

年報 2018/2019



目錄

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

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
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

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

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22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
0093

主要往來銀行

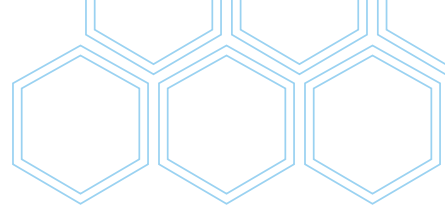
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司

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



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」)截至二零一九年三月三十一日止財政年度之業績。本集團錄得年度虧損19,880,000港元，而上年度則錄得年度溢利83,193,000港元。

股息

本公司並無就截至二零一八年九月三十日止六個月派付中期股息(二零一七年：無)。

董事會(「董事會」)不建議派付截至二零一九年三月三十一日止年度末期股息(二零一八年：無)。

於二零一七年六月十六日，董事會議決以實物分派方式分派本集團所持有之本公司聯營公司百勤油田服務有限公司(「百勤」)所有股份，以作為特別中期股息，其基準為每持有1,000股本公司股份可獲派發268股百勤股份(「實物分派」)。本公司於二零一七年七月十四日向其股東派付特別中期股息524,648,320股百勤股份(賬面值約為170,511,000港元)。

暫停辦理股份過戶登記手續

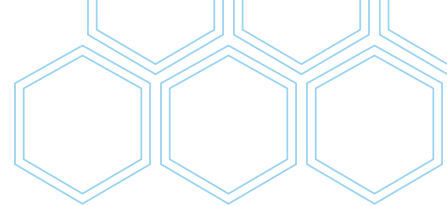
本公司應屆股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)定於二零一九年九月十三日(星期五)舉行。為確定出席二零一九年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一九年九月九日(星期一)至二零一九年九月十三日(星期五)(包括首尾兩天在內)之期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席二零一九年股東週年大會的資格，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零一九年九月六日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，以便辦理有關手續。卓佳標準有限公司的地址目前為香港皇后大道東183號合和中心22樓。自二零一九年七月十一日起，卓佳標準有限公司的地址將更改為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

業務回顧

物業投資及發展

於回顧年度內，本集團物業投資及發展業務之營商環境保持穩定。

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買氣暢旺。本集團於中山市之物業項目於年內之銷售表現活躍。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。於回顧期內，在中山訂立的所有買賣協議在登錄於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34份買賣協議，其中28項銷售交易已獲批准且登錄於政府的物業銷售系統。本集團於回顧年度內錄得銷售28個住宅單位（截至二零一八年三月三十一日止年度：44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48%。於二零一九年三月三十一日，本集團尚有66個住宅單位仍未售出，其中有25個住宅單位已租出。

油田工程及顧問服務

於二零一七年六月十六日，董事會議決以實物分派方式分派所有百勤（本公司聯營公司）股份以作為特別中期股息。以實物分派方式分派之百勤股票已於二零一七年七月十四日寄發予合資格股東。

於實物分派完成日期，百勤集團股份以其市場價值分派。因此，截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司綜合財務報表錄得分派資產予本公司股東的收益約6,400萬港元。

因實物分派下之百勤股份之零碎部份不予分派，百勤股份1,532,015股之零碎權利由本公司持有，其於本公司於二零一八年三月三十一日的財務報表中錄得為持作買賣之投資。相關百勤股份已於本公司於二零一九年三月三十一日的財務報表內重新分類為通過損益按公允值列賬（「通過損益按公允值列賬」）之金融資產。

金融借貸業務

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（按其資產淨值193,443港元）。X8 Finance於香港持有放債人牌照，但尚未開始從事任何業務。

於收購後，X8 Finance已於回顧年度內開始於香港從事物業按揭之金融借貸業務。管理層將謹慎進行金融借貸業務，旨在為本集團賺取穩定利息收入。

主席報告

前景

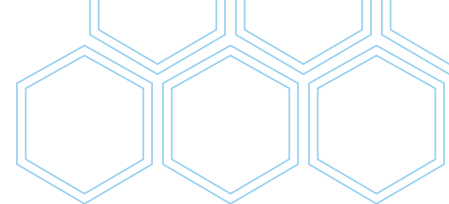
中國及美國正面臨全球金融危機後之各種挑戰。各項因素包括歐債危機、油價及人民幣波動，以及美國加息之進程及中美貿易衝突，均對全球經濟構成難以預測的影響。在中國，中央政府已出台多項緊縮貨幣政策以冷卻過熱之房地產市場。我們相信中國將繼續在未來全球經濟中扮演關鍵角色。本集團有信心可把握該等良機，抓緊各種可建立本身獨有優勢之機遇，開拓中國新業務。

物業投資及發展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。

本集團將謹慎經營其物業投資及發展業務與旨在為本集團賺取穩定利息收入之金融借貸業務。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。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

香港，二零一九年六月十四日



管理層討論與分析

業績

於本回顧年度內，本集團錄得收益30,594,000港元及年度虧損19,880,000港元，而去年錄得之收益為34,089,000港元及年度溢利為83,193,000港元。

與截至二零一八年三月三十一日止年度同期之溢利相比，截至二零一九年三月三十一日止之本年度虧損乃主要由於：

- (a) 截至二零一八年三月三十一日止年度錄得非經常性項目如下：
- (i) 確認一項投資物業公允值收益約2,470萬港元；
 - (ii) 確認一項向本公司股東分派資產之收益約6,400萬港元，其來自實物分派；及
- (b) 確認人民幣於截至二零一九年三月三十一日止年度內貶值約6.5%所產生的匯兌虧損。

收益

(i) 客戶合約收益細分

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售於中國之物業(附註)	24,673	29,413
租金收入(根據香港會計準則第17號)	4,199	4,676
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)	1,722	–
	30,594	34,089
收益確認時間(銷售物業)		
某個時間點	24,673	29,413

附註：

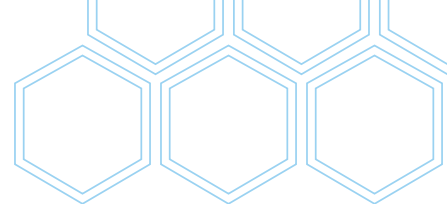
銷售物業

銷售物業之收入於某個時間點確認，詳情於綜合財務報表附註3列出。

管理層討論與分析

(ii) 分配至客戶合約之餘下履約義務的交易價格

所有銷售物業為一年或更短的期間。如香港財務報告準則第15號所允許，並不披露分配至該等未履行合約的交易價格。



管理層討論與分析

經營分部

源出於經營及可呈報分部收益之服務

本集團之經營及可呈報分部如下：

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

本集團已於截至二零一九年三月三十一日止年度開始於香港從事物業按揭之金融借貸業務。

本集團按經營及可呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

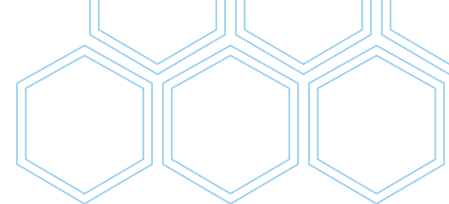
截至二零一九年三月三十一日止年度

	物業開發 及投資 千港元	金融借貸 千港元	綜合 千港元
收益	28,872	1,722	30,594
業績 分部業績	7,242	454	7,696
未分配其他收入			873
未分配其他收益及虧損			(3,247)
未分配開支			(16,830)
除稅前虧損			(11,508)

管理層討論與分析

截至二零一八年三月三十一日止年度

	物業開發 及投資 千港元
收益	34,089
業績	
分部業績	57,029
未分配其他收入	524
未分配其他收益及虧損	4,485
未分配開支	(16,472)
分派資產予股東的收益	63,866
分佔一間聯營公司業績	(17,524)
除稅前溢利	91,908



管理層討論與分析

上文呈報之所有分部收益均來自外部客戶。

該等經營分部所用會計政策與本集團於綜合財務報表附註3所述之會計政策相同。分部業績指由各分部賺取之除稅前溢利，惟並無分配未分配其他收入、未分配其他收益及虧損、未分配開支、分派資產予股東的收益及分佔一間聯營公司業績。此乃就資源分配及表現評估向本集團主要經營決策者呈報之量度標準。

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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	3,678	1,956
中國	26,916	32,133
	30,594	34,089

本集團分部資料之更詳細分析載於綜合財務報表附註7。

管理層討論與分析

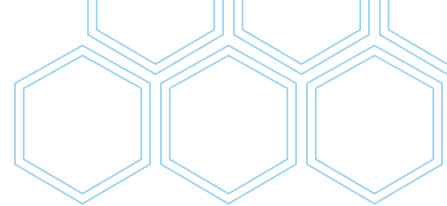
已動用資本回報率

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。

	截至二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零一八年 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)溢利	(11,508)	91,908
加：利息開支、折舊及攤銷開支	5,801	5,584
減：分派資產予股東的收益*	-	(63,866)
	(5,707)	33,626
已動用的資本		
權益	943,909	956,990
加：非流動債務融資	-	-
	943,909	956,990
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	950,450	974,088
綜合已動用資本回報率百分比	-0.60%	3.45%

* 非經常性



管理層討論與分析

流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，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262,000,000港元，佔流動資產總值約76%。

由於本集團之資產大部份為以港元計值之現金，故本集團之匯兌風險並不顯著。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

於二零一九年三月三十一日，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，於二零一九年三月三十一日，本集團並無訂單記錄。除於回顧年度內開始於香港從事物業按揭之金融借貸業務外，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律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

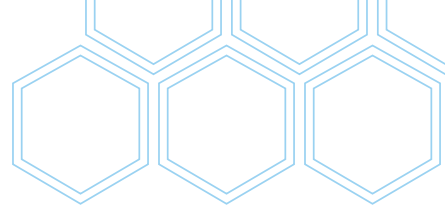
本集團深知與其客戶及供應商維持良好關係以符合其即時及長遠目標之重要性。

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9.54%及26.70%。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。於截至二零一九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。

於二零一九年三月三十一日，本集團按市場薪金水平僱用39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營運業績、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二零一九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15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目標及政策詳情載於第117至123頁之綜合財務報表附註31(b)。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

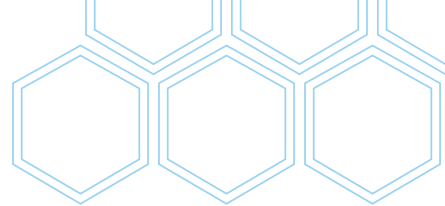
本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之業績以及本集團於該日之財務狀況載於第48至128頁之綜合財務報表。

股息

本公司並無就截至二零一八年九月三十日止六個月派付中期股息(二零一七年:無)。

董事會不建議派付截至二零一九年三月三十一日止年度末期股息(二零一八年:無)。

於二零一七年六月十六日,本公司董事會議決以實物分派方式分派所有百勤(本公司聯營公司)股份以作為特別中期股息。於本集團所持有合共526,180,335股百勤股份當中,合共524,648,320股百勤股份已經分派,餘下1,532,015股未分派百勤股份已於綜合財務報表中確認為持作買賣之投資。收益約63,866,000港元乃經考慮(其中包括)百勤於二零一七年七月十四日(即分派日期)之每股市價及本集團於百勤(作為聯營公司)之權益的賬面值後釐定。



董事會報告

暫停辦理股份過戶登記手續

二零一九年股東週年大會定於二零一九年九月十三日(星期五)舉行。為確定出席二零一九年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一九年九月九日(星期一)至二零一九年九月十三日(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。為符合出席二零一九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，最遲須於二零一九年九月六日(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，以便辦理有關手續。卓佳標準有限公司的地址目前為香港皇后大道東183號合和中心22樓。自二零一九年七月十一日起，卓佳標準有限公司的地址將更改為香港皇后大道東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25。

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16及附註17。

主要物業

本集團主要已竣工待售物業之詳情載於第129頁。

儲備

年內本集團之儲備變動詳情載於第51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(二零一八年：無)。

五年財務概要

本集團之五年財務概要載於第130至132頁。

董事會報告

本公司可供分派儲備

本公司於二零一九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	195,556
	387,366

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

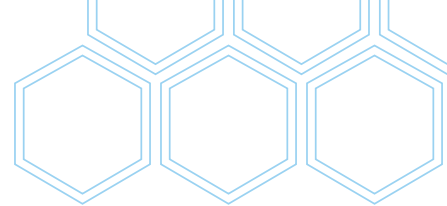
於本財政年度及直至本報告日期，本公司之董事包括：

執行董事

李立先生
李銘浚先生
梁麗萍女士
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



董事會報告

非執行董事

李嘉士先生

李銘浚先生、湯顯和先生及李嘉士先生(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。

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律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。

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。

董事會報告

董事履歷

執行董事

李立先生，76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。

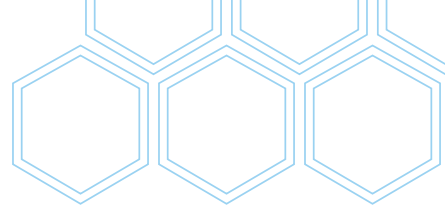
李銘浚先生，42歲，自二零零八年及二零一零年起分別擔任本公司副主席及行政總裁，彼為李立先生與梁麗萍女士之子。彼於加拿大辛尼加學院攻讀經濟學。李先生曾出任一家主要從事印刷線路板製造及銷售之私營公司之副總裁，彼負責該私營公司之整體管理及策略規劃。彼為百勤（一間於聯交所上市之公司）之非執行董事。彼為廣東依頓電子科技股份有限公司（一間於上海證券交易所上市之公司）之董事。

梁麗萍女士，70歲，李立先生之妻子。自一九六八年起一直參與本集團之整體政策、決策及一般行政工作。

黃紹基先生，55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。

獨立非執行董事

盧耀熙先生，61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。



董事會報告

湯顯和先生，74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（一間於聯交所上市之公司）之獨立非執行董事。

程如龍先生，49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總監。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、毅興行有限公司及合和公路基建有限公司（該等公司均於聯交所上市）之獨立非執行董事。

非執行董事

李嘉士先生，59歲，由一九九七年三月至二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事。彼於二零零四年九月三十日轉任為本公司非執行董事，現為本公司董事會之審核委員會成員。彼持有香港大學法律學士學位，為執業律師及胡關李羅律師行之合夥人。李先生為石藥集團有限公司及安全貨倉有限公司之非執行董事，以及思捷環球控股有限公司、合景泰富集團控股有限公司及中國太平洋保險（集團）股份有限公司之獨立非執行董事，上述公司之股份均於聯交所上市。李先生已獲委任為財務匯報檢討委員會召集人兼成員，任期三年，由二零一六年七月十六日起至二零一九年七月十五日止。李先生已獲委任為上訴審裁團（建築物條例（第123章）第45條）主席（由二零一八年十二月一日至二零二一年十一月三十日，為期三年）以及InnoHK督導委員會成員（由二零一九年二月四日至二零二一年二月三日，為期兩年）。李先生曾擔任證監會（香港交易所上市）委員會成員，直至二零一八年三月三十一日為止。李先生辭任渝港國際有限公司（聯交所上市公司）及合和實業有限公司（直至二零一九年五月三日為聯交所上市公司）之非執行董事，分別自二零一九年四月三十日起及二零一九年五月三日起生效。

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，僅上述四名執行董事被視為本集團之高級管理人員。

董事會報告

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13。

董事之股份及購股權權益

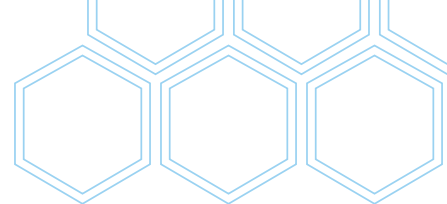
本公司各董事、行政總裁及彼等之聯繫人於二零一九年三月三十一日在本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條設存之股東登記名冊或根據證券及期貨條例第XV部第7至9分部須知會之權益如下：

(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	1,252,752,780		63.99%
				(附註)			
梁麗萍女士	-	-	-	1,252,752,780	1,252,752,780		63.99%
				(附註)			
李銘浚先生	-	-	-	1,252,752,780	1,252,752,780		63.99%
				(附註)			

附註：

李立先生、梁麗萍女士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梁麗萍女士、李立先生及梁麗萍女士之若干子女(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)	佔全部已發行
			無投票權 遞延股份之 百分比
李立先生	愛利實業有限公司	1,000	40%
	李氏塑膠製造廠有限公司	250,000	50%
	萬力電子有限公司	5,000	100%
	添利電子有限公司	7,000	70%
梁麗萍女士	愛利實業有限公司	1,500	60%
	李氏塑膠製造廠有限公司	250,000	50%
	添利電子有限公司	3,000	30%

附註：上文所有無投票權遞延股份均由以上董事個人以實益擁有人身份持有。

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，本公司董事或行政總裁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30)。李立先生及梁麗萍女士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。

於二零一八年八月一日，本集團向一間關連公司(董事李立先生擁有其實益權益)收購X8 Finance Limited(「X8」)全部已發行股本，現金代價為193,443港元。X8持有於香港之放債業務牌照。於收購日期，X8尚未開展任何業務。於收購後，X8已開始於香港從事物業按揭之金融借貸業務。有關詳情載於綜合財務報表附註29。

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，且本公司董事直接或間接擁有重大權益之其他與本集團業務有關之重大交易、安排或合約。

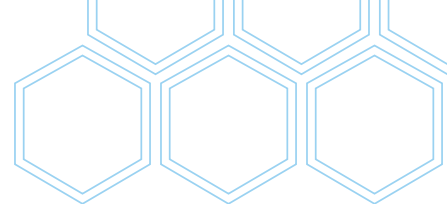
董事於競爭性業務之權益

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、梁麗萍女士及李銘浚先生(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，於二零一九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梁麗萍女士、李立先生及梁麗萍女士之若干子女(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二零一九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)重續租賃協議，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實用面積約為306平方米之住宅物業，租期為三年。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。

本集團於本年內賺取之租金收入為1,956,000港元(二零一八年：1,956,000港元)。李永強先生為李立先生(本公司執行董事兼主席)及梁麗萍女士(本公司執行董事)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、梁麗萍女士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。

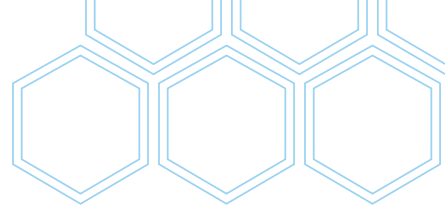
本公司獨立非執行董事已審閱以上交易，並認為該項關連交易乃：

- (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。

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。

於二零一八年八月一日，本集團向一間關連公司(董事李立先生擁有其實益權益)收購X8 Finance Limited(「X8」)全部已發行股本，現金代價為193,443港元。X8持有於香港之放債業務牌照。於收購日期，X8尚未開展任何業務。於收購後，X8已開始於香港從事物業按揭之金融借貸業務。



董事會報告

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。於二零一九年三月三十一日，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(二零一八年：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。

年內本集團於收益表中扣除之供款如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
僱主供款總額	291	277
減：沒收供款	-	-
供款淨額	291	277

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

於截至二零一九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。

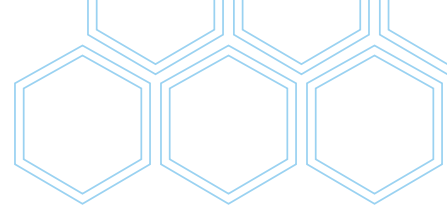
核數師

截至二零一九年三月三十一日止三個年度之財務報表均由德勤•關黃陳方會計師行審核。

將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命
添利工業國際(集團)有限公司

主席
李立
香港，二零一九年六月十四日



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，本公司於截至二零一九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。

本公司董事會由四名執行董事、三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。現有董事之簡歷資料詳情載於年報第20至21頁。除本文所披露者外，董事之間概無任何其他業務、財務、家族或其他有關權益。

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。

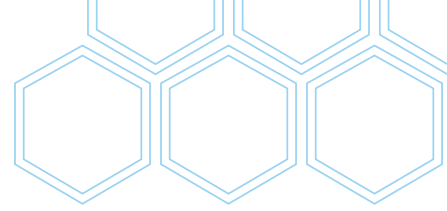
獨立非執行董事程如龍先生已與本公司訂立委任書，獲委任為獨立非執行董事，任期自二零一八年十一月十日至二零二零年十二月三十一日止。該委任應於(i)二零二零年十二月三十一日；或(ii)有關董事依據本公司之公司細則或任何其他適用法律終止成為獨立非執行董事之日（兩者以較早者為準）終止。

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，包括於截至二零一九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，於截至二零一九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	✓	
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	✓	✓

截至二零一九年三月三十一日止財政年度共舉行4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)	3/4	75%
李銘浚先生(副主席兼行政總裁)	4/4	100%
梁麗萍女士	2/4	50%
黃紹基先生	4/4	100%
盧耀熙先生	4/4	100%
湯顯和先生	4/4	100%
程如龍先生	3/4	75%
李嘉士先生	3/4	75%

董事之證券交易

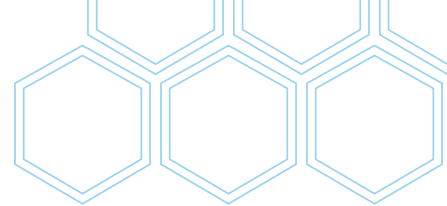
本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事證券交易之行為守則。

本公司已向全體董事作出具體查詢，彼等於截至二零一九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，以及上市規則企業管治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。

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。

審核委員會於截至二零一九年三月三十一日止財政年度內舉行了2次會議。下文載列其於回顧年度內完成之工作概要：

- 審閱本集團截至二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八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；及
- 審議並批准二零一八年之核數費用。

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。

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)	2/2	100%
湯顯和先生	2/2	100%
程如龍先生	2/2	100%
李嘉士先生	1/2	50%

企業管治報告

薪酬委員會

本公司已設立有明確職權範圍之薪酬委員會，現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。

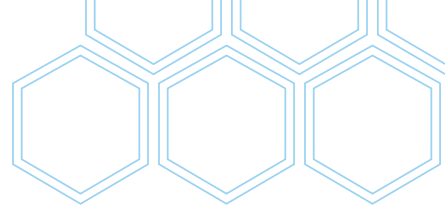
下文載列薪酬委員會於回顧年度內完成之工作概要：

- 檢討截至二零一九年三月三十一日止年度之薪酬政策；及
- 檢討執行董事之酬金及檢討獨立非執行董事及非執行董事之董事袍金。

薪酬委員會於截至二零一九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：

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，只有四名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13。



企業管治報告

提名委員會

本公司已設立有明確職權範圍之提名委員會，現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、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議；
- 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。

提名委員會於截至二零一九年三月三十一日止財政年度內舉行了2次會議，提名委員會全體成員均與會，以檢討董事會的架構、人數及組成、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）	2/2	100%
盧耀熙先生	2/2	100%
湯顯和先生	2/2	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、產業相關經驗、品格及操守等。

企業管治報告

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本公司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準則。

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。

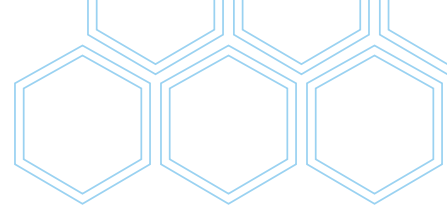
董事會深知董事會成員多元化對提升董事會效率及企業管治至為重要。成員多元化之董事會將具備能善用本公司各董事之技能、行業知識及經驗、教育、背景及其他素質之差異，而不會因種族、年齡、性別或宗教信仰而有所歧視。在訂出最佳董事會成員組成時會考慮該等差異，並盡可能取得適當平衡。

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。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，董事會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、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

有關德勤•關黃陳方會計師行於截至二零一九年三月三十一日止年度向本集團提供服務之酬金分析如下：

	二零一九年 三月三十一日 港元	二零一八年 三月三十一日 港元
審核服務	1,121,000	850,000
非審核服務	232,000	209,000
	1,353,000	1,059,000

附註：非審核服務酬金主要包括審閱本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之中期財務報告之費用232,000港元(二零一八年：209,000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42至47頁之獨立核數師報告內。

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企業管治守則第C.2條守則條文。董事會負責設計、實施及監督相關系統，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。

企業管治報告

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。

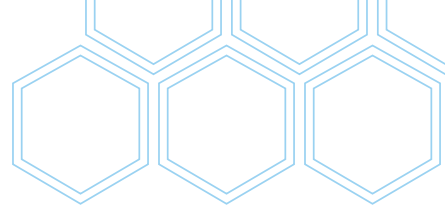
內部控制制度

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。該系統由以下部份組成：

- **監控環境**：為本集團開展內部監控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。



企業管治報告

根據本集團財務報告、合規及營運方面已識別的風險分析，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。

根據於二零一九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。

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

於二零一八年九月十四日舉行之本公司股東週年大會上，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。投票表決結果已在二零一八年九月十四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	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	1/1	100%
李嘉士先生	0/1	0%

本公司將於二零一九年九月十三日舉行二零一九年應屆股東週年大會。召開二零一九年股東週年大會之通告將刊載於聯交所及本公司網站，並將連同二零一八／二零一九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聯繫。獲指派之管理人員維持與傳媒及分析員公開對話溝通，讓彼等瞭解本公司之最新發展情況。

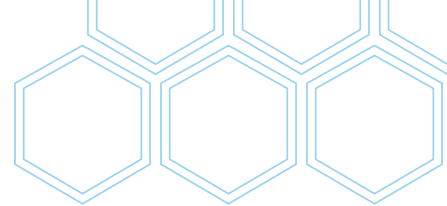
本公司亦設有網站(www.termbray.com.hk)，可供查閱有關本公司業務發展及營運之最新資料、財務資料及新聞。

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，要求董事召開股東特別大會處理該請求書列明之事宜。

(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

Deloitte.

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

吾等已審核添利工業國際(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)載於第48至128頁之綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一九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、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

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二零一九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。

意見之基礎

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承擔的責任部分中進一步詳述。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。吾等相信,吾等所獲得的審核憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。



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，認定為對本期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。

關鍵審核事項

審核中對關鍵審核事項的處理方法

已竣工待售物業之估值

由於有關釐定已竣工待售物業之可變現淨值的判斷，吾等將已竣工待售物業之估值識別為關鍵審核事項。誠如綜合財務報表所披露，位於中華人民共和國（「中國」）的已竣工待售物業於二零一九年三月三十一日之賬面值約為60,523,000港元。

誠如綜合財務報表附註4所披露，已竣工待售物業之可變現淨值乃經參考估計未來出售價而釐定。未來出售價乃參考於相同項目或位於有關地點的相似物業之近期出售價而估計。

有關已竣工待售物業之估值之程序包括：

- 瞭解有關已竣工待售物業之估值之管理層依據及評估；
- 按抽樣基準，透過與於相同項目或位於有關地點的相似物業之近期交易價相比，並根據吾等對中國物業市場的瞭解，以評估已竣工待售物業之估計未來出售價之適當性；及
- 按抽樣基準，透過將估計未來出售價與報告期末後實際銷售之物業出售價相比，以評估已竣工待售物業之估計未來出售價之合理性。

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>租賃土地及樓宇以及投資物業之估值</p> <p>由於租賃土地及樓宇以及投資物業總共佔貴集團總資產的61%，以及有關釐定其公允值的判斷，吾等將租賃土地及樓宇以及投資物業之估值識別為關鍵審核事項。誠如綜合財務報表附註16及17所披露，位於香港的租賃土地及樓宇以及投資物業於二零一九年三月三十一日之賬面值分別約為409,000,000港元及187,000,000港元。截至二零一九年三月三十一日止年度，已於其他全面收益確認租賃土地及樓宇重估收益約5,711,000港元，而投資物業並無確認重估收益或虧損。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4所披露，貴集團租賃土地及樓宇以及投資物業乃根據獨立合資格估值師(「估值師」)進行的估值按公允值列賬。有關估值所用的估值方法及關鍵輸入數據之詳情披露於綜合財務報表附註16及17。該等估值乃採用直接比較法達致，其取決於有關現行市況之若干關鍵輸入數據及假設(如單位售價)。</p>	<p>有關租賃土地及樓宇以及投資物業之估值之程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估估值師之資質、能力及客觀性；• 瞭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規定及行業常規；• 根據吾等對香港物業市場的瞭解，評估所採用估值方法的適當性；及• 根據吾等對物業市場的瞭解，透過將該等估計與實體特定資料及市場數據相比，以評估關鍵輸入數據(包括單位售價)的合理性。



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監控，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，並按照百慕達公司法第90條，出具包括吾等意見的核數師報告。吾等的報告僅向作為法人團體的股東報告，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。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、設計及執行因應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。
- 瞭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使用者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監控的任何重大缺陷。

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。吾等在核數師報告書中闡釋該等事項，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書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書中註明該事項。

出具本獨立核數師報告書的審核項目合夥人為馮衍超。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年六月十四日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	6		
銷售物業		24,673	29,413
租金收入		4,199	4,676
來自金融借貸的利息收入		1,722	—
收益總額		30,594	34,089
銷售貨品及提供服務成本		(9,857)	(13,263)
毛利		20,737	20,826
其他收入	8	1,368	792
其他收益及虧損	9	(14,796)	40,828
行政開支		(18,817)	(16,880)
分派資產予股東的收益	10	—	63,866
分佔一間聯營公司業績		—	(17,524)
除稅前(虧損)溢利		(11,508)	91,908
稅項	11	(8,372)	(8,715)
年內(虧損)溢利	12	(19,880)	83,193
其他全面收益(開支)			
將不會重新分類至損益之項目：			
重估租賃土地及樓宇收益		5,711	48,106
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		1,088	(2,819)
應佔一間聯營公司之其他全面收益			
— 貨幣換算差額		—	5,798
解除分派資產予股東的儲備		—	2,038
年內其他全面收益		6,799	53,123
本公司擁有人應佔年內全面(開支)收益總額		(13,081)	136,316
股息	14	—	170,511
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔每股(虧損)盈利	15		
基本		(1.02)	4.25
攤薄		不適用	4.25



綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	16	409,278	409,114
投資物業	17	187,000	187,000
應收貸款	19	22,892	–
作抵押銀行存款	21 & 27	2,000	2,000
遞延稅項資產	24	2,600	2,716
		623,770	600,830
流動資產			
已竣工待售物業	18	60,523	73,442
應收貸款	19	21,612	–
按金、預付款項及其他應收賬款		2,190	1,882
持作買賣之投資	20	–	720
通過損益按公允值列賬 (「通過損益按公允值列賬」)之金融資產	20	374	–
銀行結存及現金	21	262,015	302,325
		346,714	378,369
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		4,357	4,462
合約負債	22	1,650	–
已收按金	22	488	4,152
應付一間關連公司款項	23 & 30(b)	2,099	1,700
應付稅項		17,326	11,240
		25,920	21,554
淨流動資產		320,794	356,815
總資產減流動負債		944,564	957,645
非流動負債			
遞延稅項負債	24	238	238
淨資產		944,326	957,407

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資本及儲備			
股本	25	156,611	156,611
儲備		787,298	800,379
本公司擁有人應佔權益		943,909	956,990
非控股權益		417	417
總權益		944,326	957,407

董事會於二零一九年六月十四日已批准並授權刊發第48至128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

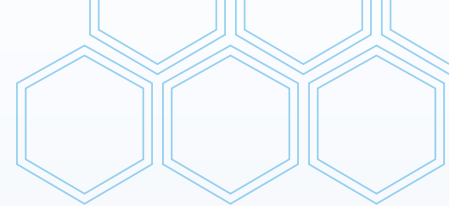
截至二零一九年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔					小計 千港元	非控股權益 千港元	總額 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			
於二零一七年四月一日	156,611	404,370	6,175	326,966	97,063	991,185	417	991,602
年內溢利	-	-	-	-	83,193	83,193	-	83,193
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	(2,819)	-	-	(2,819)	-	(2,819)
重估租賃土地及樓宇收益(附註16)	-	-	-	48,106	-	48,106	-	48,106
應佔一間聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-
- 貨幣換算差額	-	-	5,798	-	-	5,798	-	5,798
解除分派資產予股東的儲備	-	-	2,038	-	-	2,038	-	2,038
年內全面收益總額	-	-	5,017	48,106	83,193	136,316	-	136,316
已派付股息(附註14)	-	-	-	-	(170,511)	(170,511)	-	(170,511)
於二零一八年三月三十一日	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16)	-	-	-	5,711	-	5,711	-	5,711
年內全面收益(開支)總額	-	-	1,088	5,711	(19,880)	(13,081)	-	(13,081)
於二零一九年三月三十一日	156,611	404,370	12,280	380,783	(10,135)	943,909	417	944,326

綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務		
除稅前(虧損)溢利	(11,508)	91,908
調整：		
物業、機器及設備之折舊	5,801	5,584
分佔一間聯營公司業績	-	17,524
投資物業公允值收益	-	(24,700)
持作買賣之投資之公允值虧損(收益)	353	(222)
分派資產予股東的收益	-	(63,866)
利息收入	(784)	(725)
未變現匯兌虧損(收益)淨額	14,443	(15,906)
營運資金變動前之經營現金流量	8,305	9,597
已竣工待售物業減少	6,719	10,842
應收貸款增加	(44,504)	-
按金、預付款項及其他應收賬款增加	(229)	(31)
其他應付賬款及應計費用減少	(121)	(676)
已收按金減少	(3,664)	(912)
應付關連公司款項增加(減少)	399	(2,185)
合約負債增加	1,650	-
經營業務(所用)產生現金	(31,445)	16,635
已付所得稅	(2,345)	(2,754)
退還所得稅	-	15
經營業務(所用)產生現金淨額	(33,790)	13,896
投資業務		
已收利息	784	725
購買通過損益按公允值列賬之金融資產	(7)	-
經由收購一間附屬公司收購資產所得之現金流出淨額(附註29)	(159)	-
購買物業、機器及設備	(158)	-
投資活動所得之現金淨額	460	725



綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
融資業務所用現金		
分派資產予股東的交易成本	-	(1,784)
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	(33,330)	12,837
年初之現金及現金等值項目	302,325	281,659
匯率變動之影響	(6,980)	7,829
年終之現金及現金等值項目， 即銀行結存及現金	262,015	302,325

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

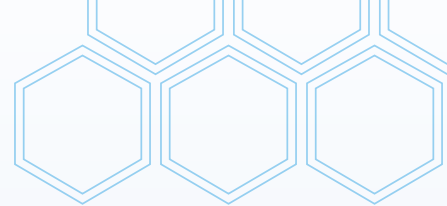
1. 一般資料

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獲豁免有限公司,其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其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。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於本公司年報「公司資料」一節披露。

添利工業國際(集團)有限公司及其附屬公司(統稱(「本集團」))主要從事物業投資及發展。截至二零一九年三月三十一日止年度,本集團已開始於香港提供按揭貸款之金融借貸業務。

此綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣港元(「港元」)呈列。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度已強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及其相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號金融工具及 香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則之年度改進 （2014-2016年週期）的一部分
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉讓

除下文所披露者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於當前及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

於本年度已強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港財務報告準則第15號客戶合約收益

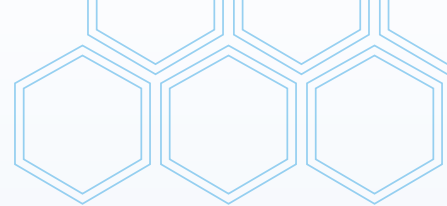
於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累積影響已於首次應用日期二零一八年四月一日確認。首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年四月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第18號收益及相關詮釋編製，若干比較資料可能無法用作比較。

本集團自下列主要來源確認來自客戶合約之收益。

- (i) 銷售於中華人民共和國(「中國」)之物業；
- (ii) 租金收入(根據香港會計準則第17號)；及
- (iii) 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)。

有關應用香港財務報告準則第15號引致的本集團履約義務及會計政策之資料分別披露於附註6及3。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

於本年度已強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港財務報告準則第15號客戶合約收益(續)

2.1.1 首次應用香港財務報告準則第15號產生的影響概述

應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年四月一日的保留溢利並無重大影響。以下調整乃就於二零一八年四月一日綜合財務狀況表確認之金額作出。概無呈列不受變動影響之項目。

	先前於 二零一八年 三月三十一日 呈報的賬面值 千港元	重新分類 千港元	根據香港財務 報告準則第15號 於二零一八年 四月一日 的賬面值 千港元
流動負債			
已收按金	4,152	(3,560)	592
合約負債	–	3,560	3,560

於二零一八年四月一日，就銷售物業已收按金3,560,000港元已重新分類為合約負債。

應用香港財務報告準則第15號對本集團本年度綜合損益表及其他全面收益表確認之金額並無重大影響。下表概述就各受影響項目應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況表及本年度的綜合現金流量表的影響。概無呈列不受變動影響之項目。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

於本年度已強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港財務報告準則第15號客戶合約收益(續)

2.1.1 首次應用香港財務報告準則第15號產生的影響概述(續)

對綜合財務狀況表的影響

	呈報金額 千港元	重新分類 千港元	未應用 香港財務報告 準則第15號 的金額 千港元
流動負債			
已收按金	488	1,650	2,138
合約負債	1,650	(1,650)	-

對綜合現金流量表的影響

	呈報金額 千港元	重新分類 千港元	未應用 香港財務報告 準則第15號 的金額 千港元
經營業務			
已收按金減少	(3,664)	1,650	(2,014)
合約負債增加	1,650	(1,650)	-

就銷售物業已收按金1,650,000港元先前計入已收按金。於應用香港財務報告準則第15號後，該等已收按金重新分類至合約負債。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

於本年度已強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 香港財務報告準則第9號金融工具

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具及因此對其他香港財務報告準則做出的相關修訂。香港財務報告準則第9號引入(1)就金融資產及金融負債之分類及計量(2)金融資產及合約資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及(3)一般對沖會計法要求的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對未於二零一八年四月一日(首次應用日期)終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模型下的減值)，而對已於二零一八年四月一日終止確認的工具則無應用該等規定。於二零一八年三月三十一日的賬面值與於二零一八年四月一日的賬面值之間的差額於期初保留溢利內確認，並無重列比較資料。

因此，由於比較資料乃按照香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，若干比較資料可能無法用作比較。

有關本集團應用香港財務報告準則第9號的會計政策已於附註3披露。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

於本年度已強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

2.2.1 首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概述

下表顯示金融資產於首次應用日期(二零一八年四月一日)根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號進行的分類。

	香港會計準則 第39號項下 先前於 二零一八年 三月三十一日 呈報的賬面值 千港元	重新分類 千港元	香港財務報告 準則第9號 項下於 二零一八年 四月一日 的賬面值 千港元
持作買賣之投資			
— 香港會計準則第39號 (附註a)	720	(720)	—
通過損益按公允值列賬之 金融資產			
— 香港財務報告準則 第9號(附註a)	—	720	720

附註：(a) 於首次應用日期，過往分類為持作買賣之投資已重新分類為按公允值計入損益之金融資產。

(b) 預期信貸虧損模式下的減值

由於自初始確認以來信貸風險並無顯著增加，所有按攤銷成本列賬的金融資產(包括應收貸款、其他應收賬款、作抵押銀行存款及銀行結存)之預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損基準作評估。

於二零一八年四月一日，本公司董事按香港財務報告準則第9號之規定，使用毋須花費不必要成本或努力即可獲取的合理及有理據的資料審閱及評估本集團現有金融資產減值。於二零一八年四月一日，概無確認減值撥備。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

於本年度已強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.3 應用所有新訂準則、修訂及詮釋對期初綜合財務狀況表的影響

由於上述本集團會計政策的變動，期初綜合財務狀況表須予重列。下表呈列就各受影響項目確認的調整。概無呈列不受變動影響之項目。

	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)	香港財務報告 準則第15號 千港元	香港財務報告 準則第9號 千港元	二零一八年 四月一日 千港元 (重列)
流動資產				
通過損益按公允值列賬之金融資產	-	-	720	720
持作買賣之投資	720	-	(720)	-
流動負債				
已收按金	4,152	(3,560)	-	592
合約負債	-	3,560	-	3,560

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
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 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ⁴
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 ¹
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 ⁵
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大之定義 ²
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 ¹
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 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則之年度改進(2015-2017年週期) ¹

¹ 於二零一九年四月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年四月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於收購日期為二零二零年四月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購生效

⁵ 於尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

除下述新訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂香港財務報告準則及其修訂將不會對於可見將來之綜合財務報表有重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號引進全面模式，以為出租人及承租人識別租賃安排及會計處理方法。香港財務報告準則第16號生效後，將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號按照所識別資產是否由客戶控制為基準，分辨租賃與服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租約改動的規定。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

已就承租人會計法剔除經營租賃與融資租賃之分辨，並以一項模式取代，該模式規定須就承租人的所有租賃確認使用權資產及相應負債，而短期租賃及低價值資產租賃除外。

使用權資產初始按成本計量，隨後按成本(受若干例外情況規限下)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債初始按於該日未付租賃付款的現值計量。隨後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修改的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將預付租賃款項呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號時，有關租賃負債的租賃款項將分為本金額及利息部分，並會呈列為本集團的融資現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排及租賃土地的預付租賃款項(本集團作為承租人)確認一項資產及一項相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產分類的潛在變動，其分類視乎本集團是否將使用權資產分開呈列或於相應有關資產(倘擁有)的同一項目內呈列。

除若干亦適用於出租人的規定外，香港財務報告準則第16號大致上轉承香港會計準則第17號的出租人會計法規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求作出詳盡披露。

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有不可撤銷的經營租賃承諾1,581,000港元(如附註26披露)。初步評估顯示，根據香港財務報告準則第16號，該等安排將符合對租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號後，除非該等租賃符合低價值或短期租賃的定義，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」） （續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第16號租賃（續）

此外，本集團現將已付可退還租金按金81,000港元及已收可退還租金按金約326,000港元視為根據香港會計準則第17號之租約項下的權利。根據香港財務報告準則第16號對租賃付款的釋義，該等按金並非與使用相關資產之權利相關的款項，故該等按金的賬面值或會調整至攤銷成本，而該等調整被視為額外租賃付款。已付可退還租金按金的調整將視為額外租賃付款並計入使用權資產的賬面值。

應用新規定或會導致上述計量、呈列及披露的變動。本集團擬選擇可行權宜方法，就先前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號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前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號識別為不包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為，或包括於首次應用日期前已存在的租賃。此外，本集團（作為承租人）擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對期初保留溢利的累計影響，而並無重列比較資料。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦載列聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所要求之適用披露資料。

綜合財務報表乃於報告期末根據歷史成本基準（詳情見下文會計政策）編製（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除外）。

歷史成本一般按為換取貨品或服務所作代價之公允值計算。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

公允值是於計量日期市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格為可直接觀察取得或可使用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公允價值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公允值乃按此基準釐定，惟以下各項除外：屬於香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內之以股份為付款基礎之交易、屬於香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易，以及其計量與公允值之計量存在某些相似之處但並非公允值，例如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值。

非金融資產之公允值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者所產生之經濟效益。

就以公允值交易的金融工具以及於其後期間計量公允值時將使用的不可觀察輸入數據之估值技術而言，估值技術會予以校準，以使初始確認時估值技術的結果與交易相等。

此外，就財務報告而言，公允值計量根據公允值計量輸入數據之可觀察程度及公允值計量輸入數據之整體重要性劃分為第一、第二或第三級，描述如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日獲取之相同資產或負債於交投活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為資產或負債之可直接或間接觀察所得輸入數據（第一級包括之報價除外）；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察所得輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目之基準

綜合財務報表載納本公司及本公司控制實體及其附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司取得控制權：

- 對被投資方行使權力；
- 因藉參與被投資方的業務而可或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力而影響其回報。

倘事實及情況表明以上所列控制權三個要素的一個或多個有所變動時，本集團重估其是否控制被投資方。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及其他全面收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此情況導致非控股權益產生虧絀結餘。

附屬公司財務報表已作調整(如需要)，以確保與本集團採納的會計政策一致。

於本集團成員公司間之交易有關之所有集團內公司間資產及負債、股本、收益、開支及現金流量於綜合時全數撇銷。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

分派非現金資產予股東

當股息獲正式批准並不再受本集團控制時，本集團會確認派付股息負債。就以實物分派非現金資產之股息而言，分派非現金資產作為股息之負債乃按將予分派資產之公允值計量。當本集團結算應付股息時，會於損益中確認分派資產賬面值與應付股息賬面值之差額(如有)，並於「分派資產予股東的收益」項下單獨呈列該差額。

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個別可識別資產及負債。該交易不會產生商譽或議價收購收益。

客戶合約收益(根據附註2.1的過渡條文應用香港財務報告準則第15號時)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約義務時(或就此)(即於與特定履約義務相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約義務指一項明確的貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，而收益則參考相關履約義務的完成進度隨時間確認：

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

客戶合約收益 (根據附註2.1的過渡條文應用香港財務報告準則第15號時) (續)

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及強化客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未產生對本集團具有替代用途的資產，且本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得明確商品或服務控制權時確認。

合約資產指本集團收取本集團已向客戶轉移之貨品或服務的尚未成為無條件的交換代價之權利。合約資產根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價僅需要一段時間即可到期應付。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價（或一筆代價金額已到期），而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

與合約相關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈報。

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收益確認(於二零一八年四月一日前)

收益按已收或應收代價之公允值計量。

當未來經濟利益可能流入本集團及當已達成下文所述本集團各項活動的特定標準，而收益金額能可靠計量，則確認收益。

來自於日常業務過程中銷售物業之收益乃於有關物業完工並交付予買家時確認。於符合上述收益確認之準則前自買家收取之按金及分期付款計入綜合財務狀況表之流動負債。

本集團有關確認來自經營租賃收益的會計政策概述於下文有關租約的會計政策。

利息收入乃按時數分配基準，並參照尚未償還本金及按所適用之實際利率累算，而實際利率即於初步確認時透過金融資產之預期可用年限將估計日後收取之現金準確貼現至該資產之賬面淨值之比率。

租賃

當租賃條款將擁有權之幾乎所有風險及回報轉讓予承租人時，租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益中確認。

本集團作為承租人

經營租約付款於租賃年期按直線法確認為支出。

租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部份，則本集團根據對各部份之擁有權所附帶之絕大部份風險及回報是否已轉讓予本集團之評估，獨立將各部份分類評估為財務或經營租約，除非可明顯確定兩個部份均為經營租約，在該情況下，整份租約分類為經營租約。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

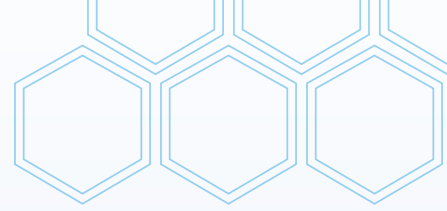
物業、機器及設備

物業、機器及設備(包括租賃土地(分類為融資租賃)及持作行政用途之樓宇)按成本值或重估金額減日後累計折舊及日後累計減值虧損(倘有)於綜合財務狀況表內列賬。

重估物業、機器及設備產生之任何重估增加乃於其他全面收益內確認，並於物業重估儲備中累計，除非重估增加是撥回就先前已於損益中確認之相同資產的重估減少，則於該情況下的增加以過往已扣除的減少為限計入損益。倘物業、機器及設備重估所產生之賬面淨值減少超出過往重估該資產有關之物業重估儲備結餘(如有)，則其於損益中確認。其後出售或報廢重估資產時，其應佔重估盈餘會轉撥至保留溢利。

資產之折舊乃按直線法於其估計可使用年期內確認，以撇銷其成本或估值至其剩餘價值。估計使用年期、剩餘價值及折舊法乃於各報告期期末審閱，任何估計變動之影響乃按往後基準處理。

物業、機器及設備項目於出售時或當日後繼續使用該資產預期不會產生任何經濟利益時終止確認。物業、機器及設備項目出售或報廢產生之任何收益或虧損，按出售所得款項金額與資產賬面值間之差額釐定，並於損益中確認。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃指持有用作賺取租金收入及／或資本增值為目的之物業。投資物業首次以成本計量，包括任何直接應佔開支。初始確認後，投資物業乃按其公允值計量。本集團按經營租賃持有以賺取租金或資本升值用途之物業權益乃分類及計入投資物業，並採用公允值模式計量。投資物業公允值變動產生之收益或虧損計入其所產生期間的損益中。

投資物業於出售時，或當投資物業永遠不再使用，及預計未來出售該物業不會帶來任何經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何收益或虧損（按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算）於終止確認期間計入損益中。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

有形資產減值

於報告期末，本集團均會審閱其有形資產之賬面值以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，將預計資產之可收回金額以釐定減值虧損程度(如有)。

有形資產之可收回金額乃作個別估計。倘若不大可能估計個別資產的可收回金額，則本集團估計資產屬於的現金產生單位的可收回金額。如分配的合理及一致基準可予識別，則公司資產亦被分配至個別現金產生單位，或於其他情況下彼等被分配至現金產生單位的最小組合，而該現金產生單位的合理及一致分配基準可予識別。

可收回金額為公允值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間值及資產特定風險(就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整)。

倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則將該資產之賬面值扣減至可收回金額。於分配減值虧損時，所分配的減值虧損首先沖減商譽賬面值(如適用)，然後根據該單位各資產之賬面值按比例分配至其它資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)及零中之最高者。本應分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位其它資產。減值虧損即時於損益確認。

倘一項減值虧損隨後撥回，則該項資產之賬面值會調增至經修訂之估計可收回金額，惟已調增之賬面值不得超過有關資產於過往年度並無確認減值虧損情況下釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

金融資產及金融負債乃於一個集團實體訂立有關工具之合約時確認。所有常規買賣的金融資產在交易日確認及取消確認。常規買賣指須於市場規例或慣例設定的時期內交割資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債首先以公允值計量。初始確認時，收購或發行金融資產及金融負債（通過損益按公允值列賬之金融資產除外）產生之直接應佔交易成本將加入或扣自金融資產或金融負債之公允值（如適用）。收購通過損益按公允值列賬之金融資產或金融負債產生之直接應佔交易成本將於損益中即時確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本以及分攤相關期間之利息收入及利息開支之方法。實際利率乃按金融資產或金融負債之預計年期或較短期間（倘適用）可準確貼現其估計未來現金收入及付款至初步確認之賬面淨值（包括構成實際利率不可或缺部份之已付或已收之一切費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）之利率。

本集團一般業務過程中產生的利息收入呈列為收益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產

金融資產之分類及其後計量 (根據附註2.2的過渡條文於應用香港財務報告準則第9號時)

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產以收取合約現金流量為目的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅用於支付本金及未償還本金之利息。

符合以下條件的金融資產其後按通過其他全面收益按公允值列賬(「通過其他全面收益按公允值列賬」)計量：

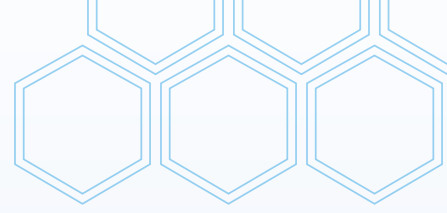
- 金融資產以收取合約現金流量及出售金融資產兩者為目標的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅用於支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後通過損益按公允值列賬計量。

金融資產分類為持作買賣，倘：

- 購入主要為於不久將來出售；或
- 於初始確認時構成本集團合併管理之已識別金融工具之一部分，且具有近期實際短期獲利模式；或
- 其屬於未被指定且為有效對沖工具之衍生工具。

此外，倘可消除或顯著降低會計錯配，本集團可不可撤銷地將須按攤銷成本或通過其他全面收益按公允值列賬計量的金融資產指定為通過損益按公允值列賬計量。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之分類及其後計量 (根據附註2.2的過渡條文於應用香港財務報告準則第9號時) (續)

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入使用實際利率法確認。利息收入乃對金融資產的賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下個報告期起之利息收入乃對金融資產的攤銷成本應用實際利率確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險改善，使該金融資產不再計提信貸減值，則自確定該資產不再發生信貸減值後的報告期起，利息收入乃對金融資產的賬面總值應用實際利率確認。

(ii) 通過損益按公允值列賬的金融資產

不符合按攤銷成本或通過其他全面收益按公允值列賬或指定為通過其他全面收益按公允值列賬計量的準則之金融資產按通過損益按公允值列賬計量。

通過損益按公允值列賬的金融資產於各報告期末按公允值計量，如有任何公允值收益或虧損，則於損益中確認。在損益中確認的收益或虧損淨額不包括金融資產賺取獲得的股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項下。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2.2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號時)

本集團就須根據香港財務報告準則第9號計提減值的金融資產(包括應收貸款、其他應收賬款、作抵押銀行存款及銀行結存)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新,以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年期內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。相對地,12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團歷史信貸虧損經驗進行,並根據債務人特定因素、整體經濟狀況以及於報告日期的現況及未來狀況預測的評估而作出調整。

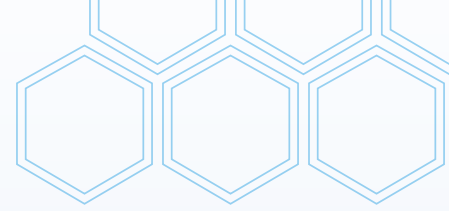
就所有其他工具而言,本集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備,除非自初始確認以來信貸風險已有顯著增加,本集團則會確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加而定。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初步確認以來信用風險是否顯著增加時,本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生的違約風險進行比較。於進行該評估時,本集團考慮合理且有理據的定量及定性資料,包括歷史經驗及毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

特別是,在評估信貸風險是否顯著增加時會考慮以下資料:

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化;
- 信貸風險的外部市場指標的顯著惡化,例如信貸息差大幅增加;



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (根據附註2.2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號時) (續)

(i) 信貸風險顯著增加 (續)

- 預計會造成債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預期不利變化；
- 債務人營運業績的實際或預期大幅惡化；
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或科技環境的實際或預期重大不利變化。

不論上述評估的結果如何，當合約付款逾期超過30日，本集團則假定自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且有理據的資料證明則另作別論。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的準則之有效性，並修訂準則（如適用）以確保準則能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源之資料顯示債務人不大可能全數向其債權人（包括本集團）還款（未計及本集團所持任何抵押品）時發生。

不論上述情形如何，當金融資產逾期超過90日，本集團即認定發生違約，除非本集團有合理且有理據的資料證明應採用更寬鬆的違約準則。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (根據附註2.2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號時) (續)

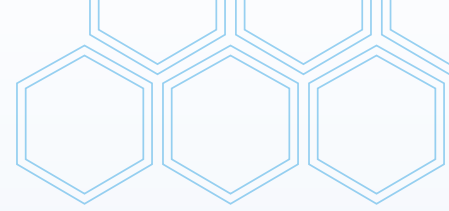
(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或多項違約事件 (對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響) 發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財政困難；
- (b) 違反合約 (如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財政困難的經濟或合約理由，而授予借款人原先貸款人不會另行考慮之優惠；
- (d) 借款人可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 該金融資產的活躍市場因財政困難而消失。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財政困難及無實際收回可能 (例如對手方已處於清盤狀態或已進行破產程序) (以較早發生者為準)，則本集團將撇銷金融資產。經考慮法律意見後 (倘適用)，遭撇銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序強制執行。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回在損益內確認。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (根據附註2.2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號時) (續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即倘發生違約之損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估乃根據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。預期信貸虧損的估計乃無偏概率加權平均金額,以發生違約的風險為權重確定。

一般而言,預期信貸虧損為本集團根據合約應收取的所有合約現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額,並按初步確認時釐定的實際利率貼現。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平的證據可能尚無法取得的情況,則金融工具按以下基準分組:

- 金融工具的性質;及
- 逾期狀況。

分組工作經管理層定期檢討,以確保各組別成份繼續具備相似信貸風險特點。

利息收入乃按金融資產之賬面總值計算,除非該金融資產出現信貸減值,在此情況下,利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之分類及其後計量 (於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)

本集團之金融資產乃分類為通過損益按公允值列賬之金融資產以及貸款及應收款項。分類乃取決於金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本以及分攤相關期間之利息收入之方法。實際利率乃按債務工具之預計年期或較短期間(倘適用)可準確貼現其估計未來現金收入至初步確認之賬面淨值(包括構成實際利率不可或缺部分之已付或已收之一切費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

除通過損益按公允值列賬之該等金融資產，其利息收入計入收益或虧損淨額內，否則利息收入乃按債務工具之實際利率基準確認。

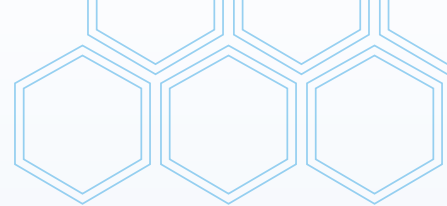
通過損益按公允值列賬之金融資產

當金融資產持作買賣或指定為通過損益按公允值列賬時，則分類為通過損益按公允值列賬之金融資產。

一項金融資產分類為持作買賣，倘：

- 收購該資產之主要目的是為了近期銷售；或
- 於初步確認時屬於本集團集中管理之可識別金融工具組合一部分，並且實際按照短期獲利方式進行管理；或
- 屬於不被指定且有效對沖工具之衍生工具。

通過損益按公允值列賬之金融資產按公允值列賬，於重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項下。公允值按附註31(c)所述的方式釐定。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項指未於活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括其他應收賬款、作抵押銀行存款及銀行結存及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量(見下文有關貸款及應收款項減值之會計政策)。

利息收入乃按實際利率確認，惟確認利息影響不大之短期應收款項除外。

貸款及應收款項減值(於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)

貸款及應收款項會於各報告期末評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示貸款及應收款項之預期未來現金流量因於初步確認該貸款及應收款項後發生之一項或多項事件而受到影響時，該等貸款及應收款項被視為減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 違反合約，如未能繳付或延遲償還利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

減值虧損金額按資產賬面值與按貸款及應收款項原實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額計算。

就所有金融資產而言，貸款及應收款項之賬面值乃根據減值虧損直接扣減。

倘於其後之期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則之前確認之減值虧損經損益撥回，惟於撥回減值日期之資產賬面值不超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具

債務及權益之分類

債務及由集團實體發行之股本工具按照所訂立之實際合約安排與金融負債及股本工具之定義而分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明擁有一間實體資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

金融負債

金融負債(包括其他應付賬款及應付一間關連公司款項以及已收按金)隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本以及分攤相關期間之利息開支之方法。實際利率乃按金融負債之預計年期或較短期間(倘適用)可準確貼現其估計未來現金付款至初步確認之賬面淨值(包括構成實際利率不可或缺部份之已付或已收之一切費用差價、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認

僅在獲取資產所產生現金流量之合約權利屆滿，本集團方終止確認金融資產。

當金融資產終止確認時，資產賬面值與已收及應收代價之和之間之差額於損益內確認。

當及僅當本集團之責任獲解除、註銷或已屆滿時，金融負債方終止確認。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益內確認。

外幣

於編製每間個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日期適用之匯率換算確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日適用之匯率重新換算。按公允值以外幣入賬之非貨幣項目則按釐定公允值當日適用之匯率重新換算。以外幣計值按歷史成本計量之非貨幣項目不可重新換算。

貨幣項目產生之匯兌差額於其產生期間在損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按各報告期末適用之匯率換算成本集團之呈報貨幣(即港元)。收入及支出項目乃按期內之平均匯率換算，除非年內匯率大幅波動，於此情況下則採用交易當日適用之匯率。產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認及於權益之匯兌儲備項下累計。

對於所有部份出售(即部份出售聯營公司，而並無造成本集團失去重大影響力)，則累計匯兌差額所佔比例重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

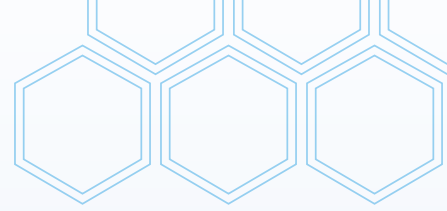
現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。因其他年度應課稅收入或可扣稅開支及毋須課稅或不可扣稅之項目，應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所呈報的「除稅前(虧損)溢利」不同。本集團之即期稅項負債乃按截止報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之間之暫時差異確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認，而當應課稅溢利預計可以可扣減暫時差異抵扣時，遞延稅項資產通常就所有該等可扣減暫時差異確認。若於一項交易中，因資產及負債的初始確認(業務合併除外)而引致之暫時差異既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利時，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘因商譽的初始確認而引致暫時差異，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債應就與投資附屬公司有關之應課稅暫時差異確認，除非本集團可控制有關暫時差異之回撥或暫時差異在可見將來都不會回撥。就該等有關投資及權益所產生之可扣減暫時差異有關之遞延稅項資產只會在可見未來有足夠的應課稅溢利可能出現以致暫時差異被利用而將預期可被撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末審閱，並在不再有可能產生足夠應課稅溢利可供收回全部或部份資產時作出扣減。

遞延稅項資產及負債按負債清付或資產實現期間預期將會應用之稅率(以報告期末已實施或大致已實施之稅率(及稅法)為基準)計量。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債及資產之計量反映於報告期末本集團預計收回或清付其資產及負債賬面值之模式而引致之稅務後果。

就計量使用公允值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，有關物業之賬面值乃假定為透過銷售全部收回（除非該假設被駁回）。如投資物業為可折舊及按隨時間耗用投資物業內含之絕大部分經濟利益為目標之商業模式持有，而非透過銷售持有的情況下，則有關假設被駁回。

當期及遞延稅項於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關，則於該情況下當期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益確認。

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃（包括強制性公積金計劃及國家管理之退休福利計劃）所作之供款於僱員已提供服務以享有該等供款之權利時列作開支入賬。

4. 估計之不確定因素主要來源

在應用附註3所述之本集團會計政策過程中，本公司董事須對未能從其他途徑即時知悉之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關之其他因素作出。實際結果或會與該等估計有所不同。

該等估計及相關假設將會持續檢討。倘因該等會計估計須作出之修訂僅影響該期間，則於該等估計之修訂期間確認修訂，倘該等修訂影響目前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認修訂。

以下為於報告期末有關未來之主要假設及估計之不確定因素之其他主要來源，有關假設及來源具有導致資產及負債賬面值於下一個財政年度內作出大幅調整之重大風險。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

4. 估計之不確定因素主要來源 (續)

租賃土地及樓宇以及投資物業之公允值

租賃土地及樓宇以及投資物業乃於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況表按公允值列賬(詳情分別披露於附註16及17)。租賃土地及樓宇以及投資物業公允值乃經參考獨立合資格專業估值師所利用涉及現行市況的若干假設之物業估值方法就該等物業進行的估值而釐定。該等假設的有利或不利變動均可能造成本集團的租賃土地及樓宇以及投資物業之公允值產生變動,以及其他全面收益及損益表所分別確認的公允值變動之相應調整。於二零一九年三月三十一日,本集團租賃土地及樓宇的賬面值約為409,000,000港元(二零一八年:409,000,000港元)。於二零一九年三月三十一日,本集團投資物業的賬面值約為187,000,000港元(二零一八年:187,000,000港元)。

已竣工待售物業之減值

本集團於中華人民共和國(「中國」)之已竣工待售物業(詳情載於綜合財務狀況表及附註18)乃按成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。已竣工待售物業之可變現淨值乃參考估計未來出售價而釐定。倘未來出售價減所有直接出售開支低於其現有賬面值,本集團將確認虧損。未來出售價乃參考於相同項目或位於有關地點的相似物業之近期出售價而估計。管理層亦參考實際出售開支(按若干現有市場數據調整)估計未來出售開支。截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度並無確認減值虧損。當估計出售價因中國物業市場狀況的變動而出現任何減少時,已竣工待售物業將在綜合損益及其他全面收益表內確認減值虧損。於二零一九年三月三十一日,本集團已竣工待售物業之賬面值約為60,523,000港元(二零一八年:73,442,000港元)。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與去年相同。

本集團之資本架構包括本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

管理層定期檢討資本結構。作為檢討的一環，管理層會考量資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會透過派付股息及發行新債之方式平衡整體資本結構。

6. 收益

(i) 客戶合約收益細分

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售於中國之物業（附註）	24,673	29,413
租金收入（根據香港會計準則第17號）	4,199	4,676
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）	1,722	—
	30,594	34,089
收益確認時間（銷售物業）		
某個時間點	24,673	29,413

附註：

銷售物業

銷售物業之收入於某個時間點確認，詳情於附註3列出。

(ii) 分配至客戶合約之餘下履約義務的交易價格

所有銷售物業的期間為一年或更短。根據香港財務報告準則第15號所允許，並不披露分配至該等未履行合約的交易價格。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

7. 經營分部

源出於經營及可呈報分部收益之服務

本集團之經營及可呈報分部如下：

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

經營及可呈報分部所用會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。分部業績指由各分部賺取之除稅前溢利而並未分配未分配其他收入、未分配其他收益及虧損、未分配開支、分派資產予股東的收益及分佔一間聯營公司業績。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。

為達監察分部表現及分配分部間資源之目的：

- 除物業、機器及設備以及通過損益按公允值列賬之金融資產／持作買賣之投資，以及按金、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。
- 除應付稅項及遞延稅項負債外，所有負債均分配至經營及可呈報分部。

本集團已於截至二零一九年三月三十一日止年度開始於香港從事物業按揭之金融借貸業務。其詳情載列於附註29。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

7. 經營分部 (續)

源出於經營及可呈報分部收益之服務 (續)

本集團按經營及可呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一九年三月三十一日止年度

	物業開發 及投資 千港元	金融借貸 千港元	綜合 千港元
收益	28,872	1,722	30,594
業績			
分部業績	7,242	454	7,696
未分配其他收入			873
未分配其他收益及虧損			(3,247)
未分配開支			(16,830)
除稅前虧損			(11,508)

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

7. 經營分部 (續)

源出於經營及可呈報分部收益之服務 (續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

	物業開發 及投資 千港元
收益	34,089
業績	
分部業績	57,029
未分配其他收入	524
未分配其他收益及虧損	4,485
未分配開支	(16,472)
分派資產予股東的收益	63,866
分佔一間聯營公司業績	(17,524)
除稅前溢利	91,908



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

7. 經營分部 (續)

分部資產及負債

本集團按經營及可呈報分部劃分之資產及負債分析如下：

於二零一九年三月三十一日

	物業開發 及投資 千港元	金融借貸 千港元	綜合 千港元
資產			
分部資產	373,908	70,479	444,387
未分配資產			526,097
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

截至二零一九年三月三十一日止年度

7. 經營分部 (續)

分部資產及負債 (續)

於二零一八年三月三十一日

	物業開發 及投資 千港元
資產	
分部資產	373,952
未分配資產	605,247
綜合總資產	979,199
負債	
分部負債	17,447
未分配負債	4,345
綜合總負債	21,792



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

7. 經營分部(續)

其他分部資料

截至二零一九年三月三十一日止年度

	物業投資 及發展 千港元	金融借貸 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分部溢利時計入之金額：				
折舊	60	10	5,731	5,801
利息收入	308	17	459	784
稅項	8,295	77	-	8,372

截至二零一八年三月三十一日止年度

	物業投資 及發展 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分部溢利時計入之金額：			
折舊	62	5,522	5,584
利息收入	225	500	725
稅項	8,715	-	8,715

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

7. 經營分部 (續)

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。有關本集團非流動資產之資料按資產所在地區呈列。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	3,678	1,956	619,170	596,114
中國	26,916	32,133	-	-
	30,594	34,089	619,170	596,114

附註：非流動資產不包括作抵押銀行存款及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

截至二零一九年及二零一八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。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

8. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自銀行結存之利息收入	784	725
雜項收入	584	67
	1,368	792

9. 其他收益及虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
匯兌(虧損)收益淨額	(14,443)	15,906
持作買賣之投資公允值(虧損)收益	(353)	222
投資物業之公允值收益	-	24,700
	(14,796)	40,828

10. 分派資產予股東的收益

於二零一七年六月十六日，本公司董事會議決以實物分派方式分派本集團所持有之本公司聯營公司百勤油田服務有限公司(「百勤」)所有股份，以作為特別中期股息，其基準為每持有1,000股本公司股份可獲派發268股百勤股份(「實物分派」)。於本集團所持有合共526,180,335股百勤股份當中，合共524,648,320股百勤股份(公允值為170,511,000港元)已經分派，餘下1,532,015股未分派百勤股份(公允值約為498,000港元)已於綜合財務報表中確認為持作買賣之投資。收益約63,866,000港元乃經考慮(其中包括)百勤於二零一七年七月十四日(即分派日期)之每股市價及本集團於百勤(作為聯營公司)之權益的賬面值後釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

11. 稅項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	257	280
中國企業所得稅	2,259	1,848
	2,516	2,128
過往年度撥備不足		
中國企業所得稅	5,736	—
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	178	9,113
遞延稅項(附註24)	(58)	(2,526)
	8,372	8,715

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體首2百萬港元的溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利則按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度的集團實體溢利將繼續按16.5%的固定稅率徵稅。

本公司董事認為，兩級制利得稅率制度實施後所涉及金額對綜合財務報表而言並不重大。於該兩個年度，香港利得稅均按估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度之稅率均為25%。

本集團已根據相關中國稅法及法規所載的規定對中國土地增值稅的稅務撥備進行估計。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

11. 稅項 (續)

本年度稅項支出於綜合損益及其他全面收益表之除稅前(虧損)溢利之對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(11,508)	91,908
根據適用所得稅稅率16.5%計算之稅項 (二零一八年：16.5%)	(1,899)	15,165
稅務方面不可扣減之支出之稅務影響	4,595	1,942
稅務方面毋須課稅之收入之稅務影響	(537)	(18,435)
過往年度撥備不足	5,736	–
分佔一間聯營公司業績之稅務影響	–	2,892
未確認之稅項虧損之稅務影響	440	360
中國土地增值稅之稅務影響	120	6,587
其他	(83)	204
本年度稅項支出	8,372	8,715

遞延稅項詳情載於附註24。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

12. 年內(虧損)溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內(虧損)溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 本年度	1,182	1,089
— 過往年度撥備不足(超額撥備)	171	(30)
	1,353	1,059
已確認為開支之存貨成本	6,719	10,842
物業、機器及設備折舊	5,801	5,584
僱員成本(包括除實物利益以外之董事酬金)(附註)	8,821	8,213
土地及樓宇之經營租賃租金	943	610
投資物業所得租金收入總額	(1,956)	(1,956)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	299	484
	(1,657)	(1,472)

附註：本集團提供予本公司若干董事作為住所之土地及樓宇之應課差餉租值載於附註13。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

13. 董事、行政總裁及高級僱員酬金

(a) 董事及行政總裁酬金

根據適用之上市規則及公司條例披露之董事及行政總裁之本年度薪酬如下：

	截至二零一九年三月三十一日止年度			
	袍金 千港元	底薪、津貼 及實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
李立先生	—	3,800	—	3,800
梁麗萍女士	—	3,300	—	3,300
黃紹基先生	—	1,500	75	1,575
李銘浚先生	—	240	12	252
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
非執行董事				
李嘉士先生	120	—	—	120
	480	8,840	87	9,407

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

13. 董事、行政總裁及高級僱員酬金(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

	截至二零一八年三月三十一日止年度			
	袍金 千港元	底薪、津貼 及實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
李立先生	—	3,800	—	3,800
梁麗萍女士	—	3,300	—	3,300
黃紹基先生	—	1,500	75	1,575
李銘浚先生	—	240	12	252
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
非執行董事				
李嘉士先生	120	—	—	120
	480	8,840	87	9,407

上表所列之執行董事酬金為彼等擔任與本公司及本集團管理事宜相關職務的報酬。上表所列之獨立非執行董事酬金及非執行董事酬金主要為彼等擔任本公司董事的報酬。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

13. 董事、行政總裁及高級僱員酬金(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

李銘浚先生亦為本公司之行政總裁，彼於上述所披露之酬金已包括彼擔任行政總裁提供服務之薪酬。

年內，本集團應課差餉租值為3,600,000港元(二零一八年：3,600,000港元)之土地及樓宇乃作為本公司若干董事之住所，並已包括在上文披露之底薪、津貼及實物利益內。

除上述者外，概無支付酬金作為招攬彼等加盟本集團或於加盟時之獎金或離職補償。在兩個年度內，均無行政總裁或任何董事放棄任何酬金。

(b) 高級僱員酬金

本集團五位最高薪人士中，四位(二零一八年：四位)為本公司董事，其酬金載於上文(a)。

個別酬金少於1,000,000港元之其餘一名(二零一八年：一名)人士之酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪酬及其他福利	351	351
退休福利計劃供款	18	18
	369	369

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

14. 股息

截至二零一八年三月三十一日止年度，誠如附註10所詳述，本公司於二零一七年七月十四日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）。

15. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔之每股基本（虧損）（二零一八年：每股基本及攤薄盈利）乃按下列數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計算每股基本（虧損） （二零一八年：每股基本及攤薄盈利） 之本公司擁有人應佔年內（虧損）溢利	(19,880)	83,193
	股份數目 千股	千股
計算每股基本（虧損）（二零一八年：基本及攤薄盈利） 之普通股數目	1,957,643	1,957,643

於過往年度每股攤薄盈利之計算方法並不假設聯營公司之購股權及可換股債券獲行使，因為轉換聯營公司與購股權有關的潛在普通股及轉換可換股債券均會對每股基本盈利造成反攤薄影響。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，由於無潛在的已發行普通股，概無呈列每股攤薄虧損。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

16. 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	總計 千港元
成本或估值					
於二零一七年四月一日	351,480	14,520	9,984	5,900	381,884
重估盈餘(附註)	43,520	(520)	–	–	43,000
於二零一八年三月三十一日	395,000	14,000	9,984	5,900	424,884
收購附屬公司(附註29)	–	–	96	–	96
添置	–	–	158	–	158
於二零一九年三月三十一日	395,000	14,000	10,238	5,900	425,138
折舊					
於二零一七年四月一日	–	–	9,734	5,558	15,292
年內撥備	4,423	683	250	228	5,584
重估抵銷(附註)	(4,423)	(683)	–	–	(5,106)
於二零一八年三月三十一日	–	–	9,984	5,786	15,770
年內撥備	5,021	690	11	79	5,801
重估抵銷(附註)	(5,021)	(690)	–	–	(5,711)
於二零一九年三月三十一日	–	–	9,995	5,865	15,860
賬面值					
於二零一九年三月三十一日					
– 按重估價值列賬	395,000	14,000	–	–	409,000
– 按成本模型列賬	–	–	243	35	278
於二零一八年三月三十一日	395,000	14,000	243	35	409,278
– 按重估價值列賬	395,000	14,000	–	–	409,000
– 按成本模型列賬	–	–	–	114	114
	395,000	14,000	–	114	409,114

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

16. 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以直線法折舊如下：

租賃土地	按租賃期間
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	10%至20%
汽車	15%至18%

本集團於香港提供租賃土地及樓宇供若干本公司董事作為住所之用途。

附註：

於過往年度，本集團將租賃土地及樓宇以重估模型入賬。租賃土地及樓宇於二零一九年及二零一八年三月三十一日已進行重估。

於釐定有關物業之公允值時，本集團的政策乃委聘獨立合資格專業估值師進行估值。管理層與估值師密切合作，就估值模型建立適當的估值方法和輸入數據。

本集團租賃土地及樓宇由獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)於二零一九年及二零一八年三月三十一日進行估值，威格斯為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有合適的專業資格及在相關地點的類似物業的近期估值經驗。

於估計該等物業之公允值時，其最佳用途乃為其現有用途。

租賃土地及樓宇的公允值乃根據直接比較法並經參考相同地點及條件的相似物業的交易價市場憑證後釐定。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

16. 物業、機器及設備(續)

附註：(續)

下表提供有關釐定租賃土地及樓宇公允值之方法(特別是所使用之估值方法及輸入數據),以及根據公允值計量所用輸入數據之可觀察程度以分類公允值計量之公允值層級(第一至第三級)之資料。

於綜合財務 狀況表中本集團 所持租賃土地及樓宇	公允值 層級	估值方法及 關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公允值之關係
住宅	第三級	直接比較法		
		關鍵輸入數據為		
		(1) 單位售價	經考慮時間、地點及個別因素例如可供比較項目及物業的毗鄰面及大小後,按可售面積基準,該等物業之每平方米單位售價範圍為28,100港元至113,700港元(二零一八年:28,100港元至113,700港元)。	使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百分比增加,反之亦然。

於二零一九年及二零一八年三月三十一日之租賃土地及樓宇公允值乃以包括重大不可觀察輸入數據之估值方法計量,因此分類為公允值層級第三級。於該等年度並無轉入或轉出第三級之情況。

截至二零一九年三月三十一日止年度,因重估所產生的盈餘5,711,000港元(二零一八年:48,106,000港元)已計入物業重估儲備。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36,150,000港元(二零一八年:38,519,000港元)計入該等綜合財務報表。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

17. 投資物業

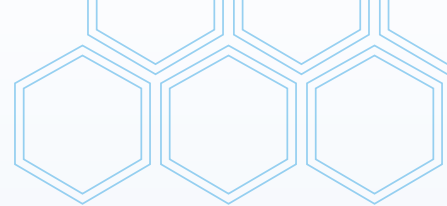
	千港元
公允值	
於二零一七年四月一日	162,300
公允值變動收益	24,700
於二零一八年及二零一九年三月三十一日	187,000
計入損益的未變現物業重估收益(計入其他收益及虧損)	
截至二零一九年三月三十一日止年度	—
截至二零一八年三月三十一日止年度	24,700

本集團根據經營租約持有以賺取租金之物業權益乃採用公允值模式計量，並作為投資物業分類及入賬。

於釐定投資物業之公允值時，本集團的政策乃委聘獨立合資格專業估值師進行估值。管理層與估值師密切合作，就估值模型建立適當的估值方法和輸入數據。

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，本集團之投資物業乃由威格斯進行估值。

於估計物業之公允值時，其最經常及最佳用途乃為其現有用途。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

投資物業的公允值乃根據直接比較法並經參考相同地點及條件的相似物業的交易價市場憑證後釐定。

下表提供有關釐定投資物業公允值之方法(特別是所使用之估值方法及輸入數據),以及根據公允值計量所用輸入數據之可觀察程度以分類公允值計量之公允值層級(第一至第三級)之資料。

於綜合財務 狀況表中本集團 所持投資物業	公允值 層級	估值方法及 關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公允值之關係
住宅	第三級	直接比較法 關鍵輸入數據為 (1) 單位售價	經考慮時間、地點及個別因素 例如可供比較項目及物業的毗 鄰面及大小後,按可售面積基 準,物業之每平方呎單位售價 為58,400港元(二零一八年: 58,400港元)。	使用之單位售價增加將造 成投資物業之公允值計量 按相同百分比增加,反之 亦然。

於二零一九年及二零一八年三月三十一日之投資物業公允值乃以包括重大不可觀察輸入數據之估值方法計量,因此分類為公允值層級第三級。於該等年度並無轉入或轉出第三級之情況。

18. 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。截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度均無確認減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

19. 應收貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有抵押應收貸款	44,504	—
減：於一年內到期並分類為流動資產的款項	(21,612)	—
於一年後到期的款項	22,892	—

本集團就為數44,504,000港元(二零一八年：無)之有抵押應收貸款持有位於香港之物業權益抵押品。本公司董事經計及抵押品之價值後認為，有抵押應收貸款所面臨之信貸風險並不重大，原因為於報告期末之抵押品(即：物業權益)公允值高於該等未償還應收貸款之金額。

有抵押應收貸款按固定年利率介乎7.5%至9%(二零一八年：無)計息，到期日介乎1年至25年(二零一八年：無)。所有本金金額預期將於有關到期日收回。

本集團扣除信貸虧損撥備前固定利率應收貸款之到期日如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一年內	21,612	—
一年以上但不超過兩年	663	—
兩年以上但不超過五年	2,342	—
五年以上	19,887	—
	44,504	—

截至二零一九年三月三十一日止年度之應收貸款減值評估詳情載於附註31(b)(ii)(a)。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

20. 通過損益按公允值列賬之金融資產

強制性通過損益按公允值列賬之金融資產：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
持作交易上市證券：		
香港上市股本證券	374	720

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

21. 作抵押銀行存款／銀行結存及現金

作抵押銀行存款以及銀行結存及現金包括短期銀行存款，其按介乎0.01%至0.26%（二零一八年：0.01%至0.26%）不等之實際年利率計息。

作抵押銀行存款之詳情載於附註27。

22. 合約負債

	二零一九年三月三十一日 千港元	二零一八年四月一日 千港元
已收物業銷售按金（附註）	1,650	3,560

附註：本集團已採用累積效應法初步應用香港財務報告準則第15號，並已調整於二零一八年四月一日的期初結餘。採納香港財務報告準則第15號後，自客戶收取之銷售按金3,560,000港元已重新分類至合約負債。

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。

	二零一九年 千港元
合約負債之變動：	
於二零一八年四月一日	3,560
因於年內確認收益而使合約負債減少	(3,560)
因收取物業銷售的銷售按金而產生之合約負債增加	1,650
於二零一九年三月三十一日	1,650



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

23. 應付一間關連公司款項

應付一間關連公司款項乃無抵押、免息及於要求時償還。

本公司之董事李立先生及梁麗萍女士於該關連公司擁有最終實益權益及控制權。

24. 遞延稅項資產(負債)

下表為在本年度及過往年度確認之主要遞延稅項資產及負債以及有關變動情況：

	土地增值稅 千港元	加速稅項折舊 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日	—	(237)	(237)
於損益表計入(支出)	2,527	(1)	2,526
匯兌調整	189	—	189
於二零一八年三月三十一日	2,716	(238)	2,478
於損益表計入	58	—	58
匯兌調整	(174)	—	(174)
於二零一九年三月三十一日	2,600	(238)	2,362

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約83,272,000港元(二零一八年：80,607,000港元)可供抵銷未來溢利。由於未來溢利來源之不可估計性，故未就於二零一九年及二零一八年三月三十一日之未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司須就其賺取之溢利所宣派之股息繳納預扣稅。綜合財務報表並未就中國附屬公司保留溢利引致之暫時差額作出遞延稅項撥備，概因本集團能夠控制撥回暫時差額之時間，而暫時差額很可能不會於可預見將來撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

25. 股本

	二零一九年及二零一八年	
	股份數目 千股	面值 千港元
每股面值0.08港元之普通股 法定	2,800,000	224,000
已發行及繳足	1,957,643	156,611

於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止兩個年度概無股本變動。

26. 經營租約承擔

本集團作為出租人

於報告期末，本集團賬面值為187,000,000港元（二零一八年：187,000,000港元）之投資物業及賬面值為6,786,000港元（二零一八年：10,974,000港元）之若干持作出售物業已根據經營租約分別予以出租。經計及本集團已就銷售作出努力，致力於出售上述物業，且於年內已確認實際銷售，本公司董事認為，上文披露之持作出售物業仍為持作出售物業。本集團已委聘若干物業代理以尋找潛在買家，成立銷售辦公室以支持銷售活動並刊登廣告以刺激銷售。此外，出租之持作出售物業乃為短期租約，此舉可令本集團靈活控制可供出售住宅單位之數量。管理層現正以對其現時公允值屬合理之價格積極營銷該等持作出售物業。所有已出租物業於未來兩年（二零一八年：三年）均有租戶承諾租用。

於報告期末，本集團已與租戶訂約以收取下列將來最低應付租金：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	1,996	2,108
第二年至第五年（包括首尾兩年）	2	1,872
	1,998	3,980



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

26. 經營租約承擔 (續)

本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約於下列到期日之將來最低應付租金承擔如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	843	284
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	738	—
	1,581	284

經營租約付款乃本集團就辦公室物業應付之租金。租約乃經磋商而租金乃按三年 (二零一八年：一年) 期間釐定，惟本集團並無延長租期之選擇。

27. 資產抵押

於二零一九年三月三十一日，已將2,000,000港元 (二零一八年：2,000,000港元) 之銀行存款抵押予銀行作為銀行授予物業買方按揭貸款之抵押品。

28. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員設立一項強制性公積金計劃。有關計劃之資產乃與本集團之資產分開並由受託人控制之基金持有。本集團向該計劃按有關薪金成本作出5%之供款。

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若干百分比向該退休福利計劃供款，支付各項福利。本集團對退休福利計劃之唯一責任為進行定額供款。

於損益確認之總開支291,000港元 (二零一八年：277,000港元) 乃指本集團於本年度向該等計劃作出之供款。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

29. 透過收購一間附屬公司收購資產

於二零一八年八月一日，本集團向一間關連公司（一名董事李立先生擁有其實益權益）收購 X8 Finance Limited（「X8」）全部已發行股本，現金代價為193,443港元。X8持有於香港之放債業務牌照。於收購日期，X8尚未開展任何業務。

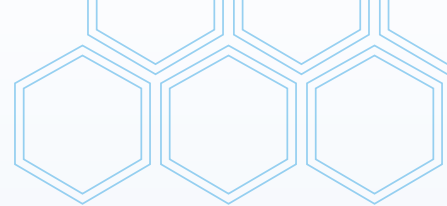
於收購後，X8已於香港從事物業按揭之金融借貸業務。

於收購日期所收購之資產及所確認之負債如下：

	千港元
銀行結存及現金	34
物業、機器及設備	96
按金、預付款項及其他應收賬款	79
貿易及其他應付賬款	(16)
可識別淨資產總值	193

收購X8產生之現金流出淨額

	千港元
已付現金代價	193
減：已收購現金及現金等值項目	(34)
	159



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

30. 關連人士交易

年內本集團與關連人士曾進行下列交易：

- (a) 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，本集團以雙方同意之租金每年486,000港元(二零一八年：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。
- (b) 於二零一九年三月三十一日，本集團尚欠騰達置業未償還款額約2,099,000港元(二零一八年：1,700,000港元)。該款額為無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 根據本公司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，自二零一七年三月十六日起至二零二零年三月十五日止三年期間之月租為163,000港元(不包括差餉、管理費及公共設施費用)。年內已確認之租金收入為1,956,000港元(二零一八年：1,956,000港元)。
- (d) 截至二零一九年三月三十一日止年度期間內，本集團向一間關連公司(一名董事擁有其實益權益)收購X8全部已發行股本，現金代價為193,443港元。該交易之詳情披露於附註29。
- (e) 本集團年內已付或應付主要管理人員之薪酬為9,407,000港元(二零一八年：9,407,000港元)，絕大部分由應付本公司董事之短期福利構成，詳情載於附註13(a)。

主要管理人員薪酬乃由薪酬委員會參照個人表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 金融工具

(a) 金融工具之分類

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產		
通過損益按公允值列賬之金融資產	374	—
持作買賣之投資	—	720
攤銷成本	308,554	—
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值項目)	—	304,360
金融負債		
攤銷成本	3,275	6,916



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團管理層對建立及監督本集團之風險管理架構負有整體責任。本集團制定風險管理政策以識別及分析本集團所面對之風險、設定適當風險上限及控制措施，監控風險並緊貼市況及本集團之業務活動。本集團旨在透過培訓及管理準則與程序，發展具紀律且有效之監控環境，讓所有僱員瞭解其職能及責任。

(i) 市場風險

本集團之業務活動令其主要面對外匯風險及利率風險。

本集團所面對之市場風險或管理及計量風險之方式並無任何變化。

外幣風險管理

本集團若干銀行結餘以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣計值，因此本集團須面對外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層監察匯兌風險，並將於需要時考慮對沖重大匯兌風險。本集團以外幣計值之主要貨幣資產及負債（包括集團公司往來結餘）於呈報日期之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本集團				
港元	10,584	10,583	-	-
美元	326	325	-	-
集團公司往來結餘				
港元	168,815	168,984	321,549	321,898

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

外幣風險管理 (續)

敏感度分析

下表詳列本集團就相關集團實體之功能貨幣兌相關外幣上升及下跌5%之敏感度分析。向主要管理人員內部匯報外幣風險時所用之敏感率為5%，此敏感率亦為管理層對合理可能之匯率變動之評估。敏感度分析包括以外幣計值之未兌換貨幣項目以及以外幣計值之集團公司往來結餘，並按5%匯率變動調整於年終之換算金額。

本公司董事認為，由於港元與美元掛鈎，有關美元匯率波動之外幣風險並不重大。就此而言，下文之敏感度分析並不反映此情況。

下文之敏感度分析顯示以港元計值之貨幣資產或負債分別兌相關集團實體功能貨幣人民幣之影響。

倘相關集團實體之功能貨幣較相關外幣升值5%，則年度虧損將會減少5,331,000港元（二零一八年：溢利增加5,338,000港元）。

倘功能貨幣貶值5%，則年度虧損會受到相同數額之相反影響。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

利率風險管理

本集團須就其計息金融工具承擔現金流利率風險，該等計息金融工具主要為作抵押銀行存款及銀行結存。本集團現時並無利率風險對沖政策。本集團管理層監控利率風險，並會考慮於需要時對沖重大利率風險。

敏感度分析

由於作抵押銀行存款及銀行結存產生之利息收入甚低，故並無呈列有關作抵押銀行存款及銀行結存之利率之敏感度分析。

(ii) 信貸風險及減值評估

因交易對手方未能履行責任及本集團提供之財務擔保不能得以解除而令本集團蒙受財務虧損之本集團最大信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

由於應收貸款總額的47% (二零一八年：無) 來自本集團金融借貸分部的最大客戶，故本集團存在信貸集中風險。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險及減值評估 (續)

本集團的內部信貸風險分級評估包括下列類別：

內部 信貸評級	描述	其他金融資產
低風險	對手方的違約風險偏低，且並無任何逾期款項，債務人經常於到期日後償還款項但通常於到期日後結算。	12個月預期信貸虧損
存疑	透過內部或外部資源形成的資料可知信貸風險自初始確認以來顯著增加。	全期預期信貸虧損 － 未發生信貸減值
虧損	有證據顯示該資產已發生信貸減值。	全期預期信貸虧損 － 發生信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難且本集團認為無實際收回可能。	撇銷該金額

下表詳述須進行預期信貸虧損評估的本集團按攤銷成本列賬的金融資產承擔的信貸風險：

二零一九年	附註	內部信貸評級	全期預期信貸虧損 / 12個月預期信貸虧損	賬面總值 千港元
應收貸款	a	低風險	12個月預期信貸虧損	44,504
其他應收賬款	b	低風險	12個月預期信貸虧損	35
作抵押銀行存款	c	不適用	12個月預期信貸虧損	2,000
銀行結存	c	不適用	12個月預期信貸虧損	261,970



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險及減值評估 (續)

附註：

(a) 應收貸款

本集團個別評估該等應收貸款。該等應收貸款以若干位於香港之物業權益抵押。本公司董事經計及抵押品之價值、貸款利息過往清償情況及其他前瞻性資料後認為，該等應收貸款之信貸風險偏低。原因為於報告期末之抵押品(即：物業權益)公允值高於該等應收賬款之未償還金額。該等應收貸款之12個月預期信貸虧損對本集團而言並不重大，且概無就該等應收貸款計提信貸虧損撥備。

於接受任何新借款人前，本集團會研究新借款人之信譽及評估潛在客戶之信貸質素以界定借款人之貸款年期。獲授貸款的借款人之信貸狀況乃每年檢討一次。

於二零一九年三月三十一日，於報告日期概無已逾期之應收貸款。本集團於報告期末檢討各個別應收貸款之可收回金額，以確保就不可收回金額作出適足減值虧損。因此，本公司董事相信，毋須作出撥備或減值。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險及減值評估 (續)

附註：(續)

(b) 其他應收賬款

本集團管理層定期審閱及評估對手方的信貸質素。本集團使用12個月預期信貸虧損以對其他應收賬款的虧損撥備進行評估，此乃由於該等應收賬款並無逾期且自初始確認以來信貸風險概無顯著增加。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險不重大。

(c) 作抵押銀行存款及銀行結存

作抵押銀行存款及銀行結存的信貸風險有限，因為對手方乃由國際信貸評級機構給予高信貸評級的金融機構。

由於作抵押銀行存款及銀行結存總額中43% (二零一八年：62%) 乃存放於銀行之存款，故本集團存在信貸集中風險。然而，因為對方為具有良好聲譽及高度信用之銀行，本公司董事認為作抵押銀行存款及銀行結存之信貸風險實屬有限。

本集團就給予物業購買者之按揭貸款以2,000,000港元 (二零一八年：2,000,000港元) 存款作為抵押，該抵押將於客戶向銀行交付相關物業之房產權證作為所獲授按揭貸款之擔保質押時予以解除。董事認為，所涉及之信貸風險並不重大。



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險管理

就管理流動資金風險而言，本集團監察及維持管理層視為就本集團營運提供資金及減輕現金流量波動影響而言屬充足的現金及現金等值項目水平。

下表詳列本集團金融負債於協定還款條款下之剩餘約定到期日。該表乃根據本集團於可能須償還金融負債之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。

	即期或 少於一個月 千港元	一至 兩個月 千港元	兩個月 至一年 千港元	一至三年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一九年						
其他應付賬款	287	-	401	-	688	688
應付一間關連公司款項	2,099	-	-	-	2,099	2,099
已收按金	24	3	53	408	488	488
	2,410	3	454	408	3,275	3,275

	即期或 少於一個月 千港元	一至 兩個月 千港元	兩個月 至一年 千港元	一至三年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一八年						
其他應付賬款	636	-	428	-	1,064	1,064
應付一間關連公司款項	1,700	-	-	-	1,700	1,700
已收按金	3,595	3	63	491	4,152	4,152
	5,931	3	491	491	6,916	6,916

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(c) 金融工具之公允值

金融資產及金融負債之公允值乃按公認定價模式以貼現現金流量分析及於活躍市場上所報買入價釐定。

本公司董事認為，以攤銷成本記錄於綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

持作買賣之投資按於活躍市場上所報買入價記錄，並分類為第一級公允值計量。

32. 融資活動產生之負債對賬

下表載列本集團融資活動產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為已於或將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量的現金流量或未來現金流量。

	千港元
於二零一七年四月一日	-
分派資產予股東的交易成本	1,784
融資現金流量	(1,784)
於二零一八年及二零一九年三月三十一日	-



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

33. 主要附屬公司詳情

由於本公司董事認為列示所有附屬公司過於冗長，下表僅載列截至二零一九年及二零一八年三月三十一日對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要附屬公司詳情。所有主要附屬公司均為全資附屬公司，而除非另有說明，所有附屬公司均於註冊成立／成立地點營運。概無任何附屬公司於二零一九年及二零一八年三月三十一日或本年度任何時候有任何未償還借入資本。

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	繳足已發行股本	本公司所持已發行 股本面值比例	主營業務
<i>直接附屬公司：</i>				
Termbray Electronics (B.V.I.) Limited (i)	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
<i>間接附屬公司：</i>				
永勝置業有限公司(ii)	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股
添利(中國)地產發展 有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股
添利(福建)地產發展 有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

33. 主要附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	繳足已發行股本	本公司所持已發行 股本面值比例	主營業務
間接附屬公司：				
(續)				
添利(廣州)地產發展有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	100%	物業持有
添利電子有限公司	香港	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%	投資控股及金融活動
X8 Finance Limited	香港	1股每股面值1港元之 普通股	100%	金融借貸業務
中山永勝置業有限公司(iii)	中國	註冊資本 人民幣1,500,000元	100%	物業發展

- (i) 於香港營業
- (ii) 於中國營業
- (iii) 於中國成立之有限責任公司



綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

34. 本公司財務狀況表及儲備

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資(附註)	956,126	956,126
流動資產		
銀行結存及現金	2,815	1,789
其他流動資產	580	912
	3,395	2,701
流動負債		
應付股息	-	402
應付附屬公司款項	9,734	6,294
其他流動負債	1,440	1,119
	11,174	7,815
淨流動負債	(7,779)	(5,114)
淨資產	948,347	951,012
股本及儲備		
股本	156,611	156,611
儲備	791,736	794,401
總權益	948,347	951,012

附註：本公司於附屬公司之投資結餘為其投資成本及根據本公司於二零一五年四月一日作出之相關書面聲明豁免附屬公司欠款產生之視作投資。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

34. 本公司財務狀況表及儲備(續)

本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	保留溢利 千港元	繳入盈餘 (附註) 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日	404,370	217,169	191,810	813,349
年內溢利及全面收益總額	–	151,563	–	151,563
已派付股息(附註14)	–	(170,511)	–	(170,511)
於二零一八年三月三十一日	404,370	198,221	191,810	794,401
年內虧損及全面開支總額	–	(2,665)	–	(2,665)
於二零一九年三月三十一日	404,370	195,556	191,810	791,736

附註：繳入盈餘指所收購附屬公司綜合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。



主要物業表

待售物業

物業地點	用途	總樓面 概約面積 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	7,622	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)	二零一五年 千港元 (重列)
收益	30,594	34,089	39,496	12,449	6,941
除稅前(虧損)溢利	(11,508)	91,908	(130,455)	(395,418)	(139,130)
稅項	(8,372)	(8,715)	(1,932)	(663)	(85)
本公司擁有人應佔 年內(虧損)溢利	(19,880)	83,193	(132,387)	(396,081)	(139,215)



五年財務概要

綜合資產及負債

	於三月三十一日				
	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)	二零一五年 千港元 (重列)
非流動資產					
物業、機器及設備	409,278	409,114	366,592	40,654	41,691
投資物業	187,000	187,000	162,300	143,800	133,000
應收貸款	22,892	–	–	–	–
於聯營公司投資	–	–	115,047	222,614	609,003
作抵押銀行存款	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
遞延稅項資產	2,600	2,716	–	–	–
流動資產	346,714	378,369	362,725	417,953	454,246
總資產	970,484	979,199	1,008,664	827,021	1,239,940
流動負債	(25,920)	(21,554)	(16,825)	(22,524)	(22,808)
非流動負債	(238)	(238)	(237)	(236)	(234)
淨資產	944,326	957,407	991,602	804,261	1,216,898
本公司擁有人應佔權益	943,909	956,990	991,185	803,844	1,216,481
非控股權益	417	417	417	417	417
總權益	944,326	957,407	991,602	804,261	1,216,898

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)	二零一五年 港仙 (重列)
每股基本(虧損)盈利	(1.02)	4.25	(6.76)	(20.23)	(7.11)
每股股息					
中期股息(附註2)	-	8.71	-	-	-
末期股息	-	-	-	-	-
每股資產淨值	48.24	48.91	50.65	41.08	62.16

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及二零一五年三月三十一日止年度的財務資料均已作出重列。

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)。