

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，且表明不會就因本公佈全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# INTERNATIONAL BUSINESS SETTLEMENT HOLDINGS LIMITED 國際商業結算控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00147)

## 截至二零二零年三月三十一日止年度之業績公佈

國際商業結算控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年三月三十一日止年度（「本年度」）之經審核綜合業績連同截至二零一九年三月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	3	393,536	827,848
銷售及服務成本		<u>(329,131)</u>	<u>(707,616)</u>
毛利		64,405	120,232
其他收入、收益及虧損	5	7,335	10,625
銷售費用		(5,700)	(8,590)
行政及其他費用		(80,283)	(129,186)
物業、廠房及設備減值虧損		–	(13,771)
無形資產減值虧損		–	(59,186)
應收貸款減值虧損淨額		(58,227)	(2,498)
應收保理款項減值虧損淨額		(36,969)	(93,909)
融資成本	6	<u>(39,981)</u>	<u>(7,336)</u>
除稅前虧損		(149,420)	(183,619)
所得稅開支	7	<u>(32,394)</u>	<u>(27,993)</u>
持續經營業務之年內虧損		(181,814)	(211,612)
已終止經營業務			
已終止經營業務之年內虧損（除稅後）		<u>(3,024)</u>	<u>–</u>
年內虧損	8	<u>(184,838)</u>	<u>(211,612)</u>

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內其他全面收入		
可能於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	<u>(7,944)</u>	<u>(10,702)</u>
年內全面收入總額	<u><b>(192,782)</b></u>	<u><b>(222,314)</b></u>
應佔年內虧損：		
本公司擁有人		
— 持續經營業務	(173,374)	(217,980)
— 已終止經營業務	<u>(2,117)</u>	<u>—</u>
	<u><b>(175,491)</b></u>	<u><b>(217,980)</b></u>
非控股權益		
— 持續經營業務	(8,440)	6,368
— 已終止經營業務	<u>(907)</u>	<u>—</u>
	<u><b>(9,347)</b></u>	<u><b>6,368</b></u>
	<u><b>(184,838)</b></u>	<u><b>(211,612)</b></u>
應佔全面收入總額：		
— 本公司擁有人	(182,901)	(228,189)
— 非控股權益	<u>(9,881)</u>	<u>5,875</u>
	<u><b>(192,782)</b></u>	<u><b>(222,314)</b></u>
每股虧損—基本及攤薄 (港仙)	9	
— 持續及已終止經營業務	<u><b>(0.86)</b></u>	<u><b>(1.07)</b></u>
— 持續經營業務	<u><b>(0.85)</b></u>	<u><b>(1.07)</b></u>

# 綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		293,198	199,872
無形資產	10	–	–
收購設備之預付款項	11	213,085	–
於聯營公司之權益		–	–
應收貸款	12	41,700	103,629
遞延稅項資產		31,350	40,884
		<u>579,333</u>	<u>344,385</u>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	12	31,470	36,384
持作待售物業	13	1,595,265	1,862,565
應收貿易賬項及其他應收賬項	14	56,669	115,529
應收保理款項	15	–	40,174
受限制銀行存款		345	6,479
銀行結存及現金		710,845	911,602
		<u>2,394,594</u>	<u>2,972,733</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項及其他應付賬項	16	448,699	870,257
借款	17	546,412	569,943
應付非控制權益款項		76,277	59,511
應付最終控股公司款項		1,675	1,775
稅項負債		29,137	31,154
合約負債	18	807,890	646,202
租賃負債		4,404	–
		<u>1,914,494</u>	<u>2,178,842</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>480,100</u>	<u>793,891</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,059,433</u>	<u>1,138,276</u>

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動負債</b>			
借款	17	74,064	35,974
租賃負債		<u>6,043</u>	<u>—</u>
		<u>80,107</u>	<u>35,974</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>979,326</u>	<u>1,102,302</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		20,319	20,319
儲備		<u>876,176</u>	<u>1,059,471</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
非控制權益		<u>896,495</u>	<u>1,079,790</u>
		<u>82,831</u>	<u>22,512</u>
<b>總權益</b>			
		<u>979,326</u>	<u>1,102,302</u>

附註：

## 1. 一般資料

國際商業結算控股有限公司（「本公司」）乃於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。直接及最終控股公司為長鴻有限公司，其為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司，分別由任宇先生及袁亮先生（本公司一名董事）擁有70%及30%的權益。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda及其主要營業地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈23樓2310室。本公司為投資控股公司。

本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）的主要業務為物業開發、酒店業務、提供國際商業結算服務、提供融資服務以及製造及銷售一次性隱形眼鏡業務。除提供國際商業結算服務外，所有活動主要於中華人民共和國（「中國」）開展。

## 2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－二零一九年四月一日生效

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間首次生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具負補償之提早還款特性
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號（修訂本）業務合併
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第11號（修訂本）合營安排
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港會計準則第12號（修訂本）所得稅
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第23號（修訂本）借款成本

採納香港財務報告準則第16號租賃之影響已於下文概述。其他自二零一九年四月一日起生效之新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策並無任何重大影響。

(i) 採納香港財務報告準則第16號之影響

香港財務報告準則第16號對租賃之會計處理作出重大變更，主要在於承租人會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港（準則詮釋委員會）－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之實際內容。從承租人角度來看，絕大部分租賃於綜合財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃之租賃等少數該原則之例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。有關香港財務報告準則第16號對租賃之新定義、對本集團會計政策之影響以及根據香港財務報告準則第16號本集團獲准採納之過渡方法之詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)條。

本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號並將首次應用香港財務報告準則第16號之全部累計影響確認為對於首次應用日期之累計虧損期初結餘的調整。二零一九年呈列之比較資料概無予以重列，並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文所准許之相關詮釋呈報。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對截至二零一九年三月三十一日至截至二零一九年四月一日之綜合財務狀況表的影響（增加／（減少））：

	使用權資產 千港元	租賃負債 千港元
於二零一九年四月一日之經調整結餘	6,030	6,424
添置	102,220	8,677
折舊	(4,448)	–
利息開支	–	503
支付款項	–	(5,092)
匯兌調整	(775)	(65)
	<u>103,027</u>	<u>10,447</u>
於二零二零年三月三十一日	<u>103,027</u>	<u>10,447</u>

以下闡述於二零一九年三月三十一日應用香港會計準則第17號披露之經營租賃承擔與二零一九年四月一日於綜合財務狀況表中確認首次應用日期之租賃負債之對賬情況：

	千港元
於二零一九年四月一日之加權平均增量借款利率	10%
於二零一九年三月三十一日披露之經營租賃承擔	9,140
減：確認豁免－短期租賃	(2,237)
減：未來利息開支	(479)
	6,424
於二零一九年四月一日確認之租賃負債	6,424
其中包括：	
流動租賃負債	4,363
非流動租賃負債	2,061
	6,424
	6,424

**(ii) 租賃之新定義**

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價換取於一段時間內使用一項資產（相關資產）之權利之合約或合約之一部分。當客戶於整個使用已識別資產期間同時：(a)有權藉使用該項已識別資產以獲取絕大部分經濟利益及(b)有權主導可識別資產的使用，則合約傳遞出於一段時間內對使用一項已識別資產之控制權。

就含有租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，承租人須以租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之總單獨價格為基礎將合約內之代價分配至各租賃組成部分，除非承租人採用可行權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃組成部分中分拆非租賃組成部分，而是將各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。

本集團已選擇不分拆非租賃組成部分，並就所有租賃將所有各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬列作單一租賃組成部分。

**(iii) 作為承租人之會計處理**

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權附帶之風險及回報撥歸出租人或承租人之程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃被確定為經營租賃，則承租人於租賃期內將經營租賃項下之租賃款項確認為開支。租賃項下之資產不會於承租人之綜合財務狀況表確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃（不論是經營租賃或融資租賃）均須於綜合財務狀況表內資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選項，可選擇不將(i)屬短期租賃之租賃及／或(ii)相關資產屬低價值資產之租賃進行資本化。本集團選擇不就低價值資產以及於租賃開始當日租賃期少於12個月之租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃款項已於租賃期內以直線法支銷。

本集團於租賃開始之日確認使用權資產及租賃負債。

**使用權資產**

使用權資產應按成本確認，並將包括：(i)初步計量租賃負債之金額（見下文有關租賃負債入賬之會計政策）；(ii)於開始日期或之前支付之任何租賃款項減去任何已收租賃獎勵；(iii)承租人所產生之任何初始直接成本；及(iv)承租人拆分及移除相關資產以符合租賃條款及條件所規定情況時將產生之估計成本，除非該等成本為生產存貨而產生則另當別論。除符合投資物業之定義或本集團應用重估模式之物業、廠房及設備類別之使用權資產外，本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損的方式計量使用權，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。



## 租賃負債

租賃負債應按於租賃開始日期未支付之租賃款項之現值確認。租賃款項將採用租賃內含之利率貼現（倘該利率可直接釐定）。倘該利率無法直接釐定，則本集團應採用本集團之增量借款利率。

下列就相關資產於租賃期內的使用權而並非於租賃開始日期支付之款項被視為租賃款項：(i) 固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii) 取決於某項指數或利率之可變租賃款項（初步按開始日期之指數或利率計量）；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期應付之金額；(iv) 倘承租人可合理確定將行使購買選擇權，則該選擇權之行使價及(v) 倘租賃期反映承租人將行使選擇權終止租賃，則終止租賃之罰款。

於開始日期後，承租人應通過下列方式計量租賃負債：(i) 增加賬面值以反映租賃負債之利息；(ii) 減少賬面值以反映已付租賃款項；及(iii) 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如未來租賃款項因某項指數或利率變動而變更、租賃期變動、實質固定租賃款項變動或對購買相關資產之評估變更。

### (iv) 作為出租人之會計處理

香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無任何財務影響。

### (v) 過渡

誠如上文所述，本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號並將首次應用香港財務報告準則第16號之全部累計影響確認為對於首次應用日期（二零一九年四月一日）之累計虧損期初結餘之調整。二零一九年呈列的比較資料概無予以呈列，並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年四月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃確認租賃負債，並按剩餘租賃款項採用於二零一九年四月一日之承租人增量借款利率貼現之現值計量該等租賃負債。

本集團已選擇於二零一九年四月一日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃確認所有使用權資產，猶如香港財務報告準則第16號自開始日期起已經應用，惟採用首次應用日期之承租人增量借款利率進行貼現。就所有該等使用權資產而言，本集團已於二零一九年四月一日應用香港會計準則第36號資產減值評估該日是否有任何減值。

本集團亦已應用下列可行權宜方法：(i)就具有合理相似特徵之租賃組合採用單一貼現率；(ii)就租賃期將於自首次應用日期（二零一九年四月一日）起計12個月內結束之租賃應用不確認使用權資產及租賃負債之豁免，並將該等租賃入賬列為短期租賃；(iii)不包括於二零一九年四月一日計量使用權資產所產生之初始直接成本及(iv)倘合約載有續租或終止租賃之選擇權，則於事後釐定租賃期。

此外，本集團亦已應用可行權宜方法以便：(i)將香港財務報告準則第16號應用於本集團先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃之所有租賃合約及(ii)不將香港財務報告準則第16號應用於先前並無根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號識別為含有租賃之合約。

**(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則**

以下可能與本集團財務報表有關之新訂／經修訂香港財務報告準則已頒佈，但尚未生效及亦未經本集團提早採納。本集團目前擬於其生效日期應用此等變動。

香港財務報告準則第3號（修訂本）業務的定義<sup>1</sup>

香港會計準則第1號 重大性的定義<sup>1</sup>

及香港會計準則第8號（修訂本）

香港財務報告準則第9號、香港 利率基准改革<sup>1</sup>

會計準則第39號及香港財務

報告準則第7號（修訂本）

香港財務報告準則第10號及 投資者與其聯營公司及合營企業之間資產出售或注資<sup>2</sup>

香港會計準則第28號（修訂本）

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效

### 3. 收入

於出售其物業管理業務後，本集團的主要業務為物業開發、酒店業務、提供國際商業結算服務、提供融資服務以及製造及銷售一次性隱形眼鏡業務。本集團的主要活動之進一步詳情於附註4披露。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>持續經營業務：</b>		
客戶合約收入 (附註)		
銷售物業	386,487	811,012
國際商業結算服務	3,054	150
	<u>389,541</u>	<u>811,162</u>
其他收入來源		
融資服務收入	3,995	16,686
	<u>393,536</u>	<u>827,848</u>
<b>已終止經營業務：</b>		
客戶合約收入 (附註)		
物業管理服務	4,076	—
	<u>4,076</u>	<u>—</u>
	<u><b>397,612</b></u>	<u><b>827,848</b></u>

附註：來自客戶合約收入的細分

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>持續經營業務：</b>		
確認收入的時間		
於貨品轉讓時間點	386,487	811,012
於轉讓服務的時間內	3,054	150
	<u>389,541</u>	<u>811,162</u>
<b>已終止經營業務：</b>		
確認收入的時間		
於轉讓服務的時間內	4,076	—
	<u>4,076</u>	<u>—</u>
	<u><b>393,617</b></u>	<u><b>811,162</b></u>

#### 4. 分類資料

本集團通過業務分類管理其業務，而業務分類由不同業務線組成，方式與向本集團執行董事（即主要營運決策者（「主要營運決策者」））內部呈報資料以用於資源分配及表現評估之方法一致。本集團已確定以下可呈報分類。

持續經營可呈報分類：

物業開發 — 在中國開發及銷售商業及住宅物業、停車場，包括承接一級土地開發業務。

酒店業務 — 中國的酒店開發及其他酒店相關業務。

國際商業結算 — 持有電子貨幣機構許可證，為商業及個人客戶提供結算服務。

融資業務 — 透過放債服務、融資租賃、租賃、保理及其他相關服務提供融資。

隱形眼鏡業務 — 在中國製造及銷售一次性隱形眼鏡。

已終止經營可呈報分類：

物業管理業務 — 在中國提供物業管理服務。

於本報告期間新設立隱形眼鏡及物業管理業務分類後，主要營運決策者認為，物業開發分類、酒店業務分類、物業管理業務分類、國際商業結算分類、融資業務分類及隱形眼鏡業務分類為本集團的主要業務線及可呈報經營分類。

(a) 分類收入及業績

截至二零二零年三月三十一日止年度

	持續經營業務						已終止 經營業務	總額 千港元	
	物業開發 千港元	酒店業務 千港元	國際商業結算 千港元	融資業務 千港元	隱形眼鏡 業務 千港元	其他 千港元	小計 千港元		物業管理 業務 千港元
收入									
對外銷售及分類收入	386,487	-	3,054	3,995	-	-	393,536	4,076	397,612
分類溢利／(虧損)	9,453	(10,532)	(27,544)	(98,182)	(3,801)	-	(130,606)	(3,024)	(133,630)
未分配公司費用							(26,368)	-	(26,368)
銀行利息收入							7,554	-	7,554
除稅前虧損							(149,420)	(3,024)	(152,444)

截至二零一九年三月三十一日止年度

	國際商業					總額 千港元
	物業開發 千港元	酒店業務 千港元	結算 千港元	融資業務 千港元	其他 千港元	
收入						
對外銷售及分類收入	811,012	-	150	16,686	-	827,848
分類溢利／(虧損)	52,273	(4,689)	(133,107)	(94,808)	(794)	(181,125)
未分配公司費用						(14,256)
銀行利息收入						11,762
除稅前虧損						(183,619)

營運及可呈報分類之會計政策與本集團之會計政策一致。分類業績指各分類之業績，並未計及分配中央行政費用（包括董事酬金及銀行利息收入）。此為向主要營運決策者呈報資源分配及表現評估情況之方法。

**(b) 分類資產及負債**

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>資產</b>		
<b>分類資產</b>		
物業開發	1,654,040	1,997,302
酒店業務	201,761	211,492
國際商業結算	23,024	10,105
融資業務	73,758	182,458
隱形眼鏡業務	306,576	–
其他	–	1,666
<b>分類資產總額</b>	<b>2,259,159</b>	<b>2,403,023</b>
<b>未分配資產</b>		
銀行結存及現金	710,845	911,602
其他資產	3,923	2,493
<b>未分配資產總額</b>	<b>714,768</b>	<b>914,095</b>
<b>綜合資產總額</b>	<b>2,973,927</b>	<b>3,317,118</b>
<b>負債</b>		
<b>分類負債</b>		
物業開發	(1,684,917)	(1,976,329)
酒店業務	(129,643)	(165,771)
國際商業結算	(73,258)	(62,442)
融資業務	(1,472)	(3,400)
隱形眼鏡業務	(97,166)	–
其他	–	(655)
<b>分類負債總額</b>	<b>(1,986,456)</b>	<b>(2,208,597)</b>
<b>未分配負債</b>		
其他負債	(8,145)	(6,219)
<b>未分配負債總額</b>	<b>(8,145)</b>	<b>(6,219)</b>
<b>綜合負債總額</b>	<b>(1,994,601)</b>	<b>(2,214,816)</b>

就監察分類表現及分類間資源分配而言：

- 所有資產已分配入營運分類（銀行結存及現金以及不屬於各分類之其他資產除外）；及
- 所有負債已分配入營運分類（不屬於各分類之其他應付賬項除外）。

(c) 其他分類資料

(i) 計量分類溢利或虧損或分類資產時計入之款額：

截至二零二零年三月三十一日止年度

	持續經營業務							已終止 經營業務		總額 千港元
	物業開發 千港元	酒店業務 千港元	國際商業 結算 千港元	融資業務 千港元	隱形眼鏡 業務 千港元	可呈報 分類總額 千港元	其他 千港元	未分配 千港元	物業管理 業務 千港元	
添置物業、廠房及設備	18	270	8,742	-	94,077	103,107	-	-	-	103,107
物業、廠房及設備之折舊	(524)	-	(962)	(44)	(14)	(1,544)	-	(4,050)	-	(5,594)
應收貿易賬項及其他										
應收賬項減值虧損淨額	(234)	-	(1,506)	-	(8)	(1,748)	-	(89)	-	(1,837)
應收保理款項										
及應收貸款減值虧損淨額	-	-	-	(95,196)	-	(95,196)	-	-	-	(95,196)
政府資助	-	-	-	130	-	130	-	-	-	130
融資成本	(28,499)	(10,531)	(97)	-	(448)	(39,575)	-	(406)	-	(39,981)

截至二零一九年三月三十一日止年度

	物業開發 千港元	酒店業務 千港元	國際商業 結算 千港元	融資業務 千港元	可呈報分類 總額 千港元	其他 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
添置物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	-	98	98
物業、廠房及設備之折舊	(590)	-	(6,353)	(131)	(7,074)	(2)	(116)	(7,192)
應收貿易賬項及其他應收賬項 (減值虧損)/減值虧損撥回淨額	(15)	-	-	-	(15)	-	867	852
應收保理款項及應收貸款減 值虧損淨額	-	-	-	(96,407)	(96,407)	-	-	(96,407)
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	(13,771)	-	(13,771)	-	-	(13,771)
無形資產減值虧損	-	-	(59,186)	-	(59,186)	-	-	(59,186)
政府資助	-	-	-	224	224	-	-	224
融資成本	(4,033)	(3,214)	-	(89)	(7,336)	-	-	(7,336)
其他應收賬項撇銷	-	-	(13,962)	-	(13,962)	-	-	(13,962)

(ii) 地理區域資料

下表載列本集團來自外部客戶的收入及非流動資產(金融工具、收購設備之預付款項及遞延稅項資產(「指定非流動資產」)除外)分析。

	來自外部客戶的收入 (按客戶位置劃分)		指定非流動資產 (按實際位置劃分)	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	-	-	1,853	161
中國(居住地)	394,558	827,698	290,475	198,419
其他	3,054	150	870	1,292
	<b>397,612</b>	<b>827,848</b>	<b>293,198</b>	<b>199,872</b>

(iii) 主要客戶資料

本集團之客戶基礎分散且截至二零二零年三月三十一日止年度並無與客戶之交易(二零一九年:零)超過本集團收入之10%。



## 5. 其他收入、收益及虧損

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
銀行利息收入	7,554	11,762
政府資助	130	224
匯兌虧損淨額	(5,055)	(6,751)
應收貿易賬項及其他應收賬項(減值虧損)/減值虧損撥回淨額(附註14)	(1,837)	852
轉介費收入	-	3,801
出售附屬公司收益	4,345	348
停車服務收入	1,369	-
其他	829	389
	<u>7,335</u>	<u>10,625</u>

## 6. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>利息</b>		
—銀行借款	1,690	57,176
—其他借款	93,567	7,246
—租賃負債	503	-
	<u>95,760</u>	<u>64,422</u>
減：待售物業資本化數額	(55,779)	(57,086)
	<u>39,981</u>	<u>7,336</u>

於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度之資本化借款成本乃於特定用作獲取合資格資產之借款中產生。

## 7. 所得稅開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>中國之即期稅項</b>		
企業所得稅(「企業所得稅」)	–	11,683
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>24,725</u>	<u>17,827</u>
	<u>24,725</u>	<u>29,510</u>
<b>遞延稅項</b>	<u>7,669</u>	<u>(1,517)</u>
	<u><b>32,394</b></u>	<u><b>27,993</b></u>

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，由於本集團於香港並無產生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅按應課稅溢利之適用稅率計算(如適用)。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團中國附屬公司之適用企業所得稅稅率為25%(二零一九年:25%)。

由於未來溢利來源不可預測，因此並無就若干未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。可扣稅暫時差額可無限期結轉。由於不大可能有應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額，故並無就該等可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。

本集團須根據中國相關稅務規則，就預售物業開發項目預付土地增值稅及企業所得稅。於二零二零年三月三十一日，有關合約負債的已預付土地增值稅及企業所得稅金額約為1,768,000港元(二零一九年:8,263,000港元)，並扣除各附屬公司於綜合財務狀況表之稅項負債。

## 8. 年內虧損

年內虧損已扣除：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
董事酬金	3,535	3,845
其他員工薪金、工資及津貼	32,777	41,542
其他員工之退休計劃供款	2,048	3,670
	<u>38,360</u>	<u>49,057</u>
減：待售物業資本化之員工成本	<u>(3,668)</u>	<u>(4,149)</u>
員工成本總額	<u><u>34,692</u></u>	<u><u>44,908</u></u>
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
確認為開支的存貨成本	326,188	700,855
核數師酬金	2,280	2,260
物業、廠房及設備減值虧損	–	13,771
無形資產減值虧損 (附註10)	–	59,186
應收貸款減值虧損淨額 (附註12)	58,227	2,498
應收保理款項減值虧損淨額 (附註15)	36,969	93,909
其他應收賬項撇銷	–	13,962
物業、廠房及設備之折舊	5,594	7,192
短期或低價值租賃開支	2,127	–
經營租賃項下的最低租賃付款	–	6,811

## 9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按以下數據為基準計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>溢利及虧損</b>		
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔年內虧損		
— 持續經營業務	(173,374)	(217,980)
— 已終止經營業務	(2,117)	—
	<u>(175,491)</u>	<u>(217,980)</u>
	二零二零年	二零一九年
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本虧損之股份加權平均數	<u>20,319,072,320</u>	<u>20,319,072,320</u>

由於兩個年度並無潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 10. 無形資產

本集團與一家獨立軟件公司訂立協議，以協助本集團開發與「一帶一路」沿線國家央行及商業銀行的系統對接之結算平台。於過往年度，本集團根據該協議已付及應付金額為7,600,000美元（相當於59,186,000港元）。該平台對接銀行系統，本公司董事認為，該平台將於未來產生經濟利益。平台之預期使用年期為10年，當其可供使用時將攤銷無形資產。

截至二零一九年三月三十一日止上一個財政年度，由於過往年度與多家潛在合作銀行及金融機構簽訂的合作備忘錄及框架協議缺乏實質性成果，本集團就結算平台確認全面減值虧損。直至本綜合財務報表日期，此結算平台未產生收入。

## 11. 收購設備之預付款項

年內，本集團（作為買方）與獨立設備供應商訂立一系列設備購買協議，據此，本集團同意以總代價48,702,000美元及人民幣42,510,000元（合共相當於約426,873,000港元）收購中國的隱形眼鏡生產線設備。本集團已於二零二零年支付25,107,000美元及人民幣13,380,000元（合共相當於約213,085,000港元），而其餘213,788,000港元將於設備安裝完成時支付。

## 12. 應收貸款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貸款	130,876	143,229
應收利息	6,782	3,820
	<u>137,658</u>	<u>147,049</u>
減：虧損撥備（附註(b)）		
一級	(131)	(211)
二級	-	(6,825)
三級	(64,357)	-
	<u>73,170</u>	<u>140,013</u>
應收貸款賬面值	73,170	140,013
計入流動資產之即期部分	<u>(31,470)</u>	<u>(36,384)</u>
計入非流動資產之一年後到期款項	<u><u>41,700</u></u>	<u><u>103,629</u></u>

於二零二零年及二零一九年三月三十一日，應收貸款以抵押品擔保。

客戶須根據相關合約載列的條款結算有關款項。利率乃根據對多項因素的評估釐定，包括借款人的信譽及還款能力、抵押品及整體經濟趨勢。本集團的貸款本金按每年約6%至15%（二零一九年：每年6%至15%）的利率收取利息。

本集團管理層認為，應收貸款的公允值與其賬面值並無重大差異。

(a) 賬齡分析

於報告期末基於貸款提取日及虧損撥備前之應收貸款之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
超過一年	<u>137,658</u>	<u>147,049</u>

於報告期末基於合約到期日及虧損撥備前之應收貸款之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
未逾期	103,803	138,073
31至90日	6,274	4,523
超過90日	<u>27,581</u>	<u>4,453</u>
	<u>137,658</u>	<u>147,049</u>

(b) 減值虧損變動

年內應收貸款的虧損撥備確認如下：

	一級 12個月 預期信貸虧損 千港元	二級 並無信貸 減值的全期 預期信貸虧損 千港元	三級 有信貸減值的 全期預期信貸 虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日	4,531	–	–	4,531
轉撥至並無信貸減值的 全期預期信貸虧損	(4,457)	4,457	–	–
於損益中扣除的減值虧損	137	2,361	–	2,498
匯兌調整	–	7	–	7
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日	211	6,825	–	7,036
轉撥至有信貸減值的 全期預期信貸虧損	–	(6,825)	6,825	–
於損益中扣除的減值虧損	(70)	–	58,297	58,227
匯兌調整	(10)	–	(765)	(775)
於二零二零年三月三十一日	<u>131</u>	<u>–</u>	<u>64,357</u>	<u>64,488</u>

截至二零二零年三月三十一日止年度，虧損撥備增加約58,227,000港元（二零一九年：2,498,000港元），並於損益作為減值扣除。

應收貸款無任何信用期。本集團已制定正式信用政策，通過定期審查應收賬項並就逾期賬目採取跟進行動監控本集團的信貸風險敞口。本集團對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

### 13. 待售物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已落成待售物業	1,035,763	1,269,423
持作出售發展中物業	<u>559,502</u>	<u>593,142</u>
	<b><u>1,595,265</u></b>	<b><u>1,862,565</u></b>
預期落成之持作出售發展中物業之賬面值：		
—一年內	559,502	440,954
—一年後	<u>-</u>	<u>152,188</u>
	<b><u>559,502</u></b>	<b><u>593,142</u></b>

於二零二零年三月三十一日，賬面值約626,787,000港元（二零一九年：660,742,000港元）之若干待售物業已予抵押，作為本集團取得若干借款之擔保。

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，因可變現淨值高於兩個年度的賬面值，故並無確認減值虧損。



#### 14. 應收貿易賬項及其他應收賬項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貿易賬項	4,310	6,651
減：虧損撥備	(206)	(33)
	<u>4,104</u>	<u>6,618</u>
其他應收賬項及預付款項：		
其他按金	1,079	6,647
建築工程之預付款項	22,065	71,967
其他稅項預付款項	12,210	18,822
其他應收賬項	12,977	6,516
其他預付款項	4,234	4,959
	<u>56,669</u>	<u>115,529</u>

物業銷售、債務之應收貿易賬項於物業交付日期到期，但根據協議及時結算，並可通過託收完成。本集團已制定正式信用政策，通過定期審查應收賬項並就逾期賬目採取跟進行動監控本集團的信貸風險敞口。本集團將對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

於報告期末，本集團虧損撥備後之應收貿易賬項之賬齡分析（按向客戶交付物業日期）呈列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
91至180日	1,690	6,618
181至360日	2,414	—
	<u>4,104</u>	<u>6,618</u>

年內本集團應收貿易賬項及其他應收賬項之虧損撥備變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於四月一日	232	1,086
應收貿易賬項及其他應收賬項之減值虧損	1,870	15
撥回過往確認的減值虧損	(33)	(867)
匯兌調整	(24)	(2)
於三月三十一日	<u>2,045</u>	<u>232</u>

其他按金及其他應收賬項之結餘並未逾期亦無減值。本集團管理層認為有關此等應收賬項之信貸風險不大，但已如上文所述就減值虧損計提一般撥備。

## 15. 應收保理款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收保理款項	124,479	132,062
應收利息	4,370	4,586
	<u>128,849</u>	<u>136,648</u>
減：虧損撥備（附註(b)）		
一級	-	(28)
二級	-	-
三級	(128,849)	(96,446)
	<u>-</u>	<u>40,174</u>

於二零二零年及二零一九年三月三十一日，所有應收保理款項均以應收債務人賬款作抵押，年利率為6.5%（二零一九年：6.5%）。倘出現違約，本集團對債務擁有追索權。然而，抵押品不得由本集團出售或重新抵押。

### (a) 賬齡分析

於報告期末基於貸款提取日及虧損撥備前之應收保理款項之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
91至180日	-	6,566
181至360日	-	130,082
超過360日	128,849	-
	<u>128,849</u>	<u>136,648</u>

於報告期末基於合約到期日及虧損撥備前之應收保理款項之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
未逾期	-	132,507
31至90日	-	2,123
超過90日	<u>128,849</u>	<u>2,018</u>
	<u><u>128,849</u></u>	<u><u>136,648</u></u>

(b) 減值虧損變動

年內應收保理款項之虧損撥備確認如下：

	一級 12個月 預期信貸虧損 千港元	二級 並無信貸 減值的全期 預期信貸虧損 千港元	三級 有信貸減值的 全期預期信貸 虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日	2,463	-	-	2,463
轉撥至有信貸減值的全期 預期信貸虧損	(2,463)	-	2,463	-
於損益中扣除的減值虧損	28	-	93,881	93,909
匯兌調整	-	-	102	102
於二零一九年四月一日	28	-	96,446	96,474
於損益中扣除的 (減值虧損撥回) / 減值虧損	(27)	-	36,996	36,969
匯兌調整	(1)	-	(4,593)	(4,594)
於二零二零年三月三十一日	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>128,849</u></u>	<u><u>128,849</u></u>

應收保理款項無任何信用期。本集團已制定正式信用政策，通過定期審查應收賬項並就逾期賬目採取跟進行動監控本集團的信貸風險敞口。本集團對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

## 16. 應付貿易賬項及其他應付賬項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付貿易賬項 (附註)	417	15,487
應付承包商之應計建築成本	197,408	754,513
應付利息	73,178	2,635
應付第三方款項	745	782
其他應付賬項	68,957	73,039
其他應付稅項	107,994	23,801
	<u>448,699</u>	<u>870,257</u>

附註：

以下為本集團應付貿易賬項於報告期末根據已收取材料日期的賬齡分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至90日	<u>417</u>	<u>15,487</u>

## 17. 借款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
有抵押銀行借款 (附註(a))	136,471	430,772
有抵押其他借款 (附註(b))	476,302	165,771
無抵押其他借款 (附註(c))	7,703	9,374
	<u>620,476</u>	<u>605,917</u>
按下列情況償還的借款賬面值：		
一年內	546,412	569,943
超過一年，但不超過兩年	1,166	35,974
超過兩年，但不超過五年	72,898	—
	<u>620,476</u>	<u>605,917</u>
減：流動負債項下所示之款項	<u>(546,412)</u>	<u>(569,943)</u>
	<u>74,064</u>	<u>35,974</u>

於兩個年度內，所有借款均以人民幣計值。

有關本集團借款之實際利率之範圍如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
實際利率	<u>5% – 18%</u>	<u>6.5% – 18%</u>

(a) 為本集團之銀行借款作擔保之已抵押資產的賬面值載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
由下列項目擔保：		
物業、廠房及設備	92,833	–
待售物業	<u>–</u>	<u>660,742</u>

(b) 為本集團之其他借款作擔保之已抵押資產的賬面值載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
由下列項目擔保：		
物業、廠房及設備 (附註(i))	41,707	43,777
待售物業 (附註(ii))	<u>626,787</u>	<u>–</u>
	<u>668,494</u>	<u>43,777</u>

(i) 於二零二零年三月三十一日，賬面值為41,707,000港元（二零一九年：43,777,000港元）之酒店客房已抵押作為本集團其中一筆按8%固定年利率計息的其他借款129,642,000港元（二零一九年：165,771,000港元）的擔保。

(ii) 於二零二零年三月三十一日，待售物業626,787,000港元（二零一九年：零）已抵押作為本集團其中一筆按18%固定年利率計息的其他借款346,660,000港元（二零一九年：零）的擔保。

除本集團本身的已抵押資產外，廣西正和實業集團有限公司（柳州正和之前關聯人士）及柳州正和前股東之其他關聯人士亦向貸款方抵押若干資產以為授予本集團之借款作擔保。

(c) 於二零二零年三月三十一日，本集團的其中一筆其他借款為一名第三方提供的無抵押借款7,703,000港元（二零一九年：9,374,000港元），固定年利率為18%，須於二零二一年一月償還。

## 18. 合約負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業開發業務產生之合約負債	<b>807,890</b>	<b>646,202</b>
		千港元
於二零一九年四月一日		646,202
就計入年初合約負債之結餘確認的收入		(41,770)
就年內尚未確認收入之結餘已收取的現金增加		<u>203,458</u>
於二零二零年三月三十一日		<b><u>807,890</u></b>

於二零二零年三月三十一日，預期確認為一年以上收入的已收取銷售按金為零（二零一九年：零）。

## 19. 承擔

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已訂約承擔：		
— 建造待售物業	<b>157,283</b>	141,523
— 發展結算平台	—	2,622
— 收購物業、機器及設備	<b>213,788</b>	—
	<b><u>371,071</u></b>	<b><u>144,145</u></b>

## 20. 或然負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就授予本集團物業買方之按揭融資向銀行提供之擔保	<u>1,074,002</u>	<u>880,758</u>

### 附註：

本集團就若干銀行授出之按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買方所訂立之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買方拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還買方結欠之按揭貸款連同其應計利息及任何罰款，而本集團屆時有權接管有關物業之法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買方取得個別房產證後結束。

根據當前市場前景的評估，本集團管理層認為購房者於按揭貸款時違約的可能性極低，倘若出現違約，由於出售重置物業的收回所得款項將充分減輕虧損，因此對本集團造成的負債將會微乎其微。因此，擔保賬目中並無計提撥備。

## 21. 報告日期後事項

二零二零年一月新型冠狀病毒的出現及擴散已對中國及其他地區的商業及經濟活動構成影響。本集團已評估疫情對本集團營運的整體影響，並採取一切可能的有效措施使有關影響受到局限及控制。本集團日後將繼續留意疫情變化，並作出及時的應對及調整，但現階段無法估計其財務影響。



## 末期股息

董事會不建議派付截至二零二零年三月三十一日止年度之股息（二零一九年：無）。

## 整體業績

### 主要業績指標（財務比率）

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零二零年	二零一九年
收入（千港元）		<b>393,536</b>	827,848
毛利率（%）	(i)	<b>16.4%</b>	14.5%
年內虧損（千港元）		<b>184,838</b>	211,612
每股虧損（港仙）		<b>0.86</b>	1.07
每股資產淨值（港仙）	(ii)	<b>4.82</b>	5.42

附註：

(i) 毛利率按毛利除以收入再將所得值乘以100%計算。

(ii) 每股資產淨值乃根據於二零二零年三月三十一日已發行20,319,072,320股普通股（二零一九年：20,319,072,320股普通股）計算。

本集團於本年度錄得收入約393,536,000港元，較上一財政年度顯著減少約52.5%。本年度的收入主要來自柳州正和樺桂置業集團有限公司（「柳州正和」）正和城（「正和城」）的物業開發分類。於上一財政年度，正和城C區2幢工作室／辦公大樓、D1區3幢高層公寓及F區2幢住宅及商業綜合樓已竣工並向客戶交付，因而於上一年度錄得可觀收入。然而，於本年度，概無樓宇已竣工及向市場交付，而收入則僅來自出售C區工作室／辦公大樓、D1區別墅及F區商業綜合樓的未出售單位。因此，本集團年內收入大幅減少。

本年度錄得整體毛利約64,405,000港元（二零一九年：120,232,000港元）及毛利率16.4%（二零一九年：14.5%）。毛利率略微增加主要是由於相較於上一財政年度出售的住宅單位，本年度出售相對更高加成的店舖及公寓單位所致。

本年度本集團持續錄得虧損約184,838,000港元。本年度重大虧損主要由於融資分類的應收貸款及應收保理款項產生減值虧損總額95,196,000港元及因今年年初亞洲爆發COVID-19疫情導致柳州物業分類表現欠佳所致。本年度的每股基本及攤薄虧損約為0.86港仙，較二零一九年同年的約1.07港仙輕微下降。

## 經營業務回顧及前景

### 國際商業結算

年內，憑藉於立陶宛取得的EMI許可證，本集團於歐洲市場及中國均聯繫到了不少商業及個人客戶，並為商業及個人客戶提供小範圍的資金清結算服務。截至二零二零年三月，本集團的電子銀行藉由立陶宛的網絡已經為近二百家歐洲客戶開立電子銀行戶口，提供了存款、匯款及清算服務，累計交易處理量已達到3.5億歐元。截至二零二零年三月三十一日，客戶存放在本集團於立陶宛的電子銀行內的資金接近6,000,000歐元。這代表著IBS立陶宛客戶信任金融機構及其服務質量，對金融機構而言極為重要。

IBS立陶宛一直致力於通過人力資本提高運營效率，並通過先進的IT系統實現自動化。這不僅將使公司能夠為更多的客戶提供服務並處理更多的交易，而且還將擴大產品種類，以量身定制的產品種類吸引大型企業客戶。一直在與多家銀行進行談判，以建立互惠互利的關係，並進一步擴大其結算網絡的覆蓋範圍，同時增加為現有和未來客戶提供的服務。

由於電子銀行的發展還沒完全成熟，現時只提供基本的服務，因此對集團的貢獻相對較低。截至二零二零年三月三十一日止，此分類的收入約3,054,000港元（二零一九年：150,000港元），而全年總虧損為27,544,000港元（二零一九年：133,107,000港元）。年內此分類主要開支為員工成本，上年度大額虧損為下一代清結算網絡（Next Generation Settlement Network「NGSN」）平台及其相關作出資產減值所致。

於上一財政年度，在世界貿易環境、金融監管的趨勢變化及政治環境的變化影響下，集團將NGSN平台悉數減值。本公司承認NGSN所面臨的發展局勢充滿挑戰，但將繼續迎難而上克服重重挑戰。

NGSN平台致力於為亞洲、歐洲、非洲等地區內「一帶一路」沿線國家建設快捷的金融清算通道，同時為多邊貿易提供便捷的金融服務。通過接入NGSN可以打通目標地區與全球金融機構匯劃渠道，為公、私客戶提供更具效率的金融服務；助力目標客戶整合資源，接入其他友好合作銀行，實現資金的快速、安全劃撥。亦可與目標客戶共同促進其包括支付、清結算等金融基礎設施安全快速發展，增強目標地區的金融服務能力，通過多種貨幣實現經濟貿易穩定增長，建設更具有資金清結算能力的金融基礎設施。

平台旨在擺脫時間和空間的限制，能夠快捷方便且低成本的實現境內外資金的快速轉移，整個支付過程較傳統的跨境資金轉移更加便捷有效。可以記錄包含資金來源、資金用途、支付路徑等交易信息，且相關用戶可在線檢索所記錄的信息。

本集團已重組管理團隊以發展NGSN，並聘用專業人士及技術員工以支持該發展。本公司繼續與各現有合作方保持溝通，與潛在合作銀行及金融機構達成更加深入及全面的合作協議，並繼續致力於吸引更多的銀行和企業加入NGSN，發揮它的優勢，加速貨幣流通和經濟流動效率，加快市場流動性，提振市場信心，使之得到持續發展。並陸續與亞洲、歐洲、非洲等地區的國家溝通合作，謀求進一步的發展，為NGSN的全球部署奠定基礎。

## 柳州正和（物業發展、酒店業務及物業管理業務分類）

正和城為混合多功能綜合項目，位於中國廣西壯族自治區柳州市柳東新區新柳大道102號，提供多種不同類型物業，包括由柳州正和所開發的別墅、聯排屋、商業大樓、辦公大樓、酒店及高層公寓。

正和城由兩期構成，一期提供多幢建築面積約480,000平方米之住宅及商業物業。二期將另外提供多幢住宅及商業物業，總建築面積約為511,000平方米。一期與二期均已開始施工及在開發中。本集團全資擁有一期及二期持作發展物業及待售物業。

(a) 發展中物業及已竣工物業的面積詳情如下：

	地盤面積 (平方米)	概約建築面積 (平方米)	尚未出售的 可出售面積 (附註2) (平方米)	持作自營/ 自用的 已竣工物業 面積 (平方米)
一期：				
A區	76,000	97,000	21,000	8,000
B區	94,000	128,000	26,000	—
C區	61,000	255,000	125,000	—
	<u>231,000</u>	<u>480,000</u>	<u>172,000</u>	<u>8,000</u>
二期：				
D區	71,000	191,000	44,000	—
E區	30,000	142,000	87,000	31,000
F區	41,000	178,000	108,000	—
	<u>142,000</u>	<u>511,000</u>	<u>239,000</u>	<u>31,000</u>
總計：	<u><u>373,000</u></u>	<u><u>991,000</u></u>	<u><u>411,000</u></u>	<u><u>39,000</u></u>

附註1：平方米（「平方米」）數字乃約整至最接近的千位數，僅作說明用途。

附註2：即於二零二零年三月三十一日發展中建築面積及已竣工但尚未出售的物業的可出售建築面積。

(b) 正和城各期項目進程呈列如下：

	物業類型	狀況
一期：		
A區	別墅及高層公寓（帶有零售店舖及停車位）	建築工程已於過往財政年度竣工且大部分住宅單位已出售。本區約8,000平方米停車位持作自營，以產生穩定的經常性收入。因此分類為本集團物業、廠房及設備。
B區	別墅及高層公寓（帶有零售店舖及停車位）	建築工程已於過往財政年度竣工且大部分住宅單位已出售。總可出售面積約為17,000平方米的停車位乃持作出售。
C區	住宅及商業綜合樓及工作室／辦公大樓（帶有零售店舖及停車位）	<p>本區有7幢住宅及商業綜合樓及3幢工作室／辦公大樓。</p> <p>本區7幢住宅及商業綜合樓以及3幢工作室／辦公大樓中的2幢的建築工程已於過往財政年度竣工且大部分單位已出售。</p> <p>餘下1幢工作室／辦公大樓的建築工程仍處於建設中。預售許可證已授出而工程竣工驗收證書預計將於二零二零年授出。</p>

## 物業類型

## 狀況

二期：

D1區	別墅	別墅的建築工程已竣工。總可出售面積約為8,000平方米的16幢別墅已售予客戶且收入已於本年度確認。
D1區	高層公寓（帶有零售店舖及停車位）	本區有5幢高層公寓。  該等5幢高層公寓的建築工程已竣工且大部分單位已於過往財政年度售出。總可出售面積約為43,000平方米的停車位乃持作出售。
D2區	別墅	別墅的建築工程已竣工。總可出售面積約為5,000平方米的8幢別墅已出售予客戶且收入已於本年度確認。

	物業類型	狀況
E區	酒店及高層公寓（帶有零售店舖及停車位）	<p>高層公寓的建築工程已於上個財政年度竣工且大部分單位已出售。本公寓之零售店舖總可出售面積約33,000平方米乃持作出售。</p> <p>酒店仍處於建設中及預售許可證已授出。工程竣工驗收證書預計將於二零二零年下半年取得。於上個財政年度，本集團改變其計劃以根據特許經營安排經營酒店而非持作出售。酒店在建面積約31,000平方米已計入物業、廠房及設備。</p>
F區	住宅及商業綜合樓（帶有零售店舖及停車位）	<p>本區有6幢住宅及商業綜合樓。</p> <p>3幢住宅及商業綜合樓的建築工程已竣工，且大部分單位已於過往財政年度出售。</p> <p>餘下3幢住宅及商業綜合樓的建築工程仍處於建設中且預售許可證已授出。工程竣工驗收證書預計將於二零二一年取得。</p> <p>3幢樓宇所附面積約5,000平方米的零售店舖已售予客戶且收入已於年內確認。</p>

- (i) 柳州正和物業發展分類已售出約34,000平方米（二零一九年：141,000平方米）的面積，並於本年度產生分類收入約386,487,000港元（二零一九年：811,012,000港元）。於本年度錄得分類溢利約9,453,000港元（二零一九年：52,273,000港元）。本年度的低銷售額主要是由於年內並無樓宇竣工且已向客戶交付。因此，年內收入僅來自先前已興建但尚未出售單位之銷售。

外部專家已獲委任以協助評估物業開發項目於二零二零年三月三十一日的公允值。已就竣工及待售的物業使用參考相關市場上可得的可比較銷售交易的市場比較法。在建物業的價值乃使用市場比較法得出，當中假設物業的建築工程已於估值日期竣工，並計及預計建築成本及為完成開發將支銷的成本。由於可變現淨值高於賬面值，截至二零二零年三月三十一日止年度無須作出減值虧損。

柳州正和將繼續開發正和城二期且本集團正於廣西或中國其他省份積極尋找其他物業發展機會。

- (ii) 酒店業務位於正和城E1區，建築面積約為31,000平方米。於上個財政年度，本集團與國際知名酒店特許經營商訂立特許經營協議，根據特許經營規定標準經營酒店。酒店樓宇的建設及裝修工程仍在進行中且並不會產生收入直至酒店於二零二一年開始營運為止且分類虧損10,532,000港元主要指為酒店建設融資之其他借款利息（二零一九年：4,689,000港元）。
- (iii) 為增加收入來源，本集團於二零一九年初開始向正和城之居民或承租人提供物業管理服務。然而，本集團因其表現不如本集團所預期而於二零一九年末出售該業務。鑒於本集團及其股東的整體利益，本集團停止物業管理服務業務，使本集團能夠改善其資源分配。本集團向柳州正和之非控股權益出售物業管理服務業務導致出售附屬公司收益4,345,000港元。此已終止經營物業管理業務產生收入4,076,000港元及分類虧損3,024,000港元。



## 融資服務

本集團於中國（上海）自由貿易試驗區成立外商獨資企業（「外商獨資企業」），以在中國開展融資業務，註冊資本總額為35,000,000美元（約人民幣225,000,000元）。外商獨資企業經營範圍包括融資租賃、租賃、於國內外市場購買租賃資產、租賃資產之殘值處理及維修、提供租賃交易諮詢和擔保以及從事商業保理業務。

鑒於中國充滿挑戰的營商環境，自上個年度開始金融服務業務受到重大影響。就保理業務而言，我們的客戶在中國嚴峻的營商環境下歷經嚴酷險境，並自上個財政年度起未繳利息付款。於評估債務的可收回性後，已對上個財政年度之該等應收賬項計提重大減值及預期信貸虧損撥備93,909,000港元。債務於二零一九年七月到期及逾期，年內，收回該等應收賬項之任何欠款並無進展，於考量借款人的信貸風險及抵押品可變現價值後，已於年內就保理應收款項計提進一步全面減值虧損36,969,000港元。

此外，就融資租賃業務而言，另一名客戶自二零一八年十月起未能結算分期款項，當客戶未能根據結算條款進行結算超過六個月並經計及抵押品的可收回情況，融資租賃應收款項被視為出現信貸減值。經考慮自二零二零年一月起的COVID-19疫情已導致充滿挑戰的營運環境，本公司認為有關融資租賃業務的已抵押資產的可收回性將受到不利影響。因此，於二零二零年三月三十一日，已於年內就應收貸款計提減值虧損58,227,000港元。

於本年度，本分類錄得利息收入約3,995,000港元（二零一九年：16,686,000港元）作為收入及分類虧損約98,182,000港元（二零一九年：94,808,000港元）。分類虧損主要乃由於經信貸評估後，已就保理及應收貸款計提上述減值虧損總額。

經扣除年內累計減值虧損撥備128,849,000港元及64,488,000港元後，來自融資分類的應收保理款項及應收貸款的賬面值分別為零及73,170,000港元。

年內，本集團概無提供任何新貸款。本集團堅持審慎的風險管理政策，本分類不斷對所有現有及新融資租賃客戶進行嚴格及定期的信貸風險審查。本集團將繼續採取仔細而審慎的信貸風險管理策略，並密切監察可收回性，以確保採取迅速的跟進行動以收取任何逾期債務。

## 福建隱形眼鏡業務

於二零一九年十月，栢興資本有限公司（「栢興資本」，為本公司之間接全資附屬公司）與優你康光學股份有限公司（「台灣優你康」，一家於台灣註冊成立及在台灣興櫃市場掛牌交易的有限公司（股份代號：4150））訂立合作協定，據此，栢興資本及台灣優你康將聯合成立一家名為香港優你康光學有限公司（「香港優你康」）的合資公司，以在中國設立一家名為福建優你康光學有限公司（「福建優你康」）的外商獨資企業，製造及銷售隱形眼鏡。

香港優你康的註冊資本為30,000,000美元，其中栢興資本出資21,000,000美元（佔香港優你康股權的70%）及台灣優你康出資9,000,000美元（佔香港優你康股權的30%）。福建優你康的投資總額預期約為人民幣540,000,000元，預計建設一座年產2.4億片之隱形眼鏡生產工廠。除註冊資本外，餘下投資金額約人民幣328,600,000元將以銀行或金融機構貸款或股東貸款投入。於二零一九年年底，註冊資本30,000,000美元已全部到位。二零二零年二月福建優你康取得銀行建設資金貸款額度人民幣2.5億，並取得第一期放款約人民幣66,341,000元（相當於約74,064,000港元）。

二零二零年一月福建優你康於福州馬尾區取得一塊面積80畝的土地作為建設廠房基地。廠房設計及建設工程已經展開，亦開始採購生產設備。目標為二零二零年年底完成廠房基礎建設（含GMP無塵室建造），希望於二零二一年年中陸續投入生產。

此項目與台灣優你康合作主要是基於台灣優你康在隱形眼鏡的生產和研發有豐富的經驗，能提供生產設施建設方面的技術及工程支持以及隱形眼鏡生產所涉及的技術。目前，福建優你康已經取得台灣優你康授權市面上最新技術之六大類產品授權，並且對於六大產品項目展開產品開發進度文件核定及未來產品驗證所需文件及實驗數據之建立，提前佈局中國藥監審查單位所需各項文件及數據，用以因應生產證照之申請，另外對於市場新產品對接也同時與業務部門共同研討，以期達到開發出最貼近市場需求之新產品。

二零二零年第一季度，福建優你康展開申請國內醫療器械銷售許可證，並為達到申請許可佈置相關倉庫、品質負責人員、建立符合醫療器械之相關軟體，順利在三月份獲得銷售許可證。預期將先展開轉口銷售業務，開通國內市場，建立銷售管道，對於中國市場深入學習開發，為二零二一年產能陸續開出來鋪路。

年內，該分類因新設立而並無錄得收入。本集團錄得分類虧損3,801,000港元。年內的主要開支為設立該分類的員工成本及行政費用。

## 其他經營業務

於本年度，提供顧問服務及營運電子商務平台概無產生收入。為改善本集團的資源分配，本集團決定日後將其資源分配予其他分類。

於位於吉爾吉斯共和國的金礦的27%實際股權在上年悉數減值。採礦場及其他基礎設施的建設工程已於二零一九年竣工，且採礦已開始。由於採礦僅於二零一九年下半年開始，該業務營運現仍錄得虧損。本公司於金礦的股權已獲質押，為礦業公司借入的銀行貸款提供擔保，以為其運營提供資金。

## 重大投資的未來計劃

於二零一九年七月，本集團與獨立方訂立認購協議（「認購協議」），據此，本集團有條件同意按認購價50,000,000美元（相當於約392,805,000港元）認購5股新普通股（佔Bronzelink Holding Limited（「Bronzelink」）經擴大已發行股本約5.56%）。Bronzelink為投資控股公司，持有Global-IP Cayman 75%權益，Global-IP Cayman主要從事提供高功率Ka頻段帶寬衛星互聯網網絡服務，供撒哈拉以南非洲的新興市場專用。完成後，Bronzelink亦將促使向本集團授出獨家權利以出售或再許可不低於50Gbps的帶寬（為通過衛星可獲得的總帶寬的約1/3），且就有關出售或再許可而言，賦予本集團權利收取金額不低於該50Gbps帶寬各名客戶應付售價總額5%的付款。

由於全球大部分地區爆發COVID-19疫情，外遊限制和社交隔離政策導致需要額外時間達成認購協議項下之若干先決條件。訂約方已同意再延長認購協議的最後完成日期至二零二零年十二月三十一日。有關認購協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十九日、二零一九年十二月二十七日、二零二零年三月二十七日及二零二零年六月二十九日之公佈。

## 重大收購以及出售附屬公司及聯營公司

於本年度並無發生重大收購以及出售附屬公司及聯營公司事項。

## 財務回顧

### 財務狀況、流動資金及資產負債比率

於二零二零年三月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別約為2,973,927,000港元（二零一九年三月三十一日：3,317,118,000港元）及約1,994,601,000港元（二零一九年三月三十一日：2,214,816,000港元）。於二零二零年三月三十一日，本集團錄得權益總額約979,326,000港元（二零一九年三月三十一日：1,102,302,000港元）。

於二零二零年三月三十一日，本集團錄得流動資產淨值約480,100,000港元（二零一九年三月三十一日：793,891,000港元）。於二零二零年三月三十一日，銀行結存及現金約為710,845,000港元（二零一九年三月三十一日：911,602,000港元），其中大部分以美元、港元及人民幣計值。

本集團的流動比率（界定為流動資產除以流動負債）為1.25（二零一九年三月三十一日：1.36）。

於二零二零年三月三十一日，本集團之借款總額約為699,173,000港元（二零一九年三月三十一日：667,985,000港元），均以人民幣計值，明細如下：

- (i) 有抵押銀行及其他借款約為612,773,000港元（二零一九年三月三十一日：596,543,000港元），實際利率介乎5%至12%；
- (ii) 無抵押其他借款約7,703,000港元（二零一九年三月三十一日：9,374,000港元），固定利率為18%；
- (iii) 應付第三方、非控制權益及最終控股公司之免息貸款分別約為745,000港元（二零一九年三月三十一日：782,000港元）、約53,949,000港元（二零一九年三月三十一日：59,511,000港元）及約1,675,000港元（二零一九年三月三十一日：1,775,000港元）；及
- (iv) 來自非控制權益的按浮動利率計息的貸款約為22,328,000港元（二零一九年三月三十一日：無）。

於二零二零年三月三十一日，本集團可獲得但尚未提取的已承諾借款融資約為205,036,000港元（二零一九年三月三十一日：無）。

於二零二零年三月三十一日，資產負債比率（即借款總額與權益總額之比例）為0.71（二零一九年三月三十一日：0.61）。

## 財務資源

年內，本集團主要透過內部資源、借款以及於二零一六年十二月進行股本融資所籌集之所得款項繼續為其營運提供資金。管理層認為，本集團將透過其業務營運產生流動資金，並將於必要時考慮利用進一步股本融資。

## 股本

於二零二零年三月三十一日，本公司已發行20,319,072,320股普通股，且本集團之權益總額約979,326,000港元。

## 資產抵押

於二零二零年三月三十一日，賬面值約為626,787,000港元（二零一九年三月三十一日：660,742,000港元）之若干待售物業及賬面值約為134,540,000港元（二零一九年三月三十一日：43,777,000港元）的若干物業、廠房及設備已予抵押，作為本集團所獲授若干銀行及其他借款之擔保。

## 或然負債

本集團就若干銀行授出之按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買家所訂立之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買家拖欠任何按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家結欠之按揭貸款連同其應計利息及任何罰款，而本集團屆時有權接管有關物業之法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證後結束。於二零二零年三月三十一日，就上述之按揭融資向銀行提供之擔保約為1,074,002,000港元（二零一九年三月三十一日：880,758,000港元）。

## 外匯風險

本集團之部分資產與負債乃以人民幣、美元、港元及歐元列值，以將外匯風險降至最低程度，本集團旨在動用以相同貨幣列值之資金進行交易。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團僱用約125名僱員。僱員薪金乃根據僱員之表現及經驗每年檢討及調整。本集團之僱員福利包括績效花紅、醫療保險、強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃，以及為員工提供教育資助以鼓勵持續專業進修。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經向全體董事作出具體查詢後，本公司接獲全體董事之確認，彼等於整個本年度內已遵守標準守則所載之規定標準及董事進行證券交易之行為守則。

## 購買、出售或贖回本公司股份

截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

## 遵守企業管治常規守則

於截至二零二零年三月三十一日止整個年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載列之守則條文，惟以下指明及解釋偏離原因的若干偏離者除外。

- (a) 根據守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁（「行政總裁」）之職務不應由同一人擔任。然而，本公司於年內並無正式委任主席或行政總裁。主席之職責及本集團業務之日常管理由執行董事集體處理，且由高級管理層團隊支持，而高級管理層團隊由兼備相關專業知識及經驗之員工輔助。

董事會認為，此安排使得擁有不同專業知識之全體執行董事均能作出貢獻，且有利於延續本公司之政策及策略，並符合本公司股東之整體利益。鑒於本公司日後業務之發展，董事會將檢討現有架構並考慮提名合適人選填補主席及行政總裁職務空缺之事宜。

- (b) 守則條文第A.2.7條規定，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次並無其他董事出席之會議。由於本公司並無委任新主席，故截至二零二零年三月三十一日止年度，並無主席與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行並無執行董事出席之會議。
- (c) 守則條文第E.1.2條規定，主席應出席股東週年大會。本公司目前主席一職為空缺。然而，於二零一九年九月十二日舉行之股東週年大會上，其中一名出席的董事獲選為大會主席，以確保於大會上與股東進行有效溝通。
- (d) 守則條文第F.1.3條規定，公司秘書應向主席及／或行政總裁匯報。由於本公司並無正式委任主席或行政總裁，故公司秘書於年內向執行董事匯報。

除上文所述者外，董事認為，本公司於本年度已遵守企業管治守則之守則條文。

## 審核委員會

於本公佈日期，本公司之審核委員會由葉勇先生（主席）、陳少達先生及陳嵐冉女士三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，並已與管理層討論本集團採納之會計準則及常規，以及本集團之風險管理及內部監控及財務報告事宜。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

初步公佈所載有關本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及有關附註之數字，已由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）確認與本集團本年度之經審核綜合財務報表一致。立信德豪進行之有關確認工作，並不構成香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則定義下之核證工作，故立信德豪並未就初步公佈發出任何核證。

## 發佈末期業績及寄發年報

本末期業績公佈已於香港聯合交易所有限公司網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.ibsettlement.com](http://www.ibsettlement.com) 發佈。載有上市規則規定之所有資料的二零一九／二零二零年年報，將適時寄發予本公司股東並可於上述網站查閱。

## 致謝

本人謹此代表董事會對本公司股東及業務夥伴持之以恆之支持，以及全體管理層及員工於本年度內努力不懈及盡心效力為本集團所作出的貢獻致以衷心謝意。

承董事會命  
國際商業結算控股有限公司  
執行董事  
袁亮

香港，二零二零年六月二十九日

於本公佈日期，董事會由執行董事袁亮先生及胡建軍先生；及獨立非執行董事葉勇先生、陳少達先生及陳嵐冉女士組成。