



ZHONGTIAN INTERNATIONAL LIMITED
中天國際控股有限公司*

2018
年報

目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層的討論和分析	5
董事會報告	12
企業管治報告	23
獨立核數師報告	35
綜合損益及其他全面收益表	43
綜合財務狀況表	44
綜合權益變動表	46
綜合現金流量表	47
綜合財務報表附註	49
財務概要	137
投資物業之詳情	138

執行董事

陳德昭(主席)
陳軍

獨立非執行董事

劉金祿
陳澤群
崔海濤(於二零一八年二月二十八日獲委任)

公司秘書

戴文軒(註冊會計師)

審核委員會

崔海濤(主席)(於二零一八年二月二十八日獲委任)
陳澤群
劉金祿

薪酬委員會

劉金祿(主席)(於二零一八年五月二十五日獲委任)
陳德昭
陳澤群
崔海濤(於二零一八年二月二十八日獲委任)

提名委員會

陳德昭(主席)
陳澤群
崔海濤(於二零一八年二月二十八日獲委任)

香港法律顧問

何耀棟律師事務所

授權代表

陳德昭
陳軍

股份代號

02379

公司網頁

www.irasia.com/listco/hk/zhongtian

香港主要營業地點

香港
皇后大道中29號
華人行
16樓1603室

核數師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

主要往來銀行

中國建設銀行青島市市南區第三分行
華夏銀行青島南京道分行
香港上海滙豐銀行有限公司

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited Royal Bank House
3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

註冊辦事處

Cricket Square Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

中華人民共和國
山東省
青島市
嶗山區
山東頭路38號
中天大廈
C座5樓

主席報告書

砥礪前行，再創輝煌！

本人代表中天國際控股有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)之董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)，謹此提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度(「**本年度**」)之全年業績及經審核之財務報表。

縱觀二零一八年度，中國宏觀經濟形勢引人矚目，人民幣匯率先穩後貶，受中美貿易戰的影響，隨著四月下旬美元指數強勢反彈，人民幣持續承壓下挫，房地產政策面臨的宏觀經濟環境則更加複雜。在金融財政政策定向「寬鬆」的同時，房地產政策仍然「從緊」。

本集團的主要業務為商業地產租賃業務，本年度產生租金收入約為人民幣37,969,000元，與二零一七年相比，降低4.1%。

本集團附屬公司青島中天軟件園有限公司之物業，地處青島市嶗山區金家嶺金融新區，作為青島財富管理金融綜合改革試驗區的核心區、先行區和示範區，相關數據顯示，2018年金家嶺引進落戶金融及類金融企業152家，累計達到802家，涵蓋20類金融業態，大型法人金融機構、基金認繳規模、金融業稅收分別佔青島市的75%、90%和49%，聚集效應初顯，相應辦公租售市場持續旺盛。長期來看，公司自持辦公物業的升值、發展潛力巨大。

二零一八年，本集團附屬公司青島中天企業發展有限公司所持項目土地—匯海路877號之土地的價值進一步顯現。該地塊周邊配套設施正在全面興建，距離項目土地1.5公里處的青島紅島高鐵站已基本完成施工，目前12條軌道線已正式啓用，同時站內建築面積約7萬平方米的主站房也已基本完工，進出站匝道、南北廣場等周邊配套設施正積極建設中。紅島站預計將於二零一九年九月正式開通旅客業務，屆時將成為青島市第一大火車站。

同時，緊鄰地塊南側的青島地鐵8號線河套站亦在緊張施工中。青島地鐵8號線全長約60公里，北起膠州北站，經青島新機場、紅島高新區延伸至市南區的五四廣場，是山東省新舊動能首批首選項目，在全市地鐵線路中是唯一的一條連接膠州新機場的工程。

董事會對本集團的未來前景充滿信心並保持樂觀，也將推進企業管治，業務拓展和人員培育。二零一九年，本集團必能開創更為積極的前景！

中天國際控股有限公司

主席

陳德昭

二零一九年三月二十九日

管理層的討論和分析

概覽

於本年度，本集團主要從事兩個業務分部，即融資服務及物業。

融資服務

於二零一七年七月十七日，本公司間接全資附屬公司青島中天企業發展有限公司(「青島中天」)與兩名獨立第三方青島瑞鼎能源有限公司(「瑞鼎」)及青島瑞康捷新能源材料有限公司(「瑞康捷」)訂立建設與採購合同書。於二零一八年三月二十六日，青島中天與瑞鼎訂立補充協議，澄清該安排的實質內容。青島中天向瑞鼎提供融資服務之期限為自二零一七年七月十七日起為期10年。根據上述協議，青島中天以背靠背方式為瑞鼎向指定信託計劃取得人民幣600,000,000元之項目貸款，按照瑞鼎之指示轉予瑞康捷，作為瑞鼎向瑞康捷購買建設瑞鼎天然氣項目材料及設備之預付款。瑞鼎須承擔代表其自信託計劃取得之償還項目貸款連同其應計利息，並應分別於二零二零年五月三十一日、二零二一年五月三十一日及二零二二年五月三十一日向青島中天償還上述預付款(各期還款不少於人民幣200,000,000元)，連同上述項目貸款產生之利息。該業務分部預期將為本集團貢獻穩定之長期收益。

物業

在二零一零年對投資物業進行整理翻新及於二零一六年進一步購入新寫字樓物業後，本集團將其商業地產進行出租賺取租金收入，物業分部產生的收入呈相對穩定增長趨勢。鑒於中國投資環境改善及中國商業地產市場景氣良好，董事會將繼續關注該分部的發展，並物色和尋求適當的進一步投資機會。

於二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業的詳情載列如下：

(a) 已竣工物業

詳情	地點	概約 總建築面積	概約租用率
設有11個商業單位、 24個辦公單位及 一個地下倉庫單位之 綜合樓宇	中國青島市嶗山區	12,499平方米	於本年度99.9%； 自二零一九年 一月一日起7.8%
綜合樓宇內244個地下 停車位	中國青島市嶗山區	10,250平方米	於本年度105個 停車位按月出租及 139個停車位按小時 出租；自二零一九年 一月一日起所有 停車位按小時出租
商業大廈一層	中國青島市市南區	1,511平方米	64%
辦公單位	中國青島市市南區	365平方米	100%

截至二零一八年十二月三十一日，位於中國青島市嶗山區之綜合樓宇內的所有商業及辦公單位均已出租。本公司間接全資附屬公司中天軟件園有限公司於二零一五年十月與租戶訂立的租賃協議於二零一八年十二月三十一日屆滿。建築面積14.82平方米之地下倉庫尚未出租。綜合樓宇內244個地下停車位已按小時出租予綜合樓宇之租戶及來訪者。

位於中國青島市市南區之商業樓宇的大部分樓層單位已出租。本集團與租戶訂立之租賃協議初步為期3至10年。

(b) 發展中土地

本公司之發展中土地位於中國青島市城陽區，佔地面積約為91,165平方米，建築面積之66%及34%分別規劃用作(i)批發及零售用途以及(ii)商業及金融用途。本公司管理層仍正與當地政府跟進地區附近開發計劃的近期變動，該地區被當地政府新規劃主要用作住宅用途。一旦確認整體規劃，本公司將提交詳盡的土地開發規劃供當地政府審批。

考慮到當地投資環境改善及當地商業地產市場景氣良好，董事會將繼續關注該分部的發展，並物色適當的進一步投資機會。本集團亦正在批判性地評估當地政府在該地區周邊的近期土地用途變化的影響及機會。

管理層的討論和分析

財務回顧

營業額

於本年度，本集團之總營業額約為人民幣45,705,000元(二零一七年：約人民幣43,429,000元)，較二零一七年增加約5.2%。此乃主要由於物業分部的租金收入及融資服務分部的服務收入增加。

其他收入及其他收益淨額

於本年度，本集團之其他收入及其他收益淨額約為人民幣33,010,000元(二零一七年：人民幣34,509,000元)，較二零一七年減少約4.3%。此乃主要由於二零一七年下半年借予天然氣營運商的長期應收貸款的利息收入增加，由收回於二零一七年所售物業的所得款項產生的一次性收入所抵銷。

投資物業公平值(虧損)／收益

於本年度，本集團之投資物業公平值虧損約為人民幣13,304,000元(二零一七年：公平值收益約人民幣99,759,000元)，進一步詳情載於綜合財務報表附註13。

一般及行政開支

於本年度，本集團之行政開支約為人民幣34,669,000元(二零一七年：約人民幣21,715,000元)，較二零一七年增加約60%。此乃主要由於本年度就物業稅及其他附加稅計提撥備，而影響部分由應收賬款減值撥回所抵銷。

融資成本

於本年度，本集團之融資成本約為人民幣48,238,000元(二零一七年：人民幣40,130,000元)，較二零一七年增加約20.2%。此乃主要由於二零一七年下半年自信託計劃借入的長期應付貸款的利息於本年度的全年影響。

淨虧損

於本年度，本集團錄得淨虧損約人民幣45,562,000元(二零一七年：純利約人民幣83,481,000元)。

業務回顧

按業務分部劃分之分析

於本年度，本集團主要收入來源來自物業分部，佔本集團總營業額約83.1%，而融資服務分部佔其餘16.9%。

於本年度，本集團全部收入來自中國山東省，佔本集團總營業額100%。

未來前景

本集團的商業地產已開始產生穩定且持續增長的租金收入，成為本集團主要收入來源。另一方面，涉及清潔能源的新融資服務分部將成為本集團新的收入增長點。此外，本集團亦持續積極研究、物色及探尋其他具良好增長潛力的中國地產業務及其他業務領域，力求使本集團未來收入來源更趨多元化。

債項

於二零一八年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行及其他借貸約為人民幣804,150,000元(二零一七年：約人民幣840,450,000元)。有關有抵押銀行及其他借貸的詳情，請參閱本報告綜合財務報表附註22。

除上文所披露者外，本集團並無其他已發行、未償還、獲批准或已設立但未發行之債務證券，亦無定期貸款或其他借貸或有借貸性質之債項，包括銀行透支、承兌負債或承兌信貸、融資租賃承擔及按揭。

流動資金、財務資源和資本架構

本集團之資金需求主要是有關物業分部及融資分部之營運資金。本集團以其內部資源及借貸撥付營運和資本開支所需資金。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約人民幣15,465,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣25,341,000元)，其中約99%及1%分別以人民幣及港元持有。資本負債比率(界定為計息債務總額除以股東權益)為235.5%(二零一七年十二月三十一日：217.6%)。

於本年度，本集團並無使用任何重大金融工具作對沖用途。

於二零一八年十二月三十一日，本集團流動負債超過其流動資產約人民幣97,200,000元。該狀況顯示存在可能令本集團持續經營能力嚴重存疑的重大不明朗因素。

管理層的討論和分析

儘管出現上述情況，本公司董事仍認為本集團於可見未來能持續經營，此乃經考慮：

- (a) 本公司最終控制方陳軍先生之持續財務支持，陳軍先生已向本集團作出不可撤回承諾，通過為本集團提供充裕資金以確保本集團可清償到期債務及於可見未來按持續經營基準開展業務；及
- (b) 其他新增信貸融資目前處於由本集團與若干金融機構進行嚴謹磋商階段。

本公司董事已編製本集團自綜合財務報表批准日期起計涵蓋不少於十二個月之期間之現金流預測。根據經考慮本集團目前已採取的上述措施後之預測，本公司董事認為，經考慮本集團預測現金流、現時財務資源及未來資本開支需求，本集團將有充裕營運資金，以應付將於綜合財務報表批准日期起計未來十二個月到期之財務責任。因此，本公司董事信納，本集團於可見未來能繼續持續經營。

外匯

由於本集團收入大多以人民幣為單位且資產及負債大多以人民幣為單位，董事認為本集團不會有重大外匯開支。於本年度，本集團並無因匯率波動而面臨任何重大困難或影響其業務或流動資金。本集團未採納任何貨幣對沖政策或其他對沖工具。

重大收購及出售事項

於本年度，本集團並無進行附屬公司及聯營公司的重大收購及出售事項。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行及其他借貸質押包括公平值約人民幣787,040,000元之投資物業。於二零一七年十二月三十一日，銀行及其他借貸質押包括賬面值約人民幣3,550,000元之租賃土地、公平值約人民幣790,900,000元之投資物業及賬面值約人民幣4,519,000元之樓宇。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本集團並無其他重大資產質押。

訴訟

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司前董事(於二零一七年十一月二日辭任)向本公司提出索償，索償未付薪金約2,030,000港元，本集團對此有爭議。於本年度，於勞資審裁處進行審訊後，其未付薪金之裁定金額為110,790.25港元(相等於約人民幣92,232元)，與本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之應計金額相同，本集團已於截至二零一八年十二月三十一日止年度悉數結付。本公司董事認為，本公司前董事提起的訴訟不會產生進一步風險。

或然事項

- (a) 本公司間接全資附屬公司青島中天軟件園有限公司(「軟件園」)與其租戶北京亨元利貞網絡科技有限公司(前稱錦庫商業投資有限公司)(「亨元利貞」)存有爭議，亨元利貞根據亨元利貞(作為租戶)與軟件園(作為業主)訂立之日期為二零一五年十月二十六日之租賃合約向本集團租用位於中國青島市嶗山區山東頭路38號之若干物業。於二零一六年四月一日後，在中國營業稅被增值稅(「增值稅」)取代，根據適用增值稅規則及規定，軟件園可選擇對二零一六年四月三十日前竣工之租賃物業產生之租金收入按適用稅率5%繳納增值稅。然而，亨元利貞堅持認為，軟件園應對如同於二零一六年五月一日後竣工之物業按新適用11%之稅率開具租金增值稅發票。由於軟件園與亨元利貞就於二零一六年五月一日後產生之租金收入之增值稅發票類型存有分歧，軟件園尚未向亨元利貞開具相關增值稅發票，因此，軟件園尚未支付已收及應收亨元利貞租金收入所產生之相關增值稅及物業稅。

本公司董事認為，已就已收及應收亨元利貞租金收入所產生之增值稅及物業稅及其他徵稅於截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表作出足夠撥備。

此外，年內，青島稅務局對軟件園租賃業務的稅務事宜進行了調查。根據青島稅務局於二零一九年一月二十一日發佈之稅務調查結果，軟件園須支付總金額人民幣639,159.02元，該金額已於本公司截止二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中作出撥備，其後已由軟件園支付。

- (b) 於二零一八年十二月三十一日，亨元利貞尚欠軟件園之未償還租金合共為人民幣29,575,508.95元。軟件園一直與亨元利貞保持磋商以求盡快付清欠款，而亨元利貞從未對應付軟件園租金之準確性提出異議。為確保亨元利貞能夠結清未償還租金，於二零一九年三月十八日，軟件園及亨元利貞之間接全資附屬酒店公司訂立擔保合約，據此，酒店公司以軟件園為受益人提供不可撤銷承諾，酒店公司將就償還應付軟件園租金動用其所有資產(包括其酒店物業)履行承諾義務。根據軟件園可獲得之資料，酒店公司(作為擔保人)之淨資產超過亨元利貞欠軟件園之未償還租金。本公司董事認為，無需就二零一八年十二月三十一日之未償還應收租金作出減值。

除上文所述者外，於二零一八年十二月三十一日，本集團並無其他重大或然負債(二零一七年：無)。

管理層的討論和分析

資本承擔

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，未償還資本承擔如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已授權但未訂約	182,754	33,038
已訂約但未撥備	2,611	107,917

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團的已授權但未訂約及已訂約但未撥備資本承擔主要關於開發持作投資物業之土地之建設成本。

僱員及酬金政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團有25名僱員(二零一七年十二月三十一日：27名僱員)。本集團大部分僱員在本集團於中國山東省青島市之總辦事處工作。

本集團定期檢討僱員之酬金政策及待遇。除社會保險及內部培訓課程外，本集團亦根據個人表現評核向僱員授予酌情花紅。

於本年度，本集團之酬金總成本約為人民幣3,798,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣2,803,000元)。本年度員工成本較二零一七年增加乃主要由於董事薪酬增加。

末期股息

董事不建議就本年度派付任何末期股息(二零一七年：無)。

董事會謹此呈報其報告以及本公司和本集團於本年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務載於本年報第122頁綜合財務報表附註23。

業績及分配

本集團於本年度之業績載於綜合損益及其他全面收益表。董事會不建議就本年度派付任何股息。

固定資產

本集團固定資產於本年度的變動詳情載於本年報第110頁綜合財務報表附註14。

股本

本公司股本於本年度的變動詳情載於本年報第123頁綜合財務報表附註24。

儲備

本集團儲備於本年度的變動詳情載於本年報第46頁綜合權益變動表。

於二零一八年十二月三十一日，本公司有可分派予股東之儲備約人民幣231,727,000元(二零一七年：人民幣235,117,000元)。

業務回顧

有關本公司業務的進一步討論和分析，包括本集團所面臨的主要風險及不明朗因素的討論以及本集團業務的可能未來發展的跡象可參見本年報第5至11頁所載的「管理層的討論和分析」一節。該等討論為本董事會報告之一部分。

環境政策

本集團致力於在其經營所在的地區促進及維持環境及社會可持續發展。作為一間負責任的企業，本集團在環保、健康及安全方面遵守所有重大法律及法規，並採取有效的節能減廢措施。

董事會報告

遵守法律及法規

本集團的經營主要由本公司於中國之附屬公司進行，而本公司本身於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。因此，本集團的成立及經營須遵守中國及香港相關法律及法規。於本年度及直至本報告日期，據本公司所知，除本公司日期為二零一八年三月二十五日之公告所披露有關一項財務資助主要交易違反上市規則第13.13條及第13.15條的事項外，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規的情況而對本集團的業務及經營造成重大影響。董事認為該違規事項不會對本集團的業務造成重大影響並將於必要時作出進一步公告。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

董事深知僱員、客戶及業務夥伴為本集團可持續發展的關鍵。本集團致力與其僱員及業務夥伴建立緊密和關懷的關係及提升對客戶的服務質素。

僱員被視為本集團最重要及最寶貴的資產。本集團確保所有員工獲得合理薪酬及定期向其員工提供銷售及市場推廣培訓課程。本集團致力透過提供清晰的職業發展道路及提升和改善技能的機會來激勵其僱員。

本集團亦與其客戶及供應商保持聯繫，並透過電話、電郵及會面等各種渠道與客戶及供應商持續交流，積極獲取彼等的反饋及建議。

本集團財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於本年報第137頁。

董事

本年度內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

陳德昭先生

陳軍先生

獨立非執行董事

崔海濤先生(於二零一八年二月二十八日獲委任)

劉金祿先生

陳澤群女士

陳文平先生(於二零一八年五月二十五日退任)

陳德昭先生及劉金祿先生各自將於本公司應屆股東週年大會上退任董事職務。

根據本公司組織章程細則(「**公司細則**」)第87條，陳德昭先生及劉金祿先生符合資格並願意膺選連任。

董事之服務合約

執行董事陳德昭先生已於二零一八年五月二十五日與本公司訂立服務合約，為期一年，直至本公司應屆股東週年大會結束為止。

執行董事陳軍先生已於二零一八年五月二十五日與本公司訂立服務合約，為期一年，直至本公司應屆股東週年大會結束為止。

三名獨立非執行董事陳澤群女士、崔海濤先生及劉金祿先生已分別與本公司訂立服務合約，由二零一八年五月二十五日起為期一年，惟須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪流退任。

董事會報告

董事及高級管理人員之履歷

董事

執行董事

陳德昭先生(「陳德昭先生」)，77歲，於人力資源、管理及行政方面擁有豐富經驗。陳德昭先生於一九六三年八月應征入伍，並於一九八二年十二月退伍。一九八二年至二零零二年，他曾於中國銀行山東省分行歷任多個重要職務，包括人力資源部主管、公會副主席及中國金融系統職工教育研究會理事。

此外，陳德昭先生於一九九零年十二月十日及一九九六年十二月一日分別獲中國銀行授予經濟師及高級政工師資格。陳德昭先生於二零一五年五月二十九日獲委任為本公司執行董事。陳德昭先生於二零一八年七月四日獲委任為青島速普電子商務有限公司(見下文)之執行董事。彼為陳軍先生之父親。

陳軍先生，46歲，為青島中天源網路科技有限公司(前稱青島海逸商業管理有限公司)、成益有限公司、青島中天軟件園有限公司、青島中天企業發展有限公司及青島海逸投資諮詢有限公司之董事、總經理及法人代表，該等公司均為本公司之全資附屬公司。陳軍先生於二零一八年七月四日獲委任為青島速普電子商務股份有限公司(其股份於中國新三板平台買賣)之法定代表及執行董事，陳軍先生自二零一七年十一月起於青島速普電子商務股份有限公司之87.54%已發行股份中擁有權益。

陳軍先生畢業於中國人民解放軍海軍潛艇學院。陳軍先生亦為青島理工大學土木工程學院客座教授及碩士生導師。陳軍先生擁有逾16年企業規劃及管理經驗。陳軍先生於二零一六年十一月二日獲委任為本公司執行董事。彼為陳德昭先生之兒子。

獨立非執行董事

崔海濤先生(「崔先生」)，47歲，於一九九三年畢業於山東外貿學院，主修財務與會計。彼於二零零三年自山東省註冊會計師協會獲得其註冊會計師資格。彼擁有逾20年會計及金融領域經驗。自二零零二年起，崔先生為青島仲勳志同有限責任會計師事務所之部門主管。

劉金祿先生(「劉先生」)，58歲，獨立非執行董事，畢業於北京體育大學。劉先生曾於一九八三年至一九九八年於北京金鼎木製品廠擔任副廠長，並自一九九八年起於北京天頌三佳緣商貿中心擔任總經理。劉先生自二零一零年五月二十日獲委任為獨立非執行董事。

陳澤群女士(「陳女士」)，53歲，畢業於武漢理工大學。彼自二零零四年七月起一直任職於輝利融資有限公司。於加入輝利融資有限公司前，彼曾任職於中國技術進出口總公司北京分公司及金億融資有限公司，主要負責於中華人民共和國(「中國」)之公司重組及投資項目。陳女士於中國及香港之財務及企業管理領域擁有逾20年經驗。彼之專長為協助中國公司進行融資及上市，實現企業業務發展。陳女士於中國從事市場開發及企業財務工作多年，與國內外投資者、投資銀行、政府部門及各類諮詢機構均維繫有良好關係。陳女士現時為香港女商家協會之主席。

除上文所披露者外，董事會成員之間概無關係。

董事酬金

董事袍金須於股東大會上經本公司股東(「股東」)批准。其他酬金則由董事會依據董事之職務、責任及表現以及本集團之業績釐定。此外，董事酬金由本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)每年審閱。董事薪酬詳情載於本年報第102至103頁綜合財務報表附註10。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司股份(「股份」)、本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)相關股份及債權證持有已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或視作擁有之權益及淡倉)，或已登記於本公司根據證券及期貨條例第352條而存置的登記冊之權益或淡倉，或已根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份中的好倉

董事姓名	身份	擁有權益／	
		持有的股份數目	概約持股百分比
陳軍	實益擁有人	5,525,000	1.35%
	受控法團之權益(附註1)	108,042,781	26.34%
	受控法團之權益(附註2)	124,000,000	30.23%

董事會報告

附註：

- (1) 意佳投資有限公司由陳軍先生全資擁有。陳軍先生為意佳投資有限公司之唯一董事。因此，根據證券及期貨條例，陳軍先生被視作或當作於意佳投資有限公司持有的所有股份中擁有權益。
- (2) 益田集團有限公司由陳軍先生全資擁有。陳軍先生為益田集團有限公司之唯一董事。因此，根據證券及期貨條例，陳軍先生被視作或當作於益田集團有限公司持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，據本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄及依據標準守則向本公司及聯交所作出之呈報，於二零一八年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證擁有任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，下列人士(並非董事或本公司最高行政人員)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或須登記於根據證券及期貨條例第336條須存置之本公司登記冊內的股份或相關股份權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉

主要股東姓名／名稱	身份	擁有權益／ 持有的股份數目	概約持股百分比
意佳投資有限公司	實益擁有人	108,042,781	26.34%
益田集團有限公司	實益擁有人	124,000,000	30.23%
蘇海清女士(附註1)	配偶權益	237,567,781	57.91%
Qilu International Funds SPC(為及代表 Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事) (附註2)	抵押權益	232,042,781	56.57%
中泰國際資產管理有限公司(附註3)	抵押權益	232,042,781	56.57%

附註：

- (1) 蘇海清女士為陳軍先生的配偶。根據證券及期貨條例，蘇海清女士被視作或當作於陳軍先生根據證券及期貨條例擁有或視作擁有權益的全部股份中擁有權益。
- (2) 根據Qilu International Funds SPC(為及代表Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事)於二零一八年一月二十三日提交的權益披露通知，其擁有232,042,781股股份的抵押權益。
- (3) 根據中泰國際資產管理有限公司於二零一八年一月二十三日提交的權益披露通知，其擁有232,042,781股股份的抵押權益。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司並無獲悉尚有任何主要股東(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

董事之重大合約權益

除下文「關連交易及持續關連交易」一節所披露者外，於本年度內，董事概無於本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年末或本年度內任何時間訂立之任何重大合約(定義見上市規則附錄十六)中直接或間接擁有實益權益。

獲准許的彌償條文

根據公司細則第167條，每位董事或本公司其他行政人員有權就其任期內因執行其職務而遭致或發生或與此相關之一切損失或責任從本公司資產中獲得賠償。此外，本公司於本年度內已為董事購買董事責任保險。

管理合約

本年度內概無訂立或存在關於本公司全部或任何主要部分業務之管理及行政合約。

董事購買股份或債權證之權利

除上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」章節所述者外，於本年度內任何時間，概無向任何董事或彼等各自之聯繫人授出權利，使其可藉購買本公司股份或債權證而獲益；本公司及其任何附屬公司亦概無參與任何安排，使董事或彼等各自之聯繫人可取得任何其他法人團體的該等權利。

董事會報告

主要客戶及供應商

主要供應商及客戶所佔本集團採購額及營業額之比例如下：

	二零一八年 %	二零一七年 %
採購額比例：		
來自最大供應商	不適用	不適用
來自五大供應商	不適用	不適用
營業額比例：		
來自最大客戶	79.8%	88.1%
來自五大客戶	99.2%	99.2%

各董事、彼等之聯繫人或擁有本公司股本5%以上的任何股東概無擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

下文載列本集團於本年度最大客戶及五大客戶之詳情：

- (a) 北京亨元利貞網絡科技有限公司(前稱錦庫商業投資有限公司)(「亨元利貞」)為本集團之最大客戶，本集團賺取租金收入約為人民幣36,494,000元(二零一七年：人民幣38,249,000元)，佔本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度收益之79.8%(二零一七年：88.1%)。

亨元利貞由獨立第三方人士常先生(「常先生」)最終擁有及控制。於二零一八年七月十八日之前期間，根據任女士(即本公司獨立非執行董事劉金祿先生之配偶)與常先生於二零一二年訂立之信託協議，任女士作為代名人以常先生信託之方式持有亨元利貞之全部註冊資本。此外，劉金祿先生為亨元利貞之監事，惟彼於二零一四年十月二十日(監事委任日期)至二零一八年七月十八日(監事辭任日期)期間從未參與亨元利貞之管理。本公司已向中國律師尋求法律意見，就亨元利貞之股權及管理而言，任女士根據信託協議作為代名人以常先生信託之方式持有亨元利貞之全部註冊資本，僅按照常先生之指示及指令行事，而常先生應為亨元利貞之最終控制方及實益擁有人。自亨元利貞與本公司於二零一六年三月收購之青島中天軟件園有限公司(「中天軟件園」)於二零一五年十月二十六日訂立租賃協議起，亨元利貞及常先生均並非本公司主要股東或本集團僱員。

- (b) 青島瑞鼎能源有限公司(「瑞鼎」)為一家獨立天然氣營運商，持有天然氣管道建設及在青島指定地區分銷天然氣之特許經營權，本集團自提供金融服務賺取收益約人民幣7,736,000元(二零一七年：人民幣3,846,000元)，佔本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度收益之16.9%(二零一七年：8.9%)。
- (c) 五大客戶中餘下三名貢獻收益合共約人民幣1,141,000元(二零一七年：人民幣993,000元)，佔本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度收益之2.5%(二零一七年：2.2%)。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度，概無本公司主要股東、董事或本集團高級管理層於上述客戶中擁有任何實益權益，概無上述客戶或其實益擁有人持有5%或以上本公司股份，其最終實益擁有人並非本集團僱員。本公司董事認為，最大客戶及其他四大客戶並非本集團之關聯人士。

董事於競爭業務中之權益

於二零一八年十二月三十一日，董事概不知悉董事及彼等各自之緊密聯繫人有任何業務或權益與本集團業務構成競爭或可能構成競爭，且任何該等人士並無與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事所知，於本報告刊發前的最後可行日期，本公司已發行股本總額中至少25%為由公眾人士所持有。

購買、出售及贖回本公司上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購股權

公司細則及開曼群島法例均無有關優先購股權之條文，規定本公司須向現有股東按比例提呈發售新股。

董事會報告

關連交易及持續關連交易

持續關連交易

本集團與本公司控股股東陳軍先生之一名聯繫人訂立一份租賃協議(「租賃協議」)。租賃協議的租期由二零一八年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止。因此，租賃協議構成持續關連交易。根據租賃協議，一部汽車將出租予本集團以作其業務用途。由於租賃協議符合一般商業條款及所有適用百分比率按年度基準合併計算均低於5%，且年度代價乃低於3,000,000港元，因此完全獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。誠如本年報第129頁綜合財務報表附註30(d)所披露，於本年度，根據租賃協議已付及應付租金開支約為人民幣141,000元(二零一七年：人民幣141,000元)。

董事認為，財務報表附註30所披露之該等重大關聯方交易不符合或完全獲豁免於上市規則第十四A章之「關連交易」或「持續關連交易」定義(視情況而定)，因此其毋須遵守上市規則之任何申報、公告或獨立股東批准規定。

企業管治

本集團企業管治常規乃以上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「守則」)的原則及守則條文為基準。於本年度，本公司已遵守守則所載的所有守則條文，惟以下偏離情況除外：

守則的守則條文第A.6.7條列明獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。守則的守則條文第E.1.2條亦列明董事會主席應出席股東週年大會。此外，其亦列明董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易的股東大會上回應問題。另外，董事會主席亦應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席股東週年大會。

獨立非執行董事陳澤群女士、崔海濤先生及劉金祿先生以及執行董事兼董事會主席陳德昭先生因其他事務或未預料的公務未能出席本公司於二零一八年五月二十五日舉行的股東週年大會。執行董事陳軍先生已擔任上述股東週年大會的主席，彼有足夠的能力及知識於該股東週年大會上回應問題。

董事會將繼續監控及檢討本公司的企業管治常規以確保遵守守則。

本集團遵守守則之詳情載列於本年報第23至34頁之企業管治報告。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一九年五月三十一日上午十時三十分假座中國山東省青島市嶗山區山東頭路38號中天大廈C座3樓舉行股東週年大會。

本公司將於二零一九年五月二十八日至二零一九年五月三十一日(包括首尾兩天)內暫停辦理股份過戶登記。該期間內股份的轉讓概不受理。為符合資格出席股東週年大會，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年五月二十七日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

報告期後重大事項

董事會並不知悉於二零一八年十二月三十一日後及直至本報告日期發生任何須予披露之重大事項。

核數師

本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(「國富浩華」)審核。國富浩華將於應屆股東週年大會結束時退任核數師一職，並合資格且願意膺選連任。於本公司應屆股東週年大會上將提呈一項決議案以續聘國富浩華為本公司核數師。

代表董事會

主席

陳德昭

香港，二零一九年三月二十九日

企業管治報告

本集團企業管治常規乃以上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「守則」)的原則及守則條文為基準。本公司已於本年度內遵守守則所載的所有守則條文，惟以下偏離情況除外：

守則的守則條文第A.6.7條列明獨立非執行董事及其他非執行董事須出席股東大會。守則的守則條文第E.1.2條亦列明董事會主席應出席股東週年大會。此外，其亦列明董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易的股東大會上回應問題。另外，董事會主席亦應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席股東週年大會。

獨立非執行董事陳澤群女士、崔海濤先生及劉金祿先生以及執行董事兼董事會主席陳德昭先生因其他事務或未預料的公務未能出席本公司於二零一八年五月二十五日舉行的股東週年大會。執行董事陳軍先生已擔任上述股東週年大會的主席，彼有足夠的能力及知識於該股東大會上回應問題。

董事會將繼續監控及檢討本公司之企業管治常規以確保遵守守則。

本集團的主要企業管治常規概述如下：

董事會

組成

董事會由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

執行董事

陳德昭(主席)

陳軍(行政總裁)

獨立非執行董事

劉金祿

陳澤群

崔海濤(於二零一八年二月二十八日獲委任)

陳文平(於二零一八年五月二十五日退任)

董事會超過三分之一成員為獨立非執行董事，令董事會更具獨立性，可有效作出獨立判斷。於所有披露董事姓名的公司通訊中，獨立非執行董事明確區分。

除陳德昭先生為陳軍先生之父親外，董事會成員之間(尤其是董事會主席與行政總裁間)並無財務、商業、家屬或其他重大／相關關係。獨立非執行董事陳澤群女士、崔海濤先生及劉金祿先生已分別與本公司訂立服務合約，由二零一八年五月二十五日起，為期一年。全體獨立非執行董事須根據公司細則在股東週年大會上輪流退任及膺選連任。

於每屆股東週年大會上，三分之一董事須輪流退任。每位董事均須每三年輪流退任一次。每年退任之董事須為年內獲董事會委任及自上一次獲選或重選連任後任期最長者。年內獲董事會委任之新董事須於緊隨彼等獲委任後之股東週年大會上退任並膺選連任。

陳德昭先生及劉金祿先生均將於本公司應屆股東週年大會上退任董事職務。根據公司細則第87條，陳德昭先生及劉金祿先生符合資格並願意膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則要求呈交的年度獨立性確認書。本集團認為全體獨立非執行董事根據上市規則均為獨立人士。

除本報告「董事及高級管理人員之履歷」一節所披露者外，董事會全體成員之間均無關聯。

企業管治報告

董事會會議

董事會定期召開會議。除例會外，亦在有特殊情況需要時召開會議。董事出席董事會會議及股東大會之記錄載列如下：

	出席次數／ 董事會會議次數	出席次數／ 股東大會次數
執行董事		
陳德昭(主席)	7/7	0/1
陳軍	7/7	1/1
獨立非執行董事		
劉金祿	7/7	0/1
崔海濤(於二零一八年二月二十八日獲委任)	6/6	0/1
陳澤群	3/7	0/1
陳文平(於二零一八年五月二十五日退任)	0/4	0/0

董事會責任及授權

董事會對股東負責，須負責領導及管控本集團，指導及監督本集團的事務，集體負責促進本集團的成功。董事會致力於制訂本集團的整體策略、審批年度發展計劃及預算；監察財務及營運業績；檢討內部監控制度之有效性以及監督和管控管理層的表現。

就本集團企業管治而言，董事會於本年度已履行以下職責：

- 檢討本集團之企業管治政策及常規，並提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 檢討及監察董事及僱員適用的操守準則；及
- 檢討本公司是否遵守守則，及本公司企業管治報告中之披露事項。

企業管治報告

董事會授權管理層處理本集團之日常管理、行政和運作。董事會定期檢討授出的職能，以確保仍符合本集團的需要。對於須經董事會批准的事宜，董事會會先行給予管理層清晰指示，再由管理層代表本集團作出決策。

主席及行政總裁

本集團明白董事會主席及本公司行政總裁之角色及職責應有明確區分。本集團自二零零七年起已委任不同人士擔任本公司主席與行政總裁職位。該兩個職位由不同人士擔任，以確保其獨立性、問責性及權責之清晰。主席陳德昭先生負責董事會之運作及本集團策略及政策之制訂。本公司行政總裁陳軍先生在董事會其他成員及高級管理層之協助下，負責本集團業務之管理、重要政策推行、日常營運決策，並協調整體營運。主席須確保所有董事均獲提供董事會會議所討論事項的有關資料，且及時獲得充分、完整及可靠的資料。

公司秘書

外聘服務提供者戴文軒先生(「戴先生」)(*執業會計師*)已獲本公司委聘為公司秘書，其在本公司的主要聯絡人為執行董事陳軍先生。於本年度內，戴先生已遵守根據上市規則第3.29條有關接受專業培訓的規定。

董事的證券交易

本公司已就董事進行證券交易，採納一套條款嚴格程度不低於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」所要求水平的操守準則。經向各董事作出具體查詢，所有董事已確認於本年度內一直遵守有關操守準則。

董事持續專業發展計劃

本公司鼓勵全體董事並已確認彼等於本年度已遵守守則之守則條文第A.6.5條參與持續專業發展，以開拓及增進彼等的知識及技能。本公司為董事安排有關上市規則及守則的內部培訓，形式包括舉行研討會，提供法律顧問編製的培訓材料。全體董事已出席有關內部培訓。培訓涵蓋有關違反上市規則及上市規則項下披露內幕消息規定的紀律事項。

企業管治報告

薪酬委員會

本公司於二零零五年四月二十五日成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)。於本報告日期，薪酬委員會由執行董事陳德昭先生及三名獨立非執行董事劉金祿先生、陳澤群女士及崔海濤先生組成。劉金祿先生在薪酬委員會於本年度舉行兩次會議後，於二零一八年五月二十五日獲委任為薪酬委員會委員及主席。

董事會採納之薪酬委員會書面職權範圍符合守則規定，並於本公司及聯交所之網站可供查閱。

薪酬委員會的主要職責包括就本集團的董事酬金政策及架構向董事會提出推薦建議，根據不時的市況、本集團業績表現及董事會議決的企業目標及宗旨而檢討董事的具體薪酬待遇並提出推薦建議。薪酬委員會已審閱本集團薪酬政策及批准執行董事服務合約之條款。於本年度內，董事會全體釐定董事之薪酬政策及待遇。並無個別董事獲准參與決定其個人薪酬待遇的程序。

薪酬委員會會議之成員出席記錄載列如下：

薪酬委員會成員

出席次數／會議次數

劉金祿(主席)(於二零一八年五月二十五日獲委任)	0/0
陳德昭	2/2
陳澤群	2/2
崔海濤(於二零一八年二月二十八日獲委任)	1/1
陳文平(於二零一八年五月二十五日退任)	0/2

於本年度，薪酬委員會舉行兩次會議，且薪酬委員會成員已履行以下職責：

- 就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席及／或行政總裁。如有需要，薪酬委員會可尋求獨立專業意見；
- 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的薪酬政策制訂程序，向董事會提出推薦建議；
- 參考董事會所訂企業目標及宗旨檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 檢討及批准執行董事的服務合約條款；
- 就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提供推薦建議；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提供推薦建議；及
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本公司及其附屬公司內其他職位的僱用條件。

與股東溝通

董事會及高層管理人員深諳彼等須保障股東利益的責任，提供高透明度和實時的本公司資料，讓股東及投資者及時了解本公司狀況及協助其作出最佳投資決策。本公司深信，與股東保持良好有效的溝通，能夠促進股東對本集團業務表現及策略的了解。董事會及高級管理人員亦深諳彼等須保障股東利益的責任。為保障股東利益，本公司及本集團通過多個渠道向股東提供有關本公司及本集團資料，該等渠道包括年報、中期報告、公告及通函。本公司網站亦載有本公司及本集團之最新資料以及已刊發之文件。

本公司每年舉行股東週年大會，提供合適場合讓董事會與股東進行直接溝通。股東可於有關股東週年大會上就本集團的業務表現及未來發展直接向董事會提問。

企業管治報告

股東的權利

股東於股東大會上提出建議的程序

根據公司細則第58條的規定，一名或以上於遞交要求當日持有有權於股東大會上投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東可要求召開股東特別大會。有關要求須以書面向董事會或本公司的公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何業務交易。倘於遞交要求後21日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

根據公司細則第88條的規定，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一項該位被推選人士表明其願意參選的書面通知已呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則除由董事會推選外，概無人士(退任董事除外)合資格在任何股東大會上參選出任董事職位。提交該等通知的最短期間(根據公司細則規定)須由不早於指定進行有關選舉的股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期七日前結束。

將股東的查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

收件人：戴文軒先生，中天國際控股有限公司
中華人民共和國
山東省青島市嶗山區
山東頭路38號中天大廈C座5樓

股東的查詢及關注事項將轉交予本公司的董事會及／或有關的董事委員會(視合適情況而定)，以便回覆股東的提問。

投資者關係

於本年度內，本公司並無對本公司組織章程大綱及公司細則作任何改動，而其現行版本可在聯交所及本公司網站閱覽。

風險管理及內部監控

董事會負責維持適合有效之風險管理及內部監控制度以保障本集團及股東利益，定期檢討及控制內部監控及風險管理系統之有效性以確保制度完備充分。

本集團之風險管理及內部監控制度包含(其中包括)有關財務、經營及合規監控及風險管理程序，以及有明確界定責任及授權的完善組織架構等。各部門負責其日常運作，並須執行董事會不時採納的業務策略及政策。

本公司內部審核部門協助董事會和審核委員會檢討風險管理及內部監控制度的有效性，並於本年度遵循年度審核計劃履行其職能，並於會上向董事會及審核委員會提呈彼等有關評估結果的報告。審核委員會就本集團風險管理及內部監控制度的有效性作出獨立檢討，並向董事會提出彼等的推薦建議。董事會負責審閱內部審核報告及批准由管理層製訂的政策及程序。

經與本集團管理層、審核委員會成員及外聘獨立核數師討論，董事會對本集團的風險管理及內部監控制度及程序於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的有效性進行了檢討和評估。董事會亦已考慮外聘顧問就有關風險管理及內部監控事宜的重大調查結果及管理層對該等調查結果的回應。

董事會相信現有風險管理及內部監控制度屬充分有效。董事會亦檢討本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠，並信納其屬足夠。

董事會亦評估本集團內部審核職能及外部審核程序之有效性，並透過其審核委員會的工作而令其本身信納，內部審核職能配備充足資源，並就本公司所面臨有關風險方面有效地向董事會提供保證，且外部審核程序屬有效。

本公司備有內幕消息政策及發佈程序，並定時提醒董事及僱員妥為遵守有關內幕消息的所有政策。根據有關程序，員工於得悉可能構成內幕消息的資訊後，應向其部門主管或本集團管理層呈報。董事及本集團管理層於確認有關資訊為內幕消息後，會確保內幕消息得到適當的披露批准前一直將有關消息保密，並有效及一致地傳播此類消息。本公司繼續告知董事及僱員最新監管相關資料，確保遵從監管規定。

企業管治報告

核數師酬金

本集團於二零一八年已付或應付外聘核數師的酬金包括審核服務費用約人民幣685,000元。

審核委員會

審核委員會主要職責是檢討及監察本集團的財務申報程序及內部監控制度以及本集團的外聘核數師。

於本年度，審核委員會舉行兩次會議，檢討財務業績及報告(包括本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的中期業績)。審核委員會於會議上檢討有關本集團的財務監控、內部監控、風險管理制度之政策，以及外聘核數師的退任及委任事宜。審核委員會已就本年報進行審閱，並已確認本年報乃完整、正確及符合一切適用規定及規例，包括但不限於上市規則及守則。董事會與審核委員會在外聘核數師的甄選、聘任、辭任或解聘方面並無意見分歧。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。董事出席審核委員會會議之記錄載列如下：

審核委員會成員

出席次數／會議次數

崔海濤(於二零一八年二月二十八日獲委任)(主席)	2/2
劉金祿	2/2
陳澤群	2/2
陳文平(於二零一八年五月二十五日退任)	0/1

於本年度及截至本報告刊發日期，審核委員會成員已履行以下職責：

- 審閱及批准本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度業績及本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績；
- 就本公司外聘核數師的委任向董事會提供推薦建議，以及批准本公司外聘核數師的薪酬及聘用條款；

- 按適用的標準檢討及監察本公司外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告的完整性，並審閱其中所載的重大財務申報判斷；
- 與本公司外聘核數師討論審核中期及年度賬目時出現之問題及疑問；
- 審閱本公司外聘核數師給予本公司管理層的函件及管理層作出的回應；
- 對於提交董事會批准前就載入本年報之有關本公司內部監控制度的聲明進行審閱；
- 檢討本公司的財務申報、財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與本公司管理層討論風險管理及內部監控制度，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控制度；
- 應董事會的委派或主動，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
- 確保本公司內部審核職能在本公司內部有足夠資源運作及有適當的地位，並檢討及監察其成效；
- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例；
- 審閱外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出的任何重大查詢及管理層作出的回應；
- 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的事宜；及
- 根據適用於二零一八年一月一日起會計期間的聯交所對守則及企業管治報告的修訂，審議及就審核委員會新職權範圍向董事會提出建議及增強監控本公司風險管理制度的職能。

董事及核數師對財務報表所負的責任

全體董事均明白其對編製本年度的財務報表應負的責任。本公司核數師知悉其於本年度財務報表的核數師報告中的申報責任。董事並不知悉有關可能令本公司持續經營能力嚴重存疑的事件或情況之任何重大不明朗因素，故董事於編製財務報表時繼續採納持續經營基準。

提名委員會

本公司於二零一二年三月二十八日設立提名委員會（「提名委員會」），由一名執行董事陳德昭先生及兩名獨立非執行董事陳澤群女士及崔海濤先生組成。陳德昭先生擔任提名委員會之主席。提名委員會的主要職能為物色合資格成為董事會成員的適當人選，並就提名該等人士加入董事會向董事會提供意見。

於二零一三年八月，董事會採納其董事會成員多元化政策。董事會所有委任均以用人唯才為原則，考慮候選人之甄選標準以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、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終將按所選定候選人之長處及可為董事會作出之貢獻而作決定。

提名委員會於截至二零一八年十二月三十一日止年度舉行之成員出席記錄載列如下：

提名委員會成員	出席次數／會議次數
陳德昭(主席)	2/2
陳澤群	2/2
崔海濤(於二零一八年二月二十八日獲委任)	1/1
陳文平(於二零一八年五月二十五日退任)	0/2

提名委員會之書面職權範圍符合守則規定，並於本公司及聯交所之網站可供查閱。

於本年度內，提名委員會已履行以下職責：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就為配合本公司的企業策略而建議對董事會作出的任何變動向董事會提供推薦建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供推薦建議；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事的委任或重新委任以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁)的繼任計劃向董事會提供推薦建議。

獨立核數師報告



國富浩華（香港）會計師事務所有限公司
Crowe (HK) CPA Limited
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓
9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong

致中天國際控股有限公司股東之獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第43至136頁的中天國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表，此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與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、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，該等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》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該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》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

與持續經營有關的重大不明朗因素

謹請垂注綜合財務報表附註1，其中顯示 貴集團於二零一八年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣97,200,000元。 貴公司最終控制方及執行董事陳軍先生已作出不可撤回承諾，承諾會為 貴集團提供充足資金以使其能於可見未來清償其到期債務及持續經營業務。該情況連同附註1所載的其他事項表明存在重大不明朗因素而可能對 貴集團的持續經營能力構成重大疑問。我們的意見並無就該事項作出修訂。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項	我們在審計中如何處理關鍵審計事項
<p>(a) 應收貸款及其他應收款項以及應收利息之可收回性</p> <p>(參閱綜合財務報表附註2h(i)、5(b)(vi)、5(b)(vii)、15及18)</p> <p>於二零一八年十二月三十一日，貴集團有應收一名獨立第三方天然氣運營商青島瑞鼎能源有限公司(「瑞鼎」，持有於中華人民共和國青島市若干指定地區建設天然氣管道網絡及分銷天然氣的特許權)的應收長期貸款及其他應收款項(非流動資產)以及應計利息分別約人民幣613,500,000元及人民幣31,209,000元，有關進一步詳情載於綜合財務報表附註15。根據貴集團、瑞鼎及瑞鼎所有人於二零一八年六月十八日訂立之抵押協議(「抵押協議」)，瑞鼎已同意以貴集團為受益人抵押其天然氣項目全部業務及相關資產，以償還欠結貴集團之債務。</p> <p>貴集團已參考可收回金額，即該天然氣運營商(作為一個可識別現金生產單位)業務及相關資產之公平值減出售成本(基於由具有資質及評估類似資產經驗的獨立專業估值師進行的業務估值)，評估應收長期貸款及其他應收款項(非流動資產)以及應計利息的可收回性。根據評估，貴公司董事認為，應收長期貸款及其他應收款項(非流動資產)以及應收利息的可收回金額超過其賬面總值，因此，於二零一八年十二月三十一日並無確認減值。</p> <p>由於固有的不確定性及複雜性，基於反映管理層對天然氣業務前景及釐定適當折現率的看法，在預計未來現金流量的過程中涉及到了重大管理層判斷及估計，這是評估可收回性的基礎。我們將此重大判斷範疇作為審計中重點關注的事項。</p> <p>貴集團有關應收長期貸款及其他應收款項以及應計利息之減值政策以及會計估計及判斷之不確定性分別披露於綜合財務報表附註2h(i)、5(b)(vi)及5(b)(vii)。</p>	<p>我們已進行以下審計程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 審閱貴集團為監控及收回瑞鼎還款所採取的信貸控制以及債務追討程序及措施； • 檢查相關協議的條款； • 審閱貴公司律師就相關協議項下安排及建設與分銷天然氣特許權的所有權的合法性出具的法律意見； • 審閱瑞鼎支付長期貸款利息之歷史； • 檢查抵押協議的條款，根據抵押協議，瑞鼎的業務及相關資產應作為應收長期貸款及其他應收款項以及應計利息質押予貴集團作為抵押品； • 核實瑞鼎所有權； • 對瑞鼎高層管理人員進行訪問，並對其天然氣建築地盤進行實地視察； • 向瑞鼎直接確認應收長期貸款及其他應收款項以及應計利息的存在、準確性及完整性； • 對瑞鼎的股東進行盡職調查訪問，確認其並非貴集團關聯方或其高級管理層； • 核實瑞鼎的股東並非貴公司主要股東、貴集團主要管理層或僱員； • 根據政府與天然氣運營商簽訂的天然氣特許權協議，核實瑞鼎的天然氣特許權是否不存在質押或產權負擔； • 就瑞鼎天然氣項目的業務估值而言： <ul style="list-style-type: none"> — 評估外聘評估師的獨立性、資質及客觀性； — 評估所採用的估值方法；及 — 審視所採用關鍵假設及折現率的合理性。 <p>我們亦評估於綜合財務報表內就相關協議項下的應收長期貸款及其他應收款項(非流動資產)以及應計利息作出的披露。</p>

獨立核數師報告

關鍵審計事項	我們在審計中如何處理關鍵審計事項
<p data-bbox="167 506 391 539">(b) 投資物業估值</p> <p data-bbox="239 582 694 614">(參閱綜合財務報表附註2(d)、5(b)(i)及13)</p> <p data-bbox="239 657 790 1024">貴集團於二零一八年十二月三十一日投資物業的公平值約人民幣787,040,000元，乃由 貴公司董事參考由獨立專業估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的專業估值釐定，其員工中有具備對與所估值物業類似類型及地點的物業進行估值的近期經驗及資格的特許測量師學會資深會員。年內， 貴集團投資物業公平值變動虧損約人民幣13,304,000元已經確認及於本年度綜合損益表內支銷。</p> <p data-bbox="239 1067 790 1304">貴集團投資物業的估值結果取決於所選取的估值方法及關鍵假設，當中需要 貴集團管理層及估值師作出重大判斷及估計。估值師於釐定 貴集團於二零一八年十二月三十一日投資物業的公平值時應用的估值方法及關鍵假設，披露於綜合財務報表附註13。</p>	<p data-bbox="813 582 1045 614">我們進行的程序包括：</p> <ul data-bbox="813 657 1436 1325" style="list-style-type: none"><li data-bbox="813 657 1436 700">• 評估獨立外部估值師的獨立性、資質及客觀性；<li data-bbox="813 743 1436 819">• 評估有關 貴集團於二零一八年十二月三十一日的投資物業的估值方法論及方法的適當性；<li data-bbox="813 862 1436 1056">• 基於我們對房地產市場數據(例如資本化租金收入收益率、現行市場租金及 貴集團投資物業所在地區具類似狀況及位置的類似物業的近期交易價格)的了解，審閱及審視估值師在投資物業估值中所採用假設及輸入數據的合理性及相關性；<li data-bbox="813 1099 1436 1218">• 檢查 貴集團投資物業公平值變動產生的投資物業公平值收益及相關遞延稅項負債數據計算的準確性；及<li data-bbox="813 1261 1436 1325">• 評估於綜合財務報表內就 貴集團投資物業估值作出的披露。

關鍵審計事項	我們在審計中如何處理關鍵審計事項
<p>(c) 應收租金減值</p> <p>(參閱綜合財務報表附註2h(i)、5(a)(iii)、5(b)(vi)、5(b)(vii)及18(c))</p> <p>於二零一八年十二月三十一日，應收租金約為人民幣29百萬元，並無作出減值撥備。應收 貴集團最大客戶亨元利貞(定義見綜合財務報表附註18(c))款項於二零一八年十二月三十一日的應收租金結算中違約。作為租賃結算的抵押，酒店公司(即亨元利貞的全資附屬公司)已提供以 貴集團為受益人的公司擔保，酒店公司須動用其全部資產(包括但不限於其酒店物業)作抵押以償還於二零一八年十二月三十一日亨元利貞欠結 貴集團的尚未支付租金。此舉可能導致因亨元利貞及作為擔保人的酒店公司尚未支付應收租戶於年末後償付尚未支付應收亨元利貞租金的能力出現不利變動而所造成的壞賬損失風險。</p> <p>貴集團經計及亨元利貞的租金結算歷史及融資活動以及酒店公司提供的可收回保證金額，尤其是酒店公司酒店物業的市值盈餘(基於由獨立專業估值師於接近年底進行的估值)減酒店公司的相關首次抵押債務後評估應收租金的可收回性。根據評估，貴公司董事認為應收租金可悉數收回，因此，於二零一八年十二月三十一日並無就應收租金確認減值。</p> <p>在釐定應收租戶租金存續期預期信貸虧損撥備及透過考慮年末應收租戶租金的預期可收回性而評估撥備充足性時涉及管理層判斷及固有估計不明朗因素。</p>	<p>我們已進行以下審計程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 審閱 貴集團為監控及收回應收租金所採取的信貨控制以及債務追討程序及措施； — 審閱亨元利貞的過往償付記錄； — 評估應收亨元利貞租金的賬齡分析及亨元利貞信譽的最新情況； — 詢問管理層與亨元利貞之間的任何糾紛，評估直接從亨元利貞處獲得的債務人確認回復，並審查與亨元利貞有關任何潛在糾紛的通信； — 核實亨元利貞最終實益擁有人並非 貴公司主要股東或 貴集團僱員； — 檢討酒店公司(作為擔保人)與 貴集團之間作出的擔保協議，並評估酒店公司及亨元利貞完全清償應收未支付租金的能力； — 考慮亨元利貞的付款記錄及信譽，以及酒店公司作為擔保人就全數償還亨元利貞欠結 貴集團租金提供的擔保，審閱及質疑管理層對應收租金預期信貸虧損的評估；

獨立核數師報告

關鍵審計事項	我們在審計中如何處理關鍵審計事項
	<ul style="list-style-type: none">— 核實酒店公司作為亨元利貞間接全資附屬公司之所有權，並對以 貴集團為受益人所擔保之酒店物業進行實地考察；— 對亨元利貞(為酒店公司(作為擔保人)之唯一實益擁有人)之最終實益擁有人及最高管理層進行盡職調查，確認未支付應付 貴集團租金之存在、準確性及完整性，以及向 貴集團提供之擔保詳情及性質；— 獲取及審閱亨元利貞對未支付欠結 貴集團租金之直接確認回復之存在、準確性及完整性；— 就擔保人(亨元利貞之全資附屬公司)之酒店物業估值而言：<ul style="list-style-type: none">— 評估外聘估值師的獨立性、資質及客觀性；— 評估所採用的估值方法；及— 評估所採用關鍵假設的合理性。

綜合財務報表及核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但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的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

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》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們根據香港《公司條例》第405條的規定，僅向全體股東報告，除此以外別無其他目的。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

獨立核數師報告

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，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，或凌駕於內部控制之上，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。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價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。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，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。如果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。假若有關的披露不足，則我們應當修改我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一九年三月二十九日

梁振華

執業證書編號P04963

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
營業額	6(a)	45,705	43,429
其他營業額、收入及其他收益淨額	7	33,010	34,509
投資物業公平值(虧損)/收益	13	(13,304)	99,759
其他經營成本		(415)	(3,703)
行政開支		(34,669)	(21,715)
融資成本	8(a)	(48,238)	(40,130)
除稅前(虧損)/溢利	8	(17,911)	112,149
所得稅開支	9(a)	(27,651)	(28,668)
本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利		(45,562)	83,481
年度其他全面虧損			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		(132)	(319)
將不會重新分類至損益之項目：			
物業、廠房及設備重估盈餘，扣除遞延稅項		981	–
年度全面(虧損)/收益總額			
歸屬於本公司擁有人		(44,713)	83,162
每股(虧損)/盈利(以人民幣分表示)			
基本及攤薄	12	(11.1)	20.4

隨附之附註為此等財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	13	787,040	790,900
固定資產			
— 物業、廠房及設備	14	1,138	5,966
— 根據經營租賃持有之租賃土地	14	—	3,550
應收貸款及其他應收款項	15	613,500	604,500
預付工程款	16	—	45,000
		1,401,678	1,449,916
流動資產			
存貨	17	—	29
應收賬款及其他應收款項	18	61,384	27,237
現金及等同現金項目	19(a)	15,465	25,341
		76,849	52,607
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	20	62,513	39,442
應付一名董事款項	30(a)	603	323
應付本公司最終控制方款項	30(b)	21,064	15,244
應付稅項	21(a)	6,569	5,788
銀行及其他借貸	22	83,300	104,300
		174,049	165,097
流動負債淨額		(97,200)	(112,490)
總資產減流動負債		1,304,478	1,337,426
非流動負債			
銀行及其他借貸	22	720,850	736,150
遞延稅項負債	21(b)	242,111	215,046
		962,961	951,196
資產淨值		341,517	386,230
資產總值		1,478,527	1,502,523

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	24	3,667	3,667
儲備	25	337,850	382,563
權益總額		341,517	386,230

本公司董事會已於二零一九年三月二十九日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

陳軍
董事

陳德昭
董事

隨附之附註為此等財務報表之一部分。

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

	儲備						總額
	股本	股份溢價	匯兌儲備	物業重估儲備	保留盈利／ (累計虧損)	小計	
	附註24 人民幣千元	附註25(a) 人民幣千元	附註25(b) 人民幣千元	附註25(c) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年一月一日	3,667	328,194	(3,341)	1,652	(27,104)	299,401	303,068
二零一七年內權益變動：							
年度溢利	-	-	-	-	83,481	83,481	83,481
年度其他全面虧損：							
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	-	-	(319)	-	-	(319)	(319)
年度全面收入總額	-	-	(319)	-	83,481	83,162	83,162
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	3,667	328,194	(3,660)	1,652	56,377	382,563	386,230
二零一八年內權益變動：							
年度虧損	-	-	-	-	(45,562)	(45,562)	(45,562)
年度其他全面虧損：							
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	-	-	(132)	-	-	(132)	(132)
緊接轉撥物業、廠房及設備至投資物業 前之重估盈餘，扣除遞延稅項	-	-	-	981	-	981	981
年度全面虧損總額	-	-	(132)	981	(45,562)	(44,713)	(44,713)
於二零一八年十二月三十一日	3,667	328,194	(3,792)	2,633	10,815	337,850	341,517

隨附之附註為此等財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營業務			
除稅前(虧損)/溢利		(17,911)	112,149
調整：			
銀行存款之利息收入	7	(109)	(113)
應收貸款之利息收入	7	(33,413)	(24,933)
融資成本	8(a)	48,238	40,130
應收賬款之(減值虧損撥回)/減值虧損	8(c)	(3,237)	4,448
預付工程款減值虧損	8(c)	2,000	–
投資物業公平值虧損/(收益)	13	13,304	(99,759)
折舊及攤銷	14	407	335
		9,279	32,257
營運資金變動			
存貨減少/(增加)		29	(29)
應收賬款及其他應收款項增加		(40,041)	(3,583)
應付賬款及其他應付款項增加		34,802	3,309
應付一名董事款項增加		280	102
應付本公司最終控制方款項增加		5,820	1,386
		10,169	33,442
經營所得現金		109	113
已收銀行利息		–	(5,334)
已付所得稅		(1,493)	(3,788)
已付土地增值稅			
		8,785	24,433
經營活動所得現金淨額			

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
投資活動			
已收利息		33,413	26,146
發展中土地工程款之(退款)/付款	16	43,000	(45,000)
投資物業以及物業、廠房及設備支出之付款		(299)	(2,462)
應收項目貸款之付款	15	–	(600,000)
投資活動所得/(所用)現金淨額		76,114	(621,316)
融資活動			
銀行及其他借貸之所得款項	19(b)	10,000	724,000
償還銀行及其他借貸	19(b)	(46,300)	(64,658)
已付利息	19(b)	(58,475)	(43,525)
融資活動(所用)/所得現金淨額		(94,775)	615,817
現金及等同現金項目(減少)/增加淨額		(9,876)	18,934
年初之現金及等同現金項目		25,341	6,407
年終之現金及等同現金項目	19(a)	15,465	25,341

隨附之附註為此等財務報表之一部分。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於二零零三年十二月二十三日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自二零零四年九月二十二日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處地址及主要營業地點於年報公司資料中披露。

本集團主要業務為於中華人民共和國(「中國」)從物業開發、物業租賃及投資及提供融資服務。

持續經營基準

於二零一八年十二月三十一日，本集團流動負債超過其流動資產約人民幣97,200,000元。該狀況顯示存在可能令本集團持續經營能力嚴重存疑的重大不明朗因素。

儘管出現上述情況，本公司董事仍認為本集團於可見未來能持續經營，此乃經考慮：

- (a) 本公司最終控制方陳軍先生之持續財務支持，陳軍先生已向本集團作出不可撤回承諾，通過為本集團提供充裕資金以確保本集團可清償到期債務及於可見未來按持續經營基準開展業務；及
- (b) 其他新增信貸融資目前處於由本集團與若干金融機構進行嚴謹磋商階段。

本公司董事已編製本集團自綜合財務報表批准日期起計涵蓋不少於十二個月之期間之現金流預測。根據經考慮本集團目前已採取的上述措施後之預測，本公司董事認為，經考慮本集團預測現金流、現時財務資源及未來資本開支需求，本集團將有充裕營運資金，以應付將於綜合財務報表批准日期起計未來十二個月到期之財務責任。因此，本公司董事信納，本集團能繼續持續經營。

1. 一般資料^(續)

持續經營基準^(續)

倘本集團未能繼續持續經營，本集團將作出調整，將所有非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債，撇減資產價值至其可收回金額及就可能產生之其他負債撥備。綜合財務報表並無計入任何該等調整。

2. 主要會計政策

(a) 合規聲明

本財務報表乃根據全部適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納之主要會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，該等香港財務報告準則於本集團之現行會計期間首次生效或可供提早採納。初次應用該等與本集團有關的變動所引致當前和以往會計期間之會計政策的任何變動，已反映於本財務報表內，有關資料載列於附註3。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(b) 財務報表之編製基準

截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。

本集團旗下各實體財務報表內的項目均以實體經營所在地的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本財務報表以人民幣呈列，並約整至最接近千位數(惟每股數據除外)。

用於編製財務報表之計量基準乃歷史成本基準，惟以下資產及負債按其公平值列賬(如下文所載會計政策所闡述)：

- 投資物業(見附註2(d))

編製符合香港財務報告準則規定之財務報表需要管理層作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額之判斷、估計及假設。此等估計及相關假設乃以過往經驗及多項在有關情況下被認為屬合理之其他因素為基礎，其結果則構成未能從其他資料清楚得悉之資產及負債賬面值作出判斷之基準。實際結果或會與該等估計有異。

此等估計及相關假設乃經持續檢討。會計估計之修改於修改此項估計期間內確認(倘此項修改僅對該期間有影響)或於修改期間及往後期間內確認(倘此項修改對本期及往後期間均有影響)。

管理層於應用對財務報表造成重大影響之香港財務報告準則時作出之判斷及估計不確定性之主要來源，於附註5中論述。

2. 主要會計政策(續)

(c) 附屬公司

附屬公司乃受本集團控制之實體。當本集團享有參與有關實體所得之可變回報之風險或權利，並能透過其對該實體之權力影響該等回報時，則本集團對該實體具有控制權。當評估本集團是否具有該權力時，只會考慮由本集團及其他人士持有之實質權利。

於附屬公司之投資由控制開始日期起於綜合財務報表中綜合入賬，直至控制終止日期為止。集團內公司間之結餘、交易及現金流以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利均於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損會以與未變現收益相同之方式對銷，惟僅限於並無出現減值證據之情況。

本集團於一間附屬公司權益的變動，倘不會導致喪失控制權，按權益交易入賬，即只調整綜合權益內的控股及非控股權益的金額以反映相對權益的變動，但不調整商譽及確認盈虧。

當本集團喪失對一間附屬公司的控制權，將按出售於該附屬公司的所有權益入賬，而所產生的盈虧於損益內確認。任何在喪失控制權之日仍保留的於該前附屬公司的權益按公平值確認，而此金額被視為初步確認一項金融資產時的公平值，或(如適用)初步確認於一間聯營公司或合營企業的投資時的成本。

於本公司之財務狀況表中，於一間附屬公司之投資按成本減任何減值虧損(見附註2(h)(ii))列賬，除非有關投資被分類為持作銷售(或計入分類為持作銷售之出售組別)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(d) 投資物業

投資物業為以租賃權益(見附註2(f))擁有或持有以賺取租金收入及／或資本增值的土地及／或樓宇。當中包括持作目前未決定未來用途之土地及興建中或已發展作未來作投資物業之物業。

投資物業乃按公平值列賬，除非該等物業在報告期末仍在建設或發展中，及其公平值在當時不能可靠地計量。公平值變動或報廢或出售投資物業時產生之任何盈虧乃於損益中確認。投資物業之租金收入按附註2(q)(i)所述之方式入賬。

倘本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關之權益會按每項物業基準分類為投資物業並予入賬。分類為投資物業之任何該等物業權益乃猶如其以融資租賃持有而入賬，而其適用之會計政策亦與按融資租賃所租賃之其他投資物業相同。租賃款項按附註2(f)所述之方式入賬。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損列賬(見附註2(h)(ii))。

折舊乃按下列估計可使用年限，在扣除其估計剩餘價值(若有)後，以直線法撇銷物業、廠房及設備項目之成本計算：

- | | |
|--|----|
| — 座落於租賃土地之樓宇按其估計年期(不多於50年)或未屆滿租賃年期(以較短者為準)折舊 | |
| — 汽車 | 5年 |
| — 傢俬、裝置及設備 | 5年 |
| — 計算機設備 | 3年 |

當一項物業、廠房及設備項目之各部分有不同之可使用年期，此項目之成本按合理基準在各部分分配，而各部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)乃按年檢討。

2. 主要會計政策(續)

(e) 物業、廠房及設備(續)

歷史成本包括收購項目直接應佔之開支。成本亦可能包括自權益轉撥以外幣購置物業、廠房及設備時的合資格現金流量對沖項目所產生的任何收益／虧損。

當與項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，以及項目成本能可靠計量時，其後成本才會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被更換部分之賬面值取消確認。所有其他維修及保養費於產生之財政期間於損益內確認。

倘資產賬面值大於其估計可收回金額，資產賬面值即時撇減至其可收回金額。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損乃按出售所得款項淨額與有關項目賬面值之差額釐定，並在報廢或出售當日於損益確認。

(f) 租賃資產

倘本集團釐定一項安排(包括一項或連串交易)附有可於協定期限內使用某一特定資產或多項資產以換取一次付款或連串付款之權利，則該安排屬於或包含租賃。該釐定乃按對該安排之內容所進行之評估而作出，且不論該安排是否屬法定租賃形式。

(i) 租予本集團之資產分類

本集團根據租賃持有並將其中絕大部分擁有權風險及回報轉移至本集團之資產乃分類為根據融資租賃持有之資產。不會向本集團轉移絕大部分擁有權風險及回報之租賃乃分類為經營租賃，惟以下例外：

- 以經營租賃持有之物業倘能符合投資物業之定義，可按每項物業基準分類為投資物業，及倘分類為投資物業，猶如根據融資租賃持有者(見附註2(d))入賬；及

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(f) 租賃資產(續)

(i) 租予本集團之資產分類(續)

- 就根據經營租賃持作自用之土地而言，如其公平值不能夠與訂立租約時已建於其上之樓宇之公平值分開計量，將當作根據融資租賃持有者入賬，惟有關樓宇亦是根據經營租賃確實持有則除外。就此而言，訂立租約之時指本集團首次訂立租約之時，或自前承租人接收之時。

(ii) 經營租賃支出

倘本集團擁有根據經營租賃持有資產之使用權，則根據租賃作出之付款會在租期所涵蓋之會計期間內，以等額方式於損益中扣除，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之利益模式則除外。已收取之租賃獎勵在損益中確認為總租賃付款淨額之一部分。或然租金在其產生之會計期間內從損益中扣除。

收購根據經營租賃所持土地之成本將於租期內按直線法攤銷，惟若該物業列為投資物業(見附註2(d))或持作發展或銷售則除外。

(g) 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利將已確認之金額抵銷，且有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與負債會互相抵銷並於財務狀況表呈報淨額。法定可強制執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘本公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，也必須強制執行。

(h) 信貸虧損及資產減值

(i) 應收貸款及賬款及其他應收款項之信貸虧損

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策

本集團就下列各項之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及等同現金項目以及應收貸款及賬款及其他應收款項)。

以公平值計量之金融資產均不受限於預期信貸虧損之評估。

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 應收貸款及賬款及其他應收款項之信貸虧損(續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策(續)

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃以概率加權估計之信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金短缺(即根據合約應付予本集團之現金流量及本集團預期收取之現金流量之間的差額)之現值計量。

對於未提取之貸款承諾而言，預期短缺現金以(i)如貸款承諾持有人提取貸款應付予本集團之合同現金流量及(ii)本集團預期提取貸款收取之現金流量之間的差額計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、應收賬款及其他應收款項及合約資產：初始確認釐定時之實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率；
- 租賃應收款項：管理應收租賃款項管理中使用之折現率；
- 貸款承擔：就現金流量特定風險調整之即期無風險利率。

於估計預期信貸虧損時考慮之最長期間為本集團承受信貸風險之最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，本集團考慮合理及有理據而毋須付出不必要之成本或努力獲得之資料。這包括過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測等資料。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 應收貸款及賬款及其他應收款項之信貸虧損(續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策(續)

預期信貸虧損計量(續)

預期信貸虧損基於下列其中一個基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件而導致之虧損；及
- 整個存續期之預期信貸虧損：預期於採用預期信貸虧損模式之項目在預期年限內所有可能發生之違約事件而導致之虧損。

應收貸款及賬款及其他應收款項之虧損撥備一般乃按等同於整個存續期之預期信貸虧損之金額計量。這些金融資產之預期信貸虧損是利用基於本集團過往信貸虧損經驗之撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人之個別因素及對當前及預測整體經濟狀況之評估進行調整。

對於所有其他金融工具(包括已發行之貸款承諾)，集團確認相當於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具之信用風險顯著增加，在這種情況下，虧損撥備計量等於整個存續期之預期信貸虧損之金額。

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 應收貸款及賬款及其他應收款項之信貸虧損(續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策(續)

信貸風險大幅上升

評估金融工具(包括貸款承諾)之信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估之金融工具發生違約之風險。作出該重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人不大有可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動之情況下向本集團悉數支付其信貸承擔；或(ii)金融資產已逾期90日，則發生違約事件。本集團會考慮合理可靠之定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸測評之實際或預期顯著惡化(如有)；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境之目前或預期變動對債務人履行其對集團責任之能力有重大不利影響。

就貸款承擔而言，用於評估預期信貸虧損之初始確認日期被視為本集團成為不可撤銷承擔之訂約方當日。評估信貸風險自初始確認貸款承擔以來有否大幅上升時，本集團會考慮與貸款承擔有關之貸款發生違約之風險之變動。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 應收貸款及賬款及其他應收款項之信貸虧損(續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策(續)

信貸風險大幅上升(續)

取決於金融工具之性質，信貸風險大幅上升之評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同之信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整。有關投資之虧損撥備於其他全面收益內確認並於公平值儲備中累計(可劃轉)。

計算利息收益之基準

根據附註2(q)(iii)確認之利息收入乃根據金融資產之總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃根據金融資產之攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，金融資產出現信貸減值。

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 應收貸款及賬款及其他應收款項之信貸虧損(續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策(續)

計算利息收益之基準(續)

金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或未能償還利息或本金；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷(部分或全部)金融資產、租賃應收款項或合約資產之總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量之收入來源來償還應撤銷之金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 應收貸款及賬款及其他應收款項之信貸虧損(續)

(B) 於二零一八年一月一日前適用之政策

於二零一八年一月一日前，「已產生虧損」模式用於計量尚未分類為按公平值計入損益之金融資產(例如應收賬款及其他應收款項)之減值虧損。根據「已產生虧損」模式，減值虧損僅於有客觀證據證明時方予確認。

減值之客觀證據包括：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或未能到期支付利息或本金；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響；及
- 股權工具投資之公平值大幅或長期下跌至低於其成本。

倘存在任何該等證據，則按下列方式釐定及確認減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬之應收貸款及賬款及其他應收款項及其他金融資產而言，減值虧損乃按資產賬面值與估計未來現金流量現值之差額計量(倘貼現影響屬重大，則按金融資產原來實際利率貼現)。

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 應收貸款及賬款及其他應收款項之信貸虧損(續)

(B) 於二零一八年一月一日前適用之政策(續)

倘該等金融資產具備類似風險特徵(例如類似逾期情況)及並未單獨被評估為減值，則該等資產會被集體評估。集體評估為減值之金融資產的未來現金流量會根據與集體組別具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況釐定。

倘減值虧損金額於其後期間減少，且該減少可客觀地與減值虧損確認後發生之事件聯繫，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損之撥回僅於未導致資產之賬面值超過該資產於過往年度如並無確認任何減值虧損而釐定之賬面值之情況下確認。

倘就以攤銷成本列賬之應收賬款或其他金融資產之可收回性被認為是難以預料的而並非微乎其微的，則有關之減值虧損以撥備賬入賬。倘本集團確認可收回性微乎其微，則視為不可收回之金額直接於該等資產之賬面總值中撇銷。先前在撥備賬中計提之金額如其後被收回，其從撥備賬中撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之金額均於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

於各報告期末均會審閱內部及外部資料來源，以識別有無跡象顯示下列資產可能出現減值或過往確認之減值虧損不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 根據經營租賃持有之租賃土地；及
- 本公司財務狀況表所列於附屬公司之投資。

倘出現任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額。

- 計算可收回金額

資產之可收回金額以其公平值減出售成本及使用價值兩者中之較高者為準。於評估使用價值時，使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值及該資產之獨有風險的評估。倘資產產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

- 減值虧損確認

當資產之賬面值或其所屬之現金產生單位超過其可收回金額時，須於損益中確認減值虧損。有關現金產生單位之已確認減值虧損會首先予以分配，以按比例減低在該單位(或單位組別)的其他資產之賬面值，惟該資產之賬面值不可減至低於其個別公平值減出售成本(如可計量)或使用價值(如可確定)。

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

— 減值虧損撥回

就除商譽以外之資產而言，倘用於釐定可收回金額之估計出現有利變動，則減值虧損會被撥回。

減值虧損撥回以倘過往年度並無確認減值虧損而原應釐定之該資產賬面值為限。減值虧損撥回在確認撥回之年度計入損益中。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須遵守香港會計準則第34號中期財務報告編製有關財政年度首六個月之中期財務報告。於中期期間結束時，本集團應用相同減值測試、確認及撥回準則，猶如於財政年度結束時一樣(見附註2(h)(i)及(ii))。

(i) 應收貸款及賬款及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價之權利為無條件。倘收入於本集團有無條件權利收取代價前經已確認，則金額呈列為合約資產。應收款項以實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬(見附註2(h)(i))。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(j) 存貨

存貨以成本值及可變現淨值兩者中的較低者入賬。

成本值以加權平均成本法計算，並包括所有採購成本、兌換成本及將存貨運至現址和變成現狀的其他成本。

可變現淨值乃日常業務過程中的估計售價減去估計完成生產及銷售所需的成本。

存貨出售時，該等存貨的賬面值於確認有關收益的期間確認為開支。存貨撇減至可變現淨值的減幅及所有存貨虧損一概在撇減或虧損產生期間確認為開支。任何存貨撇減撥回的金額，在作出撥回期間確認為減少已確認為開支的存貨金額。

(k) 計息借貸

計息借貸初步以公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸以攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，採用實際利率法於借貸期內於損益中確認。

(l) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項(包括應付董事及本公司最終控制方款項)初步按公平值確認且其後按攤銷成本列賬，除非貼現之影響並不重大，則按成本列賬。

(m) 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括銀行及手頭現金、於銀行及其他金融機構之活期存款及可隨時轉換為可知金額之現金及在購入後三個月內到期而所須承受之價值變動風險輕微之短期高流動性投資。須按要求償還並構成本集團現金管理之一部分的銀行透支亦於綜合現金流量表內入賬列為現金及等同現金項目之組成部分。現金及等同現金項目乃根據附註2(h)(i)所載之政策評估預期信貸虧損。

2. 主要會計政策(續)

(n) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及向定額供款退休計劃作出之供款

薪金、年終花紅、有薪年假、向定額供款退休計劃作出之供款及非貨幣福利費用於僱員提供相關服務之年度計提。倘遞延付款或結算，且影響重大，則按現值將該等款項入賬。

(ii) 以股份為基礎之付款

授予僱員之購股權之公平值乃確認為僱員成本，並在權益內之資本儲備作相應增加。公平值乃於購股權授出日考慮授出購股權之條款及條件而計量。倘僱員可無條件享有購股權前須符合歸屬條件，則購股權之估計公平值總額在歸屬期內經計及購股權歸屬之可能性攤分入賬。

預期歸屬之購股權數目乃於歸屬期內作出檢討。除非原僱員開支符合資產確認之要求，任何已在過往年度確認之累積公平值之調整在回顧年度之損益內扣除／計入，並於資本儲備作相應調整。於歸屬日期，除非僅因未能符合與本公司股份之市價有關的歸屬條件而引致被沒收，否則確認為支出之金額會作調整以反映歸屬購股權之實際數目（並於資本儲備作相應調整）。權益金額於資本儲備確認，直至購股權獲行使（轉撥至股份溢價賬）或購股權屆滿（直接轉撥至保留溢利／累計虧損）。

(iii) 終止福利

終止福利在下列兩者孰早日確定：本集團不能撤回提供此等福利時；及其確認涉及支付終止福利的重組成本時。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(o) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動均在損益中確認，惟與於其他全面收益內或直接於權益內確認之項目相關者除外，於此情況下，有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項乃按年內應課稅收入根據於報告期末已生效或實質上已生效之稅率計算的預期應付之稅項，加上就過往年度應付稅項作出之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額(即資產及負債就財務申報目的之賬面值與其稅基之差額)產生。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來可能有可動用有關資產進行抵銷之應課稅溢利為限)均予以確認。支持確認由可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括來自撥回現有應課稅暫時差額而產生之金額；惟有關差額須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生之稅項虧損承後或承前結轉之期間內撥回。在釐定現有之應課稅暫時差額是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即倘有關差額須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，而且預期在能夠動用稅項虧損或抵免之同一期間內撥回，則予以計算在內。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況為由初步確認資產或負債(不影響會計溢利及應課稅溢利，亦非業務合併的部分)所引致的暫時性差額，以及有關於附屬公司投資的暫時性差額(如為應課稅差額，僅限於本集團可控制撥回的時間，且有關差額不大可能在可見未來撥回的情況，或如為可予扣減差額，則僅限於有關差額可能在未來撥回的情況)。

2. 主要會計政策(續)

(o) 所得稅(續)

根據附註2(d)所載會計政策以公平值列報之投資物業，其確認之遞延稅項數額乃採用倘於報告日期按其賬面值出售該等資產而適用之稅率計量，惟物業屬可折舊及以並非透過出售形式而是透過隨時間推移消耗該物業絕大部分經濟利益的商業模式所持有則除外。在所有其他情況下，所確認之遞延稅項數額是按資產及負債賬面值之預期變現或清償方式，以報告期末頒佈或實質頒佈之稅率計算。遞延稅項資產及負債均無作貼現計算。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，倘預期不再可能獲得足夠之應課稅溢利以供動用相關之稅務利益，則該遞延稅項資產之賬面值將予調低。當可獲得充足應課稅溢利時，則有關扣減將會撥回。

來自股息分派之額外所得稅乃於派付有關股息之責任獲確認時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動均會各自分開列示，並且不予抵銷。倘本公司或本集團有法定可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債並且符合以下額外條件，即期稅項資產與遞延稅項資產才會分別與即期稅項負債及遞延稅項負債抵銷：

- 倘為即期稅項資產及負債，本集團有意按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，此等實體有意在預計有大額遞延稅項負債或資產將予清償或可予收回之各未來期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(p) 撥備及或然負債

當本集團須就過往事件承擔法律或推定責任，而履行有關責任很可能會導致經濟利益外流，並可作出可靠之估計時，本集團便會就時間或金額不定之其他負債計提撥備。倘貨幣時間價值重大，則按預計清償責任所需開支之現值計提撥備。

倘經濟利益外流之可能性不大，或無法就有關金額作出可靠之估計，則該責任將披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。倘本集團之可能責任僅將視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。

(q) 收益確認

本集團將其日常業務過程中源自提供服務或租戶根據租賃使用本集團資產之收益分類為收入。

當產品或服務之控制權按本集團預期有權獲取之承諾代價數額(不包括代表第三方收取之金額)轉移至客戶或承租人有權動用資產時，收益予以確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

根據合同條款，貨物或服務的控制權可在一段時間內或於某個時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件時，貨品或服務的控制權在一段時間內轉移：

- (i) 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的利益；
- (ii) 本集團於履約時創建或優化由客戶控制的資產；或
- (iii) 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取累計至今已完履約部份的款項。

倘貨物或服務的控制權在一段時間內轉移，收入會按在整個合約期間已完成履約責任的進度進行確認，該履約責任乃根據直接計量的個別貨物或服務的價值計量。否則，收入於客戶獲得貨物或服務控制權的時間點確認。

倘合約包含融資部分，為客戶提供重大融資利益超過12個月，則收益按以與客戶進行之個別融資交易所反映貼現率貼現之應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資部分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法計算合約責任產生之利息開支。本集團運用香港財務報告準則第15號第63段之實際合宜方法，當融資期限為12個月或以下時，則不會就重大融資部分之任何影響調整代價。

2. 主要會計政策(續)

(q) 收益確認(續)

本集團之收益及其他收入確認政策之進一步詳情如下：

(i) 經營租賃之租金收入

經營租賃項下之租金收入在租賃資產之使用權轉移至租戶及相關租賃之期限內按直線法計入損益時確認，惟如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產將產生之利益模式則除外。授出之租賃獎勵於損益中確認為應收租賃款項總淨額之整數值。或然租金於其賺取之會計期間確認為收入。

(ii) 提供金融服務產生之收益

提供金融服務產生之收益在提供金融服務時及按直線基準於相關協議的期限內確認。對於固定價格合約，服務收益會按照有關協議的條款，根據截至報告期末實際已提供的服務佔應提供服務總額的比例確認。

倘情況發生變化，則會修訂對收益、成本或完成進度的估計。由此產生的任何估計收益或成本的增加或減少於管理層知悉導致修訂的情況的期間損益內反映。

(iii) 利息收入

利息收入於產生時以實際利率法確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(r) 外幣換算

年內外幣交易按交易當日通用之外幣匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債均按報告期末通用之外幣匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

按歷史成本計量以外幣計值的非貨幣性資產及負債乃按交易當日通用之外幣匯率換算。按公平值列賬以外幣計值的非貨幣性資產及負債乃按計量公平值當日通用之外幣匯率換算。

海外業務之業績乃按與有關交易當日通用之外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃按報告期末通用之外幣匯率換算為人民幣。因此產生的匯兌差額直接於其他全面收益確認並於匯兌儲備之權益內單獨累計。

(s) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。

2. 主要會計政策(續)

(s) 關聯方(續)

(b) (續)

- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親是指與該實體交易時預期可影響該名人士或受該人士影響的家庭成員。

(t) 分類報告

財務報表所報告之經營分類及各分類項目的金額乃於為分配資源予本集團不同業務線及地區及評估該等業務線及地區之表現而定期向首要營運決策人(「首要營運決策人」)(即本集團最高行政管理人員)提供之財務資料中確認。

就財務報告而言，個別重大經營分類不會合併，惟分類間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方式以及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之經營分類符合大部分此等準則，則該等經營分類可能會被合併。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

香港會計師公會已頒佈於本集團本會計期間首次生效的下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

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	客戶合約收益及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付款
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	於應用香港財務報告準則第9號金融工具時一併應用 香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉移
香港會計準則第28號(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則年度 改進的一部份

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

除應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團於本年度及前幾年的財務表現及狀況以及對此等綜合財務報表的披露資料造成重大影響。

香港財務報告準則第9號，金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。其載列確認及計量金融資產、金融負債及若干購買及銷售非金融項目合約的要求。

本集團已根據過渡規定對於二零一八年一月一日存在之項目追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團已將初始應用之累計影響評估為並不重大，因此並無就二零一八年一月一日的期初權益作出調整。因此，比較資料繼續根據香港會計準則第39號呈報。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

有關過往會計政策變動的性質及影響以及過渡法之詳情載列如下：

a. 金融資產及金融負債的分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分類為三個主要類別：按攤銷成本計量、按公平值計量且其變動計入其他全面收益(「按公平值計量且其變動計入其他全面收益」)及按公平值計量且其變動計入損益(「按公平值計量且其變動計入損益」)。其取代香港會計準則第39號有關持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計量且其變動計入損益的金融資產的類別。香港財務報告準則第9號項下金融資產的分類基於管理金融資產的業模式及其合約現金流量特點。根據香港財務報告準則第9號，嵌入主合約為該準則範圍內金融資產的合約的衍生工具不與主合約分開。相反，混合工具整體就分類進行評估。

所有金融負債的計量類別維持不變，惟金融擔保合約(如有)除外。於二零一八年一月一日之所有金融負債之賬面值並不受首次應用香港財務報告準則第9號之影響。

本集團於二零一八年一月一日概無重新指定任何按公平值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債。

b. 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」(「預期信貸虧損」)模型替代香港會計準則第39號內的「已產生虧損」模型。預期信貸虧損模型要求持續計量與金融資產相關的信貸風險，因此，較之香港會計準則第39號的「已產生虧損」會計模型更早確認預期信貸虧損。

本集團將新預期信貸虧損模式應用於按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等值物、應收賬款及其他應收款項)；當應收款項並非無條件時香港財務報告準則第15號所界定的合約資產(如客戶扣留的質保金，客戶將於質保期末對轉讓貨品最終檢查及檢驗滿意後方與本集團結算)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

c. 過渡

採納香港財務報告準則第9號導致的會計政策變動已進行追溯應用，惟以下所述者除外：

- 有關比較期間的資料並無重列。採納香港財務報告準則第9號導致的金融資產賬面值差額乃於二零一八年一月一日的保留盈利及儲備確認。因此，就二零一七年呈列的資料繼續根據香港會計準則第39號呈報，因而並不能與當前期間比較。
- 持有金融資產的業務模型之釐定乃根據於二零一八年一月一日(本集團首次應用香港財務報告準則第9號的日期)存在的事實及情況作出。

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號建立一個確認客戶合約收益及若干成本之全面架構。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號，收益(涵蓋銷售商品及提供服務所產生之收益)及香港會計準則第11號，建造合約(訂明建造合約之會計處理方法)。

香港財務報告準則第15號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解客戶合約所產生的收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性。

本集團已選擇使用累計影響過渡方法，並對此方法做出評估，且得出結論：首次應用此方法的累計影響不大，因此，故並未對二零一八年一月一日期初權益結餘作出調整。比較資料並無重列，且繼續根據香港會計準則第11號及第18號呈報。於香港財務報告準則第15號許可範圍內，本集團僅對於二零一八年一月一日之前尚未完成的合約採用新規定。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第15號，客戶合約收益(續)

有關過往會計政策變動的性質及影響的詳情載列如下：

a. 收益確認的時間

於過往，來自銷售貨品的收益通常於貨品的所有權風險及回報轉移至客戶的時間點確認。

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約中承諾商品或服務的控制權時確認，其被視為單一時間點，而客戶已接納本集團所轉移的商品或於本集團已向客戶提供承諾服務的期間確認。

採納香港財務報告準則第15號對本集團何時確認收益並無重大影響。

b. 重大融資部分

香港財務報告準則第15號規定，當合約包含重大融資部分，不論客戶付款將較收益確認明顯提前或嚴重延期收取，實體須就貨幣時間價值調整交易價格。

於過往，本集團只會在付款嚴重延期時才採用此政策，而本集團與客戶的安排中並不常見。本集團事先收到付款時不適用此類政策。

於本集團與客戶的安排中，本集團較收益確認明顯提前收到付款的情況並不常見。因此，該會計政策變動對二零一八年一月一日的金融資產及負債並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值

金融工具之分類

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
金融資產		
按經攤銷成本		
— 應收貸款及其他應收款項	613,500	604,500
— 應收賬款及其他應收款項(不包括預付款項及按金)	61,043	26,949
— 現金及等同現金項目	15,465	25,341
	690,008	656,790
金融負債		
按經攤銷成本		
— 應付賬款及其他應付款項(不包括預收款項、 應計費用及其他應付稅項)	23,268	19,058
— 應付一名董事款項	603	323
— 應付本公司最終控制方款項	21,064	15,244
— 銀行及其他借貸	804,150	840,450
	849,085	875,075

本集團面臨金融工具產生之信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。本集團面臨的該等風險及本集團採用以管理該等風險之金融風險管理政策及常規概述如下。

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險

- (i) 信貸風險指對手方違反其合約責任而導致本集團蒙受財務損失之風險。本集團採納之政策為僅與信譽良好之對手方進行交易，以盡量降低因違約而招致之財務損失風險。
- (ii) 本集團之信貸風險主要與應收貸款及賬款及其他應收款項以及現金及等同現金項目有關。為減低信貸風險，管理層設有信貸政策，並會持續監察該等信貸風險。本集團會對債務人之財務狀況進行持續信貸評估。該等評估注重於債務人過往之到期付款記錄及目前之付款能力，並計及債務人之個別資料及與債務人經營所在經濟環境有關之資料。應收賬款通常於開票日期起計10至30日內到期。對於具有逾期結餘之債務人，於結清所有未償還結餘前，本集團不會授予進一步信貸。本集團通常不會向客戶收取抵押品。應收貸款及利息以及應收服務收入於報告期末後2.5至4.5年左右到期。本集團有獨立第三方債務人欠結之應收背靠背項目貸款人民幣600,000,000元(二零一七年：人民幣600,000,000元)，連同應收應計利息人民幣31,209,000元(二零一七年：人民幣24,933,000元)及應收服務收入人民幣13,500,000元(二零一七年：人民幣4,500,000元)，進一步詳情載於附註15。
- (iii) 本集團面臨之信貸風險主要受每名債務人之個別特點所影響。於二零一八年十二月三十一日，應收本集團最大客戶及五大客戶款項分別佔應收賬款、應收貸款及利息及應收服務收入總額的99%(二零一七年：99%)及100%(二零一七年：100%)。

有關本集團所面臨應收貸款及賬款及其他應收款項產生之信貸風險的進一步量化披露載於附註15及18。

- (iv) 流動資金的信貸風險有限，因交易對手方是獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

本集團的現金及等同現金項目存放於高信貸評級的信譽良好之銀行及本集團就任何該等銀行的風險有限。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(b) 流動資金風險

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣97,200,000元(二零一七年：人民幣112,490,000元)，其中包括應付一名董事款項及應付本公司最終控制方款項分別約為人民幣603,000元(二零一七年：人民幣323,000元)及人民幣21,064,000元(二零一七年：人民幣15,244,000元)。本集團旗下個別營運實體自行負責其現金管理，包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款，以應付預期現金需求。本集團之政策乃定期監察其流動資金需求及遵守借款契諾，以確保其維持足夠現金儲備及來自大型金融機構之充足承諾資金來源，以應付其短期及較長期之流動資金需求。

本公司董事認為，本集團將能夠取得必要資金應付其未來營運資金及融資需求(如財務報表附註1所述)。

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表詳列本集團之非衍生金融負債於報告期末之餘下合約期限，該等餘下合約期限乃根據合約未貼現現金流量(包括使用合約利率計算的利息付款，或倘為浮動利率，則根據於報告期末之現行利率計算)以及本集團可能須付款之最早日期計算。

	一年內或 按要求償還 人民幣千元	超過一年但 少於兩年 人民幣千元	超過兩年但 少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	合約未貼現 現金流量	
					總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
二零一八年						
應付賬款及其他應付款項	23,268	-	-	-	23,268	23,268
應付一名董事款項	603	-	-	-	603	603
應付本公司最終控制方款項	21,064	-	-	-	21,064	21,064
銀行及其他借貸	90,496	213,599	518,192	3,354	825,641	804,150
	135,431	213,599	518,192	3,354	870,576	849,085
二零一七年						
應付賬款及其他應付款項	19,058	-	-	-	19,058	19,058
應付一名董事款項	323	-	-	-	323	323
應付本公司最終控制方款項	15,244	-	-	-	15,244	15,244
銀行及其他借貸	165,662	70,627	796,562	5,430	1,038,281	840,450
	200,287	70,627	796,562	5,430	1,072,906	875,075

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自長期借貸。以可變利率及固定利率發行的借貸使本集團分別面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。

本集團的政策為綜合運用固定利率及可變利率的債務來管理其利息成本。

(i) 利率情況

下表詳列於報告期末本集團借貸及應收貸款之利率情況：

	二零一八年		二零一七年	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
固定利率借貸：				
銀行借貸	6.2	58,000	6.2	49,000
其他借貸	2.5-9.5	610,000	8.0-9.0	640,000
		<u>668,000</u>		<u>689,000</u>
可變利率借貸：				
銀行借貸	4.75-6.37	136,150	4.75-6.37	151,450
借貸總額		<u>804,150</u>		<u>840,450</u>
固定利率借貸佔借貸總額百分比		<u>83.0%</u>		<u>82.0%</u>
固定利率應收長期貸款	6.4	<u>600,000</u>	6.4	<u>600,000</u>

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(c) 利率風險(續)

(ii) 敏感度分析

於二零一八年十二月三十一日，假設所有其他變數維持不變，估計可變利率借貸之利率普遍上升／下跌100個基點，則本集團之除稅後溢利將減少／增加及保留盈利(二零一七年：保留盈利)將減少／增加(二零一七年：增加／減少)約人民幣1,021,000元(二零一七年：人民幣1,136,000元)。利率普遍上升／下跌並不會影響綜合權益之其他組成部分。

以上敏感度分析乃根據報告期末面臨之利率風險而釐定。該分析乃假設於報告期末尚未履行之金融工具於整個年度仍未履行而編製。於內部向主要管理人員匯報利率風險時所用之100個基點(二零一七年：100個基點)增加或減少乃管理層對利率合理可能變動之評估。有關分析乃按與二零一七年相同之基準進行。

(d) 貨幣風險

(i) 所面對之貨幣風險

本集團主要透過以外幣(即與有關交易相關的業務之功能貨幣以外之貨幣)列值之銀行存款、應收賬款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項、應付董事及本公司最終控制方款項而面對貨幣風險。產生該風險之貨幣主要為港元。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(i) 所面對之貨幣風險(續)

下表詳列本集團於報告期末因以有關實體功能貨幣以外之貨幣列值的已確認資產或負債產生之貨幣風險。就呈列而言，有關風險金額採用於年結日的現貨匯率換算為人民幣列示。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
港元：		
應收賬款及其他應收款項	259	202
現金及等同現金項目	218	276
應付賬款及其他應付款項	(1,377)	(3,156)
應付一名董事款項	(603)	(323)
應付本公司最終控制方款項	(10,656)	(5,798)
已確認資產及負債產生之整體風險	(12,159)	(8,799)

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(ii) 敏感度分析

下表顯示倘本集團於報告期末須承受重大風險之外匯匯率已於該日期變動，而假設一切其他風險變數維持不變，對本集團之除稅後(虧損)/溢利(及保留溢利/累計虧損)將會造成之即時影響。

	二零一八年		二零一七年	
	外匯匯率 上升/(下跌)	除稅後溢利 及保留溢利 (減少)/增加 人民幣千元	外匯匯率 上升/(下跌)	除稅後溢利 (減少)/增加 及累計虧損 (增加)/減少 人民幣千元
港元	5%	(608)	5%	(440)
	(5%)	608	5%	440

上表所列示分析之結果代表對本集團旗下各實體按各自功能貨幣計算並按報告期末之匯率換算為人民幣以供呈列之用之除稅後(虧損)/溢利及權益之即時影響總額。

釐定敏感度分析已假設外匯匯率之變動已用於重新計量本集團及本公司所持有並於報告期末使本集團及本公司面臨外匯風險之金融工具。該分析乃採用與二零一七年相同之基準進行。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(e) 公平值計量

並非按公平值計量之金融資產及負債

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團以成本或攤銷成本列賬的金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源

就應用附註2所述之本集團之會計政策而言，本公司董事須就未能從其他途徑實時得知的資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及假設乃基於過往經驗及其他被視為相關的因素而作出的。實際結果可能與該等估計不同。

(a) 應用會計政策時作出之重大判斷

以下為本公司董事在應用本集團之會計政策時作出的以及對綜合財務報表內確認的金額具最重大影響的重大判斷，惟該等涉及估計者除外。

(i) 持續經營基準

誠如財務報表附註1所述，本公司董事信納，本集團具備足夠現金資源以應付本集團自報告期末起計未來十二個月之營運資金及其他財務負債。在此情況下，本綜合財務報表按持續經營基準編製。倘持續經營基準為不適用，則須作出調整以將資產之價值重列為其即時可收回金額，就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整可對本集團的本年度溢利及資產淨值產生重大影響。

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源(續)

(a) 應用會計政策時作出之重大判斷(續)

(ii) 投資物業之遞延稅項

為計算以公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並考慮相關因素，包括但不限於地方政府的發展計劃，該等因素影響本集團釐定其各投資物業商業模式的目標是否為在一段時間內透過使用或透過出售獲取投資物業所包含的絕大部份經濟利益。因此，於計算本集團之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已假設以公平值模式計量之投資物業之賬面值乃透過出售(二零一七年：已竣工投資物業透過出售及作待開發投資物業而持有的土地透過使用)全部收回。因此，本集團已就投資物業公平值變動確認遞延稅項，其中假設本集團須繳納中國企業所得稅、增值稅及土地增值稅。投資物業遞延負債於二零一八年十二月三十一日的賬面值約為人民幣242,111,000元(二零一七年：人民幣213,267,000元)。

(iii) 確認租金收入及租賃物業應收收入的減值評估

於二零一五年十月二十六日，本公司於二零一六年三月收購的間接全資附屬公司青島中天軟件園有限公司(「中天軟件園」)與北京亨元利貞網絡科技有限公司(前稱錦庫商業投資有限公司)(「亨元利貞」)訂立總租賃協議，據此，中天軟件園位於青島的所有商業及辦公室單位以及若干停車場(「租賃物業」)自二零一六年一月一日起租予亨元利貞，所有租賃物業的使用權已轉交亨元利貞，租期為二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日(「總租賃協議」)。本公司已尋求中國律師的法律意見，該律師認為總租賃協議在中國具有法律效力及可執行，而中天軟件園有權根據總租賃協議(於二零一八年十二月三十一日屆滿)，於租期內向亨元利貞收取所有租金。租賃物業的租金收入於租賃物業的使用權自二零一六年一月一日起轉交亨元利貞時確認，並於總租賃協議下二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日的租期內，以直線法攤銷及計入綜合損益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源(續)

(a) 應用會計政策時作出之重大判斷(續)

(iii) 確認租金收入及租賃物業應收收入的減值評估(續)

根據本集團可獲得的資料及文件，於總租賃協議的租期內，亨元利貞由一名獨立第三方個人常先生(「亨元利貞所有人」)實益擁有及最終控制，本集團高級管理層及／或本公司主要股東對其並無控制權或重大影響力，且亨元利貞所有人並非本公司主要股東。亨元利貞所有人與本公司獨立非執行董事劉金祿先生之配偶任女士於二零一二年訂立信託協議(「信託協議」)，據此，亨元利貞所有人委任任女士收購並以亨元利貞所有人的信託方式持有亨元利貞的全部註冊資本。此外，劉金祿先生為亨元利貞之監事，惟彼於二零一四年十月二十日(監事委任日期)至二零一八年七月十八日(監事辭任日期)期間從未參與亨元利貞之管理。根據本公司所尋求的法律意見，就亨元利貞的股權及管理而言，根據信託協議，任女士應作為代名人以亨元利貞所有人的信託方式持有亨元利貞的股權，並僅按照亨元利貞所有人的指示行事。自二零一五年十月二十六日開始總租賃協議起，亨元利貞所有人及其受託人(任女士)並非本集團僱員。因此，本公司董事認為亨元利貞並非本集團的關聯人士。

於總租賃協議租期內及直至二零一八年十二月三十一日，亨元利貞已支付租賃物業租金合共人民幣91,211,000元，於二零一八年十二月三十一日，未付及應付中天軟件園人民幣29,576,000元，該等款項已逾期。直至綜合財務報表批准日期，中天軟件園與亨元利貞仍在就悉數結清亨元利貞應付的未付租金進行磋商。誠如附註31(b)所披露，亨元利貞的間接全資附屬公司，即酒店公司(「酒店公司」)以中天軟件園為受益人作出不可撤銷承諾擔保，酒店公司將使用其全部資產(包括但不限於其酒店物業)作為悉數結清亨元利貞所欠中天軟件園的未付租金的抵押。經計及獨立估值師於二零一八年十一月對酒店公司所擁有的酒店物業進行的專業估值及酒店公司的相關債務，本公司董事認為，酒店公司有足夠的淨資產及能力結清亨元利貞所欠中天軟件園的未付租金。本公司董事認為，估值日期與二零一八年十二月三十一日間隔期間，酒店物業之市值並無重大差異。經考慮已收亨元利貞的租金及亨元利貞間接全資附屬公司就悉數結清應收亨元利貞餘下租金而提供的不可撤銷承諾擔保後，本公司董事認為，毋須就應收亨元利貞餘下租金計提減值撥備。

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源(續)

(a) 應用會計政策時作出之重大判斷(續)

(iii) 確認租金收入及租賃物業應收收入的減值評估(續)

於二零一六年二月二十六日，中天軟件園(作為出租人)與亨元利貞(作為租戶)訂立補充協議(「補充協議」)，據此，根據總租賃協議自二零一六年一月一日起已取得租賃物業所有使用權的亨元利貞，授權中天軟件園代表亨元利貞訂立若干轉租協議(「轉租」)，於總租賃協議租期內不時轉租亨元利貞尚未佔用及/或使用的租賃物業的若干單位。根據補充協議，根據相關轉租自其他轉租租戶收取的所有租金均屬於亨元利貞。根據上述轉租安排，於二零一六年十月二十日，中天軟件園(代表亨元利貞)與青島速普電子商務股份有限公司訂立轉租協議，據此，截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，青島速普電子商務股份有限公司已付及應付亨元利貞之年度租金分別為人民幣189,800元。本公司執行董事陳德昭先生及陳軍先生各自於二零一八年七月四日獲委任為青島速普電子商務股份有限公司之執行董事。陳軍先生自二零一七年十一月起於青島速普電子商務股份有限公司之87.54%已發行股份中擁有權益。於二零一八年十二月三十一日，根據轉租自其他轉租租戶收取的租金約人民幣556,000元尚未歸還亨元利貞，並已計入應付賬款及其他應付款項的其他應付款項。

於二零一六年十月十日，中天軟件園獲中國科學技術部認可為眾創空間，因此，倘符合中國國家稅務總局於二零一六年八月十一日發佈的《財稅[2016]89號-關於科技企業孵化器稅收政策的通知》中規定的條件，租賃中天軟件園的租金收入可免徵增值稅(「增值稅」)及物業稅。由於亨元利貞未能符合通知中有關資格租戶的所有規定條件，已收及應收亨元利貞的租金收入將不會免徵增值稅及物業稅。本公司董事認為，已就已收及應收亨元利貞的租金收入產生的增值稅及物業稅作出足夠撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源(續)

(b) 估計不明朗因素之主要來源

以下為報告期末有關未來之主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源，此等假設及來源均對下一財政年度資產及負債賬面值，造成須作出大幅調整之重大風險。

(i) 投資物業公平值

投資物業(包括已完工物業及持作發展中投資物業之地塊)乃按其公平值於綜合財務狀況表入賬，有關詳情披露於附註13。投資物業之公平值乃經參考獨立物業估值師公司使用物業估值法(其中涉及若干現行市況的假設)就該等物業進行之估值而釐定。該等假設的有利或不利變動或會導致本集團投資物業於綜合財務狀況表呈列之公平值的變動及綜合損益所呈報之公平值變動作出相應調整。於二零一八年十二月三十一日，投資物業之賬面值約為人民幣787,040,000元(二零一七年：人民幣790,900,000元)。

(ii) 土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括銷售費用、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。本集團須繳納中國土地增值稅，其已列入本集團之所得稅。然而，本集團未能就本集團之若干物業發展項目與稅務局最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。於日常業務過程中無法確定最終稅額。本集團根據對稅項規則的理解以及按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額結果與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源(續)

(b) 估計不明朗因素之主要來源(續)

(iii) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國企業所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。日常業務中有多項最終稅項釐定不確定的交易及計算方法。倘該等事項的最終稅項結果與最初入賬的金額不同，則差額會影響作出的有關釐定年度的所得稅及遞延所得稅撥備。倘管理層認為可能有未來應課稅溢利抵銷暫時差額或稅項虧損，則會就若干暫時差額及稅項虧損確認遞延稅項資產。實際動用的結果可能不同。

(iv) 物業、廠房及設備之折舊及物業、廠房及設備／根據經營租賃持有之租賃土地之減值

物業、廠房及設備項目乃於考慮其估計剩餘價值後，按該等資產之估計可使用年期按直線法折舊。本集團管理層會定期檢討資產之估計可使用年期以決定須予列賬之折舊開支。可使用年期乃根據本集團對同類資產之歷史經驗，及考慮預計技術轉變後得出。倘之前所作之估算出現重大轉變，則未來期間之折舊開支會進行調整。於二零一八年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值約為人民幣1,138,000元(二零一七年：人民幣5,966,000元)。

當有相關事件出現或情況變動使賬面值可能無法收回時，須就物業、廠房及設備及根據經營租賃持有之租賃土地進行減值檢討。可收回金額乃根據使用價值計算或公平值減出售成本而釐定。在釐定使用價值時，資產所產生之預期現金流量會貼現至其現值，當中需要對相關項目(例如營業額水平及經營成本金額)作出重大判斷。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源(續)

(b) 估計不明朗因素之主要來源(續)

(v) 附屬公司權益之減值

倘於比對附屬公司之資產淨值後，估計於附屬公司投資之相關可收回金額會少於賬面值，本公司即就附屬公司權益進行減值。於二零一八年十二月三十一日，附屬公司權益之賬面值約為人民幣211,500,000元(二零一七年：人民幣213,160,000元)。

(vi) 應收貸款及賬款及其他應收款項之減值

本集團根據可收回性評估及賬目賬齡分析以及管理層之判斷就應收貸款及賬款及其他應收款項作出減值撥備。於評估該等應收款項之最終變現數額時須作出大量判斷，包括各對手債務人現時之信譽、過往收款歷史及債務人的後續還款情況，以及抵押品之預期可收回金額。倘本集團對手債務人之財務狀況惡化，導致其付款能力減低，則可能須作額外撥備。於二零一八年十二月三十一日，應收貸款及其他應收款項(分類為非流動資產)之賬面值約為人民幣613,500,000元(二零一七年：人民幣604,500,000元)，及應收賬款及其他應收款項(分類為流動資產)之賬面值約為人民幣61,384,000元(二零一七年：人民幣27,237,000元)(扣除呆賬撥備約人民幣1,611,000元(二零一七年：人民幣4,848,000元))。

(vii) 應收貸款及賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備

本集團透過具有類似虧損型態之不同債務人組別使用撥備矩陣計算應收貸款及賬款及其他應收款項之預期信貸虧損。撥備率乃基於本集團之歷史違約率，並考慮合理且可支持之前瞻性資料，減少不必要之成本及努力。於各報告期末，可觀察之歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料之變動。此外，具有信用減值之應收貸款及賬款及其他應收款將分別評估存續期預期信貸虧損。預期信貸虧損撥備估計變動尤為敏感。有關存續期預期信貸虧損及本集團應收貸款及賬款及其他應收款之資料分別於附註15及18披露。

6. 營業額及分部資料

(a) 營業額

營業額指投資物業之租金收入及提供融資服務之收入。每項重要營業額類別於年內確認之金額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
投資物業之租金收入總額	37,969	39,583
提供融資服務之收入	7,736	3,846
	45,705	43,429
根據香港財務報告準則第15號確認收益的時間： 隨時間	7,736	3,846
未達成長期融資服務合約： 於報告期末分配至部分未達成之長期融資服務合約之 交易總價格(減適用增值稅)		
—一年內	7,913	*
—二至五年	31,859	*
—五年以上	27,876	*
	67,648	*

* 根據香港財務報告準則第15號的過渡性條文所准許，並未披露於二零一七年十二月三十一日分配至部分或全部未達成履約責任的交易價格。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 營業額及分部資料^(續)

(b) 分部資料

本集團將其業務劃分為不同分部進行管理，有關分部乃依照業務線劃分。本集團已辨識出下列兩個分部，與提供予本集團最高行政管理人員(即首要營運決策人(「首要營運決策人」))內部報告資料(以便進行資源分配及表現評估)之呈列方式一致。下列可報告分部概非由經營分部合併組成。

- 物業分部：此分部包括物業開發、投資及租賃物業以產生租金收入，長期而言由物業升值產生收益。現時，本集團所有投資物業均位於中國。
- 融資服務分部：於中國提供融資與採購安排相關服務(詳情披露於附註15)。

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及將資源分配至各分部，本集團首要營運決策人根據以下基準監察各個可報告分部之業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形資產及流動資產，但不包括企業資產。分部負債包括由個別分部業務應佔之應付賬款及其他應付款項以及分部直接管理之借貸。

分配至可報告分部之收入及支出乃參考該等分部所產生之銷售和支出或屬於該等分部之資產折舊或攤銷所產生之支出而定。

可報告分部溢利採用之計量為「分部經營業績」。分部經營溢利／虧損包括分部產生之經營溢利／虧損(不分配中央行政費用)。稅項支出不會分配至可報告分部。

6. 營業額及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，提供予本集團首要營運決策人用作資源分配和分部表現評估之本集團可報告分部資料載列如下：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業 人民幣千元	融資服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
外部客戶產生之可報告分部營業額	37,969	7,736	45,705
可報告分部業績	(24,502)	7,736	(16,766)
利息收入	109	33,413	33,522
折舊及攤銷	(423)	–	(423)
融資成本	(14,825)	(33,413)	(48,238)
投資物業公平值虧損	(13,304)	–	(13,304)
可報告分部資產	822,061	644,709	1,466,770
可報告分部負債	508,338	603,135	1,111,473

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 營業額及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業 人民幣千元	融資服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
外部客戶產生之可報告分部營業額	39,583	3,846	43,429
可報告分部業績	113,877	3,846	117,723
利息收入	113	24,933	25,046
折舊及攤銷	(306)	–	(306)
融資成本	(15,197)	(24,933)	(40,130)
投資物業公平值收益	99,759	–	99,759
可報告分部資產	852,379	629,433	1,481,812
可報告分部負債	(472,024)	(625,587)	(1,097,611)

6. 營業額及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

(ii) 可報告分部營業額、損益、資產及負債之對賬：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
營業額		
可報告分部總營業額	45,705	43,429
撇除分部間營業額	—	—
綜合營業額	45,705	43,429
(虧損)／溢利		
可報告分部業績	(16,766)	117,723
未分配其他企業開支	(1,145)	(5,574)
除稅前綜合溢利	(17,911)	112,149
資產		
可報告分部資產總額	1,466,770	1,481,812
未分配現金及等同現金項目	11,300	20,245
其他未分配企業資產	457	466
綜合資產	1,478,527	1,502,523
負債		
可報告分部負債總額	1,111,473	1,097,611
未分配應付所得稅	2,214	1,100
未分配企業負債	23,323	17,582
綜合負債	1,137,010	1,116,293

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 營業額及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

(iii) 地區資料

在釐定本集團地區資料時，營業額及業績乃基於客戶所在地歸入地區，而資產則基於資產所在地歸入地區。由於本集團主要營運及市場(包括非流動資產所在地)均位於中國，故無提供其他地區資料。

(iv) 來自主要客戶之資料

來自貢獻本集團收入總額10%或以上的外部客戶的收入如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
客戶A—物業分部	36,494	38,249
客戶B—金融服務分部	7,736	不適用

不適用—截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自該客戶的收入低於本集團總收入的10%。

7. 其他收益、收入及其他收益／虧損淨額

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收貸款之利息收入(下文附註(a))	33,413	24,933
銀行存款之利息收入	109	113
匯兌收益／(虧損)	(590)	1,002
收回過往年度出售物業之收入(附註(b))	—	8,161
所得政府補助	—	300
雜項收益	78	—
	33,010	34,509

附註：

- (a) 該款項為於下文附註15所進一步披露的安排項下應收一名獨立第三方天然氣運營商的背靠背長期貸款人民幣600,000,000元的應計利息。應付信託計劃背靠背貸款人民幣600,000,000元的應計利息開支人民幣33,413,000元已計入下文附註8所披露的融資成本。
- (b) 於過往年度，本集團於二零一六年收購的金世紀集團曾向若干獨立第三方客戶出售若干物業，但當時有關銷售所得款項的可收回性不確定。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已收到銷售所得款項人民幣8,161,000元，有關款項已確認及計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

8. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)以下各項：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行及其他借貸利息	48,238	40,130
(b) 僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	3,396	2,338
向定額供款退休計劃作出之供款	455	465
	3,851	2,803
(c) 其他項目		
核數師酬金		
— 核數服務	685	607
物業、廠房及設備之折舊	419	261
經營租賃下持有之租賃土地之攤銷	74	74
投資物業租金收入總額減直接支出人民幣248,000元 (二零一七年：人民幣68,000元)	(34,791)	(39,515)
應收賬款之(減值虧損撥回)/減值虧損(附註18b)	(3,237)	4,448
預付工程款減值虧損(附註16)	2,000	—
樓宇相關經營租賃費用	—	144

9. 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表內的稅項指：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅		
－本年度撥備	782	5,932
	782	5,932
遞延稅項：		
－暫時差額之產生及撥回(附註21(b))	26,869	22,736
所得稅開支	27,651	28,668

中國附屬公司之中國企業所得稅稅率為25%(二零一七年：25%)。

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及法規，本集團毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

由於本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無任何應課稅溢利須繳納香港利得稅，因此並無就截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度作出香港利得稅撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

9. 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅(續)

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計(虧損)/溢利的對賬：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(17,911)	112,149
除稅前(虧損)/溢利之名義稅項，按相關稅務司法權區溢利之 適用稅率計算	(4,147)	29,229
不可扣除開支之稅項影響	662	269
投資物業免稅公平值虧損/(收益)之影響	3,326	(24,940)
動用稅項虧損之影響	-	(69)
未確認稅項虧損之稅項影響	743	1,394
已確認暫時性差異之影響	26,869	22,736
未確認暫時性差異之稅項影響	198	49
所得稅開支	27,651	28,668

10. 董事及行政總裁之酬金

董事之酬金(根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部之規定披露)及行政總裁之酬金如下：

董事姓名	二零一八年			
	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	總酬金 人民幣千元
執行董事				
陳德昭	–	256	–	256
陳軍	–	548	6	554
獨立非執行董事				
陳澤群	18	–	–	18
崔海濤(於二零一八年二月二十八日獲委任)	17	–	–	17
劉金祿	18	–	–	18
陳文平(於二零一八年五月二十五日退任)	6	–	–	6
	59	804	6	869

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10. 董事及行政總裁之酬金(續)

董事姓名	二零一七年			總酬金 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	
執行董事				
陳德昭	-	152	-	152
陳軍(自二零一七年十一月二日起 獲委任為及擔任行政總裁)	-	219	17	236
趙贊(擔任行政總裁， 直至於二零一七年十一月二日辭任)	-	97	1	98
獨立非執行董事				
陳澤群(於二零一七年五月二十五日獲委任)	9	-	-	9
陳文平	9	-	-	9
郭強(於二零一七年五月二十五日辭任)	-	-	-	-
劉金祿	9	-	-	9
	27	468	18	513

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度內，並無向本公司任何董事支付酬金以作為加入本集團或作為加入本集團後之誘勵或作為離職補償。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

11. 最高酬金人士

五名最高酬金人士中包括兩名(二零一七年：三名)董事，其酬金於附註10披露。其他三名(二零一七年：兩名)人士之酬金總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金及其他福利	562	323
退休福利計劃供款	62	25
	624	348

除董事外之最高酬金人士的酬金介乎以下範圍：

	二零一八年 人數	二零一七年 人數
零至1,000,000港元(約相當於人民幣854,000元) (二零一七年：零至人民幣867,000元)	2	3

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度內，本集團概無向五名最高酬金人士(包括董事及其他僱員)支付酬金，作為加入本集團或加入本集團後之誘勵或作為離職補償，亦無根據本集團之表現，向五名最高酬金人士支付或應付任何花紅。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

12. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

年內，每股基本(虧損)/盈利是根據本公司擁有人應佔虧損人民幣45,562,000元(二零一七年：溢利人民幣83,481,000元)及已發行普通股之加權平均數410,209,122股(二零一七年：410,209,122股)計算，計算如下：

(i) 本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度(虧損)/溢利	(45,562)	83,481

(ii) 本公司普通股加權平均數

	二零一八年	二零一七年
普通股加權平均數	410,209,122	410,209,122

(b) 每股攤薄虧損/盈利

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度，本公司並無已發行具有潛在攤薄能力之普通股股份，因此，每股攤薄虧損/盈利與每股基本(虧損)/盈利一致。

13. 投資物業

	已竣工物業 人民幣千元	持作發展中 投資物業 之土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	541,370	148,200	689,570
添置	–	1,571	1,571
公平值變動收益	18,930	80,829	99,759
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	560,300	230,600	790,900
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	9,160	–	9,160
添置	–	284	284
公平值變動虧損	(2,420)	(10,884)	(13,304)
於二零一八年十二月三十一日	567,040	220,000	787,040

附註：

(a) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
位於中國青島 一商用	787,040	790,900

本集團之所有投資物業均持作租賃及／或日後資本升值。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

13. 投資物業(續)

附註：(續)

- (b) 持作發展中投資物業之土地位於中國青島，並以中期租賃持有40年。本集團擬開發上述持作發展中投資物業之土地成為作租賃用途及／或資本增值之商業綜合項目。
- (c) 本集團所有投資物業均由獨立估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(二零一七年：仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及中誠達資產評估顧問有限公司)於二零一八年十二月三十一日重新估值，其員工中有合資格並於評估與所估物業類似位置及類別的物業方面有近期經驗之特許測量師學會資深會員。已竣工物業之公平值乃經考慮現有租約所得資本化收入及物業復歸潛力(如適用)，並參考處於相同地區及條件之類似物業交易價格之市場實況而達致。已竣工物業現時根據經營租賃出租予第三方。持作發展中投資物業之土地之公平值乃參考類似土地之近期交易價根據直接比較法重新估值。

公平值變動虧損人民幣13,304,000元(二零一七年：收益人民幣99,759,000元)於截至二零一八年十二月三十一日止年度之損益中確認。於二零一八年十二月三十一日，因投資物業公平值變動而產生之遞延稅項支出人民幣26,869,000元(二零一七年：人民幣22,742,000元)已確認。投資物業已就本集團之銀行及其他借貸抵押予銀行、其他金融機構及信託計劃，進一步詳情載於附註22及29。

(d) 投資物業之公平值計量

(i) 公平值架構

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13號公平值計量定義之三級公平值架構之投資物業的公平值。將公平值計量分類之等級乃按如下估值方法所用輸入數據之可觀察性及重要性而釐定：

第一級估值：	僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公平值。
第二級估值：	使用第二級輸入數據(即未能達到第一級之可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據為不能獲得市場數據之輸入數據。
第三級估值：	使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。

13. 投資物業(續)

附註：(續)

(d) 投資物業之公平值計量(續)

(i) 公平值架構(續)

	於二零一八年十二月三十一日 分類為以下等級之公平值計量			
	於二零一八年 十二月 三十一日 之公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量 商用－中國	787,040	-	-	787,040

	於二零一七年十二月三十一日 分類為以下等級之公平值計量			
	於二零一七年 十二月 三十一日 之公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量 商用－中國	790,900	-	-	790,900

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。本集團之政策為於發生轉撥之報告期末確認公平值架構各等級之間之轉撥。

於有關報告日期對本集團投資物業進行估值時，本集團高級管理層已與估值師討論估值假設及估值結果。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

13. 投資物業(續)

附註：(續)

(d) 投資物業之公平值計量(續)

(ii) 有關第三級公平值計量之資料

下表為投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察之輸入數據	範圍	
			二零一八年	二零一七年
商用－商業單位	收益法	現行每日每平方米市場租金	人民幣 8.8元	人民幣8.0-8.4元
		復歸收益率	7.4%	6.6%
商用－辦公單位	收益法	現行每日每平方米市場租金	人民幣 4.1-5.4元	人民幣3.9-5.2元
		復歸收益率	5.7-7.8%	6.4-6.9%
商用－停車場	收益法	現行每月每個單位市場租金	人民幣 850元	人民幣900元
發展中土地(商業綜合用途)	直接比較法	現行每平方米市價	人民幣 1,257-1,417元	人民幣1,417-1,586元

14. 固定資產

	物業、廠房及設備					根據經營	總計
	樓宇	汽車	傢俬、裝置 及設備	電腦設備	小計	租賃持有之 租賃土地	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於二零一七年一月一日	4,928	2,362	540	69	7,899	3,872	11,771
添置	-	855	8	28	891	-	891
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	4,928	3,217	548	97	8,790	3,872	12,662
添置	-	-	-	15	15	-	15
轉撥至投資物業	(4,928)	-	-	-	(4,928)	(3,872)	(8,800)
於二零一八年十二月三十一日	-	3,217	548	112	3,877	-	3,877
累計折舊、攤銷及減值							
於二零一七年一月一日	315	2,225	14	9	2,563	248	2,811
年內開支	94	52	104	11	261	74	335
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	409	2,277	118	20	2,824	322	3,146
年內開支	47	210	104	10	371	36	407
轉撥至投資物業	(456)	-	-	-	(456)	(358)	(814)
於二零一八年十二月三十一日	-	2,487	222	30	2,739	-	2,739
賬面值							
於二零一八年十二月三十一日	-	730	326	82	1,138	-	1,138
於二零一七年十二月三十一日	4,519	940	430	77	5,966	3,550	9,516

附註：

截至二零一八年十二月三十一日止年度，租賃土地及樓宇已出租予一名獨立第三方，因此，於訂立新租賃更改為作投資物業用途日期被重新分類為公平值為人民幣9,160,000元之投資物業。投資物業(二零一七年：土地及樓宇)已就本集團之銀行借貸抵押予一間銀行。有關本集團銀行借貸之進一步詳情於附註22披露。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

15. 應收貸款及其他應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收貸款	600,000	600,000
應收利息	31,209	24,933
提供融資服務之應收收入	13,500	4,500
按攤銷成本列賬之應收貸款及其他應收款項	644,709	629,433
減：分類為流動資產之金額(附註18)	(31,209)	(24,933)
非流動資產	613,500	604,500

於二零一七年七月十七日，本公司之間接全資附屬公司青島中天企業發展有限公司(「青島中天」)與青島瑞鼎能源有限公司(「瑞鼎」，為持有於中國青島市指定地區建設天然氣管道網絡及分銷天然氣的特許權(「天然氣項目」)之獨立天然氣運營商)及青島瑞康捷新能源材料有限公司(「瑞康捷」，為瑞鼎天然氣項目建設材料及設備之獨立供應商)訂立建設與採購合同書(「建設與採購合同書」)，期限為10年。根據建設與採購合同書(經青島中天與瑞鼎訂立的日期為二零一八年三月二十六日的補充協議(「補充協議」)釐清)項下安排的商業實質，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，青島中天為瑞鼎提供金融服務並自獨立第三方信託計劃(參見附註22)取得人民幣600,000,000元之貸款(「項目貸款」)，其後按照瑞鼎的指示轉予瑞康捷，作為瑞鼎向瑞康捷購買及/或將購買有關瑞鼎建設天然氣項目的材料及設備作出的預付購買款。項目貸款是由青島中天以背靠背方式為瑞鼎向信託計劃取得。自信託計劃取得人民幣600,000,000元項目貸款的所得款項中，瑞鼎(作為信託計劃的受益人之一)向信託計劃出資人民幣120,000,000元，相當於項目貸款的20%。瑞鼎已就償還全部項目貸款本金及項目貸款按適用實際年利率6.4%(即8% x(1-20%))應計利息(應為瑞鼎償還信託計劃之義務)，提供以信託計劃為受益人之無限制公司擔保。瑞鼎將分別於二零二零年五月三十一日、二零二一年五月三十一日及二零二二年五月三十一日向青島中天償還全部項目貸款，連同所產生之利息，每筆款項不少於人民幣200,000,000元。根據瑞鼎與青島中天於二零一八年六月十八日訂立之抵押協議，應收瑞鼎項目貸款本金連同相關應計利息及服務費乃由瑞鼎天然氣項目之業務及其相關資產作抵押。

15. 應收貸款及其他應收款項(續)

作為青島中天提供服務的代價，瑞鼎須向青島中天支付費用作為融資服務收入，有關收入以直線基準按每日人民幣24,658元(包括增值稅)於合約期限十年內確認。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，融資服務收入扣除增值稅人民幣1,264,000元(二零一七年：人民幣653,000元)後為數人民幣7,736,000元(二零一七年：人民幣3,847,000元)，已經確認並計入本年度損益。

本集團已參考可收回金額，即識別為現金產生單位的瑞鼎業務及其相關資產之公平值減出售成本(基於由具有資質及評估類似資產經驗的獨立專業估值師華坊諮詢評估有限公司進行的估值)，評估應收長期貸款及利息連同應收服務收入共計約人民幣644,709,000元(二零一七年：人民幣629,433,000元)的可收回性。根據評估，本公司董事認為，應收長期貸款及利息及應收服務收入的可收回金額超過其賬面總值，因此於二零一八年十二月三十一日並無就該等資產作出減值撥備(二零一七年：無)。

16. 預付工程款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
預付工程款	-	45,000

於二零一七年十二月十七日，本集團與一名獨立第三方承建商訂立建設合同，就持作發展中投資物業之土地(附註11)進行建設工程，總成本為人民幣150,000,000元。於二零一七年，根據建設合同的條款已向該獨立第三方承建商支付預付款項人民幣45,000,000元。該建設工程計劃於二零一八年四月動工，但於二零一八年由於以下事實被本集團推遲(a)上海合作組織(SCO)峰會(「峰會」)計劃於二零一八年六月在中國青島市舉辦，青島市政府出於安全原因限制青島市的所有施工活動，因此，本集團與承包商訂立協議以取消建設合同，據此，於二零一八年五月承包商向本集團退還人民幣43,000,000元；及(b)青島市政府於二零一八年十月宣佈大規模改變本集團地塊所在地區之土地用途，其用途將主要由商業改為住宅用途，本集團須修改該地塊之整體發展規劃，規劃亦須相關部門重新審批。餘款被視為不可收回及確認減值虧損撥備人民幣2,000,000元(二零一七年：無)，並於本年度自綜合損益扣除。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

17. 存貨

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
製成品	-	29

18. 應收賬款及其他應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收賬款	31,188	6,661
減：呆賬撥備(附註(b))	(1,611)	(4,848)
應收賬款淨額(附註(a)及附註(c))	29,577	1,813
應收貸款利息(附註15)	31,209	24,933
其他應收款項	257	203
分類為貸款及應收款項之應收賬款及其他應收款項	61,043	26,949
預付款及按金	341	288
	61,384	27,237

預期所有應收賬款及其他應收款項可於一年內收回或確認為開支。

18. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：

(a) 賬齡分析

於報告期末，基於收入確認日期及經扣除呆賬之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至30日	3,162	1,813
31至60日	3,162	—
61至90日	3,162	—
91至180日	9,485	—
181至365日	10,606	—
	29,577	1,813

與應收賬款相關的客戶須於有關租期內每年一月及六月每半年向本集團提前支付租金。

(b) 應收賬款減值

有關應收賬款之減值虧損乃使用撥備賬記錄，除非在本集團信納可收回金額之機會極低之情況下，則減值虧損會從應收賬款中直接撇銷。

呆賬撥備變動

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	4,848	400
已確認(減值虧損撥回)/減值虧損	(3,237)	4,448
於十二月三十一日	1,611	4,848

於二零一八年十二月三十一日，本集團人民幣1,611,000元(二零一七年：人民幣4,848,000元)之應收賬款被個別釐定為減值。個別減值之應收賬款為於報告期末超過365天未償還或應收面臨財務困難客戶者。於本年度，本集團就該等應收賬款收取人民幣3,237,000元(二零一七年：無)的結算，而該等應收賬款於過往年度已全數撥備，因此，已於損益確認特定減值撥備人民幣3,237,000元(二零一七年：特定減值撥備人民幣4,448,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(c) 無減值之應收賬款

個別或集體概不被視為減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
過期但無減值		
過期超過3個月至1年	29,577	1,813

於二零一八年十二月三十一日，應收賬款(扣除減值虧損)約為人民幣29,577,000元(二零一七年：人民幣1,813,000元)為應收北京亨元利貞網絡科技有限公司(前稱錦庫商業投資有限公司)(「亨元利貞」)租金，根據本公司於二零一六年三月收購的間接全資附屬公司青島中天軟件園有限公司(「中天軟件園」)與亨元利貞於二零一五年十月二十六日訂立的租賃協議(「總租賃協議」)，亨元利貞租用中天軟件園位於青島的所有商業及辦公室單位以及若干停車場(「租賃物業」)，所有租賃物業的使用權已自二零一六年一月一日起轉交亨元利貞，租期為二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日。於總租賃協議租期內及直至二零一八年十二月三十一日，亨元利貞已支付租賃物業租金合共人民幣91,211,000元，於二零一八年十二月三十一日，未付及應付中天軟件園人民幣29,577,000元，該等款項已逾期。直至綜合財務報表批准日期，中天軟件園與亨元利貞仍在就悉數結清亨元利貞應付的未付租金進行磋商，亨元利貞暫時表示將於二零一九年六月三十日前償還未付租金。誠如附註31(b)所披露，亨元利貞的間接全資附屬公司，即酒店公司(「酒店公司」)以中天軟件園為受益人作出不可撤銷承諾擔保，酒店公司將使用其全部資產(包括但不限於其酒店物業)作為悉數結清亨元利貞所欠中天軟件園的未付租金的抵押。經計及獨立估值師於二零一八年十一月對酒店公司所擁有的酒店物業市值進行的專業估值及酒店公司的相關第一筆抵押債務，本公司董事認為，酒店公司有足夠的淨資產及能力結清亨元利貞所欠中天軟件園的未付租金。經考慮已收亨元利貞的租金及亨元利貞間接全資附屬公司就悉數結清應收亨元利貞餘下租金而提供的不可撤銷承諾擔保後，本公司董事認為，於二零一八年十二月三十一日毋須就應收亨元利貞餘下租金計提減值撥備。

18. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(c) 無減值之應收賬款(續)

根據本集團可獲得的資料及文件，於上述總租賃協議的租期內，亨元利貞由一名獨立第三方個人常先生(「亨元利貞所有人」)實益擁有及最終控制，本集團高級管理層及／或本公司主要股東對其並無控制權或重大影響力，且亨元利貞所有人並非本公司主要股東。亨元利貞所有人與本公司非執行及獨立董事之配偶任女士於二零一二年訂立信託協議(「信託協議」)，據此，亨元利貞所有人委任任女士收購並以亨元利貞所有人的信託方式持有亨元利貞的全部註冊資本。根據本公司所尋求的法律意見，就亨元利貞的股權及管理而言，根據信託協議，任女士應作為代名人以亨元利貞所有人的信託方式持有亨元利貞的股權，並僅按照亨元利貞所有人的指示行事。根據工商局的官方記錄，自二零一八年七月十八日起，亨元利貞全部註冊資本的唯一註冊所有人已改回為亨元利貞所有人。於總租賃協議期間及直至綜合財務報表批准日期，常先生(亨元利貞最終所有人)及其受託人(任女士)均並非本集團僱員。本公司董事認為，自總租賃協議開始起，亨元利貞並非本集團的關聯人士。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

19. 現金及等同現金項目

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(a) 綜合財務狀況表及綜合現金流量表中之現金及等同現金項目：		
銀行及手頭現金	15,465	25,341
(b) 融資活動所產生負債的對賬		
	應付利息 人民幣千元 (附註20)	銀行及其他借貸 人民幣千元 (附註22)
於二零一七年一月一日	14,805	181,108
已確認及於損益扣除之利息	40,130	-
融資現金流量所產生變動：		
— 銀行及其他借貸所得款項	-	724,000
— 償還銀行及其他借貸	-	(64,658)
— 已付利息	(43,525)	-
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	11,410	840,450
已確認及於損益扣除之利息	48,238	-
融資現金流量所產生變動：		
— 銀行及其他借貸所得款項	-	10,000
— 償還銀行及其他借貸	-	(46,300)
— 已付利息	(58,475)	-
於二零一八年十二月三十一日	1,173	804,150

20. 應付賬款及其他應付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應付賬款	2,567	2,564
其他應付款項	19,528	5,084
應付貸款利息	1,173	11,410
金融負債，按經攤銷成本	23,268	19,058
預收款項及應計費用	617	470
其他應付稅項		
－ 應付增值稅項及物業稅項	27,127	8,462
－ 應付土地增值稅項	9,609	11,101
－ 其他	1,892	351
	38,628	19,914
	62,513	39,442

應付貸款利息中包括於二零一八年十二月三十一日應付信託計劃之應計利息人民幣1,173,000元(二零一七年：人民幣6,267,000元)。

所有應付賬款及其他應付款項為預期於一年內結付或確認為收入或須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 於綜合財務狀況表之所得稅

(a) 於綜合財務狀況表之即期稅項：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於年初	5,788	5,190
即期稅項撥備	781	5,932
年內已繳	–	(5,334)
於年末	6,569	5,788

(b) 已確認之遞延稅項負債

年內於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債部分及其變動如下：

	投資物業 人民幣千元	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	190,525	1,785	192,310
於損益扣除(附註9(a))	22,742	(6)	22,736
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	213,267	1,779	215,046
就重新評估土地及樓宇已確認暫時性差異之影響	–	196	196
因重新分類自用物業轉撥至投資物業	1,975	(1,975)	–
於損益扣除(附註9(a))	26,869	–	26,869
於二零一八年十二月三十一日	242,111	–	242,111

(c) 未確認之遞延稅項資產

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大未確認遞延稅項資產。

22. 銀行及其他借貸

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
有抵押銀行借貸	194,150	200,450
來自其他金融機構之有抵押借貸	10,000	40,000
來自信託計劃之有抵押借貸(附註15)	600,000	600,000
	804,150	840,450

於二零一八年十二月三十一日，計息銀行及其他借貸到期償還情況如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
須償還之賬面值：		
1年內	83,300	104,300
1年後但2年內	207,300	133,500
2年後但5年內	390,400	597,700
5年後	123,150	4,950
	804,150	840,450
減：流動部分	(83,300)	(104,300)
非流動部分	720,850	736,150

於二零一八年十二月三十一日，銀行及其他借貸按年利率4.75%至11%(二零一七年：4.75%至9.0%)計息。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

22. 銀行及其他借貸(續)

人民幣12,150,000元(二零一七年：人民幣13,950,000元)之銀行借貸以若干投資物業(附註11)、根據經營租賃持有之租賃土地及樓宇作抵押。人民幣182,000,000元(二零一七年：人民幣186,500,000元)之銀行借貸以若干投資物業(附註11)作抵押或／及由本公司最終控制方陳軍先生提供擔保。

分別應付信託計劃及一間其他金融機構借貸人民幣600,000,000元(二零一七年：人民幣600,000,000元)及人民幣10,000,000元(二零一七年：人民幣40,000,000元)已由本集團若干投資物業(附註11)及本公司控股股東及董事陳軍先生及其配偶提供的個人擔保作抵押。作為自信託計劃取得人民幣600,000,000元其他借貸安排的一部分，根據信託計劃，瑞鼎(作為信託計劃的受益人之一)出資之人民幣120,000,000元之餘下計劃基金，該資金被納入信託計劃之另一個獨立第三方受益人出資人民幣480,000,000元，瑞鼎亦就償還借貸人民幣600,000,000元(二零一七年：人民幣600,000,000元)及按實際適用年利率6.4%之利息(應為青島中天支付)(誠如附註15所述)，提供以信託計劃為受益人的無限制擔保。信託計劃項目貸款的本金將由青島中天按以下分期償還：

- 於二零二零年六月二十八日人民幣120,000,000元；
- 於二零二一年六月二十八日人民幣120,000,000元；及
- 於二零二二年六月二十八日人民幣360,000,000元

其應由瑞鼎償還予青島中天(誠如附註15所述)。

本公司董事認為，本公司、本集團、本公司任何董事或本集團最高管理層概無於信託計劃的所有資金出資人及受益人(包括瑞鼎)中擁有任何實益權益，亦無與彼等有任何關係。

23. 附屬公司

下表僅列出對本集團業績、資產及負債有重大影響之附屬公司資料。除另有說明外，所持有之股份類別均為註冊資本。

名稱	業務架構形式	所持股份類別	註冊成立及營運地點	已發行及繳足股本詳情	所持權益		主要業務
					直接	間接	
Success Advantage Limited	有限責任公司	普通	英屬處女群島(「英屬處女群島」)	100股每股面值1美元的股份	100%	-	暫無業務
New East Glory Limited	有限責任公司	普通	英屬處女群島	1股每股面值1美元的股份	100%	-	投資控股
精英控股有限公司	有限責任公司	普通	英屬處女群島	1股每股面值1美元的股份	-	100%	投資控股
山東旅遊控股有限公司	有限責任公司	普通	香港	10,000股股份	-	100%	投資控股
青島中天源網絡科技有限公司*	外商獨資企業	註冊	中國	423,200美元	-	100%	銷售智能電子產品以及設備及裝置及投資控股
青島海逸投資諮詢有限公司#	有限責任公司	註冊	中國	人民幣25,000,000元	-	100%	物業投資
金世紀貿易有限公司	有限責任公司	普通	英屬處女群島	1股每股面值1美元的股份	-	100%	暫無業務
瓊邦有限公司	有限責任公司	普通	香港	1股每股面值1港元的股份	-	100%	投資控股
青島中天企業發展有限公司*	外商獨資企業	註冊	中國	人民幣170,876,000元	-	100%	物業開發及投資控股
青島中天惠理科技發展有限公司*	外商獨資企業	註冊	中國	人民幣50,000,000元	-	100%	投資控股
青島中天創新投資有限公司#	有限責任公司	註冊	中國	人民幣100,000,000元	-	100%	投資控股
青島中天軟件園有限公司#	有限責任公司	註冊	中國	人民幣10,000,000元	-	100%	物業開發、租賃及投資

* 根據中國法律註冊成為外商獨資企業。

根據中國法律註冊成為有限責任公司。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 股本

	二零一八年		二零一七年	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	10,000,000	100,000	10,000,000	100,000
	股份數目 千股	金額 人民幣千元	股份數目 千股	金額 人民幣千元
於一月一日及十二月三十一日	410,209	3,667	410,209	3,667

25. 儲備

本集團

本集團綜合權益的各個部分於期初及期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。

本公司

有關本公司個別儲備部分於年初與年末之間的變動詳情載列如下：

	股份溢價 人民幣千元 (附註25(a))	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	328,194	(91,873)	236,321
年度虧損	—	(1,204)	(1,204)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	328,194	(93,077)	235,117
年度虧損	—	(3,390)	(3,390)
於二零一八年十二月三十一日	328,194	(96,467)	231,727

25. 儲備(續)

儲備之性質及目的如下：

(a) 股份溢價

股份溢價賬之應用須受開曼群島公司法規管。根據開曼群島公司法，股份溢價賬之資金可分派予本公司股東，惟緊隨建議分派股息日期後，本公司須有能力償還其於日常業務過程中之到期債務。

(b) 匯兌儲備

匯兌儲備指換算以人民幣以外之外幣計值之財務報表產生之外匯差額。

(c) 物業重估儲備

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，若干過往由本集團佔用作為自用物業之物業轉撥至投資物業，並將重估盈餘人民幣2,203,000元撥入物業重估儲備，以說明有關物業於用途變更日期之賬面值與公平值之間的差額，而此乃由獨立估值師行以市場比較法釐定，並經扣除因物業重估收益而產生之稅項負債人民幣551,000元。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，一項自用物業重新分類至投資物業，重估盈餘人民幣1,176,000元，即新租約開始時有關物業於用途變更為投資物業日期之賬面值與公平值之間的差額，已計入物業重估儲備，而此乃由獨立估值師行以市場比較法釐定，並經扣除因物業重估收益而產生之稅項負債人民幣196,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25. 儲備(續)

(d) 分派儲備

本公司可供分派之儲備指股份溢價及累計虧損。按照開曼群島公司法(經修訂)第22章規定，在組織章程大綱或組織章程細則條文規定之情況下，本公司之股份溢價可供向股東支付分派或股息，惟緊隨分派股息後，本公司須有能力償還其於日常業務過程中之到期債務。本公司董事認為，於二零一八年十二月三十一日，本公司有可分派予權益股東之儲備人民幣231,727,000元(二零一七年：人民幣235,117,000元)。

(e) 資本管理

本集團管理資本之主要目標為確保本集團能夠持續經營，以繼續為股東提供回報以及為其他持份人創造利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。本集團之資本架構包括現金及等同現金項目及權益。

本集團管理其資本架構並根據經濟情況變動而對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東派付之股息或發行新股份。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無作出任何目標、政策或流程變動。

26. 僱員退休福利

定額供款退休計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為受香港僱傭條例管轄的司法權區的受聘僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立受託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入的5%向計劃供款，最高有關入息水平為每月30,000港元。計劃供款即時歸屬。

本集團於中國的附屬公司僱員均參與由中國政府設立的國家管理退休福利計劃。該等附屬公司須按薪金的指定百分比向該退休福利計劃供款以支付福利。本集團對該退休福利計劃的唯一責任為作出指定的供款。

27. 資本承擔

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，未償還資本承擔如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已授權但未訂約(附註(a))	182,754	33,038
已訂約但未撥備(附註(b))	2,611	107,917

附註：

- (a) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團的已授權但未訂約資本承擔主要關於開發中持作投資物業之土地建設成本。
- (b) 於二零一七年十二月三十一日，已訂約但未撥備資本承擔包括建造合約(已於截至二零一八年十二月三十一日止年度終止)下之人民幣150,000,000元，進一步詳情載於附註16。

28. 經營租賃承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃而應收及應付之未來最低租賃款項總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
作為出租人：		
一年內	1,402	41,717
一年後但五年內	3,099	3,468
超過五年	684	1,150
	5,185	46,335
作為承租人：		
一年內	192	120

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

28. 經營租賃承擔(續)

經營租賃應收款項指本集團根據經營租賃安排就其投資物業應收之租金，該等租約為期三至十年，租金於租期內固定，且不包括或然租金。

經營租賃應付款項指本集團就其作營業用途之辦公室及車輛應付之租金。該等租約主要為期一年，租金於租期內固定，且不包括或然租金。

29. 已抵押資產

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團以下賬面值之物業已用於抵押銀行及其他借貸(附註22)。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
投資物業(附註13)	787,040	790,900
根據經營租賃持有之租賃土地及樓宇(附註14)	-	8,069
	787,040	798,969

30. 重大關聯方交易

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事認為本集團之關聯方包括以下人士：

關聯方名稱	與本集團關係
陳軍	陳德昭之子，本公司執行董事及行政總裁(自二零一七年十一月二日起)，中國附屬公司法人代表及董事，以及本公司最終控制方
陳德昭	本公司執行董事，陳軍之父親
榮陞投資有限公司	本公司執行董事陳軍擁有實益權益
青島海逸物業管理有限公司	本公司執行董事陳德昭及其配偶王桂菊擁有實益權益
輝利融資有限公司	本公司獨立非執行董事陳澤群擁有實益權益

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團擁有以下關聯方結餘及交易：

(a) 應付一名董事款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
陳德昭	603	323

該等應付款項無抵押、免息及須按要求償還。

(b) 應付本公司最終控制方款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
陳軍	21,064	15,244

該應付款項無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

30. 重大關聯方交易 (續)

(c) 應收關聯公司款項

	最高未償還金額			
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
青島海逸物業管理有限公司	116	59	116	59
輝利融資有限公司	6	-	6	-
	122	59		

該等款項已計入應收賬款及其他應收款項下的其他應收款項。

(d) 與關聯公司之交易

關聯方名稱	交易性質	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
榮陞投資有限公司	租金開支	141	141
青島海逸物業管理有限公司	管理費	68	-
輝利融資有限公司	法律及專業費	17	-

於二零一八年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃應付關聯公司之總最低租賃付款如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
榮陞投資有限公司		
1年內	141	141

本公司董事認為，上述交易乃於本集團一般業務過程中進行，並按本集團與各訂約方雙方協定之條款進行。

(e) 重要管理層人員薪酬

重要管理層人員薪酬(包括附註10所披露已支付予本公司董事之款項)如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
短期僱員福利	863	495
離職福利	6	18
	869	513

31. 或然事項

- (a) 本公司間接全資附屬公司青島中天軟件園有限公司(「軟件園」)與其租戶北京亨元利貞網絡科技有限公司(前稱錦庫商業投資有限公司)(「亨元利貞」)存有爭議，亨元利貞根據亨元利貞(作為租戶)與軟件園(作為業主)訂立之日期為二零一五年十月二十六日之租賃合約向本集團租用位於中國青島市嶗山區山東頭路38號之若干物業。於二零一六年四月一日後，在中國營業稅被增值稅(「增值稅」)取代，根據適用增值稅規則及規定，軟件園可選擇對二零一六年四月三十日前竣工之租賃物業產生之租金收入按適用稅率5%繳納增值稅。然而，亨元利貞堅持認為，軟件園應對如同於二零一六年五月一日後竣工之物業按新適用11%之稅率開具租金增值稅發票。由於軟件園與亨元利貞就於二零一六年五月一日後產生之租金收入之增值稅發票類型存有分歧，軟件園尚未向亨元利貞開具相關增值稅發票，因此，軟件園尚未支付已收及應收亨元利貞租金收入所產生之相關增值稅及物業稅。

本公司董事認為，已就已收及應收亨元利貞租金收入所產生之增值稅及物業稅及其他徵稅於截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表作出足夠撥備。

此外，年內，青島稅務局對軟件園租賃業務的稅務事宜進行了調查。根據青島稅務局於二零一九年一月二十一日發佈之稅務調查結果，軟件園須支付總金額人民幣639,159.02元，該金額已於本公司截止二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中作出撥備，其後已由軟件園支付。

- (b) 於二零一八年十二月三十一日，亨元利貞尚欠軟件園之未償還租金合共為人民幣29,575,508.95元。軟件園一直與亨元利貞保持磋商以求盡快付清欠款，而亨元利貞從未對應付軟件園租金之準確性提出異議。為確保亨元利貞能夠結清未償還租金，於二零一九年三月十八日，軟件園及亨元利貞之間接全資附屬酒店公司訂立擔保合約，據此，酒店公司以軟件園為受益人提供不可撤銷承諾，酒店公司將動用其所有資產(包括但不限於其酒店物業)履行其悉數償還應收亨元利貞租金之承諾義務。根據軟件園可獲得之資料，酒店公司之淨資產超過亨元利貞欠軟件園之未償還租金。本公司董事認為，無需就二零一八年十二月三十一日之未償還應收亨元利貞租金作出減值。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

32. 公司層面的財務狀況表

附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之權益，按成本減減值	211,500	213,160
流動資產		
其他應收款項	214	175
應收附屬公司款項	36,151	34,550
現金及等同現金項目	199	257
	36,564	34,982
流動負債		
其他應付款項	1,369	2,007
應付一名董事款項	603	323
應付一間附屬公司款項	78	80
應付本公司最終控制方款項	10,620	6,948
	12,670	9,358
流動資產淨值	23,894	25,624
資產淨值	235,394	238,784
資本及儲備		
股本	24	3,667
儲備	25	231,727
權益總額	235,394	238,784

33. 於截至二零一八年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂及新訂準則可能產生的影響

直至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於截至二零一八年十二月三十一日止年度尚未生效且並無於此財務報表中採納之修訂及新訂準則。

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
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 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂	重大的定義 ³
香港財務報告準則第9號的修訂	反向補償提前還款特徵 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ²
香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合資企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年的年度改進	對香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於將確定之日期或其後開始之年度期間生效

³ 於二零二零年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效

除下文所述的新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋外，董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋將不會對可預見未來的綜合財務報表產生任何重大影響。

33. 於截至二零一八年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂及新訂準則可能產生的影響(續)

香港財務報告準則第16號租賃

誠如附註2(f)所披露，本集團現時將租賃分為融資租賃及經營租賃，並視乎租賃分類將租賃安排分別入賬。本集團訂有若干作為出租人的租賃及其他作為承租人的租賃。

香港財務報告準則第16號預期不會對出租人於租賃項下的權利及義務進行入賬的方式產生重大影響。然而，於採納香港財務報告準則第16號後，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在可行權宜方法規限下，承租人將會按與當前融資租賃會計處理相若的方法將所有租賃入賬，即在租賃開始日期，承租人將會按未來最低租賃付款的現值確認及計量租賃負債並確認相應的「使用權」資產。在初步確認該項資產及負債後，承租人將會就租賃負債的未償付結餘確認應計利息開支及使用權資產折舊，取代於租期內系統化地確認經營租賃項下產生的租金開支的現時政策。作為可行權宜方法，承租人可選擇對短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產租賃不應用此會計處理模式，在此情況下，將會繼續於租期內系統化地確認租金開支。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為承租人就物業、廠房及設備的租賃(目前分類為經營租賃)進行的會計處理。應用新的會計模式預期將導致資產及負債均有增加，及對租期內在損益表內確認開支的時間產生影響。誠如附註28所披露，本集團於二零一七年十二月三十一日之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃付款為人民幣120,000元，該款項須於一年內支付，預期不會受新準則之影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號所得稅處理的不確定性

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號載明所得稅處理存在不確定性時如何確定會計稅務狀況。該詮釋要求實體釐定不確定的稅務狀況單獨或作為一組進行評估；及評估稅務機關是否可能接受實體於其所得稅報稅中使用或擬使用不確定稅務處理。

本公司董事預期應用上述兩項詮釋不會對本集團的財務報表產生重大影響。

33. 於截至二零一八年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂及新訂準則可能產生的影響^(續)

香港會計政策第1號及香港會計政策第8號的修訂本業務的定義

香港會計政策第1號於二零一五年修訂以澄清倘有關披露導致之資料並不重大，則無需提供香港財務報告準則規定的披露資料。儘管香港財務報告準則包括一系列具體規定(或將其描述為最低限度規定)，情況亦如此。另一方面，除香港財務報告準則具體規定者外，實體應考慮是否有必要提供其他披露資料以幫助使用者了解特定交易或事件對實體的財務狀況及財務表現的影響。

修訂本亦強調，當實體決定如何匯總財務報表內的資料時，其應考慮所有相關事實及情況。尤其是，實體不應通過於財務報表內提供不重大的資料令重大資料晦澀難懂或將不同性質或功能的重大項目進行匯總而降低其財務報表的可理解性。於財務報表內以不重大的資料令重大資料晦澀難懂將令重大資料模糊而因此令財務報表更加難以理解。

香港財務報告準則第9號的修訂本反向補償提前還款特徵

香港財務報告準則第9號之修訂本反向補償提前還款特徵乃國際會計準則理事會對國際財務報告準則第9號作出相同修訂的直接後果。當實施預付款的一方實際收到另一方的利益時(例如，當預付款金額乃基於預付款日期的貸款公平值作出，而其可能低於到期應償還的金額)則會產生反向補償。倘符合若干標準，該修訂要求實體以攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量具有有關預付款特徵的金融資產(取決於管理金融資產的業務模式)。根據香港財務報告準則第9號的規定，具有反向補償的預付特徵將導致金融資產分類為按公平值計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

33. 於截至二零一八年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂及新訂準則可能產生的影響^(續)

香港會計準則第19號的修訂計劃修訂、縮減或結清

該等修訂澄清：

- 於修訂，縮減或結算界定福利計劃時，公司應使用更新精算假設以釐定其當期服務成本及期內淨利息；及
- 在計算任何該計劃的結算收益或虧損時，不考慮資產上限成本的影響，並在其他綜合收益中單獨處理。

香港會計準則第28號的修訂於聯營公司及合資企業的長期權益

該等修訂將影響以優先股或預期於可預見未來不會償還之貸款(被稱為「長期利益」)為其聯營公司及合營企業融資的實體。這些修正案解決了長期利益對權益計入的損失的吸收，指出長期利益處於香港財務報告準則第9號和香港會計準則第28號的範圍內，並解釋了兩個標準的年度應用順序。實際上，此為三步式年度程序：

1. 獨立應用香港財務報告準則第9號，而忽略任何過往年度根據香港會計準則第28號確認的虧損吸收。
2. 於本年度調整上年度按香港會計政策第28號作出之虧損分配(如有)，原因是長期利益之賬面值可能會在步驟1後變動。此可能涉及確認更多過往年度虧損、轉撥該等虧損或於不同長期利益工具之間進行重新分配。
3. 在剩餘的長期利益餘額允許的範圍內，將本年度按香港會計準則第28號記錄的虧損進行分配。任何本年度按照香港會計準則第28號記錄的利潤首先轉撥過往數年任何未確認的虧損，其後就長期利益進行分配。

33. 於截至二零一八年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂及新訂準則可能產生的影響^(續)

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進對香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂

此週期的年度改進包含四條準則之修訂，即香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號。香港財務報告準則第3號及香港財務報告準則第11號的修訂釐清先前持有的作為香港財務報告準則第3號界定的業務的合營業務權益是否應在以下情況下重新計量：

- 聯合經營人取得對聯合經營的控制權；或
- 參與(但不共同控制)共同經營的投資者隨後獲得共同控制權時。

香港會計準則第12號的修訂闡明股息(包括分類為權益之金融工具付款)之全部有所得稅後果與產生可分派利潤之交易(即於損益表，其他全面收益或權益)應被一致確認。

香港會計準則第23號的修訂釐清用於計算符合資格的借貸成本的一般借貸池不包括專門為仍在發展或建設中的合資格資產融資的借款。旨在專門為現已準備好用於其預定用途或銷售的合格資產(或任何不合格資產)的借款包含在該一般資產池中。

34. 最終控制方

於報告期末及於批准綜合財務報表日期，本公司的最終控制方為陳軍先生。

財務概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度				二零一八年 人民幣千元
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	
業績					
收益	12,200	3,855	31,414	43,429	45,705
經營溢利／(虧損)	(17,977)	(7,093)	102,050	152,279	30,327
融資成本	—	(291)	(16,124)	(40,130)	(48,238)
除所得稅前(虧損)／溢利	(17,977)	(7,384)	85,926	112,149	(17,911)
所得稅開支	(717)	(203)	(28,982)	(28,668)	(27,651)
本公司擁有人應佔年度(虧損)／溢利	(18,694)	(7,587)	56,944	83,481	(45,562)
	於十二月三十一日				二零一八年 人民幣千元
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	
資產及負債					
總資產	141,025	179,669	739,071	1,502,523	1,478,527
總負債	(33,788)	(38,452)	(436,003)	(1,116,293)	(1,137,010)
	107,237	141,217	303,068	386,230	341,517

投資物業之詳情

地點	用途	租期	總樓面面積約數	本集團權益
中國 山東省 青島市 嶗山區山東頭路38號 中天大廈 11個商業單位、24個辦公單位、 244個地下停車位及一個地下倉庫	商用	中期租賃	22,749平方米	100%
中國 山東省 青島市 市南區 山東路2號 華仁國際大廈 19樓(現稱21樓)全部辦公單位	商用	中期租賃	1,511平方米	100%
中國 山東省 青島市 城陽區 匯海路877號 一塊土地	商用	中期租賃	91,165平方米	100%
中國 山東省 青島市 市南區 香港中路61號 陽光大廈2707室	商用	中期租賃	365平方米	100%