

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)

截至二零二一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(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一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二零二零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

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	3	85,521	393,536
銷售及服務成本		<u>(64,320)</u>	<u>(329,131)</u>
毛利		21,201	64,405
其他收入、收益及虧損	5	13,330	7,335
銷售費用		(9,347)	(5,700)
行政及其他費用		(89,521)	(80,283)
物業、廠房及設備減值虧損		(8,177)	–
應收貸款減值虧損淨額		(57,397)	(58,227)
應收保理款項減值虧損		–	(36,969)
撇銷應收貿易賬項及其他應收賬項		(5,632)	–
融資成本	6	<u>(2,579)</u>	<u>(39,981)</u>
除稅前虧損		(138,122)	(149,420)
所得稅開支	7	<u>(1,928)</u>	<u>(32,394)</u>
持續經營業務之年內虧損		(140,050)	(181,814)
已終止經營業務			
已終止經營業務之年內虧損(除稅後)		<u>–</u>	<u>(3,024)</u>
年內虧損	8	<u>(140,050)</u>	<u>(184,838)</u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內其他全面收入／(開支)		
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>2,225</u>	<u>(7,944)</u>
年內全面收入／(開支)總額	<u>(137,825)</u>	<u>(192,782)</u>
應佔年內虧損：		
本公司擁有人		
—持續經營業務	(132,284)	(173,374)
—已終止經營業務	<u>—</u>	<u>(2,117)</u>
	<u>(132,284)</u>	<u>(175,491)</u>
非控制權益		
—持續經營業務	(7,766)	(8,440)
—已終止經營業務	<u>—</u>	<u>(907)</u>
	<u>(7,766)</u>	<u>(9,347)</u>
	<u>(140,050)</u>	<u>(184,838)</u>
應佔全面收入／(開支)總額：		
—本公司擁有人	(122,161)	(182,901)
—非控制權益	<u>(15,664)</u>	<u>(9,881)</u>
	<u>(137,825)</u>	<u>(192,782)</u>
每股虧損—基本及攤薄 (港仙)	9	
—持續及已終止經營業務	<u>(0.65)</u>	<u>(0.86)</u>
—持續經營業務	<u>(0.65)</u>	<u>(0.85)</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		393,114	293,198
無形資產	10	1,355	–
預付款項	11	278,057	213,085
於聯營公司之權益		–	–
應收貸款	12	–	41,700
遞延稅項資產		38,592	31,350
		<u>711,118</u>	<u>579,333</u>
流動資產			
應收貸款	12	17,632	31,470
待售物業	13	1,976,719	1,595,265
存貨		146	–
應收貿易賬項及其他應收賬項	14	24,819	56,669
應收保理款項	15	–	–
受限制銀行存款		351	345
銀行結存及現金		632,707	710,845
		<u>2,652,374</u>	<u>2,394,594</u>
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付賬項	16	714,161	448,699
借款	17	636,369	546,412
應付非控制權益款項		82,697	76,277
應付最終控股公司款項		1,666	1,675
稅項負債		29,830	29,137
合約負債	18	891,651	807,890
租賃負債		6,272	4,404
		<u>2,362,646</u>	<u>1,914,494</u>
流動資產淨值		<u>289,728</u>	<u>480,100</u>
總資產減流動負債		<u>1,000,846</u>	<u>1,059,433</u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債			
借款	17	155,156	74,064
租賃負債		<u>4,189</u>	<u>6,043</u>
		<u>159,345</u>	<u>80,107</u>
資產淨值			
		<u>841,501</u>	<u>979,326</u>
股本及儲備			
股本		20,319	20,319
儲備		<u>754,015</u>	<u>876,176</u>
本公司擁有人應佔權益		774,334	896,495
非控制權益		<u>67,167</u>	<u>82,831</u>
總權益			
		<u>841,501</u>	<u>979,326</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銅鑼灣告士打道255-257號信和廣場31樓3103室。本公司為投資控股公司。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事物業開發、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—自二零二零年四月一日起生效

所應用之會計政策與截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表所載有關年度財務報表所用者一致，惟採納截至二零二零年四月一日之下列新訂準則及詮釋以及下文所述政策除外：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重大性的定義
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（修訂本）	利率基準改革

除香港財務報告準則第3號（修訂本）外，概無該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間或先前期間之業績及財務狀況造成重大影響。本集團並無提前應用於本會計期間尚未生效之任何新訂或經修訂香港財務報告準則，惟香港財務報告準則第16號（修訂本）「COVID-19相關租金優惠」除外。應用該等經修訂香港財務報告準則之影響概述如下。

香港財務報告準則第3號(修訂本)，業務的定義

該等修訂澄清業務之定義並引入選擇性集中度測試，允許簡化評估所收購之一系列活動及資產是否屬業務。每項交易均選擇進行集中度測試。倘所購總資產之公允值絕大部分集中於單一可識別資產或一組相似之可識別資產，則符合集中度測試。倘符合集中度測試，則該系列活動及資產並非業務。倘無法通過集中度測試，則根據業務元素進一步評估所收購之一系列活動及資產。

本集團選擇就收購日期於二零二零年四月一日或之後之收購事項前瞻性地應用該等修訂。

香港財務報告準則第16號(修訂本)，COVID-19相關租金優惠

香港財務報告準則第16號已作出修訂，通過在香港財務報告準則第16號中加入一項額外可行權宜方法，允許實體選擇不將租金優惠列作修訂入賬，為承租人就因COVID-19疫情而產生之租金優惠入賬提供可行權宜方法。該可行權宜方法僅適用於因COVID-19疫情而直接產生之租金優惠，且必須符合以下所有標準：

- (a) 租賃付款變動導致經修訂租賃代價與緊接變動前之租賃代價大致相同或更低；
- (b) 租賃付款減少僅影響原本於二零二一年六月三十日或之前到期之付款；及
- (c) 租賃之其他條款及條件並無任何實質性變動。

符合上述標準之租金優惠可按照該可行權宜方法入賬，即承租人毋需評估租金優惠是否符合租賃修訂之定義。承租人應運用香港財務準則第16號之其他規定對租金優惠進行會計處理。

倘將租金優惠列作租賃修訂入賬，將導致本集團使用經修訂貼現率重新計量租賃負債以反映經修訂代價，以及使用權資產項下錄得租賃負債變動之影響。通過應用可行權宜方法，本集團毋需釐定經修訂貼現率，而租賃負債變動之影響在觸發租金優惠之事件或條件發生期間於損益中反映。

本集團已選擇對所有符合標準之租金優惠使用可行權宜方法。根據過渡性條文，本集團已追溯應用修訂，且無重列過往期間之數字。由於租金優惠乃於本財政期間產生，故於首次應用修訂時，不會對二零二零年四月一日之期初保留盈利結餘作出追溯調整。

(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。

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ⁴
香港詮釋第5號(二零二零年)(修訂本)	財務報表之呈列—借款人對含有按要求償還條款之定期貸款之分類 ⁴
香港會計準則第16號(修訂本)	擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日之後的COVID-19 相關租金優惠 ⁵
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度 改進 ²

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 對收購日期為於二零二二年一月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後的業務合併生效。

⁴ 該等修訂須前瞻性地應用於待定日期或之後開始之年度期間內發生之資產出售或注資。

⁵ 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述新修訂外，本公司董事預期應用所有其他新修訂及香港財務報告準則之修訂本於可見未來不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)，投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資

該等修訂釐清投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資情況。當與使用權益法入賬之聯營公司或合營企業進行交易時，因失去不包含業務之附屬公司控制權而產生之任何收益或虧損在損益中確認，惟僅以非關聯投資者在該聯營公司或合營企業之權益為限。同樣地，將任何前附屬公司(已成為聯營公司或合營企業)之保留權益重新計量至公允值所產生之任何收益或虧損在損益中確認，惟僅以非關聯投資者於新聯營公司或合營企業之權益為限。

本公司董事預計，倘出現有關交易時，應用該等修訂可能對日後期間之財務報表造成影響。

3. 收入

於出售其物業管理業務後，本集團的主要業務為(1)物業開發；(2)酒店業務；(3)國際商業結算；(4)融資業務；及(5)隱形眼鏡業務。有關本集團主要業務的進一步詳情披露於附註4。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持續經營業務：		
客戶合約收入(附註)		
銷售物業	75,733	386,487
國際商業結算服務	7,842	3,054
銷售隱形眼鏡	1,829	—
	<u>85,404</u>	<u>389,541</u>
其他收入來源		
融資服務收入	117	3,995
	<u>85,521</u>	<u>393,536</u>
已終止經營業務：		
客戶合約收入(附註)		
物業管理服務	—	4,076
	<u>—</u>	<u>4,076</u>
	<u>85,521</u>	<u>397,612</u>

附註： 來自客戶合約收入的細分

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持續經營業務：		
確認收入的時間		
於貨品轉讓時間點	77,562	386,487
於轉讓服務的時間內	7,842	3,054
	<u>85,404</u>	<u>389,541</u>
已終止經營業務：		
確認收入的時間		
於轉讓服務的時間內	—	4,076
	<u>—</u>	<u>4,076</u>
	<u>85,404</u>	<u>393,617</u>

4. 分類報告

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。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團擁有以下持續經營分類。該等分類乃單獨管理。概無經營分類已併入以下可呈報分類：

- 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 — 中國的酒店開發及提供酒店管理服務。
- 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及清算服務。
- 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。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團涉及以下已終止經營分類：

- 物業管理業務 — 在中國提供物業管理服務。

(a) 分類收入及業績

截至二零二一年三月三十一日止年度

	國際商業		融資業務	隱形眼鏡		總額
	物業開發	酒店業務		結算	業務	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入						
對外銷售及分類收入	<u>75,733</u>	<u>-</u>	<u>7,842</u>	<u>117</u>	<u>1,829</u>	<u>85,521</u>
分類虧損	(8,925)	-	(39,471)	(60,509)	(13,752)	(122,657)
未分配公司費用						(18,989)
銀行利息收入						<u>3,524</u>
除稅前虧損						<u><u>(138,122)</u></u>

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
	物業開發	酒店業務	國際商業結算	融資業務	隱形眼鏡業務	小計	物業管理業務	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入								
對外銷售及分類收入	<u>386,487</u>	<u>-</u>	<u>3,054</u>	<u>3,995</u>	<u>-</u>	<u>393,536</u>	<u>4,076</u>	<u>397,612</u>
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						<u>7,554</u>	<u>-</u>	<u>7,554</u>
除稅前虧損						<u><u>(149,420)</u></u>	<u><u>(3,024)</u></u>	<u><u>(152,444)</u></u>

(b) 分類資產及負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產		
分類資產		
物業開發	2,045,944	1,654,040
酒店業務	188,472	201,761
國際商業結算	19,643	23,024
融資業務	17,689	73,758
隱形眼鏡業務	452,949	306,576
分類資產總額	<u>2,724,697</u>	<u>2,259,159</u>
未分配資產		
銀行結存及現金	632,707	710,845
其他資產	6,088	3,923
未分配資產總額	<u>638,795</u>	<u>714,768</u>
綜合資產總額	<u>3,363,492</u>	<u>2,973,927</u>
負債		
分類負債		
物業開發	(2,098,072)	(1,684,917)
酒店業務	(139,118)	(129,643)
國際商業結算	(45,822)	(73,258)
融資業務	(24)	(1,472)
隱形眼鏡業務	(230,884)	(97,166)
分類負債總額	<u>(2,513,920)</u>	<u>(1,986,456)</u>
未分配負債		
其他負債	(8,071)	(8,145)
未分配負債總額	<u>(8,071)</u>	<u>(8,145)</u>
綜合負債總額	<u>(2,521,991)</u>	<u>(1,994,601)</u>

就監察分類表現及分類間資源分配而言：

- 所有資產已分配至經營分類（銀行結存及現金以及不屬於各分類之其他資產除外）；及
- 所有負債已分配至經營分類（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：

截至二零二一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	隱形眼鏡 業務 千港元	可呈報分類 總額 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
添置物業、廠房及設備	568	5,131	1,148	-	81,300	88,147	3,943	92,090
物業、廠房及設備之折舊	(583)	-	(2,081)	-	(3,400)	(6,064)	(2,477)	(8,541)
無形資產攤銷	-	-	-	-	(74)	(74)	-	(74)
應收貿易賬項及其他應收賬項 減值虧損撥回／(減值虧損)淨額	196	-	-	-	(78)	118	575	693
應收貸款減值虧損	-	-	-	(57,397)	-	(57,397)	-	(57,397)
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	(8,177)	-	-	(8,177)	-	(8,177)
撇銷應收貿易賬項及其他應收賬項	-	-	(5,632)	-	-	(5,632)	-	(5,632)
政府資助	163	-	-	-	7,690	7,853	508	8,361
融資成本	(1,155)	-	(857)	-	(425)	(2,437)	(142)	(2,579)
所得稅(開支)／抵免	-	-	(2,847)	919	-	(1,928)	-	(1,928)

截至二零二零年三月三十一日止年度

	持續經營業務					可呈報 分類總額 千港元	未分配 千港元	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			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)
所得稅開支	(30,797)	-	-	(1,597)	-	(32,394)	-	-	(32,394)

(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、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		指定非流動資產	
	(按客戶位置劃分)		(按實際位置劃分)	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	-	-	3,318	1,853
中國(居住地)	77,679	394,558	391,117	290,475
其他	7,842	3,054	34	870
	<u>85,521</u>	<u>397,612</u>	<u>394,469</u>	<u>293,198</u>

(iii) 主要客戶資料

來自本集團物業開發分類的一名客戶的收入為約61,952,000港元，佔本集團收入的10%或以上(二零二零年：概無個別客戶對本集團收入貢獻10%或以上)。

5. 其他收入、收益及虧損

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行利息收入	3,524	7,554
政府資助(附註(a))	8,361	130
匯兌虧損淨額	(904)	(5,055)
應收貿易賬項及其他應收賬項減值虧損撥回／(減值虧損)淨額 (附註14)	693	(1,837)
出售附屬公司收益	–	4,345
停車服務收入	280	1,369
租金收入	231	–
COVID-19相關租金優惠	287	–
其他	858	829
	<u>13,330</u>	<u>7,335</u>

附註：

(a) 該金額指政府就外資投資津貼、國內建築津貼及僱員支持計劃津貼資助本集團。

6. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息		
—銀行借款	12,854	1,690
—其他借款	66,765	93,567
—租賃負債	999	503
	<u>80,618</u>	<u>95,760</u>
減：以下各項資本化數額		
—待售物業	(68,120)	(55,779)
—物業、廠房及設備項下在建工程	(9,919)	–
	<u>2,579</u>	<u>39,981</u>

於截至二零二一年及二零二零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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
中國之即期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)	(1,153)	–
土地增值稅(「土地增值稅」)	7,795	24,725
	6,642	24,725
遞延稅項	(4,714)	7,669
	1,928	32,394

截至二零二一年及二零二零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)。截至二零二一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%(二零二零年：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(除將於未來幾年內到期的中國附屬公司的若干稅項虧損外)。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。於二零二一年三月三十一日，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2,050,000港元(二零二零年：1,768,000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

(a) 年內虧損已扣除／(計入)：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
董事酬金	2,778	3,535
其他員工薪金、工資及津貼	37,329	32,777
其他員工之退休計劃供款	1,071	2,048
	<u>41,178</u>	<u>38,360</u>
減：待售物業資本化之員工成本	<u>(1,507)</u>	<u>(3,668)</u>
員工成本總額	<u>39,671</u>	<u>34,692</u>
確認為開支的存貨成本	59,563	326,188
核數師酬金	2,280	2,280
物業、廠房及設備減值虧損	8,177	–
應收貸款減值虧損淨額(附註12)	57,397	58,227
應收保理款項減值虧損(附註15)	–	36,969
撇銷應收貿易賬項及其他應收賬項	5,632	–
物業、廠房及設備之折舊	8,541	5,594
無形資產攤銷	74	–
短期或低價值租賃開支	1,521	2,127
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	<u>(745)</u>	<u>10</u>

(b) 已終止經營業務

於上一個財政年度，董事會議決透過出售柳州正和城商業管理有限公司及其附屬公司(統稱「物業管理集團」)之投資控股公司出售物業管理集團(統稱「出售集團」)。物業管理集團主要從事於中國提供物業管理服務。

出售事項已於二零一九年十二月一日完成，而出售集團被分類為已終止經營業務。

出售集團的收入、業績及現金流量如下：

	自註冊成立 日期至 出售日期 止八個月 千港元
收入	4,076
服務成本	(4,176)
行政開支	<u>(2,924)</u>
已終止經營業務之年內虧損	<u><u>(3,024)</u></u>
應佔已終止經營業務之年內虧損：	
本公司擁有人	(2,117)
非控制權益	<u>(907)</u>
	<u><u>(3,024)</u></u>
	千港元
經營現金流入	623
投資現金流出	(11)
融資現金流入	<u>821</u>
現金流入總額	<u><u>1,433</u></u>

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
溢利及虧損		
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	(132,284)	(173,374)
— 已終止經營業務	—	(2,117)
	<u>(132,284)</u>	<u>(175,491)</u>
	二零二一年	二零二零年
股份數目		
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

	計算機軟件 千港元 (附註(a))	結算平台 千港元 (附註(b))	總計 千港元
成本			
於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日 及二零二零年四月一日	–	59,186	59,186
添置	1,364	–	1,364
匯兌調整	69	–	69
	<u>1,433</u>	<u>59,186</u>	<u>60,619</u>
於二零二一年三月三十一日	<u>1,433</u>	<u>59,186</u>	<u>60,619</u>
攤銷及減值			
於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日 及二零二零年四月一日	–	59,186	59,186
年內開支	74	–	74
匯兌調整	4	–	4
	<u>78</u>	<u>59,186</u>	<u>59,264</u>
於二零二一年三月三十一日	<u>78</u>	<u>59,186</u>	<u>59,264</u>
賬面淨值			
於二零二一年三月三十一日	<u>1,355</u>	<u>–</u>	<u>1,355</u>
於二零二零年三月三十一日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

附註(a):

於年內購買計算機軟件，以協助工廠的製造產生及管理。其指具有有限使用年限並在其估計使用年限10年內以直線法攤銷的知識產權。

附註(b):

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）。

於截至二零一九年三月三十一日止上一財政年度，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. 預付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收購以下項目之預付款項：		
—設備(附註)	263,810	213,085
—軟件	14,247	—
	<u>278,057</u>	<u>213,085</u>

附註：

自上一財政年度起至二零二一年三月三十一日，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37,134,000美元及人民幣42,601,000元(合共相當於約357,200,000港元)收購中國的隱形眼鏡生產線。本集團已於截至二零二一年三月三十一日止年度支付26,594,000美元及人民幣33,471,000元(合共相當於約263,810,000港元)，而其餘約93,390,000港元將於設備安裝完成時支付。

12. 應收貸款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貸款	139,843	130,876
應收利息	7,278	6,782
	<u>147,121</u>	<u>137,658</u>
減：虧損撥備(附註(b))		
一級	(35)	(131)
二級	—	—
三級	(129,454)	(64,357)
應收貸款賬面值	17,632	73,170
計入流動資產之即期部分	<u>(17,632)</u>	<u>(31,470)</u>
計入非流動資產之一年後到期款項	<u>—</u>	<u>41,700</u>

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，所有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介乎6%至15%(二零二零年：6%至15%)的合約利率收取利息。

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，基於虧損撥備前的貸款提取日之應收貸款之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
超過一年	<u>147,121</u>	<u>137,658</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及 二零二零年四月一日	131	–	64,357	64,488
於損益中扣除的減值虧損	(101)	–	57,498	57,397
匯兌調整	5	–	7,599	7,604
於二零二一年三月三十一日	<u>35</u>	<u>–</u>	<u>129,454</u>	<u>129,489</u>

截至二零二一年三月三十一日止年度，虧損撥備增加約57,397,000港元（二零二零年：58,227,000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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已落成待售物業	1,340,353	1,035,763
持作出售發展中物業	<u>636,366</u>	<u>559,502</u>
	<u>1,976,719</u>	<u>1,595,265</u>
預期落成之持作出售發展中物業之賬面值：		
—一年內	<u>636,366</u>	<u>559,502</u>

於二零二一年三月三十一日，賬面值約146,246,000港元(二零二零年：626,787,000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。

截至二零二一年及二零二零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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貿易賬項	1,387	4,310
減：虧損撥備	<u>(82)</u>	<u>(206)</u>
	1,305	4,104
其他應收賬項及預付款項：		
其他按金	7,365	1,079
建築工程之預付款項	—	22,065
其他稅項預付款項	5,993	12,210
其他應收賬項	6,856	12,977
其他預付款項	<u>3,300</u>	<u>4,234</u>
	<u>24,819</u>	<u>56,669</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(按向客戶交付物業或貨物日期)呈列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
91至180日	1,305	1,690
181日至一年	-	2,414
	<u>1,305</u>	<u>4,104</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於四月一日	2,045	232
應收貿易賬項及其他應收賬項的減值虧損	78	1,870
撥回過往確認的減值虧損	(771)	(33)
匯兌調整	(6)	(24)
	<u>1,346</u>	<u>2,045</u>
於三月三十一日	<u>1,346</u>	<u>2,045</u>

其他按金及其他應收賬項之結餘並未逾期。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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收保理款項	69,484	124,479
應收利息	<u>2,495</u>	<u>4,370</u>
	<u>71,979</u>	<u>128,849</u>
減：虧損撥備(附註(b))		
一級	-	-
二級	-	-
三級	<u>(71,979)</u>	<u>(128,849)</u>
計入流動資產之即期部分	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，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%（二零二零年：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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
超過一年	<u>71,979</u>	<u>128,849</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
於二零一九年四月一日	28	–	96,446	96,474
於損益中扣除的 (減值撥回)／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及 二零二零年四月一日	–	–	128,849	128,849
取消確認	–	–	(63,110)	(63,110)
匯兌調整	–	–	6,240	6,240
於二零二一年三月三十一日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>71,979</u>	<u>71,979</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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應付貿易賬項(附註(a))	1,870	417
應付承包商之應計建築成本	376,495	197,408
應付利息	91,698	73,178
應付第三方款項	10	745
其他應付賬項(附註(b))	122,492	68,957
其他應付稅項	121,596	107,994
	<u>714,161</u>	<u>448,699</u>

附註：

(a) 於報告期末，基於已收取材料日期之本集團應付貿易賬項之賬齡分析呈列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至90日	363	417
91至180日	1,507	-
	<u>1,870</u>	<u>417</u>

(b) 年內，國際商業機器(中國)有限公司(「IBM(中國)」)，一家為本集團提供計算機軟件工程服務以於國際商業結算分類內開發下一代清結算網絡(Next Generation Settlement Network「NGSN」)平台的公司)針對本集團的一間全資附屬公司提出仲裁申索，要求支付尚未支付的服務費2,983,000美元(約22,619,000港元)以及由於逾期付款而產生的利息及相關法律費用。糾紛的起因為IBM(中國)與本集團就NGSN平台的階段性竣工驗收存在分歧。

經審閱未決申索並計及所收到的法律意見後，本公司董事認為，由於上述所有重大應付款項已於二零二一年三月三十一日的綜合財務報表中入賬，訴訟對本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的財務狀況及其經營業績並無重大影響。截至本公佈日期，訴訟仍在進行中。

17. 借款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
有抵押銀行借款 (附註(a))	198,180	136,471
有抵押其他借款 (附註(a))	139,118	476,302
無抵押其他借款 (附註(b))	454,227	7,703
	<u>791,525</u>	<u>620,476</u>
按下列情況償還的借款賬面值：		
一年內	636,369	546,412
超過一年，但不超過兩年	61,098	1,166
超過兩年，但不超過五年	94,058	72,898
	<u>791,525</u>	<u>620,476</u>
減：流動負債項下所示之款項	<u>(636,369)</u>	<u>(546,412)</u>
非流動負債項下所示之款項	<u>155,156</u>	<u>74,064</u>

於兩個年度內，所有借款均以人民幣計值。

有關本集團固定利率借款之實際利率之範圍如下：

	二零二一年	二零二零年
實際利率	<u>3% – 18%</u>	<u>5% – 18%</u>

附註：

(a) 為本集團之銀行及其他借款作擔保之已抵押資產的賬面值載列如下：

	就下列項目已抵押資產的賬面值		
	銀行借款	其他借款 (附註(i))	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零二一年三月三十一日			
物業、廠房及設備	179,465	68,800	248,265
待售物業	146,246	-	146,246
	<u>325,711</u>	<u>68,800</u>	<u>394,511</u>

	就下列項目已抵押資產的賬面值		
	銀行借款	其他借款	總計
	(附註(i)、(ii))		
	千港元	千港元	千港元
於二零二零年三月三十一日			
物業、廠房及設備	92,833	41,707	134,540
待售物業	—	626,787	626,787
	<u>92,833</u>	<u>668,494</u>	<u>761,327</u>

(i) 於二零二一年三月三十一日，68,800,000港元(二零二零年：41,707,000港元)之酒店客房已抵押作為本集團其中一筆按6.5%固定年利率計息的其他借款139,118,000港元(二零二零年：129,642,000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港元的擔保。

(b) 本集團的無抵押其他借款指：

(i) 由獨立第三方提供的無抵押借款8,266,000港元(二零二零年：7,703,000港元)，固定年利率為18%；

(ii) 由本公司附屬公司非控股擁有人的關聯人士提供的無抵押借款23,944,000港元(二零二零年：無)，固定年利率為3%；及

(iii) 由廣西正和實業集團有限公司(柳州正和之前關聯人士)提供的無抵押借款422,017,000港元(二零二零年：無)，固定年利率為12%。

18. 合約負債

已售物業之代價根據相關買賣協議之條款收取，若干部分於向客戶交付物業日期或之前收取，入賬列作合約負債。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業開發業務產生之合約負債	<u>891,651</u>	<u>807,890</u>
		千港元
於二零二零年四月一日		807,890
就計入年初合約負債之結餘確認的收入		(75,733)
就年內尚未確認收入之結餘已收取的現金增加		99,260
匯兌調整		<u>60,234</u>
於二零二一年三月三十一日		<u>891,651</u>

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，預期將於一年後確認為收入的已收取銷售按金為零。

19. 承擔

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已訂約承擔：		
—建造待售物業	—	157,283
—收購物業、廠房及設備	<u>93,390</u>	<u>213,788</u>
	<u>93,390</u>	<u>371,071</u>

20. 或然負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 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>489,776</u>	<u>1,074,002</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。

根據市場現狀及前景的評估，本集團管理層認為，購房者拖欠按揭貸款的可能性極低，倘若出現違約，由於出售重置物業所收回的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. 報告期後事項

於二零二一年五月十四日，董事會決議出售鷹峰控股有限公司（「鷹峰」）90%股權。鷹峰及其各自持有30%權益的聯營公司（即特穎投資有限公司及萃協有限公司）均主要從事於一間礦業公司Tunlin Limited Liability Company的投資控股。本公司全資附屬公司（「賣方」）與金寶管理有限公司（「買方」）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意以總代價3,000,000美元（約23,400,000港元）購買鷹峰90%股權。是項交易的詳情載於本公司日期為二零二一年五月十四日的公佈。該出售已於二零二一年五月二十日完成。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二一年三月三十一日止年度之股息(二零二零年：無)。

整體業績

主要業績指標(財務比率)

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零二一年	二零二零年
收入(千港元)		85,521	393,536
毛利率(%)	(i)	24.8%	16.4%
年內虧損(千港元)		140,050	184,838
每股虧損(港仙)		0.65	0.86
每股資產淨值(港仙)	(ii)	4.14	4.82

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二零二一年三月三十一日已發行20,319,072,320股普通股(二零二零年：20,319,072,320股普通股)計算。

本集團於本年度錄得收入約85,521,000港元，較上一財政年度收入顯著減少超過70%。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。於二零二零年，由於全球爆發COVID-19疫情，正和城的建築工程於二零二零年上半年暫停，之後的樓宇竣工因而推遲。由於並無樓宇竣工並交付予客戶，本集團於本年度的收入因此大幅減少。

本年度錄得整體毛利約21,201,000港元(二零二零年：64,405,000港元)及毛利率24.8%(二零二零年：16.4%)。本年度毛利率增加主要是由於與上一財政年度相比，商業單位的銷售額佔總銷售額的比例增加，此乃由於商業單位的銷售擁有相對更高的加成。

本年度本集團持續產生虧損約140,050,000港元(二零二零年：184,838,000港元)。該虧損主要由於年內未能向市場交付新竣工的樓宇而產生充足溢利以抵付本集團的營運成本及減值虧損。本年度的每股基本及攤薄虧損約為0.65港仙。

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電子貨幣機構許可證(「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，並小範圍地為商業及個人客戶提供資金清結算服務。截至二零二一年三月，本集團的電子銀行藉由立陶宛的網絡已經為近一百八十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10.40億歐元。平均支付規模亦有所增加，此乃由於公司策略為專注於可產生盈利的企業客戶所致。截至二零二一年三月三十一日，客戶存放在本集團於立陶宛開設的電子貨幣機構內的資金接近13,000,000歐元。這代表著來自我們的客戶對我們的持續支持及信心。

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。這不僅將使本公司能夠為更多的客戶提供服務並處理更多的交易，亦將擴大產品種類，以量身定制的產品種類吸引大型企業客戶。IBS立陶宛一直在與多家銀行進行商談，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，同時增加可提供的服務。

由於電子貨幣機構的發展並未完全成熟，現時只提供基本的服務，因此對本集團的貢獻相對較低。儘管全球疫情爆發，IBS立陶宛於上一年度的表現仍屬正面。截至二零二一年三月三十一日止年度，此分類的收入約7,842,000港元(二零二零年：3,054,000港元)，而年內總虧損為39,471,000港元(二零二零年：27,544,000港元)。年內此分類的主要開支為員工成本及租金開支。

就本集團自主開發的下一代清結算網絡(Next Generation Settlement Network「NGSN」，為亞洲、歐洲、非洲等地區內「一帶一路」的沿線國家提供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)而言，截至二零一九年三月三十一日止財政年度，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，本集團將NGSN平台悉數減值。本公司確認NGSN所面臨的發展局勢持續充滿挑戰，但我們將繼續迎難而上克服重重挑戰。

本集團已重組管理團隊以進一步發展NGSN，並聘用專業人士及技術員工以支持該發展，尋求替代模式以發展該平台。全球業務及經濟活動受到新冠病毒疫情的嚴重不利影響，直接阻礙NGSN的發展。年內，由於世界各地實施旅行限制、保持社交距離及隔離措施，發展勢頭減緩。儘管面對這些挑戰，本公司繼續與所有現有合作方保持溝通，以便當商業活動恢復正常時，本公司將準備好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，充分發揮其優勢，加速貨幣流通和提升經濟流動效率，加快市場流動性，提振市場信心，使之得以持續發展，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（物業發展及酒店業務分類）

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485,000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518,000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	20,000	8,000
B區	94,000	130,000	29,000	—
C區	61,000	258,000	122,000	—
	<u>231,000</u>	<u>485,000</u>	<u>171,000</u>	<u>8,000</u>
二期：				
D區	71,000	191,000	44,000	—
E區	30,000	145,000	90,000	31,000
F區	41,000	182,000	111,000	—
	<u>142,000</u>	<u>518,000</u>	<u>245,000</u>	<u>31,000</u>
總計：	<u><u>373,000</u></u>	<u><u>1,003,000</u></u>	<u><u>416,000</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：即於二零二一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如下所示：

	物業類型	狀況
一期：		
A區	別墅及高層公寓 (帶有零售店舖、農貿市場 及停車位)	建築工程已竣工且大部分住宅單位已於過 往財政年度出售。所附總可出售面積約為 19,000平方米的農貿市場乃持作出售。 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)	建築工程已竣工且大部分住宅單位已於過往 財政年度出售。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)	本區有7幢住宅及商業綜合樓以及3幢工作室／ 辦公大樓。 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幢的建築工程已竣工且大部 分單位已於過往財政年度出售。 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 收證書預計將於二零二一年下半年授出。

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幢別墅已出售予客戶且收入已於截至二零二零年三月三十一日止年度(「上一財政年度」)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出售。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	36幢別墅的建築工程已竣工且已於過往財政年度出售。
E區	酒店及高層公寓 (帶有零售店舖及停車位)	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出售。本公寓所附總可出售面積約36,000平方米的零售店舖乃持作出售。 酒店樓宇的建築工程已於年內竣工及預售許可證已授出。工程竣工驗收證書預計將於二零二一年下半年取得。此前，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。酒店樓宇在建面積約31,000平方米已計入物業、廠房及設備。

物業類型

狀況

F區

住宅及商業綜合樓
(帶有零售店舖及停車位)

本區有6幢住宅及商業綜合樓。

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。

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下半年取得。

3幢樓宇所附面積約5,000平方米的零售店舖已出售予客戶且收入已於上一財政年度確認。

- (i) 柳州正和物業發展分類已售出約7,000平方米(二零二零年：34,000平方米)的面積，並於本年度產生分類收入約75,733,000港元(二零二零年：386,487,000港元)。於本年度錄得分類虧損約8,925,000港元(二零二零年：分類溢利9,453,000港元)。本年度錄得銷售額的大幅下降及分類虧損主要是由於二零二零年爆發的COVID-19疫情致使建築工程暫停，故並無樓宇竣工並交付予客戶且之後的交付因而推遲。

外部專家已獲委任以協助評估物業開發項目於二零二一年三月三十一日的公允值。已就已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，截至二零二一年三月三十一日止年度毋須作出減值虧損。

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。於二零一八年，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開始營運為止。根據最新估計，酒店預期將於二零二二年開始營運。

融資業務

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，自二零一八年開始融資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，且自二零一八年起未能繳付利息付款，債務於二零一九年七月到期及逾期，而收回該等應收賬項之任何欠款並無進展。在上一財政年度，於評估債務的可收回性(包括借款人未對我們的要求還款通知作出回應)後，借款人再無提供更新的財務資料，以及本公司亦透過搜尋企業狀況發現其中一名借款人已於二零一九年取消註冊，而另一名借款人亦處於取消註冊過程中。鑒於上述指標，應收保理款項已於上一財政年度由本公司全額減值。截至二零二一年三月三十一日止年度，六名借款人中的三名已取消註冊，本集團在尋求法律意見及評估抵押品質量後，平衡了進一步追回收回款項的所需資源及實際收回的可能性後，決定本公司無法收回任何款項。因此，應收相關三名取消註冊借款人款項63,110,000港元於年內終止確認。

就來自二零一七年所訂立協議之本集團融資租賃的應收貸款(其中上海的一個種植園被抵押作為償還貸款金額的擔保)而言，借款人因中國嚴峻的營商環境所導致的現金流量不足而於二零一八年十二月開始即未能還款，究其原因為嚴峻的營商環境導致客戶(包括物業開發商、物業管理公司)大幅削減對借款人的種植物下達採購訂單。由於中國經濟走勢於二零一八年有所放緩，且尤其是房地產領域的發展下行，部分種植園客戶開始延遲付款或大幅削減其採購額。隨著二零二零年一月起COVID-19疫情的爆發，中國(乃至全球)經濟已進一步放緩。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，截至二零二零年止上一財政年度就應收貸款作出減值虧損58,227,000港元。

於年內，應收賬項還款並無進展，且經濟下行帶來的不利影響仍舊存在。為保障本公司利益，本公司一年走訪兩次該種植園並就抵押品進行盤點，以確保抵押品狀況良好。

本集團聘請中國獨立合資格估值師中南資產評估與房地產估價(廣州)有限公司，以評估該種植園抵押品於二零二一年三月三十一日的公允值。

所採納的估值方法為市場比較法，並參考有關市場上類似項目的可資比較市價。所採納的主要假設包括：(1)產品將於公開市場上出售；(2)產品需求持續不間斷；及(3)產品的銷售不受限制。該種植園抵押品於二零二一年三月三十一日的公允值為約人民幣109,259,000元(二零二零年：人民幣134,096,000元)。

由於本公司不具備運作和經營種植園的專業知識，本公司不打算接手該種植園。年內，本公司一直與借款人討論應收賬項的結算時間表，並每月在應收賬項到期日後向借款人發出還款通知。本公司亦已委聘中國法律顧問向借款人發出催繳書。然而，本公司並未收到借款人的任何結算。本公司已取得借款人種植園的銷售記錄，並留意到截至二零二零年止年度的銷售總額僅有幾十萬人民幣。本公司將繼續監測這一情況，如有必要，將採取可能的法律行動來收回貸款。

本集團亦委任獨立合資格估值師以協助評估應收貸款的可收回性。於評估後，除上一財政年度作出減值虧損58,227,000港元外，在考量借款人的信貸風險後，已於年內就應收貸款計提進一步減值虧損57,397,000港元。

本公司在釐定應收貸款減值（「減值」）金額時採用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」）項下的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式。基於自初始確認以來信貸質素的變化，香港財務報告準則第9號勾勒了一個「三級」減值模型，概述如下：

- a. 一級：一旦產生或購買金融工具，12個月之預期信貸虧損於損益內確認且作出虧損撥備。其旨在代替信貸虧損的初始預期。就金融資產而言，利息收入按總賬面值計算（即未就預期信貸虧損作出調整）。
- b. 二級：倘信貸風險大幅增加且由此導致信貸質素不被認為具低信貸風險時，確認全期預期信貸虧損。全期預期信貸虧損僅當自實體產生或購買金融工具以來信貸風險大幅增加時，方予以確認。金融資產利息收入之計算方法與一級相同。
- c. 三級：當金融資產之信貸風險增加至其被視為信貸減值的點時，利息收入根據攤銷成本（即經虧損撥備調整後的總賬面值）計算。此級內的金融資產一般會分開評估。全期預期信貸虧損仍會就該等金融資產確認。

由於借款人一年前已未能支付任何到期應收賬項，且未提供任何未來還款時間表，因此預期信貸虧損乃按全期基準（三級）計量。

本公司已聘用方程評估有限公司就減值出具估值報告。估值師應用香港財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損模型作為估值方法。預期信貸虧損的計算公式如下：

預期信貸虧損 = EAD x PD x LGD x 貼現系數

「EAD」指違約風險敞口；

「PD」指違約的概率；

「LGD」指違約情況下的損失；及

「貼現系數」指將預期信貸虧損貼現為現值的系數。

估值所採用的主要假設包括將應收貸款分類為三級。由於借款人截至估值日期未能支付任何應收賬項，且未提供任何未來還款時間表，故PD設定為100%。根據借款人提供的財務資料及本公司採取的後續行動進行信貸評估並已應用特定收回預期。因此，LGD設定為約91%。貼現系數約為0.97。

董事會認為本年度應收貸款的進一步減值虧損57,397,000港元乃屬公平合理。

於年內，本分類錄得利息收入約117,000港元(二零二零年：3,995,000港元)作為收入及分類虧損約60,509,000港元(二零二零年：98,182,000港元)。過往財政年度之重大分類虧損乃主要由於經信貸評估後，已就應收保理款項計提減值虧損36,969,000港元。

經扣除年內累計減值虧損撥備129,489,000港元後，來自融資分類的應收貸款的賬面值為17,632,000港元。經扣除年內已終止確認63,110,000港元及累計減值撥備71,979,000港元後，應收保理款項賬面值為零。

於年內，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。

隱形眼鏡業務

本集團與台灣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櫃買中心興櫃市場掛牌交易的有限公司(股份代號：4150))共同成立的福建優你康光學有限公司(「福建優你康」)於二零二零年一月在福州馬尾區購得一塊面積80畝的土地以建設廠房。廠房建設工程已開展並已於二零二一年三月底完成土木工程的主體結構建設，GMP無塵室建造工程以及供配電工程仍在進行中。預計於二零二一年年中陸續完成竣工驗收工作並開展人防、規劃、市政、環保等部門驗收審批。採購生產設備方面，截至本年度末已支付約263,810,000港元的設備訂金款項。第一批共計22台設備的2條生產線已運抵廠房，目前正在進行設備安裝訂製工作，並預期將於二零二一年七月投產；其餘5條生產線計劃於二零二一年年底全部到位，並力爭於二零二二年六月前構成完整產能。

年內，根據國家食品藥品監督管理總局發佈之免於進行臨床試驗的第三類醫療器械目錄，福建優你康之軟式隱形眼鏡可透過比對免於進行臨床試驗。福建優你康自台灣優你康已取得國內證照之28項產品進行篩選，選出符合中國內地市場的六項產品進行開發生產，該六項產品現已進行註冊申報工作，預期將於二零二一年年末取得產品註冊證。此外，新產品方面，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，並且對該六大類產品展開產品開發進度文件核定並建立未來產品驗證所需文件及實驗數據，為中國藥監審查單位所需的各項文件及數據提前做好準備。預計將於二零二三年取得產品註冊證，相關產品的發明專利申報工作也正在同步開展中。

福建優你康已於二零二零年成功獲得國內醫療器械銷售許可證，為確保順利申請，已安排相關倉庫及品質負責人員並開發符合醫療器械之相關軟件。於年內，隱形眼鏡開始轉口銷售業務，因處於起步階段，錄得較低銷售收入為1,829,000港元(二零二零年：無)。銷售業務可幫助我們打開國內市場，建立銷售渠道，以更深入了解中國市場，為日後陸續釋放產能打下堅實基礎。本年度，該分類錄得虧損13,752,000港元(二零二零年：3,801,000港元)。該分類的主要開支為員工成本、為取得產品註冊證而產生的相關樣品研發費用及註冊費用。

其他經營業務

金礦

位於吉爾吉斯共和國的金礦的27%實際股權於過往年度悉數減值。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。於二零二一年五月十四日，金礦的股權以3,000,000美元(相當於約23,400,000港元)的代價出售。有關詳情載於下文「報告期後事項」一節。

衛星業務

於二零一九年七月，本集團與獨立第三方訂立認購協議，據此，本集團已有條件同意認購Bronzelink Holding Limited經擴大已發行股本之約5.56%。Bronzelink Holding Limited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，認購價為50,000,000美元(相當於約392,805,000港元)。

鑒於先決條件於二零二零年十二月三十一日未獲達成或豁免，且認購事項將於此後失效。有關詳情，請參考本公司日期為二零二零年十二月三十日之公佈。

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。

報告期後事項

向關聯方出售一間附屬公司90%股權

於二零二一年五月十四日，傲欣有限公司（「賣方」，本公司之間接全資附屬公司）與金寶管理有限公司（「買方」，因持有鷹峰控股有限公司（「目標公司」）10%股權而為本公司附屬公司層面之關連人士）訂立出售協議。根據協議，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份，佔目標公司已發行股本90%，代價為3,000,000美元（相等於約23,400,000港元）。

目標公司為本公司之非全資附屬公司，並由本集團及買方分別持有90%及10%。目標公司間接持有位於吉爾吉斯共和國一家礦業公司30%的權益。

出售事項產生收益約23,400,000港元（扣除開支及稅項前），且股權轉讓已於二零二一年五月二十日完成。有關出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二一年五月十四日之公佈。

財務回顧

財務狀況、流動資金及資產負債比率

於二零二一年三月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別約為3,363,492,000港元（二零二零年三月三十一日：2,973,927,000港元）及約2,521,991,000港元（二零二零年三月三十一日：1,994,601,000港元）。於二零二一年三月三十一日，本集團錄得權益總額約841,501,000港元（二零二零年三月三十一日：979,326,000港元）。

於二零二一年三月三十一日，本集團錄得流動資產淨值約289,728,000港元（二零二零年三月三十一日：480,100,000港元）。於二零二一年三月三十一日，銀行結存及現金約為632,707,000港元（二零二零年三月三十一日：710,845,000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1.12（二零二零年三月三十一日：1.25）。

於二零二一年三月三十一日，本集團之借款總額約為875,898,000港元（二零二零年三月三十一日：699,173,000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337,298,000港元（二零二零年三月三十一日：612,773,000港元），實際利率介乎5%至7.6%；
- (ii) 無抵押其他借款約為454,227,000港元（二零二零年三月三十一日：7,703,000港元），固定利率介乎3%至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10,000港元（二零二零年三月三十一日：745,000港元）、約58,737,000港元（二零二零年三月三十一日：53,949,000港元）及約1,666,000港元（二零二零年三月三十一日：1,675,000港元）；及
- (iv) 來自非控制權益的按浮動利率計息的貸款約為23,960,000港元（二零二零年三月三十一日：22,328,000港元）。

於二零二一年三月三十一日，本集團可獲得但尚未提取的已承諾借款融資約為168,288,000港元（二零二零年三月三十一日：205,036,000港元）。

於二零二一年三月三十一日，資產負債比率（即借款總額與權益總額之比例）為1.04（二零二零年三月三十一日：0.71）。

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

於二零二一年三月三十一日，本公司擁有20,319,072,320股已發行普通股，且本集團之權益總額為約841,501,000港元。

資產抵押

於二零二一年三月三十一日，賬面值約為248,265,000港元（二零二零年三月三十一日：134,540,000港元）之若干物業、廠房及設備及賬面值約為146,246,000港元（二零二零年三月三十一日：626,787,000港元）之若干待售物業已予抵押，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違約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。於二零二一年三月三十一日，就上述按揭融資向銀行提供之擔保約為489,776,000港元（二零二零年三月三十一日：1,074,002,000港元）。

外匯風險

由於本集團之部分資產與負債乃以人民幣、美元、歐元及港元列值，為將外匯風險降至最低程度，本集團旨在將資金用於以相同貨幣列值之交易。

僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團僱用約170名僱員。僱員薪金乃根據彼等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，彼等於本年度一直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

於截至二零二一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

於截至二零二一年三月三十一日止年度內，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，惟以下指明及解釋有關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。視乎本公司業務之日後發展，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，故截至二零二一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，於二零二零年八月三十一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，董事認為本年度本公司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)、陳嵐冉女士及王建平先生三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至二零二一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原則及常規，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二零二一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所載金額一致。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審計準則、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 及本公司網站 www.ibsettlement.com 發佈。載有上市規則規定之所有資料的二零二零／二零二一年年報，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，二零二一年六月二十五日

於本公佈日期，董事會由執行董事袁亮先生及陳少達先生；及獨立非執行董事葉勇先生、陳嵐冉女士及王建平先生組成。