



添利工業 國際(集團)有限公司

股份代號：00093



註冊醫護



中小幼教師



X Wallet



個人化
貸款計劃

年報
2020

目錄

02	公司資料
03	主席報告
13	管理層討論與分析
13	業績
13	期內溢利
13	收益
14	分部資料
17	已動用資本回報率
18	流動資金及財務資源
18	資本架構
19	訂單
19	環境政策及表現
19	遵守相關法例及法規
19	與主要客戶及供應商的關係
20	與僱員的關係及薪酬政策
21	董事會報告
38	企業管治報告
54	獨立核數師報告
	綜合財務報表
61	綜合損益及其他全面收益表
62	綜合財務狀況表
64	綜合權益變動表
65	綜合現金流量表
66	綜合財務報表附註
151	主要物業表
152	五年財務概要



X Wallet



執行董事

李立先生，主席
李銘浚先生，副主席兼行政總裁
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

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

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

羅兵咸永道會計師事務所

主席報告



李立
主席

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」)截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間之業績。於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團錄得盈利45,959,000港元，而截至二零二零年三月三十一日止年度錄得年度虧損為26,983,000港元。

股息

本公司並無就截至二零二零年九月三十日止六個月期間派付中期股息(二零一九年：無)。

董事會(「董事會」)建議不派付截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間之末期股息(截至二零二零年三月三十一日止年度：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」)定於二零二一年六月十一日(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，本公司將於二零二一年六月七日(星期一)至二零二一年六月十一日(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，不得遲於二零二一年六月四日(星期五)下午四時三十分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。

財政年度結算日更改

董事會已議決將本公司之財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日，自二零二零年十二月十七日起生效。因此，本公司即期財政年度結算日為十二月三十一日，且本公司即期經審核年度財務報表及本集團經審核綜合財務報表將涵蓋二零二零年四月一日至二零二零年十二月三十一日止九個月期間。

經考慮到本集團之目前主要業務是透過其財政年度結算日為十二月三十一日之主要附屬公司進行，董事會認為，將本公司之財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日將令本公司與其主要附屬公司之財政年度結算日一致，且將可理順本集團綜合財務報表之編製及審核，從而節省相關時間及成本。

主席報告

業務回顧

物業發展及投資

於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團物業發展及投資業務之營商環境仍然一般。

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竭力改善商場之經營。

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於過往數年買氣暢旺。經營環境於二零二零年內並無太大改善。於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團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。於本回顧期間內，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。於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團已訂立4項買賣協議，其中，3項銷售交易已獲批准且錄入政府的物業銷售系統。於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團已確認銷售3個住宅單位（截至二零二零年三月三十一日止年度：5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截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間減少。於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團自永勝廣場賺取之租金收入較截至二零二零年三月三十一日止年度同期減少約53%。於二零二零年十二月三十一日，尚有58個住宅單位仍未售出，其中有10個住宅單位已出租。

金融借貸

自二零一八年八月被收購以來，X8 Finance Limited（「X8 Finance」）已開始於香港從事物業按揭之金融借貸業務。X8 Finance於香港持有放債人牌照。在過去年間，金融借貸業務已取得滿意及良好的增長。二零二零年初，二零一九冠狀病毒病（「COVID-19」）疫情席捲香港及中國大陸。其對香港的經濟及房地產市場造成了不可預測的影響，而X8 Finance的業務於本回顧期間穩定。

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。

零在金融集團的收購

董事會已於二零二零年九月二十三日宣佈自Earth Axis Investment Limited（「賣方」）收購亞馨信貸投資有限公司（「目標公司」）連同其附屬公司零在金融香港有限公司（「零在金融」）及零在信貸有限公司（「零在信貸」）（統稱「零在金融集團」），賣方分別由李銘浚先生及李立先生（均為本公司執行董事）最終持有99.99%及0.01%權益（「收購」）。本公司間接全資附屬公司Termbray Wealth Investment Limited（「買方」）、賣方與李銘浚先生訂立買賣協議（「該協議」），據此，在該協議條款及條件的規限下，買方同意購買而賣方同意出售目標公司的100%已發行普通股，代價為404,109,000港元（可予調整）（「代價」）。代價中的205,229,444港元將藉按發行價約0.289港元向賣方配發及發行710,000,000股本公司股本中每股面值0.08港元的股份結清，而餘額將按如下方式以現金結清：

- 20百萬港元將於二零二一年十二月三十一日或之前由買方以現金支付予賣方；
- 20百萬港元將於二零二二年十二月三十一日或之前由買方以現金支付予賣方；及
- 代價餘額（可予完成後調整）將於二零二三年十二月三十一日或之前由買方以現金支付予賣方。

主席報告

倘買方認為，於預留本集團營運資金所需的現金後，本集團擁有充足的現金可用於支付代價之現金部分，買方可酌情決定於上述付款日期前提早支付該等款項。

收購所涉香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）項下的最高適用百分比率超逾100%。聯交所上市委員會已議決，收購為極端交易，而反收購規則並不適用。此外，賣方為李銘浚先生的佔多數控制權的公司，因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購亦構成本公司的一項關連交易。故此，收購須遵守上市規則第14章及第14A章項下的報告、公告、通函及獨立股東批准規定。本公司須根據與招股章程標準相若之加強披露擬備交易通函（「該通函」），中國通海企業融資有限公司已獲委任為本公司財務顧問，以對收購進行盡職審查。

由於(i)執行董事李銘浚先生為賣方的間接控股股東及董事；及(ii)執行董事李立先生為李銘浚先生的父親，彼等被視為於收購事項中擁有重大權益。因此，彼等均已就批准收購及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第14A章，獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）已告成立，以就收購向獨立股東提供建議。獨立財務顧問中國銀河國際證券（香港）有限公司已獲本公司委任，就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

該通函已於二零二零年九月二十五日寄發予全體股東。於二零二零年十月十五日舉行的股東特別大會上，一項決議案已獲通過，以批准收購。收購已於二零二零年十月三十日完成（「完成」）。

於完成後，目標公司已成為本公司的全資附屬公司。因此，自完成日期（二零二零年十月三十日）起，零在金融集團之財務資料將併入本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間的賬目。

進行收購之理由及裨益

本集團以物業發展及投資為主要業務已有20餘年的悠久歷史。於二零一八年八月，本集團收購X8 Finance（持有於香港從事放債業務的放債人牌照）的100%股權。於收購後，X8 Finance已於香港開展物業按揭放債業務，隨後該業務已變為本集團之主要業務。本集團一直在探尋令其業績長期穩定增長之投資機會。

目標公司為一家於香港註冊成立之投資控股公司，而除於零在金融之投資外概無任何業務營運。

零在金融（零在金融集團的唯一營運公司）為目標公司之直接全資附屬公司，持有放債人牌照，主要在香港從事提供有抵押貸款及無抵押貸款之放債業務。

零在信貸（零在金融於二零一八年六月收購的全資附屬公司）亦持有放債人牌照，但自被零在金融收購至本報告日期一直沒有開展業務。

本公司預期，於收購完成後，本集團現有物業按揭貸款業務與零在金融集團的有抵押及無抵押貸款業務合併，將為緊隨完成後經擴大集團（「經擴大集團」）的整體放債業務帶來協同效應。借鑒「X Wallet」（由零在金融開發及使用的一款手機應用軟件）的商業模式及技術特點，X8 Finance目前的傳統按揭貸款模式能夠獲得改善及優化。

(i) 業務模式方面：

- (a) 本公司認為，於收購完成後，「X Wallet」的網絡及該在線平台吸引客戶的經驗或會為經擴大集團提供潛在的按揭貸款客戶，並有助經擴大集團直接透過在線渠道拓寬其客戶群體，從而減少對代理轉介客戶之依賴並降低貸款業務之成本。
- (b) 自二零一八年推出「X Wallet」以來，零在金融已將大量資源用於零在金融，特別是「X Wallet」的品牌建設。本公司認為，於收購後，其貸款業務或會很大地受益於零在金融及「X Wallet」的品牌。

主席報告

(c) 此外，透過探索引入「X Wallet」或藉為「X Wallet」開發的技術設立的其他在線平台之在線客戶服務及通訊，本公司或能與其按揭貸款客戶保持更好及更有效率的客戶關係。

(ii) 技術方面：

(a) 就「X Wallet」而言，其在線貸款業務已開發及引入各種技術，包括識別身份欺詐的實時人臉檢測及識別系統、信貸評分模型、從貸款申請到資金轉賬的全自動化程序，以及數據安全措施。本公司預期，於收購完成後，經擴大集團或可利用就「X Wallet」開發的技術，以精簡及更新其按揭貸款業務模式及程序，同時改善該業務的風險控制。

(b) 透過建立、學習及／或修改就「X Wallet」開發及由「X Wallet」部署的自動信貸評級系統的模式及經驗，該等技術可幫助經擴大集團篩選出欺詐案例，並有助經擴大集團設計一套特別適用於其按揭貸款業務的以數據為基礎的信貸評級系統。通過此方式，經擴大集團放債業務的決策將不僅由數據驅動，牽涉更少的人為因素，從而加強整體風險控制。

如上所述，由於本集團現有物業按揭貸款業務與零在金融集團的業務合併之後預期產生協同效益，故本集團預期，經擴大集團之物業按揭貸款業務將進一步擴大。儘管如此，鑒於近期香港經濟下滑及物業價格可能出現下跌趨勢，經擴大集團在審批按揭貸款申請時亦會採取審慎的政策。

本集團認為，香港對便捷、高效的放債服務之需求持續增長，並看好零在金融集團「XWallet」個人貸款業務的前景，即使面對其他市場參與者的激烈競爭帶來之挑戰，因為「X Wallet」提供全天候、全自動及快捷方便的放債服務，貼合手機應用軟件使用量增加之趨勢。於收購後，經擴大集團將繼續透過「X Wallet」發展及擴大無抵押貸款業務，為經擴大集團創造收入。

零在金融集團

業務回顧

自二零一五年五月開展業務以來，零在金融集團一直透過主要營運附屬公司零在金融（香港法例第163章放債人條例的條文項下的香港註冊持牌放債人）從事金融借貸業務。

零在金融集團於香港通過提供有抵押及無抵押貸款，開展金融借貸業務。有抵押貸款業務包括向個人及企業客戶提供(i)主要以房地產資產具有評估價值的抵押品（包括一級、二級及三級按揭）作抵押的貸款；及(ii)抵押上市公司股份作擔保的貸款。對於無抵押貸款，零在金融集團提供傳統線下個人貸款及全自動處理及審批個人貸款的手機應用程式「X Wallet」。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有108筆應收貸款總額約為298百萬港元的有抵押貸款及4,055筆應收貸款總額約為76百萬港元的無抵押個人貸款。

於完成收購零在金融集團後，該業務進一步增加本集團金融借貸業務的收入，自二零二零年十月三十日至二零二零年十二月三十一日期間貢獻約13.4百萬港元。有抵押貸款產生的利息收入佔該期間收入的大部分。於二零二零年十月三十日至二零二零年十二月三十一日期間，有抵押貸款產生的利息收入為8.2百萬港元，佔金融借貸分部的約41%及本集團總收入的約33%。就無抵押個人貸款而言，於二零二零年十月三十日至二零二零年十二月三十一日期間的利息收入為5.2百萬港元，佔金融借貸分部的約26%及本集團總收入的約21%。

於評估其應收貸款及應收利息於二零二零年十二月三十一日的預期信貸虧損時，本集團已考慮整體經濟環境的變化、COVID-19疫情帶來的負面影響並計及物業市場及經濟可能進一步下滑的前瞻性情境。於二零二零年十二月三十一日，根據預期信貸虧損模型向零在金融集團計提的應收貸款減值撥備約為19百萬港元。

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、油價及人民幣匯率波動、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疫情，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。

物業發展及投資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。

隨著美國新任政府就職，中美關係正處於關鍵時刻，面臨新的機遇和挑戰。香港正逐漸回到健康穩定發展的軌道，但二零二零年初爆發的COVID-19疫情仍然持續對經濟造成難以預測的影響。在香港政府一系列的防疫措施下，防疫成果逐漸得到改善，「居家辦公」、「社交距離」不斷改變人們的生活習慣，這為本集團的金融科技借貸業務帶來獨有優勢。個人對金融科技支援的無抵押貸款服務需求不斷增長，管理層預期這將刺激零在金融的全自動手機應用程式「X Wallet」的個人貸款業務的發展。

二零二零年初爆發COVID-19疫情後，經濟增長受阻，消費者貸款活動減少，但國際貨幣基金組織預期香港經濟恢復正增長，且對貸款服務的需求預期也將恢復穩步增長，從而在來年促進本集團金融借貸業務的可持續發展。

此外，香港政府已推行數項新住房政策（如按揭付款規定放寬），以降低購買香港物業門檻。管理層預期這將進一步支持按揭貸款業務的發展。

由於疫情影響了各行各業（如旅遊、餐飲、娛樂）的經營，本集團已對相關工作背景的貸款申請人採取審慎的審批策略並持續保持緊密觀察，以降低信貸風險。同時，我們將對符合我們風險審查的申請人提供更高的貸款額度，以提升我們的貸款組合規模，並最大程度滿足客戶的資金需求。

香港近期的政治問題及中美貿易衝突將對香港的經濟及物業市場產生不可預測之影響。本集團將繼續審慎地經營及開拓香港的金融借貸業務，加強我們的風險管理政策，遵守各項相關條例，積極採取及時措施以長期平衡我們的風險及回報。

二零二零年初，COVID-19疫情席捲香港及中國大陸。此後，經濟與金融市場受到嚴重衝擊。香港及中國大陸已經並將繼續實施一系列防控措施。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。同時，本集團評估預期信貸虧損模型下的應收貸款及利息減值撥備，其與客戶為所授予的按揭貸款提供的抵押物價值成反比。由於有關COVID-19疫情的最新發展情況仍不明朗，管理層預計公允值或會於二零二零年十二月三十一日之後出現波動。本集團將繼續密切關注COVID-19疫情的發展以及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發展及投資業務及金融借貸業務。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、經過一系列事件後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

二零二一年三月十九日

管理層討論與分析

業績

於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團錄得收益24,963,000港元及就截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間錄得盈利45,959,000港元，而截至二零二零年三月三十一日止年度錄得之收益為14,869,000港元及年度虧損為26,983,000港元。

期內溢利

本回顧期間之溢利乃主要由於確認下述項目後之合併影響所致：

- (i) 人民幣匯率於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間調整約9%所產生的匯兌收益；
- (ii) 一項投資物業公允值收益3.3百萬港元；
- (iii) 由於收購亞馨信貸投資有限公司（連同其附屬公司，統稱「零在金融集團」）產生的專業費用及開支；及
- (iv) 收購零在金融集團的議價購買收益。

收益

客戶合約收益細分

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
銷售於中國之物業（附註）	2,422	4,264
租金收入（根據香港財務報告準則第16號）	2,688	3,776
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）	19,853	6,829
	24,963	14,869

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。

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。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，主要營運決策者審閱兩個可呈報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發展以及出租香港及中國物業的物業投資。

金融借貸 — 向客戶提供按揭及個人貸款融資。

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
截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間			
收益	5,110	19,853	24,963
分部業績	18,231	10,319	28,550
未分配其他收入			280
未分配其他收益，淨額			45,097
未分配開支			(27,384)
除所得稅前溢利			46,543

管理層討論與分析

	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)

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間及截至二零二零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收購附屬公司的議價購買收益、收購相關成本、企業開支及未變現匯兌淨收益／(虧損)。分部業績指由各分部賺取之除所得稅前溢利／(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計量標準。

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	
	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
香港	21,248	8,781
中國	3,715	6,088
	24,963	14,869

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（「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 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至 二零二零年 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		
除稅前溢利／（虧損）	46,543	(24,622)
加：利息開支、折舊及攤銷開支	6,878	6,395
收購相關成本*	16,734	—
減：收購附屬公司的議價購買收益*	(41,300)	—
	28,855	(18,227)
已動用的資本		
權益	1,160,421	908,360
加：非流動債務融資	166,183	—
	1,326,604	908,360
平均已動用資本 (已動用的期初資本+已動用的期末資本)／2	1,117,482	926,135
綜合已動用資本回報率(百分比)	2.58%	-1.97%

* 非經常性項目

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團仍然持有充足現金且並無重大資本開支承擔（收購項下應付購買代價除外）。營運資金來自資本及儲備。

銀行結存及現金合共約256百萬港元，佔流動資產總值約61%。

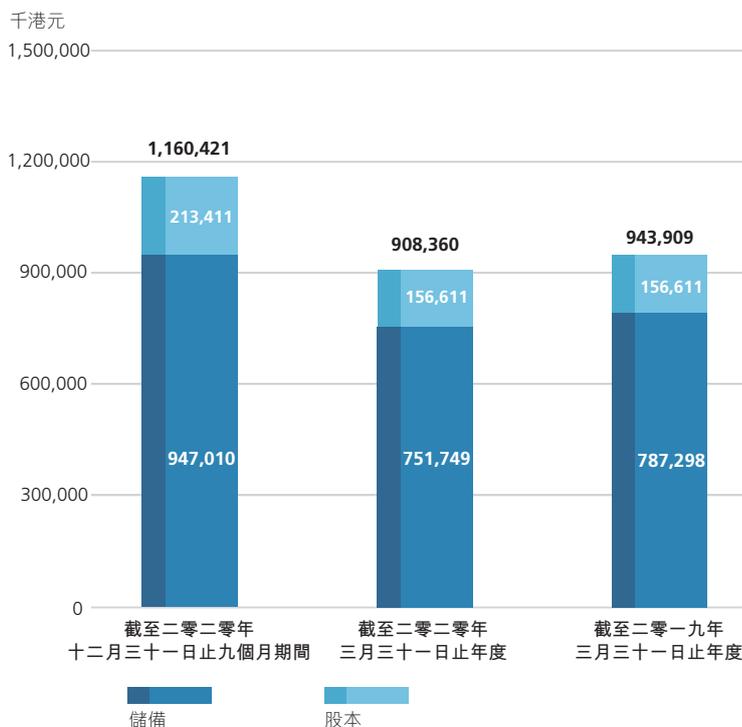
本集團以資產負債比率為基準監察資本。該比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按負債總額（包括綜合財務狀況表所示的流動及非流動負債）減現金及現金等價物計算。權益總額按綜合財務狀況表所示的「權益」計算。

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，本集團處於淨現金狀況。

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團經營所需資金以資本及儲備支持。



管理層討論與分析

訂單

因本集團業務性質關係，於二零二零年十二月三十一日，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，惟於二零二零年十月完成對零在金融集團的收購後零在金融集團所開展的放債業務除外。

環境政策及表現

至於環境政策方面，本集團旨在將對環境的影響減至最低。本集團已採取各項環保措施幫助提高能源效益，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

於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，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。

本集團最大客戶及五大客戶應佔銷售總額佔本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間之收益分別約5.6%及20.1%。本集團五大供應商應佔本集團於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間之購買總額少於30%。

除支付租賃業務支出及經營費用外，截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間本集團並無作任何採購。

除本報告第31至34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。於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團與其供應商及／或客戶概無出現重大爭議，惟其於日常金融借貸業務過程中就客戶執行的收回行動除外。

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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團按市場薪金水平共僱用60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十二月三十一日止九個月期間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。

於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本公司轄下附屬公司之主要業務乃物業發展及投資以及於香港從事金融借貸業務。

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（包括討論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12頁的主席報告及載於第13至20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87至102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十二月三十一日止九個月期間之業績，以及本集團於該日之財務狀況載於第61至150頁之綜合財務報表。

股息

本公司並無就截至二零二零年九月三十日止六個月期間派付中期股息（二零一九年：無）。

董事會建議不派付截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間之末期股息（截至二零二零年三月三十一日止年度：無）。

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二零二一年六月十一日(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，本公司將於二零二一年六月七日(星期一)至二零二一年六月十一日(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，不得遲於二零二一年六月四日(星期五)下午四時三十分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27。

物業、機器及設備以及投資物業

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，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151頁。

儲備

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團之儲備變動詳情載於第64頁之綜合權益變動表。

捐款

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團並無作出任何慈善及其他捐款(截至二零二零年三月三十一止年度：無)。

五年財務概要

本集團之五年財務概要載於第152至154頁。

董事會報告

本公司可供分派儲備

本公司於二零二零年十二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
保留盈利	156,330
	348,140

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

於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間及直至本報告日期，本公司之董事包括：

執行董事

李立先生
李銘浚先生
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

黃紹基先生及湯顯和先生(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。董事會主席李立先生將於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

李立先生就擔任執行董事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、湯顯和先生及程如龍先生均就擔任獨立非執行董事分別與本公司訂立委任書，任期自二零二一年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止為期兩年。該委任應於(i)二零二二年十二月三十一日；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，78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，44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，57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ACG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，63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，76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，51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28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。

高級管理人員

周厚誠先生，44歲，為零在金融的執行董事兼總裁。周先生自一九九六年開始在金融借貸行業工作，於借貸行業工作了超過20年，有非常豐富的經驗。彼曾任職於香港和國內的行內知名企業，如安信信貸有限公司、亞洲聯合財務有限公司等，並多次主導所受雇企業金融借貸業務體系的全面搭建、戰略規劃等工作，對風險管理、金融與信用等多個領域有著深厚的市場洞察與研究。彼於二零一四年四月開始，一直受雇於李銘浚先生控制的實體企業，並以零在金融的總裁身份行事。

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37。

董事會報告

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十二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					總計	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)	1,252,752,780	46.96%	
李銘浚先生	-	-	710,000,000 (附註2)	1,252,752,780 (附註1)	1,962,752,780	73.58%	

附註：

1. 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。
2. 向李銘浚先生間接控制的Earth Axis Investment Limited發行710,000,000股新股，用以於完成二零二零年九月二十三日之買賣協議後結清部分收購代價。

(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)		總計	佔全部已發行 無投票權遞延 股份百分比
		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：上述所有無投票權遞延股份由董事或其配偶以個人作為實益擁有人持有。

除上文披露者外，於二零二零年十二月三十一日，按記錄於根據證券及期貨條例第352條本公司須予備存的登記冊內，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（按證券及期貨條例所定義）之任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

除收購事項外，本公司或其附屬公司於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間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

於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，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35）。李立先生於騰達置業擁有實益權益。

於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團之物業租予李永強先生（李立先生之子），有關詳情已於「關連交易」一節披露。

於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團已與李銘浚先生就收購亞馨信貸投資有限公司訂立了一份買賣協議，有關詳情於「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，並無訂立於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間結束時或於該期間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於多間在中國及香港從事物業發展及投資之公司中擁有權益，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」）。

李銘浚先生於香港的金融借貸業務已由本集團於本回顧期間收購，如「關連交易」一節所披露。

鑒於李立先生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

於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，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。

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，於二零二零年十二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	46.96%
Lee & Leung Family Investment Limited (附註1)	由彼控制之公司持有	1,252,752,780	46.96%
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	46.96%
Cosmo Telecommunication Inc. (附註2)	實益擁有人	151,202,960	5.67%
Jing Xiao Ju女士	由彼控制之公司持有	151,202,960	5.67%
East Glory Trading Limited (附註3)	實益擁有人	103,397,540	3.88%
Master Winner Limited (附註3)	由彼控制之公司持有	103,397,540	3.88%
Yuan Qinghua先生	由彼控制之公司持有	103,397,540	3.88%
Earth Axis Investment Limited (附註4)	實益擁有人	710,000,000	26.62%
aEasy Finance Holdings Limited (附註4)	由彼控制之公司持有	710,000,000	26.62%

董事會報告

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。
- (4) 向Earth Axis Investment Limited發行710,000,000股新股，用以於完成二零二零年九月二十三日之買賣協議後結清部分收購代價。Earth Axis Investment Limited由aEasy Finance Holdings Limited全資擁有，而aEasy Finance Holdings Limited由李銘浚先生間接控制。

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十二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。

關連交易

根據上市規則第14A章，本公司披露以下於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間訂立之持續關連交易及關連交易：

租賃協議

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(「舊租賃協議」)。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)重續舊租賃協議，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。

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間透過二零二零年租賃協議賺取之租金收入為1,395,000港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：透過舊租賃協議及二零二零年租賃協議收取租金為1,952,000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。

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。(附註)

附註：由於本公司財政年度結算日變更，於二零二零年十二月三十一日止本財政期間之上限金額將按比例基準就九個月期間計算得出。

零在金融集團的收購

董事會已於二零二零年九月二十三日宣佈自Earth Axis Investment Limited作為賣方收購亞馨信貸投資有限公司作為目標公司連同其附屬公司零在金融及零在信貸(統稱「零在金融集團」)，賣方分別由李銘浚先生及李立先生(均為本公司執行董事)最終持有99.99%及0.01%權益。本公司間接全資附屬公司Termbray Wealth Investment Limited作為買方、賣方與李銘浚先生訂立買賣協議，據此，在該協議條款及條件的規限下，買方同意購買而賣方同意出售目標公司的100%已發行普通股，代價為404,109,000港元(可予調整)。代價中的205,229,444港元將藉按發行價約0.289港元向賣方配發及發行710,000,000股本公司股本中每股面值0.08港元的股份結清，而餘額將按如下方式以現金結清：

- 20百萬港元將於二零二一年十二月三十一日或之前由買方以現金支付予賣方；
- 20百萬港元將於二零二二年十二月三十一日或之前由買方以現金支付予賣方；及
- 代價餘額(可予完成後調整)將於二零二三年十二月三十一日或之前由買方以現金支付予賣方。

倘買方認為，於預留本集團營運資金所需的現金後，本集團擁有充足的現金可用於支付代價之現金部分，買方可酌情決定於上述付款日期前提早支付該等款項。

收購所涉聯交所上市規則項下的最高適用百分比率超逾100%。聯交所上市委員會已議決，收購為極端交易，而反收購規則並不適用。此外，賣方為李銘浚先生的佔多數控制權的公司，因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購亦構成本公司的一項關連交易。故此，收購須遵守上市規則第14章及第14A章項下的報告、公告、通函及獨立股東批准規定。本公司須根據與招股章程標準相若之加強披露擬備交易通函（「該通函」），中國通海企業融資有限公司已獲委任為本公司財務顧問，以對收購進行盡職審查。

由於(i)執行董事李銘浚先生為賣方的間接控股股東及董事；及(ii)執行董事李立先生為李銘浚先生的父親，彼等被視為於收購事項中擁有重大權益。因此，彼等均已就批准收購及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第14A章，獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）已告成立，以就收購向獨立股東提供建議。獨立財務顧問中國銀河國際證券（香港）有限公司已獲本公司委任，就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

該通函已於二零二零年九月二十五日寄發予全體股東。於二零二零年十月十五日舉行的股東特別大會上，一項決議案已獲通過，以批准收購。收購已於二零二零年十月三十日完成（「完成」）。

於完成後，目標公司已成為本公司的全資附屬公司。因此，自完成日期（二零二零年十月三十日）起，零在金融集團之財務資料將併入本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間的賬目。

董事會報告

公積金計劃

本集團設有分別由一間銀行集團及一間保險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。於二零二零年十二月三十一日，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(截至二零二零年三月三十一日止年度：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。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團於收益表中扣除之供款如下：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
僱主供款總額	197	268
減：沒收供款	-	-
供款淨額	197	268

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

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，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。

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

於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，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截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間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

核數師

截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表由德勤•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及二零二零年十二月三十一日止九個月期間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

二零二一年三月十九日

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（「企業管治守則」）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十二月三十一日止九個月期間已遵守企業管治守則。

根據企業管治守則第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，盡責及有效地領導本集團。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25至26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。

企業管治報告

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。

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、湯顯和先生及程如龍先生均就擔任獨立非執行董事分別與本公司訂立委任書，任期自二零二一年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期兩年。該委任應於(i)二零二二年十二月三十一日；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企業管治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十二月三十一日止九個月期間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。

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，於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，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)	✓	
黃紹基先生	✓	✓
盧耀熙先生	✓	✓
湯顯和先生	✓	
程如龍先生	✓	✓

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，共舉行3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)	3/3	100%
李銘浚先生(副主席兼行政總裁)	3/3	100%
黃紹基先生	3/3	100%
盧耀熙先生	3/3	100%
湯顯和先生	3/3	100%
程如龍先生	3/3	100%

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十二月三十一日止九個月期間已遵守標準守則。

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。

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，以及上市規則所載企業管治守則之守則條文設立審核委員會，由盧耀熙先生擔任主席。其他成員包括湯顯和先生及程如龍先生。

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。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，審核委員會舉行了2次會議。下文載列其於回顧期間內完成之工作概要：

- 審閱本集團截至二零二零年三月三十一日止年度及截至二零二零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
- 審議並批准二零二零年之核數費用。

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。

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)	2/2	100%
湯顯和先生	2/2	100%
程如龍先生	2/2	100%

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期間內完成之工作概要：

- 檢討本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間之薪酬政策；及
- 檢討執行董事及高級管理層之酬金並審閱獨立非執行董事之董事袍金。

薪酬委員會於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間舉行了一次會議，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%

截至二零二零年十二月三十一日止九個月按範圍劃分的高級管理層酬金載列如下：

酬金範圍(港元)	人數
零至1,000,000	1

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37。

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。

提名委員會於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間舉行了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。

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。

核數師之酬金

有關羅兵咸永道會計師事務所於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間為本集團提供服務之酬金分析如下：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 港元
審核服務	5,026,000	1,000,000
非審核服務	780,000	313,375
	5,806,000	1,313,375

附註：截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，核數師酬金包括與收購零在金融集團有關的審核服務費為2,956,000港元及非審核服務費用為565,000港元，非審核服務剩餘酬金主要包括審閱本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之中期財務報告之費用215,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：由德勤關黃陳方會計師行審閱，313,375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54至60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。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，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。

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。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，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

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，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。

於二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本公司已於二零二零年九月十一日舉行股東週年大會，並於二零二零年十月十五日舉行股東特別大會。

於股東週年大會上，通告所列每項會議表決事宜（包括重選退任董事）以及在特別股東大會上批准收購均以獨立議案提呈。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。投票表決結果已刊載於聯交所及本公司網站。

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)	1/2	50%
李銘浚先生(副主席兼行政總裁)	2/2	100%
黃紹基先生	2/2	100%
盧耀熙先生	2/2	100%
湯顯和先生	1/2	50%
程如龍先生	2/2	100%

本公司將於二零二一年六月十一日(星期五)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，並將連同二零二零年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

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。

致添利工業國際(集團)有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

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61至150頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表、
- 從二零二零年四月一日至二零二零年十二月三十一日止期間的綜合損益及其他全面收益表、
- 從二零二零年四月一日至二零二零年十二月三十一日止期間的綜合權益變動表、
- 從二零二零年四月一日至二零二零年十二月三十一日止期間的綜合現金流量表及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其從二零二零年四月一日至二零二零年十二月三十一日止期間的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 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

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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18 (應收貸款) 及附註19 (應收利息)。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團應收貸款及利息總額分別為464,886,000港元及2,934,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止期間及於二零二零年十二月三十一日，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19,129,000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。

我們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提出質疑並對其評估：

- 了解、評估並核證對應收貸款及利息減值評估的關鍵控制，經考慮預測不確定性程度及其他相關內在風險因素的層級，評估重大失誤的內在風險；
- 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獨立市場經濟數據的有關宏觀經濟因素的前瞻性資料；

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>應收貸款及利息減值評估 (續)</p> <p>我們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，我們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>

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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)。

於二零二零年十二月三十一日 貴集團之租賃土地及樓宇以及投資物業分別為397,500,000港元及183,300,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止期間，投資物業之公允值收益3,300,000港元於綜合損益表內計入，土地及樓宇重估導致的賬面值增加9,968,000港元已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之調整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：

- 了解管理層對估值的控制及流程，經考慮預測不確定性程度及其他相關內在風險因素的層級，評估重大失誤的內在風險；
- 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；
- 基於我們對物業行業的了解、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之調整，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，我們認為所用方法及關鍵假設有可得證據之支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用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。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴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。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。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而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項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。如果我們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，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任（續）

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張健邦。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年三月十九日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間

	附註	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
收益			
— 銷售物業	6	2,422	4,264
— 租金收入	6	2,688	3,776
— 來自金融借貸的利息收入	6	19,853	6,829
銷售成本	7	24,963 (2,843)	14,869 (3,206)
毛利		22,120	11,663
其他收入	6	1,691	1,615
他收益／(虧損)，淨額	6	18,873	(20,167)
行政開支	7	(18,958)	(17,617)
融資成本	10	(1,382)	(34)
應收貸款及利息減值撥備	8	(367)	(82)
收購附屬公司的議價購買收益	34(b)	41,300	—
收購相關成本	34(c)	(16,734)	—
除所得稅前溢利／(虧損)		46,543	(24,622)
所得稅開支	12	(584)	(2,361)
期／年內溢利／(虧損)		45,959	(26,983)
其他全面收益／(虧損)：			
可能不會重新分類至損益之項目			
重估租賃土地及樓宇收益／(虧損)	14	9,968	(11,164)
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		(2,262)	2,598
期／年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		7,706	(8,566)
期／年內全面收益／(虧損)總額		53,665	(35,549)
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)：		港仙	港仙
基本	13	2.17	(1.38)
攤薄	13	2.17	(1.38)

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

於二零二零年十二月三十一日

	附註	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	399,241	392,820
投資物業	15	183,300	180,000
無形資產	16	14,208	–
遞延所得稅資產	26	1,446	2,716
應收貸款	18	348,836	91,957
作抵押銀行存款	24	2,000	2,000
		949,031	669,493
流動資產			
已竣工待售物業	17	59,333	55,100
應收貸款	18	96,921	18,809
應收利息	19	2,934	313
按金、預付款項及其他應收賬項	22	4,089	1,978
通過損益按公允值列賬之金融資產	23	147	167
現金及現金等價物	25	256,474	187,827
		419,898	264,194
總資產		1,368,929	933,687
權益及負債			
權益			
股本	27	213,411	156,611
儲備	28	947,010	751,749
總權益		1,160,421	908,360

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

於二零二零年十二月三十一日

	附註	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	26	238	238
租賃負債	20	148	203
其他應付款項及應計費用	29	166,183	–
		166,569	441
流動負債			
其他應付款項及應計費用	29	18,235	3,163
合約負債	29	284	798
應付一間關聯公司款項	30	2,851	2,494
租賃負債	20	700	475
應付所得稅		19,869	17,956
		41,939	24,886
總負債		208,508	25,327
權益與負債總額		1,368,929	933,687

以上綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於二零二一年三月十九日已批准並授權刊發第61至150頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

董事
李立

董事
李銘浚

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間

	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	(累計虧損)/ 保留盈利 千港元			
於二零一九年四月一日結餘	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(虧損)/收益總額	-	-	2,598	(11,164)	(26,983)	(35,549)	(417)	(35,966)
於二零二零年三月三十一日結餘	156,611	404,370	14,878	369,619	(37,118)	908,360	-	908,360
期內溢利	-	-	-	-	45,959	45,959	-	45,959
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	(2,262)	-	-	(2,262)	-	(2,262)
重估租賃土地及樓宇收益 (附註14)	-	-	-	9,968	-	9,968	-	9,968
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	(2,262)	9,968	45,959	53,665	-	53,665
與擁有人之交易 就業務合併發行普通股作為代價， 扣除交易成本(附註34(a))	56,800	141,596	-	-	-	198,396	-	198,396
於二零二零年 十二月三十一日結餘	213,411	545,966	12,616	379,587	8,841	1,160,421	-	1,160,421

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

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間

	附註	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
經營業務之現金流量			
經營業務所得／(所用)現金	31	16,230	(66,496)
已付所得稅		(811)	(2,032)
已付租賃負債利息		(13)	(34)
經營業務所得／(所用)現金淨額		15,406	(68,562)
投資活動之現金流量			
已收利息		1,250	1,116
出售通過損益按公允值列賬之金融資產所得款項		6	—
購買物業、機器及設備		(6)	—
收購附屬公司所得現金淨額	34(b)	43,091	—
投資活動所得現金淨額		44,341	1,116
融資活動所得現金流量			
租賃付款本金部分		(370)	(458)
股份發行交易成本	34(a)	(404)	—
融資活動所用現金淨額		(774)	(458)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額		58,973	(67,904)
期／年初之現金及現金等價物		187,827	262,015
現金及現金等價物匯率變動之影響		9,674	(6,284)
期／年終之現金及現金等價物	25	256,474	187,827

以上綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

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。本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業投資及發展以及於香港提供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。

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

根據二零二零年十二月十七日通過的董事會決議案，本公司將財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日。由於此項更改，即期綜合財務報表涵蓋二零二零年四月一日至二零二零年十二月三十一日止九個月期間。因此，二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及相關附註內的比較金額不可進行直接比較。

2.1.1 會計政策及披露之變更

(a) 於二零二零年四月一日開始之財政期間生效之現有準則及概念框架之相關修訂：

香港財務報告準則第3號(經修訂)之修訂	業務之定義
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
二零一八年財務報告概念框架	財務報告概念框架之修訂
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂	利率基準改革

採納該等經修訂準則及概念框架並無對本集團之會計政策造成任何重大變動。上列經修訂準則及概念框架並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

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) 以下新訂準則及現有準則之修訂已頒佈，但未於二零二零年四月一日開始之財政年度生效以及未提早採納：

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19相關租金優惠	二零二零年 六月一日
香港會計準則第16號之修訂	物業、機器及設備 — 擬定用途前之所得款項	二零二二年 一月一日
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約 — 履行合約之成本	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述	二零二二年 一月一日
年度改進	二零一八年至二零二零年 香港財務報告準則之年度改進	二零二二年 一月一日
香港會計準則第1號之修訂	呈列財務報表、負債分類為流動 或非流動	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年 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

本集團尚未採納任何於當前會計期間尚未生效的現有準則的新增及修訂準則。預計現有準則的新增及修訂準則在當前或未來報告期內不會對本集團及可預見未來交易產生重大影響。

2 主要會計政策概要(續)

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。除非交易提供已轉讓資產出現減值的憑證，否則未變現虧損亦予以抵銷。附屬公司的會計政策已經作出必要的調整，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

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 主要會計政策概要（續）

2.3 企業合併

採用收購會計法將所有業務合併入賬，而不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一家附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 被收購業務前擁有人所產生的負債
- 本集團已發行股權
- 或然代價安排產生的任何資產或負債公允值；及
- 於附屬公司先前存在的任何股權的公允值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公允值計量（少數例外情況除外）。本集團以個別收購的公允值或非控股權益分佔被收購實體可辨別淨資產的部分為基準確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

當

- 轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 先前於被收購實體前的任何股權於收購日期的公允值

超出所收購可識別資產淨值的公允值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允值，則差額將直接於損益中確認為議價購入價。

2 主要會計政策概要(續)

2.3 企業合併(續)

倘現金代價的任何部分被延期結算，則未來的應付金額將按交換日的現值貼現。所用貼現率為該實體的增量借款利率，即按可資比較的條款及條件自獨立融資方獲得類似借款的利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新計量至公允值，而公允值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值於收購日期重新計量至公允值。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

2.4 分部報告

經營分部與呈報予主要營運決策者(「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。

2 主要會計政策概要（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

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。

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。租賃土地及租賃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務期間自損益扣除。

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
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	2-10年
汽車	5-7年
租賃辦公室	按租賃期間

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2.10）。

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「其他收益／（虧損），淨額」確認。

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「其他收益／(虧損)，淨額」確認。

2.8 無形資產

於業務合併中收購之品牌名稱及移動應用程式於收購日期按公允值確認。彼等擁有有限的使用年期，其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。與維護移動應用程式有關的成本於產生時確認為開支。

本集團使用直線法攤銷具有有限使用年期的無形資產：

品牌名稱	10年
移動應用程式	1年

2.9 持作出售之已竣工物業

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。

2.10 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於每個報告日均就減值是否可以撥回進行檢討。

2 主要會計政策概要（續）

2.11 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（「其他全面收益」）或計入損益）計量，及
- 將按攤銷成本計量。

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（「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。

2 主要會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

(c) 計量

對於並非通過損益按公允值列賬(「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。

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，計入收益或其他收入。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。

2 主要會計政策概要（續）

2.11 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、作抵押銀行存款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。

2.12 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。

2 主要會計政策概要（續）

2.13 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及個人貸款。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。倘合理預期無法收回時，本集團則會撇銷部分或全部賬面總值。隨後收回先前撇銷之金額用於對銷損益內的「應收貸款及利息減值撥備」。

2.14 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以內的活期存款。

2.15 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。

2.16 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。

2.17 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。

2 主要會計政策概要（續）

2.18 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。

倘本公司能控制暫時性差額的撥回時間，且暫時性差額不大可能於可預見未來撥回，則不會就海外營運投資賬面值與稅基之間的暫時性差額確認遞延所得稅負債及資產。

2 主要會計政策概要(續)

2.18 即期及遞延所得稅(續)

(c) 抵銷

當有法定可執行權利可將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷，且遞延稅項結餘與同一稅務機關相關，則遞延所得稅資產及負債可予抵銷。或當實體擁有法定可執行權利抵銷及擬按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債時，則遞延所得稅資產及負債可予抵銷。

2.19 僱員福利

(a) 僱員假期

僱員年假於賦予僱員時確認。已就僱員因截至呈報期末所提供服務而享有之年假之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假於放假時方予確認。

(b) 花紅計劃

本集團根據一個考慮公司股東應佔利潤(經特定調整後)的公式確認獎金責任及開支。於出現合約責任或過往慣例引致推定責任時，本集團即確認撥備。

(c) 退休承擔

本集團執行界定供款計劃。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)之供款於僱員提供服務以享有該等供款時確認為開支。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。預付供款確認為資產，惟以可作現金退款或可扣減日後付款之金額為限。

2 主要會計政策概要(續)

2.20 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。

2.21 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價值。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。

2 主要會計政策概要(續)

2.21 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。

2.22 租賃

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。

合約可能包含租賃及非租賃部分。本集團根據其相應的獨立價格將合約中的代價分配予租賃及非租賃部分。

租期乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，惟出租人持有的租賃資產中的抵押權益除外。租賃資產不得就借貸用途用作抵押。

2 主要會計政策概要（續）

2.22 租賃（續）

租賃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
- 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
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項
- 購買權的行使價格（倘本集團合理地確定行使該選擇權）；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租期反映本集團行使該權利）。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

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（本集團的租賃一般屬此類情況），則使用承租人增量借貸利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為起點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來的融資條件變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有的租賃的信貸風險（最近並無第三方融資）調整無風險利率；及
- 對租賃作出特定調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

2 主要會計政策概要(續)

2.22 租賃(續)

倘本集團透過近期融資或市場數據可以獲得可觀察的攤銷貸款利率，且其付款情況與租賃類似，則本集團使用該利率作為釐定增量借貸利率的起點。

基於指數或利率的可變租賃付款於其生效時方計入租賃負債。倘基於指數或利率對租賃付款作出的調整生效，則重新評估租賃負債，並就使用權資產作出調整。

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

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金付款，減任何已收取的租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產一般按直線法以資產可使用年期與租期(以較短者為準)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個月或以下且無購買權的租賃。

2 主要會計政策概要(續)

2.23 政府補貼

當有合理保證將收取補貼且本集團符合所有附帶條件時，來自政府的補貼(包括補助)按公允值確認。與成本相關的政府補貼遞延記賬，並按與擬補償的相關成本進行匹配之期間內在損益中確認。

2.24 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據公司擁有人應佔溢利(剔除普通股以外的任何權益成本)除以財政年度內已發行普通股的加權平均數計算得出，並就期／年內已發行普通股(不包括庫存股份)的股利作出調整。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及利息的除所得稅影響及與具攤薄效應的潛在普通股有關的其他融資成本，以及假設所有具攤薄效應的潛在普通股獲悉數轉換後將予發行在外的額外普通股的加權平均數。

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

本集團主要於中華人民共和國（「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（「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。

於二零二零年十二月三十一日，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%，期內溢利將分別減少／增加約5,321,000港元（截至二零二零年三月三十一日止年度：年內虧損增加／減少約5,324,000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18）及應收利息（附註19）。應收貸款及應收利息乃以定息計算，這使本集團面臨公允值利率風險。

本集團並無重大按浮動利率計息的資產及負債。按浮動利率計息的資產及負債產生的現金流量利率風險被視為並不重大。

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項，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。

	於二零二零年十二月三十一日			於二零二零年 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	賬面淨值 千港元
應收貸款	464,886	(19,129)	445,757	110,766
應收利息	2,934	–	2,934	313
按金及其他應收款項	1,863	–	1,863	1,777
作抵押銀行存款	2,000	–	2,000	2,000
現金及現金等價物	256,474	–	256,474	187,827
	728,157	(19,129)	709,028	302,683

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，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。

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。

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貸虧損模型所規限：

- 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號預期信貸虧損模型計量虧損撥備。預期信貸虧損之計量值為違約概率、違約損失率（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。

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：

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公司；
- 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（如拖欠率與抵押品價值）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。

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。

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；
- 債務人的經營業績實際或預期顯著惡化；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。

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。

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升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」指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。

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)

應收貸款的賬面值變動

應收貸款	第一階段 十二個月 預期信貸虧損 千港元	第二階段 全期預期 信貸虧損 千港元	第三階段 全期預期 信貸虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日結餘	44,504	-	-	44,504
新增貸款	92,291	-	-	92,291
償還貸款	(25,947)	-	-	(25,947)
於二零二零年三月三十一日結餘	110,848	-	-	110,848
收購附屬公司(附註34(b))	337,861	2,669	32,876	373,406
新增貸款	68,008	-	-	68,008
償還貸款	(82,323)	(37)	(3,200)	(85,560)
— 從第一階段轉撥至第二階段	(2,468)	2,468	-	-
— 從第二階段轉撥至第三階段	-	(2,595)	2,595	-
各階段之間轉撥總額	(2,468)	(127)	2,595	-
撤銷	(580)	(38)	(1,198)	(1,816)
於二零二零年十二月三十一日結餘	431,346	2,467	31,073	464,886

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)

對客戶貸款之預期信貸虧損撥備變動

應收貸款	第一階段 十二個月 預期信貸虧損 千港元	第二階段 全期預期 信貸虧損 千港元	第三階段 全期預期 信貸虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日結餘	-	-	-	-
新增貸款	82	-	-	82
於二零二零年三月三十一日結餘	82	-	-	82
收購附屬公司(附註34(b))	14,030	889	5,475	20,394
新增貸款	2,663	-	-	2,663
償還貸款	(1,644)	(59)	(626)	(2,329)
— 從第一階段轉撥至第二階段	(223)	223	-	-
— 從第二階段轉撥至第三階段	-	(830)	830	-
各階段之間轉撥總額	(223)	(607)	830	-
風險參數變更	(1,715)	592	(558)	(1,681)
於二零二零年十二月三十一日結餘	13,193	815	5,121	19,129

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

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十二月三十一日及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。

預期信貸虧損模型中的參數變動	於二零二零年 十二月三十一日	於二零二零年 三月三十一日
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 648,000 港元	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 3,647,000 港元	增加 27,000 港元
假設預測抵押品價值 上升10%	減少 1,780,000 港元	減少 28,000 港元
假設預測抵押品價值 下降10%	增加 4,465,000 港元	增加 40,000 港元

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

本集團以物業按揭形式就若干應收貸款持有抵押品。於二零二零年十二月三十一日，本集團77%的應收貸款總額以物業按揭作抵押(二零二零年三月三十一日：全部)，本集團6%的應收貸款以附註35(a)所載關聯方的一間附屬公司之股份作抵押(二零二零年三月三十一日：無)。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。

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作抵押物業估值報告內價值的75%。授出按揭成數超過75%的貸款須經附屬公司高級管理層批准。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，附屬公司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、應付遞延代價及經營開支。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。

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。

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)

	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至三年 千港元	總計 千港元
於二零二零年十二月三十一日				
其他應付款項及應計費用	26,162	20,000	160,502	206,664
租賃負債	712	96	56	864
應付一間關聯方款項	2,851	–	–	2,851
	29,725	20,096	160,558	210,379
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

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。

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，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十二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、租賃土地及樓宇、購買代價及因業務合併收購的資產及負債的公允值估計分別載於附註15、附註14及附註34。

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；
- 釐定物業按揭抵押品價值的清算貼現率；
- 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。

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。

(e) 物業、機器及設備及無形資產估計可使用年期

本集團管理層釐定物業、機器及設備及無形資產之估計可使用年期及相關折舊／攤銷。此項估計乃基於具有類似性質及功能之物業、機器及設備及無形資產之實際可使用年期之過往經驗而作出。可使用年期可因資產使用情況、內部技術評估、環境及有關行業基準資料所定資產的預期用途而更改。倘可使用年期與先前估計的年期不同，管理層將更改折舊／攤銷費用。

4 重要會計估計及判斷(續)

4.1 重要會計估計及假設(續)

(f) 業務合併

本集團應用收購法入賬業務合併。購買代價、所收購資產及所承擔負債按於收購日期之公允值確認及計量。為釐定購買代價、所收購資產及所承擔負債之公允值，本集團必須作出估計及在參考獨立專業估值師執行的估值並無可得市場的情況下使用估值技術。

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。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，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：

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

金融借貸 — 向客戶提供按揭及個人貸款融資。

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。

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
截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間			
收益	5,110	19,853	24,963
分部業績	18,231	10,319	28,550
未分配其他收入			280
未分配其他收益，淨額			45,097
未分配開支			(27,384)
除所得稅前溢利			46,543
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)
所得稅前虧損			(24,622)

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間及二零二零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收購附屬公司的議價購買收益、收購相關成本、企業開支及未變現匯兌淨收益／(虧損)。分部業績指由各分部賺取之除所得稅前溢利／(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。

5 分部資料(續)

分部資產及負債如下：

	物業發展及 投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
於二零二零年十二月三十一日			
資產			
分部資產	369,006	559,733	928,739
未分配資產			440,190
綜合總資產			1,368,929
負債			
分部負債	16,968	186,777	203,745
未分配負債			4,763
綜合總負債			208,508
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

5 分部資料(續)

除若干物業、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：

	物業發展及 投資 千港元	金融借貸 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
截至二零二零年十二月三十一日 止九個月期間				
折舊	–	(514)	(4,468)	(4,982)
攤銷	–	(514)	–	(514)
利息收入	1,190	–	53	1,243
利息開支	–	(1,382)	–	(1,382)
所得稅開支	1,369	(1,953)	–	(584)

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)

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	
	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
香港	21,248	8,781	945,585	664,777
中國	3,715	6,088	—	—
	24,963	14,869	945,585	664,777

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間及截至二零二零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。

5 分部資料(續)

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：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
可呈報分部資產	928,739	477,374
按公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產	147	167
現金及現金等價物	40,917	61,686
物業、機器及設備	397,500	392,154
按金、預付款項及其他應收賬項	1,626	2,306
綜合財務狀況表中的總資產	1,368,929	933,687
可呈報分部負債	203,745	21,225
應付一間關聯公司款項	2,851	2,494
遞延所得稅負債	238	238
其他應付款項及應計費用	1,674	676
應付所得稅	—	694
綜合財務狀況表中的總負債	208,508	25,327

6 收益、其他收入及其他收益／(虧損)，淨額

期／年內確認的收益、其他收入及其他收益／(虧損)，淨額如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
收益		
銷售於中國之物業(附註)	2,422	4,264
租金收入(根據香港財務報告準則第16號)	2,688	3,776
來自金融借貸業務的利息收入 (根據香港財務報告準則第9號)	19,853	6,829
	24,963	14,869
其他收入		
來自銀行存款之利息收入	1,250	1,116
雜項收入	117	499
「保就業計劃」項下工資補助	324	—
	1,691	1,615
其他收益／(虧損)，淨額		
出售物業、機器及設備之虧損	—	(69)
匯兌收益／(虧損)，淨額	15,587	(12,891)
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	(14)	(207)
投資物業之公允值收益／(虧損)(附註15)	3,300	(7,000)
	18,873	(20,167)

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。

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：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
僱員福利開支(附註9)	6,739	6,791
物業、機器及設備折舊(附註14)	4,982	6,361
無形資產攤銷(附註16)	514	—
核數師之酬金		
— 審核服務	2,070	1,000
— 非審核服務	215	313
出售物業成本	1,794	1,684
佣金	453	623
與短期租賃有關之開支(附註20)	574	958
秘書費	422	473
廣告及推廣費用	345	—
法律及專業費用	962	310
估值及查冊費用	260	86
許可及登記	307	352
印刷開支	231	221
水電費	134	198
維修及保養	283	168
樓宇管理費	290	344
保險	255	196
汽車費用	133	164
電腦配件	311	16
其他	527	565
銷售成本及行政開支總額	21,801	20,823

8 應收貸款及利息之減值撥備

	截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間			總計 港元
	十二個月 預期信貸虧損 (第一階段) 港元	全期預期 信貸虧損 無信貸減值 (第二階段) 港元	全期預期 信貸虧損 信貸減值 (第三階段) 港元	
應收貸款及利息減值撥備撥回淨額	(919)	(74)	(354)	(1,347)
應收貸款撇銷	580	38	1,198	1,816
應收貸款及利息之收回撇銷	-	-	(102)	(102)
	(339)	(36)	742	367

	截至二零二零年三月三十一日止年度			總計 千港元
	十二個月 預期信貸虧損 (第一階段) 千港元	全期預期 信貸虧損 無信貸減值 (第二階段) 千港元	全期預期 信貸虧損 信貸減值 (第三階段) 千港元	
應收貸款及利息減值撥備 扣除淨額	82	-	-	82

9 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
工資、薪金及其他津貼	6,542	6,523
退休福利－限定供款計劃	197	268
	6,739	6,791

(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。

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%(截至二零二零年三月三十一日止年度：5%)每月作出供款。本集團及僱員之供款上限均為1,500港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：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。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團向上述退休金計劃作出的供款總額約為197,000港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：268,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何沒收供款可用於扣減未來供款(二零二零年三月三十一日：無)。

9 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

(b) 五名最高薪酬人士

期內本集團五名最高薪酬人士包括兩名(截至二零二零年三月三十一日止年度：三名)董事，彼等的薪酬分析載於附註37。期內剩餘三名(截至二零二零年三月三十一日止年度：兩名)人士的應付薪酬如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
基本薪金、津貼及實物福利	948	787
退休福利－限定供款計劃	30	36
	978	823

並無向該等人士支付或應付獎勵金或離職補償(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)。

薪酬範圍如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間	截至二零二零年 三月三十一日 止年度
薪酬範圍 零至1,000,000港元	3	2

10 融資成本

	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
租賃負債利息開支(附註20)	13	34
解除應付遞延代價之利息	1,369	—
	1,382	34

11 附屬公司

以下載列於二零二零年十二月三十一日及二零二零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 十二月三十一日	二零二零年 三月三十一日
直接持有：					
Termbay 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%

11 附屬公司(續)

以下載列於二零二零年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日的主要附屬公司：(續)

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 十二月三十一日	二零二零年 三月三十一日
間接持有：(續)					
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%
亞馨信貸投資有限公司	香港，有限責任公司	香港投資控股	292,603,752股 每股面值1港元之 普通股	100%	-
零在金融香港有限公司	香港，有限責任公司	香港金融借貸業務	270,500,000股 每股面值1港元之 普通股	100%	-

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，此兩期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(「土地增值稅」)撥備。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，香港利得稅已就在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計提撥備。截至二零二零年三月三十一日止年度，香港利得稅已就在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計提撥備，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。

於綜合損益表扣除的所得稅開支指：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,284	656
— 中國土地增值稅(附註)	(4,310)	1,119
— 香港利得稅	2,081	911
— 過往年度超額撥備	(117)	(24)
	(1,062)	2,662
遞延所得稅(附註26)	1,646	(301)
所得稅開支	584	2,361

12 所得稅開支(續)

本集團除所得稅前溢利／(虧損)的稅項與理論上產生的稅額有所不同，具體如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)	46,543	(24,622)
按適用於相關營業地點		
溢利的國內稅率計算的稅項	12,317	(4,402)
無須課稅收入	(11,907)	(321)
不可扣稅開支	3,383	6,455
未確認稅項虧損之稅務影響	1,218	—
土地增值稅的稅務影響(附註)	(4,310)	818
稅務優惠	—	(165)
過往年度超額撥備	(117)	(24)
所得稅開支	584	2,361

附註：一間中國附屬公司於二零二零年十二月在省級稅務機構完成其土地增值稅的對賬程序。管理層相應修改了土地增值稅估計課稅金額並將截至二零二零年十二月三十一日止九個月的土地增值稅撥備下調了4,310,000港元。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，加權平均適用稅率為26.5%（截至二零二零年三月三十一日止年度：17.9%）。有關增加乃由本公司的盈利能力改變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，並無計劃轉回，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(附註26)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。

13 每股盈利／(虧損)

13.1 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)根據本公司擁有人應佔本集團溢利／(虧損)除以已發行普通股的加權平均數計算。

	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間	截至二零二零年 三月三十一日 止年度
本公司擁有人應佔本集團溢利／(虧損)(千港元)	45,959	(26,983)
已發行普通股的加權平均數(千股)	2,120,298	1,957,643
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	2.17	(1.38)

13.2 每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間及截至二零二零年三月三十一日止年度，並無潛在的已發行攤薄普通股，因此每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

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
成本或估值：						
於二零二零年四月一日	378,390	13,610	10,132	5,900	1,136	409,168
收購附屬公司(附註34(b))	-	-	3,552	-	1,489	5,041
租賃修訂	-	-	-	-	(117)	(117)
添置	-	-	6	-	-	6
重估收益／虧損	6,400	(900)	-	-	-	5,500
於二零二零年十二月三十一日	384,790	12,710	13,690	5,900	2,508	419,598
累計折舊及減值：						
於二零二零年四月一日	-	-	9,978	5,900	470	16,348
收購附屬公司(附註34(b))	-	-	2,632	-	863	3,495
期內撥備(附註7)	3,874	594	100	-	414	4,982
重估收益	(3,874)	(594)	-	-	-	(4,468)
於二零二零年十二月三十一日	-	-	12,710	5,900	1,747	20,357
賬面淨值						
於二零二零年十二月三十一日	384,790	12,710	980	-	761	399,241
成本或估值分析：						
按成本模型	-	-	980	-	761	1,741
按重估價值	384,790	12,710	-	-	-	397,500
	384,790	12,710	980	-	761	399,241

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	租賃 辦公室 千港元	總計 千港元
成本或估值：						
於二零一九年四月一日	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

4,982,000港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：6,361,000港元)折舊開支在綜合損益表入賬列為「行政開支」。

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，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。

14 物業、機器及設備（續）

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十二月三十一日及二零二零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。重估產生的9,968,000港元收益（截至二零二零年三月三十一日止年度：11,164,000港元虧損）已於物業重估儲備入賬（截至二零二零年三月三十一日止年度：扣除）。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37,104,000港元（二零二零年三月三十一日：37,490,000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。於期內，並沒有於第一級、第二級及第三級之間的轉移。（二零二零年三月三十一日止年度：無）。

(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，每平方呎單位售價分別為27,000港元及110,700港元（二零二零年三月三十一日：26,800港元及109,000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

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
於期／年初	180,000	187,000
重估之公允值收益／(虧損)(附註6)	3,300	(7,000)
於期／年末	183,300	180,000

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，本集團的投資物業出租予李永強先生(本公司董事李立先生之子及李銘浚先生之兄弟)，詳情載於附註35。

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(二零二零年三月三十一日：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1,395,000港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：1,952,000港元)。於期內，產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支為381,000港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：395,000港元)。

本集團基於直線法將於租期內根據經營租賃收到的租金確認為收入，作為「租金收入」之部分。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33。

(a) 本集團的估值程序

本集團的投資物業於二零二零年十二月三十一日及二零二零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。公允值收益／(虧損)計入綜合損益表的「其他收益／(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。於期內，並沒有於第一級、第二級及第三級之間的轉移。(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)。

15 投資物業(續)

(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57,300港元(二零二零年三月三十一日：56,250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。

16 無形資產

	移動應用程式 千港元	品牌名稱 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零二零年四月一日	—	—	—
收購附屬公司(附註34(b))	1,242	13,480	14,722
於二零二零年十二月三十一日	1,242	13,480	14,722
累計攤銷及減值：			
於二零二零年四月一日	—	—	—
期內撥備(附註7)	(289)	(225)	(514)
於二零二零年十二月三十一日	(289)	(225)	(514)
賬面淨值			
於二零二零年十二月三十一日	953	13,255	14,208

514,000港元攤銷開支(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)在綜合損益表入賬列為「行政開支」。

17 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。截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間及截至二零二零年三月三十一日止年度均無確認減值虧損。

18 應收貸款

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
應收貸款總額－物業按揭貸款	359,985	110,848
應收貸款總額－個人貸款	75,901	—
應收貸款總額－企業貸款(附註35(a))	29,000	—
應收貸款總計	464,886	110,848
減：減值撥備－第一階段	(13,193)	(82)
減值撥備－第二階段	(815)	—
減值撥備－第三階段	(5,121)	—
減值撥備總計	(19,129)	(82)
應收貸款，扣除撥備	445,757	110,766
減：非即期部分	(348,836)	(91,957)
即期部分	96,921	18,809

本集團之應收貸款(其透過在香港提供物業按揭貸款(截至二零二零年三月三十一日止年度，僅為物業按揭貸款)及個人貸款的金融借貸業務中產生)以港元計值且其賬面值與其公允值相若。

惟於二零二零年十二月三十一日之無抵押貸款應收個人貸款75,901,000港元(於二零二零年三月三十一日：無)除外，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。

18 應收貸款(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團應收貸款的最大信貸風險敞口載列於附註3.1(b)。

基於到期日期，應收貸款(扣除撥備)於報告期末的償還期規定如下：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
一年內	96,921	18,809
一至兩年	59,175	6,052
二至五年	56,548	19,214
五年以上	233,113	66,691
	445,757	110,766

19 應收利息

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
應收利息總額－物業按揭貸款	1,496	313
應收利息總額－個人貸款	1,438	—
	2,934	313

本集團之應收利息(其透過在香港提供物業按揭貸款(截至二零二零年三月三十一日止年度，僅為物業按揭貸款)及個人貸款的金融借貸業務中產生)以港元計值且其賬面值與其公允值相若。

19 應收利息(續)

惟於二零二零年十二月三十一日之應收利息1,438,000港元(二零二零年三月三十一日：無)除外，該等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。

20 租賃負債

(a) 於綜合財務狀況表內確認的金額

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
租賃負債		
即期部分	700	475
非即期部分	148	203
	848	678

(b) 於綜合損益表內確認的金額

	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
租賃負債之利息開支	13	34
與短期租賃有關的開支	574	958

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，租賃的總現金流出為957,000港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：1,450,000港元)。

21 按類別劃分的金融工具

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
<u>以攤銷成本計算的金融資產</u>		
應收貸款(附註18)	445,757	110,766
應收利息(附註19)	2,934	313
按金及其他應收款項(附註22)	1,863	1,777
已抵押銀行存款(附註24)	2,000	2,000
現金及現金等價物(附註25)	256,474	187,827
	709,028	302,683
<u>按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23)	147	167
	709,175	302,850
<u>以攤銷成本計算的金融負債</u>		
其他應付款項及應計費用(附註29)	182,585	2,803
應付一間關聯公司款項(附註30)	2,851	2,494
租賃負債(附註20)	848	678
	186,284	5,975

22 按金、預付款項及其他應收款項

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
預付款項	2,226	201
按金	707	623
其他應收款項	1,156	1,154
	4,089	1,978

本集團按金、預付款項及其他應收款項(並無逾期及減值)的賬面值約等於其公允值且主要以下列貨幣計值：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
港元	4,053	1,934
人民幣	36	44
	4,089	1,978

23 按公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
持作交易的股本證券	147	167

金融資產為以港元計值的上市工具且分類為流動資產。

24 作抵押銀行存款

於二零二零年十二月三十一日，作抵押銀行存款2,000,000港元（二零二零年三月三十一日：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%（二零二零年三月三十一日：0.01%）。作抵押銀行存款的賬面值約等於其公允值並以港元計值（二零二零年三月三十一日：以港元計值）。

25 現金及現金等價物

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
銀行存款及庫存現金	256,474	187,827
最大信貸風險敞口	256,474	187,827

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：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
港元	140,897	83,676
人民幣	115,160	103,741
其他	417	410
	256,474	187,827

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。

26 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：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
遞延所得稅資產		
於期／年初	2,716	2,600
收購附屬公司(附註34(b))	242	—
(扣除自)／計入損益(附註12)	(1,646)	301
匯兌差額	134	(185)
於期／年末	1,446	2,716
遞延所得稅負債	(238)	(238)

26 遞延所得稅(續)

產生遞延所得稅資產的項目性質(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

	土地增值稅 千港元	應收貸款及 利息共同 減值撥備 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日	2,600	—	—	2,600
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	—	—	2,716
收購附屬公司	—	2,462	108	2,570
(扣除自)／計入損益	(1,572)	(161)	28	(1,705)
匯兌差額	134	—	—	134
於二零二零年十二月三十一日	1,278	2,301	136	3,715

26 遞延所得稅(續)

產生遞延所得稅資產的項目性質(並無計及在同一司法權區內抵銷結餘)如下：

遞延所得稅負債

	無形資產 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日及 二零二零年三月三十一日	–	(238)	(238)
收購附屬公司	(2,225)	(103)	(2,328)
計入損益	38	21	59
於二零二零年十二月三十一日	(2,187)	(320)	(2,507)

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85,481,000港元(二零二零年三月三十一日：80,607,000港元)確認遞延所得稅資產14,518,000港元(二零二零年三月三十一日：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溢利的暫時性差異計提於二零二零年十二月三十一日的遞延所得稅負債約5,619,000港元(二零二零年三月三十一日：約5,406,000港元)。

27 股本

	普通股數目 千股	普通股面值 千港元
法定：		
於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日及 二零二零年十二月三十一日 之每股0.08港元的普通股	2,800,000	224,000
已發行及已悉數繳清：		
於二零一九年四月一日及二零二零年三月三十一日	1,957,643	156,611
收購附屬公司(附註34(a))	710,000	56,800
於二零二零年十二月三十一日	2,667,643	213,411

28 儲備

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

本公司並無就截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間派付股息(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)。

29 其他應付款項及應計費用及合約負債

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
應付遞延代價(附註34(a))	178,255	–
租金按金	410	439
應計審計費用	1,663	1,000
應計維修及維護費用	839	839
應計僱員福利開支	1,833	360
其他應付款項及應計開支	1,418	525
其他應付款項及應計費用	184,418	3,163
減：應付遞延代價(附註34(a)) 之非即期部分	(166,183)	–
	18,235	3,163
合約負債(附註)	284	798

附註：

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時方予確認合約負債。確認與合約負債有關的收益：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
於期／年初計入合約負債結餘的已確認收益	798	1,650

29 其他應付款項及應計費用及合約負債(續)

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

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
港元	182,976	1,794
人民幣	1,726	2,167
	184,702	3,961

30 應付一間關聯公司款項

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。

31 現金流量資料

(a) 除所得稅前溢利／(虧損)與經營所得／(所用)現金之間的對賬：

	附註	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)		46,543	(24,622)
調整以下各項：			
來自銀行存款之利息收入	6	(1,250)	(1,116)
物業、機器及設備折舊	7	4,982	6,361
無形資產攤銷	7	514	–
租賃負債之利息開支	10	13	34
解除應付遞延代價之利息	10	1,369	–
應收貸款及利息減值撥備	8	367	82
投資物業的公允值(收益)／虧損	6	(3,300)	7,000
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	6	14	207
出售物業、機器及設備之虧損	6	-	69
未變現匯兌(收益)／虧損淨額	6	(15,587)	12,891
收購附屬公司的議價購入價	34(b)	(41,300)	–
		(7,635)	906
營運資金的變動：			
已竣工待售物業		698	1,182
應收貸款		17,654	(66,344)
應收利息		345	(214)
按金、預付款項及其他應收賬款		445	113
其他應付款項及應計費用		2,623	(1,682)
合約負債		(514)	(852)
應收關聯公司款項		3,264	–
應付一間關聯公司款項		(650)	395
經營所得／(所用)現金		16,230	(66,496)

31 現金流量資料(續)

(b) 在綜合現金流量表內，出售物業、機器及設備所得款項包括：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
賬面淨值(附註14)	-	69
出售物業、機器及設備之虧損(附註6)	-	(69)
出售物業、機器及設備所得款項	-	-

(c) 融資活動產生之負債對賬

	租賃負債 千港元
於二零一九年四月一日	(1,136)
現金流量	458
於二零二零年三月三十一日	(678)
收購附屬公司(附註34(b))	(657)
租賃修訂	117
現金流量	370
於二零二零年十二月三十一日	(848)

32 或然事項

本集團或本公司於二零二零年十二月三十一日並無任何重大或然負債(二零二零年三月三十一日：無)。

33 經營租賃承擔 – 本集團作為出租方

本集團183,300,000港元(二零二零年三月三十一日：180,000,000港元)的投資物業根據經營租賃出租。

面值為4,255,000港元(二零二零年三月三十一日：4,802,000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，在考慮本集團於期內投入銷售努力出售上述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。

就所有已出租的物業與租戶訂立的租期為六個月至三年(二零二零年三月三十一日：一個月至三年)。

根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款應收款項總額如下：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
少於一年	1,929	1,899
一至兩年	1,860	1,860
兩至三年	385	1,780
	4,174	5,539

34 企業合併

於二零二零年九月二十三日，本公司的間接全資附屬公司Termbray Wealth Investment Limited（「買方」）與本集團董事李銘浚先生控制的公司Earth Axis Investment Limited訂立買賣協議（「買賣協議」），以收購亞馨信貸投資有限公司的全部已發行股本。

買賣協議中規定的初步代價金額為404,109,000港元，將於完成後根據完成時亞馨信貸投資有限公司及其附屬公司（統稱為「已收購附屬公司」）的資產淨值進行等額調整，除非差額不足1,000,000港元。代價中的約205,229,000港元將由本公司以發行價0.289港元發行710,000,000股新股份結算；及現金代價須由買方按以下分期結清—(a)20,000,000港元於二零二一年十二月三十一日或之前；(b)20,000,000港元於二零二二年十二月三十一日或之前；及(c)代價餘額於二零二三年十二月三十一日或之前。

收購已於二零二零年十月三十日完成。於完成後，本集團就已收購附屬公司行使控制權並且就已收購附屬公司的收益擁有權利。已收購附屬公司已成為本公司的全資附屬公司。本公司預期，於收購完成後，本集團現有物業按揭貸款業務與已收購附屬公司的有抵押及無抵押貸款業務合併，將為本集團的整體金融借貸業務帶來協同效應。

(a) 收購的購買代價詳情

	公允值 千港元
已發行普通股	198,800
遞延應付代價	176,887
購買代價總計	375,687

作為部分購買代價發行的710,000,000股股份的公允值乃根據於二零二零年十月三十日已公佈股價每股0.28港元計算。直接與發行股份有關的發行成本為404,000港元已在視作所得款項中扣除。

於完成日期，應付遞延代價總額為200,502,000港元。該款項基於艾華迪評估諮詢有限公司的估值報告以4.4817%的利率進行貼現，並於非流動負債內確認176,887,000港元。

34 企業合併(續)

(b) 已收購資產淨額及因收購事項確認的議價購買收益詳情

	公允值 千港元
物業、機器及設備	1,546
無形資產	14,722
遞延所得稅資產	242
應收貸款	353,012
應收利息	2,966
按金、預付款項及其他應收賬款	2,556
現金及現金等價物	43,091
應收關聯公司款項	3,264
應付關聯公司款項	(1,007)
租賃負債	(657)
其他應付賬款及應計費用	(376)
應付所得稅	(2,372)
已收購可識別資產淨額	416,987
減：購買代價總計	(375,687)
收購附屬公司的議價購買收益	41,300

從關連方收購實體的議價購入價主要歸因於應付遞延代價的貼現影響及無形資產公允價值調整。該議價購買收益毋須課稅。

(c) 收購相關成本

非與股份發行直接相關的有關收購的收購相關成本16,734,000港元於綜合損益表及綜合現金流量表內的經營現金流量內支銷。該金額包括有關收購的審核服務及非審核服務的核數師薪酬，分別為2,956,000港元及565,000港元。

34 企業合併(續)

(d) 收益及溢利貢獻

於二零二零年十月三十日至二零二零年十二月三十一日期間，所收購業務為本集團貢獻收入13,401,000港元及溢利淨額4,993,000港元。

倘收購於二零二零年四月一日發生，則截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間已收購業務的綜合備考收益及溢利淨額將分別為54,645,000港元及16,719,000港元。該等金額乃使用附屬公司財務業績計算得出且就下述各項作出調整：(i)本集團及已收購附屬公司的會計政策差異；(ii)排除已收購附屬公司在收購前發生的重組時出售附屬公司所產生的財務業績，連同已確認出售產生的後續收益；及(iii)假設對無形資產的公允值調整自二零二零年四月一日起已經應用而應已扣除的額外攤銷，連同其後的稅務影響。

倘收購於二零二零年四月一日發生，則截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間的本集團綜合備考收益及溢利淨額將分別為66,207,000港元及53,058,000港元。該等金額已包括截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間的已收購附屬公司的綜合備考財務業績、收購附屬公司的議價購買收益41,300,000港元及收購相關成本16,734,000港元，且已就下述各項作出調整：假設解除應付遞延代價之利息自二零二零年四月一日起已經應用而應已扣除的額外融資成本，連同其後的稅務影響。

35 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) 除應付一名關聯方之款項（附註30）及自關聯方處收購實體（附註34）外，本公司的關聯方交易如下：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
與關聯方結餘：		
應收貸款(附註iv)	29,000	—
租賃負債(附註iii)	40	—

35 關聯方披露(續)

	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
與關聯方的交易：		
行政開支(附註i)	365	486
租金收入(附註ii)	1,395	1,952
租賃付款(附註iii)	16	—
利息收入(附註iv)	1,200	—

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365,000港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：486,000港元)於期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) 根據本公司董事李立先生之子及李銘浚先生之兄弟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)(「二零一七租賃協議」)。

於二零二零年三月四日，本集團與李永強先生續訂二零一七租賃協議，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」)

本集團於本期自二零二零租賃協議確認的租金收入1,395,000港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：自二零一七租賃協議確認1,872,000港元及自二零二零租賃協議確認80,000港元。)

(iii) 該款項指將寫字樓出租予兩間關聯公司之應計費用／款項，該兩間關聯公司由本集團若干董事最終持有。

(iv) 結餘指向一間公司提供的貸款，且該公司的一名董事亦為本集團的董事。該結餘以關聯方的一間附屬公司的股份作抵押，年利息為24%。該等結餘的賬面值約等於其公允值且以港元計值。

(b) 董事認為，本公司董事代表本公司的主要管理層成員。於期內，向主要管理層人員支付4,340,000港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：7,447,000港元)，有關詳情載列於附註37。

36 本公司的財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司的財務狀況表

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
資產		
非流動資產		
對附屬公司的投資(附註)	938,853	919,234
應收一間附屬公司款項	198,800	–
	1,137,653	919,234
流動資產		
現金及現金等價物	4,052	2,454
其他流動資產	147	329
	4,199	2,783
總資產	1,141,852	922,017
權益及負債		
本公司擁有人應佔權益		
股本	213,411	156,611
儲備	894,106	751,987
總權益	1,107,517	908,598
負債		
流動負債		
應付一間附屬公司款項	33,037	12,404
其他流動負債	1,298	1,015
總負債	34,335	13,419
權益與負債總額	1,141,852	922,017

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。

36 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
於二零二零年四月一日	404,370	191,810	175,426
期內虧損及全面虧損總額	–	–	(19,096)
發行普通股作為業務合併之代價 (附註34(a))	141,596	–	–
於二零二零年十二月三十一日	545,966	191,810	156,330

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。

37 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	截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間			
	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	總計 千港元
執行董事				
李立先生	—	2,700	—	2,700
黃紹基先生	—	1,125	56	1,181
李銘浚先生（附註(ii)）	—	180	9	189
獨立非執行董事				
盧耀熙先生	90	—	—	90
湯顯和先生	90	—	—	90
程如龍先生	90	—	—	90
	270	4,005	65	4,340

37 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

(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。

37 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

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，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（截至二零二零年三月三十一日止年度：無）。

(c) 董事離職福利

於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，概無就提前終止委聘而向董事支付任何補償（截至二零二零年三月三十一日止年度：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

於期末或截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間任何時間，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（截至二零二零年三月三十一日止年度：無）。

(e) 董事於交易、安排或合約之重大權益

於期末或截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間任何時間，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（截至二零二零年三月三十一日止年度：無）。

於期內，本集團應課差餉租值為2,700,000港元的租賃土地及樓宇（截至二零二零年三月三十一日止年度：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。

38 報告期後事項

二零二零年初，新冠肺炎（「COVID-19」）疫情席捲香港及中國大陸。此後，經濟與金融市場受到嚴重衝擊。香港及中國大陸已持續實施了一系列防控措施。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。同時，本集團評估預期信貸虧損模型下的應收貸款及利息減值撥備，其與客戶為所授予的按揭貸款提供的抵押物價值成反比。由於有關COVID-19疫情的最新發展情況仍不明朗，管理層預計公允值或會於二零二零年十二月三十一日之後出現波動。管理層已評估，並於直至本報告日期認為，就盈利能力及流動資金狀況方面，本集團於二零二零年十二月三十一日的財務表現並無受到重大影響。本集團將繼續關注COVID-19疫情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	6,757	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

	截至二零二零年 十二月三十一日止 九個月期間 千港元	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
收益	24,963	14,869	30,594	34,089	39,496
除稅前溢利／(虧損)	46,543	(24,622)	(11,508)	91,908	(130,455)
稅項	(584)	(2,361)	(8,372)	(8,715)	(1,932)
本公司擁有人應佔 期／年內溢利／(虧損)	45,959	(26,983)	(19,880)	83,193	(132,387)

五年財務概要

綜合資產及負債

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	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
非流動資產					
物業、機器及設備	399,241	392,820	409,278	409,114	366,592
投資物業	183,300	180,000	187,000	187,000	162,300
無形資產	14,208	–	–	–	–
遞延所得稅資產	1,446	2,716	2,600	2,716	–
應收貸款	348,836	91,957	22,892	–	–
於聯營公司投資	–	–	–	–	115,047
作抵押銀行存款	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
流動資產	419,898	264,194	346,714	378,369	362,725
總資產	1,368,929	933,687	970,484	979,199	1,008,664
流動負債	(41,939)	(24,886)	(25,920)	(21,554)	(16,825)
非流動負債	(166,569)	(441)	(238)	(238)	(237)
淨資產	1,160,421	908,360	944,326	957,407	991,602
本公司權益擁有人 應佔權益	1,160,421	908,360	943,909	956,990	991,185
非控股權益	–	–	417	417	417
總權益	1,160,421	908,360	944,326	957,407	991,602

每股股份資料

	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	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
每股基本盈利／(虧損)	2.17	(1.38)	(1.02)	4.25	(6.76)
每股股息					
中期股息(附註1)	-	-	-	8.71	-
末期股息	-	-	-	-	-
每股資產淨值	43.50	46.40	48.24	48.91	50.65

附註1：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)。