

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何
部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



STYLAND HOLDINGS LIMITED

大凌集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

(認股權證代號：1595)

**截至二零一九年三月三十一日止年度
末期業績公佈**

大凌集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，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年度(「二零一九年財政
年度」)之經審核綜合業績連同截至二零一八年三月三十一日止年度(「二零一八年
財政年度」)比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表
截至三月三十一日止年度

| | | 二零一九年 千港元 | 經重列 二零一八年 千港元 |
|---|---|----------------|---------------------|
| 營業額 | | <u>234,787</u> | <u>248,614</u> |
| • 收入 | 5 | 81,205 | 85,936 |
| • 經紀服務成本 | | (5,395) | (10,610) |
| • 其他收入 | | 22,637 | 16,206 |
| • 行政開支 | | (112,371) | (92,386) |
| • 銷售及分銷成本 | | (4,478) | (5,971) |
| • 投資物業之公平價值變動 | | 55,591 | – |
| • 以公平價值計量且變動計入損益 （「以公平價值計量且變動計入損益」 之金融資產之公平價值變動 | | (22,522) | (21,456) |
| • 出售以公平價值計量且變動計入損益之 金融資產收益 | | 3,903 | 2,066 |
| • 就無形資產確認之減值虧損 | | (3,386) | – |
| • 就應收貸款確認之預期信貸 虧損（「預期信貸虧損」）／減值虧損 | | (4,917) | (2,914) |
| • 就應收賬款確認之預期信貸 虧損／減值虧損 | | (4,658) | (2,337) |
| • 撥回就應收貸款確認之預期信貸 虧損／減值虧損 | | 5,966 | 1,135 |
| • 出售附屬公司收益 | | – | 27,101 |
| • 融資成本 | | (18,010) | (14,118) |
| 除稅前虧損 | 6 | (6,435) | (17,348) |
| • 所得稅開支 | 7 | – | – |
| 年度虧損 | | (6,435) | (17,348) |

| | 二零一九年 千港元 | 經重列 二零一八年 千港元 |
|--|--------------------------|------------------------|
| 其他全面(開支)／收益 | | |
| 其後將重新分類至損益之項目 | | |
| 可供出售金融資產之公平價值收益 | - | 1,283 |
| 其後將不會重新分類至損益之項目 | | |
| 以公平價值計量且變動計入其他 全面收益(「以公平價值計量且 變動計入其他全面收益」)之 金融資產之公平價值虧損 | <u>(33,752)</u> | - |
| 年度全面開支總額 | <u><u>(40,187)</u></u> | <u><u>(16,065)</u></u> |
| 應佔年度溢利／(虧損) | | |
| • 本公司擁有人 | 183 | (25,552) |
| • 非控股權益 | <u>(6,618)</u> | 8,204 |
| | <u><u>(6,435)</u></u> | <u><u>(17,348)</u></u> |
| 應佔年度全面(開支)／收益總額 | | |
| • 本公司擁有人 | (31,325) | (24,349) |
| • 非控股權益 | <u>(8,862)</u> | 8,284 |
| | <u><u>(40,187)</u></u> | <u><u>(16,065)</u></u> |
| 每股盈利／(虧損) | | |
| • 基本 | 9 <u><u>0.0037港仙</u></u> | <u><u>(0.53港仙)</u></u> |
| • 攤薄 | 9 <u><u>0.0035港仙</u></u> | <u><u>(0.53港仙)</u></u> |

綜合財務狀況表

於三月三十一日

| | 附註 | 二零一九年 千港元 | 經重列 二零一八年 千港元 |
|--|----|------------------|---------------------|
| 非流動資產 | | | |
| • 傢具及設備 | | 7,478 | 2,975 |
| • 投資物業 | | 347,800 | 268,446 |
| • 無形資產 | | – | 3,386 |
| • 應收貸款 | 10 | 46,127 | 55,039 |
| | | 401,405 | 329,846 |
| 流動資產 | | | |
| • 應收貸款 | 10 | 177,245 | 193,413 |
| • 應收賬款 | 11 | 30,457 | 58,770 |
| • 應收承兌票據 | 12 | 18,600 | 76,697 |
| • 合約資產 | 13 | 997 | – |
| • 其他應收款項、按金及預付款 | | 16,262 | 21,157 |
| • 以公平價值計量且變動計入其他 全面收益之金融資產／ 可供出售金融資產 | | – | 39,268 |
| • 以公平價值計量且變動計入損益之 金融資產 | | 27,721 | 79,963 |
| • 衍生金融工具 | | – | 5,306 |
| • 客戶信託資金 | | 90,781 | 109,056 |
| • 已抵押之銀行存款 | | 5,000 | 6,310 |
| • 現金及現金等值項目 | | 112,372 | 119,630 |
| | | 479,435 | 709,570 |
| • 分類為持作待售的集合出售項目資產 | 14 | 210,304 | – |
| | | 689,739 | 709,570 |
| | | 1,091,144 | 1,039,416 |
| 流動負債 | | | |
| • 應付賬款 | 15 | 106,438 | 144,367 |
| • 其他應付款項及應計費用 | | 12,819 | 8,549 |
| • 應付承兌票據 | 16 | 63,840 | 140,810 |
| • 借款 | | 134,228 | 145,242 |
| • 合約負債 | 13 | 1,721 | – |
| • 衍生金融工具 | | – | 5,306 |
| | | 319,046 | 444,274 |
| • 分類為持作待售的集合出售項目負債 | 14 | 221,588 | – |
| | | 540,634 | 444,274 |

| | 二零一九年 千港元 | 經重列 二零一八年 千港元 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 流動資產淨值 | <u>149,105</u> | <u>265,296</u> |
| 資產總值減流動負債 | <u>550,510</u> | <u>595,142</u> |
| 非流動負債 應付債券 | <u>2,000</u> | <u>2,000</u> |
| 淨資產 | <u><u>548,510</u></u> | <u><u>593,142</u></u> |
| 股本及儲備 | | |
| • 股本 | 50,951 | 49,461 |
| • 儲備 | <u>500,761</u> | <u>546,571</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | <u>551,712</u> | <u>596,032</u> |
| 非控股權益 | <u>(3,202)</u> | <u>(2,890)</u> |
| 總權益 | <u><u>548,510</u></u> | <u><u>593,142</u></u> |

綜合財務報表之附註

1. 一般資料

本公司於一九九一年七月三十一日根據百慕達公司法註冊成立為受豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司註冊辦事處與主要營業地點的地址分別為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda及香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心28樓。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。除另有指明外，數額已湊整至最接近千位數。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要活動為提供金融服務、按揭融資、物業發展和投資及證券買賣。

2. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦遵守香港公司條例之適用披露規定及聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟以公平價值計量的以下項目則除外：

- 投資物業；及
- 若干金融資產及負債。

非流動資產及持作待售之出售組合按賬面值與公平價值減銷售成本之較低者列賬。

務請注意，於編製綜合財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對近期事件及行動之最佳知識及判斷，實際結果最終或有別於該等估計。涉及較大程度判斷或複雜性之範疇或假設及估計對綜合財務報表屬重大之範疇於綜合財務報表中披露。

3. 新訂及經修訂之香港財務報告準則

於二零一八年四月一日開始年度期間生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

於二零一九年財政年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈，與本集團的營運有關及適用於本集團於二零一八年四月一日開始年度期間之綜合財務報表之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| 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 | 客戶合約收益及相關修訂本 |
| 香港財務報告準則第1號(修訂本) | 二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進一部份 |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進一部份 |
| 香港會計準則第40號(修訂本) | 轉移投資物業 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號 | 外幣交易及墊付代價 |

除下文所提述者外，採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則對如何編製及呈列本期間及過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。新準則對金融資產分類及計量原指引作出重大變動，並就金融資產減值引入「預期信貸虧損」(「預期信貸虧損」)模式。

採納香港財務報告準則第9號時，本集團已根據過渡規定就二零一八年四月一日存在之項目追溯應用準則，並且採用過渡性條文不對過往期間予以重列。

採納香港財務報告準則第9號對以下範疇造成影響：

- 分類為持作買賣投資之股本證券按公平價值列賬，乃按目的為出售股本證券之業務模型持有，其將繼續以公平價值計量且變動計入損益計量。
- 就以成本減去減值計量之若干非上市股本投資，以及先前根據香港會計準則第39號分類為可供出售金融資產並按公平價值計量，其公平價值變動於其他全面收益確認之於非上市股本基金之若干投資而言，現時以公平價值計量。本集團選擇不可撤回地指定該等項目按公平價值列賬且變動於其他全面收益呈列。
- 就本集團金融資產之分類及計量而言，應收賬款、應收貸款、應收承兌票據以及其他應收款項及按金過往根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收款項，現已根據香港財務報告準則第9號分類為按攤銷成本計量之金融資產。
- 就金融資產減值而言，香港財務報告準則第9號規定使用預期信貸虧損模型，此將適用於本集團按攤銷成本計量之金融資產。預期信貸虧損模型規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映自初步確認以來之信貸風險變動。換言之，於確認信貸虧損前發生信貸事件之條件不再是必要。反而，視乎資產及事實及情況，實體須確認及計量12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損。

- 所有其他金融資產及金融負債將繼續按現時根據香港會計準則第39號計量相同之基準計量。

總括而言，於初始採用日期（即二零一八年四月一日）於綜合財務狀況表及綜合權益變動表內確認之金額已作出下列重新分類。

此等變動對綜合財務狀況表的影響如下：

| | 根據香港會計 準則第39號 於二零一八年 三月三十一日 之賬面值 千港元 (經重列) | 重新分類 千港元 | 根據香港財務 報告準則第9號 於二零一八年 四月一日 之賬面值 千港元 |
|-----------------------------|--|-------------|--|
| 可供出售金融資產 | 39,268 | (39,268) | — |
| 以公平價值計量且變動計入 其他全面收益之金融資產 | — | 39,268 | 39,268 |
| | 39,268 | — | 39,268 |

該等變動對本集團權益之影響如下：

| | 根據香港會計 準則第39號 於二零一八年 三月三十一日 之賬面值 千港元 (經重列) | 重新分類 千港元 | 根據香港財務 報告準則第9號 於二零一八年 四月一日 之賬面值 千港元 |
|------------|--|-------------|--|
| 可供出售金融資產儲備 | 1,203 | (1,203) | — |
| 公平價值儲備 | — | 1,203 | 1,203 |
| | 1,203 | — | 1,203 |

除上文所述者外，首次應用香港財務報告準則第9號對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」及相關之「澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益」（以下統稱為「香港財務報告準則第15號」）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」及若干與收益相關之詮釋。

香港財務報告準則第15號載有適用於客戶合約之單一模式及確認收益之兩種方法：以一個時點確認或以一段時間確認。該模型之特點是基於合約之五步交易分析，以確定是否確認收益以及確認收益之金額及時間。

本集團已選用累計影響過渡方法，將首次應用之累計影響確認為對二零一八年四月一日之保留溢利年初結餘之調整。因此，比較資料不予重列，並繼續根據香港會計準則第11號及第18號呈報。

首次應用香港財務報告準則第15號對綜合財務報表並無任何重大影響。

已頒佈但未生效之香港財務報告準則

於授權刊發此等綜合財務報表當日，香港會計師公會已頒佈以下新訂及經修訂香港財務報告準則，但於二零一八年四月一日開始之財政年度尚未生效，且並無被本集團提早採納：

| | |
|----------------------------------|---|
| 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 |
| 香港財務報告準則第3號(修訂本) | 業務之定義 ⁵ |
| 香港財務報告準則第9號(修訂本) | 具有負補償之提前還款特點 ¹ |
| 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本) | 投資者及其聯營公司或合營公司出售或注入資產 ⁴ |
| 香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號 | 重大之定義 ² |
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 計劃修訂、縮減或結算 ¹ |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 於聯營公司及合營公司之長期權益 ¹ |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之 年度改進 ¹ |
| 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 |

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定生效日期

⁵ 對收購日期為二零二零年一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

董事預計，所有修訂將於修訂生效日期或之後開始之首個期間之本集團會計政策中獲採納。預期將會對本集團會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料載列如下。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」已取代香港會計準則第17號及三項相關詮釋。

採用香港財務報告準則第16號後，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權宜方法之規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似之方法將所有租賃入賬，即於租賃開始日期，承租人將按未來最低租賃付款之現值確認及計量租賃負債，並且將確認相應之「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債未償還結餘所產生之利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租賃所產生之租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產之租賃，於此情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為承租人就土地及樓宇租賃(現時分類為經營租賃)之會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加,及影響租賃期間於損益表內確認開支之時間。

本集團計劃於二零一九年四月一日選用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號,將首次確認之累計影響確認為對權益於二零一九年四月一日之年初結餘之調整。比較資料將不予重列。此外,本集團計劃選擇可行權宜方式,不會對短期租賃及低價值資產租賃應用新會計模式,並且不會對現有租賃進行全面審閱,僅對新合約應用香港財務報告準則第16號。此外,本集團計劃使用可行權宜方式,將租期自首次應用日期起計12個月內結束之租賃入賬為短期租賃。

於二零一九年三月三十一日,本集團於不可撤銷經營租賃項下就土地及樓宇之未來最低租賃付款為18,346,000港元,大部分須於報告日期起計5年內支付。於二零一九年四月一日首次採納香港財務報告準則第16號後,本集團計劃按相等於租賃負債之金額(須作出若干調整)計量使用權資產,經計及折現之影響後,於二零一九年四月一日,租賃負債及相應使用權資產之年初結餘均調整為16,605,000港元。

除確認租賃負債及使用權資產外,本集團預期首次採納香港財務報告準則第16號後作出之過渡調整將不甚重大。然而,上文所述之預期會計政策變動有可能對本集團自二零一九年後之綜合財務報表造成重大影響。

4. 上年度調整

編製截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表時,管理層已對先前刊發之截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表內呈列及披露之款項作出若干修正。詳情見下文所述:

於二零一八年三月三十一日,本集團於非上市股本基金(「股本基金」)之投資分類為可供出售金融資產,並按公平價值列賬,其公平價值變動於其他全面收益確認。股本基金之投資組合主要包括上市及非上市股本證券。股本基金於活躍市場上並無報價。股本基金於二零一八年三月三十一日之公平價值乃由董事經參考股本基金所持投資之投資組合後釐定,當中包括由獨立估值師於二零一七年十二月三十一日對股本基金所持非上市股本證券進行之估值報告。

誠如本公司日期為二零一八年十一月一日及二零一九年三月一日之公佈所詳述，於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司已委聘另一名專業估值師為股本基金估值，並釐定其於二零一八年三月三十一日之公平價值約為38,488,000港元。因此，本集團決定作出重列。

重列股本基金之公平價值對本集團於二零一八年三月三十一日之綜合財務報表之影響如下：

截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表：

| | 先前申報 千港元 | 上年度調整 千港元 | 經重列 千港元 |
|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 年度其他全面收益 | <u>35,294</u> | <u>(34,011)</u> | <u>1,283</u> |
| 年度全面收益／(開支)總額 | <u>17,946</u> | <u>(34,011)</u> | <u>(16,065)</u> |
| 應佔年度全面收益／(開支)總額 | | | |
| — 本公司擁有人 | 8,182 | (32,531) | (24,349) |
| — 非控股權益 | <u>9,764</u> | <u>(1,480)</u> | <u>8,284</u> |
| | <u>17,946</u> | <u>(34,011)</u> | <u>(16,065)</u> |

於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況表：

| | 先前申報 千港元 | 上年度調整 千港元 | 經重列 千港元 |
|------------|------------------|-----------------|------------------|
| 可供出售金融資產 | <u>73,279</u> | <u>(34,011)</u> | <u>39,268</u> |
| 流動資產 | <u>743,581</u> | <u>(34,011)</u> | <u>709,570</u> |
| 總資產 | <u>1,073,427</u> | <u>(34,011)</u> | <u>1,039,416</u> |
| 流動資產淨值 | <u>299,307</u> | <u>(34,011)</u> | <u>265,296</u> |
| 淨資產 | <u>627,153</u> | <u>(34,011)</u> | <u>593,142</u> |
| 可供出售金融資產儲備 | <u>33,734</u> | <u>(32,531)</u> | <u>1,203</u> |
| 非控股權益 | <u>(1,410)</u> | <u>(1,480)</u> | <u>(2,890)</u> |
| 總權益 | <u>627,153</u> | <u>(34,011)</u> | <u>593,142</u> |

5. 分部資料

為進行資源分配及分部表現評估而呈報予執行董事(即主要營運決策人)之資料主要有關所提供服務或所買賣產品之類別。根據香港財務報告準則第8號，本集團之可申報分部如下：

- 提供證券買賣、經紀融資、企業融資、資產管理及其他融資服務之金融服務分部；
- 從事有物業抵押之企業及個人貸款之按揭融資分部；
- 從事物業重建及出租物業之物業發展及投資分部；及
- 從事證券買賣及衍生產品買賣之證券買賣分部。

分部收入及業績

以下為根據可申報分部分分析之本集團收入及業績：

截至二零一九年三月三十一日止年度

| | 金融服務 千港元 | 按揭融資 千港元 | 物業發展 及投資 千港元 | 證券買賣 千港元 | 抵銷 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------|---------------|---------------|--------------------|-------------|--------------|-----------------------|
| 分部收益： | | | | | | |
| 來自外部客戶之收益 | 57,441 | 23,490 | - | 274 | - | 81,205 |
| 分部間收益 | 343 | - | - | - | (343) | - |
| | <u>57,784</u> | <u>23,490</u> | <u>-</u> | <u>274</u> | <u>(343)</u> | <u>81,205</u> |
| 分部業績 | (22,207) | 15,286 | 54,954 | (18,940) | - | 29,093 |
| 未分配收入 | | | | | | 187 |
| 未分配開支 | | | | | | <u>(35,715)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | | | <u><u>(6,435)</u></u> |

截至二零一八年三月三十一日止年度

| | 金融服務 千港元 | 按揭融資 千港元 | 物業發展 及投資 千港元 | 證券買賣 千港元 | 抵銷 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------|---------------|---------------|--------------------|-------------|--------------|------------------------|
| 分部收益： | | | | | | |
| 來自外部客戶之收益 | 57,374 | 27,327 | 931 | 304 | - | 85,936 |
| 分部間收益 | 852 | - | - | - | (852) | - |
| | <u>58,226</u> | <u>27,327</u> | <u>931</u> | <u>304</u> | <u>(852)</u> | <u>85,936</u> |
| 分部業績 | 20,480 | 16,792 | (3,450) | (20,271) | - | 13,551 |
| 未分配收入 | | | | | | 396 |
| 未分配開支 | | | | | | <u>(31,295)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | | | <u><u>(17,348)</u></u> |

分部資產及負債

本集團按可申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

| | 金融服務 千港元 | 按揭融資 千港元 | 物業發展 及投資 千港元 | 證券買賣 千港元 | 未分配 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------------|-------------|-------------|--------------------|-------------|------------|-------------------------|
| 分部資產 | 246,323 | 135,318 | 351,668 | 27,721 | 119,810 | 880,840 |
| 分類為持作待售的集合 出售項目資產 | | | | | | <u>210,304</u> |
| | | | | | | <u><u>1,091,144</u></u> |
| 分部負債 | 151,100 | 32,429 | 72,440 | 5 | 65,072 | 321,046 |
| 分類為持作待售的集合 出售項目負債 | | | | | | <u>221,588</u> |
| | | | | | | <u><u>542,634</u></u> |

於二零一八年三月三十一日

| | 金融服務 千港元 | 按揭融資 千港元 | 物業發展 及投資 千港元 | 證券買賣 千港元 | 未分配 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------|----------------|----------------|--------------------|---------------|----------------|------------------|
| 分部資產(經重列) | <u>411,717</u> | <u>158,321</u> | <u>268,690</u> | <u>73,713</u> | <u>126,975</u> | <u>1,039,416</u> |
| 分部負債 | <u>259,997</u> | <u>69,884</u> | <u>50,749</u> | <u>5</u> | <u>65,639</u> | <u>446,274</u> |

其他分部資料

截至二零一九年三月三十一日止年度：

| | 金融服務 千港元 | 按揭融資 千港元 | 物業發展 及投資 千港元 | 證券買賣 千港元 | 未分配 千港元 | 總計 千港元 |
|---|-------------|-------------|--------------------|-------------|------------|-----------|
| 計入分部損益或分部資產 計量之數額： | | | | | | |
| 投資物業之公平價值變動 以公平價值計量且變動 計入損益之金融資產之 公平價值變動 | - | - | 55,591 | - | - | 55,591 |
| 出售以公平價值計量 且變動計入損益之 金融資產收益 | - | - | - | (22,522) | - | (22,522) |
| 就無形資產確認之減值虧損 | (3,386) | - | - | - | - | (3,386) |
| 就應收貸款確認之預期 信貸虧損 | (2,317) | (2,600) | - | - | - | (4,917) |
| 就應收賬款確認之預期 信貸虧損 | (4,658) | - | - | - | - | (4,658) |
| 就其他應收款項確認之 預期信貸虧損 | - | (248) | - | - | - | (248) |
| 撥回就應收貸款確認之 預期信貸虧損 | 1,449 | 4,517 | - | - | - | 5,966 |
| 撥回就應收賬款確認之 預期信貸虧損 | 645 | - | - | - | - | 645 |
| 收回應收貸款壞賬 | - | 282 | - | - | - | 282 |
| 折舊 | (1,130) | (48) | (101) | - | (509) | (1,788) |
| 匯兌差額之收益淨額 | 1,592 | - | - | - | - | 1,592 |
| 撇銷傢具及設備 | (34) | (2) | - | - | - | (36) |
| 添置非流動資產(附註) | 2,952 | 23 | 27,488 | - | 851 | 31,314 |
| 定期提供予主要營運 決策人但並不納入 分部損益或分部資產 計量之數額： | | | | | | |
| 利息收入 | - | - | - | - | 187 | 187 |
| 融資成本 | - | - | - | - | (18,010) | (18,010) |

附註：該金額不包括新增應收貸款及無形資產。

截至二零一八年三月三十一日止年度：

| | 金融服務 千港元 | 按揭融資 千港元 | 物業發展 及投資 千港元 | 證券買賣 千港元 | 未分配 千港元 | 總計 千港元 |
|--|-------------|-------------|--------------------|-------------|------------|-----------|
| 計入分部損益或分部資產 計量之數額： | | | | | | |
| 以公平價值計量且變動計入 損益之金融資產之公平 價值變動 | 2,500 | - | - | (23,956) | - | (21,456) |
| 出售以公平價值計量且變動 計入損益之金融資產收益 | - | - | - | 2,066 | - | 2,066 |
| 就應收賬款確認之減值虧損 | (2,337) | - | - | - | - | (2,337) |
| 就應收貸款確認之減值虧損 | (2,189) | (725) | - | - | - | (2,914) |
| 就其他應收款項確認之 減值虧損 | - | (17) | - | - | - | (17) |
| 就應收承兌票據確認之 減值虧損 | (1,269) | - | - | - | - | (1,269) |
| 撥回就應收賬款確認之 減值虧損 | 122 | - | - | - | - | 122 |
| 撥回就應收貸款確認之 減值虧損 | 771 | 364 | - | - | - | 1,135 |
| 收回應收貸款壞賬 | 96 | - | - | - | - | 96 |
| 折舊 | (830) | (95) | (127) | - | (371) | (1,423) |
| 匯兌差額之虧損淨額 | (196) | - | - | - | - | (196) |
| 出售傢具及設備之收益 | - | - | - | - | 40 | 40 |
| 出售附屬公司收益／(虧損) | 30,406 | - | (3,305) | - | - | 27,101 |
| 添置非流動資產(附註) | 1,219 | 54 | 22,495 | - | 24 | 23,792 |
| 定期提供予主要營運決策人 但並不納入分部損益或 分部資產計量之數額： | | | | | | |
| 利息收入 | - | - | - | - | 77 | 77 |
| 融資成本 | - | - | - | - | (14,118) | (14,118) |

附註：該金額不包括新增應收貸款及無形資產。

6. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 員工成本(包括董事薪酬)： | | |
| —薪金、津貼及其他福利 | 57,885 | 51,804 |
| —退休福利計劃供款 | 1,553 | 1,462 |
| 核數師酬金 | 980 | 800 |
| 撇銷壞賬 | 2,187 | 32 |
| 折舊 | 1,788 | 1,423 |
| 匯兌差額之(收益)／虧損淨額 | (1,592) | 196 |
| 出售傢具及設備之收益 | — | (40) |
| 撇銷傢具及設備 | 36 | — |
| 租賃物業經營租約之租金付款 | 8,142 | 7,398 |
| 就無形資產確認之減值虧損 | 3,386 | — |
| 就應收貸款確認之預期信貸虧損／減值虧損 | 4,917 | 2,914 |
| 就應收賬款確認之預期信貸虧損／減值虧損 | 4,658 | 2,337 |
| 就其他應收款項確認之預期信貸虧損／減值虧損 | 248 | 17 |
| 就應收承兌票據確認之預期信貸虧損／減值虧損 | — | 1,269 |

7. 所得稅開支

由於本公司及其附屬公司於先前年度結轉之虧損可供抵銷兩個年度產生之應課稅溢利或於兩個年度並無在香港產生應課稅溢利，故此於二零一九年財政年度之綜合財務報表並無就香港利得稅撥備(二零一八年財政年度：無)。

8. 股息

董事擬就每持有1,000股股份派發相當於1.25港元之末期股息連同以股代息權。派付末期股息須待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。股息派付日期定為二零一九年十月三十日。

本公司向股東提供現金股息、以股代息、紅利認股權證或紅股作為回報，此取決於本集團之業務表現及流動資金狀況。因此，概不保證就任何指定期間將會宣派特定股息之額度。董事將於適當時候檢討股息政策。

9. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利183,000港元(二零一八年：本公司擁有人應佔年度虧損25,552,000港元)及截至二零一九年三月三十一日止年度已發行普通股加權平均數4,993,501,865股(二零一八年：4,840,117,033股普通股)計算。

截至二零一九年三月三十一日止年度每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利183,000港元及年內已發行普通股加權平均數4,993,501,865股計算，且已就所授出但尚未行使認股權證而產生之潛在具攤薄影響之普通股280,252,749股作出調整。

截至二零一八年三月三十一日止年度每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。每股攤薄虧損之計算並無假設本公司尚未行使之認股權證獲轉換，原因是有關轉換將導致每股虧損減少。

10. 應收貸款

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 證券交易及經紀服務： | | |
| — 有抵押孖展貸款 | 69,212 | 89,324 |
| 減：預期信貸虧損撥備／減值虧損之撥備 | <u>(15,302)</u> | <u>(27,916)</u> |
| | ----- 53,910 | ----- 61,408 |
| 融資業務： | | |
| — 無抵押貸款 | 14,504 | 11,961 |
| — 有抵押貸款 | 23,857 | 22,150 |
| — 有抵押按揭貸款 | 141,413 | 165,162 |
| 減：預期信貸虧損撥備／減值虧損之撥備 | <u>(10,312)</u> | <u>(12,229)</u> |
| | ----- 169,462 | ----- 187,044 |
| 總額 | <u><u>223,372</u></u> | <u><u>248,452</u></u> |
| 本集團應收貸款(扣除預期信貸虧損撥備／累計減值虧損)分析： | | |
| — 非流動資產 | 46,127 | 55,039 |
| — 流動資產 | <u>177,245</u> | <u>193,413</u> |
| | <u><u>223,372</u></u> | <u><u>248,452</u></u> |

本集團融資業務的應收貸款(扣除預期信貸虧損撥備／累計減值虧損，並根據於報告期末的貸款解除日期)的賬齡分析如下：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 六個月內 | 82,356 | 128,654 |
| 六個月以上及一年內 | 38,816 | 28,127 |
| 一年以上 | 48,290 | 30,263 |
| | <u>169,462</u> | <u>187,044</u> |

11. 應收賬款

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 應收賬款 | 39,696 | 63,996 |
| 減：預期信貸虧損撥備／累計減值虧損 | (9,239) | (5,226) |
| 總額 | <u>30,457</u> | <u>58,770</u> |
| 有關下列各項之結餘： | | |
| — 證券交易及經紀服務 | 30,307 | 53,851 |
| — 其他 | 150 | 4,919 |
| | <u>30,457</u> | <u>58,770</u> |

於報告期末基於發票日期所呈列之本集團應收賬款(已扣除預期信貸虧損撥備／累計減值虧損)之賬齡分析如下：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 六個月內 | 22,352 | 51,864 |
| 六個月以上及一年內 | 3,402 | 1,269 |
| 一年以上 | 4,703 | 5,637 |
| | <u>30,457</u> | <u>58,770</u> |

12. 應收承兌票據

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 應收承兌票據 | 18,600 | 78,354 |
| 減：預期信貸虧損撥備／累計減值虧損 | — | (1,657) |
| | <u>18,600</u> | <u>76,697</u> |

應收承兌票據被視作企業的財務支援。該等承兌票據按每年8% (二零一八年：利率為8%至36%) 之利率計息，並須於一年內償還。

13. 合約資產／合約負債

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 來自以下項目之合約資產： | | |
| 企業融資服務 | <u>997</u> | <u>—</u> |
| 來自以下項目之合約負債： | | |
| 企業融資服務 | <u>1,721</u> | <u>—</u> |

合約資產代表就已完成但尚未收費之企業融資服務收取代價之權利，預期於一年內轉撥入應收賬款。

當本集團於開始提供服務前收取按金，此將會導致合約負債於合約開始時產生，直至就該項目確認之收入可抵銷按金金額。合約負債代表就企業融資服務預先收取之款項，預期於一年內確認為收入。

於二零一九年三月三十一日未完成之履約責任共為9,871,000港元，預期於一年內確認為收入。

14. 分類為持作待售的集合出售項目資產及負債

於二零一九年二月二十日，本公司之全資附屬公司，長雄集團有限公司(「授予人」)，訂立一份協議(「該協議」)，內容有關向一名獨立第三方授出認購期權(「認購期權」)以收購由授予人所持有之55%創輝國際控股有限公司(「創輝國際」)之已發行普通股，現金代價為550,000港元。認購期權之行使期為該協議日期起至二零一九年七月三十一日。創輝國際為創輝管理有限公司(「創輝管理」)之控股公司。

根據該協議，授予人向創輝管理收購本金額為20,000,000港元之若干承付票據，代價為39,000,000港元並由創輝國際及其附屬公司（「創輝集團」）結欠授予人之結餘39,000,000港元結算。創輝國際之非控股權益在承付票據之本金額與代價之總差額中所佔的8,550,000港元之權益，已當作視為分派予非控股權益。詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十日之公佈。

於二零一九年三月二十七日，本集團進一步與另一名獨立第三方訂立有條件買賣協議。據此，於認購期權失效後本集團將向有關獨立第三方出售55%創輝國際之已發行普通股，現金代價為440,000港元。詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十七日之公佈。

因此，創輝集團之資產及負債各自於本集團於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表中呈列為持作待售。

創輝集團也有經營金融服務及證券買賣分部。

於二零一九年三月三十一日分類為持作待售之創輝集團資產及負債之主要類別如下：

| | 二零一九年 千港元 |
|-------------------------|-----------------------|
| 傢具及設備 | 1,224 |
| 應收承兌票據 | 128,897 |
| 其他應收款項、按金及預付款 | 45,200 |
| 以公平價值計量且變動計入其他全面收益之金融資產 | 766 |
| 以公平價值計量且變動計入損益之金融資產 | 20,860 |
| 現金及現金等值項目 | <u>13,357</u> |
| 分類為持作待售的集合出售項目資產 | <u><u>210,304</u></u> |
| 其他應付款項及應計費用 | 9,381 |
| 應付承兌票據 | 201,007 |
| 借款 | <u>11,200</u> |
| 分類為持作待售的集合出售項目負債 | <u><u>221,588</u></u> |
| 分類為持作待售的集合出售項目負債淨額 | <u><u>11,284</u></u> |

15. 應付賬款

| 二零一九年 | 二零一八年 |
|-------|-------|
| 千港元 | 千港元 |

有關下列各項之結餘：

證券交易及經紀服務 (附註)

| | |
|----------------|----------------|
| 106,438 | 144,367 |
|----------------|----------------|

附註：就證券交易及經紀服務的應付賬款為按要求償還。董事認為，鑑於證券交易及經紀服務的業務性質，賬齡分析並無額外價值，因此並無披露賬齡分析。

16. 應付承兌票據

本集團透過發行承兌票據取得額外營運資金，其按年利率5%至8% (二零一八年：4%至8%) 計息並須於一年內償還。

17. 或然負債

於二零一九年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

管理層討論及分析

業績

於二零一九年財政年度，本集團錄得營業額約234,787,000港元（二零一八年財政年度：約248,614,000港元），並於二零一九年財政年度錄得虧損約6,435,000港元（二零一八年財政年度：虧損約17,348,000港元）。

業務回顧

金融服務

本集團為信譽良好的金融服務提供者。為了給客戶提供廣泛系列的金融產品及服務，我們現時合共持有五種由證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）發出的牌照，即第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）。

- *經紀*

於二零一九年財政年度，港股受不同因素所影響，當中包括中美貿易糾紛持續以及中國經濟放緩。為促進實體經濟內的融資活動，中國中央政府繼續透過降低國內銀行的存款準備金率，從而增加對銀行體系的現金供應。此方式相信已達到成功刺激國內股市，以及透過港股通刺激港股。

雖然香港證券市場在二零一九年財政年度反覆上落，我們相信金融服務的前景樂觀，因此本集團繼續拓展其金融服務業務。為提供一站式服務，方便客戶在同一地點獲得各種金融服務，於二零一九年財政年度，我們遷至位於香港商業樞紐中環的永安集團大廈內一個更大的辦公室，旨在將旗下金融服務活動集中在同一地理位置營運。位於永安集團大廈的全新金融服務業務辦公室樓面面積約為7,000平方呎。此外，作為進一步提升經紀服務的一部份策略，於二零一九年財政年度，我們亦新聘擁有強大客戶基礎的客戶主任，以拓展經紀業務。受惠於此策略，於二零一九年財政年度的證券交易客戶總數較二零一八年財政年度增加5.8%。

除了讓客戶有機會認購澳洲、加拿大、泛歐交易所、德國、英國、美國及大部分其他亞洲市場上市的股份，我們的股票經紀機構長雄證券有限公司也提供經紀服務，協助客戶買賣滬港通及深港通股票。有見於中國A股股價波動，

以及為了向客戶提供更廣泛的金融服務，於二零一九年財政年度，我們推出期貨產品的經紀服務，讓客戶能夠透過買賣期貨產品對沖股市風險。本集團將會繼續向客戶提供其他具有吸引回報率的增值服務。

- **經紀融資**

由於在二零一八年底瀰漫對美國經濟增長前景的憂慮，美國聯邦儲備局已下調對長遠加息的預期。此消息利好香港股市，而且有助我們收取客戶的利率維持穩定，我們認為此因素有可能促使客戶就彼等的投資交易使用我們的孖展融資服務。為讓客戶享有靈活性，我們為客戶提供極具競爭力的孖展水平及利率，以便買賣上市證券及認購首次公開招股中的新股份。我們一直審慎監察孖展客戶所維持的孖展水平。因此，孖展融資業務的壞賬撥備處於合理水平。

於二零一九年三月三十一日，經紀業務的貸款淨額約為73,587,000港元。於二零一九年財政年度，經紀貸款的利息收入約為9,784,000港元。

- **企業融資**

企業融資服務方面，回顧二零一八年三月，本集團全資附屬公司長雄證券有限公司成功完成毛記葵涌有限公司(股份代號：1716)首次公開發售(「首次公開發售」)項目，創出香港首次公開發售歷來超額認購首次公開發售股份倍數的新高。利用該次成功經驗，本集團完成另一個首次公開發售項目，今次是高奧士國際控股有限公司(股份代號：8042)首次公開發售項目，該公司已於二零一八年十月十二日上市。除已經完成的首次公開發售項目外，我們亦有其他正在進行的首次公開發售委託。此外，本集團已向證監會申請進一步解除有關就收購及合併交易提供財務諮詢的發牌條件。

於二零一九年財政年度，除首次公開發售項目外，我們亦承接其他企業融資委聘。為爭取更多業務轉介，我們致力與其他經紀公司及業務夥伴維持良好業務關係。於二零一九年財政年度，本集團參與多項企業融資交易，包括配售及包銷新股發行以及擔任合規顧問。回顧年度之企業融資業務收入約為17,661,000港元。

- **資產管理**

有見於市場對資訊技術發展的追捧，本集團集中管理一項主要投資於高技術行業的基金。此外，為迎合客戶各種風險胃納，我們在此基金旗下設立三種附屬基金，計劃各自投資處於不同發展階段的企業。於二零一九年二月公佈的大灣區發展規劃綱要將會促進區內城市之間的資金自由流動。本集團會檢討其業務策略，把握資產管理領域的有關商機。

按揭融資

面對市場劇烈的競爭，本集團於按揭融資業務方面採取審慎態度，以求於風險及回報之間取得平衡。基於市場環境轉變，我們於二零一九年財政年度不時就新貸款申請調整業務策略，以維持穩健的貸款組合。此外，為加強放款業務的內部監控，本集團已指派其監管人員（即合規人員及洗黑錢匯報人員）監察按揭融資業務的合規及有效性。

為支持我們的按揭融資業務發展，除了內部資源之外，我們於二零一九年財政年度以合理成本將融資渠道伸延至外間機構。在我們的努力下，按揭融資分部下之綜合貸款組合規模於二零一九年三月三十一日達至133,138,000港元。受惠於我們的專業經驗及風險管理技巧，減值撥備持續維持於最低水平。按揭融資業務於二零一九年財政年度之收入為23,490,000港元。

物業發展及投資

本集團位於飛鵝山道的重建項目（「飛鵝山物業」）總地盤面積超過16,000平方呎，上蓋建築工程已完成並已於二零一九年四月取得估用許可證。其後，本集團展開飛鵝山物業的內部裝修工程。此外，本集團持有一項位於西貢的住宅物業。於二零一九年三月三十一日，本集團投資物業的合併賬面值約為347,800,000港元。

證券買賣

於二零一九年三月三十一日，本集團的上市證券投資涉及合共17項證券，行業涉及(i)天然資源；(ii)資訊科技；(iii)消費者產品；(iv)工業生產；(v)物業及建築；(vi)銀行；及(vii)其他。於二零一九年財政年度，該等投資組合錄得已變現收益淨額

合共約3,903,000港元及未變現虧損淨額合共約22,522,000港元。在該等未變現虧損淨額當中，(i)約45%來自本集團於一間資訊科技公司（「IT公司」）的投資；及(ii)約23%來自一間天然資源公司（「資源公司」）的投資。

IT公司在澳洲證券交易所上市，從事以網絡為基礎的房地產及商業眾籌平台，讓投資者能夠接觸需要資金的企業。資源公司在聯交所主板上市，主要從事煤層氣勘探開發業務、電子零件銷售及庫務業務。

IT公司及資源公司的股價於二零一九年財政年度下挫是由多個市場因素所致。惟長遠而言，基於資訊科技公司越來越受到市場追捧，加上對環境保護的重視及日後對天然資源的需求，我們相信IT公司及資源公司主要從事之業務在全球市場會有正面前景。

前景

外界普遍認為美國不會在二零一九年下半年加息。至於中國內地方面，受惠於中央政府為應對中國經濟發展而採取的各種措施，中國於二零一九年第一季度的國內生產總值升幅較預期微增。雖然中美貿易糾紛的結果仍是未知之數，我們相信中國的經濟增長仍然會維持於合理水平。此等因素均有利於全球經濟以至香港的市場氣氛。本集團將密切監察市場變化，繼續探索在如此市場環境下的商機。

明晟(MSCI)宣佈將會增加中國A股佔MSCI指數的比重，將納入系數由初始水平5%分三次逐步增加至新的20%水平，而預期透過滬港通及深港通流入中國A股的國際資金將會顯著增加。本集團符合資格向客戶提供投資產品，因此客戶能夠投資於上海及深圳股票交易所的股份。納入系數增加預期將會有利本集團的股票經紀及孖展融資業務。此外，鑒於中國股票市場的波動，買賣中國A股的投資者需要對沖工具去管理相關風險，而本集團現已準備就緒，讓客戶有機會購買符合彼等對沖需要的指數期貨產品。

至於本集團的經紀業務，我們會繼續為客戶提供具吸引力的孖展利率及不同海外股票市場的金融產品，使客戶能夠靈活作出股票投資。為了向客戶提供更全面的金融顧問服務，除現有企業融資服務範疇外，本集團正在申請進一步解除有關收購及合併交易提供財務諮詢的發牌條件。作為金融服務提供者，我們深信，粵

港澳大灣區對本集團的發展來說將會是一個巨大的市場。我們計劃鞏固金融服務，踏足我們在大灣區的發展，以提供債務及股本集資服務。

隨着美國加息周期似乎已告一段落，預期香港的低息環境將會持續一段時間，此有利於本集團的投資物業評值。此外，我們認為如我們一樣的金融機構提供的按揭融資服務仍有龐大的市場空間。為應付有關需求，除動用內部資源外，我們將繼續利用其他可用融資以支持我們的按揭融資業務，並有效地運用財務資源以維持盈利能力。然而，有見市場日益關注樓價高企，我們將繼續加強信貸政策以維持合理的貸款與估值比率來控制市場風險，亦會不時優化我們的業務策略以應付市場變化。

隨着香港股票市場與內地股票市場的互相影響，我們相信港股於可見將來會更為波動。為克服如此環境，我們將調整投資策略，藉以降低因市況不穩造成的任何損失。

流動資金、財務資源及資本架構之財務回顧

於二零一九年三月三十一日，本集團之資產淨值約為548,510,000港元（二零一八年財政年度：約593,142,000港元），而銀行結存及現金合共達約112,372,000港元，其中約87%以港元持有，約9%以美元持有、約3%以人民幣持有及約1%以新台幣持有（二零一八年財政年度：約119,630,000港元）。

於二零一九年三月三十一日，本集團的外部融資包括借款、應付承兌票據及應付債券約為200,068,000港元（二零一八年財政年度：約288,052,000港元），其中約184,412,000港元（二零一八年財政年度：271,615,000港元）須於一年內償還。資產負債比率（即外部融資總額對股東資金之比率）約為0.36（二零一八年財政年度：0.48）。

投資金融資產

於二零一九年三月三十一日，本集團持有公平價值約27,721,000港元（二零一八年財政年度：79,963,000港元）的上市及非上市證券投資組合。本集團將繼續採取審慎態度管理其金融資產的投資。

本集團資產抵押

於二零一九年三月三十一日，作為本集團獲授銀行信貸之擔保，5,000,000港元（二零一八年財政年度：約6,310,000港元）的定期存款及約為347,800,000港元（二零一八年財政年度：約268,446,000港元）的投資物業已抵押予銀行。

信貸風險

金融服務業務方面，本集團嚴格遵守證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）的規定。經獨立評估客戶的財務狀況、還款紀錄及提供的抵押品的流動性後，方會向彼等批出孖展貸款。向客戶收取的適用利率乃根據該等因素釐定。一般而言，倘客戶未能保持某個水平的維持保證金、償還孖展貸款或結欠本集團的其他款項，則本集團會立刻要求償還孖展貸款。

就按揭融資業務而言，集團將根據已抵押物業之總市值，經由獨立估值師確認下，向客戶借出按揭貸款。為減輕本集團按揭融資業務所面對之風險，在一般情況下，借予客戶之按揭金額不得超過已抵押物業總市值之80%。

經營風險

本集團已就經營業務設定有效之內部監控程序。金融服務業務方面，由根據證券及期貨條例註冊的持牌負責人及高級管理層組成監察隊伍，遵照證券及期貨條例辦事，並負責監控營運及客戶之金融產品買賣及現金交收事宜，以及向客戶提供受規管活動之服務。下表載列本集團負責各項受規管活動之職員人數：

| 牌照類別 | 受規管活動 | 負責職員人數 |
|------|-----------|--------|
| 第1類 | 證券交易 | 9 |
| 第2類 | 期貨合約交易 | 5 |
| 第4類 | 就證券提供意見 | 5 |
| 第6類 | 就機構融資提供意見 | 5 |
| 第9類 | 提供資產管理 | 2 |

為保障客戶利益及符合證券及期貨條例之規定，監察隊伍持續作出審查及核定，令本集團可維持理想之服務水準。於二零一九年財政年度，本集團之金融服務營運已遵守證券及期貨條例。客戶滿意本集團之服務。於二零一九年財政年度，經我們妥為經辦的證券買賣總成交額約為44億港元。

為維持董事會的專業水平，董事會成員其中三名為註冊會計師，彼等監察或就本集團之內部監控事宜向本集團提供意見。就按揭融資業務而言，於二零一九年三月三十一日，我們的綜合按揭貸款淨額合共約為133,138,000港元，且客戶對我們的服務頗為滿意。

利率風險

本集團全部借款均按固定利率或浮動利率計息。風險源於借款按浮動利率計算支付的利息。本集團定期監控利率風險，以確保有關風險控制於可接受範圍內。

流動資金風險

本集團政策為定期評估現時與預期流動資金需求，並確保有一定現金儲備、可隨時變現具市場價值的證券及來自大型財務機構之足夠承諾資金，以應付其流動資金需求。於二零一九年三月三十一日，本集團有未動用銀行融資約29,126,000港元。

價格風險

本集團因分類為以公平價值計量且變動計入損益之金融資產之個別權益性投資而面對上市權益價格風險。該風險由權益指數水平及個別證券價值下跌所產生。本集團的投資包括按市場報價計值的上市股份。本集團將繼續監察權益價格變動，並會在有需要時考慮對沖風險。

外匯風險

於二零一九年財政年度，本集團的業務活動及其資產及負債均主要以港元、美元、人民幣及新台幣計值。由於(i)港元與美元之間實行聯繫匯率；(ii)本集團部份以人民幣計值的資產或負債相對本集團總資產或負債而言並不重大；及(iii)本集團以新台幣計值的資產及負債的匯兌差額可互相抵銷，故本集團認為二零一九年財政年度之外匯風險不大。本集團的庫務政策是管理外匯風險，務求盡量將本集團蒙受的任何重大財務影響減至最小。

或然負債

於二零一九年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一八年財政年度：並不重大）。

報告期後事項

於二零一九年五月十六日，董事會已議決向本集團若干僱員及一名顧問授出購股權，藉此可認購最多合共455,000,000股本公司股本中每股面值0.01港元之普通股。有關授出購股權之詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月十六日之公佈。

企業管治

除以下偏離者外，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之所有守則條文。

根據企業管治守則第A.6.7條守則條文，獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）須出席本公司股東大會，而根據第E.1.2條，董事會主席須出席本公司股東週年大會。於二零一九年財政年度，本公司召開兩次股東大會。由於個人事務繁忙，兩名獨立非執行董事（包括本公司主席）未能出席該兩次股東大會。

上市發行人董事之證券交易標準守則

董事會已採納載於上市規則附錄10所載之上市發行人董事之證券交易標準守則（「標準守則」），作為其本身的董事證券交易守則。

經本公司作出特定查詢後，所有董事確認，彼等於二零一九年財政年度已遵守標準守則所載之規定標準。

發行紅利認股權證

董事會於二零一八年八月十五日公佈，建議向股東發行紅利認股權證，基準為每五股股份獲發一份認股權證（「發行紅利認股權證」）。有關發行紅利認股權證的詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月十五日的公佈（「公佈」）。於二零一八年九月二十四日，股東批准發行紅利認股權證，據此已發行989,226,416份認股權證。初步認購價為0.01港元，認購期由二零一八年十一月六日至二零一九年十一月五日（包括首尾兩日）。附帶於989,226,416份認股權證的認購權倘獲全面行使後，將發行989,226,416股新股份。行使紅利認股權證的詳情載列如下：

| | 認股權證數目 | 金額 千港元 |
|---------------------|----------------------|----------------|
| 已發行認股權證數目 | 989,226,416 | 9,892 |
| 於二零一九年財政年度獲行使認股權證數目 | <u>(148,931,567)</u> | <u>(1,489)</u> |
| 於二零一九年三月三十一日之認股權證結餘 | <u>840,294,849</u> | <u>8,403</u> |

誠如公佈所披露，本集團將於認購權獲行使時動用任何獲取的認購款項（「認購款項」），作為本集團一般營運資金。於二零一九年三月三十一日，認購款項約1,403,000港元已用作本集團一般營運資金。

為保障股東之最佳利益，董事將建議向股東發行新紅利認股權證（「發行新紅利認股權證」）。有關發行新紅利認股權證的詳情將於稍後公佈。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於二零一九年財政年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有建議末期股息的資格，本公司將由二零一九年九月九日至二零一九年九月十日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶，期間將不會登記股份過戶。為符合資格領取建議末期股息，(i) 就股東而言，所有過戶文件連同相關股票；或(ii) 就認股權證持有人而言，所有認購表格連同相關認股權證及認購款項，最遲必須於二零一九年九月六日下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（「**股份過戶登記分處**」），地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。本公司謹此提請股東及認股權證持有人垂注，誠如下文披露，本公司之香港股份過戶登記分處將更改其地址。

香港股份過戶登記分處之地址變更

自二零一九年七月十一日起，本公司之香港股份過戶登記分處的地址將由香港皇后大道東183號合和中心22樓更改為：

香港
皇后大道東**183**號
合和中心**54**樓

股份過戶登記分處的所有電話及傳真號碼將維持不變。

審閱賬目

本公司之審核委員會由五名獨立非執行董事組成，即盧梓峯先生、趙慶吉先生、楊純基先生、李漢成先生及李國賢先生。審核委員會已審閱本集團二零一九年財政年度的年度業績。

代表董事會
主席
趙慶吉

香港，二零一九年六月二十一日

於本公佈日期，董事會成員包括五名執行董事，分別為張浩宏先生、伍耀泉先生、麥潔萍女士、張宇燕女士、陳麗麗女士，及五名獨立非執行董事，分別為趙慶吉先生、楊純基先生、李漢成先生、盧梓峯先生及李國賢先生。

* 僅供識別