

# China Gem Holdings Limited 中國中石控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1191)

年報

2018



# 目 錄

公司資料	2
致股東函件	4
管理層討論及分析	6
董事及高級管理層履歷	12
董事會報告書	15
企業管治報告	28
環境、社會及管治報告	39
獨立核數師報告書	47
綜合損益及其他全面收益報表	52
綜合財務狀況表	53
綜合權益變動表	55
綜合現金流量表	57
財務報表附註	59
財務摘要	148
主要物業詳情	150

## 執行董事

劉杰山先生，主席  
崔磊先生，首席執行官  
楊槐君先生，副首席執行官  
韓立鈇先生，首席財務官

## 獨立非執行董事

蘇錫河先生  
王偉俊先生  
何堯德先生

## 董事委員會

### 審核委員會

王偉俊先生(主席)  
蘇錫河先生  
何堯德先生

### 薪酬委員會

蘇錫河先生(主席)  
王偉俊先生  
何堯德先生

### 提名委員會

劉杰山先生(主席)  
蘇錫河先生  
王偉俊先生  
何堯德先生

### 執行委員會

崔磊先生(主席)  
劉杰山先生  
楊槐君先生  
韓立鈇先生

## 公司秘書

廖偉健先生

## 授權代表

崔磊先生  
廖偉健先生

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港  
干諾道中 111 號  
永安中心 25 樓

## 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司  
集友銀行有限公司

## 法律顧問

百慕達法律  
Conyers Dill & Pearman  
香港  
中環康樂廣場 8 號  
交易廣場一座 29 樓

## 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

# 公司資料

## 香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東 183 號  
合和中心 22 樓

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 香港主要營業地點

香港中環  
夏慤道 12 號  
美國銀行中心  
26 樓 2606B 室

## 網址

[www.1191hk.com](http://www.1191hk.com)

## 股份代號

1191

各位股東：

本人謹代表董事會(「董事會」)欣然呈報中國中石控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度(「本年度」)之年報。

## 業績回顧

香港金融市場與美國和中國大陸具有較高相關性係數。在二零一八年中，美國銀行上調10年期美國國債基準利率，導致市場無風險利率上浮，提升資金成本。且在中國政府強力調控下，民企集資能力以及資本市場流動性轉差，儘管二零一九年二月社會融資規模同比增速連續兩個月均高於二零一八年末，初步抑制連續下滑趨勢，但本集團認為未來仍有諸多不確定因素，這也將對本集團業務造成一定的影響。

年內，本集團來自主要業務之總收益約為99,532,000港元，較去年減少9.5%，其中收益與放債、持牌及金融服務業務、基金投資及物業發展有關。年內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額67,600,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：本公司擁有人應佔溢利淨額：41,500,000港元)。由溢利轉為虧損乃主要由於i)財務成本(包括其他借款的利息及優先票據的利息)因全年效應而大幅增加；ii)年內錄得金融資產計入損益的公平值虧損26,900,000港元，而截至二零一七年十二月三十一日止十七個月則錄得金融資產計入損益的公平值收益21,500,000港元；及iii)因採納香港財務報告準則第9號(「香港財務報告準則第9號」)令致金融資產的預期信貸虧損為18,400,000港元。

## 前景

本集團將秉承「專業、專注、專心」及「客戶至上，效率優先，協同發展，追求卓越」的經營理念，積極把握「一帶一路」、粵港澳大灣區國家戰略帶來的歷史發展機遇，在持續專注於現有業務的同時，積極發揮團隊在不良資產處置方面的特殊優勢，逐步開發特殊機會房地產及特殊機會債權業務，未來形成資產管理業務新模式。

我們預期於二零一九年取得有意義進展，朝實現穩定增長目標邁進。我們承諾竭盡所能為您及本公司股東締造一致、可靠、平衡及可持續之增長及價值。

# 致股東函件

## 鳴謝

本人謹代表董事會對本公司股東之信任及支持致以衷心感謝。本人亦謹此對管理層團隊及全體員工於本年度內在執行本集團策略及業務中作出之辛勤努力及貢獻深表謝意。

主席  
劉杰山先生

## 財務回顧

### 收益

於回顧年度內，本集團錄得營運收益約99,532,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：109,933,000港元)，按年減少9.5%。

### 其他虧損淨額

其他虧損為2,400,000港元，乃主要由於年內人民幣貶值導致錄得外匯虧損淨額所致。

### 行政開支

行政開支減少8.1%至52,499,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：57,116,000港元)。該減少主要由於本年度員工成本減少1,500,000港元及法律及專業費用減少7,900,000港元。

### 財務成本

財務成本由截至二零一七年十二月三十一日止十七個月的8,006,000港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的57,605,000港元。財務成本增加乃主要由於全年效應所致。38,356,000港元及15,759,000港元分別為與中國華融國際控股有限公司提供的貸款融通(總本金額高達60,000,000美元，利率為9.7%，於二零二二年到期，於二零一八年十二月三十一日，本公司已自融資提取50,000,000美元)及於二零一七年十一月三日發行的優先票據(總本金額為180,000,000港元，利率為8%，於二零一九年最後一季度到期)有關的利息及成本。

### 所得稅開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團所得稅開支金額為7,700,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：所得稅抵免：9,100,000港元)。所得稅開支上升乃由於土地增值稅及中國附屬公司的企業所得稅所致。

### 年內虧損淨額

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額67,600,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：本公司擁有人應佔溢利淨額：41,500,000港元)。由溢利轉為虧損乃主要由於(i)財務成本(包括其他借款的利息及優先票據的利息)因全年效應而大幅增加；(ii)於二零一八年內錄得金融資產計入損益的公平值虧損26,900,000港元，而截至二零一七年十二月三十一日止十七個月則錄得金融資產計入損益的公平值收益21,500,000港元；及(iii)由於採納香港財務報告準則第9號而產生之金融資產之預期信貸虧損達至18,500,000港元所致。

# 管理層討論及分析

## 股息

董事會不建議宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度之任何期末股息(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：無)。

按各分類劃分的業務回顧如下：

### i) 放債

於二零一八年十二月三十一日，本集團已提供更多貸款，總貸款金額約為262,200,000港元(二零一七年：85,000,000港元)。利率介乎於7.5%至15%(二零一七年：10%至15%)。年內，本集團增加資源投入，擴大其放債業務。客戶主要來自公司，其已獲本集團根據其償還能力及有抵押證券進行審慎評估。因此，本分類業務產生之年內收益約為23,594,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：6,780,000港元)，較同期增加248%。

### ii) 持牌及金融服務業務

年內，本集團為歸屬開曼群島之其他基金投資經理提供行政服務。於年內，持牌及金融服務業務創收約為2,405,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：82,756,000港元)，主要來自向China Gem L.P.(本集團一間同系附屬公司為該基金普通合夥人)提供行政服務之貢獻。持牌及金融服務業務的收益減少乃主要由於本集團於同期完成三項獨立業務，而於年內則僅提供一項服務所致。

### iii) 戰略金融投資

為了提高本公司資金的使用效率，做到資源與業務的匹配，本集團把握基金投資機遇，高效、充分利用本集團的財務資源，利用基金公司的專業優勢、人才優勢、管理優勢，通過認購私募基金的方式組合投資，分散風險，獲取較高的投資回報。

投資目標包括高收益私人債券、私募股權投資、其他可換股債券、債務工具等。

利用由業務、投資及各類資產構成之多元化互補組合，我們旨在為股東實現長期資本增長。就戰略性金融投資分類業務而言，我們根據中長期往績記錄、戰略契合度及共同投資機會進行甄選外部合夥人及投資基金，並與之進行合作。



## 管理層討論及分析

於二零一八年十二月三十一日，本集團於五項投資基金投資之總認購金額約為646,650,000港元。年內，本集團並無追加投資或提前贖回任何投資。

下列表格載述年內五項投資基金之相關投資變動。

	金額 (按百萬港元計)
於二零一八年一月一日的公平值	664.0
公平值變動	(26.9)
於二零一八年十二月三十一日的公平值	637.1

下列表格按投資類別劃分的五項投資基金之相關投資於所示日期之公平值明細。

	於二零一八年十二月三十一日 金額 (按百萬港元計)		百分比
債務證券	512.7		80.5%
可換股債券	124.4		19.5%
	637.1		100%

年內，來自基金的收益達約69,754,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：15,491,000港元)，而金融資產計入損益的公平值虧損約為26,915,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：金融資產計入損益的公平值收益：21,518,000港元)。年內分類業績為25,508,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：34,978,000港元)，較同期減少27.1%。

# 管理層討論及分析

## iv) 物業開發

此分類業務收益來自中國順德租賃物業及樓宇管理費收入。年內，本集團錄得租金、管理及相關費用收入約3,779,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：4,906,000港元)。年內，分類溢利為4,893,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：分類虧損19,309,000港元)。分類扭虧為盈的原因主要是於截至二零一七年十二月三十一日止十七個月確認達17,051,000港元的投資物業公平值虧損，而截至二零一八年度的投資物業公平值收益達至812,000港元。

年內，本集團收購了中石(深圳)投資諮詢有限公司，該公司目前擁有位於安徽省黃山市黃山區太平湖風景區的金龍島項目3號樓的部分住宅物業。截至二零一八年十二月三十一日，此部分擁有共計47套住宅單位，面積4,718.73平方米，評估值為人民幣46,800,000元(相當於約53,274,000港元)。

## 未來計劃

展望未來，本集團將繼續專注開展放債、持牌及金融服務業務、基金投資及物業發展等業務，同時逐步開展特殊機會房地產及特殊機會債權業務。在目前複雜的宏觀經濟環境下，本集團將秉承「專業、專注、專心」，「客戶至上，效率優先，協同發展，追求卓越」的經營理念，全面運用本集團現有的業務板塊的協同互動，推動公司業務的全面發展。本公司董事會及管理層相信，本公司明確的定位、專業的人才隊伍及高效的執行能力，將不斷提升本公司的核心競爭力及整體盈利能力，從而為股東創造更大價值。

## i) 放債

於當前經濟環境下，本著為保障股東利益以及規避風險，本集團將在評估放貸項目時採取審慎做法，對放貸業務規模進行適當控制。同時，不斷完善我們的信貸政策，持續優化本集團貸款組合的整體信貸質素。

## ii) 持牌及金融服務業務

就持牌業務而言，本集團將繼續研究成立特殊機會投資基金，積極開展第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。

此外，對於非持牌金融服務業務，本集團將充分發揮其人才優勢及智力輸出，為客戶量身打造專業化、綜合性金融服務解決方案。本集團將通過境內外業務聯動及輕資產戰略，尋求投資及增長機會，以產生額外收益來源。

### iii) 戰略金融投資

本集團將繼續把握基金投資機遇，務求更有效、更高效地善用本集團之財務資源。本集團加強對原投資基金的管理，深入瞭解基金公司的運作情況，充分利用投資基金管理團隊及普通合夥人之經驗和專業知識，為公司取得更好的投資收益。

### iv) 物業開發

考慮到中國大陸對地產項目的限制，本集團將從本公司及股東整體利益出發制訂合適的入市及退市戰略。對較預期差的項目，本集團將擇機退出，並繼續尋求其他物業發展機遇，務求拓闊其投資物業組合、鞏固本集團的收入基礎，保障本集團資本增值潛力。收購黃山區投資物業乃加強我們物業發展分類收入基礎的其中一項重要舉措。

### v) 特殊機會房地產及特殊機會債權業務

2018年，中國宏觀經濟低位運行，加之結構性去槓桿，企業債務違約事件不斷增加，不良資產規模急劇上升，這為逆周期投資的特殊機會資金創造了良好的投資機會。靈活運用債務重組、證券化、債轉股等在內的多種不良資產處置方式，重建企業商業模式，或對標的企業進行經營轉型、開拓新的市場、客戶及業務等增值運作方式，重塑企業內在價值，可以在盤活不良資產的同時為投資者取得良好的投資收益。未來，公司將運用其在不良資產方面的專門知識，逐步開發特殊機會房地產及特殊機會債權業務，形成資產管理業務新模式。

## 流動資金及資本資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物合共6,887,000港元(二零一七年：171,081,000港元)，而流動資產淨值為646,724,000港元(二零一七年：708,844,000港元)。流動資產與流動負債之流動比率為2.55倍(二零一七年：4.44倍)。流動比率下降乃主要由於優先票據的未償還本金將於二零一九年最後一季到期，因而由「非流動負債」重新歸類為「流動負債」所致。

於本年度末，本集團總債務(包括股東提供的貸款、其他借款及優先票據)金額為656,100,000港元(二零一七年：616,900,000港元)，其中，46.4%為須於一年內償還(二零一七年：16.6%)。所有債務均按固定利率計息，以港元、美元及人民幣計值。借貸比率(即本集團總債務與總權益之比率)為135.7%(二零一七年：127.5%)。

# 管理層討論及分析

## 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團資產並無作為抵押。

## 重大收購、出售及重大投資

於年內，本集團透過收購中石(深圳)投資諮詢有限公司收購於黃山區的47套住宅單位。於年內並無重大出售投資事項。

截至二零一七年十二月三十一日止十七個月，重大投資主要為基金投資595,300,000港元。

## 外幣風險

本集團之借款及買賣通常以港元、美元及人民幣進行。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團未有面臨任何重大外匯匯率風險，因此並無採用任何金融工具以作對沖。

## 或然負債

或然負債詳情載於綜合財務報表附註46。

## 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(二零一七年：無)。

## 僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團在香港及中國內地聘用32名(二零一七年：34名)僱員，及截至二零一八年十二月三十一日止年度，員工成本總額為33,165,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：34,696,000港元)。僱員之薪酬福利包括月薪及醫療保障。薪酬政策乃基於個別僱員表現、其於本公司的職務及職責及市場環境而釐定。在人力資源投資方面，本集團為僱員提供教育資助，藉以提高各級僱員之工作能力。

## 董事

### 執行董事

**劉杰山**(「劉先生」)，45歲，於二零一七年二月加入本公司出任本公司董事會主席兼執行董事。劉先生亦為本公司提名委員會主席及本公司執行委員會成員。劉先生畢業於中國政法大學，獲頒法學博士學位。劉先生持有中國大陸律師資格與牌照。彼於過去數年領導進行多項收購項目、改進商業模式及帶領其團隊創造了數十億元之商業利潤。劉先生於香港及中國金融商業界具備豐富經驗。於二零零五年七月至二零一三年一月期間，劉先生曾於一家中國國有資產管理公司從事法律及內部風險監控事務。於二零一三年二月至二零一四年七月期間，劉先生曾擔任華融國際信託有限責任公司風險和合規部總經理。於二零一四年八月至二零一五年一月期間，劉先生曾擔任華融(香港)國際控股有限公司風險和合規部總經理。於二零一五年一月至二零一六年八月期間，劉先生曾擔任中國華融國際控股有限公司首席風險官兼副首席執行官。於二零一六年八月至二零一六年十二月期間，劉先生曾擔任華融融德(香港)投資管理有限公司副總經理。劉先生亦自二零一七年五月起擔任中國中石金融集團有限公司(本公司之主要股東)及中國中石集團有限公司之董事。

**崔磊**(「崔先生」)，35歲，於二零一七年二月加入本公司出任本公司首席執行官、執行董事兼授權代表，亦為本公司執行委員會主席及本公司若干附屬公司之董事。彼於二零零八年六月在加拿大布洛克大學(Brock University)畢業，獲頒工商管理碩士學位。崔先生一直從事融資服務，熟悉中國及國際市場。彼於團隊及項目多元化管理方面具備豐富經驗，亦於企業融資、私募股權投資、夾層投資、私募股權基金、上市公司營銷、併購、私有化、股份回購及股份配發等各個商業範疇累積資深經驗。於二零零八年五月至二零一三年一月期間，崔先生曾擔任平安銀行企業部高級客戶經理。於二零一三年一月至二零一六年十一月期間，崔先生曾擔任中國華融國際控股有限公司投資銀行總監。崔先生亦自二零一七年五月起擔任中國中石金融集團有限公司(本公司之主要股東)及中國中石集團有限公司之董事。

**楊槐君**(「楊先生」)，46歲，於二零一七年五月加入本公司出任本公司執行董事兼副首席執行官，亦為本公司執行委員會成員及本公司若干附屬公司之董事。彼於二零零零年在中國人民大學工商管理學院畢業，獲頒管理碩士學位。楊先生一直從事資產管理服務，熟悉中國市場。彼於公司管理及資產管理方面具備豐富經驗。於二零零零年四月至二零一六年三月期間，楊先生曾先後擔任中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司項目經理及部門總經理。於二零一六年三月至二零一七年二月期間，楊先生曾擔任華融建投資產管理有限公司董事總經理。

## 董事及高級管理層履歷

**韓立鈇**（「韓先生」），37歲，於二零一七年五月加入本公司出任本公司執行董事兼首席財務官，亦為本公司執行委員會成員及本公司兩家附屬公司之董事。彼於二零零六年在對外經濟貿易大學商學院會計學專業畢業，獲頒管理學碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會之會員。韓先生具有豐富的財會、審計和金融從業經驗，對財務管理、信貸業務、投資業務、國際業務和談判翻譯等都十分熟悉。於二零零六年七月至二零零七年六月期間，彼曾就職於德勤華永會計師事務所有限公司北京分所從事審計工作。於二零零七年六月至二零一六年三月期間，彼曾擔任多個職位，包括於國家開發銀行股份有限公司深圳分行擔任比利時及荷蘭國合專員、財會處副處長、外匯信貸合同審閱委員會委員以及路演委員會獨立委員。於二零一六年三月至二零一七年三月期間，彼曾就職於中國華融國際控股有限公司任職投資管理部董事。

### 獨立非執行董事

**蘇錫河**（「蘇先生」），64歲，於二零一七年五月加入本公司出任獨立非執行董事，亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。彼於二零零二年在中國武漢大學取得經濟學碩士學位。彼於河南省工商銀行任職逾13年，歷任延津縣支行行長、省行信貸處處長及新鄉市分行行長等職務。彼自二零零零年四月起一直為中國華融資產管理公司工作直至二零一五年二月退休，歷任鄭州辦事處副總經理、總公司審計部總經理、瀋陽辦事處總經理、福州辦事處總經理等職務，退休時任中國華融資產管理股份有限公司北京分公司總經理。蘇先生於金融及資產管理方面具有逾36年經驗。

**王偉俊**（「王先生」），41歲，於二零一七年五月加入本公司出任獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。彼於二零零一年獲英國University of Glamorgan（現稱University of South Wales）頒授會計與財務學士學位。王先生為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會的資深會員，於審核及會計領域累積逾7年經驗。彼亦為中毅資本有限公司之董事。

**何堯德先生**（「何先生」），50歲，於二零一八年五月加入本公司出任獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼於二零一零年獲中國人民大學頒授民商法學博士學位，擁有逾25年法律顧問經驗。自一九九三年開始從事專職律師工作，具有豐富的律師執業經驗和深厚的法學理論功底。自二零零一年起，在北京擔任多家單位的常年法律顧問，對合同法、公司法、證券法、外商投資企業法、專案融資（包括公路建設專案融資、房地產、大型招標、投標）、資本運作和專利商標商業秘密等智慧財產權糾紛等有著深入的研究和獨到的見解，對重大、複雜、疑難案件有著豐富的實務經驗。

# 董事及高級管理層履歷

## 高級管理層

**孫旭國**，38歲，於二零一七年十月加入本公司出任副總裁，亦為中國中石金融集團有限公司副總經理。孫旭國先生具有豐富的金融從業經驗，負有房地產、煤炭能源、政府融資平台等多種類型信託項目的策劃、實施和後期管理，在股權投資、夾層融資、信託貸款、中小企業集合信託、股權收益權信託、特定資產收益權信託、財產權信託等業務品種上具備豐富的專業知識和實踐經驗。於二零一零年二月至二零一七年六月期間，孫旭國先生於華融國際信託有限責任公司擔任部門總經理，在7年多時間內，為數家房地產企業、煤炭能源類企業、工商類企業提供融資服務，累計完成融資額達數百億元。

**劉利凱**，37歲，於二零一七年十月加入本公司出任副總裁，亦為中國中石金融集團有限公司副總經理。劉利凱先生有11年的金融從業經驗，累計管理資產規模數百億元，投資範圍包括房地產、礦產資源、公用事業、工商企業、證券投資等。於二零零八年九月至二零一零年十二月期間，劉利凱先生於華融國際信託有限責任公司信託業務三部先後擔任信託經理、部門總經理助理等職位。於二零一一年一月至二零一七年五月期間，劉利凱先生於華融國際信託有限責任公司先後擔任信託業務二部總經理、資產管理二部總經理等職位。

## 公司秘書

廖偉健先生已獲委任為本公司的公司秘書兼授權代表，自二零一七年十一月五日起生效。彼持有專業會計與企業管治碩士學位。彼為香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。

# 董事會報告書

董事提呈中國中石控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度(「本年度」)之報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為提供放債、持牌及金融服務業務、基金投資及物業發展。本公司主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註37。

## 業務回顧

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業務回顧於本年報之管理層討論及分析內提供。

## 分類資料

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度按主要業務劃分之營業額及業績貢獻之分析載於綜合財務報表附註6。

## 業績及分配

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零一八年十二月三十一日之財務狀況表載於綜合財務報表第53至54頁。

## 末期股息

董事會不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付任何股息。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零一九年五月二十二日(星期三)至二零一九年五月二十七日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，股東須不遲於二零一九年五月二十一日(星期二)下午四時三十分將所有股份過戶文件連同有關股票交回本公司於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)以辦理登記手續。



## 五年財務摘要

本集團過去五年之業績以及資產、負債及非控股權益之摘要載於第149頁。此摘要並不構成經審核綜合財務報表之一部分。

## 股本

本公司之股本於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註34。

## 儲備

本公司及本集團之儲備於本年度內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註38及本年報第55頁之綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，本公司並無由股份溢價及累積虧損組成之儲備可供分派予股東（二零一七年十二月三十一日：概無可供分派儲備）。

根據百慕達一九八一年公司法，本公司為數1,888,560,000港元（二零一七年十二月三十一日：1,829,665,000港元）之股份溢價賬可以繳足股份方式分派。

## 投資物業

本集團之投資物業於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

## 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

# 董事會報告書

## 董事

本公司於本年度內及截至本報告日期止之董事如下：

### 執行董事

劉杰山先生，主席

崔磊先生，首席執行官

楊槐君先生，副首席執行官

韓立鈇先生，首席財務官

### 獨立非執行董事

蘇錫河先生

王偉俊先生

何堯德先生(於二零一八年五月三十日獲委任)

吳世明先生(於二零一八年五月三十日辭任)

現任董事之履歷詳情載於第12至13頁。

根據本公司之公司細則第87(1)及87(2)條，劉杰山先生及崔磊先生須輪值退任，惟彼等符合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。根據細則第86(2)條，新任董事何堯德先生須於股東周年大會輪值退任，惟彼符合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。

## 董事之服務協議

劉杰山先生根據重續服務協議獲委任為董事會主席兼執行董事，任期自二零一九年二月九日起計為期兩年，除非任何一方於當時現有任期內任何時間發出不少於三個月之書面通知予以終止。

崔磊先生根據重續服務協議獲委任為執行董事兼首席執行官，任期自二零一九年二月九日起計為期兩年，除非任何一方於當時現有任期內任何時間發出不少於三個月之書面通知予以終止。

楊槐君先生及韓立鈇先生根據服務協議獲委任為執行董事，任期自二零一七年五月八日起計為期兩年，除非任何一方於當時現有任期內任何時間發出不少於三個月之書面通知予以終止。

蘇錫河先生及王偉俊先生根據服務協議獲委任為獨立非執行董事，任期自二零一七年五月八日起計為期兩年，除非任何一方於當時現有任期內任何時間發出不少於三個月之書面通知予以終止。

何堯德先生根據與本公司訂立的服務協議獲委任為獨立非執行董事，任期自二零一八年五月三十日起，為期兩年，除非於當前現有任期內任何時間透過一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。

董事概無與本公司訂立本公司不可於一年內在不予賠償(法定賠償除外)情況下終止之服務合約。

各不時獲委任之非執行董事(包括獨立非執行董事)均訂有固定任期，惟須根據企管守則之守則條文第A.4.1及A.4.2條之規定輪值退任及重選連任，該等條文訂明非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選，而所有獲委任以填補臨時空缺之董事均須於彼等獲委任後之首屆股東大會接受股東選舉，各董事(包括按指定任期獲委任者)均須至少每三年輪值退任一次。

## 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之年度書面確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 獲准許彌償條文

惠及董事的獲准許彌償條文現正生效，並於本年度一直有效。本公司已於本年度內就其董事所面臨的法律行動投購保險。

## 董事變更

自二零一八年五月三十日起生效，吳世明先生因其他個人事務已辭任本公司的獨立非執行董事，且不再擔任本公司的審核委員會及薪酬委員會各自的主席及提名委員會成員；而何堯德先生已獲委任為本公司的獨立非執行董事、本公司的審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。

## 董事資料變動

自本公司最近期刊發二零一八年中中期報告起至本報告日期止，概無董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

# 董事會報告書

## 董事購入股份或債券之權利

除下文「董事及主要行政人員於股份之權益」及「購股權計劃」所披露者外，於本年度任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女概無獲授權利以藉收購本公司股份或債券而得益，亦無行使該等權利；而本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使本公司董事可通過任何其他法人團體取得該等權利。

## 管理合約

除服務協議外，於本年度，本公司概無訂立或存有涉及本公司全部或任何主要部分業務之其他管理及行政合約。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部之涵義）之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益及淡倉）；或(b)須記錄於證券及期貨條例第352條規定須由本公司存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

股東根據於二零一零年七月二十八日通過之普通決議案批准及採納本公司現有購股權計劃（「該計劃」），該計劃授權限額於二零一六年五月二十五日獲更新。該計劃之主要目的旨在向合資格僱員及董事提供獎勵。根據該計劃之條款，董事會可酌情向該計劃定義之參與者（包括本公司或其附屬公司之董事及僱員）授出可認購本公司股份之購股權，其認購價相等於以下最高者：(i)於要約日期，聯交所每日報價表就買賣一手或以上股份而載列之股份收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii)股份面值。未經股東事先批准，於任何一年內授予任何個人有關購股權可認購之最高股份數目不得超逾本公司任何時間已發行股份之1%（於二零一八年十二月三十一日為41,353,733股）。倘向主要股東或獨立非執行董事授出之任何購股權超過本公司已發行股份之0.1%且價值超過5,000,000港元，則須經股東事先批准。接納所授出之購股權時應付象徵式代價1港元。該計劃應自採納日期二零一零年七月二十八日起計十(10)年期間內有效及生效，並將於二零二零年七月二十七日屆滿。

購股權已根據該計劃授出，而其於本年度內的變動載列於下表：

參與者的類別及姓名	購股權數目				截至 二零一八年 十二月三十一日 尚未行使
	截至 二零一八年 一月一日 尚未行使	於本年度 內授出	於本年度 內行使	於本年度 內取消／失效	
<b>董事</b>					
劉杰山先生	–	41,340,000	–	–	41,340,000
崔磊先生	–	41,340,000	–	–	41,340,000
楊槐君先生	–	41,340,000	–	–	41,340,000
韓立鈇先生	–	41,340,000	–	–	41,340,000
	–	165,360,000	–	–	165,360,000
<b>僱員</b>	–	82,680,000	–	–	82,680,000
<b>總計</b>	–	248,040,000	–	–	248,040,000

於二零一八年十一月二十三日，本公司根據該計劃按行使價每股0.108港元授出總計248,040,000份購股權，有效期如下：(i) 10%的購股權於二零一八年十一月二十三日至二零二三年十一月二十二日期間可予行使；(ii) 40%的購股權於二零一九年二月二十三日至二零二三年十一月二十二日期間可予行使；及(iii) 50%的購股權於二零一九年五月二十三日至二零二三年十一月二十二日期間可予行使。

截至二零一八年十二月三十一日止年度概無任何購股權獲行使。因此，截至本報告日期，該計劃項下總計248,040,000份購股權尚未行使，而該計劃項下可予發行的股份總數為248,040,000股，佔現有已發行股份總數約6.00%。

## 股票掛鈎協議

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內並無訂立或於本年度結束時並無存在任何股票掛鈎協議。

# 董事會報告書

## 董事購入股份或債券之權利

除上文所披露之計劃外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內任何時間概無訂立任何安排，致令董事藉收購本公司或任何其他法人團體股份或債券而得益，亦無董事或本公司主要行政人員或任何彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女於本年度擁有或獲授任何可認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何證券或債券之任何權利，或已行使任何該等權利。

## 董事於競爭業務中之權益

於二零一八年十二月三十一日，董事於本集團競爭業務之權益如下：

董事姓名	競爭業務性質	權益性質	公司名稱
劉杰山先生	提供金融服務	作為董事	中國中石金融集團有限公司
崔磊先生	提供金融服務	作為董事	中國中石金融集團有限公司

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，董事或彼等各自之緊密聯繫人士概無於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務（本集團業務除外）中擁有權益。

## 董事於重大交易、安排或合約之權益

除於綜合財務報表附註40所披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司所訂立且一名董事或與一名董事相關連的實體於本年度結束時或本年度內任何時間仍然有效之重大交易、安排或合約中概無直接或間接擁有重大權益。

## 主要股東及其他人士之權益

據董事或本公司主要行政人員所知，於二零一八年十二月三十一日，主要股東或其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，以及已記錄於將須由本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

名稱／姓名	身份	所持有好倉(L)／ 淡倉(S)的 股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註g)
<b>(I) 主要股東</b>			
中國中石金融集團有限公司	實益擁有人	820,092,952 (L) 511,281,872 (S)	19.83% (L) 12.36% (S)
中國中石集團有限公司(附註a)	受控制公司權益	820,092,952 (L) 511,281,872 (S)	19.83% (L) 12.36% (S)
鍾靈(附註b)	受控制公司權益	820,092,952 (L) 511,281,872 (S)	19.83% (L) 12.36% (S)
Hua Tai Investment Co. Ltd.	實益擁有人	848,878,128 (L) 338,718,128 (S)	20.53% (L) 8.19% (S)
安宏(附註c)	受控制公司權益	848,878,128 (L) 338,718,128 (S)	20.53% (L) 8.19% (S)
<b>(II) 其他人士</b>			
Fen River Capital Limited	於股份中擁有 抵押權益之人士	513,122,667 (L)	12.41% (L)
黃正雄(附註d)	受控制公司權益	513,122,667 (L)	12.41% (L)
至卓飛高企業管理諮詢服務(韶關) 有限公司	於股份中擁有 抵押權益之人士	493,160,000 (L)	11.93% (L)
至卓飛高線路板(香港) 有限公司(附註e)	受控制公司權益	493,160,000 (L)	11.93% (L)
至卓實業(控股)有限公司(附註e)	受控制公司權益	493,160,000 (L)	11.93% (L)
Topsearch Industries (BVI) Limited (附註e)	受控制公司權益	493,160,000 (L)	11.93% (L)
中國港橋控股有限公司(附註e)	受控制公司權益	493,160,000 (L)	11.93% (L)
Prosper Talent Limited(附註f)	於股份中擁有 抵押權益之人士	359,537,333 (L)	8.69% (L)
CCBI Investments Limited(附註f)	受控制公司權益	359,537,333 (L)	8.69% (L)

# 董事會報告書

名稱／姓名	身份	所持有好倉(L)／ 淡倉(S)的 股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註g)
<b>(II) 其他人士(續)</b>			
建銀國際(控股)有限公司(附註f)	受控制公司權益	359,537,333 (L)	8.69% (L)
建行金融控股有限公司(附註f)	受控制公司權益	359,537,333 (L)	8.69% (L)
建行國際集團控股有限公司(附註f)	受控制公司權益	359,537,333 (L)	8.69% (L)
中國建設銀行股份有限公司(附註f)	受控制公司權益	359,537,333 (L)	8.69% (L)
中央匯金投資有限責任公司(附註f)	受控制公司權益	359,537,333 (L)	8.69% (L)

附註：

- (a) 由於中國中石集團有限公司直接持有中國中石金融集團有限公司100%已發行股份，故被視為於820,092,952股股份中擁有權益。
- (b) 由於鍾靈先生間接持有中國中石金融集團有限公司100%已發行股份，故被視為於820,092,952股股份中擁有權益。
- (c) 由於安宏先生直接持有Hua Tai Investment Co. Ltd. 100%已發行股份，故被視為於848,878,128股股份中擁有權益。
- (d) 由於黃正雄先生直接持有Fen River Capital Limited 100%已發行股份，故被視為於513,122,667股股份中擁有權益。
- (e) 至卓飛高企業管理諮詢服務(韶關)有限公司為至卓飛高線路板(香港)有限公司之全資附屬公司，後者為至卓實業(控股)有限公司之全資附屬公司，至卓實業(控股)有限公司為Topsearch Industries (BVI) Limited之全資附屬公司，後者則為中國港橋控股有限公司之全資附屬公司。
- (f) 於二零一七年十一月三日，本公司就本金總額180,000,000港元之兩年期票據與Prosper Talent Limited訂立一份票據購買協議。中國中石金融集團有限公司以Prosper Talent Limited為受益人抵押359,537,333股股份作為票據之抵押品。

Prosper Talent Limited為CCBI Investments Limited之全資附屬公司，後者為建銀國際(控股)有限公司之全資附屬公司，建銀國際(控股)有限公司為建行金融控股有限公司之全資附屬公司，後者為建行國際集團控股有限公司之全資附屬公司，建行國際集團控股有限公司則為中國建設銀行股份有限公司之全資附屬公司，中央匯金投資有限責任公司持有中國建設銀行股份有限公司57.11%權益。

- (g) 該等百分比乃基於本公司於二零一八年十二月三十一日之4,135,373,330股已發行股份計算。



除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司並無獲知會主要股東以外之任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

## 予實體之墊款

於二零一七年十二月二十七日，專業創富有限公司（「貸款人」，為本公司全資附屬公司）與德寶地產發展（香港）有限公司（「借款人」，為獨立第三方）訂立第一融資協議，據此，貸款人同意向借款人批出本金額為30,000,000港元之融資，按年利率15%計息，為期三個月（「第一融資」）。借款人於提款日期向貸款人支付所有第一融資利息，並於還款日期向貸款人悉數償還第一融資的本金。

於二零一八年二月七日，貸款人與借款人及德寶房地產開發有限公司（「企業擔保人」）訂立第二融資協議，據此，貸款人同意再度向借款人批出本金額為23,000,000港元或等額美元之融資，按年利率15%計息，為期兩個月（「第二融資」），而企業擔保人已同意擔保借款人於第二融資協議下之債務。借款人於還款日期支付所有利息並向貸款人悉數償還第二融資的本金。

於二零一八年四月九日，貸款人與借款人及企業擔保人訂立第三融資協議，據此，貸款人同意再度向借款人批出本金額為50,000,000港元或等額美元之融資，按年利率15%計息，為期六個月（「第三融資」），而企業擔保人已同意擔保借款人於第三融資協議下之債務，借款人尚未於本報告日期支付任何利息且尚未向貸款人償還第三融資的本金。

## 持續關連交易

於二零一七年四月十四日，本公司間接全資附屬公司山頂資本有限公司（「山頂資本」，作為管理人）與China Gem L.P.（作為客戶）就向China Gem L.P.提供二零一七年四月十四日至二零一八年四月十三日期間的管理服務而訂立管理協議（「第一管理協議」）。山頂資本根據第一管理協議已收取的服務費總金額不超過3,000,000港元。交易事項已按一般商業條款進行。

於二零一八年六月十五日，山頂資本與China Gem L.P.訂立新管理協議（「第二管理協議」），據此，China Gem L.P.同意委任山頂資本，而山頂資本同意於二零一八年六月十五日至二零一九年六月十四日期間內向China Gem L.P.提供管理服務。山頂資本根據第二管理協議而應收取的服務費將不會超過3,000,000港元。交易事項已按一般商業條款進行。交易事項的詳情載於本公司日期為二零一八年六月十五日之公告。

## 董事會報告書

截至第一管理協議日期及第二管理協議日期，中國中石金融集團有限公司（「中石金融」）於本公司已發行股本中直接擁有權益分別約28.52%及29.80%，而截至二零一八年十二月三十一日，中石金融於本公司已發行股本中直接擁有權益約19.83%。中石金融直接全資擁有中石投資管理有限公司，該公司為China Gem L.P. 合夥企業之普通合夥人。因此，截至第一管理協議、第二管理協議及二零一八年十二月三十一日，China Gem L.P. 為本公司的關連人士。第一管理協議及第二管理協議兩者均按持續基準並於本公司一般及日常業務中進行，而根據上市規則第14A.31條構成本公司之持續關連交易。

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認該交易事項乃由本集團按正常商業條款訂立，在本集團一般及日常業務過程中訂立，且根據規管交易的有關協議訂立，其條款屬公平合理且符合股東之整體利益。

本公司核數師獲委託根據香港會計師公會頒佈之《香港核證工作準則》第3000號（經修訂）「審核或審閱過往財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」就本集團之持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有核數師對上文所披露的持續關連交易之發現、結論及確認。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

除上文所披露者外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度及直至本報告日期止期間內，本公司並無進行須根據上市規則第14A章予以披露之關連交易或持續關連交易。

### 根據一般授權配售新股份

於二零一八年四月二十日，本公司與博大證券有限公司（「配售代理」）訂立配售協議，據此，本公司同意透過配售代理按竭誠基準以配售價每股0.12港元，向不少於六名承配人（獨立於及不關連到本公司、本公司關連人士及彼等各自之聯繫人）配售最多719,000,000股新股。配售事項已於二零一八年五月十五日完成，合共540,000,000股新股已按每股0.12港元發行，而配售事項所得款項淨額則約為64,300,000港元。

所得款項最初擬用作物業發展相關業務（約25,000,000港元）及一般營運資金（約39,300,000港元）。為協調本集團放債業務的拓展計劃，董事將所得款項用途由物業發展相關業務變為放債業務。於配售事項至二零一八年十二月三十一日期間，所有所得款項已用作一般營運資金。董事認為所得款項用途相關變動為本集團財務資源的更有效實際部署，符合本集團及股東整體最佳利益。

## 主要供應商及客戶

本集團最大客戶應佔之收益額佔本集團總收益之20.41%。

本集團五大客戶應佔之收益總金額佔本集團總收益之73.51%。

此外，基於本集團業務性質使然，本集團於本年度並無進行採購。

就董事所知，各董事、其緊密聯繫人士或該等股東（就董事所知擁有本公司股本5%以上者）概無擁有本集團五大客戶之任何權益。

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無有關優先購買權之規定，使本公司必須按比例向現有股東提呈發售新股份。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司概無於截至二零一八年十二月三十一日止年度購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 充足公眾持股量

於本年報日期，根據本公司可得之公開資料，本公司已維持上市規則所指定之公眾持股量。

## 符合法例及規例

據本公司所知，除綜合財務報表附註22所披露者外，於本年度內概無嚴重違反或違背所有適用法例及規例而對本集團業務及經營構成重大影響。

## 企業管治

本公司企業管治常規之詳情載於本年報第28至38頁之企業管治報告。

# 董事會報告書

## 報告期後事項

### 根據一般授權發行可換股債券

於二零一九年三月十一日，本公司與 Pearl River Capital Limited(「認購人」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此認購人有條件同意認購，而本公司有條件同意發行本金額為 115,000,000 港元的票面利率 8% 於二零二二年到期之可換股債券(「可換股債券」)。

假設可換股債券附帶之換股權按換股價 0.14 港元獲悉數行使，將配發及發行最多 821,428,571 股換股股份，相當於(i)於本文日期的本公司現有已發行股本約 19.86%；及(ii)經根據可換股債券發行換股股份擴大後的本公司已發行股本約 16.57%。

認購事項的所得款項淨額預期約為 115,000,000 港元，擬用於補充公司營運資金及用於發展本公司現有業務。

## 核數師

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表經由香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)審核，其任期將於股東周年大會上屆滿。本公司股東於上屆股東周年大會上重新委任立信德豪為本公司之核數師，其任期直至本公司下屆股東周年大會結束為止。本公司將於股東周年大會上提呈一項決議案以委任立信德豪為本公司來年之核數師。

本集團截至二零一六年七月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止十七個月之綜合財務報表由立信德豪審核。

代表董事會

主席

劉杰山先生

香港，二零一九年三月二十九日

## 企業管治常規

### 遵守企業管治守則

董事會致力建立並維持高水準之企業管治常規及程序以保障股東利益及促進可持續發展。本公司已採納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14所載企業管治守則及企業管治報告(「企管守則」)之守則條文，作為本身之企業管治守則。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守企管守則之守則條文。

本公司之企業管治原則強調有效之董事會、健全之內部監控、合適之獨立政策、透明度及向本公司股東問責。董事會將持續監察及修訂本公司之企業管治政策，確保該等政策符合上市規則規定之一般規則及準則。截至二零一八年十二月三十一日止年度(「本年度」)內，本公司一直遵守企管守則之守則條文。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為有關本公司董事進行證券交易之自身行為守則。為回應本公司作出之特定查詢，全體董事已確認彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。本公司亦採納一套行為守則，以監管可能接觸到有關本公司內幕信息之僱員所進行之證券交易。

## 董事會

於本報告日期，董事會由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。董事履歷詳情載於本年報第12至13頁「董事及高級管理層履歷」一節。各董事已簽訂載有其服務主要條款及條件之服務協議。根據企管守則之守則條文第A.3.2條，載列全體董事姓名及彼等之角色與職能之名單分別刊載於聯交所及本公司網站，並不時因應各種變動予以更新。

根據上市規則之規定，本公司維持足夠數目之獨立非執行董事，人數超過董事會三分之一。三名獨立非執行董事具備專業知識及廣泛經驗。董事會可有效且高效地作出獨立判斷，為本公司管理層提供獨立建議，並作出符合本公司及股東整體利益及福祉之客觀決定。

# 企業管治報告

董事會將其職能授予各董事會委員會(包括審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會)，並以書面訂明特定職權範圍，明確界定其角色、權力及職能，惟特別保留若干重要事項及決定予董事會審批。

董事會每年最少舉行四次例行會議，全體董事將於會議舉行前最少十四天接獲通知。如有需要，董事會將於適當時候安排及舉行額外會議。董事可親身或以電子通訊方式出席董事會會議。截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會合共舉行十一次會議。

董事獲提前提供一切相關資料，以便作出知情決定及適當安排，確保彼等有機會於例行董事會會議議程中加入事項。全體董事均可各自個別獲得本集團高級管理人員及顧問提供之意見及服務，以確保董事會遵從所有適用法例、規則及規例。

各個別董事會成員於年度內出席董事會會議、董事會轄下各委員會會議及本公司股東大會之記錄如下：

董事姓名	出席次數／會議次數					股東
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	執行委員會	周年大會
<b>執行董事</b>						
劉杰山先生(主席)	10/11	-	-	2/3	11/11	1/1
崔磊先生	11/11	-	-	-	11/11	1/1
楊槐君先生	11/11	-	-	-	11/11	1/1
韓立鉄先生	10/11	-	-	-	11/11	1/1
<b>獨立非執行董事</b>						
蘇錫河先生	10/11	3/3	4/4	3/3	-	1/1
王偉俊先生	11/11	3/3	4/4	3/3	-	1/1
何堯德先生 (於二零一八年五月三十日獲委任)	3/4	0/1	2/2	1/1	-	-
吳世明先生 (於二零一八年五月三十日辭任)	6/6	2/2	2/2	2/2	-	1/1

## 主席及首席執行官

主席及首席執行官分別由兩名個別人士劉杰山先生及崔磊先生出任，其職責清晰劃分，以維持權力及職權之平衡。主席主要負責本集團之策略規劃以及管理董事會之運作；而首席執行官則主要負責本集團之營運及業務發展工作。

## 委任及重選董事

本公司之公司細則訂明委任、重選及罷免董事之程序及過程。提名委員會負責檢討董事會之組成、發展及制定提名及委任董事之相關程序、監察董事之委任及繼承計劃以及評估獨立非執行董事之獨立性。

根據本公司之公司細則(「公司細則」)及企管守則，每名董事須最少每三(3)年重選連任及輪值退任一次。全體非執行董事亦須遵守上述退任規定，並根據不超過三(3)年之指定任期獲委任。

## 非執行董事

董事會現有三(3)名獨立非執行董事，其中最少一(1)名獨立非執行董事根據上市規則第3.10條之規定具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性書面確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事持續專業發展

全體董事獲提供有關法律、規則及法規之培訓、最新信息及書面資料，以確保彼等了解本公司所從事業務之商業及規管環境之最新變動。本公司鼓勵董事參與各類型專業發展項目，尤其是與相關規則、法規及遵守規定有關者，以發展及更新彼等之知識及技能，確保董事繼續在具備全面資訊及切合所需之情況下向董事會作出貢獻。

# 企業管治報告

根據各董事提供予本公司之培訓記錄，全體董事接受培訓之概要載於下表：

	持續專業發展項目類型		
	法律、規則及 法規或企業管治事宜 之信息更新	董事角色、 職能及職務之 信息更新	會計、財務或 其他專業技能之 信息更新
<b>執行董事</b>			
劉杰山先生	✓	✓	
崔磊先生	✓	✓	
楊槐君先生	✓	✓	
韓立鈇先生			✓
<b>獨立非執行董事</b>			
蘇錫河先生	✓	✓	
王偉俊先生	✓	✓	
何堯德先生		✓	

## 董事保險

於本年度內，本公司已就董事及高級職員於彼等執行職責時可能面對之法律行動投購保險。有關保險範圍將最少每年檢討一次，以確保提供足夠保障。

## 審核委員會

審核委員會已經成立，負責對本集團之財務報告程序、風險管理及內部監控進行檢討及監督。審核委員會目前由三名獨立非執行董事蘇錫河先生、何堯德先生及王偉俊先生（其為該委員會主席）組成。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績已由審核委員會審閱。審核委員會認為，該等報表已符合適用會計準則、上市規則及法律規定，並已作出充分披露。



審核委員會審核中期報告及年報後，方提交予董事會。至少一名成員擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。審核委員會於審閱本公司中期報告及年報時不僅注意會計政策及常規變動之影響，亦關注是否遵守會計準則、上市規則及法例規定。

如有需要，外聘核數師之高級代表、執行董事與高級行政人員會獲邀出席會議。審核委員會各名成員在接觸本集團外聘核數師及管理層方面並無限制。

## 工作概況

審核委員會於本年度內舉行三次會議。審核委員會已根據審核委員會之職權範圍審閱年度及中期業績；就外聘及內部核數師之委聘條款向董事會提供推薦建議；及審視風險管理及內部監控制度以及其他職能。

## 薪酬委員會

董事會已成立薪酬委員會，並以書面訂明特定職權範圍，明確界定其角色、權力及職能。於本報告日期，薪酬委員會由三名成員蘇錫河先生(薪酬委員會主席)、王偉俊先生及何堯德先生(均為獨立非執行董事)組成。

薪酬委員會獲授權調查屬於其職權範圍內之任何事宜及於其認為有需要時向本公司任何僱員或董事索取任何所需資料，並諮詢外部法律或其他獨立專業人士之意見，費用由本公司支付。

## 工作概況

薪酬委員會於本年度內舉行四次會議。薪酬委員會根據薪酬委員會之職權範圍審閱全體董事及高級管理層之薪酬組合、就新任董事及高級管理層之薪酬向董事會提供推薦建議及授出購股權。

## 薪酬政策

有關本集團董事及高級管理層的薪酬政策已由薪酬委員會制訂並將不時由薪酬委員會審閱。董事、高級管理層及其他僱員根據其資歷及經驗、工作性質及表現並按與市況一致的薪級表支薪。除約定薪酬外，包括酌情花紅、醫療福利、保險保障及購股權在內的其他福利，亦可經本集團釐定後發放。

# 企業管治報告

本公司已採納購股權計劃作為對董事及本集團合資格僱員的獎勵。購股權計劃的詳情載於董事會報告「購股權計劃」一節。

根據企管守則之守則條文第B1.5條，董事及高級管理層成員於截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度薪酬範圍詳情如下：

	人數
零至 1,000,000 港元	4
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	—
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	—
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	—
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	—
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	6
	<hr/>
	10

各董事於截至二零一八年十二月三十一日止年度之薪酬詳情載於綜合財務報表附註 12。

## 提名委員會

董事會已成立提名委員會，並以書面訂明特定職權範圍，明確界定其角色、權力及職能。於本報告日期，提名委員會由四名成員劉杰山先生(提名委員會主席)、蘇錫河先生、王偉俊先生及何堯德先生組成。除劉杰山先生為執行董事外，提名委員會所有其他成員均為獨立非執行董事。

提名委員會計劃每年最少舉行一次會議，以檢討董事會之結構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)。此外，提名委員會亦於需要時舉行會議，以考慮提名相關事宜。

## 工作概況

提名委員會於本年度內舉行三次會議。提名委員會已根據提名委員會之職權範圍就新任董事及高級管理層之委任向董事會提供推薦建議，審核董事會多元化政策、董事會之架構、規模及組成，並就董事會為配合本公司策略而作出之任何建議變動提供推薦建議。

## 提名政策

董事會已批准及採納提名政策(「提名政策」)。提名政策載列指引提名委員會識別及評估候選人的原則，旨在(i)向董事會提名委任其為董事及(ii)向本公司股東提名推選其為董事。

## 甄選標準

1. 委員會在評估提名候選人合適與否時須考慮多項因素：
  - (a) 誠信信譽；
  - (b) 尤其在金融業的經驗及專業知識；
  - (c) 願花在本公司業務的時間、興趣及專注度；
  - (d) 其所有方面(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、技能、知識及服務期長短)的多元性；
  - (e) 就委任獨立非執行董事而遵循上市規則第3.13條訂明獨立性標準與否；及
  - (f) 提名委員會可酌情視之為符合本公司及本公司股東最佳利益的任何其他因素。
2. 須按本公司細則及其他適用規則及規例委任任何提名候選人入董事會或重新委任董事會任何現役成員。

## 提名程序

1. 提名委員會秘書須召開會議，並從董事會成員(如有)中邀請提名候選人供委員會考慮。提名委員會亦可提名候選人供董事會考慮。
2. 就委任任何提名候選人入董事會而言，委員會須就相關人士進行妥善的盡職審查，並提出建議供董事會考量及批准。
3. 就重新委任董事會任何現役成員而言，提名委員會須向董事會提出建議供其考量及舉薦，以讓提名候選人在股東大會上膺選連任。
4. 如股東欲於股東大會上提名某人競選本公司董事，彼可在本公司香港主要辦事處提交書面通知以提請董事會及公司秘書注意，或在遞交期內在港股份過戶登記分處提交。
5. 董事會對有關推舉候選人在任何股東大會上出選的一切事宜有最終決定權。

# 企業管治報告

## 董事會成員多元化政策

提名委員會採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)。本政策之概要連同為執行本政策而制定之可計量目標及達標進度於下文披露：

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升表現素質裨益良多。董事會成員多元化政策旨在列載為達致董事會成員多元化而採取之方針。設定董事會成員組合時，本公司會從多個可計量方面考慮董事會成員多元性，包括性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化之裨益。

## 可計量目標

甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選之長處及可為董事會提供之貢獻而作決定。

## 執行及監察

提名委員會每年檢討董事會在多元化層面之組成，並監察董事會成員多元化政策之執行。

於本報告日期，董事會由七名董事組成。三名為獨立非執行董事，並據此促進嚴格檢視及監控管理過程。董事會於年齡、服務任期、專業背景及技能方面均有豐富多元性。

提名委員會已審閱董事會多元化政策以確保其有效，並認為本集團已達成董事會成員多元化政策。

## 執行委員會

董事會已成立執行委員會，並以書面訂明特定職權範圍，明確界定其角色、權力及職能。於本報告日期，執行委員會由四名成員崔磊先生(執行委員會主席)、劉杰山先生、楊槐君先生及韓立鈇先生(均為執行董事)組成。

執行委員會管理日常運作，並不時監控本集團業務是否與本集團所採用的政策及程序一致。

## 公司秘書

公司秘書負責確保董事會程序得到遵守及董事會活動有效及高效地進行，亦負責協助本公司遵守上市規則一切責任以及所有其他相關規則及規例，包括但不限於在上市規則所規定之期限內編製、刊發及寄發本公司之年報及中期報告，以及遵照企管守則之規定，安排董事接受持續專業發展培訓。

廖偉健先生(「廖先生」)獲委任為公司秘書，自二零一七年十一月五日起生效。廖先生為本集團僱員，並確認彼自獲委任起已遵守上市規則所需一切有關資歷、經驗及培訓之規定。

## 董事就財務報表所承擔之責任

董事知悉彼等須負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露規定，就每個財政期間編製真實兼公平之財務報表。在編製截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已選用適當之會計政策及貫徹應用該等會計政策、作出公平及合理之判斷及估計，以及按持續經營基準編製財務報表。

## 核數師之獨立性及酬金

審核委員會獲授權監督外聘核數師之獨立性，以確保財務報表確具客觀性。香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)已於上屆股東周年大會上獲股東續聘為本公司之獨立核數師。立信德豪於截至二零一八年十二月三十一日止年度為本集團提供下列核數及非核數服務：

服務性質	金額 千港元
外聘核數服務	1,200
其他	150

# 企業管治報告

## 風險管理及內部監控

董事會須全面負責本集團之風險管理及內部監控制度並檢討其成效。董事會致力執行有效而穩健之風險管理及內部監控制度，以保障股東權益及本集團資產。

本公司尚未成立內部審計部門，董事認為，鑒於本集團業務的規模、性質及複雜性，為切合需要而委任外聘獨立專業公司執行本集團內部審計職能更符合成本效益。

本公司已委聘獨立內部監控顧問（「內部監控顧問」）執行本集團內部監控制度的年度審查（包括會計及管理制度）。根據其內部監控審查，內部監控顧問向本集團建議若干內部監控改善措施，本集團亦經已採納之。

董事會已透過審核委員會每年檢討本集團風險管理及內部監控制度的效能。檢討涵蓋本集團年內會計及財務呈報職能的預算、資源充裕度、員工資歷和經驗及培訓計劃。董事會認為本集團風險管理及內部監控制度妥善有效。

本公司亦已設立並維持處理及散佈內幕資料的適當程序。披露政策獲本公司採納，在處理及／或監察內幕資料披露時根據相關規則及規例為本集團董事、高級管理層及相關僱員提供一般指引。

## 股息政策

董事會已批准並採納股息政策（「股息政策」）。根據股息政策，在決定是否擬派股息及釐定股息金額時，董事會須考慮（其中包括）：

- (a) 本公司的實際及預期財務表現；
- (b) 本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可供分派儲備；
- (c) 本集團營運資金要求、資本開支要求及未來拓展計劃；
- (d) 本集團流動資金狀況；
- (e) 大圍經濟局勢、本集團業務營商周期及可對本集團業務或財務表現及狀況構成影響的其他內在或外在因素；及
- (f) 董事會或認為相關的其他因素。

本公司支派股息亦受百慕達法例及本公司細則下任何限制約束。

董事會將繼續不時檢討股息政策，並無法保證任何特定金額的股息會就任何指定期間支派。

## 與股東之溝通

與股東作出溝通可提高投資者之信心。本公司與其股東之主要溝通渠道包括刊發中期報告及年報、公告及通函、股東周年大會及其他股東大會；本公司鼓勵全體股東出席股東周年大會。本公司之網站亦定期為股東提供本集團最新資訊；本集團歡迎股東查詢股權及業務相關事宜，並會盡快提供詳盡資料。

## 股東權益

根據公司細則第58條細則，於遞交呈請當日持有不少於附有權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨時透過向本公司董事會或秘書遞交書面呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理相關呈請中列明的任何事宜。有關會議須於遞交呈請起計兩個月內舉行。如董事會於遞交呈請起計二十一日內未能召開有關會議，則呈請者可根據百慕達一九八一年公司法第74(3)條規定自行召開有關會議。

根據百慕達一九八一年公司法第79及80條，(i)持有於呈請當日有權於股東大會投票之全體股東總投票權不少於二十分之一；或(ii)不少於100名本公司股東，可自行負擔有關費用，遞交書面呈請，當中列明於下一屆股東周年大會上擬動議之決議案。呈請經有關股東簽署後，必須於大會舉行前不少於六個星期，送交本公司總辦事處(地址為：香港中環夏慤道12號美國銀行中心26樓2606B室)，註明公司秘書收啟。本公司香港股份過戶登記分處將會核實有關請求，而請求一經確認屬適當及符合議事規程，公司秘書方會提請董事會將決議案納入該股東大會通告。

## 憲章文件

於本年度內，本公司之憲章文件並無重大變動。

# 環境、社會及管治報告

中國中石控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事放債、持牌及金融服務業務、基金投資及物業發展。本公司藉着秉持良好的企業管治標準，致力改善環境、社會及管治表現，保護環境、投入社區及促進社會融合。本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度(「本年度」)之環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄27所載環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治指引」)而編製。

## A. 環境

### A.1 排放量

於本年度內，我們的廢氣排放量數據如下：

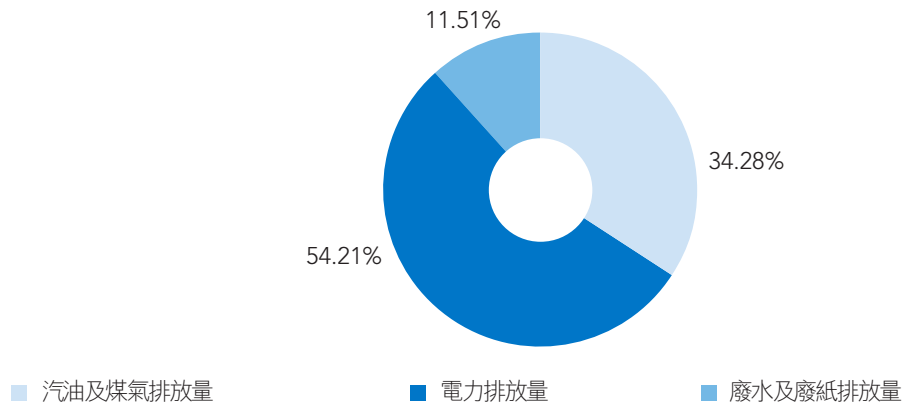
廢氣排放	單位	截至	截至
		二零一八年 十二月三十一日 止年度	二零一七年 十二月三十一日 止十七個月
氮氧化物總排放量	克	30.72	5.79
氮氧化物總排放量／僱員	克／僱員	0.96	0.21
硫氧化物總排放量	克	90.06	153.32
硫氧化物總排放量／僱員	克／僱員	2.81	5.48

下表顯示我們於本年度內之溫室氣體(「溫室氣體」)排放量。

溫室氣體排放	單位	截至	截至
		二零一八年 十二月三十一日 止年度	二零一七年 十二月三十一日 止十七個月
汽油及煤氣排放量	每噸二氧化碳當量	16.97	28.31
汽油及煤氣排放量／僱員	每噸二氧化碳當量／僱員	0.53	1.01
電力	每噸二氧化碳當量	26.84	17.26
電力／僱員	每噸二氧化碳當量／僱員	0.84	0.62
水及紙張	每噸二氧化碳當量	5.70	5.83
水及紙張／僱員	每噸二氧化碳當量／僱員	0.18	0.21
溫室氣體總排放量	每噸二氧化碳當量	49.51	51.40
溫室氣體總排放量／僱員	每噸二氧化碳當量／僱員	1.55	1.84



## 溫室氣體總排放量



溫室氣體排放主要源自我們的用電，佔總排放量之 54.21%；第二大排放源來自我們使用煤氣及公司車輛，佔溫室氣體總排放量之 34.28%。

我們不預期我們業務在空氣和溫室氣體排放、食水和土地排污及產生有害和無害廢料等環保問題方面有任何重大風險。

於本年度內，本集團並未發生任何嚴重違反有關環境污染之法例及規例之情況。

## A.2 資源使用

鑑於其業務性質，本集團之資源消耗乃主要由於我們辦公室之耗電量、為我們員工備餐之煤氣消耗及我們使用公司車輛之耗油量。於本年度內，本集團消耗電量 38,537 千瓦時、煤氣 7,680 兆焦耳及汽油 6,116 升。

### 能源消耗

下表顯示我們於本年度內之能源消耗。

		截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月
汽油消耗	升	<b>6,116</b>	10,428
汽油消耗／僱員	升／僱員	<b>191.13</b>	372.43
煤氣消耗	兆焦耳	<b>7,680</b>	1,440
煤氣消耗／僱員	兆焦耳／僱員	<b>240</b>	51.43
電力消耗	千瓦時	<b>38,537</b>	24,602
電力消耗／僱員	千瓦時／僱員	<b>1,204.28</b>	878.64

# 環境、社會及管治報告

## 耗水量

下表顯示我們於業務運營中之耗水量數字：

耗水量	單位	截至	截至
		二零一八年 十二月三十一日 止年度	二零一七年 十二月三十一日 止十七個月
耗水量	立方米	415	305
耗水量／僱員	立方米／僱員	12.97	10.89

## 材料消耗

下表顯示我們於業務運營中之材料消耗數字：

材料消耗	單位	截至	截至
		二零一八年 十二月三十一日 止年度	二零一七年 十二月三十一日 止十七個月
紙張消耗(用於辦公室)	噸	1.13	0.25
紙張消耗(用於出版)	噸	0.61	0.93
紙張總消耗／僱員	噸／僱員	0.05	0.04

於本年度內，煤氣消耗因為僱員備餐而大幅上升；及電力消耗因在香港擴充辦公室而上升。

本集團已實施其降低能源消耗之環保政策：

- 為減少電力消耗，燈具、空調及電腦於不使用時關閉開關；於辦公區域安裝LED燈具。
- 為減少商務旅行中的汽油消耗，位於不同地點之各方採用電話會議而非面談。對於商務旅行，高級管理層選擇商務艙座位而非頭等艙座位。
- 為減少紙張及碳粉消耗，本集團辦公室提倡雙面打印及使用電子文檔而非打印文檔。
- 為減少辦公室的能源消耗，僱員須每週工作5天。

## A.3 環境及自然資源

本集團之運營對環境及自然資源並無直接重大影響。然而，本集團已製定政策，盡量減少對環境及自然資源之影響：

- 於辦公室使用可重用餐具而非即棄餐具以減少浪費。
- 清潔服務供應商定期進行清潔及滅蟲，以保持辦公室內良好的衛生條件。
- 辦公室配備空氣淨化器以改善室內空氣質量。

於本年度內，本集團並未發生任何嚴重違反有關環境問題之法例及規例之情況。

## B. 社會

### B.1 僱傭

於本年度內，本集團已聘用41名僱員。於二零一八年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸有32名僱員(二零一七年：28名僱員)。

#### 按性別劃分之僱員比例

女性僱員	男性僱員
40.63%	59.37%

#### 按年齡組別劃分之僱員比例

30歲以下	30歲至50歲	50歲以上
15.63%	75.00%	9.37%

#### 按地理區域組別劃分之員工比例

香港	中國大陸
50.00%	50.00%

# 環境、社會及管治報告

## 按性別組別劃分之人員流動率

女性僱員	男性僱員
46.15%	15.79%

## 按年齡組別劃分之人員流動率

30歲以下	30歲至50歲	50歲以上
0.00%	29.17%	66.67%

## 按地理區域組別劃分之人員流動率

香港	中國大陸
43.75%	12.50%

有關補償及罷免、招聘及晉升、工時、休養期、平等機會、多元性、反歧視及其他利益和福利的政策：

### 招聘政策

本集團為提供平等機會之僱主，平等對待所有求職者，並無任何不平等限制及優惠政策，並為所有求職者提供平等機會。於本年度內，本集團並未接獲報告或發現有關歧視或招聘之違規行為或投訴。

### 補償政策

本集團考慮僱員之表現、貢獻及對特定職位之責任向僱員提供薪酬福利。僱員在工作滿60天後，有權加入本集團之強制性公積金計劃。

### 工作及休息政策

僱員須每週工作5天，通常每個工作日工作8小時。僱員很少需要加班以保持勞逸結合的生活。僱員每年有權享有帶薪年假。

### 解僱政策

若僱員(i)嚴重違反本集團之僱員行為守則；(ii)致使本集團蒙受重大損失；或(iii)違反刑事罪行或賄賂條例，則可能會被解僱。

# 環境、社會及管治報告

## 多元化政策

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)已採納多元化政策。在設計董事會組成成份時，已在多個可計量方面考慮董事會多元化，包括性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及服務期長短。

於本年度內，本集團遵循香港僱傭條例及強制性公積金計劃條例的相關條文。

## B.2 健康及安全

本集團重視僱員之健康及福祉。為了向僱員提供健康保障，僱員有權享有醫療保險等福利以及其他具競爭力之額外福利。

僱員健康與安全有關政策：

- 一名廚師受聘在工作日為各名僱員準備健康及美味的午餐，以提高免疫力及保持僱員之全面健康。
- 本集團的辦公室位於由物業管理且設有安全措施的商業樓宇內，僱員須使用員工卡或輸入密碼方可進入辦公室。
- 本集團已於辦公室內安裝滅火器及清楚張貼緊急出口樓層平面圖。於本年度內，本集團已邀請大廈管理處人員舉辦消防安全研討會及指派僱員參加年度消防演習。

下表顯示我們於本年度內之健康及安全數據：

健康及安全	單元	截至二零一八年	截至二零一七年
		十二月三十一日	十二月三十一日
		止年度	止十七個月
因工死亡人數 — 僱員	數量	0	0
因工死亡率	百分比	0.00	0.00
因工傷損失工作日數	數量	0	0

於本年度內，本集團概不知悉任何嚴重違反有關職業健康及安全相關法例及規例之情況。

# 環境、社會及管治報告

## B.3 發展及培訓

為促進僱員的長遠事業發展，本集團支持僱員參與外部專業機構舉辦的培訓課程，並根據僱員的職業發展需要向彼等提供資助及補貼。本公司董事及高級管理層接受持續專業發展培訓計劃及簡介。於本年度內，本集團於員工培訓方面投放約224.5小時，相當於每名受培訓僱員參與約17.27小時(二零一七年：合共133.5小時；每名受培訓僱員參與約11.13小時)。

### 按級別劃分的受培訓僱員人數及比例

僱員級別	受培訓僱員人數	僱員人數	百分比(%)
高級管理層	5	8	62.50%
經理	4	4	100.00%
普通員工	4	20	20.00%
總人數	13	32	40.63%

### 按級別劃分的僱員平均培訓時數

僱員級別	培訓時數	受培訓僱員人數	平均培訓時數
高級管理層	141.5	5	28.30
經理	58	4	14.50
普通員工	25	4	6.25
總人數	224.5	13	17.27

## B.4 勞工準則

本集團一直嚴格遵守國家法例及規例，且本集團的任何業務並無涉及聘用童工及強制勞工。於本年度內，本集團並不知悉任何違反有關童工或強制勞工的規則及規例的情況。

## B.5 供應鏈管理

本集團的主要業務並不涉及任何主要供應商。就辦公室的採購用品供應商而言，除價格因素外，本集團亦將考慮對環境及社會的影響。本集團選擇提供耐用而非一次用產品及包裝材料較少的供應商，以提高其可持續發展的意識。

## B.6 產品責任

本集團於其整個業務及營運中維持個人資料的高度安全性及保密性。本集團要求僱員於處理客戶及僱員的資料時(如收集、處理、使用及保存彼等的個人資料)遵守個人資料(私隱)條例。

本集團透過登記香港域名保障其知識產權。有關域名於屆滿時續期。

於本年度內，本集團並不知悉任何有關產品及服務標準的違反法例及規例的情況。

## B.7 反貪污

所有僱員須嚴格遵守防止賄賂條例及僱員手冊所載的行為守則，尤其是反賄賂條文。本集團已刊發指引，以提供有關執行上述反賄賂條文的實務性指引。

本集團制定舉報政策，該政策鼓勵員工向人力資源部報告疑似違反上述各項的情況。

於本年度內，本集團或其僱員並無涉及有關行賄、受賄、敲詐勒索及洗錢有關法例及法規的法律案件。

## B.8 社區投資

於本年度內，由於本集團並未物色到任何適合的慈善活動，故本集團並無參與任何社區投資。

# 獨立核數師報告書



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致中國中石控股有限公司  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
全體股東

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第52至147頁中國中石控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 意見的基礎

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。在該等準則下，我們的責任在我們的報告內「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的「職業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

根據我們的專業判斷，關鍵審核事項為我們審核於本期間的綜合財務報表中最重要的事項。我們在審核整體綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。



## 按公平值透過損益列賬之金融資產的估值

請參閱綜合財務報表附註4(h)及26。

由於估值技術所用的主要輸入數據涉及重大假設及判斷，故按公平值透過損益列賬之金融資產的估值屬關鍵審核事項。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團之按公平值透過損益列賬之金融資產為637,251,000港元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，按公平值透過損益列賬之金融資產之公平值虧損26,915,000港元已於綜合損益及其他全面收益報表中確認。

貴集團按公平值透過損益列賬之金融資產之公平值乃採用具有重大估計的估值技術以及與所採納合適估值技術及輸入數據有關的判斷而釐定。

我們的回應：

我們就評估按公平值透過損益列賬之金融資產之賬面值是否適當的程序包括：

- 審閱獨立合資格估值師的估值報告，並與管理層及獨立合資格估值師進行討論，以了解估值基礎、使用的方法及所應用的相關假設；
- 評估獨立合資格估值師的才幹、能力及客觀性；及
- 就估值的重大判斷及估計以及估值所採用之主要輸入數據取得支持憑證。

## 投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註4(e)及18。

由於估值技術所用的主要輸入數據涉及重大假設及判斷，故投資物業的估值屬關鍵審核事項。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團之投資物業為210,079,000港元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，投資物業之公平值收益812,000港元已於綜合損益及其他全面收益報表中確認。

貴集團投資物業之公平值乃採用具有重大估計的估值技術以及與所採納合適估值技術及輸入數據有關的市況判斷而釐定。

# 獨立核數師報告書

我們的回應：

我們就評估投資物業之賬面值是否適當的程序包括：

- 審閱獨立合資格估值師的估值報告，並與管理層及獨立合資格估值師進行討論，以了解估值基礎、使用的方法及所應用的相關假設；
- 評估獨立合資格估值師的才幹、能力及客觀性；
- 從 貴集團的投資物業組合中選出樣本，並獲取獨立合資格估值師使用的市場交易的相關數據(包括可比較個案)，並評估其是否合適；及
- 進行市場研究和分析，以評估投資物業因估值而出現的公平值變動是否合理及符合我們所知的市場趨勢。

## 年報中的其他資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括載於 貴公司年報的資料，惟不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而我們不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。就此，我們毋須作出報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告流程。審核委員會協助董事履行此方面的責任。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標為合理確定此等綜合財務報表整體而言不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。我們根據百慕達一九八一年公司法第 90 條僅向全體股東報告，不作其他用途。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

合理確定屬高層次的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據此等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

# 獨立核數師報告書

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則修訂我們意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現溝通，該等發現包括我們在審核過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

我們亦向審核委員會作出聲明，指出我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事宜，以及相關防範措施(如適用)。

從與董事溝通的事項中，我們釐定對本期間綜合財務報表的審核至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中傳達該事項。

**香港立信德豪會計師事務所有限公司**

執業會計師

**游淑婉**

執業證書號碼：P06095

香港，二零一九年三月二十九日

# 綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
收益	7	99,532	109,933
其他(虧損)/收入	8	(2,440)	293
行政開支		(52,499)	(57,116)
其他經營開支		(2,421)	(4,366)
投資物業之公平值收益/(虧損)	18	812	(17,051)
按公平值透過損益列賬之金融資產之公平值(虧損)/收益	26	(26,915)	21,518
出售持作買賣投資虧損		-	(12,845)
金融資產之預期信貸虧損	44	(18,374)	-
財務成本	9	(57,605)	(8,006)
除所得稅前(虧損)/溢利	10	(59,910)	32,360
所得稅(開支)/抵免	14	(7,714)	9,098
年/期內(虧損)/溢利		(67,624)	41,458
年/期內其他全面收入，扣除零稅項 隨後可能重新分類至損益之項目 換算海外業務產生之匯兌差異		(590)	133
年/期內全面收入總額		(68,214)	41,591
以下應佔年/期內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(67,623)	41,465
非控股權益		(1)	(7)
		(67,624)	41,458
以下應佔年/期內全面收入總額：			
本公司擁有人		(68,213)	41,598
非控股權益		(1)	(7)
		(68,214)	41,591
每股(虧損)/盈利		港仙	港仙
基本及攤薄	15	(1.7)	1.2

# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	2,827	2,848
投資物業	18	210,079	156,295
無形資產	19	538	2,029
按公平值透過損益列賬之金融資產	26	–	146,957
租賃按金		1,636	668
非流動資產總值		215,080	308,797
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	21	7,240	7,240
發展中物業	22	31,431	31,431
應收貸款	23	258,996	85,000
應收貿易賬款及其他應收款項	24	119,012	98,897
按金及預付款項	25	3,330	4,413
按公平值透過損益列賬之金融資產	26	637,251	517,061
現金及現金等價物	27	6,887	171,081
流動資產總值		1,064,147	915,123
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	28	38,237	81,888
應計費用	29	74,655	22,038
股東貸款	30	49,598	49,598
其他借款	31	76,245	38,355
優先票據	32	178,688	14,400
流動負債總額		417,423	206,279
流動資產淨值		646,724	708,844
資產總值減流動負債		861,804	1,017,641

# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

		於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動負債</b>			
其他借款	31	<b>351,600</b>	351,600
優先票據	32	<b>–</b>	162,929
遞延稅項負債	33	<b>26,678</b>	19,213
非流動負債總額		<b>378,278</b>	533,742
<b>資產淨值</b>		<b>483,526</b>	483,899
<b>股本及儲備</b>			
股本	34	<b>41,354</b>	35,954
儲備		<b>437,280</b>	443,052
本公司擁有人應佔權益		<b>478,634</b>	479,006
非控股權益		<b>4,892</b>	4,893
權益總額		<b>483,526</b>	483,899

財務報表已於二零一九年三月二十九日獲董事會以下董事批准及授權刊發。

崔磊  
董事

韓立鐵  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								非控股		
	股本 千港元	股份溢價 千港元 附註(i)	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元 附註(ii)	可供分派 儲備 千港元 附註(iii)	繳入盈餘 千港元 附註(iv)	購股權 儲備 千港元 附註35	累計虧損 千港元	合計 千港元	權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一六年 八月一日	29,962	1,689,752	11,613	6,408	77,033	1,080,948	-	(2,604,213)	291,503	-	291,503
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	41,465	41,465	(7)	41,458
期內其他全面收入 換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	133	-	-	-	-	133	-	133
期內全面收入總額	-	-	-	133	-	-	-	41,465	41,598	(7)	41,591
<b>與擁有人交易</b>											
於配售時發行股份 (附註34a)	5,992	139,913	-	-	-	-	-	-	145,905	-	145,905
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900	4,900
於二零一七年 十二月三十一日	35,954	1,829,665	11,613	6,541	77,033	1,080,948	-	(2,562,748)	479,006	4,893	483,899



# 綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股	
	股本 千港元	股份溢價 千港元 附註(i)	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元 附註(ii)	可供分派 儲備 千港元 附註(iii)	繳入盈餘 千港元 附註(iv)	購股權 儲備 千港元 附註35	累計虧損 千港元	合計 千港元	權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一八年 一月一日	35,954	1,829,665	11,613	6,541	77,033	1,080,948	-	(2,562,748)	479,006	4,893	483,899
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(67,623)	(67,623)	(1)	(67,624)
期內其他全面虧損 換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	(590)	-	-	-	-	(590)	-	(590)
年內全面收入總額	-	-	-	(590)	-	-	-	(67,623)	(68,213)	(1)	(68,214)
與擁有人交易											
以權益結算以股份 為基礎的交易 (附註35)	-	-	-	-	-	-	3,546	-	3,546	-	3,546
於配售時發行股份 (附註34b)	5,400	58,895	-	-	-	-	-	-	64,295	-	64,295
於二零一八年 十二月三十一日	41,354	1,888,560	11,613	5,951	77,033	1,080,948	3,546	(2,630,371)	478,634	4,892	483,526

附註：

- (i) 根據百慕達一九八一年公司法，本公司之股份溢價賬可以繳足股份方式分派。
- (ii) 匯兌儲備包括換算海外業務財務報表產生之所有外匯差異。該儲備根據附註4(k)所載之會計政策處理。
- (iii) 本集團之可供分派儲備指本集團於一九九四年進行集團重組時所收購附屬公司股份之面值與本公司就收購而發行之股份之面值兩者間之差額。
- (iv) 本公司已於二零一四年十二月三十一日就股本削減通過一項特別決議案，而本公司之已發行股本於二零一五年一月二日自約299,617,000港元減少至14,981,000港元。股本削減導致本公司已發行股本減少約284,636,000港元。該金額乃計入本公司之繳入盈餘。

# 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

		截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
<b>經營活動之現金流量</b>			
除所得稅前(虧損)/溢利		<b>(59,910)</b>	32,360
就下列各項作出調整：			
物業、廠房及設備折舊	17	<b>959</b>	1,514
投資物業之公平值(收益)/虧損	18	<b>(812)</b>	17,051
無形資產攤銷	19	<b>1,491</b>	2,112
按公平值透過損益列賬之金融資產之 公平值虧損/(收益)		<b>26,915</b>	(21,518)
出售持作買賣投資虧損		<b>—</b>	12,845
出售按公平值透過損益列賬之金融資產之收益		<b>(64)</b>	—
應收貸款之減值虧損		<b>3,214</b>	—
應收貿易賬款及其他應收款項之減值虧損		<b>15,160</b>	—
以權益結算以股份為基礎的支付開支		<b>3,546</b>	—
利息收入		<b>(29)</b>	(643)
財務成本		<b>57,605</b>	8,006
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>		<b>48,075</b>	51,727
應收貿易賬款及其他應收款項增加		<b>(64,251)</b>	(142,896)
應收貸款增加		<b>(190,373)</b>	(35,000)
按金及預付款項減少		<b>115</b>	920
持作買賣投資減少		<b>—</b>	14,157
按公平值透過損益列賬之金融資產增加		<b>(84)</b>	(593,500)
應付貿易賬款及其他應付款項(減少)/增加		<b>(58,981)</b>	51,497
應計費用(減少)/增加		<b>(2,786)</b>	15,616
經營活動所用現金		<b>(268,285)</b>	(637,479)
已付所得稅		<b>(249)</b>	—
<b>經營活動所用之現金淨額</b>		<b>(268,534)</b>	(637,479)

# 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

		截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
	附註		
<b>投資活動之現金流量</b>			
作為資產收購所收購一家全資附屬公司之現金流入淨額	41	535	–
已收利息		29	643
購買物業、廠房及設備	17	(952)	(2,729)
<b>投資活動所用之現金淨額</b>		<b>(388)</b>	(2,086)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
配售新股所得款項	34	64,295	145,905
其他借款所得款項		49,642	390,000
償還其他借款		(8,630)	–
發行優先票據所得款項		–	177,214
已付利息		(843)	(4,418)
<b>融資活動所得之現金淨額</b>		<b>104,464</b>	708,701
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>(164,458)</b>	69,136
<b>年/期初之現金及現金等價物</b>		<b>171,081</b>	101,822
<b>匯率變動之影響</b>		<b>264</b>	123
<b>年/期末之現金及現金等價物，即銀行結餘及現金</b>		<b>6,887</b>	171,081

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

中國中石控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於一九九四年六月二十九日於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司之主要營業地點為香港中環夏慤道12號美國銀行中心26樓2606B室。

為可資比較呈列財務業績及狀況，以與本集團香港上市公司以及其於中華人民共和國(「中國」)之業務夥伴之年度結算日一致，由截至二零一七年十二月三十一日止財政期間起，本集團之財政年度結算日由七月三十一日更改為十二月三十一日。有鑑於此，本財政年度涵蓋截至二零一八年十二月三十一日止十二個月期間及上個財政期間涵蓋自二零一六年八月一日至二零一七年十二月三十一日止十七個月期間。因此，綜合損益及其他全面收益報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及有關附註之比較金額並非可完全作比較。

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務載於附註37。

## 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 — 二零一八年一月一日生效

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號「首次採用香港財務報告準則」之修訂
香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港會計準則第28號之修訂，於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎的付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號之修訂	客戶合約收益(澄清香港財務報告準則第15號)
香港會計準則第40號之修訂	投資物業的轉撥
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及墊款代價

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一八年一月一日生效(續)

#### 香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進 — 香港財務報告準則第1號，首次採用香港財務報告準則之修訂

年度改進過程中頒佈的修訂是對多項準則目前尚不明確的部分進行小幅的、非緊急的修訂。其中包括對香港財務報告準則第1號，首次採用香港財務報告準則的修訂，該修訂刪去了與已結束會計期間有關的因而不適用之過渡條文豁免。

因與過渡條文豁免有關的期間已結束，故採納該等修訂本對該等財務報表並無影響。

#### 香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進 — 香港會計準則第28號之修訂，於聯營公司及合營企業之投資

根據年度改進過程頒佈的修訂本對準則中現時尚不明確之處作出細微且非緊要變動，其中包括香港會計準則第28號修訂本，於聯營公司及合營企業的投資，該修訂本澄清風險資本機構為按公平值計量聯營公司或合營企業而獲准許作出的選擇乃就各聯營公司或合營企業分別作出。

因本集團並非風險資本機構，故採納該等修訂本對該等財務報表並無影響。

#### 香港財務報告準則第2號修訂本 — 以股份為基礎的付款交易的分類及計量

修訂本訂明有關歸屬及非歸屬條件對現金結算以股份為基礎付款之計量的影響；就預扣稅責任具有淨額結算特徵之以股份為基礎付款交易；以及使交易類別由現金結算變更為權益結算以股份為基礎付款條款及條件之修訂之會計處理規定。

因本集團並無任何現金結算以股份為基礎付款之交易，且並無就預扣稅具有淨額結算特徵的以股份為基礎付款交易，故採納該等修訂本對該等財務報表並無影響。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一八年一月一日生效(續)

#### 香港財務報告準則第9號 — 金融工具

##### (i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代了香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計處理的所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值；及(3)對沖會計處理。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策產生變動但應用香港財務報告準則第9號後，並無對本集團於二零一八年一月一日的金融資產及金融負債的分類及計量造成任何影響。

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號之金融負債確認、分類及計量規定，惟就指定分類為以公平值計入損益之金融負債而言，該負債之信貸風險變動所引致之公平值變動金額會在其他全面收入中確認，除非此舉會導致出現或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債之規定。然而，其取消香港會計準則第39號先前就持有至到期金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產的金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收賬款(根據香港財務報告準則第15號，貿易應收賬款並無包括重大融資成分)外，實體於初次確認時須按公平值加交易成本(倘為並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產)計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本(「攤銷成本」)計量的金融資產；(ii)按公平值列入其他全面收益(「按公平值列入其他全面收益」)的金融資產；或(iii)按公平值計入損益(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩個準則：(i)受管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵(「僅支付本金及利息準則」，亦稱為「SPPI標準」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一八年一月一日生效(續)

#### 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

##### (i) 金融工具的分類及計量(續)

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款使於特定日期產生符合僅支付本金及利息準則的現金流量。

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定按公平值計入損益，則該債務投資按公平值計入其他全面收益：

- 該債務投資由一個旨在收取合約現金流量及銷售金融資產的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款使於特定日期產生符合僅支付本金及利息準則的現金流量。

於初次確認並非持作買賣股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值之其後變動。該選擇按投資逐項作出。所有其他上述並非分類為按攤銷成本或以公平值計入其他全面收益之金融資產，均分類為以公平值計入損益。此包括所有衍生金融資產。於初次確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產(於其他方面符合按攤銷成本計量或以公平值計入其他全面收益之規定)為以公平值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一八年一月一日生效(續)

#### 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

##### (i) 金融工具的分類及計量(續)

以下會計政策將適用於本集團之金融資產：

以公平值計入損益	以公平值計入損益其後按公平值計量。公平值、股息及利息收入之變動均於損益確認。
攤銷成本	按攤銷成本之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認之任何收益於損益確認。
以公平值計入其他全面收益(債務工具)	以公平值計入其他全面收益之債務投資其後按公平值計量。採用實際利率法計算之利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認。於其他全面收益累計之收益及虧損在終止確認時重新分類至損益。
以公平值計入其他全面收益(股本工具)	以公平值計入其他全面收益之股本投資按公平值計量。股息收入於損益內確認，除非股息收入明確表示收回部分投資成本。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認且不會重新分類至損益。



## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一八年一月一日生效(續)

#### 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

##### (i) 金融工具的分類及計量(續)

下表概述於二零一八年一月一日本集團各類金融資產根據香港會計準則第39號的原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別。

金融資產	根據香港會計準則第39號下的原有分類	根據香港財務報告準則第9號的新分類	根據香港會計準則第39號	根據香港財務報告準則第9號
			於二零一八年一月一日的賬面值 千港元	於二零一八年一月一日的賬面值 千港元
非上市債務投資	可供出售(按公平值列賬)	按公平值計入損益	664,018	664,018
非上市股本投資	可供出售(按公平值列賬) (附註a)	按公平值列入其他全面收益	-	-
應收貸款	貸款及應收款項	攤銷成本	85,000	85,000
應收貿易賬款及其他應收款項	貸款及應收款項	攤銷成本	98,897	98,897
按金及預付款項	貸款及應收款項	攤銷成本	4,413	4,413
現金及現金等價物	貸款及應收款項	攤銷成本	171,081	171,081

(a) 截至二零一八年一月一日，若干於非上市股本投資之投資由按成本扣除減值的可供出售金融資產(根據香港會計準則第39號)重新分類至按公平值計入其他全面收益的金融資產。非上市股本工具於活躍市場上並無報價。本集團於初次應用日期(即二零一八年一月一日)指定該等無報價股本工具為按公平值計入其他全面收益計量。由於先前按成本扣除減值列賬的股本工具的相關公平值收益／虧損並不重大，故並無於應用香港財務報告準則第9號時對二零一八年一月一日的保留盈利作出調整。

有關本集團如何根據香港財務報告準則第9號分類及計量金融資產以及確認相關收益及虧損的說明，請參閱附註4中有關金融工具的相關會計政策。

本集團所有金融負債的計量類別保持不變，及於二零一八年一月一日所有金融負債的賬面值均未受初步應用香港財務報告準則第9號的影響。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一八年一月一日生效(續)

#### 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

##### (ii) 金融資產之減值

採納香港財務報告準則第9號改變本集團之減值模型，以「預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型」取代香港會計準則第39號之「已產生虧損模型」。香港財務報告準則第9號規定本集團須在早於香港會計準則第39號所規定的時間就貿易應收款項、按攤銷成本計量之金融資產、合約資產及以公平值計入其他全面收益之債務投資確認預期信貸虧損。現金及現金等額須按預期信貸虧損模型減值，惟本期間減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：此乃因於報告日期後12個月內可能發生之違約事件而產生之預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：此乃因於金融工具預期年期內可能發生之所有可能違約事件而產生之預期信貸虧損。

##### 預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量間之差額。差額其後按與資產原有實際利率相若之利率貼現。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項之虧損撥備，並根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按應收賬款特定前瞻性因素及經濟環境調整。

就貸款及其他應收款項及其他債務金融資產之虧損撥備而言，本集團按12個月預期信貸虧損計算預期信貸虧損。12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損之一部分，源自可能在報告日期後12個月內發生之金融工具違約事件。然而，自開始以來信貸風險顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產之信貸風險自初步確認後有否大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。由於發行人之信貸評級屬高水平，本集團按公平值計入其他全面收益之債務投資被認為低信貸風險。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一八年一月一日生效(續)

#### 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

##### (ii) 金融資產之減值(續)

基於行業慣例及對客戶的信貸評估，倘某項金融資產逾期超過90天，則本集團假設該金融資產之信貸風險顯著上升。

本集團認為金融資產於下列情況下已違約：(1)借款人不大可能在本集團無追索權採取行動(例如變現抵押(如持有))之情況下向本集團悉數履行其信貸義務；或(2)該金融資產逾期超過180天。

於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

##### 撤銷政策

倘日後實際上不可收回款項，則本集團會撤銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量的收入來源以償還應撤銷的金額。

##### 呈列預期信貸虧損

按攤銷成本計量之金融資產之虧損撥備從資產之賬面總額中扣除。就按公平值計入其他全面收入的債務投資而言，虧損撥備乃於其他全面收入確認，而非從資產賬面值扣除。

##### 預期信貸虧損模型之影響

##### (i) 應收貿易賬款之減值

誠如上文所述，本集團於應用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，該方法就所有應收貿易賬款確認全期預期信貸虧損。

截至二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第9號時，並無就應收貿易賬款的虧損撥備作出調整，因為該影響對本集團而言並不重大。截至二零一八年十二月三十一日止年度，應收貿易賬款的虧損撥備增加至2,966,000港元。

本集團的所有貸款及其他應收款項均被視為信貸風險較低，而虧損撥備僅限於12個月的預期信貸虧損。於二零一八年一月一日所確認的減值虧損並不重大。截至二零一八年十二月三十一日止年度，貸款及其他應收款項的虧損撥備增加至15,408,000港元。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一八年一月一日生效(續)

#### 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

##### (iii) 對沖會計處理

由於本集團並未於其對沖關係中應用香港財務報告準則第9號項下的對沖會計處理，因此其對本集團並無影響。

##### (iv) 過渡

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列可資比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日的財務狀況表中確認。此舉意味因採納香港財務報告準則第9號產生的金融資產與金融負債賬面值差異，乃於二零一八年一月一日的保留盈利及儲備中確認。因此，二零一七年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，而反映香港會計準則第39號的規定。

以下評估乃根據本集團初次應用香港財務報告準則第9號的日期(「初次應用日期」)存在的事實及情況而作出：

- 釐定持有金融資產的業務模式；
- 指定及撤銷原先指定為按公平值計入損益計量的若干金融資產及金融負債；及
- 指定若干並非持作買賣的股本投資為按公平值計入其他全面收益。

倘於債務投資的投資在初次應用日期的信貸風險較低，則本集團假設該資產的信貸風險自其初次確認以來並無顯著增加。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一八年一月一日生效(續)

#### 香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收益(「香港財務報告準則第15號」)

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋。香港財務報告準則第15號建立一個五步模式，以將客戶合約收益列賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。

本集團已採用累計影響法採納香港財務報告準則第15號(無可行權宜方法)。本集團已將初次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為於初次應用日期(即二零一八年一月一日)對保留盈利期初結餘的調整。因此，二零一七年呈列的財務資料並未重新呈列。

香港財務報告準則第15號修訂本包括對以下各項之釐清：識別履約責任；應用主理人與代理人；知識產權之許可；以及過渡規定。

由於本集團先前並無採納香港財務報告準則第15號並首次於本年度採納該等釐清，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

(i) 持牌及金融服務業務	本集團在根據各工作條款完成交易的服務，且收益能夠可靠地計量之時點，就特定財務顧問提供服務的金融服務確認收入，因為僅彼時本集團方擁有就所履行的服務收取客戶付款的現時權利。	香港財務報告準則第15號並未對本集團的會計政策造成重大影響。
---------------	--	--------------------------------

本集團根據相關協議中規定的合約條款確認提供資產管理服務的持牌費收入，因為客戶同時收取及消耗本集團所提供的利益，且收益能夠可靠地計量。

(ii) 提供物業管理服务	在有權發票金額與本集團迄今表現對於客戶的價值直接聯繫時，本集團按月將收益確認為相等於有權發票金額。本集團已選擇以不披露該等類型合約的其餘履約責任，作為實際操作適當安排。	香港財務報告準則第15號並未對本集團的會計政策造成重大影響。
---------------	--	--------------------------------

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一八年一月一日生效(續)

#### 香港會計準則第40號之修訂，投資物業 — 投資物業的轉撥

該修訂本澄清投資物業的轉入或轉出均必定涉及用途改變，並就作出有關釐定提供指引。該澄清列明，倘物業符合或不再符合投資物業之定義及有支持證據證明用途改變，即表示用途發生改變。

該修訂本亦將該準則中的憑證清單重新定性為非詳盡無遺清單，因此，其他形式的憑證亦可證明轉撥。

由於釐清後的處理與本集團先前評估轉撥的方式一致，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

#### 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號 — 外幣交易及墊款代價

該詮釋就為釐定用於涉及以外幣支付或收取墊款代價之交易之匯率而釐定交易日期，以及確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋訂明，釐定初次確認相關資產、開支或收益(或當中部分)所使用之匯率之交易日期為實體初次確認支付或收取墊款代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日期。

由於本集團並無以外幣支付或收取墊款代價，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	具負補償之提前還款特性 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>1</sup>
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號之修訂，業務合併 <sup>1</sup>
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號之修訂，合營安排 <sup>1</sup>
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號之修訂，所得稅 <sup>1</sup>
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23號之修訂，借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號之修訂	重大的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 <sup>4</sup>

1 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 修訂本原擬於二零一七年一月一日或之後開始之期間生效。生效日期現已延後／取消。修訂本仍可予提早應用。

5 對收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始時或之後的業務合併及資產收購生效

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第16號 — 租賃

香港財務報告準則第16號由生效當日起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並亦應將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與承租人就租賃採用的會計處理截然不同，後者適用於根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號之出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。

#### 香港財務報告準則第17號 — 保險合約

香港財務報告準則第17號將取代香港財務報告準則第4號，作為於該等合約的發行人之財務報表內確認、計量、呈列及披露保險合約的單一原則標準。

#### 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

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及之不確定性因素之影響提供指引，為香港會計準則第12號所得稅之規定提供支持。

根據該詮釋，實體須釐定分開或集中考慮各項不確定稅項處理，以更佳預測不確定性因素的解決方法。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權查驗的金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。如實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同的方式計量即期及遞延稅項。倘實體釐定稅務機關不可能會接受一項不確定稅項處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中能更佳預測不確定性因素解決方式的方法來反映釐定稅項涉及的不確定性因素。



## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第9號之修訂 — 具負補償之提前還款特性

該修訂本澄清在符合特別條件下，具負補償之可預付的金融資產可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量，而非按公平值計入損益計量。

#### 香港會計準則第28號之修訂

該修訂本澄清香港財務報告準則第9號應用於構成於聯營公司或合營企業之投資淨額一部分的於聯營公司或合營企業之長期權益(「長期權益」)，並規定香港財務報告準則第9號先於香港會計準則第28號減值虧損指引應用於該等長期權益。

#### 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號之修訂，業務合併

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第3號修訂本，其闡明當於業務的一名聯合經營者取得聯合經營的控制權時，則該業務合併已初步達成，故此先前持有之股權應重新計量為其收購日期之公平值。

#### 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號之修訂，合營安排

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第11號修訂本，其闡明於參與(但並非擁有共同控制權)為一項業務的聯合經營的一方隨後取得聯合經營之共同控制權時，先前持有之股權不得重新計量至其收購日期之公平值。

#### 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號之修訂，所得稅

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第12號修訂本，其闡明股息之所有所得稅後果與產生可分派溢利之交易採取一致的方式於損益、其他全面收益或直接於權益內確認。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

#### 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23號之修訂， 借貸成本

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第23號修訂本，其闡明為取得合資格資產而專門作出之借貸，於相關合資格資產可用於其擬定用途或進行銷售時仍未償還，則該借貸將成為該實體一般所借資金的一部分並因此計入一般資產池內。

#### 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂 — 重大的定義

該等修訂本通過在作出重要性判斷時包含額外的指導和解釋，對重大的定義進行了改進。應用該等修訂本預期不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響，但可能會影響綜合財務報表的呈列及披露。

#### 香港財務報告準則第3號之修訂 — 業務的定義

該等修訂本澄清業務的定義並提供額外指引，旨在協助實體確定交易是否應作為業務合併或資產收購入賬。此外，引入了可選的集中測試，以簡化評估所獲得的一系列活動及資產是否為業務。該等修訂本預期將對本集團於二零二零年一月一日或之後完成的收購交易強制生效。

#### 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂 — 投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產

該修訂本澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產，則僅以無關連投資者於合營企業或聯營公司之權益為限確認收益或虧損。

本集團尚無法說明該等新修訂是否會導致本集團會計政策及財務報表發生重大變動。

## 3. 編製基準

### (a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)以及香港公司條例之披露規定而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露事項。

### (b) 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下文所載會計政策闡述之投資物業及金融工具以公平值計量除外。

### (c) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以港元(「港元」，亦為本公司之功能貨幣)呈列。

## 4. 重要會計政策

### (a) 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「本集團」)之財務報表。集團公司內公司間交易及結餘及未變現溢利於編製綜合財務報表時予以全數撇銷。未變現虧損亦將撇銷，惟有關交易提供證據顯示所轉讓之資產出現減值，在此情況下，有關虧損於損益中確認。

於本年間收購或出售之附屬公司之業績乃自收購日期起或截至出售日期止(如適用)計入綜合全面收益表內。必要時，本公司會對附屬公司之財務報表作出調整以使其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (a) 業務合併及綜合基準(續)

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行之股權於收購日期之公平值總額計量。所收購之可識別資產及所承擔負債則主要按收購日期之公平值計量。本集團先前所持被收購方之股權按收購日期之公平值重新計量，而所產生之收益或虧損則於損益中確認。本集團可按每宗交易基準選擇按公平值或按應佔被收購方可識別資產淨值之比例計量為目前於附屬公司的所有者權益的非控制權益。所有其他非控股權益均按公平值計量，除非香港財務報告準則要求另一種計量基準，則作別論。所產生之收購相關成本列作開支，除非其在發行權益工具時發生，在該情況下，有關成本從權益中扣除。

於收購後，代表目前於附屬公司擁有權益的非控股權益之賬面值為該等權益於初步確認時的金額另加有關非控股權益應佔的其後權益變動。即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面收入總額仍歸屬於非控股權益。

### (b) 附屬公司

附屬公司乃指本公司可行使控制權之被投資公司。倘具備以下全部三項元素，本公司即對被投資公司擁有控制權：對被投資公司擁有權力、就被投資公司可變回報承受風險或享有權利，及其行使權力影響有關可變回報之能力。倘有事實及情況顯示任何該等控制權元素可能有變，將會重新評估有關控制權。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本減減值虧損(如有)列賬。本公司按已收取及應收取股息之基準將附屬公司之業績入賬。

### (c) 無形資產

#### 所收購無形資產

單獨收購之無形資產初步按成本確認。業務合併過程中所收購無形資產之成本為收購日期之公平值。其後，具有限可使用年期之無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。

攤銷乃於其可使用年期按直線基準計提撥備如下。具無限可使用年期之無形資產按成本減任何累計減值虧損列賬。攤銷開支於損益確認，並計入行政開支。

有關證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)就第4類「就證券提供意見」 3年  
及第9類「提供資產管理」受規管活動發出之牌照

## 4. 重要會計政策(續)

### (c) 無形資產(續)

#### 減值

具無限可使用年期之無形資產及尚未可供使用之無形資產須每年進行減值測試，方法為比較其賬面金額與其可收回金額，而不論是否出現任何可能減值跡象。倘估計資產之可收回金額低於其賬面金額，則將資產之賬面金額削減至其可收回金額。

減值虧損即時確認為開支，除非有關資產按重估金額列賬，而在此情況下，減值虧損被視作重估減值處理。

倘減值虧損其後撥回，則資產之賬面金額增加至其經修訂估計可收回金額，惟該增加之賬面金額不得超過資產於過往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面金額。

具有限可使用年期之無形資產在該資產出現可能減值跡象時進行減值測試(見下文附註4(o)所載有關其他資產之減值之會計政策)。

### (d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以成本減去累計折舊及減值虧損入賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價格及收購該等項目直接應佔之成本。

僅當與該項目有關之未來經濟利益可能流入本集團且該項目之成本可可靠計量時，其後成本才會計入資產之賬面值或確認為單獨資產(如適用)。替代部分之賬面值會取消確認。如維修及保養等所有其他成本乃於產生時計入財務期間於損益內確認為開支。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (d) 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備之折舊均以直線法按估計可使用年期進行，以撇銷其成本(經扣除預期剩餘價值)。可使用年期、剩餘價值及折舊法乃於各報告期末檢討及調整(如適用)。就此目的使用之主要年率／可使用年期如下：

樓宇	按租期或20年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	10–20%
汽車	20–33 $\frac{1}{3}$ %
廠房及機器	10%
租賃裝修	10–50%

倘若資產之賬面值高於其估計可收回款項，則該資產即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目之收益或虧損為銷售所得款項淨額與其賬面值間之差額，並於出售時於損益賬內確認。

### (e) 投資物業

投資物業乃持作賺取租金收入或作資本增值或兩者兼有之物業，而非於一般義務過程中持作出售，用作生產或提供產品或服務，或用作行政用途之物業。投資物業於初始確認時乃按成本計量及其後之任何公平值變動乃於損益內確認。

### (f) 租賃

凡租賃之條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

#### 本集團根據經營租賃作為出租人

經營租賃之租金收入於相關租賃期間以直線基準於損益內確認。磋商及安排經營租賃所產生之最初直接成本計入租賃資產之賬面值，並按租期以直線基準確認為開支。

#### 本集團根據經營租賃作為承租人

根據經營租賃應付之租金總額以直線法按租期於損益內確認。所獲取之租金優惠按租賃期間確認為租金開支總額之一部分。

## 4. 重要會計政策(續)

### (g) 持作出售物業／發展中物業

持作出售物業及發展中物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值乃經參考於報告日期後所收取之銷售所得款項減銷售開支之金額，或管理層根據當時市況作出之估計而釐定。

物業成本包括該等物業應佔之收購成本、發展開支、利息及其他直接成本。附屬公司所持物業之賬面值於綜合財務報表內予以調整，以反映本集團之實際收購成本(如適用)。

### (h) 金融工具

#### 自二零一八年一月一日起適用的政策

金融工具指形成一個實體的金融資產並形成另一個實體的金融負債或權益工具的合約。

#### (i) 金融資產

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量、按公平值透過列賬其他全面收入及按公平值透過列賬損益的金融資產。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收款項外，本集團按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收款項按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

按攤銷成本分類及計量或按公平值透過列賬其他全面收入的金融資產產生的現金流量應純粹為支付本金及未償還的本金產生的利息。該評估被稱為純粹支付本金及利息測試，並與工具層面執行。

#### 後續計量

就後續計量而言，金融資產分為三類：

- 按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)
- 按公平值透過損益列賬的金融資產
- 按公平值透過其他全面收入列賬的金融資產

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### 自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

##### (i) 金融資產(續)

###### 按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

該類別與本集團最為相關。倘滿足以下兩個條件，本集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為未償還本金支付本金及利息。

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受耗蝕影響。當資產終止確認、修訂或耗蝕時，收益及虧損於損益中確認。

本集團按攤銷成本列賬的金融資產包括銀行存款及現金等價物、應收貿易賬款及其他應收款項及應收貸款。

###### 按公平值透過損益列賬的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括於初始確認時指定按公平值透過損益列賬的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。

按公平值透過損益列賬的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於綜合收益表中確認。

上市股本投資的股息在支付權確立時亦於綜合收益表中確認為「其他經營收入」。

###### 股本工具

在初次確認並非持作買賣用途之股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值之後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。按公平值列入其他全面收益的股本投資按公平值計量。股息收入於損益內確認，除非股息收入明確表示收回部分投資成本。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認且不會重新分類至損益。所有其他股本工具分類為按公平值計入損益，而公平值、股息及利息收入的變動均於損益確認。



## 4. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### 自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

#### (ii) 金融資產減值虧損

本集團就應收貿易賬款及其他應收款項、貸款及其他應收款項及其他債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之虧損撥備。預期信貸虧損按以下其中一項基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)年限內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以本集團根據合約應得的所有合約現金流量及本集團預期收到的所有合約現金流量之間的差額計量。該差額其後按該資產原實際利率相近的差額貼現。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化法計量應收貿易賬款及應收貸款之虧損撥備，並已根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟條件調整。

對於其他債務金融資產，預期信貸虧損乃基於12個月的預期信貸虧損。然而，自金融資產產生起信用風險一直顯著增加時，準備將基於年限內預期信貸虧損計提。

當釐定金融資產之信貸風險自初步確認後有否大幅增加，及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

基於行業慣例及對客戶的信貸評估，本集團假設，倘信貸風險逾期超過90日，金融資產的信貸風險將大幅增加。

本集團認為，金融資產擬作信貸減值的情況有：(1)借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(2)金融資產已逾期180日。

信貸減值金融資產的利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。非信貸減值金融資產的利息收入按金融資產的總賬面值計算。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### 自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

##### (iii) 金融負債

本集團按照產生負債的目的對其金融負債進行分類。按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計量，而按攤銷成本列賬的金融負債初步會按公平值扣除所產生的直接應計成本計量。

##### 按攤銷成本列賬之金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、借款、若干優先股份及本集團發行之可換股貸款票據之債務部分其後使用實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支於損益內確認。

收益或虧損於終止確認負債時透過攤銷程序於損益確認。

##### (iv) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支之方法。實際利率指於金融資產或負債之預期可使用年期或(如適用)較短期間內準確折現估計未來現金收入或付款之利率。

##### (v) 股本工具

本公司發行之股本工具以收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

##### (vi) 終止確認

根據香港財務報告準則第9號，倘本集團就金融資產獲得未來現金流量之合約權利屆滿或倘金融資產已獲轉讓及該轉讓符合終止確認之標準，則本集團會終止確認該項金融資產。

倘相關合約規定之責任獲解除、註銷或屆滿，則會終止確認金融負債。

## 4. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### 自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

##### (vi) 終止確認(續)

倘本集團因重新磋商負債條款而向債權人發行本身的權益工具以償付全部或部分金融負債，所發行的權益工具即所付代價，乃初步按有關金融負債(或當中部分)註銷當日的公平值確認及計量。倘已發行權益工具的公平值無法可靠計量，則權益工具按已註銷金融負債的公平值計量。已註銷金融負債(或當中部分)的賬面值與所付代價間的差額乃於年內在損益內確認。

#### 於二零一八年一月一日前適用的政策

本集團應用香港財務報告準則第9號進行追溯，但選擇未重列比較資料。因此，比較資料依舊按照與以往相一致的會計政策入賬。

##### (i) 金融資產

本集團視乎資產之收購目的於初步確認時將金融資產分類。按公平值透過損益列賬之金融資產初步按公平值計量，所有其他金融資產初步按公平值加收購金融資產直接應佔之交易成本計量。金融資產之所有正常買賣均按交易日期基準確認及終止確認。正常買賣乃指根據有關合約進行之金融資產買賣，而合約條款規定須於有關市場之規定或慣例一般規定之時間內交付資產。

#### 按公平值透過損益列賬之金融資產

該等資產包括持作買賣之金融資產。倘金融資產於近期為出售目的而購入，則分類為持作買賣。衍生工具(包括個別嵌入式衍生工具)亦列為持做買賣，惟衍生工具指定作為有效對沖工具或財務擔保合約則除外。

於初步確認後，按公平值透過損益列賬之金融資產按公平值計量，而公平值變動將於其產生期間在損益內確認。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### 於二零一八年一月一日前適用的政策(續)

##### (i) 金融資產(續)

###### 貸款及應收款項

該等資產為付款金額固定或可以確定，且沒有在活躍市場上報價之非衍生金融資產。該等資產主要透過向客戶提供貨品及服務而產生(貿易應收賬款)，惟亦計及其他種類合約貨幣資產。於初步確認後，該等資產採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別的減值虧損列賬。

###### 可供出售金融資產

該等資產被界定為可供出售或不計入金融資產其他分類之非衍生金融資產。經初步確認後，該等資產按公平值列賬，其公平值變動於其他全面收益中確認，惟減值虧損及貨幣工具之匯兌收益及虧損除外。減值虧損及貨幣工具之匯兌收益及虧損於損益內確認。

於活躍市場上並無市場報價且其公平值無法可靠計量之可供出售股本投資以及與交付相關無報價股本工具掛鈎及結付之衍生工具須按成本減任何已確認減值虧損後予以計量。

##### (ii) 金融資產減值虧損

本集團於各報告期末時評估金融資產有否任何客觀減值證據。倘初步確認資產後發生一件或多件事件引致出現客觀減值證據，而有關事件對金融資產估計未來現金流量之影響能夠可靠計量，金融資產即出現減值。減值之證據可包括：

- 借款人出現重大財政困難；
- 違約，如拖欠或未能償還利息或本金付款；
- 因借款人出現重大財政困難而向借款人授出特許權；
- 借款人很可能破產或須進行其他財務重組。

## 4. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### 於二零一八年一月一日前適用的政策(續)

##### (ii) 金融資產減值虧損(續)

就貸款及應收款項而言

當有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損於損益內確認，並且按照資產賬面值與按原有實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額計量減值虧損。金融資產之賬面值乃透過使用撥備賬扣減。倘金融資產任何部分無法收回，則與相關金融資產之撥備賬撇銷。

就可供出售金融資產而言

倘公平值減少構成減值之客觀憑證，虧損金額於股本中扣除並於損益確認。

投資之公平值增加可能客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關連，則可供出售債項投資之任何減值虧損隨後於損益中回撥。

就可供出售股本投資而言，任何減值虧損後之公平值增加於其他全面收益內予以確認。

就按成本列賬之可供出售股本投資而言，減值虧損金額乃按資產之賬面值與同類金融資產現時市場回報率折讓後之估計未來現金流之現值之間所存在之差額予以計量。該減值虧損不予回撥。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### 於二零一八年一月一日前適用的政策(續)

##### (iii) 金融負債

本集團視乎負債產生之目的將其金融負債進行分類。按攤銷成本列賬之金融負債，初步按公平值扣除所產生之直接應佔成本計量。

##### 按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債按攤銷成本列賬，其包括應付貿易賬款及其他應付款項、其他借款及本集團發行之優先票據，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益內確認。

當終止確認負債及在攤銷過程中時，收益或虧損乃於損益內確認。

##### (iv) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支之方法。實際利率指在金融資產或金融負債之預期可使用年期或(如適用)較短期間內準確折現估計未來現金收入或付款之利率。

##### (v) 股本工具

本公司發行之股本工具以收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

##### (vi) 終止確認

根據香港會計準則第39號，倘本集團就金融資產獲得未來現金流量之合約權利屆滿或倘金融資產已獲轉讓及該轉讓符合終止確認之標準，則本集團會終止確認該項金融資產。

倘相關合約規定之責任獲解除、註銷或屆滿，則會終止確認金融負債。

倘本集團因重新磋商負債條款而向債權人發行本身的權益工具以償付全部或部分金融負債，所發行的權益工具即所付代價，乃初步按有關金融負債(或當中部分)註銷當日的公平值確認及計量。倘已發行權益工具的公平值無法可靠計量，則權益工具按已註銷金融負債的公平值計量。已註銷金融負債(或當中部分)的賬面值與所付代價間的差額乃於年內在損益內確認。

## 4. 重要會計政策(續)

### (i) 現金及現金等額

現金及現金等額包括手頭現金及存放於銀行之活期存款以及原定到期日為三個月或以下並可隨時兌換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之其他短期高流通投資。

### (j) 收益確認(直至二零一八年一月一日採用的會計政策)

當貨品或服務的控制權按能反映本集團預期就交換該等貨品或服務而可收取的代價的金額(不包括代表第三方收取的金額)轉讓予客戶時，會確認與客戶訂立合約的收益。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

視乎合約條款及適用於該合約之法律規定，貨品或服務控制權可隨時間轉移或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，貨品或服務控制權已隨時間轉移：

- 提供客戶同時收到並消耗的所有利益；
- 創建或提升客戶控制之資產(如本集團履約)；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項。

倘貨品或服務之控制權隨時間轉移，收益確認將按整個合約期間已完成履約責任之進度進行。否則，收益於客戶獲得貨品或服務控制權之時間點確認。

當合約包含融資部分，就貨品或服務轉移予客戶而為客戶提供重大利益超過一年時，收益按應收金額的現值計量，使用合約開始時在本集團與客戶之間訂立的獨立融資交易中反映的貼現率貼現。當合約包含為本集團提供重大財務利益的融資部分時，根據合約確認的收益包括根據實際利率法計算的合約負債所附加的利息開支。對於付款與承諾貨品或服務轉移之間的期限為一年或不足一年的合約，交易價格不會根據香港財務報告準則第15號應用可行權宜方式就重大融資部分的影響進行調整。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (j) 收益確認(直至二零一八年一月一日採用的會計政策)(續)

#### (i) 物業管理服務收入

物業管理服務收入隨著服務的提供而隨時間推移確認。這些服務收入的發票按月出具，通常須於30天內支付。

#### (ii) 租金收入

租金收入(包括根據經營租賃所出租物業的預先開具發票的租金)在相關租賃期內以直線法確認。

#### (iii) 持牌及金融服務業務

本集團在根據各工作條款完成交易的服務，且收益能夠可靠地計量之時點，確認提供特定財務顧問服務及擔任獨立財務顧問產生的金融服務收入，因為僅彼時本集團方擁有就所履行的服務收取客戶付款的現時權利。金融服務的發票在簽訂服務合約後，並在達成合約中規定的里程碑時出具。

提供資產管理服務的持牌費收入根據相關協議中規定的合約條款隨時間推移確認，因為客戶同時收到並消耗本集團提供的利益，且收益能夠可靠地計量。

#### (iv) 放債業務之利息收入

利息收入於產生時採用實際利率法計算確認。對於以攤銷成本計量且不存在信用減值的金融資產，實際利率適用於資產的賬面總額。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即扣除損失準備的賬面總額)。



## 4. 重要會計政策(續)

### (j) 收益確認(直至二零一八年一月一日採用的會計政策)(續)

#### (v) 策略金融投資的投資收益

指定為以公平值計入損益的權益工具的股息收入，一般在證券除息時在投資收益內確認。

#### 合約成本(自二零一八年一月一日起採用的會計政策)

本集團在該等成本符合下列所有條件時，方從履行合約所產生的成本中確認一項資產：

- a) 成本直接與合約或實體可以明確識別的預期合約有關；
- b) 成本產生或增加將用於滿足(或繼續履行)未來履約義務的實體資源；及
- c) 預計成本將會收回。

已確認資產其後按與成本有關轉移至客戶的貨品或服務相一致的系統基準攤銷至損益。該資產需要進行減值檢討。

#### 合約資產及負債(自二零一八年一月一日起採用的會計政策)

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或代價款項已到期)，而須轉讓服務予客戶的義務。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法確認。利息收入按適用利率以未償還本金按時計算。服務收入在提供服務時確認。股息收入在確定收取股息的權利時確認。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (k) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，按報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就資產及負債之賬面值(就財務報告而言)與相關數值(就稅務而言)間之暫時差額予以確認。除商譽及不影響會計或應課稅溢利之已確認資產及負債外，遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額予以確認。倘應課稅溢利有機會用以抵銷可扣減暫時差額，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按適用於預期變現資產或清償負債賬面值之方式及根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計量。

釐定計量遞延稅項金額時所採用之適當稅率之一般規定有一個例外情況，即當投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列值時。除非推定被推翻，否則，該等投資物業之遞延稅項金額採用於報告日期按其賬面值出售該等投資物業所適用之稅率計量。倘投資物業可予折舊並按目的為隨時間流逝(而非透過出售)消耗有關物業包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有，則上述推定將被推翻。

遞延稅項負債乃就於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資產生之應課稅暫時差額予以確認，惟倘本集團能夠控制暫時差額之撥回及暫時差額於可見將來很有可能不會撥回則除外。

所得稅乃於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益內確認之項目有關則除外，在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益內確認。

## 4. 重要會計政策(續)

### (i) 外幣

集團實體以彼等經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)以外之貨幣進行之交易乃按交易發生時之適用匯率入賬。外幣貨幣資產及負債乃按報告期末之適用匯率換算。按公平值列賬並以外幣計值之非貨幣項目乃按公平值釐定當日之現行匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額乃於產生期間之損益內確認。因重新換算按公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額乃計入期間之損益內，惟重新換算收益及虧損於其他全面收益內確認之非貨幣項目而產生之差額除外，於此等情況下，匯兌差額亦於其他全面收益內確認。

於綜合賬目時，海外業務的收入及開支項目按該年度的平均匯率換算為本集團的呈報貨幣(即港元)；惟於該期間匯率大幅波動之情況下除外，倘如此，則按於交易產生當時的相若匯率換算。海外業務的所有資產及負債於報告期末按當時匯率換算，產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認並於權益中累計為匯兌儲備(歸屬於非控制權益(如適用))。於換算構成本集團於海外業務投資淨額一部分的長期貨幣項目時，於集團實體獨立財務報表的損益內確認的匯兌差額重新分類至其他全面收益並於權益中累計為匯兌儲備。

於出售海外業務時，截至出售日期在該業務匯兌儲備確認的累計匯兌差額重新分類至損益，作為出售時損益的一部分。

由收購海外業務產生之商譽及可識別收購資產公平值調整被視為該海外業務的資產及負債，並以報告期末的現行匯率換算。所產生的匯兌差額於匯兌儲備內確認。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (m) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供相關服務之年度報告期末後十二個月之前將全數結付之僱員福利(終止僱傭福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務之年度內確認。

#### (ii) 界定供款退休計劃

當僱員提供服務時，向界定供款退休金計劃供款於損益內確認為開支。

終止僱傭福利於本集團不再能撤回提供該等福利時及本集團確認涉及支付終止僱傭福利之重組成本時(以較早者為準)確認。

### (n) 以股份支付之款項

當購股權授予僱員及其他提供相似服務之人士時，已收服務之公平值參考購股權於授出日期之公平值計量。該等公平值在歸屬期內之損益確認，並相應增加權益內的購股權儲備。計及非市場歸屬條件之方式是調整預期將於各報告期末歸屬之股本工具數目，使到最終於歸屬期內確認之累計金額是建基於最終歸屬之購股權數目。市場歸屬條件會成為釐定所授出購股權之公平值之因素。只要符合所有非市場歸屬條件，不論市場歸屬條件達成與否亦會計算開支。累計開支不會就未能達成市場歸屬條件而調整。

### (o) 其他資產之減值

本集團於各報告期末審閱其物業、廠房及設備、具有限可使用年期之無形資產以及於附屬公司之投資之賬面值，以釐定是否有任何跡象表明該等資產已產生減值虧損或先前確認之減值虧損是否不復存在或可能已經減少。

倘資產之可收回金額(即公平值減出售成本和使用價值之較高者)估計將低於其賬面值，則該資產之賬面值將削減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

## 4. 重要會計政策(續)

### (o) 其他資產之減值(續)

倘減值虧損於其後撥回，該資產之賬面值將增加至其可收回金額之經修訂估計，惟增加後之賬面值不得超出於過往年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

### (p) 資本化借款成本

因收購、建造或生產合資格資產(需於一段長時間方能達到其擬定的用途或作出售用途的資產)而直接產生的借款成本會被資本化為該等資產的部分成本。指定借款用於支付該等資產的支出之前之短暫投資所賺得任何收入，將從資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生之期間內於損益中確認。

### (q) 撥備及或然負債

如本集團因過去的事件須承擔法定或推定責任，而履行有關責任很可能引致可可靠估計經濟效益的流出，則會就未確定時間或金額的負債確認撥備。

當可能不需要產生經濟效益流出時，或金額無法可靠估計時，該債務則須披露為或然負債，除非產生經濟效益流出的可能性極低，則當別論。純粹憑一宗或多宗未來事件是否發生而確定存在的潛在債務，除非產生經濟效益流出的可能性極低，否則亦同時披露為或然負債。

### (r) 關連人士

(a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與本集團有關連：

- (i) 可控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司之母公司的主要管理人員的成員。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (r) 關連人士(續)

(b) 在以下任何情況下，某實體與本集團有關連：

- (i) 該實體及本集團均是同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自與其他有關連)。
- (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的某集團的成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩家實體均是同一第三方的合營公司。
- (iv) 某實體是第三方實體的合營公司而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體乃旨在提供福利予本集團或與本集團有關連的實體的僱員的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項中所辨別的人士控制或共同控制。
- (vii) 在(a)(i)項中所辨別的人士對該實體有重大影響力，或該人士是該實體(或是該實體的母公司)的主要管理人員的成員。
- (viii) 實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

某人士的近親家庭成員為在與實體交易時預期會影響該名人士或受到該名人士影響的家庭成員，包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士配偶或家庭伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或其配偶或家庭伴侶之受養人。

## 5. 主要會計判斷及估計不確定性之關鍵來源

於應用本集團之會計政策時，董事須就並未在其他來源顯示之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關之其他因素而作出，實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準進行審閱。會計估計之修訂乃於修訂估計期間內確認(倘修訂僅影響該期間)，或於修訂期間及日後期間確認(倘修訂影響現時及日後期間)。

### (a) 貸款及應收賬款減值撥備

香港財務報告準則第9號及香港會計報告準則第39項下就所有類別的金融資產的耗蝕虧損計量均要求作出判斷，特別是於釐定耗蝕虧損及評估信貸風險的顯著上升時須估計未來現金流量的數額及時間；以及抵押品的價值。該等估計由多項因素引起，而其變動可導致不同程度撥備的變動。

本集團的預期信貸損失計量為複雜模型的輸出結果，並且連帶多項有關不同輸入值選擇及該等相互依賴性的潛在假設。被視為會計判斷及估計的預期信貸損失模型的元素包括：

- 本集團評估信貸風險是否已顯著增加致使金融資產的撥備應按年限內預期信貸損失基準計量及定性評估的條件。
- 當金融資產的預期信貸損失是按綜合基準評估時則金融資產依據客戶風險特性及產品種類按組合劃分。
- 制定預期信貸損失模型，包括根據信貸風險行為周期、違約損失率及收回信貸風險抵押品的情況，釐訂實體面對信貸風險的期間所用的不同算式及輸入值選擇。
- 釐定宏觀經濟情況與經濟輸入值(如失業水平與抵押品價值)之間的聯繫性，以及其對違約可能性的影響、違約風險及違約損失。
- 選出前瞻性宏觀經濟情況及彼等發生的可能性比重，將經濟輸入值導入預期信貸損失模型當中。

本集團政策為在實際損失經驗的情況下定期檢視其模式，並於有需要時作出調整。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計判斷及估計不確定性之關鍵來源

### (b) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納不同司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。於日常業務過程中，可能出現多項涉及未能確切釐定最終稅項之交易及計算。

當管理層認為可能有臨時差額或稅項虧損而可用以抵銷未來之應課稅溢利時，則會確認與該等臨時差額及稅項虧損相關之遞延稅項資產。其實際應用之結果或有不同。

### (c) 公平值計量

計入本集團財務報表之若干資產及負債須按公平值計量及／或披露公平值。

本集團之金融及非金融資產及負債之公平值計量盡可能運用市場可觀察輸入值及數據。於釐定公平值計量所用之輸入數據乃根據所用估值方法中使用之輸入數據之可觀察程度分類為不同層級（「公平值等級」）：

- 第一級：按相同條款於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級：除第一級輸入數據以外之可觀察直接或間接輸入數據；
- 第三級：不可觀察輸入數據（即並非源自市場數據）。

項目分類為上述等級乃根據所使用輸入數據之最低等級（其對項目之公平值計量有重大影響）作出。

項目於各等級之間的轉撥乃於產生期間確認。

本集團按公平值計量若干項目：

- 投資物業（附註18）；及
- 按公平值透過損益列賬之金融資產（附註26）。

有關上述項目之公平值計量之更多詳細資料，請參閱適用附註。



## 5. 主要會計判斷及估計不確定性之關鍵來源(續)

### (d) 按公平值於損益列賬之金融資產的投資

本集團通過由富有才幹且經驗豐富的基金經理所管理之投資基金，投資按公平值於損益列賬之金融資產。金融資產之贖回受各項準則規限，如基金經理的批准、鎖定期、基金及其相關投資期限等。將該等投資分類為流動資產或非流動資產涉及重大估計和判斷，且其贖回標準可能不時予以修改。相關投資的期限亦可能導致該等投資無法於12個月內實現。

## 6. 分類報告

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決策之報告釐定其經營分類。

本集團有四個(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：四個)可報告分部。

本集團之經營分類乃根據其業務性質及所提供之產品及服務分別進行組織及管理。本集團各經營分類代表一個提供產品及服務之策略性業務單位，而所承受之風險及回報有別於其他經營分類。

有關經營分類之詳情如下：

- (i) 放債分類涉及於香港及中國之放債業務。
- (ii) 持牌及金融服務業務涉及可從事第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團所產生之收益，以及基金投資組合、企業發展策略諮詢、項目管理諮詢等所產生之顧問及管理服務收入。
- (iii) 戰略金融投資涉及由具有良好管理技術、合理管理費等的基金經理所管理之金融產品投資。
- (iv) 物業發展分類涉及於中國之物業發展、商場內單元／店舖之管理及租賃以及住宅單位銷售。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 6. 分類報告 (續)

### (a) 分類收益及業績

	放債		持牌及金融服務業務		戰略金融投資		物業發展		總計	
	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元
可報告分類收益	23,594	6,780	2,405	82,756	69,754	15,491	3,779	4,906	99,532	109,933
<b>業績</b>										
分類業績	15,727	2,977	878	80,654	25,508	34,978	4,893	(19,309)	47,006	99,300
未分配公司收入									11	630
未分配公司開支									(49,322)	(59,564)
財務成本									(57,605)	(8,006)
除所得稅前(虧損)/溢利									(59,910)	32,360
<b>其他分類資料</b>										
投資物業之公平值收益/ (虧損)							812	(17,051)	812	(17,051)
物業、廠房及設備折舊	(4)	(2)					(113)	(1,174)	(959)	(1,176)
按公平值透過損益列賬之 金融資產之公平值 (虧損)/收益					(26,915)	21,518			(26,915)	21,518
出售持作買賣投資虧損									-	(12,845)
應收貸款減值虧損	3,214	-							(3,214)	-
應收貿易賬款減值虧損					(15,160)	-			(15,160)	-

分類溢利/(虧損)指各分類產生之溢利/(虧損)，不計及分配無形資產攤銷、若干其他收入及其他收益/(虧損)、中央行政開支、財務成本及所得稅抵免/(開支)。

## 6. 分類報告 (續)

### (b) 分類資產及負債

	放債		持牌及金融服務業務		戰略金融投資		物業發展		總計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資產</b>										
可報告分類資產	274,201	86,081	43,531	81,487	693,407	679,391	254,162	195,599	1,265,301	1,042,558
未分配資產									13,926	181,362
資產總值									1,279,227	1,223,920
<b>負債</b>										
可報告分類負債	(101)	(1,112)	(75)	(90)	(1,524)	(50,007)	(37,842)	(31,218)	(39,542)	(82,427)
未分配負債									(729,481)	(638,381)
遞延稅項負債									(26,678)	(19,213)
負債總額									(795,701)	(740,021)

就監察分類表現及於分類間分配資源而言：

- 所有資產均獲分配至經營及可報告分類，惟若干物業及設備、若干其他應收款項、按金及預付款項以及現金及現金等價物除外。
- 所有負債均獲分配至經營及可報告分類，惟若干應計費用及其他應付款項、應付所得稅、遞延稅項、應付票據及應付貸款除外。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 6. 分類報告 (續)

### (c) 地區資料

下表提供本集團分別按經營地點及資產所在地劃分之來自外界客戶收益及其非流動資產之分析。

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
來自外界客戶收益		
— 中國	5,564	4,906
— 香港	93,968	105,027
	<b>99,532</b>	109,933
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
指定非流動資產		
— 中國	210,601	156,793
— 香港	4,479	152,004
	<b>215,080</b>	308,797

## 6. 分類報告 (續)

### (d) 有關主要客戶之資料

相應年度來自客戶佔本集團總收益超過 10% 之收益如下：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
客戶 A 持牌及金融服務分類產生之收益	-	77,412
客戶 B 戰略金融投資分類及放債分類產生之收益	20,442	-
客戶 C 戰略金融投資分類產生之收益	16,380	-
客戶 D 戰略金融投資分類產生之收益	13,900	-
客戶 E 戰略金融投資分類產生之收益	12,913	-
	<b>63,635</b>	77,412

### (e) 可報告分類溢利、資產及負債之對賬

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
除所得稅開支前(虧損)/溢利		
可報告分類溢利	47,006	99,300
未分配公司收入	11	630
未分配公司開支	(49,322)	(59,564)
財務成本	(57,605)	(8,006)
未計所得稅開支前之綜合(虧損)/溢利	<b>(59,910)</b>	32,360

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 6. 分類報告 (續)

### (e) 可報告分類溢利、資產及負債之對賬 (續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資產：</b>		
可報告分類資產	1,265,301	1,042,558
未分配公司資產		
— 銀行結餘及現金	6,887	171,081
— 其他公司資產	7,039	10,281
	13,926	181,362
<b>綜合資產總值</b>	<b>1,279,227</b>	1,223,920
<b>負債：</b>		
可報告分類負債	(39,542)	(82,427)
未分配公司負債		
— 股東貸款	(49,598)	(49,598)
— 其他公司負債	(679,883)	(588,783)
	(729,481)	(638,381)
遞延稅項負債	(26,678)	(19,213)
<b>綜合負債總額</b>	<b>(795,701)</b>	(740,021)

## 7. 收益

收益指中國物業之租金及管理費收入、放債業務之貸款利息收入、持牌及金融服務收入及金融資產投資的利息收入。

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
<b>香港財務報告準則第 15 號範圍內的客戶合約收益：</b>		
物業管理費收入	1,533	1,801
持牌及金融服務收入	2,405	82,756
	<b>3,938</b>	84,557
<b>其他來源的收益：</b>		
物業租金收入	2,246	3,105
貸款利息收入	23,594	6,780
策略金融投資的投資收益	69,754	15,491
	<b>95,594</b>	25,376
<b>總計</b>	<b>99,532</b>	109,933

### 香港財務報告準則第 15 號範圍內的收益確認分列：

物業管理費收入		
— 於某時點	—	—
— 隨時間轉移	1,533	1,801
持牌及金融服務收入		
— 於某時點	—	77,412
— 隨時間轉移	2,405	5,344
	<b>3,938</b>	84,557

附註：本集團已採用累積影響法初步應用香港財務報告準則第 15 號。根據該方法，比較資料並未重列，乃根據香港會計準則第 18 號編製。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 8. 其他(虧損)/收入，淨額

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
其他收入：		
利息收入	29	643
雜項收入	210	438
	<b>239</b>	1,081
其他虧損：		
匯兌虧損，淨額	(2,679)	(788)
	<b>(2,440)</b>	293

## 9. 財務成本

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
股東貸款利息	516	724
其他借款利息	41,330	5,529
優先票據利息	15,759	1,753
	<b>57,605</b>	8,006



## 10. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列各項後達致：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
已確認為開支之銷售及服務成本*	2,421	4,366
員工成本(附註11)	33,165	34,696
物業、廠房及設備折舊(附註(a))	959	1,514
無形資產攤銷#	1,491	2,112
土地及樓宇之經營租賃租金(附註(b))	5,859	3,072
核數師酬金#	1,200	1,200
出售按公平值透過損益列賬的金融資產收益	(64)	-
應收貸款減值虧損#(附註44)	3,214	-
應收貿易賬款及其他應收款項減值虧損#(附註44)	15,160	-

附註：

- (a) 物業、廠房及設備折舊 110,000 港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：891,000 港元)及 849,000 港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：623,000 港元)分別計入其他經營開支及行政開支。
- (b) 土地及樓宇之經營租賃租金 1,294,000 港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：803,000 港元)及 4,565,000 港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：2,269,000 港元)分別計入其他經營開支及行政開支。
- \* 計入其他經營開支  
# 計入行政開支

## 11. 員工成本

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
員工成本(包括董事酬金)包括：		
薪金及其他福利	32,639	34,136
定額供款退休計劃供款	526	560
	<b>33,165</b>	<b>34,696</b>

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 12. 董事酬金

已付或應付各董事之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	以股份 為基礎之 付款 千港元	定額供款 退休計劃 供款 千港元	合計 千港元
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
<b>執行董事：</b>					
劉杰山(於二零一七年二月九日獲委任)	-	3,218	602	18	3,838
崔磊(於二零一七年二月九日獲委任)	-	3,200	602	18	3,820
楊槐君(於二零一七年五月八日獲委任)	-	3,200	602	18	3,820
韓立鈇(於二零一七年五月八日獲委任)	-	3,200	602	18	3,820
<b>獨立非執行董事：</b>					
吳世明(於二零一八年五月三十日辭任)	49	-	-	-	49
王偉俊(於二零一七年五月八日獲委任)	130	-	-	-	130
蘇錫河(於二零一七年五月八日獲委任)	325	-	-	-	325
何堯德(於二零一八年五月三十日獲委任)	192	-	-	-	192
	<b>696</b>	<b>12,818</b>	<b>2,408</b>	<b>72</b>	<b>15,994</b>

## 12. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	以股份 為基礎之 付款 千港元	定額供款 退休計劃 供款 千港元	合計 千港元
截至二零一七年十二月三十一日止 十七個月					
<b>執行董事：</b>					
劉杰山	-	4,583	-	17	4,600
崔磊	-	4,583	-	17	4,600
楊槐君	-	4,525	-	12	4,537
韓立鈺	-	4,356	-	12	4,368
楊自江(於二零一七年二月九日辭任)	-	880	-	-	880
關山(於二零一七年五月八日辭任)	-	1,197	-	15	1,212
<b>獨立非執行董事：</b>					
吳世明	190	-	-	-	190
王偉俊	87	-	-	-	87
蘇錫河	216	-	-	-	216
林超凡(於二零一七年五月八日辭任)	133	-	-	-	133
鄧春梅(於二零一七年五月八日辭任)	133	-	-	-	133
	759	20,124	-	73	20,956

於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止十七個月，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 13. 五位最高酬薪人士

本集團五位最高薪酬人士中，四名(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：四名)為本公司董事，其薪酬於上文附註12披露。餘下一名(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：一名)人士之薪酬如下：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
薪金及其他福利	3,222	2,181
以股份為基礎的付款	568	—
定額供款退休計劃供款	18	5
	<b>3,808</b>	<b>2,186</b>

彼等之薪酬款額介乎以下範圍：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
零至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至3,000,000港元	—	1
3,000,001港元至4,000,000港元	1	—

## 14. 所得稅(開支)／抵免

綜合損益及其他全面收益報表所列之所得稅金額指：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
即期稅項		
一年／期內稅項	—	—
一過往年度撥備不足／(超額撥備)	<b>249</b>	(343)
	<b>249</b>	(343)
遞延稅項(附註33)	<b>7,465</b>	(8,755)
	<b>7,714</b>	(9,098)

年／期內，已就估計應課稅溢利之香港利得稅按稅率 16.5% (截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：16.5%) 作出撥備。

於其他司法權區產生之稅項乃按該等司法權區各自之現行稅率計算。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 14. 所得稅(開支)/抵免(續)

年/期內所得稅與綜合損益及其他全面收益報表所列除所得稅前(虧損)/溢利之對賬如下：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(59,910)</b>	32,360
按香港利得稅稅率 16.5% (截至二零一七年十二月三十一日 止十七個月：16.5%)	<b>(9,885)</b>	5,339
於其他司法權區經營之附屬公司稅率差異之影響	<b>7,082</b>	(10,390)
不可扣稅開支之稅務影響	<b>17,906</b>	11,773
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(12,545)</b>	(7,946)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>5,019</b>	1,866
未確認其他可扣減臨時差異之稅務影響	<b>61</b>	(3)
動用過往未確認稅項虧損	<b>(173)</b>	(9,394)
過往年度撥備不足/(超額撥備)	<b>249</b>	(343)
年/期內所得稅開支/(抵免)	<b>7,714</b>	(9,098)

## 15. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
就每股基本及攤薄(虧損)/盈利而言之本公司擁有人 應佔年/期內(虧損)/溢利	<b>(67,623)</b>	41,465
就每股基本及攤薄(虧損)/盈利而言之普通股加權平均數	<b>3,935,647,303</b>	3,540,840,662

所使用之分母乃與上文所詳述之每股基本及攤薄(虧損)/盈利所用者相同。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，由於行使本公司購股權將導致每股虧損減少，並視為反攤薄，故每股攤薄虧損假設並無行使本公司購股權。

截至二零一七年十二月三十一日止十七個月本集團並無發行附帶潛在攤薄股份之工具。因此，截至二零一七年十二月三十一日止十七個月之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

截至二零一七年十二月三十一日止十七個月就每股基本及攤薄盈利而言之普通股加權平均數已就於二零一六年十月完成之股份配售項下已發行股份之紅利元素作出調整。

## 16. 股息

本公司董事並無宣派或建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之任何股息(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：無)。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	傢私、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>				
於二零一六年八月一日	8,862	1,023	1,589	11,474
匯兌調整	266	–	–	266
添置	1,534	470	725	2,729
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	<b>10,662</b>	<b>1,493</b>	<b>2,314</b>	<b>14,469</b>
匯兌調整	<b>(501)</b>	<b>(1)</b>	–	<b>(502)</b>
添置	<b>597</b>	<b>355</b>	–	<b>952</b>
透過收購一間附屬公司購入	–	<b>15</b>	–	<b>15</b>
於二零一八年十二月三十一日	<b>10,758</b>	<b>1,862</b>	<b>2,314</b>	<b>14,934</b>
<b>累計折舊及減值</b>				
於二零一六年八月一日	8,002	926	923	9,851
匯兌調整	256	–	–	256
折舊	1,010	85	419	1,514
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	<b>9,268</b>	<b>1,011</b>	<b>1,342</b>	<b>11,621</b>
匯兌調整	<b>(474)</b>	–	–	<b>(474)</b>
折舊	<b>404</b>	<b>174</b>	<b>381</b>	<b>959</b>
透過收購一間附屬公司購入	–	<b>1</b>	–	<b>1</b>
於二零一八年十二月三十一日	<b>9,198</b>	<b>1,186</b>	<b>1,723</b>	<b>12,107</b>
<b>賬面淨值</b>				
於二零一八年十二月三十一日	<b>1,560</b>	<b>676</b>	<b>591</b>	<b>2,827</b>
於二零一七年十二月三十一日	1,394	482	972	2,848



## 18. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>公平值</b>		
於年／期初	<b>156,295</b>	173,346
透過資產收購所添置(附註41)	<b>55,140</b>	—
公平值變動	<b>812</b>	(17,051)
匯兌調整	<b>(2,168)</b>	—
於年／期末	<b>210,079</b>	156,295

指：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>公平值：</b>		
於中國落成之投資物業	<b>142,917</b>	90,297
於中國在建之投資物業	<b>67,162</b>	65,998
	<b>210,079</b>	156,295

本集團持有作賺取租金收入或資本升值之投資物業均以公平值模式計量，並分類及入賬列為投資物業。

於二零一八年十二月三十一日，投資物業公平值約為53,274,000港元(二零一七年：零)，本集團就此尚未取得房屋產權所有證。本集團正在申請房屋產權所有證。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值乃由董事參考獨立合資格專業估值師漢華評值有限公司及普敦國際評估有限公司根據最高及最佳用途方法編製之估值報告釐定。

本集團之投資物業的公平值計量已分類為香港財務報告準則第13號公平值計量所界定之三個層級之公平值架構。於二零一八年十二月三十一日之投資物業公平值屬第三層(二零一七年：第三層)經常性公平值計量，使用重大不可觀察數據以計量公平值。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止十七個月，就投資物業而言，第一層及第二層之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業(續)

投資物業之公平值屬第三層經常性公平值計量。年初與年末之公平值結餘對賬如下。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
公平值：		
年／期初(第三層經常性公平值)	156,295	173,346
添置	55,140	—
公平值變動	812	(17,051)
匯兌調整	(2,168)	—
年／期末(第三層經常性公平值)	210,079	156,295

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，投資物業之公平值乃採用直接比較法及投資法(視情況而定)釐定。對於透過直接比較法釐定之投資物業，乃使用近期關於可比較物業價格之市場資料釐定，並就本集團物業之特色之任何差異作出調整。對於使用投資法釐定之投資物業，會計及投資物業現行租金及潛在復歸收入(如適用)。

投資物業之公平值調整於綜合損益及其他全面收益報表之「投資物業之公平值虧損」一項內確認。

二零一八年及二零一七年十二月三十一日估值數據之詳情載列如下：

## 18. 投資物業(續)

於二零一八年十二月三十一日

物業	位置	層級	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係
持作進一步發展之物業	中國	三	直接比較法	市場售價：每平方米人民幣5,200元	市場售價越高，公平值越高
零售店 — 第一層	中國	三	投資法	每月市場租金：每平方米人民幣33元至人民幣47元	市場租金越高，公平值越高
				定期收益率：每年4.5%	定期收益率越高，公平值越低
				復歸收益率：每年5.5%	復歸收益率越高，公平值越低
零售店 — 第二層	中國	三	投資法	每月市場租金：每平方米人民幣12元	市場租金越高，公平值越高
				定期收益率：每年7%	定期收益率越高，公平值越低
				復歸收益率：每年8%	復歸收益率越高，公平值越低
停車位	中國	三	直接比較法	估計每個停車位市場價：人民幣110,000元	市場價越高，公平值越高
住宅物業	中國	三	直接比較法	估計每平方米市場價：介乎人民幣8,741元至人民幣11,101元	市場價越高，公平值越高

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業(續)

於二零一七年十二月三十一日

物業	位置	層級	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係
持作進一步發展之物業	中國	三	直接比較法	市場售價：每平方米人民幣4,800元	市場售價越高，公平值越高
零售店一 第一層	中國	三	投資法	每月市場租金：每平方米人民幣32元至人民幣45元	市場租金越高，公平值越高
				定期收益率：每年4.5%	定期收益率越高，公平值越低
				復歸收益率：每年5.5%	復歸收益率越高，公平值越低
零售店一 第二層	中國	三	投資法	每月市場租金：每平方米人民幣11元	市場租金越高，公平值越高
				定期收益率：每年7%	定期收益率越高，公平值越低
				復歸收益率：每年8%	復歸收益率越高，公平值越低
停車位	中國	三	直接比較法	估計每個停車位市場價：人民幣110,000元	市場價越高，公平值越高

年內已賺取之物業租金收入為2,246,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：3,105,000港元)，而相關直接經營開支約為412,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：961,000港元)。所持物業於一至八年(二零一七年十二月三十一日：一至五年)已有落實之租戶。於報告期末，本集團已與租戶訂立合約，未來最低租賃應收款項如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	3,031	2,433
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	4,003	4,944
五年以上	817	7,581
	<b>7,851</b>	<b>7,377</b>

## 19. 無形資產

	證監會牌照 千港元
<b>成本</b>	
於二零一六年八月一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日 及二零一八年十二月三十一日	4,472
<b>攤銷</b>	
於二零一六年八月一日	(331)
攤銷	(2,112)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	<b>(2,443)</b>
攤銷	<b>(1,491)</b>
於二零一八年十二月三十一日	<b>(3,934)</b>
<b>賬面淨值</b>	
於二零一八年十二月三十一日	<b>538</b>
於二零一七年十二月三十一日	2,029

無形資產指透過截至二零一六年七月三十一日止年度收購一家附屬公司所收購之有關證監會就第4類「就證券提供意見」及第9類「資產管理」受規管活動發出之牌照。

## 20. 按公平值計入其他全面收益之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
可供出售金融資產	-	-
按公平值計入其他全面收益之股本投資	-	-

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 20. 按公平值計入其他全面收益之金融資產(續)

可供出售金融資產之詳情載於下表：

名稱	業務架構形式	註冊成立地點	營運及主要業務地點	本集團所持 直接投票權 百分比
Alverna Dynamic Developments Inc* (「Alverna」)	公司	菲律賓	於菲律賓從事投資控股	40%
Shannalyne Inc. (「Shannalyne」)	公司	菲律賓	於菲律賓經營林木種植 業務	40%
2010 Duran Inc.	公司	菲律賓	於菲律賓經營林木種植 業務	40%
Morton 2011 Inc.	公司	菲律賓	暫無業務	40%

\* Alverna於Shannalyne持有60%直接權益。

本集團於若干位處菲律賓棉蘭老島Caraga地區之林木種植業務中持有權益。該等權益乃一段時間之前於截至二零一一年七月三十一日止年度以約20.2億港元收購並透過兩間前聯營公司Shannalyne及Alverna(統稱「該等聯營公司」)持有。有關林木種植業務之詳情，載於本公司日期為二零一零年六月三十日之非常重大收購通函。截至二零一四年一月六日止，本集團就其於該等林木種植業務中所佔權益之入賬方式均為透過以權益會計法將其於該等聯營公司之權益入賬。

然而，本集團自收購於該等業務之權益後面臨眾多問題，包括與林業有關之菲律賓當地法律及規則出現不利變動以及與菲律賓合作夥伴及該合營企業之主要股權持有人Juanita Dimla De Guzman女士(「De Guzman女士」)間之工作關係嚴重轉差。此外，本公司與其當時之主席兼執行董事Tan Cheow Teck先生(「CT Tan先生」，自稱林木專家及該等業務之關鍵支柱)間之關係亦徹底決裂。連串問題致使本集團放棄於菲律賓之林木種植業務，並於二零一四年一月六日將其於該等聯營公司之投資之餘下賬面值撇減至零。同日，本集團將其於該等聯營公司中之權益重新分類為可供出售金融資產(「可供出售金融資產」)，原因為本公司認為其不再對該等聯營公司擁有任何重大影響。有關於該等聯營公司之投資減值及將其重新分類為可供出售金融資產之詳情，載於截至二零一四年七月三十一日止年度之財務報表以及本公司日期為二零一三年十二月十九日、二零一四年一月十三日、二零一四年二月十九日、二零一四年三月十日及二零一四年三月十七日之公告。

自於該等前聯營公司之投資(現時分類為可供出售金融資產)全面減值以來，概無正面進展，截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日，董事仍然相信可供出售金融資產之價值為零，目前可實際收回任何於菲律賓之林木種植業務之價值之可能或機會不大。

## 21. 持作出售物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持作出售物業	<b>7,240</b>	7,240

持作出售物業指 35 個(二零一七年：35 個)位於中國廣東省佛山市順德區倫教鎮倫常路 888 號置富花園之住宅單位。

## 22. 發展中物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
發展中物業	<b>31,431</b>	31,431

於二零一八年十二月三十一日，發展中物業之賬面值 31,431,000 港元(二零一七年：31,431,000 港元)指 169 個已識別物業單位(「該等物業」)之視作成本並已特別預留用作清付於過往年度根據日期為二零零五年八月十五日之清付工程款項協議書(「清付協議」)涉及之尚未償還應付建築費。

清付協議及抵押協議(定義見下文)列明 31,431,000 港元之該等物業之視作成本即人民幣 20,439,000 元(相等於 25,653,000 港元)，且進一步後續建築成本為人民幣 4,603,000 元(相等於 5,778,000 港元)。

除清付協議外，本集團已與廣州市第四建築工程有限公司(「承包商」)訂立另一份協議即日期為二零零六年四月二十七日之抵押還款協議書(「抵押協議」)以抵押該等物業作為擔保。根據上述兩份協議，本集團及承包商相互同意使用指定之該等物業清付尚未償還餘款。就此清付安排而言，訂約雙方亦相互同意，尚未償還餘款乃在並無追索權情況下清付，而倘該等物業之銷售所得款項超過尚未償還餘款，本集團不可索取承包商所收取之額外所得款項。同樣地，倘銷售所得款項並不足以清付結欠承包商之款額，承包商已同意放棄餘下未付部分。鑑於此特別條款，管理層認為，該等物業所有權之重大風險及回報已於簽署兩份協議時轉讓予承包商。因此，該等發展中物業及相應負債已彼此抵銷，且並無於截至二零一三年七月三十一日止年度前過往年度之財務報表內單獨確認。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 22. 發展中物業(續)

於截至二零一三年七月三十一日止年度，本集團接獲承包商發出之通知函件，索償上述尚未償還餘款，另加利息及並無任何基準之具體金額人民幣15,000,000元(相等於18,827,000港元)。除如上所述已被本集團確認之應付承包商金額人民幣25,042,000元(相等於31,431,000港元)外，本集團並不知悉承包商提出其他索償之理據。

於截至二零一四年、二零一五年、二零一六年七月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止十七個月以及截至二零一八年十二月三十一日止年度，承包商未發出任何進一步通知函件亦未對本集團提出任何正式法律程序索償尚未償還金額。

於截至二零一四年七月三十一日止年度，余盛及張明贊二人已在中國對本集團(作為物業開發商)、承包商(作為主要外包商)、及另外兩家公司(作為主要外包商之分包商及該兩名人士之直接外包商)提出訴訟，索償有關本集團物業開發工程之若干尚未償還建築費。中國法院於二零一三年十二月裁定此事件並宣判，承包商須向余盛及張明贊結付本金額分別人民幣3,198,013元(相等於4,017,536港元)及人民幣3,961,291元(相等於4,976,411港元)，另加逾期利息。中國法院亦認為本集團有共同責任向余盛及張明贊結清上述本金額，惟本金額在本集團應付承包商之尚未償還金額範圍以內。各訂約方均對此判決提出上訴。然而，上訴被中級人民法院於二零一五年一月駁回。於上訴結果發出後，承包商就上訴判決向廣東省高級人民法院提出進一步上訴，但於該等財務報表獲批准當日尚未有進一步上訴之結果。

於二零一五年七月，廣東省高級人民法院作出休庭再審決定，並緩期執行先前對承包商及本集團之中國全資附屬公司佛山市順德區中富房產有限公司(「順德中富」)作出之判令，據此有關該等物業之交易及順德中富之三個銀行賬戶之信貸已被凍結，待余盛及張明贊就訴訟達成和解而定。於二零一五年七月三十一日，順德中富該等三個銀行賬戶之結餘約為人民幣586,000元(相等於730,000港元)。該等銀行結餘已相應於本集團於二零一五年七月三十一日之綜合財務狀況表中重新分類為「受限制銀行結餘」。截至二零一六年七月三十一日止年度，該等銀行賬戶所受限制已獲廣東省高級人民法院解除，而該等賬戶所持現金可供本集團自由動用。

於二零一八年三月二十九日，中國法院裁定，本集團及其前中國承包商有責任支付尚未支付的建築費用及有關索償已由前承包商支付予原告。本集團與原告之間的法律訴訟已結束。



## 22. 發展中物業(續)

鑑於根據兩份協議執行清付安排之爭議及不確定性，管理層認為自二零一三年七月三十一日起分別確認該等物業及相應負債實屬適當，因為先前之抵銷安排可能不再可行。

於報告日期，該等物業之確權登記尚未完成，因為承包商未能向本集團提供若干必要相關配套文件來完成登記程序及獲得確權。沒有確權，該等物業不能在中國以恰當／合法所有權出售或轉讓。因此，該等物業被分類為發展中物業。

於二零一八年十二月三十一日，經參考獨立估值師漢華評值有限公司(二零一七年：漢華評值有限公司)發出之估值報告，估計該等物業之公平值約為115,085,000港元(二零一七年：119,276,000港元)，該獨立估值師持有認可及相關專業資格，並對被估值之物業所在地點及所屬類別有近期經驗。

## 23. 應收貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貸款	262,210	85,000
減：減值撥備	(3,214)	—
	<b>258,996</b>	85,000

本集團應收貸款來自香港及中國提供公司貸款之放債業務。應收貸款(扣除減值)按以下貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港幣(「港幣」)	238,979	85,000
人民幣(「人民幣」)	20,017	—
	<b>258,996</b>	85,000

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 23. 應收貸款(續)

應收貸款以客戶提供之抵押品或個人擔保作抵押，按年利率7.5%–15%（截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：10%–15%）計息，並須於與本集團客戶議定之固定期限內償還。於二零一八年十二月三十一日，就若干應收貸款而言，抵押品的公平值高於未償還本金及利息（附註44）。於各報告日期面臨之最大信貸風險為上文所述應收款項之賬面值。

截至報告期末，應收貸款（扣除減值虧損）基於提取日期的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期	143,145	85,000
少於一個月	1,966	–
1至3個月	113,885	–
	<b>258,996</b>	85,000

由於應收貸款於短期內到期，故有關應收貸款之賬面值與其公平值相若。

有關應收貸款的減值準備變動如下：

	減值虧損準備 千港元
根據香港會計準則第39號於二零一八年一月一日的結餘	–
對首次應用香港財務報告準則第9號的影響	–
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日的經調整結餘	–
年內確認的減值虧損	3,214
於二零一八年十二月三十一日	3,214

有關本集團信貸政策之其他詳情載於附註44。

## 24. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持牌及金融服務業務產生之應收貿易賬款(附註(i))	40,011	79,456
金融資產投資產生之應收投資收入	55,829	13,561
其他應收款項，扣除虧損撥備(附註(ii))	23,172	5,880
	<b>119,012</b>	98,897

附註：

- (i) 應收貿易賬款之結算期通常自出具發票日期起一年內到期。所有應收貿易賬款均不計利息。

於報告期末，根據發票日期計算之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至90日	1,563	79,456
365日以上	38,448	-
	<b>40,011</b>	79,456

本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品或採取其他信用增強措施。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 24. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，計入其他應收款項之金額4,900,000港元(二零一七年十二月三十一日：4,900,000港元)及3,589,000港元(二零一七年：零)分別指應收本集團一間附屬公司的非控股股東及一名關聯方的款項。除了按年利率10%計息的應收一名關連方款項外，餘下款項為無抵押、免息及須按要求償還。

全部應收貿易賬款及其他應收款項預期於一年內收回。

有關應收貸款的減值準備變動如下：

	減值虧損準備		
	應收貿易賬款 千港元	應收利息 千港元	總計 千港元
根據香港會計準則第39號於二零一七年 十二月三十一日的結餘	-	-	-
首次應用香港財務報告準則第9號的影響	-	-	-
於二零一八年一月一日的經調整結餘	-	-	-
年內確認的減值虧損	2,966	12,194	15,160
於二零一八年十二月三十一日	2,966	12,194	15,160

有關本集團信貸政策的進一步詳情載於附註44。

## 25. 按金及預付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已付按金	724	1,364
預付款項	2,606	3,049
	<b>3,330</b>	4,413

上述資產概無逾期或減值。

## 26. 按公平值透過損益列賬之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>		
可換股債券，非上市(附註(i))	–	146,957
<b>流動資產</b>		
香港上市股本證券	62	–
可換股債券，非上市(附註(i))	124,430	–
債務證券，非上市(附註(ii))	512,759	517,061
	<b>637,251</b>	664,018

附註：

- (i) 聯交所上市公司所發行之可換股債券乃由獨立專業估值師普敦國際評估有限公司於報告期末採用高盛模型(該模型為金融資產估值中常用之金融模型技術)按公平值計量。

	二零一八年	不可觀察輸入數據與公平值之關係
重大不可觀察輸入數據：		
預期波幅	71.38% (二零一七年：42.28%)	預期波幅越高，公平值越高

- (ii) 私人公司所發行之債務證券乃由獨立專業估值師普敦國際評估有限公司(二零一七年：高力國際(香港)有限公司)於報告期間末採用貼現現金流量法按公平值計量。

	二零一八年	不可觀察輸入數據與公平值之關係
重大不可觀察輸入數據：		
折讓率	12.51%至13.35% (二零一七年：9.98%至12.24%)	折讓率越高，公平值越低

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 27. 現金及現金等額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現金及現金等額	<b>6,887</b>	171,081

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額包括以人民幣計值之貨幣為數約5,281,000港元(二零一七年：2,162,000港元)，乃不可自由兌換為其他貨幣。

## 28. 應付貿易賬款及其他應付款項

於二零一八年十二月三十一日，計入本集團之應付貿易賬款及其他應付款項約38,237,000港元(二零一七年：81,888,000港元)為應付貿易賬款約28,115,000港元(二零一七年：30,150,000港元)指涉及糾紛之未償還建築費，進一步詳情載於附註22。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付貿易賬款	<b>28,115</b>	30,150
其他應付款項	<b>10,122</b>	51,738
	<b>38,237</b>	81,888

根據發票日期計算之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
365日以上	<b>28,115</b>	30,150

以下列貨幣計值之應付貿易賬款及其他應付款項載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港幣	<b>729</b>	50,670
人民幣	<b>37,508</b>	31,218
	<b>38,237</b>	81,888

## 29. 應計費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應計員工花紅	8,848	14,100
應計利息開支	59,928	4,606
其他	5,879	3,332
	<b>74,655</b>	22,038

所有應計費用預計將在一年內結算或按要求償還。

## 30. 股東貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
Linshan Limited (「Linshan」)(附註)	49,598	49,598

附註：來自Linshan之貸款乃無抵押、按年利率1%(二零一六年七月三十一日：1%)計息。Linshan由Shannon Tan Siang-Tau先生(「S Tan先生」)(本公司前執行董事)及CT Tan先生之子(本公司前主席兼執行董事)全資擁有。有關貸款應於二零一四年十二月三十一日到期償還，而於二零一五年一月，本集團接獲Linshan之交款通知書，要求結清未償還貸款及應計利息。

S Tan先生及CT Tan先生均為本集團過往於菲律賓林木種植業務(有關詳情載於附註20)之管理層團隊之關鍵成員。本集團一直極不滿意該管理層團隊之表現、行為及虛假記載，原因為林木種植業務徹底失敗並已自此於截至二零一四年七月三十一日止年度全面撤銷及遭本集團放棄。於二零一四年十月二十八日，該管理層團隊當中另一名關鍵成員兼該等林木種植業務之主要股權持有人De Guzman女士於菲律賓遭以挪用若干資金及偽造文件為由提起刑事訴訟。於二零一六年五月前後，Makati City地區初審法院(Regional Trial Court)對De Guzman女士發出拘捕令。De Guzman女士隨後提交復議動議，以求解除針對其提起之投訴。於二零一六年六月，法院駁回De Guzman女士之動議並對其發出拘捕令。儘管已多次嘗試向De Guzman女士送達拘捕令，惟截至該等財務報表獲批准日期仍尚未成功。

本集團現擬對S Tan先生及CT Tan先生採取類似措施／行動，而直至該情況得以解決之前，本集團無意結償應付Linshan之貸款及利息。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 31. 其他借款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他借款		
— 華融貸款(附註(i))	389,955	389,955
— 其他借款 — 港元(附註(ii))	10,000	—
— 其他借款 — 人民幣(附註(iii))	27,890	—
	<b>427,845</b>	389,955
指：		
即期部分	76,245	38,355
非即期部分	351,600	351,600
	<b>427,845</b>	389,955

附註：

- (i) 其乃與本公司與中國華融國際控股有限公司就本金總額最高為60,000,000美元、年利率9.7%及為期五年之貸款融資(「融資」，由直屬控股公司提供之公司擔保作抵押)而於二零一七年十一月七日訂立之融資協議有關。於二零一八年十二月三十一日，本公司已自融資提取50,000,000美元(二零一七年：50,000,000美元)。

借款須受與金融機構所訂立貸款安排中常見的本集團財務狀況比率之若干比例之相關契諾有否獲履行所規限。若本集團違反契諾，已提取之融資將變成須於要求時償還。

本集團定期監察其有否遵守該契諾，並根據銀行貸款之預定還款安排如期作出償還。有關本集團管理流動資金風險之進一步詳情載於附註44。於二零一八年十二月三十一日，本集團並無違反與該已提取融資有關之契諾(二零一七年：無)。

- (ii) 金額為10,000,000港元的本金按年利率15%計息，由直屬控股公司提供之公司擔保作抵押且應於二零一八年十二月三十日償付。其於二零一九年一月二日結算。
- (iii) 金額為人民幣24,500,000元的本金按年利率14%計息，由本公司一名董事提供之個人擔保作抵押且應於二零一八年十二月十六日償付。本集團並無按計劃支付本金及利息付款。違約利息於二零一八年十二月十七日至二零一八年十二月三十一日期間按年利率14%收取。於報告期末，應付貸款及應付利息的賬面值分別為人民幣24,500,000元及人民幣1,581,611元。本集團已於二零一九年三月二十七日獲得延期償還貸款至二零一九年十二月十六日。



## 32. 優先票據

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
優先票據	<b>178,688</b>	177,329
減：即期部分	<b>(178,688)</b>	(14,400)
非即期部分	-	162,929

截至二零一七年十二月三十一日止十七個月，本公司向一名第三方發行兩批總面值為180,000,000港元之兩年期優先票據(「票據」)。票據須在緊接發行票據日期第二個周年前之到期日當日償還。票據按年利率8%計息，利息須每年支付一次。

## 33. 遞延稅項負債

	重估投資物業 千港元
於二零一六年八月一日	27,968
自損益扣除(附註14)	(8,755)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	<b>19,213</b>
自損益扣除(附註14)	<b>7,465</b>
於二零一八年十二月三十一日	<b>26,678</b>

於二零一八年十二月三十一日，本集團估計尚未動用稅項虧損約142,074,000港元(二零一七年：91,087,000港元)可供用以抵銷未來溢利(惟須經有關稅務機構同意)。估計未動用稅項虧損當中123,276,000港元(二零一七年：86,393,000港元)可無限期結轉，而當中18,798,000港元(二零一七年：4,694,000港元)將於一至五年屆滿。因未能預測未來溢利來源，故並未就尚未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 34. 股本

	股份數目	金額 千港元
已發行及繳足：		
普通股		
於二零一六年八月一日，每股面值0.01港元	2,996,173,330	29,962
於配售時發行股份(附註a)	599,200,000	5,992
<hr/>		
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	3,595,373,330	35,954
於配售時發行股份(附註b)	540,000,000	5,400
<hr/>		
於二零一八年十二月三十一日	4,135,373,330	41,354

附註：

- (a) 於二零一六年十月六日，完成透過配售代理按每股0.25港元向六名承配人配售599,200,000股新股份(即經擴大股權之16.67%)。對上一個營業日之收市價為每股0.37港元，暗示配售價較市價折讓32.43%。配售所得款項淨額(自所得款項總額扣除配售佣金及與配售有關之其他開支後)約為145,905,000港元。六名承配人為本集團之獨立第三方。所得款項擬用於本集團之放債業務及金融服務業務。股份配售之相關股份發行開支3,895,000港元已直接自本公司股份溢價中扣除。
- (b) 於二零一八年五月十五日，透過配售代理按每股0.12港元配售540,000,000股新股份(即經擴大股權的13.06%)予不少於六名承配人一事已完成。配售的所得款項淨額(經所得款項總額扣除與配售有關的配售佣金及其他開支後)約為64,295,000港元。該所得款項擬定用於物業發展相關業務及一般營運資金。

## 35. 購股權計劃

於二零一零年七月二十八日，本公司通過一項普通決議案，內容有關終止舊購股權計劃及採納一項新購股權計劃（「新計劃」），主要目的為向本公司之合資格僱員及董事提供獎勵。根據新計劃之條款，本公司之董事會有權酌情向包括本公司或其附屬公司之僱員及執行董事在內之參與者（定義見新計劃）授出可認購本公司股份之購股權，其價格相等於以下最高者：(i) 於要約日期，聯交所每日報價表就買賣一手或以上股份而載列之股份收市價；(ii) 緊接要約日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii) 股份面值。於未經本公司股東事先批准情況下，於任何一個年度內授予任何個人之購股權所涉及股份數目不得超逾本公司任何時間已發行股份之1%（二零一七年：1%）。

倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%且價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。根據新計劃授出之購股權將賦予其持有人權利，可由授出有關購股權之日起至授出日期起計十年止認購股份。接納所授出之購股權時應付象徵式代價1港元。

於年／期內，該計劃項下未行使的購股權如下：

	平均行使價 二零一八年	數目 二零一八年	平均行使價 二零一七年	數目 二零一七年
於年／期初未行使	—	—	—	—
於年／期內授出	0.108 港元	248,040,000	—	—
於年／期末未行使	0.108 港元	248,040,000	—	—
於年／期末歸屬及可行使	0.108 港元	24,804,000	—	—

於上述表格所涵蓋的年內，概無購股權屆滿、獲行使或被沒收。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 35. 購股權計劃(續)

於年底尚未行使購股權之到期日及行使價如下：

授出日	到期日	行使價	購股權	購股權
			二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
二零一八年十一月二十三日	二零二三年 十一月二十二日	0.108 港元	<b>24,804,000</b>	-
於報告期末尚未行使購股權的加權平均餘下合約年期			<b>4.89 年</b>	-

年內各授出購股權之平均公平值為五年。

以下為有關釐定根據本集團運營的股權結算股份付款薪酬計劃於年內已授出購股權的公平值的資料。

使用的購股權定價模型	二項式購股權 定價模型
於授出日期的股價	0.103
合約期限	5
預期波幅	47.12%
預期股息率	0%
無風險利率	2.20%

預期價格波幅乃根據視為可與本公司比較之公眾上市公司的歷史波幅而釐定。

## 36. 控股公司之財務狀況表

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		109	45
於附屬公司之權益		—	—
非流動資產總值		109	45
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項		38,643	77,412
按金及預付款項		1,698	1,294
應收附屬公司款項		1,046,969	909,727
銀行結餘及現金		42	23,922
流動資產總值		1,087,352	1,012,355
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		397	397
應計費用		67,279	19,027
其他借款	31	48,355	38,355
優先票據	32	178,688	14,400
應付附屬公司款項		2,694	3,128
流動負債總額		297,413	75,307
流動資產淨值		789,939	937,048
資產總值減流動負債		790,048	937,093
<b>非流動負債</b>			
其他借款	31	351,600	351,600
優先票據	32	—	162,929
非流動負債總額		351,600	514,529
資產淨值		438,448	422,564
<b>股本及儲備</b>			
股本	34	41,354	35,954
儲備	38	397,094	386,610
權益總額		438,448	422,564

崔磊  
董事

韓立鐵  
董事

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37. 附屬公司之詳情

由於董事認為列出所有附屬公司會使篇幅過於冗長，因此下表僅載列於二零一八年十二月三十一日對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要附屬公司資料。

附屬公司名稱	註冊成立或 登記及營業地點 <sup>ⓐ</sup>	已發行及繳足 普通股股本／ 註冊資本	所有權權益／投票權／ 溢利分成之百分比		主要業務
			直接	間接	
專業創富有限公司	香港	1 港元	100%	-	放債
山頂資本有限公司	香港	9,000,000 港元	-	100%	就證券及資產管理 提供意見
巨昇投資有限公司	香港	1 港元	-	100%	基金投資
金駿馬有限公司	香港	1 港元	100%	-	向本集團提供行政服務
中石投資有限公司	香港	10,000,000 港元	-	51%	投資控股
中富置業有限公司	香港	10,000,000 港元	-	100%	物業開發
佛山市順德區中富 房產有限公司	中國 <sup>(b)</sup>	11,200,000 美元	-	100%	物業開發
中石百納(深圳)股權 投資管理有限公司	中國 <sup>(b)</sup>	500,000 美元	-	100%	放債
中石(深圳)投資諮詢 有限公司	中國 <sup>(b)</sup>	人民幣 5,000,000 元	-	100%	物業投資

ⓐ 除非另有說明，否則營業地點與註冊成立地點相同。

附註：

(a) 於報告期末，概無附屬公司已發行任何債務證券。

(b) 所有中國附屬公司均為有限公司。

本公司董事已於首次應用香港財務報告準則第 12 號當日及於報告期末作出評估。董事認為，概無附屬公司個別擁有對本集團而言屬重大之非控股權益，因此，並無就該等非全資附屬公司披露任何資料。

## 38. 本公司之儲備

	股份溢價 千港元 (附註 i)	繳入盈餘 千港元 (附註 ii)	可供分派儲備 千港元 (附註 iii)	購股權儲備 千港元 (附註 35)	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一六年						
八月一日	1,689,752	1,080,948	77,033	–	(2,658,134)	189,599
期內溢利	–	–	–	–	57,098	57,098
於配售時發行普通股 (附註 34(a))	139,913	–	–	–	–	139,913
於二零一七年十二月 三十一日及二零一八 年一月一日	<b>1,829,665</b>	<b>1,080,948</b>	<b>77,033</b>	–	<b>(2,601,036)</b>	<b>386,610</b>
年內虧損	–	–	–	–	<b>(51,957)</b>	<b>(51,957)</b>
於配售時發行普通股 (附註 34(b))	<b>58,895</b>	–	–	–	–	<b>58,895</b>
以權益結算以股份 為基礎之交易	–	–	–	<b>3,546</b>	–	<b>3,546</b>
於二零一八年 十二月三十一日	<b>1,888,560</b>	<b>1,080,948</b>	<b>77,033</b>	<b>3,546</b>	<b>(2,652,993)</b>	<b>397,094</b>

附註：

### (i) 股份溢價

根據百慕達一九八一年公司法，本公司股份溢價賬可以繳足股份方式分派。

### (ii) 繳入盈餘

本公司已於二零一四年十二月三十一日就股本削減通過一項特別決議案，本公司之已發行股本於二零一五年一月二日由約299,617,000港元削減至14,981,000港元。股本削減導致本公司已發行股本減少約284,636,000港元。該等金額乃計入本公司之繳入盈餘。

### (iii) 可供分派儲備

本公司之可供分派儲備乃指一九九四年集團重組時，所收購附屬公司之股份面值與本公司就收購事項所發行股份面值之差額。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 39. 租賃

### 經營租賃 — 承租人

本集團根據租賃物業之經營租賃支付最低租金5,859,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：3,072,000港元)。

於報告期末，本集團就租賃物業而須根據不可撤銷經營租賃(屆滿期間如下)支付之未來最低租賃承擔如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	5,834	4,999
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,864	5,979
	<b>10,698</b>	10,978

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。辦公室物業租賃之平均租期磋商為一至四年，並具有固定月租。

## 40. 關連方交易

本公司與其附屬公司(本公司之關連方)間之交易已於綜合賬目時對銷而並無於本附註披露。除於該等財務報表其他部分披露者外，本集團與其他關連方之交易詳情披露如下。

### (a) 年/期內，本集團與關連方訂立下列交易：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
股東貸款產生之利息開支	(516)	(724)
持牌服務收入(附註)	2,405	2,044
來自一名關聯方的利息收入	174	-

附註：持牌服務收入乃因向一隻基金(本集團一間同系附屬公司為該基金普通合夥人)提供管理服務而產生。該交易事項已按一般商業條款進行。



## 40. 關連方交易 (續)

### (b) 主要管理人員之薪酬

年／期內董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
短期福利	23,480	25,245
離職後福利	108	83
	<b>23,588</b>	25,328

### (c) 與關連方之交易金額概述如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收／(付)款項		
一名關聯方	3,589	—
一間關聯公司*	(8,128)	—
股東貸款	(49,598)	(49,598)

\* 本公司董事崔磊先生亦為報告期末該關聯公司的董事。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 41. 收購一間附屬公司入賬列作資產收購

於二零一八年六月二十九日，本集團自本集團的同系附屬公司收購中石(深圳)投資諮詢有限公司(「中石深圳」)100%股權，現金代價約為人民幣1,127,000元(相當於1,332,000港元)。中石深圳在被本集團收購前主要於中國從事投資物業。收購的目的主要是收購中國投資物業。因此，董事認為收購事項被視作實質收購投資物業。

中石深圳於收購日期的可識別資產及負債的公平值總額詳情如下：

	人民幣千元	千港元
銀行結餘	451	535
其他應收款項	3,039	3,601
投資物業(附註18)	46,545	55,140
物業、廠房及設備(附註17)	12	14
其他應付款項	(48,920)	(57,958)
	<hr/>	<hr/>
	1,127	1,332
結付方式：		
應付代價	1,127	1,332
	<hr/>	<hr/>
收購所產生的淨現金流入		
所購入銀行結餘	451	535
	<hr/>	<hr/>

## 42. 現金流量表的補充附註

### (a) 重大非現金交易

- (i) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與中國客戶簽訂貸款重組協議，與本集團其他應付款項相抵銷的應收貿易款項約為人民幣28,619,000元(約32,577,000港元)。
- (ii) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與中國借款人簽訂貸款重組協議，與本集團其他應付款項相抵銷的應收貸款約為人民幣10,000,000元(約11,383,000港元)。

## 42. 現金流量表的補充附註(續)

### (b) 融資活動產生的負債對賬：

	股東貸款 千港元	其他借款 千港元	優先票據 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	49,598	389,955	177,329	616,882
現金流量變動：				
新借款所得款項	-	49,640	-	49,640
償還借款	-	(8,630)	-	(8,630)
已付利息	-	(843)	-	(843)
來自融資現金流量之變動總額	-	40,167	-	40,167
其他調整：				
利息開支	-	843	1,359	2,202
外匯調整：	-	(3,120)	-	(3,120)
於二零一八年十二月三十一日	49,598	427,845	178,688	656,131

## 43. 按類別劃分之金融資產及金融負債之概要

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本列賬之貸款及應收款項(附註i)	387,255	357,010
按公平值透過損益列賬之金融資產	637,251	664,018
	<b>1,024,506</b>	1,021,028
<b>金融負債</b>		
金融負債，按攤銷成本	769,023	719,735

附註：

- (i) 貸款及應收款項包括應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款、按金以及現金及現金等價物。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 44. 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款、按金、持作買賣投資、按公平值透過損益列賬之金融資產、現金及現金等額、應付貿易賬款及其他應付款項、應計費用、股東貸款、優先票據及其他借款。金融工具之詳情於各附註內披露。與若干該等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險之政策載於下文。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時及有效地實施適當措施。自過往年度起，本集團之整體策略維持不變。

### 市場風險

#### 貨幣風險

本集團大部分金融資產及負債以各集團公司之功能貨幣港元、美元及人民幣計值，且港元與美元掛鈎。

由於人民幣風險淨額並不重大，管理層認為人民幣外匯風險甚微。人民幣兌港幣的匯率受中國政府頒布的外匯管制規則及規例規限。本集團透過密切監察匯率變動管理外匯風險。

#### 利率風險

本集團之公平值利率風險主要來自應收貸款、股東貸款、其他借款及按令本集團面臨公平值利率風險之固定利率發行之優先票據。由於本集團無按浮動利率計息之金融工具，故其並無現金流量利率風險。本集團並無使用任何金融工具對沖潛在利率波動。

### 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自其應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款、按公平值透過損益列賬之金融資產以及現金及現金等價物。管理層已制定信貸政策，並持續監控所面臨之該等信貸風險。

#### 貿易應收款項及其他應收款項

就貿易及其他應收款項而言，我們會對所有要求獲得超出若干金額的信貸的客戶進行個別信貸評估。此等評估針對客戶過往的到期還款紀錄及現時的還付能力，並考慮客戶的個別資料及與客戶所處經濟環境相關的資料。各客戶獲授予不同的信貸條款而本集團一般並無自客戶獲得抵押品。

## 44. 財務風險管理(續)

### 信貸風險(續)

#### 應收貸款

本集團評估各潛在客戶的信用質素並界定各客戶的限額。於訂立貸款安排時，本集團亦要求若干客戶提供來自彼等各自股東或關聯方的企業擔保或股票，作為本集團的抵押品。此外，本集團考慮客戶的個別資料及與客戶所處經濟環境相關的資料。

就金額為65,000,000港元的所有第一階段應收貸款而言，由該等客戶擔保的已抵押資產的公平值(減輕一定程度的信貸風險)為112,000,000港元。

#### 按公平值透過損益列賬之金融資產

本集團亦投資於指定為按公平值透過損益列賬之金融資產之債務證券及可換股債券，從而令其面臨信貸風險。本集團管理層定期檢討債務證券及可換股債券之投資組合，以確保集中風險處於可接受水平。就此而言，本公司董事認為，有關債務證券及可換股債券之信貸風險受到密切監控。於報告期末面對的最高信貸風險數額等於該等工具的賬面值。

#### 銀行結餘

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團於中國及香港的若干法團及銀行擁有銀行結餘及現金。由於交易對手為擁有高信貸評級或擁有良好聲譽的金融機構，故該等存款及其他金融資產的信貸風險並不重大。

於報告期末，由於本集團應收貿易賬款及其他應收款項以及應收貸款總額之15%(二零一七年：42%)及56%(二零一七年：83%)分別為應收自其最大借款人及五大借款人，故本集團存在一定的信貸集中風險。

本集團金融資產(主要包括現金及現金等值項目、貿易應收款項以及貸款及其他應收款項)的信貸風險來自交易對手的潛在違約，最高風險數額等於該等工具的賬面值。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 44. 財務風險管理(續)

### 信貸風險(續)

#### 減值及撥備政策

本集團已於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號，而香港財務報告準則第9號下的減值規定乃基於預期信貸虧損模型。本集團應用簡化法計量貿易應收款項的預期信貸虧損，及應用一般方法計量其他應收款項、應收貸款及銀行結餘的預期信貸虧損。根據簡化法，本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。根據一般方法，基於初始確認起信貸風險的變動，金融資產分以下三個階段遷移：金融工具自初始確認起信用風險未顯著增加的，處於第一階段，本集團按照未來12個月內的預期信貸虧損計量損失準備；金融工具自初始確認起信用風險已顯著增加但尚未發生信用減值的，處於第二階段，本集團按照該工具的全期預期信貸虧損計量損失準備；金融工具自初始確認起有客觀減值證據的，處於第三階段，本集團按照該工具的全期預期信貸虧損計量損失準備。

當釐定違約風險自初始確認起是否已大幅上升時，本集團基於其過往經驗及專家信貸風險評估同時考慮定量及定性資料及分析，包括前瞻性資料。貿易及其他應收款項以及應收貸款採用違約概率(「違約概率」)及違約損失率(「違約損失率」)釐定信貸風險大幅上升。

基於違約概率、違約損失率及內部產生的信用評級，貿易及其他應收款項、應收貸款、按公平值透過損益列賬之金融資產以及現金及現金等值項目被分類為第三階段。

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無持有任何抵押品或其他信用增級產品，以覆蓋與其金融資產相關的信貸風險，惟附註23所披露的與應收貸款相關的信貸風險除外。

#### 貿易應收款項

本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量貿易應收款項的虧損撥備，有關數額採用撥備矩陣計算。由於本集團的過往信貸虧損記錄並無顯示不同客戶分部有重大不同虧損形態，故按逾期狀態計算的虧損撥備並無在本集團的不同客戶群之間進一步區分。

## 44. 財務風險管理(續)

### 信貸風險(續)

#### 貿易應收款項(續)

下表提供有關於二零一八年十二月三十一日本集團面對的信貸風險以及貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損：

	預期虧損率 (%)	賬面值總額 千港元	虧損撥備 千港元
即期(未逾期)	1%	1,563	16
逾期1至90天	7%	41,414	2,950
		42,977	2,966

預期信貸虧損基於違約概率及違約損失率釐定信貸風險大幅上升。該等比率經已調整以反映期內(已收集過往數據)經濟狀況差異、目前狀況及本集團對應收款項預期存續期的經濟狀況的意見。

#### 貸款及其他應收款項

下表提供有關於二零一八年十二月三十一日本集團面對的信貸風險以及貸款及其他應收款項的預期信貸虧損：

	預期虧損率 (%)	第一階段 千港元	第二階段 千港元	賬面值總額 千港元	虧損撥備 千港元
應收貸款	0.77%–1.82%	262,210	–	262,210	3,214
應收投資收入款項	7.17%–21.48%	–	68,023	68,023	12,194
		262,210	68,023	330,233	15,408

\* 應收投資收入款項2,928,000港元由第一階段轉移至第二階段從而導致虧損撥備增加558,000港元。

預期信貸虧損基於違約概率及違約損失率釐定信貸風險大幅上升。該等比率經已調整以反映期內(已收集過往數據)經濟狀況差異、目前狀況及本集團對應收款項預期存續期的經濟狀況的意見。

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 44. 財務風險管理(續)

### 信貸風險(續)

年內有關貿易應收款項、應收貸款及其他應收款項的虧損撥備賬的變動如下：

	貿易 應收款項 千港元	應收貸款 千港元	應收投資 收入款項 千港元	總計 千港元
香港會計準則第39號項下於 二零一八年一月一日的結餘	—	—	—	—
於初始應用香港財務報告準則第9號時 的影響(附註2(a))	—	—	—	—
香港財務報告準則第9號項下於 二零一八年一月一日的經調整結餘	—	—	—	—
年內確認的減值虧損(簡化法)	2,966	—	—	2,966
年內確認的減值虧損 (12個月預期信貸虧損 — 第一階段)	—	3,214	—	3,214
年內確認的減值虧損 (12個月預期信貸虧損 — 第二階段)	—	—	12,194	12,194
於二零一八年十二月三十一日的結餘	2,966	3,214	12,194	18,374



## 44. 財務風險管理(續)

### 流動資金風險

於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持管理層視為足夠之現金及現金等額水平，以便為本集團之業務提供資金及減輕現金流波動之影響。管理層監察銀行及其他借款之動用情況，並確保符合貸款契諾。

下表載列本集團非衍生金融負債(根據協定還款期限)及衍生金融工具之剩餘合約期限詳情。表格乃按照根據本集團可能被要求付款之最早日期計算之金融工具之未貼現現金流量而制訂。表格載列利息及本金之現金流量。

	於一年內或 按要求償還 千港元	超過一年但 不超過兩年 千港元	超過兩年但 不超過五年 千港元	超過五年 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一八年						
非衍生金融負債						
應付貿易賬款及其他						
應付款項	38,237	-	-	-	38,237	38,237
應計費用	74,655	-	-	-	74,655	74,655
股東貸款	49,598	-	-	-	49,598	49,598
其他借款	80,149	38,355	466,667	-	585,171	427,845
優先票據	207,311	-	-	-	207,311	178,688
	<b>449,950</b>	<b>38,355</b>	<b>466,667</b>	<b>-</b>	<b>954,972</b>	<b>769,023</b>

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 44. 財務風險管理(續)

### 流動資金風險(續)

	於一年內或 按要求償還 千港元	超過一年但 不超過兩年 千港元	超過兩年但 不超過五年 千港元	超過五年 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一七年						
<b>非衍生金融負債</b>						
應付貿易賬款及其他						
應付款項	80,815	–	–	–	80,815	80,815
應計費用	22,038	–	–	–	22,038	22,038
股東貸款	49,598	–	–	–	49,598	49,598
其他借款	38,355	38,355	500,758	–	577,468	389,955
優先票據	14,400	194,400	–	–	208,800	177,329
	205,206	232,755	500,758	–	938,719	719,735

### 公平值

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- 具標準條款及條件之金融資產之公平值乃由獨立專業估值師估值；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃按公認定價模式，以貼現現金流量分析釐定。

董事認為，於綜合財務報表內按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

### 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表按公平值層次分析按公平值計量之金融工具：

第一層次： 相同資產及負債於活躍市場之報價(未作調整)；

第二層次： 就資產或負債直接(即按價格)或間接(即從價格計算)可觀察之輸入數據(不包括第一層次所包含之報價)；及

第三層次： 有關資產或負債而並非以可觀察市場數據為準之輸入數據(不可觀察之輸入數據)。

## 44. 財務風險管理(續)

### 公平值(續)

	二零一八年			總計 千港元
	第一層次 千港元	第二層次 千港元	第三層次 千港元	
按公平值計入損益之金融資產				
— 上市股本投資	62	—	—	62
— 債務工具，未上市	—	—	512,759	512,759
— 可換股債券，未上市	—	—	124,430	124,430
	<b>62</b>	<b>—</b>	<b>637,189</b>	<b>637,251</b>
	二零一七年			總計 千港元
	第一層次 千港元	第二層次 千港元	第三層次 千港元	
按公平值計入損益之金融資產				
— 債務工具，未上市	—	—	517,061	517,061
— 可換股債券，未上市	—	—	146,957	146,957
	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>664,018</b>	<b>664,018</b>

根據重大不可觀察輸入數據(第三級)以公平值列賬的金融工具之對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年／期初	664,018	—
認購可換股債券	—	129,000
認購債務證券	—	513,500
公平值變動	(26,829)	21,518
於年／期末	637,189	664,018

# 財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 45. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益平衡為股東帶來最大回報。與上個年度比較，本集團之整體策略維持不變。

本集團之資本架構包括債務(當中包括股東貸款、其他借款及優先票據)及本公司擁有人應佔權益(當中包括已發行股本及儲備)。本公司董事持續檢討資本架構。作為檢討之一部分，董事考慮資本成本及資本涉及之風險。根據董事之建議，本集團將透過派付股息、發行新股及新增借款平衡整體資本架構。

本集團根據經濟環境之變化及相關資產之風險特徵管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整派付予股東之股息款額、向股東退回資本或發行新股以減輕債務。

本集團並無計劃於可見將來採取特別措施調整其資本負債比率。

## 46. 或然負債

一間中國法院(廣東省佛山市順德區人民法院)於二零一三年十二月作出判令，本集團一間全資中國附屬公司(佛山市順德區中富房產有限公司)與其前中國承包商共同須就若干長期未償還建築費用分別向余盛及張明贊支付人民幣3,198,000元(於二零一八年十二月三十一日相等於3,784,000港元(二零一七年：3,837,000港元))及人民幣3,961,000元(於二零一八年十二月三十一日相等於4,686,000港元(二零一五年：4,753,000港元))。本集團已就該判令提出上訴。然而，中級人民法院於二零一五年一月駁回上訴。於接獲該上訴結果後，承包商就該上訴判決向廣東省高級人民法院提出進一步上訴，及法院聆訊已於二零一六年十二月舉行。於二零一七年八月，廣東省高級人民法院駁回承包商的上訴及維持中國法院於二零一三年十二月作出的原判。由於董事認為該等款項由中級人民法院凍結前中國承包商金額為人民幣11,038,000元(於二零一八年十二月三十一日相等於13,059,000港元(二零一七年：13,245,000港元))的銀行賬戶悉數擔保，故並無就該等款項計提撥備。

## 47. 授權刊發綜合財務報表

綜合財務報表已於二零一九年三月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

## 業績

摘錄自本集團之經審核財務報表並經重列(如適用)之本集團過往五個財政年度/期間之綜合業績、資產及負債概述如下：

	截至七月三十一日			截至十二月三十一日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
收益					
— 持續經營業務	3,995	4,161	9,765	109,933	<b>99,532</b>
— 已終止經營業務	—	—	—	—	—
	<b>3,995</b>	<b>4,161</b>	<b>9,765</b>	<b>109,933</b>	<b>99,532</b>
除所得稅前溢利/(虧損)					
— 持續經營業務	(17,528)	(22,124)	(21,115)	32,360	<b>(59,910)</b>
— 已終止經營業務	(760,988)	—	—	—	—
	<b>(778,516)</b>	<b>(22,124)</b>	<b>(21,115)</b>	<b>32,360</b>	<b>(59,910)</b>
所得稅抵免/(開支)					
— 持續經營業務	(1,173)	(4,107)	(1,427)	9,098	<b>(7,714)</b>
— 已終止經營業務	—	—	—	—	—
	<b>(1,173)</b>	<b>(4,107)</b>	<b>(1,427)</b>	<b>9,098</b>	<b>(7,714)</b>
年/期內溢利/(虧損)					
— 持續經營業務	(18,701)	(26,231)	(22,542)	41,458	<b>(67,624)</b>
— 已終止經營業務	(760,988)	—	—	—	—
	<b>(779,689)</b>	<b>(26,231)</b>	<b>(22,542)</b>	<b>41,458</b>	<b>(67,624)</b>
以下應佔：					
本公司擁有人	(779,689)	(26,231)	(22,542)	41,465	<b>(67,623)</b>
非控制權益	—	—	—	(7)	<b>(1)</b>
	<b>(779,689)</b>	<b>(26,231)</b>	<b>(22,542)</b>	<b>41,458</b>	<b>(67,624)</b>

# 財務摘要

## 資產及負債

	截至七月三十一日			截至十二月三十一日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
資產總值	277,938	430,818	402,707	1,223,920	<b>1,279,227</b>
負債總額	(112,349)	(116,329)	(111,204)	(740,021)	<b>(795,701)</b>
	165,589	314,489	291,503	483,899	<b>483,526</b>
以下應佔：					
本公司擁有人	165,589	314,489	291,503	479,006	<b>478,634</b>
非控制權益	-	-	-	4,893	<b>4,892</b>
	165,589	314,489	291,503	483,899	<b>483,526</b>

## 主要物業詳情

	租賃到期日	概約總 建築面積 (平方米)	類別	所持實際 百分比	完成階段	預計完成
<b>持作出售物業</b>						
中國廣東省佛山市順德區倫教鎮倫常路888號置富花園	二零六五年十二月	4,384	35個住宅單位	100%	已完成	不適用
<b>發展中物業</b>						
中國廣東省佛山市順德區倫教鎮倫常路888號置富花園	二零六五年十二月	18,804	169個住宅單位	100%	該等單位之確權登記尚未完成。詳情載於財務報表附註21	不適用
<b>投資物業</b>						
中國廣東省佛山市順德區倫教鎮倫常路888號置富花園	二零六五年十二月	11,391	持作進一步發展之物業	100%	空置土地且有待發展	不適用
	二零六五年十二月	19,671	零售店	100%	已完成	不適用
	二零六五年十二月	6,696	停車位	100%	已完成	不適用
中國安徽省黃山市太平湖金龍島一個住宅發展項目的47個住宅單位	二零八零年十一月	4,719	47個住宅單位	100%	已完成	不適用