



South China Assets Holdings Limited 南華資產控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司
股份代號：08155



2018

年報



香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) GEM 的特色

GEM 的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於 GEM 上市公司普遍為中小型公司，在 GEM 買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在 GEM 買賣的證券會有高流通量的市場。

目錄

	頁次
公司資料	3
主席報告、管理層討論及分析	4
董事履歷	12
董事報告	15
企業管治報告	26
環境、社會及管治報告	44
獨立核數師報告	54
綜合收益表	59
綜合全面收益表	60
綜合財務狀況表	61
綜合權益變動表	63
綜合現金流量表	65
綜合財務報表附註	67
財務資料摘要	159
物業詳情	160

公司資料

董事會

執行董事

吳鴻生先生 (主席)

張賽娥女士

Richard Howard Gorges 先生

吳旭茱女士 (執行副主席)

非執行董事

吳旭洋先生

獨立非執行董事

鄭康棋先生

龐愛蘭女士，BBS·太平紳士

楊志恒先生

監察主任

張賽娥女士

公司秘書

屈家寶先生

授權代表

張賽娥女士

屈家寶先生

審核委員會

鄭康棋先生 (委員會主席)

龐愛蘭女士，BBS·太平紳士

吳旭洋先生

楊志恒先生

薪酬及提名委員會

龐愛蘭女士，BBS·太平紳士 (委員會主席)

鄭康棋先生

楊志恒先生

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

主要往來銀行

創興銀行有限公司

恒生銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

P.O. Box 31119

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

主要營業地點

香港

中環花園道1號

中銀大廈28樓

主要股份登記處及過戶代表

SMP Partners (Cayman) Limited

3rd Floor, Royal Bank House

24 Shedden Road

P.O. Box 1586

Grand Cayman, KY1-1110

Cayman Islands

股份登記及過戶分處

聯合證券登記有限公司

香港

北角

英皇道338號

華懋交易廣場2期

33樓3301-04室

股份代號

08155

本公司之網站

www.scassets.com

主席報告、管理層討論及分析

本人欣然提呈 South China Assets Holdings Limited 南華資產控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2018 年 12 月 31 日止年度之業務報告。

管理層討論及分析

財務摘要及主要表現指標

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得之收入及本公司股權持有人應佔虧損（均為主要財務表現指標）分別為 1,100,000 港元（2017 年：1,700,000 港元）及 7,900,000 港元（2017 年：14,800,000 港元）。

截至 2018 年 12 月 31 日止年度之本公司股權持有人應佔虧損主要歸因於行政及經營費用以及融資成本。此部分被註銷一間附屬公司之收益及註銷附屬公司後之一次性撥回所得稅所抵銷。

撇除多項非經營性項目（包括來自其他淨收入、按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損及出售按公平值經其他全面收益入賬之金融資產收益等之收益／虧損），因成本控制得宜，本集團於本年度錄得經營虧損經調整後為 15,100,000 港元，而上年為虧損 19,900,000 港元。

財務回顧

放貸業務於回顧年度內為本集團帶來收入 1,100,000 港元（2017 年：1,700,000 港元）。由於物業開發項目仍在計劃階段，故物業開發分部於截至 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日止年度並無錄得來自外部客戶收入。

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損為 11,400,000 港元（2017 年：8,200,000 港元）。公平值虧損變動主要是由於南華集團控股有限公司（「南華集團控股」）股價等多項參數變化所致。於截至 2018 年 12 月 31 日止年度，可贖回可換股優先股內含的贖回權公平值虧損（2017 年：1,600,000 港元）自 2018 年 1 月 1 日起採納香港財務報告準則第 9 號後經其他全面收益入賬。

其他經營收入（淨額）於回顧年度內為 18,400,000 港元（2017 年：65,500,000 港元）。該減少主要由於並無於上年確認之一筆就本集團皇姑區物業開發項目向瀋陽市皇姑區城市建設局及瀋陽市土地交易中心應收之一次性補償收入。於回顧年度內，行政及其他經營費用為 23,600,000 港元（2017 年：21,600,000 港元）。

業務回顧

本集團主營業務包括金融服務及物業發展。

(a) 金融服務

此分部為南華資產管理有限公司(「南華資產管理」)，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准從事第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌實體。南華資產管理於回顧年度並無錄得任何收入。

本集團透過南華信貸財務有限公司(「南華信貸」，本公司一間全資擁有附屬公司)從事放貸業務。南華信貸受香港放債人條例(香港法例第163章)規管，業務範圍包括無抵押個人貸款、稅務貸款、小企業貸款、專項貸款及債務合併。南華信貸於回顧年度內已執行新的市場定位策略。其已擴大其銷售隊伍及最近於2018年下半年指派新主管掌管放貸業務。此舉是為了邁向更佳的信用記錄客戶群組，以構建一個穩健的貸款組合。截至2018年12月31日，放貸業務之貸款額組合毛額為10,500,000港元。南華信貸同時收緊新增貸款審批和貸款再融資申請。本集團已加強債務收回功能，以保障本集團遠離過度信貸違約風險。

為進一步實現本集團「一站式金融服務中心」策略以提供多元化的金融服務予客戶，本集團已獲證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)於2016年10月發給企業牌照從事證券交易的受規管活動(「第一類牌照」)並於2017年7月發給企業牌照從事期貨交易的受規管活動(「第二類牌照」)。本集團現處於就第一類及第二類牌照申請為香港交易及結算所有限公司之參與者之最後階段，惟於回顧年度內並無錄得任何收益。

此分部同時與南華財富管理顧問服務有限公司(「南華財富管理」)構成，彼擁有香港專業保險經紀協會(「香港專業保險經紀協會」)會籍及為強積金計劃條例(「強積金條例」)下之強制性公積金(「強積金」)主事中介人。南華財富管理於回顧年度內並無錄得任何收入。

董事認為本集團投資諮詢及資產管理業務與放貸業務面對的主要風險為市場風險及信貸風險，以及需維持充足流動資金以符合資本監管規定及應付營運資金需求。本集團並沒有交易持倉，因而沒有重大價格風險或外匯風險。

本集團的風險管理目標為降低主要財務風險，為此明確區分客戶業務類別，在與之交易時嚴格控制投資及信貸，亦常年監察現金流量及管理賬目，確保相關受規管實體符合資本監管要求及金融服務業務維持充足營運資金。

(b) 物業發展

(i) 遼寧省瀋陽市

根據皇姑區物業開發項目發展計劃，項目地盤面積約為 67,000 平方米，將興建包括商業／零售、住宅及辦公大樓／酒店之綜合發展項目。根據掛牌交易成交確認書，土地使用權代價為人民幣 1,176,800,000 元，至今當中人民幣 235,400,000 元的土地款已繳付。

由於當地政府未能履行責任進行拆遷工作及向本公司附屬公司交付空置地盤，本公司及其附屬公司向遼寧省高級人民法院提起法律訴訟，要求瀋陽市皇姑區城市建設局及瀋陽市土地交易中心（統稱「瀋陽市有關部門」）支付賠償並作出其他補償。

於 2016 年 5 月 4 日，遼寧省高級人民法院作出判決，瀋陽市有關部門須向本公司附屬公司償付本公司已繳付土地款之利息。於 2016 年 5 月 23 日，瀋陽市有關部門向中華人民共和國最高人民法院作出上訴。

於 2017 年 3 月 2 日，中華人民共和國最高人民法院維持 2016 年 5 月 4 日的判決，就此瀋陽市有關部門須向本公司附屬公司償付相關補償。本集團已於 2018 年從瀋陽市有關部門收回上述土地款及相關補償之全數。皇姑區物業開發項目的項目公司於 2018 年 11 月 26 日註銷登記。

(ii) 河北省滄州市

地盤面積為 32,336 平方米的黃驊新城物業開發項目為一個總建築面積約 45,000 平方米的商業／零售發展項目，提供購物商場、娛樂、餐飲及休閒設施。本集團至今已取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證。總包工程預計會於獲發建設工程施工許可證後隨即展開。

於 2014 年，本集團成功投得與我們現有黃驊新城物業開發項目緊鄰的地皮（「第二期土地」），該地皮面積為 32,921 平方米及可建建築面積約 87,000 平方米。第二期土地為黃驊新城物業開發項目的第二期，將進一步提供商業／零售／辦公大樓／酒店設施。本集團於早年已取得本項目之國有土地使用證及建設用地規劃許可證，並於 2018 年 7 月進一步取得建設工程規劃許可證。

主席報告、管理層討論及分析

於2018年9月7日，本集團收到滄州市國土資源局（「滄州國土局」）關於請求收回第二期土地的通知（「收地」）。本集團隨後向滄州國土局進行匯報的省級機構河北省國土資源局（「河北國土局」）以申請行政覆議的形式提交上訴。於2018年12月24日，河北國土局告知本集團及滄州國土局將暫停行政覆議程序，以便雙方就爭議和解進行討論。

倘並無與滄州國土局達成可接受的解決方案，則本集團將恢復對收地所進行的行政覆議程序。若行政覆議結果並不利於本集團，則本集團將採取所有必要措施，包括但不限於向滄州國土局發起法律程序，以保障本公司的權利及於第二期土地的權益。

本集團現有物業組合位於中國，因此面對中國物業市場相關風險。本集團國內的物業發展業務亦面對有關政策改變、利率變化、供需失衡及整體經濟狀況的風險，可能對本集團業務、財務狀況或經營業績有所不利。為緩解上述風險，本集團將密切監察有關風險，及時應對有關變動。

投資組合

本集團之投資組合包含南華集團控股之普通股及可贖回可換股優先股，分別以按公平值經損益入賬之金融資產及按公平值經其他全面收益入賬之金融資產呈報。

股票代號	證券名稱	於2018年 12月31日之 賬面值 千港元	本年度之 公平值 虧損 千港元
413	南華集團控股有限公司（「南華集團控股」）		
	— 普通股	59,354	36,477
	— 可贖回可換股優先股	161,737	89,286
		<u>221,091</u>	<u>125,763</u>

南華集團控股之主營業務包括貿易及製造、物業投資及發展、農業及林業。

流動資金及財務資源

於2018年12月31日，本集團的流動比率為2.0(2017年：2.2)及資產負債率為10.7%(2017年：2.3%)。資產負債率上升乃主要因按公平值經其他全面收益入賬之金融資產公平值減少而導致資產淨值下降所致。本集團的財務狀況仍處於健康水平。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於截至2018年12月31日止年度，本集團概無作出任何有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

承受匯率波動及相關對沖之風險

於2018年12月31日，本集團並無因外匯匯率波動及任何相關對沖而承受重大風險。

資產抵押及或然負債

於2018年12月31日，本集團並無任何資產抵押及或然負債。

僱員

於2018年12月31日，本集團僱員總數為15名(2017年：8名)。本年度的僱員成本(包括董事酬金)為10,000,000港元(2017年：11,800,000港元)。

除薪金外，本集團向全體員工提供其他附帶福利，例如醫療津貼、人壽保險及公積金。僱員的表現通常按年評審，而薪金的調整與市場看齊。個別僱員更可按工作表現於年終獲取酌情花紅。根據本公司分別於2012年5月8日及2011年3月18日採納之購股權計劃及僱員股份獎勵計劃，僱員亦可獲授予購股權及股份獎勵。

前景

管理層認為整合本集團現有物業發展業務，並拓展金融服務行業中可在當前市況下憑藉可用資源產生穩定收益之新業務，符合本集團之最佳利益。

由於全球宏觀經濟環境、貿易戰及中國政策調整均有巨大變化，2019年仍將是充滿挑戰之年。儘管如此，管理層認為仍有業務增長機會。本集團將密切關注國內外經濟狀況，並繼續嚴密監察及大力調整內部架構及提升業務。

(a) 金融服務業務

為滿足大灣區及潛在整個大中華區客戶對金融服務的強大需求，本集團的策略目標是建立一個「一站式金融服務中心」並為客戶提供多元化的金融服務。為追求此目標，本集團於2015年收購了南華資產管理和南華信貸作為本集團之資產管理部門和放貸業務單位。

南華資產管理目前正構建各種投資策略和資產組合的封閉式私募基金以滿足投資者不同的投資需求和風險偏好。南華資產管理的目標是推出新基金，並正不斷與潛在投資者磋商成為彼等的獲授權投資經理，為彼等提供度身訂造的投資組合管理方案，當基金成功推出時，將會為集團帶來收入。

於2018年，南華信貸已建立具有更佳信用記錄的客戶群組。於2018年，由於信貸審批及債務收回職能有所改善，貸款減值減少，故南華信貸將繼續執行現有之改良方針以管理其信貸風險。於2019年，預期個人貸款市場將穩步擴張。為把握更多的商機，南華信貸將進一步擴充客源渠道。南華信貸亦將開拓新資金來源以滿足個人貸款市場上升之需求。

南華財富管理乃香港專業保險經紀協會之會員及強積金條例下之強積金主事中介人。本集團於2018年7月委派持牌人開始著手研究及發展銷售渠道以拓展財富管理業務。

本集團除了於2016年10月獲批第一類牌照外，本集團已於2017年7月獲證監會發給第二類牌照。為準備於2019年開業，本集團處於第一類及第二牌照申請成為香港交易及結算所有限公司參與者申請之最後階段，及進行建立前線交易與後勤支付系統以開展業務。新業務將主要集中在提供證券及期貨交易服務予特選客戶，不作保證金融資，以減輕營運資本之需求。

(b) 物業發展業務

本集團承建項目的總地盤面積約為75,000平方米。誠如「業務回顧」一節所述，黃驊新城物業開發項目的第一期將於獲發建設工程施工許可證後隨即開展。

本集團為整合業務而將重點轉向中小型項目，以緩解資本密集型項目的資源負擔。

環保政策

我們關注保護自然資源並致力創建環保型企業。我們透過節約用電及鼓勵回收辦公用品及其他材料，努力降低對環境的影響。就此而言，我們已實施多項環保政策及指引，以管理日常營運中的資源有效使用。展望未來，我們將繼續致力執行新的增效措施，以減低能源及水資源的消耗以及間接削減溫室氣體排放。

遵守法律及法規

本集團已設有合規程序，以確保本集團遵守對其產生重大影響之適用法律、規則及法規。本集團已成立合規部，由富經驗之監察主任主理，並由管理層監察。合規部的主要工作是監察每日財務狀況及定期審查本集團內部監控，以確保本集團符合相關法規。適用法律、規則及法規的最新情況會不時提呈予相關僱員及相關營運部門關注。

與主要持份者的關係

僱員

人力資源為本集團的最大資產之一，本集團高度重視僱員的個人發展。本集團希望繼續成為受各盡忠職守的僱員歡迎的僱主。本集團已採納購股權計劃及股份獎勵計劃以表彰及獎勵僱員對本集團之增長及發展所作出之貢獻。

客戶

本集團的使命為提供卓越優質的客戶服務，同時維持長期盈利能力、業務及資產增長。本集團已建立各種方式加強客戶與本集團間之溝通，以提供卓越優質之客戶服務，增加市場滲透及擴展業務。

服務供應商

本集團與主要服務供應商維持良好關係對於供應鏈、物業管理及面對業務挑戰和遵守監管要求時尤為重要，既可產生成本效益，更能促進長遠商業利益。主要服務供應商包括系統及設備供應商、提供專業服務之外聘顧問、辦公用品／商品供應商及向本集團提供增值服務之其他業務夥伴。

主席報告、管理層討論及分析

股東

本集團其中一個企業目標乃為股東提升企業價值。本集團在考慮資本充足水平、流動資金狀況及本集團業務拓展所需後，於促進業務發展以實現可持續盈利增長，與回報股東之間作出平衡。

致謝

承蒙各客戶及股東鼎力支持，以及全體員工努力工作及竭誠服務，本人謹代表董事會致以衷心謝意。

主席

吳鴻生

香港，2019年3月12日

董事履歷

執行董事

吳鴻生先生，69歲，為本公司之執行董事、主席及執行委員會成員。彼積極參與制訂本集團的整體企業政策、策略規劃及業務發展。彼亦擔任South China Financial Holdings Limited南華金融控股有限公司及South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司（兩者均於香港聯合交易所有限公司主板上市）之執行董事兼主席。彼持有英國蘭卡斯特大學市場學碩士學位，並且是英國特許管理會計師公會資深會員。彼於2002年1月28日獲委任為本公司之董事。彼為本公司執行董事兼執行副主席吳旭茱女士及本公司非執行董事吳旭洋先生之父親，及若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

張賽娥女士，65歲，為本公司之執行董事及執行委員會成員。彼亦為South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司之執行董事、副主席及聯席行政總裁以及South China Financial Holdings Limited南華金融控股有限公司之執行董事兼副主席，兩者均於香港聯合交易所有限公司主板上市。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼持有美國伊利諾州大學之工商管理碩士學位。彼為第十屆、第十一屆及第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。彼於2009年1月7日獲委任為本公司之董事。彼為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

Richard Howard Gorges先生，75歲，為本公司之執行董事及執行委員會成員。彼亦為South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司（於香港聯合交易所有限公司主板上市）之執行董事兼副主席。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼持有英國劍橋大學之法律碩士學位。彼於2009年1月7日獲委任為本公司之董事。彼為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

吳旭茱女士，40歲，為本公司之執行董事、執行副主席及執行委員會成員。彼亦為South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司之非執行董事及South China Financial Holdings Limited南華金融控股有限公司之執行董事、執行副主席及行政總裁（兩者均於香港聯合交易所有限公司主板上市）。彼為南華傳媒有限公司的執行副主席。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼在英國倫敦大學倫敦英皇書院取得法律學士學位及於2006年取得香港執業大律師資格。彼為英國特許管理會計師公會會員及第十二屆中國人民政治協商會議之河北省委員會委員。彼於2003年8月20日獲委任為本公司之董事。彼為本公司執行董事兼主席及控股股東吳鴻生先生之女兒及為本公司非執行董事吳旭洋先生之胞姊。

董事履歷

非執行董事

吳旭洋先生，37歲，為本公司之非執行董事及審核委員會之成員。彼亦為South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(其於香港聯合交易所有限公司主板上市)之執行董事、執行副主席兼聯席行政總裁。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼於英國劍橋大學(「該大學」)Corpus Christi College法律系畢業，並為該大學之學人。彼為英國特許管理會計師公會會員，亦為第十三屆中國人民政治協商會議全國委員會委員及第十一屆和第十二屆中國人民政治協商會議遼寧省常務委員會委員。彼是二零一七年香港青年工業家獎之得獎者。彼從事金融服務、物業發展、OEM玩具製造、旅遊業和傳媒業務已逾十五年。彼於2003年10月9日獲委任為本公司之董事。彼為本公司執行董事兼主席及控股股東吳鴻生先生之兒子及為本公司執行董事及執行副主席吳旭茉女士之胞弟。

獨立非執行董事

鄭康祺先生，64歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬及提名委員會成員。彼於香港理工學院(現稱香港理工大學)修讀會計學。彼為香港會計師公會資深執業會計師，並為英國特許公認會計師公會及香港稅務學會的資深會員。彼為鄭鄭會計師事務所有限公司的合夥創辦董事，並曾任香港稅務局評稅主任達12年。彼於會計業界及稅務業界已積逾30年經驗。彼現為大中華地產控股有限公司(於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)及GET Holdings Limited智易控股有限公司*(於聯交所GEM上市)之獨立非執行董事。彼於2017年3月31日獲委任為本公司之董事。

* 僅供識別

龐愛蘭女士，BBS•太平紳士，59歲，為本公司之獨立非執行董事、薪酬及提名委員會之主席及審核委員會成員。彼於美國哈佛商學院修畢其行政人員課程，並取得澳洲蒙納士大學工商管理文憑及加拿大薩斯喀徹溫省大學藥劑學學士學位。彼於2018年持有澳洲麥格理大學文學碩士。彼為健商國際學院有限公司主席及香港藥學會主席。彼為民選區議員、國際戒毒基金會及香港醫療專業聯盟有限公司主席。彼為前香港中文大學婦女健康理學碩士／學士後文憑課程兼任講師。彼曾出任香港執業藥劑師協會會長達八年及傑出青年協會主席。彼亦被政府委任於不同的董事局及委員會，例如香港浸會大學校董會成員、葛量洪獎學基金委員會、中央政策組非全職顧問(2008至2009年)、禁毒常務委員會轄下禁毒教育及宣傳小組主席(2007至2012年)。彼於1998年獲選為十大傑出青年、於2007年獲頒發中國百名傑出女企業家獎、於2010年7月獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及於2017年獲頒發銅紫荊星章。彼亦獲得健康城市聯盟西太平洋區先鋒獎。彼於2008年3月27日獲委任為本公司之董事。

楊志恒先生，51歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬及提名委員會成員。彼取得英國倫敦城市理工會計學士學位及香港中文大學高層管理人員工商管理碩士。彼有超過二十五年關於審計、財務、中國稅務及項目管理經驗。彼現在經營顧問公司，提供有關項目管理、財務及管理報告系統顧問服務。彼於取得會計學士學位資格後加入香港畢馬威會計師事務所並負責奢侈品零售集團、跨國企業及中國外國企業全資附屬企業的審計。彼其後加入新世界中國地產有限公司作為項目管理副經理負責於武漢的合資項目，處理有關項目的財務，資金及稅務事宜，亦需就項目事宜與中方夥伴及政府人員接觸及溝通。此後，彼加入跨國企業負責香港及中國大陸的財務、行政，人事及資訊方面事宜，並包括成立中國大陸的銷售及物流團隊。於經營顧問公司前，彼亦曾任職於兩間上市公司，負責有關中國大陸兩間上市公司的房地產開發項目的財務及資金事宜。彼於2017年9月6日獲委任為本公司之董事。

董事報告

本公司之董事(「董事」)謹此提呈其報告及截至2018年12月31日止年度之經審核財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要於中華人民共和國從事物業投資發展、借貸、投資顧問、資產管理服務及證券及期貨買賣之業務。

本集團之主要業務性質於年內並無重大改變。

有關該等活動之詳細討論與分析包括有關本集團所面對主要風險和不明朗因素之討論及本集團業務未來發展方向預測，已根據香港公司條例附表5之規定載於本年報第4至11頁之主席報告以及管理層討論及分析。該等討論構成本董事報告之一部分。

環保政策及表現

董事會(「董事會」)全面負責本集團之環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)策略及報告。董事會負責本集團的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統，以確保符合環境、社會及管治策略及報告要求。

此外，有關本集團環保政策及表現的討論載於本年報第44至53頁的環境、社會及管治報告。

業績及股息

本集團截至2018年12月31日止年度之業績與本集團於該日期之財務狀況詳載於本年報第59至158頁之財務報表。

本公司並無派付中期股息(2017年：無)。董事會不建議派付截至2018年12月31日止年度之末期股息(2017年：無)。

股息政策

本公司已採納一項股息政策(「股息政策」)，據此，本公司可向本公司股東(「股東」)宣派及派發股息。

目標

股息政策載明本公司董事會之指引以釐定(i)是否將宣派及派付股息；及(ii)將向股東派付的股息金額。

本公司的政策旨在於為未來增長保留充足儲備後透過向股東派付股息的方式分配其純利，作為股東的投資回報。

基本標準

於建議宣派股息及釐定股息金額時，董事會將考慮本集團的實際及預期財務業績、業務表現及策略、財務及經濟因素、資本承擔、流動資金狀況及董事會認為合適的任何其他因素。

根據上文所載條件及因素，董事會可能會建議宣派及／或宣派財政年度或期間的股息作為中期股息、末期股息、特別股息及董事會認為合適的任何純利分派。

本公司派付股息亦須遵守開曼群島法律項下的任何標準及限制及本公司組織章程細則。

股息形式

本公司可能會以現金或以股代息或董事會認為合適的其他方式宣派及派付股息。

批准股息

董事會可能不時釐定及向股東支付其認為合適的中期股息。

董事會可能會建議派付須由股東於股東大會上批准的末期股息。

批准股息政策

股息政策已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱並獲董事會批准。倘修訂股息政策的任何條文，須由審核委員會審閱及評論；而所有相關的經審閱及評論修訂將提交予董事會，供其考慮及批准。

董事報告

股東週年大會及暫時辦理股份過戶登記手續

本公司計劃將於2019年6月18日(星期二)舉辦應屆股東週年大會(「2019年股東週年大會」)。為釐定股東出席2019年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於2019年6月12日(星期三)至2019年6月18日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席2019年股東週年大會並於會上投票，非登記股東須不遲於2019年6月11日(星期二)下午四時正將所有過戶文件連同有關股票送交至本公司之香港股份過戶登記分處 — 聯合證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

財務摘要資料

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要(摘錄自經審核財務報表並經過適當重列／重新分類)刊載於本年報第159頁。

股本及與股票掛鈎協議

本公司之普通股股份、購股權及股份獎勵於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註27至29。

除「購股權計劃」及「僱員股份獎勵計劃」兩節所披露者外，於年內並無簽訂任何股票掛鈎協議，或於本年年底仍然有效之有關協議。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2018年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

主要供應商

截至2018年12月31日止年度，本集團五大供應商採購總額佔本集團採購總額少於30%。

於年內任何時間，概無董事、彼等之聯繫人或本公司任何股東(就董事所知，擁有本公司已發行股份數目5%以上)擁有該等主要供應商之任何權益。

董事

於年內及直至本報告日期之董事如下：

執行董事：

吳鴻生先生(主席)

張賽娥女士

Richard Howard Gorges 先生

吳旭茱女士(執行副主席)

非執行董事：

吳旭洋先生

獨立非執行董事：

鄭康棋先生

龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士

楊志恒先生

根據本公司組織章程細則第116條，張賽娥女士、Richard Howard Gorges先生及吳旭洋先生將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格重選連任。除上文所披露者外，餘下所有其他董事將繼續留任。

本公司所有董事(包括非執行董事)須按照本公司組織章程細則最少每三年輪值退任一次。

確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事(即鄭康棋先生、龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士及楊志恒先生)根據聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第5.09條就其獨立性發出之年度確認書，並認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事履歷

董事履歷詳情載列於本年報第12至14頁。

董事報告

董事服務合約

於應屆股東週年大會上擬重選連任之董事，概無與本公司及／或其附屬公司訂立任何未屆滿且不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償外)由相關僱主終止之服務合約。

董事薪酬

應付執行董事之薪酬乃薪酬及提名委員會經參考現行市場慣例、本公司薪酬政策、各董事之職務與職責及對本集團之貢獻而釐定。董事會考慮並酌情批准由薪酬及提名委員會根據上述因素而建議之非執行董事薪酬。董事概不得參與釐定其薪酬之決定。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2018年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有按證券及期貨條例第352條記入本公司須予存置之登記冊，或根據GEM上市規則第5.48條至第5.67條所述關於董事買賣證券之交易必守標準而須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司普通股(「股份」)之好倉

董事	身份	股份數目	股份總數	持股量佔 已發行股份 總數之概約 百分比
吳鴻生先生 (「吳先生」)	實益擁有人	363,393,739	7,257,178,811	64.92%
	配偶之權益	967,923,774		
	受控制法團之權益 (附註(a))	5,925,861,298		
吳旭洋先生	實益擁有人	2,602,667	2,602,667	0.02%

(ii) 於相關股份之好倉

董事	身份	相關股份數目	持股量佔 已發行股份 總數之概約 百分比
張賽娥女士(「張女士」)	實益擁有人	55,896,000 (附註(b))	0.50%
吳旭洋先生	實益擁有人	83,840,000 (附註(b))	0.75%

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制法團持有之 5,925,861,298 股股份包括由 Bannock Investment Limited (「Bannock」) 持有之 1,088,784,847 股股份、盈麗投資有限公司 (「盈麗」) 持有之 1,150,004,797 股股份、Fung Shing Group Limited (「Fung Shing」) 持有之 1,817,140,364 股股份、Parkfield Holdings Limited (「Parkfield」) 持有之 1,728,362,917 股股份、Ronastar Investments Limited (「Ronastar」) 持有之 76,464,373 股股份、Green Orient Investments Limited (「Green Orient」) 持有之 65,104,000 股股份。Fung Shing、Parkfield 及 Ronastar 均由吳先生直接全資擁有。吳先生透過 South China Holdings Company Limited 南華集團控股有限公司 (「南華集團控股」) 間接持有 Green Orient。Bannock 為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生直接擁有 60%、Richard Howard Gorges 先生 (「Gorges 先生」) 擁有 20% 及張女士擁有 20% 權益。吳先生持有南華集團控股約 63.24% 權益。故此，吳先生被視為擁有由 Green Orient 所持有 65,104,000 股股份及由 Bannock 和盈麗合共持有之 2,238,789,644 股股份之權益。
- (b) 張女士及吳旭洋先生分別持有之相關股份乃於 2013 年 10 月 1 日根據本公司於 2012 年 5 月 8 日採納之購股權計劃而向彼等授出之購股權。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註 28「購股權計劃」一節。

除上文所述者外，於 2018 年 12 月 31 日，本公司董事、任何彼等之配偶或十八歲以下子女概無於本公司或其任何控股公司、附屬公司或其他相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有按證券及期貨條例第 352 條記入本公司須予存置之登記冊，或根據 GEM 上市規則第 5.48 條至第 5.67 條所述關於董事買賣證券之交易必守標準而須另行知會本公司之權益或淡倉。

董事報告

購股權計劃

為鼓勵及獎勵對本集團成功經營作出貢獻之合資格參加者，並留聘彼等繼續支持本集團，本公司於2012年5月採納購股權計劃（「2012購股權計劃」）。根據2012購股權計劃授出之購股權為非上市。有關2012購股權計劃之詳情，請參閱綜合財務報表附註28。

截至2018年12月31日止年度，概無根據2012購股權計劃授出新購股權。

僱員股份獎勵計劃

本公司於2011年3月18日採納僱員股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），據此，本公司可向獲選僱員授予股份獎勵以表彰彼等對本集團之貢獻，鼓勵彼等繼續留任支持本集團持續經營及發展，並吸引合適人才以配合本集團未來發展。根據股份獎勵計劃之條款及條件，本公司將以一筆不多於50,000,000港元之款項從市場上購買本公司及／或南華集團控股之股份，該等股份將構成就股份獎勵計劃所設立信託之資本。董事會可不時揀選僱員參與股份獎勵計劃，且動用本公司資源向受託人支付作為購入上述股份之款項。有關股份獎勵計劃之詳情，請參閱綜合財務報表附註29。

董事認購股份或債券之權利

除「購股權計劃」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司於年內任何時間概無作為任何安排之參與方，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，且各董事或主要行政人員、任何彼等之配偶或十八歲以下子女概無獲授任何權利可認購本公司或任何其他法人團體之任何股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

退休計劃

本集團推行定額供款退休福利計劃及強制性公積金計劃。由中國附屬公司僱用之僱員則須參與中國政府管理之國家退休福利計劃。中國附屬公司須按照僱員薪金之若干百分比向該等退休福利計劃供款。該等退休計劃之詳情載於綜合財務報表附註3.14。

董事於交易、安排或合約之權益

關連人士交易之概要載列於綜合財務報表附註34內。

除上文所披露者外，本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無直接或間接地作為與本集團業務及董事或其任何關連實體有重大權益、且於本年年底或本年內任何時間仍然有效之重要交易、安排或合約之參與方。

管理合約

本公司並無就任何人士承擔本公司整體或任何重要部分業務之管理及行政訂立任何合約，且於年內任何時間並無仍然有效之有關合約。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於2018年12月31日，本公司獲悉佔已發行股份5%或以上之已發行股份權益如下：

於股份之好倉

股東	身份	股份數目	持股量佔 已發行股份總數 之概約百分比
盈麗	實益擁有人及 受控制法團之權益	2,238,789,644 (附註(a))	20.03%
Fung Shing	實益擁有人	1,817,140,364	16.26%
Parkfield	實益擁有人	1,728,362,917	15.46%
Bannock	實益擁有人	1,088,784,847 (附註(a))	9.74%
吳麗琼女士(「吳女士」)	實益擁有人及 配偶之權益	7,257,178,811 (附註(b))	64.92%

董事報告

附註：

- (a) Bannock 為盈麗之全資附屬公司。盈麗被視為擁有由 Bannock 所持有股份之權益。
- (b) 吳女士(直接持有 967,923,774 股股份)為本公司主席兼執行董事吳先生之配偶。根據證券及期貨條例，吳女士被視為擁有於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露，分別由吳先生直接及透過受控制法團間接持有之 363,393,739 股及 5,925,861,298 股股份之權益。

除上文所述者外，於 2018 年 12 月 31 日，概無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)就於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 336 條登記之權益或淡倉進行登記。

董事於競爭性業務之權益

本公司、南華集團控股及 South China Financial Holdings Limited 南華金融控股有限公司(「南華金融」)(均於聯交所上市)有若干共同董事，而南華集團控股及南華金融之主要業務包括物業投資、發展業務、提供投資顧問、資產管理服務、證券買賣等。

本公司執行董事吳先生、張女士及 Gorges 先生亦擔任南華集團控股之執行董事。吳先生及張女士亦為南華金融之執行董事。本公司執行董事吳旭茱女士(「吳旭茱女士」)亦為南華集團控股之非執行董事及南華金融之執行董事。本公司非執行董事吳旭洋先生亦為南華集團控股之執行董事。

吳先生為南華集團控股之董事會主席及控股股東，亦為南華金融之董事會主席及主要股東。Gorges 先生及張女士為吳先生一家受控制法團之主要股東，該法團連同其聯營公司持有南華集團控股 63.24% 權益及吳先生持有南華金融 29.36% 的權益。

張女士持有南華集團控股及南華金融之若干股權。Gorges 先生均持有南華金融的若干股權。吳旭茱女士持有南華集團控股的若干股權。吳旭洋先生持有南華集團控股及南華金融若干股權。

本集團主要承辦小型物業開發項目並將業務拓展至金融服務業務，而南華集團控股之業務則主要集中於中型至大型物業投資及開發項目。

本集團正將業務拓展至金融服務行業，而南華金融從事經營規模廣泛且客戶組合穩固之金融服務業務。

上述共同董事已申報彼等於競爭性業務之權益，並已放棄就本公司與南華集團控股或南華金融有競爭或可能有競爭之交易作出表決，故就考慮與競爭性業務有關交易時，上述董事皆不能控制董事會之意向。因此，董事會乃獨立於南華集團控股或南華金融之董事會，且本集團有能力按公平原則經營其業務，並獨立於南華集團控股及南華金融之業務。鑒於前段所述之主要業務有所不同，本公司與南華集團控股或南華金融間之業務競爭相對並不重大。

董事資料之變動

根據GEM上市規則第17.50A(1)條，自刊發本公司最近期中期報告當日直至本年報日期止期間，董事須按GEM上市規則第17.50(2)條第(a)至(e)段及(g)段規定披露董事任期間之變動如下：

1. 吳旭茱女士自2018年10月17日起獲委任為南華金融的行政總裁；及
2. 楊志恒先生自2018年11月15日起獲委任為本公司審核委員會成員。

董事彌償

根據本公司組織章程細則，本公司各董事有權就其作為董事在獲判勝訴或獲判無罪之任何法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受之一切損失或責任自本公司資產獲得彌償。本公司已承購董事及高級職員責任保險，以保障董事就追索賠償(如有)之潛在損失及責任。

足夠公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料及就董事所悉，本公司於本報告日期維持GEM上市規則所規定之公眾持股量。

關聯人士交易

本集團於年內日常業務過程中所進行重大關聯人士交易之詳情載於綜合財務報表附註34。

公司秘書

本公司之公司秘書屈家寶先生為英國特許公司秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。

董事報告

監察主任

根據GEM上市規則第5.19條，張賽娥女士獲委任為本公司的監察主任。

審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

獨立核數師

綜合財務報表已由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，其將於應屆股東週年大會上告退，惟彼將符合資格重選連任。有關重新委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為獨立核數師及授權董事釐定其薪酬的決議案將於應屆股東週年大會上向股東提呈，供其批准。

稅務寬免

本公司並不知悉因持有股份而可向股東提供任何稅務寬免。如股東不確定於購買、持有、出售、買賣或行使與股份有關任何權利時所涉及的稅項影響，務請諮詢其專業顧問。

代表董事會

吳鴻生

主席

香港，2019年3月12日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力建立良好之企業管治常規及程序。本公司之企業管治原則強調問責制度及給予本公司股東（「股東」）透明度，並將定期檢討企業管治常規以遵守監管規定。

企業管治守則

本公司於截至2018年12月31日止整個年度已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）附錄15所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之所有守則條文，惟本公司董事會主席及執行董事吳鴻生先生、本公司執行董事張賽娥女士及本公司非執行董事吳旭洋先生因有其他事務在身而無法出席本公司於2018年5月25日舉行的股東週年大會而偏離企業管治守則之守則條文第E.1.2條及第A.6.7條除外。

董事進行證券交易

本公司已採納有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於GEM上市規則第5.48至5.67條所載之規定交易標準。此外，本公司董事會（「董事會」）已為可能擁有關本公司、其附屬公司或其證券之內幕消息的相關僱員制訂類似指引。

經向本公司全體執行董事（「執行董事」）、非執行董事（「非執行董事」）及獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）（統稱「董事」）作出具體查詢後，彼等已確認於截至2018年12月31日止年度內已遵守所規定的交易標準及有關董事進行證券交易的行為守則。

企業管治報告

企業管治職能

董事會已將企業管治職能的職責分派至審核委員會，以遵守企業管治守則的規定。根據本公司審核委員會（「審核委員會」）的職能範圍，其負責至少以下各項：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規手冊（如有）；及
5. 檢討公司遵守企業管治守則的情況及在本企業管治報告內的披露。

截至2018年12月31日止年度及直至本年報日期，審核委員會已審閱及執行前述企業管治職能。

董事會

董事會負責管理本集團的整體領導及控制，並透過指導及監督本集團事務，共同負責促進本集團的成功。此外，董事會應就本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的整體利益作出客觀決定。本集團日常業務管理（包括執行策略）已轉授予本公司的執行委員會（「執行委員會」），該委員會包括全體執行董事。執行委員會定期向董事會匯報其工作及業務決策。除執行委員會外，審核委員會及薪酬及提名委員會（「薪酬及提名委員會」）已告成立，各自均訂明具體的書面職權範圍。

董事會主席（「主席」）已鼓勵所有董事全力及主動地投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本集團最佳利益，並鼓勵持不同意見的董事表達本身關注的事宜、給予充足時間討論這些事宜，以及確保董事會的決定能公正反映董事會的共識。

截至2018年12月31日止年度，各董事對本集團的事務投入充足的時間及精力。

本公司已為董事安排合適的保險，就針對其的任何法律訴訟提供保障。

於回顧年度內，董事會獲提供(i)充分說明及資料，以在知情情況下評估其獲提供有待批准的財務及其他資料；及(ii)每月最新資料，載列有關本集團的表現、狀況及前景的公正及易於理解的評估詳情。

董事會組成

截至2018年12月31日止年度及直至本報告日期，董事會組成如下：

執行董事

吳鴻生先生(主席)

張賽娥女士

Richard Howard Gorges 先生

吳旭茱女士(執行副主席)

非執行董事

吳旭洋先生

獨立非執行董事

鄭康棋先生

龐愛蘭女士，BBS，太平紳士

楊志恒先生

董事的履歷詳情及彼此間的相關關係(如有)載於本年報「董事履歷詳情」一節。確認為獨立非執行董事的董事的最新名單及各董事的職責及職能亦存置於聯交所及本公司網站。

本公司會定期就董事會之組成作出檢討，確保其於技能、經驗及多元化觀點方面均達致適切本集團業務所需之平衡。董事會在執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)人數比例上亦力求均衡，以便有效行使獨立判斷。

企業管治報告

主席及行政總裁

年內，吳鴻生先生擔任主席，除主要承擔確保設立良好的企業管治常規及程序的責任以外，亦負責領導及管理董事會。主席與行政總裁的職責有所區分，旨在實現分工明晰及確保權力及授權分佈均衡，從而避免權力集中於任何一人身上。執行副主席吳旭茱女士已接管行政總裁一職，負責本集團日常業務管理。

主席已將訂立各董事會會議議程之職責授予公司秘書。在執行董事及公司秘書的協助下，主席尋求確保全體董事均獲適當提供有關於董事會會議上提出的問題簡報並及時接獲合適及可靠的資料。

董事會多元化

本公司致力實行平等機會原則，不會因種族、性別、年齡、殘疾、國籍或任何其他因素而作出歧視，亦了解及信納董事會成員多元化之裨益。本公司自2013年8月採納董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）。該政策之概念廣泛，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、知識及服務年限。本公司提名候選人擔任董事職務時會考慮該等因素，全體董事委任均基於任人唯才之原則。

本公司會根據客觀標準，並適當地考慮董事會多元化之裨益審查候選人，而後基於所揀選候選人將為董事會所帶來之好處及貢獻作出最終決定。薪酬及提名委員會監察執行董事會多元化政策，並進行適當檢討。薪酬及提名委員會將探討可能所需的任何修訂，並向董事會建議任何有關修訂，以供審議及批准。

董事之委任由薪酬及提名委員會建議，並經董事會根據委任新董事之正式書面程序及政策予以批准。當甄選董事候選人時，均須考慮其技能、經驗、專長、可投放之時間及利益衝突等主要因素。

董事會及董事委員會會議

董事會會議應每年召開至少四(4)次。召開董事會定期會議應向全體董事發出至少十四(14)天通知。全體董事有機會在定期董事會會議的議程中加入事項以供討論。議程及董事會文件將於舉行定期董事會會議日期前至少三(3)天向所有董事發出。

根據本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)，董事可親身或透過其他電子通信方式參加會議。

公司秘書確保遵守程序及所有適用規則及規例。董事會會議及董事委員會會議記錄已充分詳盡地記錄所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。於各董事會會議舉行的合理時間內，會議記錄的草擬版本及最終版本將提供予董事傳閱，以便提供意見及進行記錄。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄由公司秘書保管，且於董事發出合理通知後，可隨時進行查閱。

倘待董事會審議事宜涉及任何本公司主要或控股股東或董事利益衝突，及倘董事認為該事宜屬重大，其將於實質會議而非董事書面決議案上處理。

董事會將確保於董事會會議上，有關交易的決議案討論及投票中有足夠獨立非執行董事(其或其緊密聯繫人於交易中無重大利益)參與。

企業管治報告

出席董事會會議

於截至2018年12月31日止年度，本公司已舉行四(4)次董事會會議、四(4)次審核委員會會議、一(1)次薪酬及提名委員會會議及一(1)次股東週年大會(「股東週年大會」)。所有董事出席該等會議的記錄如下：

董事姓名	出席／合資格出席會議次數			股東週年大會 ⁽²⁾
	董事會	審核委員會	薪酬及提名委員會	
執行董事				
吳鴻生先生(主席)	2/4	不適用	不適用	0/1
張賽娥女士	2/4	不適用	不適用	0/1
Richard Howard Gorges 先生	4/4	不適用	不適用	1/1
吳旭茱女士(執行副主席)	4/4	不適用	不適用	1/1
非執行董事				
吳旭洋先生	3/4	4/4	不適用	0/1
獨立非執行董事				
鄭康棋先生	4/4	4/4	1/1	1/1
龐愛蘭女士，BBS·太平紳士	3/4	4/4	1/1	1/1
楊志恒先生 ⁽¹⁾	4/4	不適用	1/1	1/1

附註：

1. 楊志恒先生自2018年11月15日獲委任為審核委員會成員。
2. 2018年的股東週年大會於2018年5月25日舉行。

索取資料

在適當情況下，董事可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。如接獲要求，本公司將分別向董事提供獨立專業意見以協助有關董事向本公司履行其職務。

於進行各董事會或董事委員會會議前，本公司高級管理層會就有關提呈董事會或董事委員會決定的事宜向董事會或董事委員會提供有關資料以及有關本集團的營運及財務表現的報告。所供應的全部該等資料均屬完整可靠。倘任何董事並不單純依賴本公司高級管理層主動提交的資料，該董事在需要時有權個別及獨立接觸本公司高級管理層以作進一步查詢。

董事有權獲得董事會文件及相關資料，而該等文件及相關資料的形式及素質須足以使董事會可就獲提呈事項作出知情決定。董事如提出疑問，將即時得到全面答覆。

委任及重選董事

全體非執行董事(包括獨立非執行董事)應有特定的委任年期，為期三(3)年，惟可膺選連任。

根據組織章程細則，全部新獲委任董事(包括非執行董事)的任期僅直至其獲委任後下一屆股東週年大會為止(就作為填補臨時空缺而言)或直至下一屆股東週年大會為止(就作為董事會的增補成員而言)，並於該大會上合資格膺選連任。

全體董事(包括具有特定委任年期者)須至少每三(3)年輪席告退一次。

根據守則條文第A.4.3條，如若繼續委任任何服務年期超逾九年之獨立非執行董事，均須經本公司股東通過獨立決議案批准。縱使龐愛蘭女士，BBS•太平紳士已擔任本公司獨立非執行董事逾九年，但由於(i)董事會已根據GEM上市規則第5.09條評估及審閱就其獨立發出之年度確認書，確認龐愛蘭女士，BBS•太平紳士仍為獨立人士；(ii)本公司薪酬及提名委員是會已評估並信納龐愛蘭女士，BBS•太平紳士之獨立性；及(iii)董事會認為龐愛蘭女士，BBS•太平紳士仍然獨立於管理層，且概無存在任何對其作出獨立判斷造成重大干預之關係。不論龐愛蘭女士，BBS•太平紳士的服務年期，本公司堅信，彼將繼續就所有相關事宜為本公司及股東之整體利益作出獨立判斷。

企業管治報告

獨立非執行董事

截至2018年12月31日止年度，董事會始終滿足GEM上市規則有關擁有至少三(3)名獨立非執行董事的要求，且其人數至少為董事會人數的三分之一，且其中至少一(1)名獨立非執行董事具備GEM上市第5.05(2)條所規定的合適專業資質或相關財務管理知識。獨立非執行董事的意見對董事會決策極具影響力，且其參與有助於董事會作出獨立判斷、制定決策及客觀地作出符合本公司及股東的整體利益的行為。

本公司已收到各獨立非執行董事根據GEM上市規則第5.09條，就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事，已根據GEM上市規則第5.09條為獨立人士。

於回顧年度內，主席與獨立非執行董事會見面一次，其他董事並不在場。

風險管理及內部監控

董事會全權負責設立及維持合適及有效之風險管理及內部監控系統。董事會通過由審核委員會、本公司高級管理層、本公司內部審核部門(「內部審核部門」)及外部核數師對風險管理及內部監控系統持續進行檢討而評估其有效性。根據審核委員會之觀點，內部審核部門定期制訂與審核委員會一致之審核計劃，並向審核委員會匯報其調查結果及建議，而後由審核委員會就風險管理及內部監控系統之有效性向董事會匯報。審核計劃按輪替基準涵蓋主要業務單位之重要財務、營運及合規內控範圍。審核工作之範圍及時間預算通常取決於風險評估水平。審核委員會每年與內部審核部門及外部核數師最少會面兩次。回顧年度內，內部審核部門已審閱香港的放貸業務，並提出多項改善內控環境之建議。

風險管理及內部監控系統旨在避免不當地使用資產及確保恰當會計紀錄得以保存及遵守適用條例、規則及規例。董事會監察本公司高級管理層設計、執行及監控風險管理及內部監控系統，以提供合理(但非絕對)保障，以免出現誤報或損失，並管理本集團營運系統之失誤風險。

就本公司高級管理層或審核委員會所確認需關注之範圍，內部審核部門亦須不時進行特別審閱工作(如有)。

在有關業務單位管理人員支持下，董事會甄別及評估既有或新興之主要風險，並制訂策略和措施減低有關風險。另外亦有編製風險登記冊，以便管理本集團所面對之主要風險。就各項所識別主要風險而言，風險登記冊會記錄估計風險程度、現行風險控制措施及管理層之進一步行動，以更有效地控制風險。截至2018年12月31日止年度，董事會已審閱本集團之風險管理及內部監控系統。審閱工作包括審議風險登記冊以及審核委員會、本公司的高級管理層及內外部核數師所作風險管理及內部監控評估。

處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施

本集團知悉其根據香港法例第571章證券及期貨條例及GEM上市規則所應履行的責任，整體原則是內幕消息必須在有所決定後即時公佈。處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施如下：

1. 本集團於處理事務時，會充分考慮GEM上市規則項下的披露規定以及香港證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」及本公司內幕消息披露政策所載條文。
2. 本集團透過財務報告、公告及本公司網站等途徑尋求向公眾廣泛及非獨家披露資料，以實施及披露其公平披露政策。
3. 本集團已嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息。

就財務報表承擔的責任

董事會負責平衡、清晰及明白地呈列並向監管機構匯報本公司的年度、中期及季度報告及GEM上市規則項下所規定的其他財務披露資料，以及根據適用法定要求須予披露的資料。

董事會已確認其編製本公司截至2018年12月31日止年度綜合財務報表的責任。於編製該年度財務報表時，本公司的高級管理層向董事會提供充分說明及資料，以在知情情況下評估其獲提供有待批准的財務及其他資料。此外，董事會應持續編製財務報表，並於需要時輔以假設或條件。董事會並不知悉任何有關事件或狀況之重大不明朗因素，而該等事件或狀況可能對本公司持續經營之能力構成重大疑問。

本公司外部核數師作出的有關其於本集團財務報表的報告責任聲明載於本年報第57至58頁的獨立核數師報告。

企業管治報告

核數師酬金

截至2018年12月31日止年度，就本公司核數師向本公司及其附屬公司所提供審核服務而已付／應付彼等之費用為640,000港元。

審核委員會

董事會已設立審核委員會，其具備符合企業管治守則的書面職權範圍，並已分別於聯交所及本公司相關網站刊發。審核委員會現時包括三名獨立非執行董事鄭康祺先生（審核委員會主席）、龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士及楊志恒先生以及一名非執行董事吳旭洋先生。

審核委員會的主要角色和職能包括但不限於：

1. 主要負責就委任、續聘及解僱外部核數師向董事會提出建議，批准外部核數師之酬金及聘用條款，以及處理任何有關其辭任或解僱之問題；
2. 根據適用標準檢討及監察外部核數師之獨立性及客觀性以及審核程序之有效性。審核委員會應於審核開始前就審核及申報責任之性質及範圍與核數師進行商討；
3. 制定及實施有關聘用外部核數師提供非審核服務之政策；
4. 監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告及季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大判斷，且審核委員會成員應與董事會及本公司高級管理層聯絡以及審核委員會須至少每年與本公司的外部核數師開會兩次；
5. 檢討本公司的財務監控，以及（除非董事會本身會明確處理）檢討本公司的風險管理及內部監控系統；
6. 與本公司高級管理層討論風險管理及內部監控系統，確保本公司高級管理層已履行職責建立有效的系統；
7. 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本公司高級管理層對調查結果的回應進行考慮；
8. 確保內部審計部門與外部核數師的工作得到協調；也須確保內部審核職能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察其成效；

9. 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
10. 檢查外部核數師給予管理層的函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向本公司提出的任何重大疑問及本公司作出的回應；
11. 制定及審閱本公司有關企業管治的政策及實務，並向董事會提供建議；及
12. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告內的披露資料。

於回顧年度內，審核委員會與本公司高級管理層及外部核數師會面兩次(如相關)以檢討本集團所採納的會計原則及慣例，並討論審核、內部監控及財務申報程序，並執行以下各項：

1. 檢討僱員及與本公司進行交易各方的舉報政策及制度，以就涉及本公司及／或董事、本公司高級管理層、僱員或顧問的不正當行為或違規行為向審核委員會提出投訴，並對此進行保密。
2. 檢討本公司外部核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司之委任及薪酬及其向本集團提供的非審核服務。
3. 檢討香港立信德豪會計師事務所有限公司提議的審核計劃、範圍、方法及報告格式。
4. 檢討內部及外部審核報告及本公司高級管理層就所呈報的結果作出的回應。
5. 於刊載之前，檢討本集團於回顧年度內的季度、中期及年度財務報表、報告及業績公告。
6. 檢討有關風險管理及內部監控系統的內部審核報告。
7. 檢討本公司有關企業管治的政策及慣例。
8. 經過充分考慮後，推薦上述檢討的合適結果以供董事會批准。

於2018年舉行的審核委員會會議上，審核委員會與外部核數師舉行兩次單獨會談，管理層並無出席。

薪酬及提名委員會

董事會已設立薪酬及提名委員會，其具備符合企業管治守則的書面職權範圍，並已分別於聯交所及本公司相關網站刊發。薪酬及提名委員會現時包括三(3)名獨立非執行董事龐愛蘭女士，BBS•太平紳士(薪酬及提名委員會主席)、鄭康棋先生及楊志恒先生。

薪酬及提名委員會的主要角色及職能包括但不限於：

薪酬職能

1. 就本公司有關全體董事及本公司高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
2. 參照董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准本公司高級管理層的薪酬建議；
3. 向董事會建議個別執行董事及本公司高級管理層的薪酬待遇。此應包括實物福利、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)；
4. 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
5. 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件；
6. 檢討及批准向執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
7. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；
8. 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其薪酬。

提名職能

9. 至少每年檢討董事會的架構、規模及多元化，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
10. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
11. 評核獨立非執行董事的獨立性；
12. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
13. 監控董事會多元化政策的實施、檢討董事會多元化政策(如合適)及向董事會作出相關建議以供考慮及批准。

於回顧年度內，薪酬及提名委員會已執行以下各項：

1. 就個別執行董事的薪酬待遇向董事會提出建議。
2. 檢討非執行董事(包括獨立非執行董事)的薪酬。
3. 檢討本集團的薪酬政策。
4. 檢討董事會的架構、規模及多元化。
5. 考慮楊志恒先生的技能、經驗、專業知識及個人質素並向董事會推薦委任其為本公司審核委員會成員。
6. 檢討獨立非執行董事的獨立性確認書。
7. 檢討於2018年5月25日舉行的股東週年大會上重選退任的董事。
8. 經過充分考慮後，推薦上述檢討的合適結果以供董事會批准。

薪酬及提名委員會將考慮市場慣例、競爭市場狀況及個人表現每年對薪酬待遇進行檢討。

薪酬及提名委員會已採納企業管治守則的守則條文第B.1.2(c)(ii)條所述的標準，就執行董事及本公司高級管理層的薪酬待遇向董事會提出推薦建議。

企業管治報告

各非執行董事及獨立非執行董事的薪酬乃由董事會根據薪酬及提名委員會參照該董事於本集團的職務及責任、時間投入及現行市況所作出的建議予以釐定。

提名政策

目標

提名政策(「提名政策」)旨在為薪酬及提名委員會提供重要的甄選標準及原則，以物色及評估向董事會推薦的候選人，從而選擇及委任本公司董事，不論是作為增補董事或出於替任或其他原因。

甄選標準

薪酬及提名委員會於評估董事會擬定候選人的合適性時，將考慮各項因素，包括但不限於以下各項：

1. 誠信；
2. 技能、經驗、專業知識及個人質素的均衡性，以適當地補足本公司的相關業務部門及董事會的整體效能；
3. 擁有投入適當時間以參加董事會及董事會授權的所有委員會的會議的能力及投入適當精力至本公司業務的能力，以及盡責；
4. 於所有方面的多元性，包括但不限於性別、年齡、文化、教育及專業背景、技能、知識及經驗；
5. 遵守GEM上市規則第5.09條項下所規定的獨立性標準，以委任獨立非執行董事；及
6. 薪酬及提名委員會或董事會不時可能會釐定的任何其他有關因素。

提名程序

1. 倘董事會確定需要一名增補或替任董事，則董事會將告知薪酬及提名委員會標準及採取多種途徑(包括但不限現任董事及股東推薦)以尋求董事候選人。
2. 薪酬及提名委員會可向董事會提議一名本公司股東推薦或提名的候選人以供董事會選擇，且委任或重新委任董事及董事的繼任計劃須獲董事會最終批准。

3. 於作出推薦建議時，薪酬及提名委員會可向董事會提交候選人的個人資料及提案以供考慮。該提案須清晰列明提名意向、候選人同意接受提名以及根據GEM上市規則須予披露的履歷詳情，包括GEM上市規則第17.50(2)條項下所規定的資料及／或確認，惟聯交所可能會不時作出任何修訂。
4. 董事會將遵守其董事會多元化政策，並經考慮專業經驗及資格、性別、年齡、文化及教育背景、族群、專業經驗、技能、知識及服務年限以及董事會可能不時認為對促成董事會多元化而言屬相關及適用的任何其他因素，在可取及適用的情況下，繼續致力於使董事會更多元化。
5. 本公司任何合資格股東，若有意於股東大會上提名有關人士選任董事，則須於遞交期間內遞交一份候選人的書面提名連同該人士同意接受提名及履歷詳情予董事會，更多詳情載於寄發予本公司股東的通函內。
6. 倘退任董事合資格膺選連任，則董事會將考慮及推薦該退任董事(如認為合適)於股東大會上膺選連任。根據GEM上市規則，一份載有有關該退任董事所需資料的通函將於股東大會召開前寄發予股東。

監察、審閱及修訂提名政策

1. 薪酬及提名委員會將不時審閱提名政策及監察其實施以確保其有效性及符合監管規定及良好企業管治常規。
2. 提名政策已獲董事會批准。對提名政策作出的任何後續修訂將由薪酬及提名委員會審核及董事會批准。

董事持續專業發展

每名新任董事於委任時獲得正式、全面及定制的就任須知，以確保其對本集團的業務及營運有適當的了解，以及完全知悉其在適用法規及普通法、GEM上市規則、法律及其他監管規定項下的職責及責任以及本公司的業務及管治政策。

全體董事定期獲得有關本集團表現及財務狀況的最新資料，以助董事會全體及各董事履行職責。此外，各董事將獲提供有關GEM上市規則及其他適用監管規定最新發展的資料，以確保合規及提升其對良好企業管治常規的意識。

企業管治報告

全體董事應持續參與專業發展以發展及更新其知識及技能，以確保彼等對董事會作出的貢獻保持知情及相關。根據本公司保存的培訓記錄，董事於截至2018年12月31日止年度所接受的培訓類型概述如下：

	培訓類型	
	出席研討會／ 電子培訓／ 會議及／或 類似活動	閱讀材料及 修訂文件
執行董事		
吳鴻生先生(主席)	✓	✓
張賽娥女士	✓	✓
Richard Howard Gorges 先生	✓	✓
吳旭茱女士(執行副主席)	✓	✓
非執行董事		
吳旭洋先生	✓	✓
獨立執行董事		
鄭康棋先生	✓	✓
龐愛蘭女士，BBS・太平紳士	✓	✓
楊志恒先生	✓	✓

公司秘書

根據GEM上市規則第5.14條，屈家寶先生(「屈先生」)已獲委任為本公司的公司秘書(「公司秘書」)。

董事會已確認公司秘書於就企業管治及其他監管合規事宜向本公司提供建議方面發揮重要作用。為有效及專業地處理前述事務，公司秘書須持續參加培訓及專業發展，了解與本公司有關的最新監管及法律發展情況。此外，公司秘書被視作董事會與高級管理層、本公司與股東及本公司與監管機構之間重要的溝通渠道。

於回顧年度內，屈先生遵守GEM上市規則第5.15條，參加不少於15個小時的相關專業培訓。

與股東的溝通

本公司利用股東大會、年報、中報、季度報告、公告、通函及其網站作為溝通工具，以令股東知悉有關本集團的重大事宜及最新發展情況。

股東將獲提供本公司的聯絡詳情，以令其可就本公司事務作出查詢。如對持股有疑慮，股東亦可透過該等渠道或聯絡本公司的股份過戶登記分處 — 聯合證券登記有限公司作出查詢。

股東週年大會乃董事會見股東的途徑之一，其可向董事會直接提出意見。於股東週年大會上，主席將就各項大致獨立事宜提呈獨立決議案，且有關各決議案的投票將以投票方式表決。股東週年大會主席確保就投票表決的詳細程序提供解釋，並回答股東所提任何問題。股東週年大會通告於舉行股東週年大會之前至少20個營業日向股東發出。隨附通函載列各提呈決議案的詳情及GEM上市規則項下所規定的其他相關資料。投票結果將於股東週年大會當日分別於聯交所及本公司網站上刊載。

執行董事、審核委員會及薪酬及提名委員會成員及外部核數師將參加股東週年大會，回答股東之提問及獲取及均衡了解股東意見。

本公司已採納股息政策，有關詳情披露於本年報董事會報告「股息政策」一節。

股東權利

股東召開股東特別大會的程序

本公司股東特別大會（「股東特別大會」）須由本公司任何兩名（或以上）於遞交要求日期持有本公司不少於十分之一且附有股東大會投票權之已繳股款股本之股東提出請求而召開。該等請求須以書面形式向本公司董事會或公司秘書作出，以要求董事會召開股東特別大會處理請求所列明之任何事務。股東特別大會須於提出有關要求後三（3）個月內召開。若董事會在收到有關要求後二十一（21）日內未有召開有關會議，請求者或任何持有超過彼等合共投票權二分之一之請求者可自行召開有關會議，本公司將向請求者補償彼等因董事會未能召開有關會議而產生之全部合理費用。

企業管治報告

股東向董事會作出查詢的程序

股東可向董事會作出書面疑問，送達地址為本公司於香港的主要營業地點（現時為香港中環花園道一號中銀大廈28樓），收件人為公司秘書。

在股東大會上提呈建議的程序

根據本公司的組織章程細則或開曼群島法例，概無條文允許股東於股東週年大會上提呈建議或動議。然而，有意提呈建議或動議的股東可按照上文所載「股東召開股東特別大會的程序」召開股東特別大會。

章程文件

截至2018年12月31日止年度，本公司的章程文件並無更改。本公司已分別於聯交所及本公司網站刊載本公司的組織章程細則。

投資者關係

本公司持續促進良好的投資者關係，並加強與本公司股東及潛在投資者的溝通。本公司網站載有本集團的最新資料及訊息，供股東、投資者及公眾人士適時地查閱本公司的資料。本公司網站地址為 www.scassets.com。

環境、社會及管治報告

在本集團發佈自2017年1月1日起至2017年12月31日止財政期間之環境、社會及管治報告後，本集團致力不斷檢討及更新其環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)策略，並參考GEM上市規則附錄二十之《環境、社會及管治報告指引》(「環境、社會及管治指引」)所載條文匯報。

於回顧年度內，本集團繼續專注於四(4)個主要範疇 — (a)環境；(b)僱傭及勞工慣例；(c)營運慣例；及(d)社區投入，並致力平衡環境保護及社會責任對本集團策略規劃之影響，從而為本集團持份者及本集團經營所在之社區帶來可持續價值。於回顧年度內，本集團之業務、營運地點及股本架構並無重大變動。本環境、社會及管治報告由本集團環境、社會及管治委員會編製，並經本公司董事會(「董事會」)審閱。

風險管理對維持本集團日常營運穩定及迅速應對瞬息萬變環境至為重要。在相關業務部門經理之支持下，董事會識別及評估主要風險，並制定減輕該等相關風險之策略及措施。作為風險管理及內部監控流程之其中一環，編製有助管理本集團主要風險(包括該等與環境、社會及管治有關之風險)之風險登記冊，並將由董事會或任何由董事會委派之委員會審閱。

四(4)個主要範疇 — 1.環境；2.僱傭及勞工慣例；3.營運慣例；及4.社區投入項下各重大方面載列如下：

1. 環境

1.1 排放：

環境保護對企業之可持續發展發揮重要作用。本集團之策略乃不斷降低其運營所造成之環境影響，並於本集團、其市場及本集團經營所在之社區內推廣環境保護。儘管本集團之業務性質不會消耗過多能源以及造成嚴重空氣及水質污染，本集團仍不斷透過以下方法降低其運營所造成之環境影響：

(a) 控制溫室氣體(「溫室氣體」)排放

本集團鼓勵員工(a)使用環保公共交通工具(如港鐵)往返公司；(b)使用視像／語音電話進行商務會議以減少乘坐飛機出差次數，從而直接及間接減少溫室氣體排放；及(c)使用電子訊息(特別是內部通信)以減少紙張消耗，從而有助間接減少溫室氣體排放。

環境、社會及管治報告

紙張消耗乃造成間接溫室氣體排放之另一主要來源。本集團已持續落實《照明、空調及辦公室儀器能源效益指引》及《紙張及碳粉盒回收指引》等有關指引，以管理本集團日常營運中之資源有效運用。此外，本集團已落實減少紙張消耗之行政措施，例如電子請假系統(申請及批核休假)、電子薪俸單(支薪通知)、電子內部通信、電子報告、雙面列印模式、無紙化儲存及定期收集廢紙作回收之用等。此外，本集團鼓勵其客戶使用電子結單。為更努力減少溫室氣體排放，本集團安排獨立廢紙回收商定期收集本集團辦公室廢紙。

排放概要：

指標	2018年	2017年	附註
溫室氣體排放總量(噸)	48.8	79.5	
直接排放量(噸) ¹ ：	—	—	
間接排放量(噸)：			
– 電力	21.4	40.5	
– 商務差旅 ²	26.3	37.0	#
– 紙張消耗	1.1	2.0	
透過廢紙回收避免之溫室氣體排放量(噸)	0.25	1.2	

¹ 由於並無公司車輛，故並無造成直接溫室氣體排放。

² 此乃根據國際民航組織碳排放計算器(International Civil Aviation Organization Carbon Emissions Calculator)計算。

附註：

商務差旅減少約28.9%，主要由於透過視像/語音電話會議改變會議模式。

(b) 控制產生有害及無害廢物：

由於本集團業務性質使然，其不會產生任何有害廢物。本集團辦公室設有指定區域處理電子設備。本集團將安排獨立第三方回收商收集所有已報廢電子設備以進行適當處理程序。本集團經營所在若干租賃辦公室物業之耗水及排水由各自之大廈管理處負責。各大廈管理處所收取之租賃物業管理費包括水費及排污費。於回顧年度內，本集團僅有約15名僱員，耗水量約為0立方米。

消耗概要：

指標	2018年	2017年	附註
電子設備(件)	—	—	#

附註：

於回顧年度內概無處置任何電子設備

1.2 資源運用：

- (a) 燃料(無鉛汽油)消耗及電力消耗各自為造成直接及間接能源消耗之主要來源。燃料及電力消耗均為造成溫室氣體排放之主要來源。本集團向全體僱員發出《拯救地球，建設綠色辦公環境》之電子通告，以提升在工作中節約用水、能源及紙張之意識。此外，本集團辦公室已於回顧期內使用LED節能光管。下列能源消耗概要反映有關改進措施所達致之成果：

能源消耗概要：

指標	2018年	2017年
能源消耗總量(千瓦時)	33,916	51,175
直接能源消耗(無鉛汽油)(千瓦時) ¹ ：	—	—
間接排放(電力)(千瓦時)：	33,916	51,175
能源消耗開支(千港元)：	41.4	62.5

¹ 由於並無公司車輛，故並無消耗無鉛汽油。

- (b) 本集團致力於保護清潔用水。茶水間及洗手間等用水區域均貼有「節約用水」標籤，提醒僱員不要浪費用水。誠如上文所述，本集團經營所在若干租賃辦公室物業之耗水及排水由各自之大廈管理處負責。各大廈管理處所收取之租賃物業管理費包括水費及排污費。
- (c) 於回顧年度內，本集團主要從事各類受規管活動，例如證券交易；就證券提供意見；放貸；及資產管理。因此，本集團並不涉及包裝物料。

1.3 環境及天然資源：

環境保護為持續過程，包括管理能源及用水消耗以及廢物產生。於回顧年度內，根據環境及法律規定定期監察及檢討有關環保措施，如在辦公室使用節能慳電膽及LED光管；及向全體員工發出《提倡環保與節省成本》之通告將辦公室內溫度維持攝氏25度。

2. 僱傭及勞工慣例

2.1 僱傭：

「以人為本」為本集團堅持不懈之理念。為符合和諧可持續發展之原則，本集團不斷投入其現有資源為僱員提供一個具支援、舒適及健康之工作環境，並鼓勵在工作環境中建立關愛社區。

本集團深明吸引優秀人才對其可持續發展之重要性，故其致力以薪金及附帶福利之形式提供公平且具競爭力之薪酬待遇，例如除該等強制性就業相關福利外，亦包括個人及人壽保險、有薪休假及教育獎學金等。僱員薪酬政策將於每年十二月進行檢討，而合資格僱員須接受相關部門主管之績效考核評估，其後再由有關僱員加簽，而所有有關評估須由相關執行董事或由董事委派之人士作最終批核。本集團人力資源部將根據目前市場價格向各部門主管提供各類薪酬範圍指引，確保本集團各類薪酬維持競爭力。此外，本集團致力遵守GEM上市規則附錄十五所載有關董事及高級管理層薪酬之守則條文。

為提供框架及指引以確保(a)招聘之公平性；(b)提高申請人之多樣性；及(c)吸引及甄選優秀求職者，並考慮到平等機會、反歧視、不騷擾以及禁止童工及強制勞工，本集團已制定「招聘政策」、「平等機會及反歧視政策」及「行為守則」等政策。

為(a)提供對本集團背景、組織結構及業務目標之基本認識；(b)維護經協定之僱傭條款及條件，如工作時間、試用期、休假、終止僱傭關係及其他附帶福利等；及(c)堅守相關政策、制度及流程等，本集團人力資源部將為全體新員工提供入職培訓，而員工手冊及上述政策載於本集團內聯網資料夾(無紙化版本以支持環保)以供僱員隨時查閱。

本集團明確反對任何有關年齡、性別、婚姻狀況、懷孕、家庭狀況、種族、國籍、宗教及殘疾之歧視，並不時研究相關香港法例條文，例如第57章《僱傭條例》、第282章《僱員補償條例》、第480章《性別歧視條例》、第487章《殘疾歧視條例》及第602章《種族歧視條例》。

於2018年12月31日，本集團有15名僱員。於2017年及2018年之各性別僱傭類別指標、各性別僱員年齡組別、各性別就業地理區域及各性別流失率如下：

(a) 僱傭類別及性別：

僱員人數：	2018年		2017年	
	男性	女性	男性	女性
管理層及部門主管	2	0	3	0
經理	1	0	1	0
主任	4	1	2	0
一般員工	6	1	5	0

(b) 僱員年齡組別及性別：

僱員人數：	2018年		2017年	
	男性	女性	男性	女性
18歲-30歲以下	1	0	0	0
30歲-50歲以下	8	1	10	0
50歲及以上	4	1	1	0

(c) 地理區域及性別：

僱員人數：	2018年		2017年	
	男性	女性	男性	女性
香港	8	1	6	0
中國	5	1	5	0

(d) 流失率：

2018年：於2018年內平均流失率約為2.1%

2017年：於2017年內平均流失率約為4.6%

2.2 健康與安全：

本集團參考職業安全健康局所刊發有關《辦公室照明》、《辦公室工作間的設計》、《辦公室鬆弛運動》、《工作壓力》、《工作姿勢》、《正確使用顯示屏幕設備》及《電腦工作間的安全健康要點》之職業安全健康刊物，致力為僱員提供安全及健康之工作環境。

本集團旗下辦公室物業均設有整備的安全配備，例如：急救箱、消防通道、滅火器、火警探測器及灑水系統以及應急照明等。此外，我們鼓勵僱員每年參與由大廈管理處所舉行有關緊急疏散之火警演習。

本集團人力資源部監督健康安全事宜。所有與職業健康安全有關之事故都必須向本集團人力資源部匯報，必要時亦須向董事會或任何由董事會委派之委員會匯報所有嚴重受傷及職業病個案。告知員工可透過發送電郵至指定電郵地址之方式，通知本集團人力資源部任何潛在或疑似職業健康安全相關問題。本集團人力資源部將進行調查，並於必要時採取補救行動。

於回顧年度內，本集團並無任何因工死亡個案。因工傷或職業病而引致之可報告工傷數目、可報告職業病數目及損失工作天數如下：

個案數目及損失工作天數：

	2018年	2017年
可報告工傷數目 ¹	0	0
可報告職業病數目 ²	0	0
可報告工傷導致之損失工作天數	0	0
可報告職業病導致之損失工作天數	0	0

¹ 任何導致無行為能力之工傷個案，須根據香港《僱員補償條例》通報勞工處處長。

² 任何導致無行為能力之職業病個案，須根據香港《僱員補償條例》通報勞工處處長。

2.3 發展與培訓：

為使本集團及其僱員可持續發展，員工培訓及發展政策於回顧年度內繼續生效。

為遵守證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）就進行受規管活動之公司及個人之持續專業培訓（「持續專業培訓」）規定，本集團致力每年評估其培訓計劃，並於必要時作出相應調整以迎合有關僱員之培訓需要。為確保本集團各持牌代表於任何時間維持「適當人選」資格，本集團各持牌代表已於回顧年度內就有關僱員所進行之每項受規管活動完成至少5個持續專業培訓時數。

於回顧年度內，為遵守香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（金融機構）條例》以及證監會所頒佈《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引》（「《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引》」），本集團向相關僱員提供有關打擊洗錢及恐怖分子資金籌集之適當培訓，包括但不限於介紹洗錢及恐怖分子資金籌集（「打擊洗錢／恐怖分子資金籌集」）之背景及向全體新員工講述本集團對打擊洗錢／恐怖分子資金籌集之重視程度。

績效考核評估為僱員與其部門主管間之互動交流，當中涉及評估員工過去之表現，並識別僱員需要改進及提升之範疇，從而實現協定之目標。本集團透過給予學習及考試休假，鼓勵及支持僱員改進及提升可達成其協定目標之知識及技能。

於2018年及2017年按僱傭類別及性別劃分之受訓僱員人數如下：

僱員人數：	2018年		2017年	
	男性	女性	男性	女性
管理層及部門主管	2	0	1	1
經理	1	0	2	0
主任	3	1	0	0
一般員工	2	0	1	0

於2018年及2017年按僱傭類別及性別劃分之每名僱員平均受訓時數如下：

每名僱員受訓時數：	2018年		2017年	
	男性	女性	男性	女性
管理層及部門主管	9	0	23	1
經理	20	0	4	0
主任	4	13	0	0
一般員工	4	0	7	0

2.4 勞工準則：

本集團嚴格遵守有關香港僱傭方面之《僱傭條例》。根據招聘政策，嚴禁聘用童工及強制勞工。此外，嚴禁扣留身份證或護照、施以恐嚇、脅迫及不當壓力等非法手段。政策規定全體僱員須為18歲或以上人士。進行篩選標準程序時，所有求職者須出示身份證以供查核，以確定其身份、年齡及有效就業狀況。不得授予18歲以下求職者任何工作職位。其後一旦發現有任何虛報年齡、身份及／或有效就業狀況之個案，與該等求職者間之所有僱傭關係將隨即終止，而本集團將盡快向有關當局報告。

於2018年及2017年，概無聘用或其後發現任何童工。

3. 營運慣例

3.1 供應鏈管理：

考慮到上文1.2(c)段所述本集團提供各類受規管活動，供應鏈管理並不應用。

3.2 產品責任：

本集團致力遵守證監會所頒佈《證券及期貨事務監察委員會持牌人或註冊人操守準則》、《企業融資顧問操守準則》、《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引》、《適當人選的指引》、《勝任能力的指引》、《發牌手冊》及《持續專業培訓的指引》等現行指引及守則以維持其受規管活動之質素。

為保障及維持本集團提供受規管活動之服務質素，本集團法律及合規部門負責處理所有投訴(所有其他有關非受規管服務之投訴(特別是貪污或舞弊行為)則由本集團內部審核部門處理，有關詳情載於下文3.3段)。投訴人可以透過電郵、傳真、信函及電話提出投訴。本集團法律及合規部門負責收集所有有關投訴人之基本資料(包括姓名及聯繫方式以及投訴事項)，其後在嚴格保密原則下知會相關部門負責人根據基本審查及評估進行調查。評估結果(倘毋須進行調查)或調查結果將以嚴格保密之方式告知投訴人。

參與受規管活動不會因任何安全及健康理由而遭到召回，而本集團於回顧年度內並無接獲任何有關其進行受規管活動之投訴。

本集團尊重持份者之私隱權，並在其網頁(www.scassets.com)刊載私隱政策聲明。所收集、處理、使用、披露及保留之全部個人資料將受根據第486章《個人資料(私隱)條例》編製之私隱政策聲明所規限。《收集個人資料聲明》須向所有就業求職者提供載列有關收集、披露、保存及存儲個人資料目的之資料聲明。此外，本集團有責任保障其持份者之個人資料，並將該等資料作特定用途，例如核實身份並檢查所提供商品及服務之可信性。

3.3 反貪污：

本集團致力以合乎法律及道德之方式進行業務活動，對任何形式之貪污或舞弊行為(如賄賂、洗錢、敲詐或欺詐)採取零容忍態度。反賄賂政策、反欺詐政策、合規手冊及打擊洗錢手冊乃防止貪污及舞弊行為之主要工具。此外，《行為守則》規定，不得以饋贈價值500港元以上禮物及其他利益之方式，就任何目的向任何人士索取或給予任何賄賂、回扣或好處，且不得違反任何適用之法律及道德標準。內部審核部門負責檢討及審核業務活動。

於回顧年度內，概無確認與貪污有關之事件。

此外，本集團鼓勵持份者根據公司網頁(www.scassets.com)所載之舉報政策及程序向其報告僱員之舞弊行為。任何投訴人均可在保密原則下就本集團任何僱員(包括其承包商及顧問)之不當及非法行為或舞弊行為直接向本集團內部審核部門作出投訴而毋須擔心被起訴。本集團內部審核部門將審視及評估有關投訴，並釐定調查模式。倘所聲稱之不當行為、舞弊行為或違規行為獲確認，則本集團內部審核部門所編製之報告將分發予相關部門主管及本集團人力資源部，以便考慮及釐定將採取之任何補救行動及紀律處分。所接獲之投訴概要、有關投訴之結果及所採取之措施將每年向董事會匯報。

4. 社區投入

作為負責任之企業公民，本集團利用其專業知識及資源以幫助有需要人士、舉辦慈善活動以及將有關活動所籌集之資金捐贈予本地慈善機構等方式支持經營所在之社區。於回顧年度內，本集團參與由其同系附屬公司舉辦為低下階層籌集善款之「旭茉JESSICA Run」活動。此外，本集團鼓勵員工參與衛生署所舉辦之器官捐贈活動。

本集團支持發展健康綠色社區，此舉不僅可繼續致力透過控制溫室氣體排放、能源及用水消耗以及廢物產生等方式保護環境，亦可透過參與不同活動為其經營所在之社區作出積極貢獻。於2018年，本集團組織了環保活動「迎戰16度」，旨在傳播環保訊息。數千人聚集在九龍灣香港輔助警察隊總部，呼籲市民關注全球變暖及極端天氣。

獨立核數師報告



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

25th 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 South China Assets Holdings Limited
南華資產控股有限公司列位股東
(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」)已完成審核載於第59至158頁的South China Assets Holdings Limited南華資產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)綜合財務報表,包括於2018年12月31日的綜合財務狀況表,截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、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,包括一份主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據「香港會計師公會」頒佈之《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2018年12月31日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港公司條例之披露規定妥為擬備。

意見之基礎

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

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之審計最為重要之事項。這些事項是在我們審計整體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。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

評估發展中物業之可變現淨值

茲提述綜合財務報表附註 3.13、4(a)(ii) 及 19。

貴集團於 2018 年 12 月 31 日之發展中物業賬面值約為 132,362,000 港元。發展中物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者估值。可變現淨值的計算是根據未來市場發展和未來成本及價格變動之假設所得出。

由於關於發展中物業估值之估計涉及年期，但年期時有更改，故該等估計存在顯著的不確定性。

我們的回應：

我們對發展中物業可變現淨值之管理層評估包括以下程序：

- 檢討有關發展中物業可變現淨值之計算，並評估管理層所用假設之合理性及一致性；
- 查證管理層對未來物業發展前景所作之假設與政府機關之相關規劃及決策文件等是否一致；
- 檢測管理層在對比類似地盤項目後對銷售價格起落發展之假設；及
- 根據相關文件合理評估未來成本。

評估可贖回可換股優先股之公平值

茲提述綜合財務報表附註 3.11、4(b)、17 及 36(g)(ii)。

於 2018 年 12 月 31 日，貴集團按公平值經其他全面收益入賬之金融資產約為 202,519,000 港元，其中由一間關聯公司發行的可贖回可換股優先股賬面值約為 161,737,000 港元。

可贖回可換股優先股整體(包括內含之贖回權)按公平值(由管理層基於貴集團委聘之獨立估值師作出之估值進行評估)計量。

我們將可贖回可換股優先股的估值識別為關鍵審計事項，原因是其要求管理層作出重大判斷及估計，經我們評估其存在重大錯誤陳述之重大風險。

關鍵審計事項(續)

評估可贖回可換股優先股之公平值(續)

我們的回應：

我們對管理層之可贖回可換股優先股公平值之評估包括以下程序：

- 評估 貴集團獨立專業估值師所提供用於計算可贖回可換股優先股之公平值之估值方法；
- 印證並審視估值所用到之關鍵假設及重要判斷；
- 核對 貴集團獨立專業估值師所提供之估值輸入數據和相關佐證；及
- 評估 貴集團所聘獨立專業估值師之職責範圍、專業知識及獨立性。

年報內的其他資料

董事需對其他資料負責。其他資料包括年度報告，但不包括綜合財務報告及我們的核數師報告書。

我們對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式之鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表之審計，我們的責任是閱讀上述識別之其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解之情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，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之責任

董事須負責根據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之披露規定擬備真實而中肯之綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表之擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表須承擔之責任(續)

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，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，或別無其他實際之替代方案。

董事亦需負責監督 貴集團之財務報告過程，審核委員會協助董事履行這方面的職責。

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

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之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見之核數師報告。根據委聘條款，我們僅對 閣下全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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之審計，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匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關之錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計之過程中，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之風險，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，作為我們意見之基礎。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之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 瞭解與審計相關之內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，並根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之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之相關披露。假若有關之披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日期止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計之方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與管治層溝通了計劃之審計範圍、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之任何重大缺陷。

我們亦向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性之所有關係和其他事項，以及相關防範措施(如適用)。

從與管治層溝通之事項中，我們釐定對本期綜合財務報表之審計至關重要之事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見之情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，則我們決定不應在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

張珂屏
執業證書編號：P05412

香港，2019年3月12日

綜合收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
收入	5	1,121	1,736
其他經營收入(淨額)	6	18,446	65,452
出售按公平值經其他全面收益入賬／可供出售 金融資產收益／(虧損)		5,835	(1,951)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損		(11,413)	(8,239)
一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權 公平值虧損	17	—	(1,595)
行政及其他經營費用		(23,578)	(21,646)
經營(虧損)／溢利	8	(9,589)	33,757
融資成本	9	(21,046)	(26,372)
除所得稅前(虧損)／溢利		(30,635)	7,385
所得稅抵免／(開支)	10	22,784	(22,204)
本年度本公司股權持有人應佔虧損		(7,851)	(14,819)
本年度本公司股權持有人應佔每股虧損			
— 基本及攤薄	12	(0.07) 港仙	(0.13) 港仙

綜合全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
本年度虧損		(7,851)	(14,819)
其他全面收益，隨後不會重新分類至損益之項目			
按公平值經其他全面收益入賬之金融資產 公平值虧損	17	(114,350)	—
其他全面收益，隨後可能重新分類至損益之項目			
出售可供出售金融資產釋放之可供出售金融資產 重估儲備		—	4,613
可供出售金融資產公平值虧損	17	—	(76,831)
註銷附屬公司時變現之匯兌儲備		(3,516)	—
換算海外附屬公司財務報表匯兌差額		(13,922)	25,411
本年度除稅後其他全面虧損		(131,788)	(46,807)
本年度本公司股權持有人應佔全面虧損總額		(139,639)	(61,626)

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器和設備	15	156	485
商譽	16	16,184	17,068
應收貸款	18	1,048	1,138
已付訂金	21	89	—
按公平值經其他全面收益入賬之金融資產	17	202,519	—
可供出售金融資產	17	—	339,455
		219,996	358,146
流動資產			
應收貸款	18	1,496	1,934
發展中物業	19	132,362	130,308
按公平值經損益入賬之金融資產	20	18,572	29,985
已付訂金、預付款項及其他應收賬款	21	26,923	158,930
可收回稅款		722	669
現金及銀行結餘	22	177,393	190,577
		357,468	512,403
流動負債			
應付貿易賬款	23	1,595	1,682
其他應付賬款、計提費用及預收款項	24	151,363	188,383
合約負債	24	15,607	—
一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權的相關金融負債	17	—	12,595
計息銀行借款	25	4,000	4,000
關聯公司貸款	26	3,620	—
應付所得稅		—	23,132
		176,185	229,792
流動資產淨值		181,283	282,611
總資產減流動負債		401,279	640,757

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動負債			
股東貸款	26	364,020	465,290
資產淨值		37,259	175,467
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
股本	27	111,785	111,785
儲備	30	(74,526)	63,682
總權益		37,259	175,467

代表董事會

張賽娥
董事

Richard Howard Gorges
董事

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	股本 千港元	庫存股 千港元	股本儲備 千港元	金融資產 重估儲備 千港元	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元	僱員 補償儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總權益 千港元
於2016年12月31日及2017年1月1日	111,785	(20,191)	6,044	-	12,276	24,644	(9,476)	108,236	233,318
與擁有人交易									
確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	3,811	-	-	3,811
沒收購股權計劃項下之股份獎勵	-	-	-	-	-	(6,004)	-	6,004	-
股份獎勵計劃下股份獎勵之歸屬	-	-	-	-	-	(34)	-	(2)	(36)
與擁有人交易	-	-	-	-	-	(2,227)	-	6,002	3,775
全面收益									
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(14,819)	(14,819)
其他全面收益									
出售可供出售金融資產釋放之儲備	-	-	-	-	4,613	-	-	-	4,613
可供出售金融資產之公平值變動(附註17)	-	-	-	-	(76,831)	-	-	-	(76,831)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	25,411	-	25,411
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(72,218)	-	25,411	(14,819)	(61,626)
於2017年12月31日	111,785	(20,191)	6,044	-	(59,942)	22,417	15,935	99,419	175,467

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	股本 千港元	庫存股 千港元	股本儲備 千港元	金融資產 重估儲備 千港元	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元	僱員 補償儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總權益 千港元
於2017年12月31日之結餘(按之前呈列)	111,785	(20,191)	6,044	-	(59,942)	22,417	15,935	99,419	175,467
會計政策變動									
採納香港財務報告準則第9號(附註2(a)A(i))	-	-	-	(63,047)	59,942	-	-	3,105	-
於2018年1月1日之經重列結餘	111,785	(20,191)	6,044	(63,047)	-	22,417	15,935	102,524	175,467
與擁有人交易									
確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	1,431	-	-	1,431
與擁有人交易	-	-	-	-	-	1,431	-	-	1,431
儲備轉撥									
出售按公平值經其他全面收益入賬之 金融資產釋放之儲備(附註17)	-	-	-	8,542	-	-	-	(8,542)	-
儲備轉撥	-	-	-	8,542	-	-	-	(8,542)	-
全面收益									
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(7,851)	(7,851)
其他全面收益									
按公平值經其他全面收益入賬之金融資產之 公平值變動(附註17)	-	-	-	(114,350)	-	-	-	-	(114,350)
註銷附屬公司時變現匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(3,516)	-	(3,516)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	(13,922)	-	(13,922)
本年度全面收益總額	-	-	-	(114,350)	-	-	(17,438)	(7,851)	(139,639)
於2018年12月31日	111,785	(20,191)	6,044	(168,855)	-	23,848	(1,503)	86,131	37,259

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
經營業務之現金流量			
除所得稅前(虧損)/溢利		(30,635)	7,385
調整：			
註銷一間附屬公司之收益	6	(13,690)	—
利息收入	6	(1,964)	(159)
折舊	8	229	270
出售按公平值經其他全面收益入賬/可供出售 金融資產(收益)/虧損		(5,835)	1,951
撇銷物業、機器和設備	8	74	—
按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損		11,413	8,239
一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的 贖回權公平值虧損	17	—	1,595
應收貸款減值淨額	8	11	1,670
以股份支付之僱員補償	13	1,431	3,811
利息費用	9	21,046	26,372
營運資金變動前之經營(虧損)/溢利		(17,920)	51,134
已付訂金、預付款項及其他應收賬款之減少		122,898	187,377
應付關聯公司款項之減少		—	(446)
其他應付賬款、計提費用及預收款項之 (減少)/增加		(15,196)	9,005
合約負債之增加		16,461	—
發展中物業款項之增加		(8,301)	(21,394)
應收貸款之減少		517	5,250
經營業務所得現金		98,459	230,926
已付所得稅		—	—
經營業務所得現金淨額		98,459	230,926

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
投資活動之現金流量			
已收利息	6	1,964	159
添置物業、機器和設備	15	—	(109)
可贖回可換股優先股贖回的所得款項		15,826	11,469
投資活動所得現金淨額		17,790	11,519
融資活動之現金流量			
償還計息銀行貸款		—	(7,000)
償還一間關聯公司貸款		—	(75,500)
償還股東款項		(101,270)	—
關聯公司貸款		3,541	—
已付利息		(31,503)	(3,457)
融資活動所用現金淨額		(129,232)	(85,957)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(12,983)	156,488
於1月1日之現金及銀行結餘		190,577	29,815
匯率變動之影響		(201)	4,274
於12月31日之現金及銀行結餘		177,393	190,577
現金及現金等價物結餘之分析			
— 現金及銀行結餘	22	177,393	190,577

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

1. 一般資料

South China Assets Holdings Limited 南華資產控股有限公司（「本公司」）根據開曼群島公司法（2001年第2次修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands 及其主要營業地點為香港中環花園道1號中銀大廈28樓。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM上市。

本公司之主要業務為投資控股。本公司之附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註39。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

第59至158頁之綜合財務報表乃按照《香港財務報告準則》編製，該準則包括「香港會計師公會」頒佈之所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）之適用披露規定。

除另有訂明者外，綜合財務報表乃以港元作呈列單位及所有價值已以最接近千位（「千港元」）列示，港元也是本公司的慣用貨幣。

董事會於2019年3月12日批准及授權刊發截至2018年12月31日止年度之綜合財務報表。

2. 採納香港財務報告準則

(a) 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則 — 於2018年1月1日生效

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	來自與客戶合約之收益
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份支付之交易的分類及計量
香港財務報告準則第15號之修訂本	來自與客戶合約之收益（香港財務報告準則第15號之澄清）

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則 — 於2018年1月1日生效(續)

A. 香港財務報告準則第9號 — 金融工具

(i) 金融工具之分類及計量

香港財務報告準則第9號於2018年1月1日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計處理之所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值；及(3)對沖會計法。自2018年1月1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及綜合中期財務報表所確認之金額產生變動。

下表概述香港財務報告準則第9號過渡期間對截至2018年1月1日之年初儲備結餘及保留溢利有如下影響(增加/(減少))：

	千港元
保留溢利	
於2017年12月31日之保留溢利	99,419
將一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權的 相關金融負債重新分類至按公平值經其他全面收益入賬 之金融資產(下文附註2(a)A(i)(2))	3,105
於2018年1月1日之經重列保留溢利	102,524
可供出售金融資產儲備	
於2017年12月31日之儲備結餘	(59,942)
將可供出售金融資產重新分類至按公平值經其他全面收益 入賬之金融資產(下文附註2(a)A(i)(1))	59,942
於2018年1月1日之經重列儲備結餘	—
金融資產重估儲備	
於2017年12月31日之儲備結餘	—
將投資從可供出售金融資產及一間關聯公司之可贖回 可換股優先股內含的贖回權的相關金融負債重新分類 至按公平值經其他全面收益入賬之金融資產 (下文附註2(a)A(i)(1)及(2))	(63,047)
於2018年1月1日之經重列儲備結餘	(63,047)

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則 — 於2018年1月1日生效(續)

A. 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(i) 金融工具之分類及計量(續)

香港財務報告準則第9號延續香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量的規定，惟指定按公平值經損益入賬的金融負債因負債信貸風險變化產生的公平值變動金額於其他全面收益確認，但會引致或擴大會計錯配的情況例外。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的規定。然而，其取消了原香港會計準則第39號中持有至到期金融資產、貸款及應收賬款以及可供出售金融資產之金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號並不會對本集團有關金融負債之會計政策造成重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量之影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干應收貿易賬款(根據香港財務報告準則第15號，應收貿易賬款並不包括重大融資成分)外，倘為並非按公平值經損益入賬之金融資產，實體於初步確認時須按公平值加交易成本計量該項金融資產。金融資產分類為：(i) 按攤銷成本計量之金融資產；(ii) 按公平值經其他全面收益入賬之金融資產；或(iii) 按公平值經損益入賬(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，金融資產之分類一般基於兩個準則：(i) 受管理金融資產之業務模式及(ii) 其合約現金流量特徵(「僅支付本金及利息」準則，亦稱為「僅支付本金及利息標準」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具無需再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(續)

(a) 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則 — 於2018年1月1日生效(續)

A. 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(i) 金融工具之分類及計量(續)

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定為按公平值經損益入賬，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於目的為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式下持有；及
- 該金融資產之合約條款於特定日期產生符合僅支付本金及利息標準之現金流量。

當債務投資同時符合以下條件，且並無指定為按公平值經損益入賬，則該債務投資按公平值經其他全面收益入賬計量：

- 金融資產乃於目的為同時收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式下持有；及
- 該金融資產之合約條款於特定日期產生符合僅支付本金及利息標準之現金流量。

於初步確認並非持作買賣之股本投資時，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。該選擇乃按個別投資基準作出。上述所有其他並非分類為按攤銷成本計量或按公平值經其他全面收益入賬之金融資產，均分類為按公平值經損益入賬。此包括所有衍生金融資產。於初步確認時，本集團可不可撤回地指定於其他方面符合按攤銷成本計量或按公平值經其他全面收益入賬的規定之金融資產為按公平值經損益入賬，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則 — 於2018年1月1日生效(續)

A. 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(i) 金融工具之分類及計量(續)

以下會計政策將適用於本集團之金融資產，詳情如下：

按公平值經損益入賬	按公平值經損益入賬之金融資產其後按公平值計量。公平值、股息及利息收入之變動均於損益確認。
攤銷成本	按攤銷成本計量之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯盈虧及減值於損益確認。終止確認之任何收益於損益確認。
按公平值經其他全面收益入賬(股本投資)	按公平值經其他全面收益入賬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。

- (1) 截至2018年1月1日，一間關聯公司(其股份於聯交所主板上市)發行之若干無報價可贖回可換股優先股及有報價普通股已從可供出售金融資產重新分類至按公平值經其他全面收益入賬之金融資產。無報價可贖回可換股優先股於活躍市場並無報價。本集團擬以長遠策略目的持有該等有報價及無報價股本投資。此外，本集團已於初次應用日期指定該等有報價及無報價股本投資按公平值經其他全面收益入賬計量。於2018年1月1日，可供出售金融資產儲備於2017年12月31日之結餘59,942,000港元已計入年初金融資產重估儲備。

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則 — 於2018年1月1日生效(續)

A. 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(i) 金融工具之分類及計量(續)

- (2) 截至2018年1月1日，上述關聯公司發行之可贖回可換股優先股相關的嵌入式衍生工具(即贖回權)由衍生金融負債重新分類為按公平值經其他全面收益入賬之金融資產。可贖回可換股優先股為包含資產主體的混合合約。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具不再須自主金融資產(即可贖回可換股優先股)分離。一經採納香港財務報告準則第9號，於可贖回可換股優先股的全部投資入賬列作按公平值經其他全面收益入賬之金融資產。於2018年1月1日，衍生金融負債所導致的過往公平值變動3,105,000港元已從保留溢利重新分類至金融資產重估儲備。

下表概述本集團於2018年1月1日各類金融資產於香港會計準則第39號項下之原有計量類別及於香港財務報告準則第9號項下之新計量類別：

金融資產	香港會計準則 第39號項下之 原有類別	香港財務報告準則 第9號項下之 新類別	於2018年	於2018年
			1月1日 香港會計準則 第39號項下 之賬面值 千港元	1月1日 香港財務 報告準則 第9號項下 之賬面值 千港元
應收貸款	貸款及應收賬款	攤銷成本	3,072	3,072
一間關聯公司之可贖回 可換股優先股及普通股	可供出售 (按公平值列賬) (附註2(a)A(i)(1))	按公平值經其他 全面收益入賬	339,455	339,455
上市股本投資	按公平值經損益 入賬	按公平值經損益 入賬	29,985	29,985
其他應收賬款及已付訂金	貸款及應收賬款	攤銷成本	153,470	153,470
現金及銀行結餘	貸款及應收賬款	攤銷成本	190,577	190,577

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則 — 於2018年1月1日生效(續)

A. 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值(續)

採納香港財務報告準則第9號更改了本集團之減值模型，將以「預期信貸虧損模式」取代香港會計準則第39號「已產生虧損模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為先就應收貿易賬款、按攤銷成本計量之金融資產、合約資產及按公平值經其他全面收益入賬之債務投資確認預期信貸虧損。現金及現金等價物須受預期信貸虧損模式所限，惟本期間並無重大減值。

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：為於報告日期後12個月內可能發生違約事件導致之預期信貸虧損；及(2) 全期預期信貸虧損：為於金融工具預計年內所有潛在違約事件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之間的差額計算。該差額其後按資產原有實際利率相近之差額貼現。

應收貸款、其他應收賬款及已付訂金以及現金及銀行結餘的預期信貸虧損乃根據12個月預期信貸虧損計算。12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損的一部份，其源自可能在報告日期後的12個月內發生的金融工具違約事件。然而，自發生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。當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。

本集團假設，倘金融資產逾期超過30日，其信貸風險會大幅增加，除非本集團有合理資料證明並非如此。

本集團認為金融資產於以下情況下屬違約：(1) 借款人大可能在本集團並無追索權(如變現抵押品)(如持有)下向本集團悉數支付其信貸責任；或(2) 該金融資產逾期超過90日，除非本集團有合理及可靠的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用則當別論。

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。

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則 — 於2018年1月1日生效(續)

A. 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值(續)

預期信貸虧損之呈列

按攤銷成本計量之金融資產之虧損撥備從資產之總賬面值中扣除。

按攤銷成本計量之金融資產減值

本集團按攤銷成本計量之金融資產包括應收貸款、其他應收賬款及已付訂金以及現金及銀行結餘。應用預期信貸虧損模式導致於2018年1月1日確認預期信貸虧損零港元及截至2018年12月31日止年度，進一步錄得預期信貸虧損約31,000港元。

(iii) 對沖會計處理

根據香港財務報告準則第9號之對沖會計處理對本集團並無影響，原因為本集團並無在對沖關係中應用對沖會計處理。

(iv) 過渡

本集團已應用香港財務報告準則第9號之過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而無需重列可資比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生之重新分類及調整(如有)並無於2017年12月31日之財務狀況表中反映，惟於2018年1月1日之財務狀況表中確認。其指於2018年1月1日因採納香港財務報告準則第9號而於保留溢利及儲備確認之金融資產與金融負債之賬面值差額。因此，2017年呈列之資料並不反映香港財務報告準則第9號之規定，惟反映香港會計準則第39號之規定。

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號初次應用日期(「初次應用日期」)已存在之事實及情況而作出：

- 釐定持有金融資產之業務模式；
- 指定及撤銷原先指定若干金融資產與金融負債為按公平值經損益入賬計量；及
- 指定若干並非持作買賣之股本投資為按公平值經其他全面收益入賬。

倘於債務投資的投資在初次應用日期具有較低的信貸風險，則本集團假設該資產的信貸風險自其初始確認起並無顯著增加。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則一 於2018年1月1日生效(續)

B. 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號已確立五步模式，以將客戶合約收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益乃按反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權收取之代價金額確認。

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)。本集團已確認首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響，作為於首次應用日期(即2018年1月1日)之期初保留溢利結餘之調整。因此，就2017年呈列之財務資料並未經重列。

根據香港財務報告準則第15號，當客戶支付代價或按合約規定須支付代價且金額已到期時，合約負債(並非應付款項)會在本集團確認相關收益前確認。

於2018年1月1日，本集團合約負債16,460,000港元(2017年12月31日：16,460,000港元，作為預收客戶款項)，計入綜合財務狀況表內的「其他應付賬款、計提費用及預收款項」。除此之外，採納香港財務報告準則第15號對本財務資料並無重大財務影響。

於2018年12月31日，對綜合財務狀況表之影響(增加／(減少))：

	增加／ (減少) 千港元
負債	
其他應付賬款、計提費用及預收款項	(15,607)
合約負債	15,607
流動負債總額	—
總負債	—
總權益及負債	—

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則 — 於2018年1月1日生效(續)

B. 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」)(續)

本集團已採納香港財務報告準則第15號之規定及若干對本集團財務報表並無重大影響之準則之詮釋及修訂。

除上述有關香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號之影響外，採納上述新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團財務報表並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下若干可能與本集團財務報表相關的新訂或經修訂之香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，亦未由本集團提前採納。本集團目前有意於修訂生效時應用有關修訂。

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂本	附帶負補償之預付特徵 ¹
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號「業務合併」之修訂本 ¹
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港會計準則第12號「所得稅」之修訂本 ¹
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港會計準則第23號「借貸成本」之修訂本 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

2. 採納香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或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，惟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會計法顯著不同，後者適用於根據原準則即香港會計準則第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號大致沿用了香港會計準則第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及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。

於2018年12月31日，本集團(作為承租人)擁有不可撤回經營租賃承擔約255,000港元，如附註31(b)所披露。如上文所示，採納新規定或會導致計量、呈列及披露發生變動。本公司董事預期採納香港財務報告準則第16號將不會對本集團的業績產生重大影響(與現行會計政策相比)，但預期於2019年12月31日之後到期之承擔將須於合併財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債。

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，實體須釐定分別或集中考慮各項不確定稅項處理，以更佳預測不確定性之解決方法。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權檢討之金額，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之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解決方式之方法來反映釐定稅項涉及之不確定性。

香港財務報告準則第9號之修訂本 — 附帶負補償的預付特徵

有關修訂澄清，倘符合指定條件，附帶負補償的可預付金融資產可按攤銷成本或按公平值經其他全面收益入賬計量 — 而非按公平值經損益入賬計量。

2. 採納香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 — 香港財務報告準則第3號「業務合併」之修訂本

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。該等變動包括香港財務報告準則第3號之修訂本，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2015年至2017年週期之年度改進 — 香港會計準則第12號「所得稅」之修訂本

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12號之修訂本，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。

香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 — 香港會計準則第23號「借貸成本」之修訂本

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號之修訂本，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。

除上文所述者以外，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. 主要會計政策之概要

3.1 編製基準

用作編製綜合財務報表之主要會計政策概述如下。除另有說明外，該等政策於呈列年度內均已一貫應用。採納新訂或經修訂之香港財務報告準則及其對本集團綜合財務報表之影響(如有)，已披露於附註2內。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策之概要(續)

3.1 編製基準(續)

除可供出售金融資產，按公平值經損益入賬之金融資產及一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權的相關金融負債按公平值計量外，本綜合財務報表已按歷史成本基準編製。其計算基礎於下述會計政策闡釋。

謹請注意，在編製本綜合財務報表時會採用會計估計及假設。儘管這些估計乃根據管理層對當前事件及活動的最大限度的瞭解基礎之上作出，惟實際結果最終或會與這些估計有所不同。涉及高度判斷或具複雜性或對綜合財務報告而言屬重大的假設及估算已於財務報表附註4內披露。

3.2 合併基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司之財務報表。集團內各成員公司間之交易、結餘及未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數抵銷。未變現虧損亦予抵銷，除非交易能提供所轉讓資產減值的證據，在此情況下，虧損於損益確認。

年內收購或售出之附屬公司之業績自收購生效日期起或計至出售生效日期止(視情況而定)，計入綜合全面收益表。必要時會調整附屬公司之財務報表以使其會計政策與本集團其他成員公司所使用者一致。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行之股權於收購當日之公平值總額計量。可識別之所收購資產及所承擔負債主要按收購當日之公平值計量。本集團原先所持被收購方股權按收購當日之公平值重新計量，由此產生之收益或虧損於損益確認。本集團可就每宗交易選擇按公平值或按比例應佔被收購方可識別資產淨值計量非控股權益(即於附屬公司之現有所有權)。所有其他非控股權益均按公平值計量，惟香港財務報告準則規定採用其他計量基準的情況除外。所產生之收購相關成本列作開支，惟發行股本工具的成本自權益扣除。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.2 合併基準(續)

當本集團失去附屬公司控制權時，出售所產生溢利或虧損為以下兩者之差額：(i) 已收代價之公平值與任何保留權益之公平值之總額；與(ii) 該附屬公司之資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益原先之賬面值。以往於其他全面收益確認之附屬公司相關金額以相關資產或負債已出售之情況下須採用的方式入賬。

附屬公司

附屬公司指本公司能對其行使控制權之被投資實體。倘具備以下三項要素，本公司即對被投資實體有控制權：對被投資實體擁有權力、就被投資實體之可變回報承受風險或享有權利以及能夠行使權力影響有關可變回報。倘有事實及情況顯示控制權要素可能改變，則會重新評估有關控制權。

於本公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資按成本值減去減值虧損(如有)列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息列賬。

3.3A 收益確認(自2018年1月1日起適用之會計政策)

來自客戶合約的收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時按反映本集團預期交換該等貨品或服務所得代價金額確認，代表第三方所收取的金額除外。收益不包括增值稅或其他銷售稅，且為扣除任何交易折扣後所得。

視乎合約條款及適用於該合約之法律規定，承諾商品或服務之控制權可經過一段時間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，商品或服務之控制權乃經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 隨著本集團履約而創建或提升客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團具有可強制執行權利收回迄今已完成履約部分之款項。

倘貨品或服務之控制權經過一段時間轉移，收益乃參考已完成履約責任之進度而在合約期間內確認。否則，收益於客戶獲得貨品或服務之控制權之時間點確認。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策之概要(續)

3.3A 收益確認(自2018年1月1日起適用之會計政策)(續)

倘合約包含融資部分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算合約責任產生的利息開支。倘合約支付及轉讓承諾貨品或服務的期間為一年或以下，則交易價不會就重大融資部分的影響採用香港財務報告準則第15號的實際合宜方法進行調整。

- 應收貸款利息收入乃採用實際利率法以將該金融工具於預期期限內估計現金收入折現至該金融資產賬面淨值的利率按時間比例基準確認。
- 銀行利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

3.3B 收益確認(於2017年12月31日前之會計政策)

收益包括銷售貨品和提供服務及其他人士使用本集團生息資產的已收或應收代價以及股息的公平值，並已扣除回佣及折扣。若經濟資源有可能會流入本集團並能可靠地衡量有關的收入與開支，收入便可按以下情況確認：

- 應收貸款利息收入乃採用實際利率法以將該金融工具於預期期限內估計現金收入折現至該金融資產賬面淨值的利率按時間比例基準確認。
- 銀行利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

3.3C 合約負債(自2018年1月1日起適用之會計政策)

合約負債指本集團因已收取客戶的代價(或已可自客戶收取代價)而承擔向客戶轉移服務的義務。

於本集團確認相關收益前，則合約負債於客戶支付代價時確認。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則合約負債亦會獲確認。在該情況下，相應應收賬款亦會獲確認。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.4 外幣換算

於綜合實體之個別財務報表內，外幣交易按交易當日之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告日期，外幣計值的貨幣資產及負債均按報告日期的適用外匯匯率換算。因結算該等交易及換算貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於收益表確認。

按公平值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率換算，並作為部分公平值收益或虧損而呈報。以外幣及按過往成本計算之非貨幣項目不進行重新換算。

於綜合財務報表內，原本以本集團之呈列貨幣以外之貨幣呈列之海外業務所有個別財務報表已轉換為港元。資產及負債已按報告日期之匯率換算為港元。收入及開支已按交易當日之現行匯率申報期之平均匯率換算為港元，惟前提是匯率並無重大波動。在過程中產生之任何差額已於其他全面收益中確認及累積於股本之匯兌儲備。

於2005年1月1日或之後因收購一間海外實體產生之商譽及公平值調整已作為該海外實體之資產及負債處理，並以收市匯率換算為港元。於2005年1月1日前因收購海外實體產生之商譽，則按收購海外業務之日適用之外幣匯率進行換算。

出售一項海外業務時，與該業務相關之匯兌儲備之已確認累計匯兌差額，於出售日期重新分類至收益表確認為出售收益或虧損之一部分。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策之概要(續)

3.5 借貸成本

於完成及籌備資產作其擬定用途期間，當購置、建造或生產任何合格資產而直接承擔之借貸成本將予以資本化成為合資格資產成本一部分。合格資產為需要長時間籌備所擬定用途或銷售之資產。專項借款在未用於合資格資產時從暫時性投資所得收益從資本化借貸成本中扣除。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會停止資本化。

所有其他借貸成本於其發生當期計入損益。

3.6 商譽

商譽指所轉讓代價及所確認非控股權益款額超過本集團所佔被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益。所轉讓代價按本集團於交易當日所給予之資產、所產生或承擔之負債以及所發行之股本工具之公平總值計量。

商譽按成本減值虧損列賬。就減值測試而言，收購產生之商譽分配至預期可從收購之協同效應得益之有關現金產生單位。商譽分配予現金產生單位，並每年作減值測試(附註3.9)。

若本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於所轉讓代價，任何超逾部分乃即時於損益確認。

其後出售附屬公司時，釐定出售之收益或虧損額時應包括已資本化商譽之應佔金額。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.7 分部呈報

本集團乃根據定期向管理層呈報以供他們就本集團業務分部做資源分配及審閱業務分部表現的內部財務資料，識別經營分部及編製分部資料。向管理層報告之內部財務資料的業務組成部分，乃依照本集團之主要產品及服務類別而釐定。

本集團有兩個可呈報的分部：

- (a) 「金融服務」分部從事提供投資意見、資產管理服務及信貸業務；及
- (b) 「物業發展」分部從事中華人民共和國(「中國」)物業發展業務。

由於各產品及服務需要不同資源及市場策略方法，各分部各自管理。分部間轉讓以正常定價進行。

3.8 物業、機器和設備

物業、機器和設備乃按收購成本減累計折舊及減值虧損列賬(附註3.9)。資產成本值包括其購買價及任何直接應計成本。

期後開支，倘該項開支很可能為本集團帶來未來經濟收益及其成本能可靠地計算，則加入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被替換部分的賬面值終止確認。所有其他開支，例如修理及保養於財務期間產生時於損益中確認為費用。

物業、機器和設備之折舊乃按其估計可使用年期採用直線法以撇銷其成本減其剩餘價值：

租賃裝修	按3年或租賃年期，以較短者為準
傢俬及辦公室設備	4至5年
車輛	5年

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策之概要(續)

3.8 物業、機器和設備(續)

資產之剩餘價值、折舊方法及可使用年期會於各報告期末予以審核，並作出調整(倘適用)。

出售物業、機器和設備所產生的盈虧為出售資產所得款項淨額與其賬面值之差額，並於損益中確認。

3.9 非金融資產減值

商譽、物業、機器和設備及於附屬公司之權益須進行減值測試。

無論是否有任何減值跡象，商譽至少每年進行一次減值測試。所有其他個別資產則在有跡象顯示賬面金額可能不能收回時進行減值測試。

當資產之賬面值超出其可收回金額，高出的金額將作為減值虧損並立即確認為開支。可收回金額指反映市況之公平值減出售成本與根據內部貼現現金流量評估計算之使用值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量按反映時間價值之現行市場評估及該資產之特定風險之稅前折現率折現到其現值。

就評估減值而言，倘資產並無產生獨立於其他資產之現金流入，其可收回金額會按獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產會個別檢測減值，部分則按現金產生單位檢測。特別是商譽被分配至預期可從相關業務合併之協同效應中獲益的現金產生單位並代表本集團內為內部管理目的而監控商譽之最低層次。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.9 非金融資產減值(續)

就已獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損，初步計入商譽之賬面值。除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)外，任何剩餘減值虧損乃按比例自該現金產生單位之其他資產中扣除。

包括於中期期間就商譽確認之減值虧損不會於後續期間撥回。至於其他資產，如用以釐定資產可收回款額之估計發生有利變化，減值虧損將予以回撥，但回撥額不得超過如先前不確認減值，並計提折舊或攤銷得出之賬面值。

3.10 租賃

倘本集團決定有關一項或一連串交易之安排將特定資產之使用權按協定期間轉移以換取一筆或多筆款項，則有關安排屬於或包括租賃。有關決定乃按評估安排性質作出，而不論有關安排是否屬法定格式之租賃。

作為承租人之經營租約支出

凡不將擁有權絕大部分風險及回報轉讓予本集團之租賃均分類為經營租約。倘本集團持有按經營租約持有之資產之使用權，根據租約所付款項會按租期以直線法自損益扣除，惟倘另一基準更能代表租賃資產所產生利益之時間模式則除外。所獲租約優惠於收益表確認為租期內所付總租金淨額之一部分。或有租金於產生之會計期間自損益扣除。

租賃土地權益指收購土地使用權的前期付款。若干租賃土地權益包含於發展中物業(附註3.13)。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策之概要(續)

3.1(A) 金融工具(自2018年1月1日起適用之會計政策)

(i) 金融資產

金融資產(並無重大融資部分的應收貿易賬款除外)初步按公平值加上(就並非按公平值經損益入賬的項目而言)其收購或發行直接應佔交易成本計量。並無重大融資部分的應收貿易賬款初步按交易價格計量。

所有以正常途徑買賣的金融資產乃於交易日(即本集團承諾收購或出售資產的日期)確認。正常途徑買賣指一般由市場法規或規例設定要求於指定期間內交付買賣金融資產。

當確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，應整體考慮該等金融資產。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及該等資產的現金流量特征。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

攤銷成本：持作收回合約現金流量之資產，倘該等資產現金流量僅為支付本金及利息時，則按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的金融資產後續按實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損及減值於損益內確認。終止確認之收益於損益內確認。

按公平值經其他全面收益入賬：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值經其他全面收益入賬計量。按公平值經其他全面收益入賬之債務投資其後按公平值計量。利息收入採用實際利率法計算，外匯收益及虧損以及減值於損益內確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認。終止確認時，於其他全面收益累計之收益及虧損重新分類至損益。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.11(A) 金融工具(自2018年1月1日起適用之會計政策)(續)

(i) 金融資產(續)

按公平值經損益入賬：按公平值經損益入賬的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初步確認時指定按公平值經損益入賬的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值經損益入賬分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值經其他全面收益入賬分類，但於初步確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值經損益入賬。

股本工具

於初步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的後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。按公平值經其他全面收益入賬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。所有其他股本投資分類為按公平值經損益入賬，而公平值變動、股息及利息收入則於損益確認。

(ii) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策之概要(續)

3.11(A) 金融工具(自2018年1月1日起適用之會計政策)(續)

(iii) 金融資產的減值虧損

本集團就按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損乃按以下其中一項基準計量：(1) 12個月的預期信貸虧損：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) 全期預期信貸虧損：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的最長期間為本集團面臨預期風險的最長合約期間。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃基於根據合約應付本集團的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原有實際利率相近的利率貼現。

預期信貸虧損乃根據12個月預期信貸虧損計算。然而，自發生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。

當確定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並且在估計預期信貸虧損時，本集團考慮到無須付出過多成本及努力後即可獲得相關的合理及可靠資料。這包括根據本集團的過往經驗及已知信用評估得出定量和定性資料分析，並包括前瞻性資料。

本集團假設，倘逾期超過30日，金融資產的信貸風險會大幅增加。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.11(A) 金融工具(自2018年1月1日起適用之會計政策)(續)

(iii) 金融資產的減值虧損(續)

本集團認為金融資產將於下列情況下發生信貸減值(1) 借款人不太可能在本集團無追索權採取行動(例如變現抵押)(如持有)下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2) 該金融資產逾期超過90日。

於2018年12月31日，減值虧損撥備按以下方式釐定：

— 單項計提減值虧損之應收賬款

倘預期信貸風險評估顯示本集團將無法按原有條款收回款項，則就該應收賬款計提減值撥備。單項計提壞賬的釐定基準為預期自應收賬款產生的未來現金流量現值低於其賬面值。

— 組合計提減值虧損之應收賬款

本集團按照信貸風險特徵將應收賬款分類為若干組合，在組合基礎上計量預期信貸虧損。本集團參考歷史信貸虧損經驗，結合當前狀況及對未來經濟狀況的預測，基於違約風險敞口及未來12個月或全期預期信貸虧損，計算預期信貸虧損。

信貸減值的金融資產之利息收入按金融資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。並無信貸減值的金融資產之利息收入按賬面總值計算。

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的收入來源以償還應撤銷的金額時。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策之概要(續)

3.11(A) 金融工具(自2018年1月1日起適用之會計政策)(續)

(iv) 金融負債

本集團根據負債產生目的對金融負債進行分類。按公平值經損益入賬之金融負債初步按公平值計量及按攤銷成本計量之金融負債初步按公平值扣除直接應佔成本後計量。

按公平值經損益入賬之金融負債

按公平值經損益入賬之金融負債包括持作交易之金融負債及初步確認時被指定為按公平值經損益入賬之金融負債。

以於短期內銷售為目的獲取之金融負債視為持作交易。除被指定為有效套期工具之衍生工具，其他衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)分類為持作交易。持作交易之負債產生之收益或虧損於損益內確認。

倘若一項合約包括一項或多項嵌入式衍生工具，則整個混合合約或可指定為按公平值經損益入賬之金融負債，除非嵌入式衍生工具不會顯著改變現金流量或合約明確禁止分離嵌入式衍生工具。

滿足以下條件時，金融負債或會於初步確認時被指定為按公平值經損益入賬：(i) 該等指定可以消除或顯著減少因按其他基準計量負債或確認損益而產生的不一致處理；(ii) 按照成文的風險管理策略，該等負債乃以公平值為基礎進行管理和評估的一組金融負債的一部分；或(iii) 該金融負債包含需單獨入賬的嵌入式衍生工具。

初步確認後，按公平值經損益入賬之金融負債按公平值計量，公平值變動於產生期間經損益確認，惟本集團本身信貸風險產生之收益及虧損入賬列作其他全面收益，且後續不可重新分類至損益表除外。於損益表確認之公平值收益或虧損淨額並不包括任何就該等金融負債扣除之利息。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.11(A) 金融工具(自2018年1月1日起適用之會計政策)(續)

(iv) 金融負債(續)

按攤銷成本計量的金融負債

按攤銷成本計量的金融負債(包括貿易及其他應付賬款、應計費用、銀行借款以及關聯公司貸款)使用實際利率法計量。有關利息開支於損益中確認。

收益或虧損於終止確認負債時透過攤銷於損益中確認。

(v) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本與在有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為於金融資產或金融負債預計年期或較短期間(倘適用)準確折現估計未來所收或所付現金的比率。

(vi) 股本及股份溢價

本公司發行之普通股分類為權益。股本乃採用已發行股份之面值釐定。

股份溢價包括任何發行高於面值之股份所得之溢價。發行股份產生之任何交易成本均自股份溢價內扣減(扣除如有任何相關所得稅利益)，惟交易成本必須為該項股權交易直接應佔之遞增成本。

(vii) 終止確認

本集團在與金融資產有關的未來現金流量合約權利屆滿，或金融資產已轉讓，且該轉讓根據香港財務報告準則第9號符合終止確認標準時，終止確認金融資產。

金融負債於有關合約所訂明責任解除、註銷或屆滿時終止確認。

倘本集團因重新磋商負債條款而向債權人發行自身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代表所付代價，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之間的差額乃於年內於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策之概要(續)

3.11(B) 金融工具(於2017年12月31日前應用之會計政策)

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，所提供之比較財務資料依舊按照與本集團過往會計政策入賬。

(i) 金融資產

本集團將金融資產分類為貸款及應收賬款、按公平值經損益入賬之金融資產及可供出售金融資產。管理層於初步確認時釐定其金融資產分類，分類視乎購入金融資產之目的而定，並在許可及適當之情況下，於各報告日期重新評估分類。

所有金融資產只會在本集團成為有關工具的合約條文之訂約方時，方予確認。以慣常方式收購之金融資產於交易日期確認。金融資產於初步確認時，乃按公平值加上收購金融資產之直接交易成本(倘投資未按公平值經損益入賬)計量。

當金融資產未來現金流之合約權利屆滿或金融資產已轉讓並符合香港會計準則第39號終止確認的條件時，會終止確認金融資產。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為具有固定或可確定付款，但於活躍市場中無報價之非衍生金融資產。貸款及應收賬款其後使用實際利率法按攤銷成本(減任何減值虧損)計量。攤銷成本乃計入任何收購折讓或溢價並包括作為實際利率組成部分之費用及交易成本後計算。

實際利率法為計算金融工具攤銷成本與在有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為於金融工具預計年期或較短期間(倘適用)準確折現估計未來所收或所付現金的比率。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.11(B) 金融工具(於2017年12月31日前應用之會計政策)(續)

(i) 金融資產(續)

按公平值經損益入賬之金融資產

按公平值經損益入賬之金融資產主要為持作交易之金融資產與初步確認後指定按公平值經損益入賬之金融資產。倘金融資產收購目的為近期出售或屬於整體管理可識別金融工具組合之一部分，且有證據顯示近期有短期利潤，則分類為持作交易。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作交易，惟指定作為有效對沖工具則除外。

初步確認後，按公平值經損益入賬之金融資產按公平值計量，公平值變動於產生期間在損益確認。公平值乃參考活躍市場交易或在沒有活躍市場出現下使用估值技術釐定。

可供出售金融資產

該等資產為被指定為可供出售之非衍生金融資產或未包括在其他分類中之金融資產。初步確認後，該等資產按公平值計量且公平值變動在其他全面收益中確認，惟減值虧損及貨幣工具之匯兌損益在損益確認。

對於沒有活躍市場之市場報價且其公平值不能可靠計量的可供出售金融資產，以及與此類無報價權益工具掛鈎並須通過交付此類權益工具結算的衍生工具，其按成本扣除減值虧損後列賬。

(ii) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策之概要(續)

3.11(B) 金融工具(於2017年12月31日前應用之會計政策)(續)

(iii) 金融資產減值虧損

於各報告日期，將對金融資產進行審閱，以評估是否有任何客觀減值憑證。倘有任何該等跡象，則會按該金融資產分類釐定及確認減值虧損。個別金融資產減值之客觀憑證包括引起本集團注意到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 因債務人面對財務困難而向其作出讓步；及
- 債務人可能破產或進行其他財務重組。

倘有任何該等跡象，則會計算減值虧損及確認為：

貸款及應收賬款

對於按攤銷成本入賬的貸款及應收賬款，本集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否減值。倘本集團確定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則該資產不論重大與否均歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。減值證據包括一名或一組債務人陷入重大財務困境、拖欠或不支付利息或本金、可能破產或進行其他財務重組，且可觀察數據顯示估計未來現金流量大幅減少(例如與違約有關的欠款或經濟狀況變化)。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

以資產賬面值與按金融資產之原實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折算之估計未來現金流量現值(不包括尚未發生的未來信貸虧損)之差額計量虧損金額。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.11(B) 金融工具(於2017年12月31日前應用之會計政策)(續)

(iii) 金融資產減值虧損(續)

貸款及應收賬款(續)

資產賬面值直接或透過撥備賬減少，而減值虧損於產生期間於損益確認。利息收入則採用計量減值虧損時所用折現未來現金流量之利率按已減少之賬面值繼續累計。倘貸款及應收賬款日後不能收回且所有抵押品均已變現或轉撥至本集團，則與相關撥備一併撇銷。

倘若其後減值虧損金額增加或減少，而該增加或減少能夠與確認減值後發生之事件聯繫，則透過調整撥備賬沖回過往確認之減值虧損。倘本集團認為收回的可能性甚微，則直接從應收貸款中撇銷視為不可收回的金額，而在撥備賬中所持有關於該項債務的任何金額會被撥回。倘其後撥回已撇銷的金額，則計入損益中。

可供出售金融資產

倘可供出售金融資產之公平值下跌已直接於權益確認，並有該資產減值之客觀數據，則虧損金額會從權益轉出並於損益確認。其金額按該資產收購成本(扣除本金還款及攤銷)與當期公平價值之間差額計算，再減過往就該資產於損益中確認之任何減值虧損。

倘若確認減值虧損後發生之事項客觀地增加了投資之公平值，則可供出售債務投資的減值虧損可於隨後撥回至損益。

對於可供出售權益投資，後續公平值增加乃於其他全面收益中確認。

本集團之金融負債分類為按公平值經損益入賬之金融負債及按攤銷成本計量之金融負債。管理層於初步確認時釐定其金融負債分類，分類視乎該金融負債之目的而定。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策之概要(續)

3.11(B) 金融工具(於2017年12月31日前應用之會計政策)(續)

(iii) 金融資產減值虧損(續)

貸款及應收賬款(續)

金融負債於本集團參與訂立工具之合約條款時確認。按公平值經損益入賬之金融負債初始按公平值計量，按攤銷成本計量之金融負債初始按公平值減直接應計成本計算。

金融負債於負債責任解除、註銷或到期時終止確認。

(iv) 金融負債

倘一項現有金融負債被相同借款人按基本上不同之條款提供之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，該取代或修改會被視作終止確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值之間之差額會於損益確認。

按公平值經損益入賬之金融負債

按公平值經損益入賬之金融負債包括持作交易之金融負債及初步確認時被指定為按公平值經損益入賬之金融負債。

以於短期內銷售為目的獲取之金融負債分類為持作交易。除被指定為有效對沖工具者外，衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作交易。持作交易之負債產生之收益或虧損於損益中確認。

倘若一項合約包括一項或多項嵌入式衍生工具，則整個混合合約或可指定為按公平值經損益入賬之金融負債，除非嵌入式衍生工具不會顯著改變現金流量或合約明確禁止分離嵌入式衍生工具。

滿足以下標準時，金融負債或會於初步確認時被指定為按公平值經損益入賬：(i) 該等指定可以消除或顯著減少因按其他基準計量負債或確認損益而產生的不一致處理；(ii) 按照成文的風險管理策略，該等負債乃以公平值為基礎進行管理和評估的一組負債的一部分；或(iii) 該金融負債包含需單獨入賬的嵌入式衍生工具。

初步確認後，按公平值經損益入賬之金融負債按公平值計量，公平值變動於產生期間經損益確認。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.11(B) 金融工具(於2017年12月31日前應用之會計政策)(續)

(iv) 金融負債(續)

其他金融負債

初步確認後，其他金融負債採用實際利率法按攤銷成本計量。所有與利息相關開支按本集團借貸成本的會計政策確認(附註3.5)。

(v) 股本及股份溢價

本公司發行之普通股分類為權益。股本乃採用已發行股份之面值釐定。

股份溢價包括任何發行高於面值之股份所得之溢價。發行股份產生之任何交易成本均自股份溢價內扣減(扣除任何相關所得稅利益)，惟交易成本必須為該項股權交易直接應佔之遞增成本。

3.12 所得稅會計法

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

當期稅項基於日常業務之溢利或虧損，經調整就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目，按報告期末已實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項按財務申報時的資產及負債之賬面值與就稅務而言所用相關數額之暫時差額而確認。除商譽及不影響會計及應課稅溢利之已確認資產及負債外，所有應課稅暫時差額均確認遞延稅項負債。遞延稅項資產只在可能有應課稅利潤可供抵銷可扣稅暫時差額時確認。遞延稅項按預期於資產變現或負債清償時適用且於報告期末已實施或大致實施之稅率計算。

投資附屬公司所產生之應課稅暫時差額須確認遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制撥回暫時差額之時間及暫時差額不會在可見將來撥回者除外。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策之概要(續)

3.12 所得稅會計法(續)

所得稅於損益確認，但已於其他全面收益確認之項目的所得稅則於其他全面收益確認，而直接於權益確認之項目的所得稅亦直接於權益確認。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時實現資產及結清負債。

本集團只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時實現資產及結清負債的不同應課稅實體。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.13 發展中物業

於將來日常業務用作銷售之發展中物業已包括於流動資產內，其成本包括若干土地持作經營租賃(附註3.10)、資本化若干物業、機器和設備折舊(附註3.8)、借貸成本資本化(附註3.5)及累計發展、原材料及建築成本、工資、其他直接開支及合理的經常費用攤分。

發展中物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值為日常經營業務中之估計售價減估計完成成本及估計銷售開支。

完成後，該物業會轉至持作出售物業。

除非相關物業發展項目建築期預計超過正常經營週期完成，發展中物業分類為流動資產。

3.14 退休金責任及僱員福利

界定供款計劃

退休福利透過界定供款計劃提供。

界定供款計劃為一項退休金計劃，據此，本集團向一獨立實體支付定額供款。於支付定額供款後，本集團並無任何法律或推定責任作出額外供款。

就界定供款計劃而確認之供款會於其到期時費用化。倘出現付款不足或預付款項之情況，則或可確認負債及資產，並因有關負債及資產屬短期性質而可計入流動負債或流動資產。

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有香港僱員實施一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金一個百分比作出，並在根據強積金計劃之規則作出供款時自收益表中扣除。強積金計劃之資產以獨立管理基金形式與本集團之資產分開持有。本集團向強積金計劃作出之僱主供款於供款時全部撥歸僱員。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策之概要(續)

3.14 退休金責任及僱員福利(續)

界定供款計劃(續)

於中國之附屬公司僱員必須參與由當地市政府設立之一項退休福利計劃。該等附屬公司就其支付薪金總額之若干百分比向退休福利計劃作出供款作為僱員福利之基金。該計劃負責所有對退休員工所需作出的退休金責任，本集團於該退休福利計劃之供款責任乃限於一個固定百分比。該計劃之供款乃於僱員於年內提供服務時於損益中確認為支出。

短期僱員福利

短期僱員福利為預期於僱員提供相關服務之年度報告期結束後十二個月內全額結算之僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務之年度確認。

僱員可享有之年假在應計予僱員時確認。因僱員於截至報告日期前提供之服務可享有之年假估計負債會提撥準備。

非累計補假(如病假及產假)於支取時方予確認。

3.15 僱員股份代繳補償

購股權計劃

本集團就僱員報酬設立以股權結付的以股份支付報酬計劃。

僱員提供以換獲授任何股份代繳補償之所有服務乃按照其公平價計量。此乃參照所獲得之購股權而間接釐定。彼等之價值乃於授出日期評估，而並不包括任何非市場歸屬情況之影響。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.15 僱員股份代繳補償(續)

購股權計劃(續)

於購股權獲行使時，先前在僱員補償儲備確認的數額及所收取之款項於扣除任何相關交易成本後，相等於發行股份之面值的部分將撥入股本，任何超出之金額則撥至股份溢價。倘購股權失效、沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前在僱員補償儲備確認的數額將撥至保留溢利。

股份獎勵計劃

本集團實行股份獎勵計劃，容許本集團向選定僱員發行以股權結算之股份支付。

就授予僱員之獎勵而言，授予股份獎勵所換取僱員服務之公平值確認為開支。於歸屬期內列作開支之總金額乃參照已授予股份獎勵之公平值釐定。於各報告日期，本集團會修訂其估計預期可予歸屬之股份獎勵數目，並於損益中確認修訂原估計數字(如有)之影響，及於股權作出相應調整。股份獎勵計劃亦容許本集團向選定僱員發行其他股份，授出獎勵之公平值於各報告期末經計及授出其他獎勵股份之條款及條件後計為本集團負債。

所有股份代繳補償均於損益中確認為開支出(合資格確認為資產除外)。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照預期歸屬之購股權最佳可得估計數目確認。非市場性之行使條件包括對預期行使之購股權數目之假設。倘有任何跡象顯示預期歸屬之購股權數目與過往之估計不同，則會於其後修訂估計。倘最終行使之購股權較原先歸屬者少，則無需對過往期間已確認之開支進行調整。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策之概要(續)

3.16 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟效益的流失，並能可靠地估計承擔及所須承擔之金額，則須就此作出撥備。若貨幣時間價值重大，撥備則需按預計履行該責任時所需的開支之現值列賬。

所有撥備均需於各報告日期檢討並作出調整以反映當前之最佳估計。

倘若有關債務可能不會導致經濟利益流出，或未能可靠地估計該責任之金額，有關責任會披露為或然負債，除非經濟利益流失之可能性極低，純粹視乎日後有否出現不受本集團控制的一個或多個不確定情況而可能產生之債務亦披露為或然負債。

或然負債乃於將購買價格分配在業務合併中所購入資產及負債之過程中確認。或然負債按於收購日時的公平值初步計量，其後按於上述相若撥備中確認之金額與初步確認之金額(減任何累計攤銷，如適用)兩者之較高者計量。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.17 關聯人士

- (a) 某人士或該人士家庭之近親為本集團之關聯人士如果該人士：
- (i) 對本集團具有控制或共同控制權；
 - (ii) 對本集團具有重大影響；或
 - (iii) 屬本集團或本公司之母公司的主要管理人員的成員。
- (b) 符合以下任何條件的實體被視為本集團之關聯人士：
- (i) 該實體及本集團屬同一團體(即各母公司、附屬公司及下屬附屬公司彼此關聯)；
 - (ii) 一家實體為另一家實體之聯營公司或合資公司(或一家集團公司成員公司之聯營公司或合資公司，且另一家實體為該集團之成員公司)；
 - (iii) 兩家實體均為相同第三方之合資公司；
 - (iv) 一家實體為第三方實體之合資公司，且另一家實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為提供福利予本集團或與本集團關聯的實體的僱員終止僱用後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)定義人士之控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)定義之人士對該實體具有重大影響，或為該實體(或該實體之母公司)重要管理層人員的成員；或
 - (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母集團提供關鍵管理人員服務。

某人士之近親指與實體進行買賣時預期可影響該人士或受其影響之家庭成員並包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該人士配偶或家庭夥伴之子女；及
- (iii) 該人士或該人士之配偶或家庭夥伴之受養人。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定性的關鍵來源

運用本集團會計政策時，董事須就其他來源並無簡單明瞭數據之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。

估計及相關假設經持續檢討。僅影響當期之會計估計修訂於當期確認，若影響當期及未來期間，則於當期及未來期間確認。

本集團就未來作出估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及視為相關的其他因素作出。顧名思義，該等會計估計通常有別於相關實際結果。以下論述有關具有重大風險導致資產與負債之賬面值於下個財政年度出現重大調整之估計及假設：

(a) 應用會計政策重要判斷

(i) 商譽減值之估計

根據附註3.9所述之會計政策，本集團每年一次測試商譽有否出現減值。現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算方法釐定。此計算方法須使用有關於將來現金流及貼現率之估算。管理層在估算將來現金流時需要對將來集團收入及盈利作出假設。這些假設有關於將來的事件及情況。實際的結果可能變化及對下一年度的商譽之賬面值有重大調整。對貼現率之估計需要對市場風險及資產特定風險因素作出調整。

4. 重要會計判斷及估計不確定性的關鍵來源(續)

(a) 應用會計政策重要判斷(續)

(ii) 發展中物業之撇減撥備

本集團管理層於各報告期末審視發展中物業之估計可變現淨值，並就任何減值虧損作出撥備。該等估計以管理層監察之發展進度、及可影響未來成本和銷售價格之市場狀況為基礎，其可因市場狀況有變或本集團本身內部因素而有所改變。有關改變將對發展中物業之可變現淨值及期內減值撥備造成影響，因此，本集團有需要於各報告期末重估上述各項估計。

(iii) 其他應收賬款之減值

本集團管理層定期評估其他應收賬款之可收回能力，以釐定是否須就減值作出撥備。此項估計建基於(如適用)對應收賬款賬齡分析之評核及管理層之判斷。倘本集團債務人之財務狀況轉壞，對彼等之付款能力造成影響，則可能須就減值作出撥備。管理層於報告日期重新評估減值撥備。其他應收賬款之賬面值於附註21內披露。

(b) 估計不確定因素的主要來源

除綜合財務報表中披露的資料外，其他具有重大風險導致下一財政年度資產及負債的賬面值產生重大調整的不確定因素之關鍵估計依據如下所示：

公平值計量

計入本集團綜合財務報表中的多項資產及負債須以公平值計量及／或作出公平值披露。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定性的關鍵來源(續)

(b) 估計不確定因素的主要來源(續)

公平值計量(續)

本集團金融資產及金融負債之公平值盡可能使用市場可觀察參數及數據衡量。釐定公平值計量所使用之參數乃基於估值方法中所使用參數的可觀察程度分為不同的等級(「公平值等級」)：

- 第1層： 相同資產或負債於活躍市場未經調整的報價；
- 第2層： 除第1層所包括的報價外，其他直接或間接可觀察之參數；及
- 第3層： 並非依據市場數據的參數，即不可觀察參數。

分類為上述等級的項目乃基於所使用對該項目公平值計量產生重大影響的最低參數水平釐定。等級之間項目轉撥於其產生期間確認。

本集團以公平值衡量以下項目：

- 按公平值經損益入賬之金融資產(附註20)
- 按公平值經其他全面收益入賬之金融資產(附註17)
- 可供出售金融資產(附註17)
- 一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權的相關金融負債(附註17)

有關上述項目公平值計量的更多詳情，請參閱適用附註。

5. 收入

截至2018年及2017年12月31日止年度本集團的物業開發項目並無錄得收入。由於本集團的物業開發項目仍處於開發階段，本集團將在項目完成及銷售後會恢復錄得收入。

年內，本集團已就金融服務相關業務錄得應收貸款利息收入。

	2018年 千港元	2017年 千港元
應收貸款利息收入	1,121	1,736

6. 其他經營收入淨額

	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行利息收入	1,964	159
註銷一間附屬公司之收益(附註)	13,690	—
雜項收入	44	2,551
其他收入淨額(附註21)	2,748	62,742
	18,446	65,452

附註：

根據中國當地機關發出的註銷批准，本集團的一間全資附屬公司瀋陽南華鴻泰房地產開發有限公司(「南華鴻泰」)於年內被註銷。經參考本集團中國法律顧問之法律意見，本集團管理層認為本集團就支付南華鴻泰負債之責任已於南華鴻泰註銷後被全面撤銷。因此，本集團於年內錄得註銷南華鴻泰之收益約為13,690,000港元。

7. 分部資料

如附註3.7進一步所述，管理層已將本集團兩個業務分部確定為可呈報分部。

本集團對分部進行監督及根據經調整分部經營業績作出策略決定。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

7. 分部資料(續)

截至2018年12月31日止年度

	金融服務 千港元	物業發展 千港元	綜合 千港元
分部收入：			
源自外來客戶之收入	1,121	—	1,121
其他收入淨額	2	16,800	16,802
	1,123	16,800	17,923
分部溢利／(虧損)	(4,932)	16,144	11,212
未分配企業收入			1,644
未分配企業支出			(17,009)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損			(11,413)
出售按公平值經其他全面收益入賬之 金融資產收益			5,835
未分配融資成本			(20,904)
除所得稅前虧損			(30,635)
所得稅抵免			22,784
本年度虧損			(7,851)

	金融服務 千港元	物業發展 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
其他分部資料				
物業、機器和設備折舊	(45)	(112)	(94)	(251)
應收貸款之減值淨額	(11)	(—)	(—)	(11)

7. 分部資料(續)

於2018年12月31日

	金融服務 千港元	物業發展 千港元	綜合 千港元
分部資產	23,313	134,031	157,344
按公平值經其他全面收益入賬之金融資產			202,519
按公平值經損益入賬之金融資產			18,572
其他企業資產			199,029
資產總值			577,464
分部負債	5,202	22,583	27,785
股東貸款			364,020
其他企業負債*			148,400
負債總額			540,205

* 包括計提股東貸款利息。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

7. 分部資料(續)

截至2017年12月31日止年度

	金融服務 千港元	物業發展 千港元	綜合 千港元
分部收入：			
源自外來客戶之收入	1,736	—	1,736
其他收入淨額	4	62,899	62,903
	<u>1,740</u>	<u>62,899</u>	<u>64,639</u>
分部溢利／(虧損)	<u>(5,533)</u>	<u>59,382</u>	<u>53,849</u>
未分配企業收入			2,549
未分配企業支出			(11,025)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損			(8,239)
一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的 贖回權公平值虧損			(1,595)
出售可供出售金融資產之虧損			(1,951)
未分配融資成本			(26,203)
除所得稅前溢利			7,385
所得稅開支			(22,204)
本年度虧損			<u>(14,819)</u>

7. 分部資料(續)

	金融服務 千港元	物業發展 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
其他分部資料				
添置非流動分部資產	109	–	–	109
物業、機器和設備折舊	(40)	(207)	(129)	(376)
應收貸款之減值淨額	(1,670)	–	–	(1,670)

於2017年12月31日

	金融服務 千港元	物業發展 千港元	綜合 千港元
分部資產	32,346	304,183	336,529
可供出售之金融資產			339,455
按公平值經損益入賬之金融資產			29,985
其他企業資產			164,580
資產總值			870,549
分部負債	4,786	42,970	47,756
一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的 贖回權的相關金融負債			12,595
股東貸款			465,290
其他企業負債*			169,441
負債總額			695,082

* 包括計提股東貸款利息。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

7. 分部資料(續)

本集團非流動資產按地理位置呈列如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
香港	219,975	340,867
中國	21	17,279
	219,996	358,146

本集團其他收入按地理位置呈列如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
香港	1,646	2,553
中國	16,800	62,899
	18,446	65,452

由於本集團截至2018年及2017年12月31日止年度收入來自單一地區香港，因此未呈列來自外來客戶之收入地區來源。截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團各分部概無依賴任何單一客戶。

截至2018年12月31日止年度

8. 經營(虧損)/溢利

	2018年 千港元	2017年 千港元
經營(虧損)/溢利已扣除/(計入)：		
核數師酬金		
— 核數服務	640	620
— 非核數服務	—	6
	640	626
匯兌虧損/(收益)，淨額	7,387	(2,547)
折舊(附註15)	251	376
減：發展中物業折舊資本化	(22)	(106)
折舊自損益中扣除	229	270
撇銷物業、機器和設備(附註15)	74	—
應收貸款之減值，淨額(附註18)	11	1,670
僱員福利開支(包括董事薪酬)	9,957	11,823
減：發展中物業僱員福利開支資本化(附註13)	(422)	(528)
僱員福利開支(包括董事薪酬)自損益中扣除(附註13)	9,535	11,295
經營租賃租金	2,185	2,170

9. 融資成本

	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行借款利息	142	169
一間關聯公司貸款利息	192	3,288
股東貸款利息	20,712	22,915
利息開支總額	21,046	26,372

截至2017年及2018年12月31日止年度並無就合資格資產所產生之開支對一般借款項目實施利息資本化。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

10. 所得稅抵免／(開支)

由於截至2018年及2017年12月31日止年度本集團並無在香港產生或獲取任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

截至2017年12月31日止年度，本集團於中國之附屬公司須就估計應課稅溢利按標準稅率25%繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。由於截至2018年12月31日止年度於中國經營之附屬公司並無應課稅溢利，故並無就企業所得稅作出撥備。年內計提的所得稅抵免指撥回過往年度超額撥備。

按適用稅率計算之所得稅(抵免)／開支與會計虧損之對賬如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
除所得稅前(虧損)／溢利	(30,635)	7,385
稅項按適用稅率徵繳，稅率按相關司法管轄權區適用之稅率計算	(4,997)	6,481
不可扣除開支之稅務影響	6,988	15,485
毋須課稅收益之稅務影響	(4,455)	(1,617)
未確認稅務虧損之稅務影響	2,456	1,868
未確認暫時差額之稅務影響	8	(13)
過往年度之超額撥備(附註)	(22,784)	—
所得稅(抵免)／開支	(22,784)	22,204

附註：

經參考中國稅務機關發出的稅務事項通知書及本集團中國法律顧問之法律意見，本公司董事認為南華鴻泰於過往年度計提的稅項撥備約22,784,000港元已於南華鴻泰註銷後(附註6)獲全面撤銷。因此，本集團於年內錄得所得稅抵免約22,784,000港元。

於2018年12月31日，本集團可用於抵銷未來溢利的估計未使用的稅務虧損約為134,697,000港元(2017年：125,589,000港元)。由於未來溢利的不確定性，未有因估計稅務虧損而確認遞延稅項資產。無失效期的估計稅務虧損約為131,609,000港元(2017年：121,441,000港元)，其餘稅務虧損約為3,088,000港元(2017年：4,148,000港元)之失效期為5年。

10. 所得稅抵免／(開支)(續)

預扣稅乃按就中國實體所賺取溢利向香港投資者宣派之股息之5%計算。概無於綜合財務報表中就截至2017年12月31日止年度之分派保留溢利約59,068,000港元之應付稅項所涉及遞延稅項約2,953,000港元計提撥備，原因是本公司管控該等附屬公司之股息政策，並釐定可能無法於可見未來分派該等溢利。

由於該等中國附屬公司於2018年12月31日產生虧損且無保留溢利，故截至2018年12月31日止年度並無遞延稅項。

11. 股息

截至2018年及2017年12月31日止年度概無派付或建議派發股息，自報告期末以來亦不建議派發任何股息。

12. 本公司股權持有人應佔每股虧損

本公司股權持有人應佔每股基本虧損乃根據以下資料所計算：

	2018年 千港元	2017年 千港元
用以計算每股基本虧損之本公司股權持有人應佔 本年度虧損	(7,851)	(14,819)
	2018年	2017年
年內已發行普通股加權平均數	11,178,498,344	11,178,498,344
減：股份獎勵股加權平均數	(169,163,118)	(169,163,118)
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數	11,009,335,226	11,009,335,226

截至2018年及2017年12月31日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。因截至2018年及2017年12月31日止年度本公司購股權行使價高於股份之平均市價，故本公司於該等年度的購股權概無攤薄影響。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

13. 僱員福利開支(包括董事薪酬)

	2018年 千港元	2017年 千港元
工資及薪金	8,220	7,732
以股份支付之僱員補償	1,431	3,811
界定供款計劃	306	280
減：發展中物業工資、薪金及退休金成本資本化 (附註8)	(422)	(528)
自損益中扣除之僱員福利開支總額	9,535	11,295
自損益中扣除之僱員福利開支：		
工資及薪金	7,890	7,296
以股份支付之僱員補償	1,431	3,811
界定供款計劃	214	188
	9,535	11,295

僱員福利開支包括高級管理人員補償及包括以下項目：

	2018年 千港元	2017年 千港元
薪金、津貼與實物利益	2,505	1,844
以股份支付之僱員補償	1,431	3,249
界定供款計劃	54	36
	3,990	5,129

14. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

本年度董事酬金根據GEM上市規則及香港公司條例(第622章)第383條及公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)披露如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
袍金	420	411
其他酬金：		
以股份支付之僱員補償	1,022	2,849
	1,442	3,260

本公司於年內根據其購股權計劃就本公司若干董事為本集團提供之服務向彼等授出購股權，有關詳情載於綜合財務報表附註28(B)。有關購股權之公平值已於整個歸屬期內在損益表確認，乃於授出日期釐定，計量方式與適用於股份結算付款交易之本集團會計政策相同(見附註3.15)。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

14. 董事及高級管理人員酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

已付或應付予本公司董事及主要行政人員之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	以股份支付 之僱員補償 千港元	界定供款 計劃 千港元	總計 千港元
截至2018年12月31日止年度					
執行董事					
吳鴻生	—	—	—	—	—
Richard Howard Gorges	—	—	—	—	—
張賽娥	—	—	409	—	409
吳旭茱	—	—	—	—	—
非執行董事					
吳旭洋	100	—	613	—	713
獨立非執行董事					
龐愛蘭	120	—	—	—	120
楊志恒(附註iii)	100	—	—	—	100
鄭康棋(附註iv)	100	—	—	—	100
	420	—	1,022	—	1,442
截至2017年12月31日止年度					
執行董事					
吳鴻生	—	—	—	—	—
Richard Howard Gorges	—	—	—	—	—
張賽娥	—	—	928	—	928
羅裕群(附註i)	—	—	528	—	528
吳旭茱	—	—	—	—	—
非執行董事					
吳旭洋	100	—	1,393	—	1,493
獨立非執行董事					
龐愛蘭	120	—	—	—	120
梁家棟(附註ii)	54	—	—	—	54
楊志恒(附註iii)	32	—	—	—	32
鄭康棋(附註iv)	76	—	—	—	76
陳美寶(附註v)	29	—	—	—	29
	411	—	2,849	—	3,260

14. 董事及高級管理人員酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 羅裕群先生於2017年7月1日辭任本公司執行董事。
- (ii) 梁家棟先生於2017年6月14日退任及不再為本公司獨立非執行董事。
- (iii) 楊志恒先生於2017年9月6日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (iv) 鄭康祺先生於2017年3月31日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (v) 陳美寶女士於2017年3月31日辭任本公司獨立非執行董事。

截至2018年及2017年12月31日止年度，概無董事作出放棄或同意放棄任何酬金之安排。

(b) 五名最高薪酬人士

於本年度，本集團五名最高薪酬人士當中包括2名(2017年：3名)董事，其酬金詳情載於上文。年內其餘3名(2017年：2名)人士(亦為本集團之高級管理人員)之酬金如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
薪金、津貼與實物利益	2,405	1,744
界定供款計劃	54	36
	2,459	1,780

彼等之酬金在以下組別：

酬金組別	人數	
	2018年	2017年
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
	3	2

年內，本集團並無支付酬金予董事或3名(2017年：2名)最高薪酬人士，作為吸引彼等加入本集團或加入本集團時之報酬或離職補償。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

15. 物業、機器和設備

	物業裝修 千港元	傢俬及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於2016年12月31日及 2017年1月1日				
成本	1,465	2,994	283	4,742
累計折舊	(1,401)	(2,406)	(204)	(4,011)
賬面淨值	64	588	79	731
截至2017年12月31日止年度				
年初賬面淨值	64	588	79	731
添置	100	9	—	109
折舊(附註8)	(78)	(269)	(29)	(376)
匯兌調整	2	14	5	21
年末賬面淨值	88	342	55	485
於2017年12月31日				
成本	1,676	3,081	305	5,062
累計折舊	(1,588)	(2,739)	(250)	(4,577)
賬面淨值	88	342	55	485
截至2018年12月31日止年度				
年初賬面淨值	88	342	55	485
折舊(附註8)	(20)	(202)	(29)	(251)
撇銷(附註8)	—	(56)	(18)	(74)
匯兌調整	—	(3)	(1)	(4)
年末賬面淨值	68	81	7	156
於2018年12月31日				
成本	1,594	2,350	140	4,084
累計折舊	(1,526)	(2,269)	(133)	(3,928)
賬面淨值	68	81	7	156

16. 商譽

商譽賬面淨值之分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
於1月1日		
賬面總值及淨值	17,068	16,207
截至本年度止		
年初之賬面淨值	17,068	16,207
匯兌調整	(884)	861
年末之賬面淨值	16,184	17,068
於12月31日		
賬面總值及淨值	16,184	17,068

商譽之賬面值，經扣除減值虧損，已分配至物業發展之現金產生單位。

以上現金產生單位之可收回金額採用使用價值計算法釐定，包括以代表本集團物業發展分類的業務週期及策略規劃的四年詳盡預算計劃及由管理層估計的6%(2017年：6%)貼現率。

主要假設乃根據過往表現及經考慮公開市場預期及研究的市場發展期望釐定。已採用之貼現率為稅前利率並反映關聯分類的特定風險。

除釐定上述現金產生單位之使用價值時所述考慮因素外，本集團管理層現時並不知悉有任何其他可能作出的改變，以致本集團之主要估計產生改變。然而，主要估計受市場發展的影響。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

17. 按公平值經其他全面收益入賬之金融資產、可供出售金融資產及一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含之贖回權之相關金融負債

按公平值經其他全面收益入賬之金融資產為一間股份於聯交所主板上市之關聯公司發行之可贖回可換股優先股約390.7百萬股(2017年：可供出售金融資產為約410.5百萬股)及上市普通股212,405,565股(2017年：212,405,565股)，並由本集團指定為按公平值經其他全面收益入賬之金融資產(2017年：可供出售金融資產)。本公司一名董事／主要股東於關聯公司中擁有控股權益。

於可贖回可換股優先股之投資之前分為兩個部分，即「可供出售金融資產」及「一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含之贖回權之相關金融負債」。於應用香港財務報告準則第9號後，本集團將香港財務報告準則第9號的規定應用於整份合約，並將主合約的可贖回可換股優先股的衍生工具部份(即內含之贖回權)於按公平值經其他全面收益入賬之金融資產中呈列。過渡安排的詳情載於綜合財務報表附註2(a)A(i)。

可贖回可換股優先股於2018年12月31日之公平值、主股本工具成分及內含之贖回權於2017年12月31日之公平值由本公司董事參考與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師中和邦盟評估有限公司於該日之估值釐定。

上市普通股之公平值乃參考其於報告日期在活躍市場之報價釐定。

截至2018年12月31日止年度

17. 按公平值經其他全面收益入賬之金融資產、可供出售金融資產及一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含之贖回權之相關金融負債(續)

按公平值經其他全面收益入賬之金融資產、可供出售金融資產及可贖回可換股優先股內含之贖回權之賬面值變動如下：

	入賬列作按公平值				
	入賬列作按公平值	經其他全面收益入	入賬列作可供出售	入賬列作可供出售	
	經其他全面收益入	賬之金融資產之	金融資產之上市	金融資產之可贖回	
	賬之金融資產之	可贖回可換股	金融資產之上市	可換股優先股之	可贖回可換股優先
	上市普通股	優先股	普通股	主權益工具成分	股內含之贖回權
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2017年1月1日之賬面淨值	-	-	-	425,622	(11,529)
已發行紅股(附註(a))	-	-	77,528	(77,528)	-
年內已贖回(附註(b))	-	-	-	(9,336)	529
公平值變動	-	-	-	-	-
— 計入權益	-	-	(11,682)	(65,149)	-
— 計入損益	-	-	-	-	(1,595)
於2017年12月31日之賬面淨值	-	-	65,846	273,609	(12,595)
採納香港財務報告準則第9號	65,846	261,014	(65,846)	(273,609)	12,595
於2018年1月1日之賬面淨值	65,846	261,014	-	-	-
年內已贖回(附註(b))	-	(9,991)	-	-	-
公平值變動	-	-	-	-	-
— 計入權益	(25,064)	(89,286)	-	-	-
於2018年12月31日之賬面淨值	40,782	161,737	-	-	-

附註：

- (a) 根據關聯公司於2016年12月23日舉行之股東特別大會，關聯公司建議發行紅股並建議向於2015年10月7日獲發行可贖回可換股優先股之持有人配發紅股，基準為每4股獲發1股紅股(「紅股」)，可按「經兌換」基準兌換。因此，於2017年1月10日，本公司獲關聯公司配發212,405,565股紅股，並按公平值計量。
- (b) 年內，關聯方以每股0.8港元(2017年：0.8港元)贖回約19.8百萬股(2017年：14.3百萬股)可贖回可換股優先股。年內，已出售可贖回可換股優先股於各出售日期的公平值總額為9,991,000港元。因此，確認出售收益約5,835,000港元。之前計入其他全面收益項下之累計虧損約8,542,000港元轉撥至保留盈利。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

18. 應收貸款

本集團的應收貸款來自於放貸業務。應收貸款之利率乃按個別情況釐定及信貸期乃由合約雙方共同協議。

	2018年 千港元	2017年 千港元
應收貸款	10,501	10,337
減：減值虧損撥備	(7,957)	(7,265)
	2,544	3,072
減：非流動部分	(1,048)	(1,138)
流動部分	1,496	1,934

應收貸款涉及多元客戶組合，故並無高度集中之信貸風險。

於報告期末，應收貸款(扣除撥備)按其剩餘日期至合約到期日之分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
還款：		
按要求的	11	208
3個月內	444	441
3個月以上及1年之內	1,041	1,285
1年以上及5年之內	1,048	1,138
	2,544	3,072

18. 應收貸款(續)

應收貸款減值撥備變動如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
於1月1日	7,265	5,292
已確認減值虧損(附註8)	692	1,973
於12月31日	7,957	7,265
於上年度收回並已撤銷之應收貸款(附註8)	681	303

於2018年12月31日上述應收貸款減值撥備中包括約7,862,000港元(2017年：7,209,000港元)的個別減值應收貸款撥備及約95,000港元(2017年：56,000港元)的集體減值應收貸款撥備，其撥備前賬面值分別約為7,862,000港元(2017年：8,154,000港元)及2,639,000港元(2017年：2,183,000港元)。個別減值應收貸款涉及不如期償還或有拖欠還款或破產或進行其他財務重組之客戶以致預期只有部分貸款能收回。

未被個別或集體界定為減值應收貸款之賬齡分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
未逾期亦未作減值	2,533	2,864
逾期1至90日	11	35
逾期91日至180日	-	173
	2,544	3,072

未逾期亦未作減值的應收貸款與眾多分散的客戶有關，彼等並無近期欠款記錄。

於2018年及2017年12月31日，本集團整體並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增益。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

19. 發展中物業

	2018年 千港元	2017年 千港元
於中國按成本列賬之租賃土地權益	45,733	40,907
資本化發展成本及其他直接開支	86,629	89,401
	132,362	130,308
	2018年 千港元	2017年 千港元
年初結餘	130,308	101,422
添置	8,323	21,500
匯兌調整	(6,269)	7,386
年末結餘	132,362	130,308

於2018年9月，本公司中國全資附屬公司（「滄州附屬公司」）收到中國河北省滄州市國土局（「滄州國土局」）之通知，訂明有關收回滄州附屬公司所擁有的一幅位於中國河北省黃驊市的地塊（「相關土地」）之決定。於2018年12月31日，發展中物業所在相關土地的賬面值約為25,725,000港元。於2018年10月，滄州附屬公司向河北省國土局（「河北國土局」）申請對滄州國土局的土地收回決定進行行政覆議。為通過與滄州國土局協商達成調解，滄州附屬公司向河北國土局申請中止行政覆議程序，且該申請已於2018年12月獲河北國土局正式接納。由於調解程序於2018年12月31日仍未結束，故行政覆議仍然有效且其有效性將不會受到不利影響。經參考本集團中國法律顧問之法律意見，本集團管理層認為於2018年12月31日，滄州附屬公司於相關土地的合法所有權維持不變。因此，本集團對相關土地進行控制，並有權從其獲取經濟利益。

本公司管理層對發展中物業進行減值測試，並認為發展中物業的可變現淨值高於各自之賬面值。因此，截至2018年及2017年12月31日止年度，並無就發展中物業計提減值虧損。

20. 按公平值經損益入賬之金融資產

按公平值經損益入賬之金融資產指於香港上市之股本證券。上市股本證券之公平值乃參考其於報告日期在活躍市場之報價後釐定。

21. 已付訂金、預付款項及其他應收賬款

	2018年 千港元	2017年 千港元
預付款項	6,053	5,460
其他應收賬款及已付訂金(附註)	20,959	153,470
	27,012	158,930
減：非流動部分	(89)	—
流動部分	26,923	158,930

附註：

截至2016年12月31日止年度，本集團屬下一項位於瀋陽的物業項目(「瀋陽項目」)正與中國瀋陽市若干土地局(統稱「瀋陽市土地局」)進行訴訟，由於瀋陽市土地局未有進行協定之拆遷工作，本集團一直與之商討賠償及相關補償。於2017年3月，中國最高人民法院裁定本集團於訴訟中之申索得直(「2017年訴訟判決」)。根據2017年訴訟判決，瀋陽市土地局有責任向本集團支付補償申索(「申索」)。截至2017年12月31日止年度，申索(經扣除結轉自2016年12月31日的其他應收賬款約26,074,000港元及一筆相關之一次性應付支出後)入賬列為其他經營收入約62,742,000港元(附註6)。2017年12月31日的其他應收賬款中約130,952,000港元(「申索應收賬款」)指與2017年訴訟判決有關之未償還申索應收賬款。有關申索應收款項於年內全數結清。

餘下結餘主要包括就本集團其他物業開發項目已支付之訂金。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

22. 現金及銀行結餘

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行存款及現金	(a)	20,707	190,577
以人民幣計值之短期銀行存款	(b)	153,180	—
以港元計值之短期銀行存款	(c)	3,506	—
	(d)	177,393	190,577

附註：

- (a) 銀行現金按浮動利率(基於每日銀行存款利率確定)賺取利息。
- (b) 短期銀行存款以人民幣計值，到期日為三個月以內，按每年1.25至1.65%之固定銀行存款利率賺取利息。
- (c) 短期銀行存款以港元計值，到期日為三個月以內，按每年1.45%之固定銀行存款利率賺取利息。
- (d) 於2018年12月31日，本集團現金及銀行結餘包括於中國之銀行存放以人民幣計值之現金及銀行結餘約1,716,000港元(2017年：2,212,000港元)，人民幣不可自由兌換為外幣。根據中國外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權開展外匯業務之銀行進行人民幣兌換外幣。

銀行現金之公平值與其賬面值並無重大差別，是由於自開始起計於短期內到期所致。

23. 應付貿易賬款

應付貿易賬款之信貸期視乎與不同供應商協定之條款而定。於報告日期，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
超過180日	1,595	1,682

結餘為短暫性質，因此，本公司董事認為應付貿易賬款賬面值與其公平值相若。

截至2018年12月31日止年度

24. 其他應付賬款、計提費用及預收款項／合約負債

	2018年 千港元	2017年 千港元
其他應付賬款	1,355	12,089
計提費用(附註(a))	150,008	159,834
預收款項(附註(b))	—	16,460
	151,363	188,383
合約負債(附註(b))	15,607	—

附註：

- (a) 於2018年12月31日，計提費用包括就借予本集團的股東貸款計提利息費用約147,210,000港元(2017年：157,753,000港元)。累計利息為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (b) 預售物業收取之訂金16,460,000港元於首次應用日期(2018年1月1日)根據香港會計準則第18號重新分類至綜合財務狀況表內合約負債。比較資料並未重列。

合約負債及預收款項變動如下：

	物業開發產生 之合約負債 千港元	預收款項 千港元
於2017年12月31日結餘	—	16,460
採納香港財務報告準則第15號	16,460	(16,460)
於2018年1月1日結餘	16,460	—
匯兌調整	(853)	—
於2018年12月31日結餘	15,607	—

收益確認之所有條件獲達成前，概無有關年初合約負債結餘之收益於本報告期間確認。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

25. 計息銀行借款

	2018年 千港元	2017年 千港元
流動		
包含按要求償還條款的到期償還銀行貸款		
— 無抵押但有擔保	4,000	4,000

銀行貸款由本公司提供擔保，並按香港銀行同業拆息加浮動年利率2.5%計息。

本集團的銀行融資為4,000,000港元(2017年：8,000,000港元)，其中4,000,000港元(2017年：4,000,000港元)已於2018年12月31日動用。

26. 股東及一間關聯公司貸款

於2018年及2017年12月31日，主要股東貸款為無抵押、並按照香港上海滙豐銀行有限公司不時收取之最優惠利率計息。當中不包括免息的股東貸款3,500,000港元(2017年：7,000,000港元)。

於2018年12月31日，概無其他股東貸款須於2019年12月31日或之前全數或部分償還。於2017年12月31日，概無其他股東貸款須於2018年12月31日或之前全數或部分償還。本公司董事認為，於2018年及2017年12月31日，該等貸款的公平值與其賬面值均無重大差異。

於2018年12月31日，約3,620,000港元之貸款乃收取自關聯公司，該款項乃無抵押、按12%計息及須於1年內償還。本公司的一名董事／主要股東也是該關聯公司母公司之董事。

27. 股本

	2018年		2017年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定： 每股面值0.01港元之普通股 於年初及年末	100,000,000,000	1,000,000	100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足： 每股面值0.01港元之普通股 於年初及年末	11,178,498,344	111,785	11,178,498,344	111,785

28. 購股權計劃

2012購股權計劃(「2012計劃」)

本公司2012計劃於2012年5月8日獲本公司股東批准，並於同日生效。

有關2012購股權計劃按GEM上市規則的規定詳情載列如下：

(A) 2012計劃之摘要*(i) 2012計劃之目的*

2012計劃旨在鼓勵及回饋對本集團作出貢獻的僱員(定義見下文「2012計劃之參與人士」分節)及其他人士，同時向彼等提供獎勵，並協助本集團挽留現有僱員及招攬新僱員，讓他們有機會直接分享本集團達致長遠業務目標而獲得的經濟成果。

(ii) 2012計劃之參與人士

本公司的董事會或其正式授權的委員會可酌情根據該計劃條款向曾為本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員(包括任何執行及非執行董事或建議委任的執行及非執行董事)(「僱員」)、商業伙伴、代理、顧問、承銷商、本集團任何成員公司代表人員、被投資單位、客戶或供應商、諮詢人或一些參與者和股東團體(統稱為「參與人士」)授出購股權，相據2012計劃的規定認購本公司股本中每股0.01港元的股份。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

28. 購股權計劃(續)

2012購股權計劃(「2012計劃」)(續)

(A) 2012計劃之摘要(續)

(iii) 按2012計劃可予發行股份之總數

按2012計劃所授出之購股權可予發行之股份總數不可超過1,117,849,834股股份，即於股東通過決議案採納2012計劃當天已發行股份總數的10%。

(iv) 每名參與人士可獲配額上限

倘由授出日期前的任何12個月期間(包括授出日期當天)向某位參與人士授出的購股權，當行使已授出及將授出的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)，將令已發行或將發行的股份總數超過當時已累計發行股份的1%，則不得向該參與人士授出有關購股權，除非該授出建議於股東大會獲本公司之股東批准(而建議的承授人及其聯繫人士(定義見GEM上市規則)須放棄投票)。

(v) 須按購股權認購股份之期限

購股權持有人可根據2012計劃的條款，在董事會釐定的期間內，隨時行使購股權，惟有關期間不得超過由授出購股權當日起計10年，並須受制於有關提早終止的條文，而董事會可能在可行使購股權期間內對購股權的行使加以限制。

(vi) 購股權行使前必須持有的最短期限(如有)

於授出購股權時，董事會可酌情指定購股權於可予行使前必須持有的最短期限(如有)。

(vii) 購股權獲接納時須付金額及付款期限

由發出購股權建議之日起28天內繳付1.00港元。

(viii) 購股權行使價的釐定基準

按2012購股權計劃認購股份的行使價格將由董事會釐定，但在任何情況下不得低於以下的最高者：

- (1) 股份於建議授出購股權當日(必須為交易日)在聯交所每日報價表所報之收市價；
- (2) 股份於緊接建議授出購股權當日前5個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；或
- (3) 股份面值。

截至2018年12月31日止年度

28. 購股權計劃(續)**2012 購股權計劃(「2012 計劃」)(續)****(A) 2012 計劃之摘要(續)***(ix) 2012 計劃餘下之年期*

2012 計劃由其生效日期(即2012年5月8日)起計10年內有效，並於2022年5月7日終止，惟須受制於提早終止該計劃的有關條款。

年內，本公司並無根據2012 計劃授出任何購股權(2017年：無)。

(B) 授出或尚未行使購股權之詳情

截至2018年12月31日止年度，根據2012 計劃授出而尚未行使之購股權詳情及變動情況如下：

參與人之姓名及類別	購股權數目					股份價格					
	於2018年 1月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 沒收	於年內 註銷	於2018年 12月31日 之結餘	授出 購股權日期	行使 購股權期限 (附註ii)	每份 購股權之 行使價 港元	緊接授出 購股權日期前 (附註iii) 港元	緊接行使 購股權日期前 (附註iv) 港元
董事 張賽娥	55,896,000	-	-	-	-	55,896,000	01/10/2013	01/10/2016 -30/09/2023	0.188	0.188	不適用
吳旭洋	83,840,000	-	-	-	-	83,840,000	01/10/2013	01/10/2016 -30/09/2023	0.188	0.188	不適用
其他 吳旭峰	55,896,000	-	-	-	-	55,896,000	01/10/2013	01/10/2016 -30/09/2023	0.188	0.188	不適用
小計	195,632,000	-	-	-	-	195,632,000					

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

28. 購股權計劃(續)

2012購股權計劃(「2012計劃」)(續)

(B) 授出或尚未行使購股權之詳情(續)

截至2017年12月31日止年度，根據2012計劃授出而尚未行使之購股權詳情及變動情況如下：

參與人之姓名及類別	購股權數目					股份價格					
	於2017年 1月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 沒收 (附註i)	於年內 註銷	於2017年 12月31日 之結餘	授出 購股權日期	行使 購股權期限 (附註ii)	每份 購股權之 行使價 港元	緊接授出 購股權日期前 (附註iii) 港元	緊接行使 購股權日期前 (附註iv) 港元
董事											
羅裕群	55,896,000	-	-	(55,896,000)	-	-	01/10/2013	01/10/2016 - 30/09/2023	0.188	0.188	不適用
張賽娥	55,896,000	-	-	-	-	55,896,000	01/10/2013	01/10/2016 - 30/09/2023	0.188	0.188	不適用
吳旭洋	83,840,000	-	-	-	-	83,840,000	01/10/2013	01/10/2016 - 30/09/2023	0.188	0.188	不適用
其他											
吳旭峰	55,896,000	-	-	-	-	55,896,000	01/10/2013	01/10/2016 - 30/09/2023	0.188	0.188	不適用
小計	251,528,000	-	-	(55,896,000)	-	195,632,000					

附註：

- (i) 董事羅裕群先生於截至2017年12月31日止年度辭任。羅先生之購股權於截至2017年12月31日止年度悉數放棄。
- (ii) 所有授出之購股權均受制於既定期限及按下列方式全數或部分行使：

由授出購股權日期起

可行使百分比

36個月內	無
第37個月至第48個月	30%
第49個月至第60個月	60%
第61個月至第120個月	100%

- (iii) 緊接授出購股權日期前披露之股價為緊接授出購股權日期前一個交易日聯交所之收市價。
- (iv) 緊接行使購股權日期前股份之加權平均收市價。

28. 購股權計劃(續)

2012 購股權計劃(「2012 計劃」)(續)

(B) 授出或尚未行使購股權之詳情(續)

附註：(續)

- (v) 根據2012計劃於2013年10月1日、2014年1月15日、2014年4月28日及2014年5月7日授出購股權之公平值(以各自授出日期計算)分別約44,289,000港元、1,118,000港元、848,000港元及400,000港元。以Black-Scholes option pricing model「柏力克—舒爾斯」期權定價模式，並以下列重大假設計算購股權之公平值：

授出日期	2013年10月1日	2014年1月15日	2014年4月28日	2014年5月7日
預計波幅	54.276%	53.559%	52.875%	52.836%
預計有效期(年期)	10.0	10.0	10.0	10.0
無風險利率	2.049%	2.306%	2.164%	2.040%
預計股息回報	無	無	無	無

預期波幅乃以本公司股份過去的股價波幅，根據現有之資料估計將來的波幅作出有關的調整而釐定。於估值模式使用的預期有效年期乃根據管理層的最佳評估作出調整。

- (vi) 於本年度，損益表中確認僱員補償開支1,431,000港元(2017年：3,777,000港元)，同時於僱員補償儲備確認相應之調整。本集團沒有就股份付款交易確認任何負債。
- (vii) 於報告期購股權及加權平均行使價列示如下：

	2018年		2017年	
	數量	加權平均 行使價 港元	數量	加權平均 行使價 港元
於1月1日之結餘	195,632,000	0.188	251,528,000	0.188
沒收	—	—	(55,896,000)	—
於12月31日之結餘	195,632,000	0.188	195,632,000	0.188

於2018年及2017年12月31日尚未行使之購股權之行使價為0.188港元，其加權平均剩餘合約年期分別為4年和5年。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

29. 股份獎勵計劃

本公司董事會於2011年3月18日(「採納日期」)採納一項股份獎勵計劃。股份獎勵計劃特殊目的在於表揚本集團若干僱員的貢獻；並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團的持續營運及發展效力；以及吸引合適的人才入職，進一步推動本集團的發展。

董事會可不時全權酌情挑選本集團任何僱員(「入選僱員」)參與股份獎勵計劃，並經考慮包括本集團之整體財政狀況及相關入選僱員之職級及表現等事項後釐定授予入選僱員之獎勵股份數目。

根據該股份獎勵計劃，本公司須支付總數達到並不超過50,000,000港元以購買該等數量的股份及／或其他股份(視情況而定)，由董事會向當選僱員發放獎勵。

股份獎勵計劃有效期為採納日期起計15年，惟無信託基金金額於採納日期10週年或之後繳納。

股份獎勵計劃詳情載於本公司2011年3月18日、2013年11月5日及2014年12月7日之公告。

根據該股份獎勵計劃，該獎勵須根據歸屬期(自獎勵授出日始18個月至33個月)發放。

截至2018年12月31日止年度，並無已授出、歸屬或沒收之本公司股份及其他股份獎勵。

29. 股份獎勵計劃(續)

截至2017年12月31日止年度，所歸屬及沒收之其他股份獎勵如下：

參與者名稱或類別	授出日期	2017年 1月1日結餘	年內授出的 獎勵股份	年內歸屬的 獎勵股份總額	年內沒收的 獎勵股份總額	2017年12月 31日結餘
僱員總數	2017年 11月30日	-	136,000	(136,000)	-	-
總計		-	136,000	(136,000)	-	-

截至2017年12月31日止年度，已授出136,000股股份獎勵。根據股份獎勵計劃，於截至2017年12月31日止年度所授其他股份之股份獎勵的公平值約為34,000港元並於授出日期計量。於授出日期獎勵的公平值乃參照緊隨授出日期之前可獲得的市場價格釐定。股份獎勵緊隨授出日期歸屬且並無歸屬條件。截至2017年12月31日止年度，於損益確認的其他股份以股份支付的開支約為34,000港元。截至2017年12月31日止年度，根據股份獎勵計劃授出136,000股其他股份。截至2017年12月31日止年度，概無沒收之股份。

截至2017年12月31日止年度本公司並無其他已授出、歸屬及沒收之股份獎勵。

30. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備及變動金額呈列於綜合權益變動表第63至64頁。

本集團**庫存股**

	2018年		2017年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
結餘結存及結轉	169,163,118	20,191	169,163,118	20,191

本公司在開放市場透過一間附屬公司獲得其自身的股份作為庫存股，以用作滿足股獎勵計劃所授予的獎勵(附註29)；相關股份可用作再出售及已包括在庫存股中，作為本公司儲備的一部分。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

30. 儲備(續)

本公司

	庫存股 千港元	股本儲備 千港元	僱員補償 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2017年1月1日	(20,191)	652	24,644	47,266	52,371
根據股份獎勵計劃歸屬股份獎勵	—	—	(34)	(2)	(36)
確認以股份支付之僱員補償	—	—	3,811	—	3,811
沒收股份獎勵計劃下股份獎勵	—	—	(6,004)	6,004	—
本年度虧損	—	—	—	(19,436)	(19,436)
於2017年12月31日及2018年1月1日	(20,191)	652	22,417	33,832	36,710
確認以股份支付之僱員補償	—	—	1,431	—	1,431
本年度虧損	—	—	—	(113,776)	(113,776)
於2018年12月31日	(20,191)	652	23,848	(79,944)	(75,635)

本公司之可供分派儲備指股本儲備及資本投入儲備，其由累計虧損抵銷。

31. 經營租賃承擔**(a) 作為出租人**

於2018年及2017年12月31日，本集團並無不可撤回之未來最低經營租賃應收款。

(b) 作為承租人

於2018年及2017年12月31日，本集團按不可撤回之將來最低經營租賃承擔總額如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
一年內	170	—
第二至五年(包括首尾兩年)	85	—
	255	—

本集團根據經營租賃安排僅租賃一間辦公室，初始租期協商為2年(2017年：1至2年)。由於租賃協議於截至2017年12月31日止年度終止及並無重續租賃協議，故於2017年12月31日並無經營租賃承擔。該等租約概無包括或然租金。

32. 資本承擔

	2018年 千港元	2017年 千港元
已訂約但未撥備：		
— 關於發展中物業之支出	21,073	5,716
	21,073	5,716

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

33. 或然負債

於2018年及2017年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

34. 關聯人士交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，於本年度內，本集團已進行以下重要關聯交易：

	2018年 千港元	2017年 千港元
(i) 利息支出予股東	20,712	22,915
(ii) 利息支出予關聯公司	192	3,288
(iii) 租賃及樓宇管理費支出予一間關聯公司	2,136	1,924
(iv) 購買差旅相關產品	31	130

於報告日期，關聯人士之結餘詳情載於綜合財務報表附註26內。

以上交易為根據本集團與關聯公司共同商議之條款執行。本公司一名董事／主要股東於關聯公司中擁有控股權益或為關聯公司母公司之董事。

本集團的主要管理人員之酬金：

其酬金之詳情已於綜合財務報表附註13及14內披露。

35. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生負債之對賬

	於2017年 1月1日 千港元	融資現金流量		非現金變動		於2017年 12月31日 千港元
		已收所得 款項 千港元	償還本金 千港元	已付利息 千港元	已確認 利息支出 千港元	
截至2017年12月31日 止年度						
關聯公司貸款	75,500	-	(75,500)	(3,288)	3,288	-
股東貸款	465,290	-	-	-	-	465,290
銀行借款	11,000	-	(7,000)	(169)	169	4,000
	551,790	-	(82,500)	(3,457)	3,457	469,290

	於2018年 1月1日 千港元	融資現金流量		非現金變動		於2018年 12月31日 千港元	
		已收所得 款項 千港元	償還本金 千港元	已付利息 千港元	已確認 利息支出 千港元		匯率變動 之影響 千港元
截至2018年12月31日 止年度							
關聯公司貸款	-	3,541	-	(106)	192	(7)	3,620
股東貸款	465,290	-	(101,270)	-	-	-	364,020
股東貸款之應計利息 (附註24(a))	157,753	-	-	(31,255)	20,712	-	147,210
銀行借款	4,000	-	-	(142)	142	-	4,000
	627,043	3,541	(101,270)	(31,503)	21,046	(7)	518,850

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

36. 財務風險管理目標及政策

本集團面對因其經營及投資業務而產生之各種財務風險。本集團並無書面風險管理政策及指引。然而，董事會會定期舉行會議，以分析及制定策略管理本集團之市場、信貸及流動性風險。本集團將風險減至最低。本集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用。

本集團之金融資產包括按公平值經其他全面收益入賬之金融資產、可供出售金融資產、按公平值經損益入賬之金融資產、應收貸款及其他應收賬款以及現金及銀行結餘。本集團之金融負債包括應付貿易及其他應付賬款、一間關聯公司及股東貸款、計息銀行借款及一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權的相關金融負債。

(a) 外匯風險

外匯風險特指金融資產的未來現金收入因外匯匯率的變動而浮動的危險。本集團有外匯風險，其來自資產表中的資產與負債的標價貨幣與本集團的結算貨幣不同。於本報告日，本公司董事認為重要的本集團以外幣標價的貨幣資產與負債的賬面金額如下所示：

	於12月31日	
	2018年 千港元	2017年 千港元
資產：		
人民幣	172,605	146,490
美元	—	163,976
	172,605	310,466
負債：		
人民幣	(3,035)	(14,024)
外匯風險淨值	10,697	296,422

36. 財務風險管理目標及政策 (續)**(a) 外匯風險 (續)**

本集團政策要求管理層緊密監測外匯匯率波幅以及適當時以外匯期權和遠期合約來監控外匯風險。

本集團年末外匯風險之敏感性分析結果，是基於對外幣匯率由年初至往後多年以固定百分比變化而釐定。根據香港聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎，管理層認為與美元有關的外匯風險並不重大。

以下呈列變動乃管理層對直至下個年結日止期間內匯率合理可能變動的評估。下表所載分析結果展示本集團各實體的損益與權益在5%的功能貨幣對外幣匯率貶值下所受的總影響。有關分析按與2017年相同基準進行。

	對損益與權益的影響	
	2018年 千港元	2017年 千港元
人民幣	8,479	6,623

相同比率的本集團功能貨幣對相關外幣的升值將對本集團的損益與權益產生程度相同但相反的影響。

(b) 利率風險

利率風險指因市場利率變動而導致金融工具公平值或現金流量波動的風險。由於本集團除現金及現金等價物及已抵押銀行存款外未有重大附息的資產，本集團的收入及營運現金流較獨立於市場利率變化。

本集團之利率風險由浮動利率計息之計息銀行借款、股東貸款及一間關聯公司貸款產生。按可變利率獲得之貸款使本集團須面對現金流量利率風險。

本集團之目標為在協定之框架內管理其利率風險，以確保在出現重大利率變動時不會承受過高風險。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

36. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 利率風險(續)

敏感度分析

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，於報告日期，本集團損益與權益對利率的合理可能波動的敏感度。

	利率的增加 %	對損益與 權益的影響 千港元
2018年	0.5	(1,522)
2017年	0.5	(1,135)

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生而作出。假設利率變動即基於當前市況的合理可能變動，代表管理層對未來十二個月內利率合理可能變動的評估。有關分析按與2017年相同基準進行。

在所有其他變量均保持不變之情況下，相同比率的利率下降將對本集團的損益與權益產生程度相同但相反的影響。所假設之變動對本集團其他股權成分並無影響。

(c) 信貸風險

信貸風險指金融工具合約方未能按照金融工具條款履行其義務而對本集團造成財務虧損的風險。

本集團的政策是只與有信用的對手作交易。根據本集團之政策，凡有意以賒賬形式交易之客戶，均需經過信貸審查。此外，本集團持續監控客戶和其他交易對手應收金額的可恢復性，單獨或按組評估應收賬款減值，並結合這些信息作信貸風險控制，且本集團面對的壞賬風險並不重大。在合理成本下，客戶和其他交易對手的外部報告會被使用。

36. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

關於其他應收賬款，本集團並無任何重大信貸風險集中於個別的交易方或任何一組有相似性質的交易方。由於交易方均為信譽良好及外界信貸評級高的銀行，因此流動貨金的信貸風險可視作不存在。

由於本集團的銀行結餘主要存放在十間以上享有高信貸評級之金融機構，且本集團擁有眾多應收貸款、其他應收賬款及已付訂金的交易方，故並無集中之信貸風險。管理層預期不會出現因該等機構及交易方未履約而產生任何虧損。

於各報告日期，本集團對於處於不同階段的金融工具的預期信貸虧損分別進行計量。自初始確認後信貸風險未顯著增加的金融工具，處於第一階段，對於該等資產，本集團按照12個月預期信貸虧損計提虧損準備。自初始確認後信貸風險已顯著增加但並無客觀減值證據的金融工具，處於第二階段，對於該等金融工具，確認全期預期信貸虧損。於報告日期有客觀減值證據的金融資產，處於第三階段，對於該等資產，確認全期預期信貸虧損。

應收貸款的總賬面值分析如下：

	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	總計 千港元
於2018年1月1日的總賬面值	2,183	—	8,154	10,337
年內借予客戶款項增加/ (減少)淨額	456	—	(292)	164
於2018年12月31日的總賬面值	2,639	—	7,862	10,501

減值撥備變動如下：

	第一階段 12個月預期 信貸虧損 千港元	第二階段 全期預期 信貸虧損 千港元	第三階段 全期預期 信貸虧損 千港元	總計 千港元
於2018年1月1日	56	—	7,209	7,265
自12個月預期信貸虧損轉撥至 全期預期信貸虧損/自全期 預期信貸虧損轉撥至12個月 預期信貸虧損	—	—	—	—
自損益中扣除	39	—	653	692
於2018年12月31日	95	—	7,862	7,957

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

36. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

第一階段項下應收貸款的預期信貸虧損按共同基準計算。第二階段及第三階段的預期信貸虧損則按個別基準計算。

本集團就各類別貸款預先設有虧損率。虧損率乃參照過去五年的實際虧損經驗，並作出調整以反映前瞻性經濟資料。

(d) 流動性風險

流動性風險指本集團未能履行金融負債相關義務的風險。本集團透過謹慎控制長期債務的還款期及日常營運資金的現金流出以管理其流動性需求。本集團會按每天的需要以管理其流動性需求。而為期360天的長期現金流動性需求則每月作出調整。

本集團主要以維持充足的現金以應付未來30天之流動性需求。長遠之流動性則加上充足之借貸以應付所需。

於報告日期，本集團之金融負債以合約未貼現現金流量的合約到期日列載如下：

	少於1年或 於要求時 千港元	多於1年 千港元	未貼現現金 流量總計 千港元	賬面值 千港元
於2018年12月31日				
應付貿易賬款	1,595	—	1,595	1,595
其他應付賬款及計提費用	151,363	—	151,363	151,363
計息銀行借款	4,000	—	4,000	4,000
一間關聯公司貸款	3,859	—	3,859	3,620
股東貸款	—	382,497*	382,497*	364,020
	160,817	382,497	543,314	524,598

* 包括1年之應計利息

36. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動性風險(續)

	少於1年或 於要求時 千港元	多於1年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於2017年12月31日				
應付貿易賬款	1,682	—	1,682	1,682
其他應付賬款及計提費用	171,923	—	171,923	171,923
一間關聯公司之可贖回可 換股優先股內含的贖回 權的相關金融負債	12,595	—	12,595	12,595
計息銀行借款	4,000	—	4,000	4,000
股東貸款	—	488,205*	488,205*	465,290
	190,200	488,205	678,405	655,490

* 包括1年之應計利息

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

36. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 按類別分類之金融資產及負債概要

本集團於報告日期已分類的金融資產及負債可分類如下。有關金融工具之分類如何影響其日後計量之闡述，請參閱附註3.11。

	2018年 千港元	2017年 千港元
金融資產		
按公平值經其他全面收益入賬之金融資產	202,519	—
可供出售金融資產	—	339,455
按公平值經損益入賬之金融資產	18,572	29,985
貸款及應收賬款		
— 應收貸款	2,544	3,072
— 其他應收賬款及已付訂金	20,959	153,470
現金及銀行結餘	177,393	190,577
	421,987	716,559
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債		
— 應付貿易賬款	1,595	1,682
— 其他應付賬款及計提費用	151,363	171,923
— 關聯方貸款	3,620	—
— 股東貸款	364,020	465,290
— 計息銀行借款	4,000	4,000
按公平值經損益入賬之金融負債		
— 一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的 贖回權的相關金融負債	—	12,595
	524,598	655,490

36. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 股本價格風險

股票價格風險指因市場價格變動(利率及匯率變動除外)而導致金融工具公平值或現金流量波動的風險。

於報告期末，本集團面對因個別被列為按公平值經損益入賬之金融資產及按公平值經其他全面收益入賬之金融資產的股權投資所產生的股票價格風險。本集團衍生金融工具的上市投資及相關股份在聯交所上市而其價值相等於報告期末的市場報價。

敏感度分析

於2018年12月31日，在所有其他變量保持不變的情況下，預計按公平值經損益入賬之金融資產價格與按公平值經其他全面收益入賬之金融資產的相關股價倘整體增加5%，將導致本集團年度溢利增加及本集團保留溢利增加約929,000港元，其他權益成分增加約6,564,000港元。

在所有其他變量保持不變的情況下，按公平值經損益入賬之金融資產價格與按公平值經其他全面收益入賬之金融資產的相關股價倘減少5%，將導致本集團年度虧損增加及本集團保留溢利減少約929,000港元，其他權益成分減少約8,101,000港元。

假設市價變動代表管理層對未來12個月內市價合理可能變動的評估。有關分析按與2017年相同基準進行。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

36. 財務風險管理目標及政策(續)

(g) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

(i) 不以公平值計量之金融工具

由於即將或將於短期內到期，本集團於2018年及2017年12月31日並非按公平值計量之金融資產及金融負債公平值與其賬面金額相若。

(ii) 以公平值計量之金融工具

香港財務報告準則第13號引入分3層等級制度披露公平值計量及對公平值計量相對可靠程度的額外披露。

等級制度將金融資產及負債按計量該等金融資產及金融負債所用的主要參數的相對可靠程度分為3層。公平值等級分為以下3層：

- 第1層： 相同資產或負債於活躍市場未經調整的報價；
- 第2層： 除第1層所包括的報價外，其他直接或間接可觀察之參數；及
- 第3層： 並非依據市場數據的參數，即不可觀察參數。

於綜合財務狀況表按公平值計量的金融資產及金融負債分類為如下公平值等級：

	於2018年12月31日			總計 千港元
	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	
資產				
按公平值經損益入賬之金融資產				
— 上市公司股本證券	18,572	—	—	18,572
按公平值經其他全面收益入賬之 金融資產				
— 一間關聯公司之可贖回可換股 優先股	—	—	161,737	161,737
— 上市公司股本證券	40,782	—	—	40,782
公平值淨值	59,354	—	161,737	221,091

36. 財務風險管理目標及政策(續)

(g) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量(續)

(ii) 以公平值計量之金融工具(續)

	於2017年12月31日			總計 千港元
	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	
資產				
按公平值經損益入賬之金融資產				
— 上市公司股本證券	29,985	—	—	29,985
可供出售金融資產				
— 一間關聯公司之可贖回可換股 優先股	—	—	273,609	273,609
— 上市公司股本證券	65,846	—	—	65,846
負債				
一間關聯公司之可贖回可換股優先股				
— 內含的贖回權的相關金融負債	—	—	(12,595)	(12,595)
公平值淨值	95,831	—	261,014	356,845

於截至2018年12月31日止年度內各層之間並無轉換。

金融資產及金融負債整體分類所根據之公平值等級制度層級乃基於對公平值計量屬重要的最低參數水平釐定。

與之前報告期相比，用於計量公平值的方法及估值方法不變。

有關第1層公平值計量之資料

對於按公平值經損益入賬之金融資產，股本證券為以港元計值的上市公司股份。公平值參考彼等於報告日期的買入報價釐定。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

36. 財務風險管理目標及政策(續)

(g) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量(續)

(ii) 以公平值計量之金融工具(續)

有關第3層公平值計量之資料

有關關聯公司可贖回可供換股優先股的按公平值經其他全面收益入賬之金融資產以港元計價。其公平值採用二項分佈期權定價法釐定。預期波動度為公平值計量中無法觀測的重要參數。公平值與預期波動度正相關。

於2017年12月31日，對於分類作可供出售金融資產的主權益工具，估計在所有其他變量均保持不變之情況下，預期波動度增加5%會導致本集團其他權益成分增加約1,832,000港元，而預期波動度減少5%會導致本集團其他權益成分減少約2,036,000港元。對於分類作衍生金融負債的關聯公司可贖回可換股優先股內含贖回權，估計在所有其他變量均保持不變之情況下，預期波動度增加5%會導致本集團年內虧損增加約871,000港元，而預期波動度減少5%會導致本集團年內虧損減少約1,120,000港元。

於2018年12月31日，對於整體可贖回可換股優先股，估計在所有其他變量均保持不變之情況下，預期波動度增加5%會導致本集團其他權益成分減少約670,000港元，而預期波動度減少5%會導致本集團其他權益成分減少約244,000港元。

重要參數如下：

	2018年	2017年
有關股價	每股0.192港元	每股0.31港元
兌換價	每股0.4港元	每股0.4港元
無風險利率	2.01%	1.81%
利率	10.08%	8.44%
預期波動度	70.39%	66.28%

36. 財務風險管理目標及政策(續)

(g) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量(續)

(ii) 以公平值計量之金融工具(續)

有關第3層公平值計量之資料(續)
年初及年末公平值結餘對賬如下：

	2018年			2017年	
	按公平值經 其他全面收益 入賬之 金融資產 千港元	可供出售 金融資產 千港元	有關內含 贖回權的 金融負債 千港元	可供出售 金融資產 千港元	有關內含 贖回權的 金融負債 千港元
於1月1日	-	273,609	(12,595)	425,622	(11,529)
會計政策變動 採納香港財務報告準則第9號	261,014	(273,609)	12,595	-	-
於2018年1月1日之經重列結餘	261,014	-	-	-	-
發行紅股(附註17)	-	-	-	(77,528)	-
其他全面收益中確認的 公平值虧損	(89,286)	-	-	(65,149)	(1,595)
年內贖回	(9,991)	-	-	(9,336)	529
於12月31日	161,737	-	-	273,609	(12,595)
於損益中確認報告日					
所持金融工具未變現收益	-	-	-	-	(1,595)
贖回金融工具時解除重估儲備 至損益	-	-	-	4,613	-

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

37. 資本管理

本集團之資本管理的目標為確保本集團有能力可以持續經營，並透過配合風險水平的商品及服務定價，為股東帶來充足的回報。

本集團積極定期檢討及管理資本架構，力求達到最理想之資本架構及股東回報；於過程中考慮之因素為本集團日後之資本需求，資本效率、當時及預期之盈利能力、預期之經營現金流量、預期資本開支及預期策略投資機會。本集團現時並無採納任何正式股息政策。

本集團按其整體融資的結構設定資本金額。本集團管理其資本結構，並因應經濟情況及其資產之風險性質對此作出調整。為了保持及調整其資本結構，本集團可能會調整派發予股東之股息、回饋資本予股東、發行新股或出售資產以減低負債。

本集團有三間附屬公司為證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）所監管之公司及需要符合證監會若干項最少資本要求。本集團成立合規部，其成員都是由富經驗及合資格的監察主任組成，並由管理層看管。合規部的主要工作是看管每日財務狀況和定期檢討集團內部監控，確保受監管之本集團附屬公司符合相關法規。

於報告日，資本佔整體融資比率如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
資本 總權益	37,259	175,467
整體融資		
一間關聯公司貸款	3,620	—
股東貸款	364,020	465,290
計息銀行借款	4,000	4,000
	371,640	469,290
資本佔整體融資比率	10.03%	37.4%

38. 財務狀況表

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之權益		—	—
流動資產			
應收附屬公司款項		613,215	762,637
現金及銀行結餘		117	118
		613,332	762,755
流動負債			
其他應付賬款及計提費用		113,783	118,191
應付附屬公司款項		192,899	176,369
		306,682	294,560
流動資產淨值		306,650	468,195
總資產減流動負債		306,650	468,195
非流動負債			
股東貸款		270,500	319,700
資產淨值		36,150	148,495
權益			
股本		111,785	111,785
儲備	30	(75,635)	36,710
總權益		36,150	148,495

代表董事會

張賽娥
董事Richard Howard Gorges
董事

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

39. 主要附屬公司資料

於2018年12月31日之本公司主要附屬公司(分別為有限責任公司)詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊／成立地點	已發行／ 已繳足股本詳情	本公司有效權益		主要業務及營業地點
			持有比例	直接 間接	
Crystal Hub Limited	英屬維爾京群島	1股普通股 每股1美元	100%	—	投資控股，香港
滄州南華房地產開發 有限公司	中國	10,000,000 港元	—	100%	物業發展，中國
宏基環球有限公司	香港	普通股總值 2 港元	—	100%	投資控股，香港
宏地管理有限公司	香港	普通股總值 2 港元	—	100%	為本集團提供管理 服務，香港
南華信貸財務 有限公司	香港	普通股總值 42,125,000 港元	—	100%	放貸業務，香港
南華資產管理 有限公司	香港	普通股總值 6,600,000 港元	—	100%	提供投資意見及資產 管理服務，香港
佳湧有限公司	香港	普通股總值 10,000,001 港元	—	100%	提供證券買賣服務， 香港
南華期貨投資 有限公司	香港	普通股總值 6,300,000 港元	—	100%	提供期貨合約買賣 服務，香港
南華財富管理顧問服務 有限公司	香港	普通股總值 1,000,000 港元	—	100%	提供保險及強積金 買賣服務，香港

39. 主要附屬公司資料(續)

本公司附屬公司的財務報表是由香港立信德豪會計師事務所有限公司按法定或本集團綜合目的進行審計。

於2018年及2017年12月31日，並無附屬公司發行任何債券。

本公司董事認為上表列出的主要附屬公司對本集團全年業績有很大影響或是佔有本集團資產淨額的很大部分。本公司董事認為若披露其他附屬公司的詳情，會導致上表過分冗長。

財務資料摘要

	截至12月31日止年度				
	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
收入	1,121	1,736	5,539	556	–
經營業務(虧損)/溢利	(9,589)	33,757	(266,018)	49,332	(2,690)
融資成本	(21,046)	(26,372)	(26,562)	(1,270)	(285)
扣除所得稅前(虧損)/溢利	(30,635)	7,385	(292,580)	48,062	(2,975)
所得稅開支	22,784	(22,204)	–	–	–
年度(虧損)/溢利	(7,851)	(14,819)	(292,580)	48,062	(2,975)
資產與負債					
總資產	577,464	870,549	953,501	3,238,177	3,709,655
總負債	(540,205)	(695,082)	(720,183)	(753,877)	(1,496,419)
	37,259	175,467	233,318	2,484,300	2,213,236

物業詳情

發展中物業

地點	類別	完成階段	預計完成日期	集團應佔權益百分率	概約總樓面面積	概約地盤面積
黃驊新城物業開發項目	商業／零售	將展開主要工程	2021年	100%	132,000平方米	65,257平方米
中捷遷徙項目	住宅	主體建築	2018年	70%	9,737平方米	9,432平方米