d) 有關以董事、董事控制之法團及其關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

於年末或截至二零二零年三月三十一日止年度期間任何時間，概無以董事、董事控制之法團及其關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易(二零一九年：無)。

(e) 董事於交易、安排或合約之重大權益

於年末或截至二零一九年三月三十一日止年度期間任何時間，概無有關本集團業務而本公司作為其中訂約方且本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排及合約(二零一九年：無)。

於年內，本集團應課差餉租值為3,600,000港元的租賃土地及樓宇(二零一九年：3,600,000港元)提供予本公司若干董事作為宿舍，並已計入上文所披露之基本薪酬、津貼及實物利益。

綜合財務報表附註

37 報告期後事項

二零二零年一月末新冠肺炎爆發(「COVID-19爆發」)席捲全球。此後，經濟與金融市場受到嚴重衝擊。本集團採用公允值模型與重估模型分別計量投資物業及租賃土地及樓宇。由於與COVID-19爆發有關的新發展情況的不確定性，管理層預計公允值或會於年末出現波動。本集團將繼續密切關注COVID-19爆發的發展以及其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

主要物業表

待售物業

物業地點	用途	概約 總樓面面積 平方米	本集團 應佔權益 %
廣東省中山市	商業及停車場	15,152	100
安欄路90-124號	住宅	7,079	100

五年財務概要

下表乃根據經審核財務報表所載本集團過往五個財政年度之業績、資產及負債而編製之若干綜合財務資料概要。

綜合業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (重列)
收益	14,869	30,594	34,089	39,496	12,449
除稅前(虧損)溢利	(24,622)	(11,508)	91,908	(130,445)	(395,418)
稅項	(2,361)	(8,372)	(8,715)	(1,932)	(663)
本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利	(26,983)	(19,880)	83,193	(132,387)	(396,081)

五年財務概要

綜合資產及負債

	於三月三十一日				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (重列)
非流動資產					
物業、機器及設備	392,820	409,278	409,114	366,592	40,654
投資物業	180,000	187,000	187,000	162,300	143,800
遞延所得稅資產	2,716	2,600	2,716	–	–
應收貸款	91,957	22,892	–	–	–
於聯營公司投資	–	–	–	115,047	222,614
作抵押銀行存款	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
流動資產	264,194	346,714	378,369	362,725	417,953
總資產	933,687	970,484	979,199	1,008,664	827,021
流動負債	(24,886)	(25,920)	(21,554)	(16,825)	(22,524)
非流動負債	(441)	(238)	(238)	(237)	(236)
淨資產	908,360	944,326	957,407	991,602	804,261
本公司權益擁有人應佔權益	908,360	943,909	956,990	991,185	803,844
非控股權益	–	417	417	417	417
總權益	908,360	944,326	957,407	991,602	804,261

五年財務概要

每股股份資料

	截至三月三十一日止年度				
	二零二零年 港仙	二零一九年 港仙	二零一八年 港仙	二零一七年 港仙	二零一六年 港仙 (重列)
每股基本(虧損)盈利	(1.38)	(1.02)	4.25	(6.76)	(20.23)
每股股息					
中期股息(附註2)	-	-	8.71	-	-
末期股息	-	-	-	-	-
每股資產淨值	46.40	48.24	48.91	50.65	41.08

附註1：由於本集團會計政策變動將投資物業由成本模型改為公允值模型入賬，因此截至二零一六年三月三十一日止年度的財務資料已作出重列。

附註2：本公司於截至二零一八年三月三十一日止年度向其股東派付特別中期股息524,648,320股百勤股份(公允值約為170,511,000港元)。