

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)

截至二零二四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」)截至二零二四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二零二三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

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務：			
收入	3	173,689	825,538
銷售及服務成本		<u>(137,173)</u>	<u>(561,253)</u>
毛利		36,516	264,285
其他收入、收益及虧損	5	7,053	5,952
銷售費用		-	(3)
行政及其他費用		(19,151)	(38,880)
應佔一家聯營公司虧損		(6,513)	-
待售物業之減值虧損		(13,198)	(172,731)
融資成本	6	<u>(56,668)</u>	<u>(55,602)</u>
除稅前(虧損)溢利		(51,961)	3,021
所得稅開支	7	<u>(9,366)</u>	<u>(27,474)</u>
持續經營業務的年內虧損	8	<u>(61,327)</u>	<u>(24,453)</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
已終止經營業務：			
已終止經營業務的年內虧損	21	<u>(63,813)</u>	<u>(57,635)</u>
年內虧損		<u>(125,140)</u>	<u>(82,088)</u>
本公司擁有人應佔年內虧損：			
—來自持續經營業務		(50,580)	(30,362)
—來自已終止經營業務		<u>(9,088)</u>	<u>(42,354)</u>
		<u>(59,668)</u>	<u>(72,716)</u>
非控制權益應佔年內(虧損)溢利：			
—來自持續經營業務		(10,747)	5,909
—來自已終止經營業務		<u>(54,725)</u>	<u>(15,281)</u>
		<u>(65,472)</u>	<u>(9,372)</u>
年內虧損		<u>(125,140)</u>	<u>(82,088)</u>
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>1,555</u>	<u>(15,553)</u>
年內全面開支總額		<u>(123,585)</u>	<u>(97,641)</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
本公司擁有人應佔年內全面開支總額：			
—來自持續經營業務		(46,357)	(32,028)
—來自已終止經營業務		<u>(11,902)</u>	<u>(51,785)</u>
		<u>(58,259)</u>	<u>(83,813)</u>
非控制權益應佔年內全面(開支)收入總額：			
—來自持續經營業務		(8,927)	5,858
—來自已終止經營業務		<u>(56,399)</u>	<u>(19,686)</u>
		<u>(65,326)</u>	<u>(13,828)</u>
		<u><u>(123,585)</u></u>	<u><u>(97,641)</u></u>
每股虧損 — 基本及攤薄 (港仙)			
—來自持續經營業務	9	(0.25)	(0.15)
—來自已終止經營業務	9	<u>(0.04)</u>	<u>(0.21)</u>
		<u><u>(0.29)</u></u>	<u><u>(0.36)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		353,615	736,659
無形資產		–	1,246
於一家聯營公司之權益	10	108,333	–
預付款項		–	166,751
遞延稅項資產		68,981	76,428
應收一家聯營公司款項	10	31,089	–
		<u>562,018</u>	<u>981,084</u>
流動資產			
應收貸款	11	–	–
待售物業	12	926,706	1,030,397
存貨		–	27,140
應收貿易賬項及其他應收賬項	13	142,483	69,959
應收保理款項	14	–	–
受限制銀行存款		440	690
銀行結存及現金		334,518	268,997
		<u>1,404,147</u>	<u>1,397,183</u>
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付賬項	15	678,402	677,552
借款	16	512,586	691,754
應付非控制權益款項		51,905	79,028
應付最終控股公司款項		1,624	1,636
應付一家聯營公司款項	10	3,580	–
稅項負債		31,891	33,614
合約負債	17	84,254	133,511
租賃負債		3,526	5,967
		<u>1,367,768</u>	<u>1,623,062</u>
流動資產(負債)淨額		<u>36,379</u>	<u>(225,879)</u>
總資產減流動負債		<u>598,397</u>	<u>755,205</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債			
借款	16	21,572	129,006
租賃負債		<u>269</u>	<u>3,771</u>
		<u>21,841</u>	<u>132,777</u>
資產淨值		<u>576,556</u>	<u>622,428</u>
股本及儲備			
股本		20,319	20,319
儲備		<u>510,534</u>	<u>569,329</u>
本公司擁有人應佔權益		530,853	589,648
非控制權益		<u>45,703</u>	<u>32,780</u>
總權益		<u>576,556</u>	<u>622,428</u>

附註：

1. 綜合財務報表的一般資料及編製基準

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，由任宇先生全資擁有。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、國際商業結算、隱形眼鏡業務、租賃及買賣計算機設備業務以及融資業務。於截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團決定放棄國際商業結算分類並出售隱形眼鏡業務分類的權益。除租賃及買賣計算機設備業務外，所有活動主要於中華人民共和國（「中國」）開展。

本公佈所載的綜合全年業績並不構成本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「香港財務報告準則」）以及香港公司條例的披露規定編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）所規定的適用披露事項。

本集團截至二零二四年三月三十一日止年度錄得來自持續經營業務的虧損約為61,327,000港元，而於二零二四年三月三十一日，本集團的借款約為534,158,000港元，其中約512,586,000港元為自二零二四年三月三十一日起計十二個月內到期的即期借款，而其現金及現金等價物僅約為334,518,000港元。董事認為，經計及相關銀行、其他借款人與本公司之間的良好關係，提升本集團在磋商協議延期或尋求新長期債務以取代現有短期債務方面的能力，以及本集團內部產生的資金（需要時），本集團具備充足營運資金滿足其自二零二四年三月三十一日起計未來十二個月的現時需求。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(修訂本)

(a) 於本年度強制生效的香港財務報告準則(修訂本)

於本年度，本集團已於編製綜合財務報表時首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(修訂本)，該等修訂本於本集團於二零二三年四月一日開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月之香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二範本規則
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策之披露

除下文所披露者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂本對本集團本年度及過往年度之表現及狀況及／或載於該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)「會計政策之披露」之影響

本集團已於本年度首次採用該等修訂本。香港會計準則第1號「財務報表之呈列」乃經修訂，以「重大會計政策資料」取代所有「主要會計政策」一詞。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表作出之決定，則該等資料屬重大。

該等修訂本亦闡明，儘管該等款項並不重大，但由於相關交易、其他事項或情況之性質，會計政策資料可能屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關之會計政策資料本身屬重大。倘一家實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務聲明第2號「作出重要性判斷」（「實務聲明」）亦已修訂，以說明一家實體如何將其「四步法評估重要性流程」應用於會計政策披露及如何判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務聲明已增加指引及實例。

應用該等修訂本並無對本集團之財務狀況及表現造成重大影響，惟已影響綜合財務報表附註所載本集團之會計政策之披露。

根據該等修訂本中所載的指引，屬標準化資料之會計政策資料或僅重複或概述香港財務報告準則規定之資料被視為並不重大之會計政策資料，且不再於綜合財務報表附註中披露，故而不會掩蓋綜合財務報表附註中所披露之重大會計政策資料。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之修訂本：

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 ¹
香港財務報告準則第16號（修訂本） 香港會計準則第1號（修訂本）	售後回租的租賃負債 ² 負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 （二零二零年）之有關修訂本 ²
香港會計準則第1號（修訂本） 香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債 ² 供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及其修訂本在可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 收入

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)隱形眼鏡業務；(5)租賃及買賣計算機設備業務；及(6)融資業務。

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團決定放棄國際商業結算分類並出售隱形眼鏡業務分類，其詳情於附註21呈列為「已終止經營業務」。

本集團來自持續經營業務的兩個年度收入分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
客戶合約收入：		
銷售物業	<u>42,259</u>	<u>714,134</u>
租賃及買賣計算機設備		
—租賃計算機設備及相關服務	131,430	87,123
—買賣計算機設備	<u>—</u>	<u>24,281</u>
	<u>131,430</u>	<u>111,404</u>
	<u>173,689</u>	<u>825,538</u>
確認收入的時間：		
於貨品轉讓時間點	42,259	738,415
於轉讓服務的時間內	<u>131,430</u>	<u>87,123</u>
	<u>173,689</u>	<u>825,538</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。本集團已於其持續經營業務內確定以下可呈報分類。

物業開發 在中國開發及銷售商業及住宅物業及停車位，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。

租賃及買賣計算機
設備業務 透過租賃伺服器、提供輔助服務及買賣計算機設備在香港提供加密分佈式存儲空間。

融資業務 透過放債服務及保理服務提供融資。

為商業及個人客戶提供結算及清算服務以及製造及銷售一次性隱形眼鏡的經營分類已於本年度終止。截至二零二三年三月三十一日止年度的分類資料已重新呈列，不包括該等已終止經營業務的任何金額，更多詳情於附註21詳述。

繼國際商業結算分類及隱形眼鏡業務分類於年內已終止經營業務後，主要營運決策者認為，物業開發分類、酒店業務分類、租賃及買賣計算機設備業務分類以及融資業務分類為本集團的主要業務線以及可呈報及經營分類。

(a) 分類收入及業績

截至二零二四年三月三十一日止年度

持續經營業務

	物業開發 千港元	酒店業務 千港元	租賃及 買賣計算機 設備業務 千港元	融資業務 千港元	總額 千港元
收入					
對外銷售及分類收入	<u>42,259</u>	<u>-</u>	<u>131,430</u>	<u>-</u>	<u>173,689</u>
分類(虧損)溢利	(62,110)	-	26,633	151	(35,326)
未分配公司費用淨額					(28,598)
銀行利息收入					<u>11,963</u>
除稅前虧損					<u>(51,961)</u>

截至二零二三年三月三十一日止年度

持續經營業務

	物業開發 千港元	酒店業務 千港元	租賃及 買賣計算機 設備業務 千港元	融資業務 千港元	總額 千港元
收入					
對外銷售及分類收入	<u>714,134</u>	<u>-</u>	<u>111,404</u>	<u>-</u>	<u>825,538</u>
分類溢利(虧損)	3,788	-	16,129	(1,377)	18,540
未分配公司費用淨額					(19,850)
銀行利息收入					<u>4,331</u>
除稅前溢利					<u>3,021</u>

經營及可呈報分類的會計政策與本集團的會計政策相同。

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)、未分配其他收入以及未分配其他收益及虧損。此為向主要營運決策者呈報資源分配及表現評估之方法。

(b) 分類資產及負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<i>分類資產</i>		
持續經營業務		
物業開發	990,274	1,095,737
酒店業務	180,696	191,476
租賃及買賣計算機設備業務	297,975	287,953
融資業務	8	9
	<u>1,468,953</u>	<u>1,575,175</u>
分類資產總額	<u>1,468,953</u>	<u>1,575,175</u>
有關已終止經營業務之資產	<u>4,198</u>	<u>530,902</u>
未分配資產		
銀行結存及現金	334,518	268,997
其他資產	158,496	3,193
	<u>493,014</u>	<u>272,190</u>
未分配資產總額	<u>493,014</u>	<u>272,190</u>
綜合資產總額	<u><u>1,966,165</u></u>	<u><u>2,378,267</u></u>
<i>分類負債</i>		
持續經營業務		
物業開發	(1,201,882)	(1,250,792)
酒店業務	(125,253)	(132,725)
租賃及買賣計算機設備業務	(945)	(142)
融資業務	(22)	(185)
	<u>(1,328,102)</u>	<u>(1,383,844)</u>
分類負債總額	<u>(1,328,102)</u>	<u>(1,383,844)</u>
有關已終止經營業務之負債	<u>(29,011)</u>	<u>(362,522)</u>
未分配負債		
其他負債	(32,496)	(9,473)
	<u>(32,496)</u>	<u>(9,473)</u>
綜合負債總額	<u><u>(1,389,609)</u></u>	<u><u>(1,755,839)</u></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、有關已終止經營業務之資產以及不屬於各分類之該等資產除外）；及
- 所有負債已分配至經營分類（有關已終止經營業務之負債以及不屬於各分類之該等負債除外）。

(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：

截至二零二四年三月三十一日止年度

持續經營業務

	物業開發	酒店業務	租賃及 買賣計算機 設備業務	融資業務	可呈報 分類總額	未分配	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
添置非流動資產(附註)	-	-	80,100	-	80,100	-	80,100
添置使用權資產	-	-	3,789	-	3,789	-	3,789
物業、廠房及設備之折舊	(99)	-	(88,734)	-	(88,833)	(6)	(88,839)
應收貿易賬項及其他應收賬項之減值虧損	(232)	-	(344)	-	(576)	(1,754)	(2,330)
應收一家聯營公司款項之減值虧損	-	-	-	-	-	(548)	(548)
待售物業之減值虧損	(13,198)	-	-	-	(13,198)	-	(13,198)
融資成本	(55,821)	-	-	-	(55,821)	(847)	(56,668)
所得稅開支	(3,528)	-	(5,838)	-	(9,366)	-	(9,366)

截至二零二三年三月三十一日止年度

持續經營業務

	物業開發		租賃及 買賣計算機 設備業務	融資業務	可呈報 分類總額	未分配	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
添置非流動資產(附註)	-	-	227,349	-	227,349	4,870	232,219
租賃修訂	-	-	-	-	-	637	637
物業、廠房及設備之折舊	(103)	-	(57,680)	-	(57,783)	(2,787)	(60,570)
待售物業之減值虧損	(172,731)	-	-	-	(172,731)	-	(172,731)
其他應收賬項之減值虧損	-	-	-	-	-	485	485
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	-	-	-	(3,195)	(3,195)
政府資助	-	-	-	-	-	312	312
融資成本	(58,140)	-	-	-	(58,140)	2,538	(55,602)
所得稅(開支)抵免	(54,673)	-	27,199	-	(27,474)	-	(27,474)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>227,349</u>	<u>-</u>	<u>227,349</u>	<u>4,870</u>	<u>232,219</u>

附註：非流動資產不包括金融工具、遞延稅項資產及有關已終止經營業務之該等資產。

(ii) 地理區域資料

下表載列本集團來自外部客戶的持續經營業務收入及非流動資產(於一家聯營公司之權益、應收一家聯營公司款項、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)	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
香港	131,430	111,404	172,469	181,117
中國(居住地)	42,259	714,134	181,146	556,788
	<u>173,689</u>	<u>825,538</u>	<u>353,615</u>	<u>737,905</u>

(iii) 主要客戶資料

來自本集團租賃及買賣計算機設備業務分類的一名客戶(二零二三年：一名客戶)的收入為約117,588,000港元(二零二三年：87,123,000港元)，佔本集團收入的10%或以上。

5. 其他收入、收益及虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
銀行利息收入	11,963	4,331
政府資助(附註)	—	312
來自一家聯營公司之貸款利息收入	672	—
匯兌(虧損)收益淨額	(9)	535
應收貿易賬項減值虧損淨額	(320)	—
其他應收賬項(減值虧損)減值虧損撥回淨額	(2,010)	485
應收一家聯營公司款項之減值虧損	(548)	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	41
其他	(2,695)	248
	<u>7,053</u>	<u>5,952</u>

附註：

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團確認COVID-19相關補助的政府資助312,000港元(二零二四年：無)，其中312,000港元(二零二四年：無)與香港政府提供的保就業計劃相關。

6. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
利息		
—其他借款	56,493	55,246
—租賃負債	175	356
	<u>56,668</u>	<u>55,602</u>

於截至二零二四年三月三十一日止年度，並無資本化借款成本(二零二三年：無)。

7. 所得稅開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
中國之即期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)	–	5,136
土地增值稅(「土地增值稅」)	4,703	60,225
	4,703	65,361
遞延稅項	4,663	(37,887)
	9,366	27,474

由於本集團於兩個年度內於香港並無產生應課稅溢利，故並無於綜合財務報表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)。截至二零二四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%(二零二三年：25%)。

8. 年內虧損

年內虧損已扣除：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
董事酬金	3,178	3,178
其他員工薪金、工資及津貼	8,147	10,456
其他員工之退休計劃供款	263	841
	11,588	14,475
員工成本總額	11,588	14,475
確認為開支的存貨成本	32,997	466,229
核數師酬金	1,800	1,800
物業、廠房及設備減值虧損	–	3,195
待售物業之減值虧損	13,198	172,731
物業、廠房及設備之折舊	88,839	60,570
短期或低價值租賃開支	–	118
出售物業、廠房及設備之收益	–	41

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：

	二零二四年	二零二三年 (經重列)
溢利及虧損 (千港元)		
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	(50,580)	(30,362)
— 已終止經營業務	<u>(9,088)</u>	<u>(42,354)</u>
	<u>(59,668)</u>	<u>(72,716)</u>
	二零二四年	二零二三年
股份數目		
已發行普通股加權平均數	<u>20,319,072,320</u>	<u>20,319,072,320</u>
	二零二四年	二零二三年 (經重列)
每股基本虧損 (港仙)		
— 持續經營業務	(0.25)	(0.15)
— 已終止經營業務	<u>(0.04)</u>	<u>(0.21)</u>
	<u>(0.29)</u>	<u>(0.36)</u>

由於兩個年度並無具潛在攤薄效應的已發行普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10. 於一家聯營公司之權益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一家聯營公司之權益之成本	114,846	不適用
應佔收購後虧損及其他全面收入	<u>(6,513)</u>	<u>不適用</u>
於一家聯營公司之權益	<u>108,333</u>	<u>不適用</u>
應收一家聯營公司款項—非即期 (附註(a))	<u>31,089</u>	<u>不適用</u>
應付一家聯營公司款項—即期 (附註(b))	<u>3,580</u>	<u>不適用</u>

附註：

- (a) 應收一家聯營公司款項中包括非即期應收貸款及應收利息分別約29,259,000港元及2,378,000港元。該等應收貸款為無抵押、按3%的固定利率計息及毋須按要求償還。截至二零二四年三月三十一日止年度，虧損撥備約548,000港元已確認為應收一家聯營公司款項。
- (b) 該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

本集團聯營公司於二零二四年三月三十一日的詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及悉數繳足股本/ 註冊資本		本集團應佔實際股權	主要業務	法定形式
		二零二四年	二零二三年			
福建優你康光學有限公司 (「福建優你康」)	中國	63,915,000美元 (二零二三年：30,000,000美元)	23.8%	不適用	隱形眼鏡業務	中外合資有限公司

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團出售於福建優你康之若干權益，而後者成為本集團之聯營公司。詳情請參閱附註20及附註21(a)。

11. 應收貸款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貸款	125,366	132,845
應收利息	6,553	6,944
	131,919	139,789
減：虧損撥備 (附註(b)) 三級	(131,919)	(139,789)
應收貸款賬面值	—	—

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，所有應收貸款均以抵押品擔保。

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(包括借款人的信譽及還款能力、抵押品及整體經濟趨勢)的評估釐定。本集團的貸款本金按每年約6%至15%(二零二三年：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，基於貸款提取日及計提虧損撥備前之應收貸款之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
5年以上	<u>131,919</u>	<u>139,789</u>

於報告期末，基於逾期日期及計提虧損撥備前之應收貸款之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
3年以上	<u>131,919</u>	<u>139,789</u>

(b) 減值虧損變動

年內應收貸款的虧損撥備確認如下：

	三級 有信貸 減值的全期 預期信貸虧損 千港元
於二零二二年四月一日	150,717
匯兌調整	<u>(10,928)</u>
於二零二三年三月三十一日及 二零二三年四月一日	139,789
匯兌調整	<u>(7,870)</u>
於二零二四年三月三十一日	<u>131,919</u>

截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，虧損撥備並無增加，並於損益作為減值扣除。

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貨風險敞口。本集團對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

12. 待售物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已落成待售物業	926,706	1,017,648
持作出售發展中物業	—	12,749
	<u>926,706</u>	<u>1,030,397</u>
預期落成之持作出售發展中物業之賬面值：		
—一年內	<u>—</u>	<u>12,749</u>

本集團管理層已委聘獨立合資格專業估值師採用市場比較法對待售物業進行估值。截至二零二四年三月三十一日止年度，已確認已落成待售物業減值虧損13,198,000港元（二零二三年：172,731,000港元）。

13. 應收貿易賬項及其他應收賬項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貿易賬項	73,955	42,790
減：虧損撥備	<u>(320)</u>	<u>(308)</u>
	73,635	42,482
其他應收賬項及預付款項：		
其他按金	5,864	7,570
其他稅項預付款項	626	432
其他應收賬項	15,241	11,471
應收代價(附註)	14,918	—
其他預付款項	<u>32,199</u>	<u>8,004</u>
	<u>142,483</u>	<u>69,959</u>

附註：如附註20所述，出售附屬公司之代價中所涉及的代價約16,608,000港元尚未收到。截至二零二四年三月三十一日止年度，虧損撥備約1,690,000港元被確認為應收代價。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收代價(附註20)	16,608	-
減：虧損撥備	(1,690)	-
	<u>14,918</u>	<u>-</u>

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。

(a) 賬齡分析

於報告期末，基於向客戶交付貨品日期之本集團計提虧損撥備後之應收貿易賬項之賬齡分析呈列如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至90日	73,519	38,773
91至180日	-	3,709
1至2年	116	-
	<u>73,635</u>	<u>42,482</u>

(b) 減值虧損變動

年內本集團應收貿易賬項之虧損撥備變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於四月一日	308	135
應收貿易賬項之減值虧損	320	305
撥回過往確認的減值虧損	-	(125)
出售附屬公司	(295)	-
匯兌調整	(13)	(7)
	<u>320</u>	<u>308</u>
於三月三十一日	<u>320</u>	<u>308</u>

年內本集團其他應收賬項之虧損撥備變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於四月一日	1,660	2,147
其他應收賬項之減值虧損	2,010	-
撥回過往確認的減值虧損	-	(485)
匯兌調整	(9)	(2)
	<u>3,661</u>	<u>1,660</u>
於三月三十一日	<u><u>3,661</u></u>	<u><u>1,660</u></u>

其他按金及其他應收賬項之結存並未逾期。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。

14. 應收保理款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收保理款項	62,559	66,291
應收利息	2,247	2,381
	<u>64,806</u>	<u>68,672</u>
減：虧損撥備 (附註(b))		
三級	(64,806)	(68,672)
	<u> </u>	<u> </u>
計入流動資產之即期部分	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，所有應收保理款項均以應收債務人賬款作抵押，利率為6.5%（二零二三年：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，基於貸款提取日及計提虧損撥備前之應收保理款項之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
5年以上	<u>64,806</u>	<u>68,672</u>

於報告期末，基於逾期日期及計提虧損撥備前之應收保理款項之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
3年以上	<u>64,806</u>	<u>68,672</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：

	三級 有信貸 減值的 全期預期 信貸虧損 千港元
於二零二二年四月一日	72,595
匯兌調整	<u>(3,923)</u>
於二零二三年三月三十一日及 二零二三年四月一日	68,672
匯兌調整	<u>(3,866)</u>
於二零二四年三月三十一日	<u>64,806</u>

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。

15. 應付貿易賬項及其他應付賬項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付貿易賬項(附註)	-	4,461
應付承包商之應計建築成本	155,843	165,141
應付利息	236,537	193,189
其他應付賬項	75,545	90,868
其他應付稅項	210,477	223,893
	<u>678,402</u>	<u>677,552</u>

附註：

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至90日	-	3,708
91至180日	-	412
181至365日	-	341
	<u>-</u>	<u>4,461</u>

16. 借款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
有抵押銀行借款 (附註(a))	–	254,664
有抵押其他借款 (附註(a))	125,253	132,726
無抵押其他借款 (附註(b))	408,905	433,370
	534,158	820,760
應按下列情況償還的借款賬面值：		
一年內	512,586	691,754
超過一年，但不超過兩年	21,572	106,147
超過兩年，但不超過五年	–	22,859
	534,158	820,760
減：流動負債項下所示之款項	(512,586)	(691,754)
非流動負債項下所示之款項	21,572	129,006
借款包括：		
可變利率借款	–	254,664
固定利率借款	534,158	566,096
	534,158	820,760

於兩個年度內，所有借款均以人民幣計值。

於二零二三年三月三十一日，本集團可變利率借款按最優惠貸款利率加0.9375%計息，並每年重新設定。

有關本集團固定利率借款之實際利率之範圍如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
實際利率	3% – 18%	3% – 18%

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	總額
	千港元	(附註(i)) 千港元	千港元
於二零二四年三月三十一日			
物業、廠房及設備	<u>-</u>	<u>65,952</u>	<u>65,952</u>
於二零二三年三月三十一日			
物業、廠房及設備	<u>310,990</u>	<u>69,887</u>	<u>380,877</u>

(i) 於二零二四年三月三十一日，65,952,000港元(二零二三年：69,887,000港元)之在建工程項下的酒店客房(計入物業、廠房及設備)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125,253,000港元(二零二三年：132,726,000港元)的擔保。

(b) 於二零二四年三月三十一日，本集團無抵押其他借款指：

- (i) 由獨立第三方提供的無抵押借款7,378,000港元(二零二三年：7,887,000港元)，按固定年利率18%計息；
- (ii) 由本公司附屬公司非控股擁有人的關聯人士Radiant Path Global Limited提供的無抵押借款21,572,000港元(二零二三年：22,859,000港元)，按固定年利率3%計息；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379,955,000港元(二零二三年：402,624,000港元)，按固定年利率12%計息。

17. 合約負債

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業開發業務產生之合約負債	<u>84,254</u>	<u>133,511</u>
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於四月一日	133,511	865,629
就計入年初合約負債之結存確認的收入	(42,259)	(714,134)
就年內尚未確認收入之結存已收取的現金增加	-	47,325
匯兌調整	<u>(6,998)</u>	<u>(65,309)</u>
於三月三十一日	<u>84,254</u>	<u>133,511</u>

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，預期將於一年後確認為收入的已收取銷售按金為零。

18. 承擔

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已就收購物業、廠房及設備訂約承擔	<u>-</u>	<u>101,992</u>

19. 或然負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 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>452,342</u>	<u>479,329</u>

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還款，本集團須負責向銀行償還違約買方結欠之未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款，且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，並於買方取得個人房產證後結束。

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，並無於賬目中就擔保計提撥備。

20. 出售附屬公司

於截至二零二四年三月三十一日止年度，(i)福建優你康(本集團非全資附屬公司)向本集團及非控股股東借入總金額約為80,867,000港元(相當於約10,368,000美元)的貸款已撥充股份，導致福建優你康的股本增加至約314,867,000港元(相當於約40,368,000美元)；(ii)愛博諾德(北京)醫療科技股份有限公司(「愛博諾德」)注資約183,667,000港元(相當於約23,547,000美元)，以認購福建優你康的額外註冊股本(佔福建優你康36.84%權益)(「注資」)；及(iii)本集團分別以現金代價約75,564,000港元及16,608,000港元向愛博諾德及祥年管理有限公司(「祥年」)出售福建優你康的14.16%及15%股權。

隨著本集團的實際股權由70%下降至23.8%，本集團將其於福建優你康之權益分類為於二零二四年三月三十一日於一家聯營公司之權益。

出售事項於二零二三年十一月六日完成，本公司董事認為，福建優你康的控制權於同日轉移至愛博諾德。福建優你康於出售日期的資產淨值如下：

代價：	千港元
已收及應收代價	92,172
失去控制權的資產及負債分析：	千港元
物業、廠房及設備	361,533
無形資產	2,537
預付款項	69,325
存貨	24,478
應收貿易賬項及其他應收賬項	129,555
銀行結存及現金	74,682
應付貿易賬項及其他應付賬項	(59,480)
借款—即期	(31,993)
借款—非即期	(234,212)
已出售資產淨值	336,425

出售附屬公司之收益：	千港元
已收及應收代價	92,172
減：已出售資產淨值	(336,425)
加：非控制權益	129,683
加：就失去附屬公司控制權自損益重新分類的附屬公司累計換算儲備	536
加：於一家聯營公司權益之公允值	114,846
	<hr/>
出售附屬公司之收益	<u>812</u>

有關出售附屬公司的銀行結存及現金的現金流入淨額分析如下：

	千港元
已收現金代價	75,564
減：已出售銀行結存及現金	<u>(74,682)</u>
	<hr/>
銀行結存及現金的現金流入淨額	<u>882</u>

福建優你康對本集團於本期間及過往期間的業績及現金流量的影響於附註21(a)披露。

21. 已終止經營業務

(a) 隱形眼鏡業務分類

誠如附註10及附註20所述，本集團於出售附屬公司福建優你康時終止經營隱形眼鏡業務。出售事項於二零二三年十一月六日完成，福建優你康的控制權於同日轉移至愛博諾德。福建優你康為獨立的主要業務線，因此分類為已終止經營業務。

已終止經營業務之年內虧損分析如下。綜合損益及其他全面收益表中的比較數據已經重列，以將隱形眼鏡業務營運作為已終止經營業務重新呈列。

隱形眼鏡業務於二零二三年四月一日至二零二三年十月三十一日止期間的業績(已計入綜合損益及其他全面收益表)如下：

	截至 二零二三年 十月三十一日 止期間 千港元	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元
收入	50,525	40,165
銷售成本	(49,552)	(53,920)
其他收入、收益及虧損	(7,412)	5,221
出售已終止經營業務之收益	812	-
銷售費用	(2,081)	(6,287)
行政及其他費用	(18,612)	(20,245)
物業、廠房及設備之減值虧損	(13,589)	-
應收貿易賬項及其他應收賬項之減值虧損	(886)	(182)
存貨撥備	(9,245)	-
融資成本	(5,868)	(15,690)
已終止經營業務的除稅前虧損	(55,908)	(50,938)
所得稅開支	-	-
已終止經營業務的期／年內虧損	(55,908)	(50,938)
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	(5,580)	(14,682)
已終止經營業務的期／年內虧損及全面開支總額	<u>(61,488)</u>	<u>(65,620)</u>

年內，福建優你康就本集團的經營活動及投資活動分別支付約7,386,000港元(二零二三年：6,287,000港元)及19,396,000港元(二零二三年：25,239,000港元)，自融資活動獲得現金流入約85,657,000港元(二零二三年：44,750,000港元)。福建優你康於出售日期的資產及負債的賬面值於附註20披露。

(b) 國際商業結算分類

因外部環境出現大量不利變動，且國際商業結算分類並無產生收入，加上該分類自二零一六年起一直虧損運營，本公司於二零二四年三月十五日宣佈，本集團將放棄國際商業結算分類。管理層決定重新分配本集團的資源，並於二零二四年三月停止經營該分類。

已終止經營業務之年內虧損分析如下。綜合損益及其他全面收益表中的比較數據已經重列，以將國際商業結算業務作為已終止經營業務重新呈列。

國際商業結算業務於二零二三年四月一日至二零二四年十月三十一日止期間的業績(已計入綜合損益及其他全面收益表)如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他收入、收益及虧損	-	7,648
行政及其他費用	(7,379)	(10,341)
物業、廠房及設備減值虧損	-	(3,214)
融資成本	(526)	(790)
已終止經營業務的除稅前虧損	(7,905)	(6,697)
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	1,092	846
已終止經營業務之年內虧損及全面開支總額	<u>(6,813)</u>	<u>(5,851)</u>

截至二零二四年三月三十一日止年度，國際商業結算分類自本集團的經營活動中使用現金流出約7,222,000港元，並自融資活動產生現金約6,395,000港元。年內並無就投資活動獲得或使用任何現金流。

截至二零二三年三月三十一日止年度，國際商業結算分類自本集團的經營活動產生現金流入約817,000港元，於融資活動中使用現金約3,083,000港元。年內並無就投資活動獲得或使用任何現金流。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二四年三月三十一日止年度之股息(二零二三年：無)。

整體業績

主要業績指標 (財務比率)

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務的經營業績主要由本集團的物業發展及酒店業務分類以及租賃及買賣計算機設備貢獻。已終止經營分類之財務業績於綜合收益表呈列為「已終止經營業務」。

於年內，持續經營業務的主要財務摘要載列如下：

持續經營業務：	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零二四年	二零二三年
收入(千港元)		173,689	825,538
毛利率(%)	(i)	21.0%	32.0%
年內虧損(千港元)		(61,327)	(24,453)
每股虧損(港仙)		(0.25)	(0.15)
每股資產淨值(港仙)	(ii)	2.84	3.06

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二零二四年三月三十一日已發行20,319,072,320股普通股(二零二三年：20,319,072,320股普通股)計算。

本集團本年度來自其持續經營業務的收入約為173,689,000港元(二零二三年：825,538,000港元)，其中包括來自租賃及買賣計算機設備的131,430,000港元(二零二三年：111,404,000港元)及來自銷售物業的42,259,000港元(二零二三年：714,134,000港元)。本年度的收入主要來自租賃及買賣計算機設備分類，而上一年的收入主要來自物業開發分類。上一年度來自物業開發分類的收入較大，主要是由於正和城F區的3幢樓宇已竣工並交付客戶而產生的收入。不幸的是，鑒於目前中國房地產行業整體不利的營商環境，本年度餘下未售單位的銷售處於停滯，導致本年度整體收入大幅下降。

本年度錄得整體毛利約36,516,000港元(二零二三年：264,285,000港元)及毛利率21.0%(二零二三年：32.0%)。毛利率減少主要是由於上一年度的F區住宅及商業綜合樓平均售價較高，而本年度租賃及買賣計算機設備的毛利率較穩定。

本集團持續經營業務於本年度繼續產生虧損約61,327,000港元(二零二三年：24,453,000港元)。虧損主要由於(i)中國疲軟的物業市場狀況導致待售物業減值虧損13,198,000港元；及(ii)本年度融資成本55,821,000港元無法撥充資本，原因是主要建築工程已竣工。本年度來自持續經營業務的每股基本及攤薄虧損約為0.25港仙(二零二三年：0.15港仙)。

經營業務回顧及前景

持續經營業務

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513,000平方米。一期與二期基本上均已竣工及完成開發。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/ 自用的物業 (平方米)
一期：				
A區	76,000	97,000	12,000	—
B區	94,000	130,000	10,000	—
C區	61,000	258,000	109,000	—
	<u>231,000</u>	<u>485,000</u>	<u>131,000</u>	<u>—</u>
二期：				
D區	71,000	191,000	44,000	—
E區	30,000	140,000	80,000	31,000
F區	41,000	182,000	35,000	—
	<u>142,000</u>	<u>513,000</u>	<u>159,000</u>	<u>31,000</u>
總計：	<u>373,000</u>	<u>998,000</u>	<u>290,000</u>	<u>31,000</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：即於二零二四年三月三十一日尚未出售已竣工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。所附可出售總面積約12,000平方米的農貿市場乃持作出售。

物業類型

狀況

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。餘下尚未出售可出售面積約10,000平方米的零售店舖及停車位乃持作出售。
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 data-bbox="798 472 1522 551">本區有7幢住宅及商業綜合樓以及3幢工作室／辦公大樓。</p> <p data-bbox="798 629 1522 763">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。</p> <p data-bbox="798 842 1522 1137">餘下1幢工作室／辦公大樓的建築工程已竣工，且工程竣工驗收證書已於上一財政年度授出。本區約26,000平方米的餘下尚未出售可出售面積乃持作出售。此外，本區該等大樓所附可出售面積約為83,000平方米的零售店舖及停車位乃持作出售。</p>

	物業類型	狀況
二期：		
D1區	別墅	本區別墅的建築工程已竣工，並已出售予客戶且收入已於過往財政年度確認。
D1區	高層公寓(帶有零售店舖及停車位)	<p>本區有5幢高層公寓。</p> <p>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。</p> <p>本區總可出售面積約為44,000平方米的餘下零售店舖及停車位乃持作出售。</p>
D2區	別墅	36棟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)	<p>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。本公寓所附可出售面積分別約26,000平方米及54,000平方米的零售店舖及停車位乃持作出售。</p> <p>酒店樓宇的大部分建築工程已竣工及預售許可證已授出。工程竣工驗收證書預計將於二零二四年取得。本集團計劃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。</p>

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連同帶有的零售店舖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已竣工，且工程竣工驗收證書已授出，因而，物業已於上一財政年度交付予客戶。

餘下未出售的可出售面積主要包括該綜合樓所附帶的零售店舖及停車位，可出售面積分別約為7,000平方米及27,000平方米。

- (i) 柳州正和物業開發分類已售出約6,000平方米(二零二三年：79,000平方米)的面積，並於本年度產生分類收入約42,259,000港元(二零二三年：714,134,000港元)。於本年度錄得出售數據大幅下滑主要是由於在中國房地產行業整體不利的經營環境下，本年度僅少數單位交付給客戶，而F區的3幢樓宇已竣工並為上一財政年度的銷售收入作出貢獻。於本年度錄得分類虧損約62,110,000港元(二零二三年：分類溢利約3,788,000港元)。錄得分類虧損主要是由於本年度財務成本55,821,000港元無法撥充資本並作為開支扣除，原因是柳州正和之大部分建築工程已竣工，而上一年度未撥充資本的融資成本55,602,000港元獲物業銷售產生的充足溢利所覆蓋。

外部專家已獲委任以評估物業開發項目於二零二四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，並已計及預計建築成本及為完成開發將支銷的成本。由於可變現淨值低於賬面值，截至二零二四年三月三十一日止年度確認減值虧損13,198,000港元。

柳州正和將繼續開發正和城二期E區餘下酒店樓宇且本集團正於廣西或中國其他省份積極尋找其他物業開發機會。

- (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。酒店樓宇的大部分建設工程已竣工惟尚未取得工程竣工驗收證書，且並不會產生收入直至酒店開始營運為止。

租賃及買賣計算機設備

本集團相信，新興金融科技行業是未來改善全球金融服務的創新因素之一。本集團繼續在金融科技領域探索各種潛在機會，包括但不限於與金融科技相關的上下游服務、與金融科技相關的基礎設施項目。

鑒於虛擬世界的快速發展以及線上每分每秒產生愈來愈多的數據量，董事會相信，對安全、加密及可靠的雲端分佈式存儲空間及計算機設備的需求不僅是虛擬世界健康發展基礎設施的重要組成部分，而且亦將於不久的將來大幅上升。於二零二二年，本集團開展一項向客戶出租數據存儲設備的業務，該等客戶向終端用戶提供虛擬數據存儲空間及買賣計算機設備。

於二零二四年三月三十一日，本集團總共持有1,410套伺服器，並已全部出租予客戶。應付本集團的計算機設備租賃費用由固定租金及經參考不同加密貨幣交易所按具體公式所報Filecoin的平均市價的浮動租金組成。

本年度，出租數據存儲設備的收入及買賣數據存儲設備的收入分別為約131,430,000港元（二零二三年：87,123,000港元）及零（二零二三年：24,281,000港元），而年內分類溢利為26,633,000港元（二零二三年：16,129,000港元）。由於所有伺服器已出租，這為本集團提供了穩定的收入來源及分類溢利。

由於香港政府已宣佈其促進金融科技發展戰略及創建頂級加密貨幣中心的目標，本集團預期香港未來將轉向對加密貨幣更友好的監管制度。展望未來，體現加密貨幣規則的立法框架將使未來加密貨幣交易活動的發展更透明清晰。鑒於此，本集團已宣佈計劃於未來進一步參與加密貨幣業務，包括但不限於加密貨幣交易及加密資產生產。請參閱下文「重大投資或資本資產的未來計劃」一節。

融資業務

本集團對融資業務採取審慎策略以及於本年度並無任何新貸款放出。儘管所有逾期已久的貸款於過往年度均已悉數減值，但我們仍安排員工定期走訪上海已抵押的種植園並對抵押品進行盤點，以確保抵押品狀況良好。我們將繼續監測這一情況並探索任何可能行動以收回貸款。

已終止經營業務

國際商業結算

於本年度，董事會審議國際商業結算分類（「國際商業結算分類」）的前景。儘管本集團仍然相信，在多國和地區之間的國際貿易中使用本幣去美元化趨勢下，當前全球經濟和金融市場轉型蘊含商機，但結算平台的進一步發展需要本集團在未來幾年進一步投入大量資源，同時考量世界貿易環境變化、金融監管趨勢變動、國家之間持續的軍事衝突以及對中國企業的政治環境的變化等諸多不利因素。由於該分類自二零一六年以來並無產生任何收入且持續虧損，且未來需要本集團進一步投資，董事會決定終止國際商業結算分類的運營，並認為本集團的資源應以更高效、更有利可圖的方式分配至其他項目。

董事會認為，終止國際商業結算分類對本集團財務及經營並無重大影響，且鑒於上述原因，符合本集團及其股東的最佳利益，有利於本集團更好發展。該已終止經營業務的年內虧損為約7,905,000港元。

重大投資或資本資產的未來計劃

數字貨幣業務

於二零二四年三月十五日，本集團宣佈計劃於老撾人民民主共和國（「老撾」）成立一間主要從事比特幣的挖掘和交易的合營企業。該公佈載列，本公司之全資附屬公司首盛企業有限公司（「首盛」）與盧增先生（「盧先生」）就於老撾成立一間合營企業（「老撾公司」）訂立合營協議，老撾公司將分別由首盛及盧先生擁有51%及49%權益。根據協議，首盛及盧先生有條件同意老撾公司的繳足資本設定為2,000,000美元。首盛將以現金出資及盧先生將以現金或實物出資，即向老撾公司提供等值的比特幣礦機（「礦機」）。注入的礦機型號須經首盛認可。

其後，交易結構經調整及由盧先生同意。首盛向盧先生配發股份，使得首盛由本集團擁有51%權益及由盧先生擁有49%權益，而首盛則全資擁有一間位於老撾的公司。此外，將投資之數字貨幣之種類將擴大至其他種類而不僅限於比特幣。除股權結構及所涉及之數字貨幣之種類外，對老撾公司的投資金額及其他投資條款與條件與先前的合營協議的條款及條件大致相同。

董事會認為數字貨幣市場具有良好的發展前景。成立老撾項目符合本集團發展金融科技產業的業務發展策略及計劃，從而將有利於本集團未來的業務發展。董事會認為，此項目為本集團提供良機，將業務範圍拓展至數字貨幣市場及使本集團的收入來源多元化。

提供數字化物流服務

於二零二四年三月二十二日，本集團宣佈其計劃於福州成立合營企業。合營企業主要從事通過數智化運用平台為物流企業、貨主、司機提供全方位的數字化物流服務。根據協議，本公司全資附屬公司新志投資有限公司與兩名獨立方訂立合營協議，據此，將於中國福州市成立一間合營企業（「福州合營企業」），建議註冊資本為人民幣1百萬元，將按持股比例以現金出資。福州合營企業將分別由新志投資有限公司的全資中國附屬公司及兩名其他中國公民擁有50%、40%及10%。

由於此業務營運受中國法律外商投資的限制，本集團擬採納可變權益實體架構安排賦予本集團獲取福州合營企業合共60%的經濟利益及控制權，以致福州合營企業成為本集團的附屬公司，其財務業績將併入本集團綜合財務報表中。

董事會認為數字化物流市場發展前景廣闊。由於投資規模相對較小，董事會認為本集團可藉福州合營企業帶來的良機，以相對較低的成本及風險將其業務版圖拓展至數字化物流市場，使本集團收入來源多元化，並為本集團帶來長期穩定的可持續收入增長。交易詳情請參閱本公司日期為二零二四年三月二十二日的公佈。

截至目前，福州合營企業已成立並正在申請所需執照。本公司將根據上市規則適時就可變權益實體架構刊發進一步公佈。

重大收購以及出售附屬公司及聯營公司

出售福建優你康

本集團透過一間中國附屬公司福建優你康光學有限公司（「福建優你康」）於二零一九年年底首次在福州啟動隱形眼鏡業務，且生產廠房的建設於二零二一年竣工。管理團隊為增強我們的競爭優勢在保持產品質量、開發新產品及取得專利證書方面花費了大量精力。然而，在過去數年疫情的打擊下，隱形眼鏡業務的發展遠遠落後於我們的預期，並給本集團造成財務壓力。

本集團一直積極探索與不同行業專家及市場參與者的合作機會，以緩解隱形眼鏡業務面臨的挑戰及不確定的市場環境。於二零二三年七月二十八日，愛博諾德(北京)醫療科技股份有限公司(一間於上海證券交易所科創板上市的公司(股票代碼：688050)) (「愛博醫療」) 獲引入作為福建優你康的投資者。

根據與愛博醫療訂立的合作協議，愛博醫療已有條件同意注資人民幣175,000,000元(「注資額」)，以認購福建優你康約36.84%股權，並有條件同意以代價人民幣70,081,600元向本公司的間接非全資附屬公司香港優你康光學有限公司(「香港優你康」) 購買福建優你康約14.16%股權。此外，香港優你康已同意以代價人民幣15,500,000元出售福建優你康15%的股權予股權獎勵計劃項下合資格員工的員工持股平台，以表彰彼等過去的貢獻。

上述合作協議的所有先決條件均已達成並已於二零二三年十一月六日完成。香港優你康持有的福建優你康股權攤薄至34%及福建優你康成為本集團的聯營公司。該等一系列出售交易已錄得已終止經營業務收益約812,000港元。出售事項的進一步詳情載於附註20及附註21(a)。

除本文所披露者外，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。

報告日期後事項

於二零二四年五月二十一日，(i)本公司的間接非全資附屬公司香港優你康光學有限公司(「香港優你康」) (作為反擔保人)；(ii)愛博諾德(北京)醫療科技股份有限公司(「愛博諾德醫療」) (作為擔保人)；及(iii)福建優你康光學有限公司(「合營企業」，由香港優你康及愛博諾德醫療分別擁有34%及51%的聯營公司) (作為借款人) 訂立反擔保合同，據此，香港優你康同意以其於合營企業的34%股權及相關權利(包括衍生權益、股息或其他收入) (對應其註冊資本21,731,200美元) 以愛博諾德醫療為受益人提供反擔保，作為一家中國之銀行授予合資企業還款責任的抵押。交易詳情請參閱本公司日期為二零二四年五月二十一日的公佈。

財務回顧

財務狀況、流動資金及資產負債比率

於二零二四年三月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別約為1,966,165,000港元(二零二三年三月三十一日：2,378,267,000港元)及約1,389,609,000港元(二零二三年三月三十一日：1,755,839,000港元)。於二零二四年三月三十一日，本集團錄得權益總額約576,556,000港元(二零二三年三月三十一日：622,428,000港元)。

於二零二四年三月三十一日，本集團錄得流動資產淨值約36,379,000港元(二零二三年三月三十一日：流動負債淨額約225,879,000港元)。於二零二四年三月三十一日，銀行結存及現金約為334,518,000港元(二零二三年三月三十一日：268,997,000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1.03(二零二三年三月三十一日：0.86)。

於二零二四年三月三十一日，本集團之借款總額約為591,267,000港元(二零二三年三月三十一日：901,424,000港元)，均以人民幣計值，其中96%(二零二三年三月三十一日：86%)於一年內到期，4%(二零二三年三月三十一日：12%)於超過一年但不超過兩年到期，另外零(二零二三年三月三十一日：2%)於超過兩年但不超過五年到期。明細如下：

- (i) 有抵押銀行借款為零(二零二三年三月三十一日：254,664,000港元按可變利率計息)；而有抵押其他借款約為125,253,000港元(二零二三年三月三十一日：132,726,000港元)，固定利率為6.5%；
- (ii) 無抵押其他借款約為408,905,000港元(二零二三年三月三十一日：433,370,000港元)，固定利率介乎3%至18%；
- (iii) 應付非控制權益、最終控股公司及聯營公司的免息貸款分別為約51,905,000港元(二零二三年三月三十一日：56,169,000港元)、1,624,000港元(二零二三年三月三十一日：1,636,000港元)及3,580,000港元(二零二三年三月三十一日：零)；及
- (iv) 來自非控制權益的計息貸款為零(二零二三年三月三十一日：22,859,000港元按浮動利率計息)。

於二零二四年三月三十一日，資產負債比率（即借款總額與權益總額之比例）為1.03（二零二三年三月三十一日：1.45）。

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

於二零二四年三月三十一日，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576,556,000港元。

資產抵押

於二零二四年三月三十一日，賬面值約為65,952,000港元之若干物業、廠房及設備已予抵押，作為本集團所獲授若干其他借款（二零二三年三月三十一日：380,877,000港元已予抵押，作為若干銀行及其他借款之擔保）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，且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，並於買家取得個人房產證後止。於二零二四年三月三十一日，就上述按揭融資向銀行提供之擔保約為452,342,000港元（二零二三年三月三十一日：479,329,000港元）。

外匯風險

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

僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團僱用約73名僱員(二零二三年：77名(不包括已終止經營業務之僱員))。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

於截至二零二四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、出售或贖回本公司證券。

遵守企業管治常規守則

於截至二零二四年三月三十一日止年度，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」)附錄十四所載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C.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C.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，故截至二零二四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F.2.2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，於二零二三年九月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C.6.3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三名獨立非執行董事(即葉勇先生(主席)、陳嵐冉女士及王建平先生)組成。審核委員會已審閱本集團截至二零二四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。

先機會計師行有限公司之工作範圍

初步公佈所載有關本集團截至二零二四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，已獲本集團核數師先機會計師行有限公司（「先機」）確認與本集團於二零二四年六月二十八日經董事會批准之本集團年內經審核綜合財務報表所載金額一致。先機就此進行之工作，並不構成核證工作，故先機會計師行有限公司並未就初步公佈發表意見或作出任何核證結論。

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.147hk.com 發佈。載有上市規則規定之所有資料的二零二三／二零二四年年報，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，二零二四年六月二十八日

於本公佈日期，董事會由執行董事袁亮先生及陳少達先生；非執行董事劉兩先生；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。