

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。



## 融太集團股份有限公司

MAGNUS CONCORDIA GROUP LTD

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1172)

### 截至二零二零年三月三十一日止年度之全年業績

融太集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)公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之綜合業績，連同截至二零一九年三月三十一日止年度之同期比較數字如下：

財務摘要	二零二零年	二零一九年	變動
收入	3.10億港元	2.14億港元	+45%
毛利	6,400萬港元	6,700萬港元	-3%
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	(7,400)萬港元	300萬港元	-3,001%
每股盈利／(虧損)	(1.85)港仙	0.08港仙	-2,413%
股東資金	8.42億港元	6.27億港元	+34%
每股資產淨值	0.15港元	0.19港元	-21%

## 業績

### 綜合收益表

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	4	<b>310,404</b>	214,380
銷售成本		<u>(246,109)</u>	<u>(147,859)</u>
毛利		<b>64,295</b>	66,521
其他收入、支出及虧損淨額	5	<b>(30,734)</b>	(997)
銷售及推廣支出		<b>(25,884)</b>	(15,505)
行政費用及其他經營支出		<b>(65,689)</b>	(58,856)
投資物業之公平值變動		<b>(78,201)</b>	16,610
議價購買物業發展業務之收益淨額	14	<u><b>60,070</b></u>	<u>–</u>
經營溢利／(虧損)	6	<b>(76,143)</b>	7,773
融資費用	7	<u><b>(8,362)</b></u>	<u>(4,832)</u>
除稅前溢利／(虧損)		<b>(84,505)</b>	2,941
所得稅抵免／(支出)	8	<u><b>10,790</b></u>	<u>(400)</u>
本年度溢利／(虧損)		<u><b>(73,715)</b></u>	<u>2,541</u>
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	10	<u><b>(1.85)</b></u>	<u>0.08</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度溢利／（虧損）	(73,715)	2,541
其他全面虧損：		
其後期間或會重列入損益的其他全面虧損：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(31,837)</u>	<u>(13,777)</u>
本年度其他全面虧損	<u>(31,837)</u>	<u>(13,777)</u>
本公司擁有人應佔本年度全面虧損總額	<u><u>(105,552)</u></u>	<u><u>(11,236)</u></u>

## 綜合財務狀況表

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		<b>40,494</b>	40,891
投資物業	11	<b>434,440</b>	522,644
預付土地租約付款		–	3,051
其他非流動資產		<b>30,258</b>	38,493
收購一項物業發展業務之預付款項		–	80,000
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		<b>505,192</b>	685,079
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>43,190</b>	46,252
開發中物業		<b>2,853,687</b>	–
已完工待售物業		<b>59,656</b>	53,707
應收賬款	12	<b>49,866</b>	58,654
預付款項、其他應收賬款及其他資產		<b>161,339</b>	23,265
公平值反映於損益之金融資產		<b>96,037</b>	31,671
已抵押現金及現金等值物		<b>120,000</b>	–
受限制銀行結存		<b>35,897</b>	–
現金及銀行結存		<b>265,502</b>	67,945
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		<b>3,685,174</b>	281,494
<b>流動負債</b>			
應付賬款	13	<b>180,182</b>	45,839
應計費用及其他應付賬款		<b>268,195</b>	44,679
合約負債		<b>1,893,374</b>	6,382
銀行借款		<b>373,127</b>	71,099
應付稅項		<b>109,039</b>	48,428
租賃負債		<b>2,058</b>	–
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		<b>2,825,975</b>	216,427
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		<b>859,199</b>	65,067
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		<b>1,364,391</b>	750,146

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債		
銀行借款	–	63,532
遞延稅項負債	520,660	59,981
租賃負債	1,875	–
	<u>522,535</u>	<u>123,513</u>
非流動負債總額		
	<u>522,535</u>	<u>123,513</u>
資產淨值	<u>841,856</u>	<u>626,633</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	577,920	331,081
儲備	263,936	295,552
	<u>841,856</u>	<u>626,633</u>
權益總額	<u>841,856</u>	<u>626,633</u>

## 附註

### 1. 編製基準

本財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包含所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港《公司條例》的披露規定編製。除投資物業及公平值反映於損益之金融資產以公平值計量外，本財務報表乃根據歷史成本法編製。除另有指明者外，本財務報表以港元呈列，而所有價值均已約整至最接近的千位（千港元）。

### 2. 會計政策及披露之變動

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下新訂及修訂之香港財務報告準則。

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性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
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、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號修訂本

除與編製本集團財務報表無關的香港財務報告準則第9號、香港會計準則第19號及香港會計準則第28號修訂本及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外，新訂及修訂之香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號釐定安排是否包含租賃、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內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則並要求承租人以單一資產負債表模式入賬全部租賃以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號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。

本集團已應用經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年四月一日。根據此方法，該準則獲追溯應用，而初次採納的累計影響確認為於二零一九年四月一日的保留溢利期初結餘之調整，二零一九年的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

### **租賃之新定義**

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權取得來自使用已識別資產的絕大部分經濟利益，並有權指示已識別資產的使用，則控制權獲轉移。本集團選擇採用過渡可行權宜方法，准許該準則僅應用於初次應用日期已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號先前識別為租賃之合約。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號識別為租賃之合約不會獲重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下租賃之定義僅應用於二零一九年四月一日或之後訂立或變動之合約。

### **作為一個承租人—先前列為經營租賃的租約**

#### ***採納香港財務報告準則第16號的影響的性質***

本集團擁有各類物業及汽車的租賃合約。作為一個承租人，本集團之前根據評估租賃是否轉移本集團的資產所有權的幾乎所有報酬和風險將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團對所有租賃採納一個單一的方法確認和計量使用權資產和租賃負債，除卻低價值資產租賃（按逐項租賃基準選擇）及租期為十二個月或以下的租賃（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）這兩項選擇性豁免。本集團確認使用權資產折舊（及減值，如有）及尚未償還租賃負債之應計利息（為融資成本），而非於自二零一九年四月一日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

#### ***過渡之影響***

於二零一九年四月一日之租賃負債乃根據餘下租賃付款現值確認，使用於二零一九年四月一日之增量借款利率貼現。使用權資產乃以租賃負債金額計量，並按緊接二零一九年四月一日前於財務狀況表確認與租賃有關之任何預付款項或應計租賃付款金額調整。

所有該等資產於當日根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇將使用權資產計入綜合財務狀況表之物業、廠房及設備。

就先前計入投資物業並按公平值計量的租賃土地及樓宇（持作以賺取租金收入及／或資本增值）而言，本集團於二零一九年四月一日繼續將其入賬列為投資物業。彼等繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。就先前計入預付土地租約付款的租賃土地，本集團將該等付款重新分類為使用權資產。

本集團於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號時，採用下述選擇性可行權宜方法：

- 對於租賃期將於首次應用日期起計12個月內結束的租賃應用短期租賃豁免
- 計量於二零一九年四月一日的租賃負債時，對具有合理類似特徵之租賃組合應用單一折現率
- 對合約中包含續租／終止租賃選擇權的租賃，採用事後確定方法確定租賃期

#### 於二零一九年四月一日的財務影響

於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號產生之影響如下：

	千港元
<b>資產</b>	
使用權資產增加	6,287
預付土地租約付款減少	<u>(3,051)</u>
資產總值增加	<u><u>3,236</u></u>
<b>負債</b>	
租賃負債及負債總額增加	<u><u>3,236</u></u>



- (b) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性（通常稱為「不確定稅項狀況」）時，處理該情況下的利得稅（現時及遞延）的會計處理。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理以下事項：(i)實體是否考慮分開處理不確定稅項；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋後，本集團已考慮其是否有任何因集團內公司間銷售的轉讓定價導致的不確定稅項狀況。該詮釋對本集團的財務狀況或表現並無任何重大影響。

### 3. 分部資料

#### 按業務呈列之分部資料

本集團經營分部乃根據向本集團主要經營決策者（「主要經營決策者」）（本公司執行董事）之內部呈報釐定，目的為評估表現及分配資源。內部呈報專注於策略經營及各業務單位之發展，其中具有類似經濟特徵的業務單位組成一個經營分部，由本集團主要經營決策者評估表現。

本集團經營及可呈報分部如下：

印刷	– 印刷產品生產及銷售
物業投資	– 房地產物業投資及租賃
物業發展	– 房地產物業發展、出售及買賣
庫務	– 債券、權益工具及其他工具投資及買賣
其他及行政	– 其他非可呈報業務活動以及經營分部及並無個別構成可呈報分部的行政，連同公司收入及開支項目及收購相關成本

本集團主要營運決策者基於除利息開支及稅項前的盈利或虧損（「EBIT或LBIT」）及除計利息開支、稅項、折舊及攤銷前的盈利或虧損（「EBITDA或LBITDA」）之計量評估經營分部表現。

其他及行政分部資產主要包括以組為基準管理的現金及銀行結存、短期存款及物業、廠房及設備以及與其他業務相關的資產。

其他及行政分部負債主要包括以組為基準管理的銀行借款以及與其他業務相關的負債。

按業務呈列之分部資料如下：

	印刷 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	庫務 千港元	其他及行政 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二零年三月三十一日止</b>						
<b>年度</b>						
<b>分部收入</b>						
向外部客戶銷售	206,761	10,385	87,138	-	1,502	305,786
其他收入	-	-	-	4,618	-	4,618
收入總額	<u>206,761</u>	<u>10,385</u>	<u>87,138</u>	<u>4,618</u>	<u>1,502</u>	<u>310,404</u>
EBITDA/(LBITDA)	11,589	(77,938)	36,497	(2,584)	(30,504)	(62,940)
折舊	<u>(10,938)</u>	<u>(157)</u>	<u>(45)</u>	<u>-</u>	<u>(2,063)</u>	<u>(13,203)</u>
分部業績-EBIT/(LBIT)	<u>651</u>	<u>(78,095)</u>	<u>36,452</u>	<u>(2,584)</u>	<u>(32,567)</u>	<u>(76,143)</u>
融資費用						<u>(8,362)</u>
除稅前虧損						<u>(84,505)</u>
所得稅抵免						<u>10,790</u>
本年度虧損						<u><u>(73,715)</u></u>
<b>於二零二零年三月三十一日</b>						
資產總值	<u>152,416</u>	<u>468,416</u>	<u>3,132,420</u>	<u>216,143</u>	<u>220,971</u>	<u>4,190,366</u>
負債總額	<u>117,337</u>	<u>62,256</u>	<u>2,671,745</u>	<u>224,430</u>	<u>272,742</u>	<u>3,348,510</u>

	印刷 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	庫務 千港元	其他及行政 千港元	總計 千港元
截至二零一九年						
三月三十一日止年度						
分部收入						
向外部客戶銷售	198,638	11,159	–	–	–	209,797
其他收入	–	–	–	4,583	–	4,583
收入總額	<u>198,638</u>	<u>11,159</u>	<u>–</u>	<u>4,583</u>	<u>–</u>	<u>214,380</u>
EBITDA/(LBITDA)	11,565	25,506	–	4,159	(21,874)	19,356
折舊及攤銷	<u>(11,185)</u>	<u>(66)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(332)</u>	<u>(11,583)</u>
分部業績–EBIT/(LBIT)	<u>380</u>	<u>25,440</u>	<u>–</u>	<u>4,159</u>	<u>(22,206)</u>	<u>7,773</u>
融資費用						<u>(4,832)</u>
除稅前溢利						2,941
所得稅支出						<u>(400)</u>
本年度溢利						<u>2,541</u>
於二零一九年三月三十一日						
資產總值	<u>178,816</u>	<u>562,919</u>	<u>158,085</u>	<u>55,202</u>	<u>11,551</u>	<u>966,573</u>
負債總額	<u>123,605</u>	<u>164,883</u>	<u>7,953</u>	<u>20</u>	<u>43,479</u>	<u>339,940</u>

## 地域分部資料

本集團在不同地域經營業務。收入按客戶所在之國家呈列。資本支出及非流動資產則按資產所在之國家呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收入		資本支出	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	30,243	24,167	3,235	82,604
中國大陸	123,693	28,790	3,823	17,374
美國	84,061	88,428	-	-
英國	24,826	25,270	-	-
德國	2,916	8,490	-	-
法國	15,423	18,093	-	-
其他國家	29,242	21,142	-	-
	<u>310,404</u>	<u>214,380</u>	<u>7,058</u>	<u>99,978</u>

	非流動資產	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	343,391	475,680
中國大陸	161,801	209,399
	<u>505,192</u>	<u>685,079</u>

## 主要客戶之資料

於本年度，概無本集團客戶佔本集團總收入10%以上。

去年，來自印刷業務分部的最大及第二大外部客戶的收入分別約為28,590,000港元及21,943,000港元，各佔本集團總收入10%以上。

#### 4. 收入

收入之分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶合約之收入		
銷售印刷產品	206,761	198,638
銷售物業	87,138	–
其他	1,502	–
	<u>295,401</u>	<u>198,638</u>
其他來源之收入		
租金收入	10,385	11,159
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	4,618	4,583
	<u>15,003</u>	<u>15,742</u>
	<u><b>310,404</b></u>	<u><b>214,380</b></u>

#### 5. 其他收入、支出及虧損淨額

其他收入、支出及虧損淨額的分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行利息收入	1,702	661
出售廢料	2,455	2,429
出售物業、廠房及設備項目之收益	124	3,343
公平值反映於損益之金融資產之公平值變動	(6,562)	(737)
潛在收購事項所產生的專業費用	(5,600)	(9,559)
其他非流動資產之減值	(7,590)	–
其他應收賬款之減值	(7,565)	–
已完工待售物業之減值	(3,109)	–
終止福利成本	(4,436)	–
匯兌收益淨額	895	1,680
雜項	(1,048)	1,186
	<u>(30,734)</u>	<u>(997)</u>

## 6. 經營溢利／（虧損）

本集團經營溢利／（虧損）經扣除／（計入）以下各項後達致：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已售存貨成本	156,668	146,115
已售物業成本	87,396	—
物業、廠房及設備之折舊	13,203	11,465
減：已資本化及已計入印刷業務已售存貨成本之金額	<u>(7,734)</u>	<u>(8,698)</u>
物業、廠房及設備之折舊（計入銷售及營銷開支以及行政及其他經營開支）	<u>5,469</u>	<u>2,767</u>
預付土地租約付款之攤銷	—	118
存貨減值之回撥（計入銷售成本）	<u>(526)</u>	<u>(720)</u>

## 7. 融資費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行借款之利息	15,843	4,832
租賃負債之利息	205	—
由收益合約產生之利息	<u>39,257</u>	<u>—</u>
利息總額	55,305	4,832
減：開發中物業之資本化利息	<u>(46,943)</u>	<u>—</u>
	<u>8,362</u>	<u>4,832</u>

## 8. 所得稅

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期－香港		
過往年度撥備不足／(超額撥備)	3,881	(419)
即期－中國大陸		
企業所得稅		
年度支出	4,445	355
過往年度超額撥備	-	(68)
土地增值稅		
年度支出	5,084	-
遞延稅項	<u>(24,200)</u>	<u>532</u>
年度稅項支出／(抵免)總額	<u><u>(10,790)</u></u>	<u><u>400</u></u>

## 9. 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末期股息(二零一九年:零)。年內概無宣派中期股息(二零一九年:零)。

## 10. 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虧損73,715,000港元(二零一九年:溢利2,541,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數3,989,135,615股(二零一九年:3,310,812,417股)計算。

由於該兩個年度內並無潛在具攤薄作用之已發行股份,故每股攤薄虧損(二零一九年:盈利)乃相等於每股基本虧損(二零一九年:盈利)。

## 11. 投資物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初賬面值	522,644	516,381
公平值變動	(78,201)	16,610
匯兌調整	<u>(10,003)</u>	<u>(10,347)</u>
年末賬面值	<u><u>434,440</u></u>	<u><u>522,644</u></u>

## 12. 應收賬款

本集團給予其印刷業務貿易客戶介乎30天至180天之信貸期。租金收入乃預先收取。銷售物業所得款項乃預先收取或於交付已完工物業至客戶時收取。對於具有長期業務關係的客戶，可授予更長的信貸期。應收賬款不計息。

於報告期末，應收賬款扣除虧損撥備後按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
30天內	14,764	24,513
31至60天	3,021	8,546
61至90天	9,675	12,736
超過90天	22,406	12,859
	<u>49,866</u>	<u>58,654</u>

## 13. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按供應商發票日期呈列之賬齡分析如下。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
30天內	117,309	20,487
31至60天	4,980	7,070
61至90天	9,836	8,353
超過90天	48,057	9,929
	<u>180,182</u>	<u>45,839</u>



## 14. 業務合併

### 收購一項物業發展業務

於二零一九年八月一日，本集團收購金錦投資有限公司及其附屬公司（「金錦集團」）之全部股權，其主要於中國四川省從事住宅物業發展及銷售。本集團進行該收購乃旨在擴展其物業發展業務分部。

根據本集團與賣方訂立的買賣協議，收購代價4億港元將以下列方式支付：(i)本公司按發行價0.21港元配發及發行662,162,483股代價股份，金額約達139,054,000港元；及(ii)支付約260,946,000港元。本集團亦同意於有關期間（定義見附註15）按溢利目標（定義見附註15）或交付目標（定義見附註15）之達成比例（以較低者為準）向賣方支付最多200,000,000港元之有條件按比例付款（定義見附註15）。

收購事項代價：

	千港元
現金代價（附註(i)）	260,946
代價股份之公平值（附註(ii)）	127,135
或然代價之公平值（附註15）	—
	<hr/>
	388,081
	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 於收購日期及二零二零年三月三十一日，本集團預扣約39,432,000港元作為賣方應繳稅項保留金。
- (ii) 代價股份之公平值乃經參考本公司股份於收購日期二零一九年八月一日之收市價每股0.192港元釐定。

於收購日期金錦集團已收購可識別資產及所承擔負債的暫定公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	194
開發中物業	2,505,286
已完工待售物業	101,628
應收賬款	545
預付款項、其他應收賬款及其他資產	69,725
受限制銀行結存	10,583
現金及銀行結存	9,505
應付賬款	(191,128)
應計費用及其他應付賬款	(121,858)
合約負債	(1,360,872)
應付稅項	(61,920)
遞延稅項負債	(505,839)
	<hr/>
可識別資產淨值總額*	455,849
收購的議價購買收益	(67,768)
	<hr/>
	388,081
	<hr/> <hr/>
收購的議價購買收益	67,768
減：交易成本	(7,698)
	<hr/>
收購的議價購買收益淨額	60,070
	<hr/> <hr/>

\* 金錦集團的可識別資產及負債公平值評估仍在進行中，故有關可識別資產及負債公平值之資料為暫定。最終資料將於本集團截至二零二零年九月三十日止六個月期間的中期財務報表中披露。

年內確認識價購買收益約60,070,000港元。本集團乃參考獨立專業估值師中證評估有限公司於收購日期按剩餘法進行之估值計量持作待售發展中物業之公平值。本集團管理層認為，議價購買收益乃主要受益於收購日期已配發代價股份之市價與合約價之差額以及本年度內中國大陸現行若干業務優惠扶持措施帶來的估值溢價。

## 15. 或然代價

誠如附註14所披露有關金錦集團之收購，倘若干溢利目標（「溢利目標」）及交付目標（「交付目標」）於二零二一年三月三十一日或之前獲達成，本集團同意分期支付最多2億港元之或然收購代價（「有條件付款」）。

溢利目標涉及金錦集團自完成日期（即二零一九年八月一日）至二零二一年三月三十一日向本公司綜合財務報表貢獻不少於人民幣2億元之合計綜合純利，而交付目標涉及於同一期間向客戶交付總建築面積不少於550,000平方米之物業。倘溢利目標及交付目標獲達成，則本集團須於以下期間分期支付有條件付款（「按比例付款」）：(i)完成日期至二零一九年九月三十日；(ii)二零一九年十月一日至二零二零年三月三十一日；(iii)二零二零年四月一日至二零二零年九月三十日；及(iv)二零二零年十月一日至二零二一年三月三十一日（統稱「有關期間」）。

按比例付款須按(i)有條件付款與溢利目標或交付目標之累計完成百分比（以較低者為準）之乘積；及(ii)扣除適用稅項及本集團先前已支付之按比例付款釐定。倘溢利目標及／或交付目標於二零二一年三月三十一日前未獲達成，則本集團將無義務支付尚未支付之有條件付款餘額。

就釐定溢利目標而言，金錦集團自完成日期直至報告期末期間並無向本公司之綜合財務報表貢獻任何累計純利。考慮到可得最新資料：(a)於有關期間結束（即二零二一年三月三十一日）前，預期不會交付大量開發中物業；及(b)預期於有關期間將予交付之物業的貢獻可能未能達成溢利目標，本公司董事認為金錦集團可能將無法於有關期間達成溢利目標及交付目標，因此無需計提任何有條件付款撥備。因此，本集團無需支付按比例付款。

## 末期股息

董事會已議決不建議就截至二零二零年三月三十一日止年度派付末期股息（二零一九年：無）。本年度並無宣派及派發中期股息（二零一九年：無）。

## 股東週年大會

本公司擬於二零二零年八月二十日（星期四）舉行應屆股東週年大會（「股東週年大會」）。股東週年大會通告將適時刊發並寄發予本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二零年八月十七日（星期一）至二零二零年八月二十日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行本公司股份過戶。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，未登記股份持有人須確認所有股份過戶文件連同有關股票，須於二零二零年八月十四日（星期五）下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。

## 管理層討論與分析

### 財務表現審視

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得綜合收入約3.10億港元（二零一九年：2.14億港元），較去年增加45%。收入增長主要由於發展及銷售中國四川省自貢市的住宅單位（本集團於二零一九年八月收購的新物業發展業務）。

本集團毛利率下跌至綜合收入的21%（二零一九年：31%），此乃由於業務收購於二零一九年八月一日完成後，中國四川省自貢市已售住宅單位因物業成本根據業務合併的現行會計處理法以收購時物業公平值作確認而只錄得些微毛利率。為作說明，剔除物業銷售，本集團毛利率將為約29%（二零一九年：31%），毛利率下降乃主要由於印刷產品採用具競爭力定價策略，以在全球貿易緊張及進口關稅增加導致市場氣氛疲弱的情況下維持擴大市場份額。因此，本集團毛利較去年減少3%至約6,400萬港元（二零一九年：6,700萬港元）。

本集團之銷售及推廣支出以及行政費用及其他經營支出錄得溫和增長，分別約為2,600萬港元（二零一九年：1,600萬港元）及6,600萬港元（二零一九年：5,900萬港元）。增長與年內銷售活動激增及收購中國四川省自貢市的新住宅物業發展業務相關。年內收購新物業發展業務已貢獻議價購買收益約6,000萬港元（二零一九年：無），乃主要受益於收購日期向賣方配發代價股份之市價與合約股價之差額以及年內中國大陸現行若干業務優惠扶持措施帶來的估值溢價。

本集團其他收入、支出及虧損淨額為虧損淨額約3,100萬港元（二零一九年：100萬港元）。該金額主要包括其他應收賬款之減值約800萬港元（二零一九年：零）、其他非流動資產之減值約800萬港元（二零一九年：零）、掛牌債券組合按市場價值估值之公平值虧損約700萬港元（二零一九年：100萬港元）及潛在收購產生的費用約600萬港元（二零一九年：1,000萬港元）。

重估投資物業之公平值虧損約為7,800萬港元（二零一九年：收益1,700萬港元）。儘管從投資物業持續取得相對穩定的租金收入，但該等物業的公平市值在當前經濟氣氛疲弱的情況下錄得下跌。

本集團的融資費用增加至約800萬港元（二零一九年：500萬港元），乃主要由於年內獲取的新銀行融資。

於回顧年度，本集團錄得除稅前虧損約8,500萬港元（二零一九年：溢利300萬港元），乃由下列經營分部及支出貢獻：

- (i) 印刷業務－溢利約100萬港元（二零一九年：100萬港元）；
- (ii) 物業投資－虧損約7,800萬港元（二零一九年：溢利2,500萬港元）；
- (iii) 物業發展－溢利約3,600萬港元（二零一九年：零）；
- (iv) 庫務－虧損約300萬港元（二零一九年：溢利400萬港元）；
- (v) 企業支出淨額及其他業務約3,300萬港元（二零一九年：2,200萬港元）；
- (vi) 融資費用約800萬港元（二零一九年：500萬港元）。

本公司擁有人應佔年內虧損約為7,400萬港元（二零一九年：溢利300萬港元），每股虧損為1.85港仙（二零一九年：每股盈利0.08港仙）。本集團業績由盈轉虧乃主要由於與截至二零一九年三月三十一日止年度錄得重估收益約1,700萬港元相比，其位於香港及中國內地之投資物業（包括商業店鋪及辦公場所）錄得未變現重估虧損約7,800萬港元，其於二零二零年三月三十一日之市值因新型冠狀病毒臨時隔離措施導致市場氣氛低迷而受到不利影響。

## 財務狀況審視

本集團於二零二零年三月三十一日之財務狀況方面，資產總值增加334%至約41.90億港元（二零一九年：9.67億港元）。於二零二零年三月三十一日，流動資產淨值約為8.59億港元（二零一九年：6,500萬港元），而流動資產與流動負債之流動比率為1.30倍（二零一九年：1.30倍）。該財務狀況變動乃主要由於本年度收購中國四川省自貢市的一項住宅物業發展業務所致。

經營活動所用現金流出淨額約5,000萬港元（二零一九年：現金流入淨額約2,700萬港元），乃由於本年度購買高收益公司債券組合所用現金流出。投資活動所用現金流出淨額約1.66億港元（二零一九年：9,700萬港元），主要為結算收購中國四川省自貢市住宅物業發展業務之代價。加上融資活動產生現金流入淨額約4.17億港元（二零一九年：1,400萬港元），其主要為自銀行借款及於二零二零年二月每兩股現有股份發行一股供股股份（每股供股股份0.11港元）（「供股」）（導致合共發行1,806,221,760股供股股份）所籌集的資金，本集團錄得現金及現金等值物淨增加約2.01億港元（二零一九年：淨減少約5,600萬港元）。將回顧年度現金及現金等值物之匯兌虧損約300萬港元入賬後，現金及現金等值物（不包括限制使用結存約3,600萬港元及已抵押現金及現金等值物約1.20億港元）於二零二零年三月三十一日之結存約為2.66億港元（二零一九年：6,800萬港元）。

於二零二零年三月三十一日，本公司擁有人應佔股東資金增加34%至約8.42億港元（二零一九年：6.27億港元），即每股0.15港元（二零一九年：每股0.19港元）。該權益變動乃由於(a)於二零一九年八月一日配發及發行本公司價值約1.27億港元的662,162,483股代價股份，以收購中國四川省自貢市的住宅物業發展業務；(b)供股籌集所得款項淨額約1.94億港元；並扣除(c)年內虧損淨額約7,400萬港元；及(d)於回顧年度換算海外業務而產生的人民幣匯兌虧損約3,200萬港元所致。



## 營運及業務發展審視

### 物業發展業務

物業發展業務包括主要於中國內地進行房地產物業發展、銷售及買賣。其於本年度錄得經營溢利約3,600萬港元（二零一九年：無），主要來自於回顧年度完成收購中國四川省自貢市的住宅物業發展業務後取得的議價購買收益（經扣除項目費用）約6,000萬港元（二零一九年：無）。於本年度，該新項目貢獻收益約8,700萬港元（二零一九年：無），其產生於自二零一九年八月一日收購之日起至報告期末交付的總樓面面積約14,000平方米的住宅單位。

為把握中國內地物業市場的快速增長機遇，本集團於二零一九年八月一日收購一項位於中國四川省自貢市高新技術產業開發區高新臥龍湖鹽鹵浴片區，屬於中港燊海森林項目一部分的其中三幅地塊之住宅物業發展業務。管理層認為收購事項將從整體住宅單位的銷售中為股東帶來可觀回報。

儘管約190,000平方米的總樓面面積已於收購日期前出售及交付，但該三幅地塊的總剩餘樓面面積約為500,000平方米於二零一九年八月一日後可作銷售確認。合約收購代價為4億港元，其中根據上述收購事項相關買賣協議的條款及條件，本集團亦同意按溢利目標或交付目標（以較低者為準）的達成比例向賣方支付最多2億港元的有條件付款。於二零二零年三月三十一日，已預售但尚未交付的發展中住宅單位的總樓面面積約為305,000平方米。已完工的住宅單位，預計將於二零二一年至二零二三年三月三十一日財政年度期間交付並確認物業銷售。於二零二零年三月三十一日，自貢市的已完工待售物業及發展物業的賬面總值約為28.63億港元（二零一九年：無）。



於二零二零年三月三十一日，本集團亦持有位於中國湖南省長沙市之聚豪山莊（亦稱比華利山）樓盤18個待售住宅別墅單位，總樓面面積約5,600平方米，賬面值約5,000萬港元（二零一九年：5,400萬港元）。由於地方政府出台的抑制房地產市場投機行為的限制措施，該等物業於回顧年度尚未為該分部帶來任何收益。經參考長沙市最新區域城市規劃及發展，管理層對該等高端住宅物業的前景保持樂觀態度，預期將為本集團帶來可觀收益。

受惠於年內收購住宅發展項目所累積的專業知識，本集團正從市場中探尋商機，以擴展物業發展業務。

### **印刷業務**

印刷業務包括生產及銷售印刷產品，產品包括藝術圖書、包裝盒及兒童圖書，生產設施位於中國廣東省惠州市。於回顧年度，該項業務錄得經營溢利約100萬港元（二零一九年：100萬港元）。

經過多年來加強業務上有關創新設計、質量管理及新生產設施的競爭優勢所取得的成果，來自銷售印刷產品的收入因新的海外訂單而增加，導致年收入增加至約2.07億港元（二零一九年：1.99億港元）。然而，在全球貿易緊張局勢導致市場氣氛低迷及新型冠狀病毒疫情危機導致全球經濟活動封鎖，印刷業務透過對印刷產品採取競爭性定價策略盡力支撐市場份額擴張及維持其競爭優勢。因此，儘管收入有所增加且印刷業務較去年相比錄得類似的盈利能力水平，但印刷產品的毛利率已遭受影響。

面對全球關稅不確定因素帶來的挑戰日益增加，管理層具備採購、製造、分銷、物流及市場多樣性解決方案等多種選擇及力求透過及時執行解決方案及作出回應以盡量降低影響。管理層對印刷業務的增長勢頭仍保持審慎樂觀態度，同時實施適當風險管理及業務發展策略，以將風險轉為新的增長機遇。

## 物業投資業務

物業投資業務包括房地產物業投資及租賃，於回顧年度錄得經營虧損約7,800萬港元（二零一九年：溢利約2,500萬港元）。虧損乃主要由於來自位於香港及中國內地之投資物業的未變現重估虧損約7,800萬港元（二零一九年：收益約1,700萬港元），儘管從該等物業持續取得相對穩定的租金收入，為遏制新型冠狀病毒進行的臨時隔離措施導致的市場氛圍疲軟對其於二零二零年三月三十一日之市價造成不利影響。

於二零二零年三月三十一日，本集團持有下列公平市值約4.34億港元（二零一九年：5.23億港元）之投資物業，該等物業於本年度貢獻租金收入約1,000萬港元（二零一九年：1,100萬港元）：

地點	總樓面面積	用途
<b>香港之投資物業</b>		
九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居地下B商舖	1,014平方呎	商業
九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居地下D商舖	1,293平方呎	商業
九龍白加士街101號珀•軒地下3號、4號及5號商舖	2,090平方呎	商業
<b>中國大陸之投資物業</b>		
中國四川省成都市武侯區人民南路四段1號成都數碼廣場6樓	4,255平方米	商業
中國廣東省廣州市天河區華夏路16號富力盈凱廣場38樓01室、02室、03室、06室及07室	895平方米	寫字樓

經考慮投資物業於本公佈日期已悉數租出及產生未變現重估虧損主要由於於報告期末香港及中國內地實行臨時隔離措施，本集團對物業投資業務的前景持審慎樂觀態度。投資物業組合乃為長期投資目的而收購，以期為本集團提供穩定的收入來源。本集團將持續監察該組合的資本收益及租金收益率，並將考慮於合適機會出現時重新平衡該投資組合。

### **庫務業務**

庫務業務包括債券、權益及其他權益工具投資及買賣，本年度錄得經營虧損約300萬港元（二零一九年：溢利約400萬港元）。儘管公司債券組合按市值進行之估值產生未變現公平值虧損約700萬港元（二零一九年：100萬港元），高收益公司債券組合產生利息收入約500萬港元（二零一九年：500萬港元）。

於二零二零年三月三十一日，本集團持有高收益公司債券，按市價進行之估值為約9,600萬港元（二零一九年：3,200萬港元），相當於本集團總資產的約2%（二零一九年：3%）。本集團於二零二零年三月三十一日持有之公司債券組合包括若干主要於中國內地從事物業開發相關業務及租賃業務之香港上市公司所發行之債券。

儘管受新型冠狀病毒爆發所導致全球金融市場動蕩的影響，於報告期末，高市場波動性的債券價格已逐漸穩定。管理層認為，於全球利率下降的趨勢下，固定收益市場仍可保留資本的前提下提供有回報的投資機會。本集團於監控該組合的相關價格風險及信貸風險時仍保持審慎態度，以達致最優風險收益平衡。

## 流動資金及資本資源

於二零二零年三月三十一日，本集團的總資產約為41.90億港元（二零一九年：9.67億港元），由股東資金及多項信貸融資提供資金。本集團仍持有銀行融資以為其營運資金及承諾資本開支提供資金，有關融資按市場利率計息，還款合約年期介乎於一年內至兩年。本集團已採納一項庫務政策使股權回報最大化，該項政策透過考慮所有可得期權（包括債務與股權融資混合的期權）管理新資本項目的資金需求。

本集團產生的收入及成本主要以港元、人民幣及美元計值。於年內，並無使用任何金融工具作對沖用途，亦無外幣投資淨額由外幣借貸或其他對沖工具作對沖。本集團按個別交易基準管理匯率及利率的波動風險。

於二零二零年三月三十一日，本集團有銀行借款約3.73億港元（二零一九年：1.35億港元），其中約3.73億港元須按要求或於一年內償還（二零一九年：約7,100萬港元須於一年內償還及約6,400萬港元須於一年後償還）。銀行借款約3.61億港元（二零一九年：1.32億港元）以港元計值、約800萬港元（二零一九年：無）以人民幣計值及約400萬港元（二零一九年：300萬港元）以美元計值，均按浮動利率計息。本集團的資本負債比率為0.44（二零一九年：0.21），其為銀行借款總額約3.73億港元（二零一九年：1.35億港元）與股東資金約8.42億港元（二零一九年：6.27億港元）的比率。

於二零二零年三月三十一日，本集團有現金及等值物結存約4.21億港元（二零一九年：6,800萬港元），其中亦包括已抵押現金及現金等值物約1.20億港元（二零一九年：無）及受限制銀行結存約3,600萬港元（二零一九年：無）。約2.63億港元（二零一九年：700萬港元）以港元計值、約3,500萬港元（二零一九年：3,500萬港元）以美元計值、約1.21億港元（二零一九年：2,600萬港元）以人民幣計值及約200萬港元（二零一九年：10萬港元）以其他貨幣計值。於二零二零年三月三十一日，本集團債務淨額狀況（即銀行借款扣除無抵押現金及現金等值物）為約7,200萬港元（二零一九年：6,700萬港元）及淨資本負債比率為0.09（二零一九年：0.11）（即債務淨額與股東資金的比率）。

於二零一九年八月一日，本公司就收購中國四川省自貢市之住宅物業發展業務而配發及發行662,162,483股代價股份，面值約1.27億港元。

於二零二零年二月十三日，本公司按每兩股現有普通股獲發一股供股股份之基準以認購價每股供股股份0.11港元發行1,806,221,760股供股股份。董事會認為，供股有助於增強本公司的資本基礎以及加強流動資金及降低本集團的資本負債水平。供股之所得款項淨額（經扣除所有相關開支約500萬港元）約為1.94億港元。於二零二零年三月三十一日，本公司已動用所得款項淨額約2,500萬港元用於償還銀行借款。餘下之所得款項淨額將用於償還到期之銀行借款及用作一般營運資金。

## 展望

面對近期全球經濟危機、地緣政治緊張局勢及新型冠狀病毒的臨時隔離措施帶來的不利影響，商業信心減弱以及近期經濟前景的不確定性削弱了本地房地產投資市場和地區的製造業。另一方面，資產市場仍然存在機會，全球利率下降和其他擴張性貨幣政策為經濟的初步反彈提供了直接支持。

得益於公司持份者的有力支持，本集團完善了戰略發展，通過專注於房地產開發業務，以抓住房地產市場尤其是較少需求側限制的中國大陸二線城市的機遇。得益於已收購住宅開發項目之優越自然環境和出色的預售紀錄所造就的有利情況，該項目有望在未來財政年度改善本集團的財務狀況。

憑藉對新出現風險及內部控制的有效管理，本集團管理層一直對投資組合價格的波動尤為警惕。在過去數十年深耕印刷業務累積的豐富經營及專業管理的經驗基礎上，本集團將繼續在市場中尋找促進增長的投資機會。

## 或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團就由若干銀行向若干中國物業買方作出的抵押貸款提供財務擔保約13.87億港元（二零一九年：無），方式為直接向銀行或向安排銀行抵押之住房公積金管理中心提供。

## 僱員數目及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團（包括其分判加工廠房）聘有655名（二零一九年：618名）職員及工人。本集團為員工提供多種福利，包括績效薪酬、退休福利供款、醫療保險及員工培訓。此外，本公司採納一項購股權計劃，提供更多選擇方案使僱員職業目標與本集團業務策略保持一致。

## 資產質押

於二零二零年三月三十一日，本集團已質押賬面總值約5.70億港元（二零一九年：3.26億港元）的若干資產（包括物業、廠房及設備項下的使用權資產（二零一九年：預付租賃付款）、物業、廠房及設備項下的自有資產、投資物業、應收賬款及現金及現金等值物），以擔保本集團銀行融資。本集團銀行融資亦由本集團若干附屬公司的股權作擔保。

## 承擔

於二零二零年三月三十一日，本集團有關購買物業、廠房及設備之已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支約為100萬港元（二零一九年：100萬港元）。



## 附屬公司及聯屬公司之重大收購及出售事項

除於二零一九年八月一日完成收購位於中國四川省自貢市的物業發展業務外，本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度並無附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售事項。有關上述收購事項的詳情載於本公司日期為二零一八年十月八日、二零一九年八月一日的公佈及本公佈附註14。

## 企業管治

本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度已應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則的原則，並已遵守所有守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行本公司證券交易的行為守則。為回應本公司作出之特別查詢，全體董事確認彼等於截至二零二零年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定標準。

## 競爭性權益

於二零二零年三月三十一日，董事並不知悉各董事、及彼等各自緊密聯繫人士擁有任何對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務或權益，及任何相關人士與或可能與本集團存在任何其他利益衝突。

## 初步公佈之審閱

本初步業績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業績的數字已經本集團獨立核數師安永會計師事務所核對與本集團於本年度綜合財務報表所載數字一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出之核證聘用，故此安永會計師事務所並無就本初步業績公佈作出任何核證。

## 審核委員會

審核委員會乃本公司根據清晰職權範圍建立（「**審核委員會**」）。審核委員會的現有成員為三名獨立非執行董事，即何敏先生（審核委員會主席）、林志雄先生及熊健民先生。

審核委員會的主要職責為於提呈董事會前審閱本集團之財務資料及報告及考慮本集團財務人員或獨立核數師提出之任何重大或不尋常項目；審閱及監察本集團的財務報告程序及其風險管理及內部監控系統，以及檢討與獨立核數師之關係及聘用條款，並向董事會提出相關建議。

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的綜合財務報表，包括本集團採納的會計原則及慣例。

## 充足的公眾持股量

根據本公司可得之公開資料及就董事所知，於本公佈日期，本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度已維持上市規則所規定的充足公眾持股量。



## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司於聯交所上市及交易之證券（二零一九年：無）。

## 年度業績公佈及年度報告之刊發

本業績公佈刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.mcgroup.hk](http://www.mcgroup.hk))。本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年度報告（載有上市規則規定之所有適用資料）將於適當時寄發予本公司股東並登載於上述網站內。

## 致謝

我們謹藉此機會感謝我們的股東、客戶及合作夥伴對本集團的持續支持及信心，亦感謝我們的執行人員及員工於年內的付出及貢獻。

承董事會命  
融太集團股份有限公司  
董事  
李青

香港，二零二零年六月二十九日

於本公佈日期，李青先生及區凱莉女士為本公司之執行董事；而林志雄先生、熊健民先生及何敏先生為本公司之獨立非執行董事。