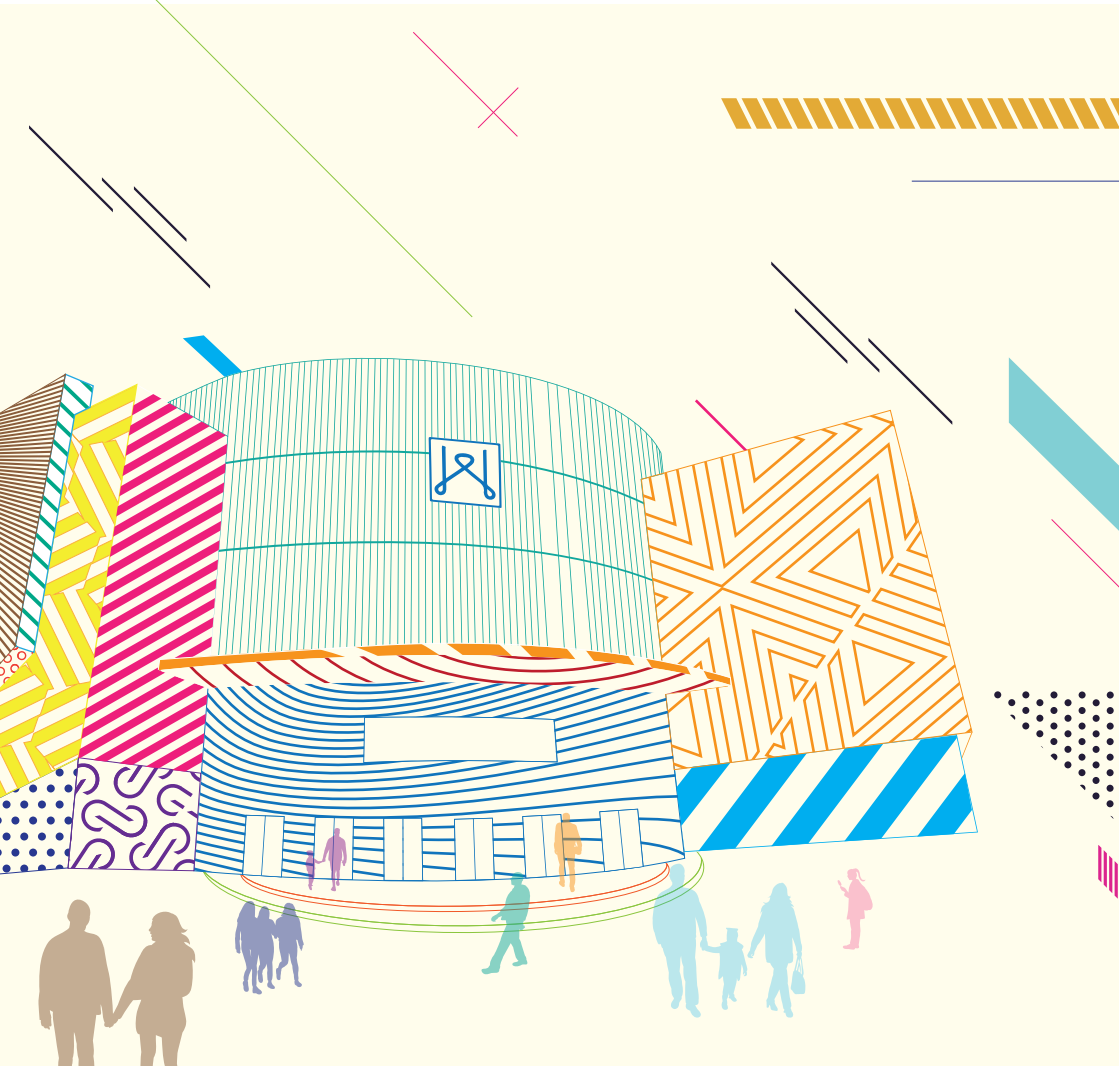




# 錦藝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：565)

中 期 報 告 2 0 1 8



## 公司資料

### 董事會

陳錦艷先生 (主席)

陳錦東先生 (行政總裁)

關志輝先生\*

林野先生\*

楊澤強先生\*

張詩培女士\*

\* 獨立非執行董事

### 公司秘書

邱梅美女士

### 核數師

中正達會計師事務所有限公司

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈14樓1407室

網址：<http://artgroup.etnet.com.hk>

### 註冊辦事處

P.O. Box 10008

Willow House

Cricket Square

Grand Cayman KY1-1001

Cayman Islands

### 股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited

P.O. Box 10008

Willow House

Cricket Square

Grand Cayman KY1-1001

Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

### 主要往來銀行

中國工商銀行

交通銀行

鄭州銀行

恒生銀行

### 股份上市

香港聯合交易所有限公司

(股份代號：565)

## 中期財務資料審閱報告



中正達會計師事務所有限公司  
**Centurion ZD CPA Limited**  
Certified Public Accountants (Practising)

致錦藝集團控股有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 緒言

本核數師已審閱載於第3至30頁之中期財務資料，當中包括錦藝集團控股有限公司及其附屬公司於截至二零一八年十二月三十一日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之有關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動報表及現金流動表以及若干說明註釋。香港聯合交易所有限公司之證券上市規則規定，中期財務資料報告須根據當中有關規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。本核數師之責任為根據審閱結果，對本中期財務資料作出結論，並按照 貴公司與本核數師雙方協定之應聘條款，僅向作為一個團體之董事會報告。除此以外，本核數師報告不得用作其他用途。本核數師並不會就本報告內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

### 審閱範圍

本核數師乃按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱工作。審閱中期財務資料之工作範圍包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢以及運用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，本核數師無法保證將知悉在審核中可能發現之所有重大事宜。故此，本核數師並不會作出審核意見。

### 結論

根據本核數師之審閱結果，吾等並無發現任何事宜以致吾等相信中期財務資料於各重大方面未有根據香港會計準則第34號而編製。

中正達會計師事務所有限公司

執業會計師

香港紅磡

德豐街22號

海濱廣場二座

13樓1304室

二零一九年二月二十二日

錦藝集團控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一八年十二月三十一日止六個月（「期內」）之未經審核簡明綜合中期財務報表（已由本公司核數師及審核委員會審閱）連同二零一七年同期之比較數字如下：

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

		截至十二月三十一日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
營業額	3	91,381	96,971
銷售成本		(30,140)	(27,957)
毛利		61,241	69,014
其他收入		7,996	5,790
行政開支		(12,973)	(12,210)
其他開支		–	(715)
財務費用	4	(15,083)	(15,841)
除稅前溢利		41,181	46,038
所得稅開支	5	(8,235)	(5,535)
期內溢利	6	32,946	40,503
其他全面虧損			
其後可能重新分類至損益的項目			
換算產生之匯兌差額		(83,350)	–
期內其他全面虧損（已除稅）		(83,350)	–
期內全面（虧損）／收益總額		(50,404)	40,503

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
以下應佔期內溢利：			
本公司擁有人		23,452	28,915
非控股權益		9,494	11,588
		<u>32,946</u>	<u>40,503</u>
以下應佔期內全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		(43,000)	28,915
非控股權益		(7,404)	11,588
		<u>(50,404)</u>	<u>40,503</u>
每股盈利	8		
基本(每股港仙)		<u>0.87</u>	<u>1.08</u>
攤薄(每股港仙)		<u>0.87</u>	<u>1.07</u>

附註：本集團已於二零一八年七月一日初步應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選的過渡方法，並無重列比較資料。

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	6,160	6,757
投資物業		3,062,500	3,208,333
商譽	10	63,549	63,549
		<u>3,132,209</u>	<u>3,278,639</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	11	18,654	20,016
銀行結餘及現金		43,913	18,121
		<u>62,567</u>	<u>38,137</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	12	361,166	342,495
稅務債項		1,250	836
有抵押銀行及其他借貸	13	85,227	85,714
		<u>447,643</u>	<u>429,045</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(385,076)</u>	<u>(390,908)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,747,133</u>	<u>2,887,731</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
<b>股本及儲備</b>			
股本	15	26,888	26,888
股份溢價及儲備		<u>1,422,873</u>	<u>1,465,873</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,449,761</u>	<u>1,492,761</u>
非控股權益		<u>364,350</u>	<u>371,754</u>
總權益		<u>1,814,111</u>	<u>1,864,515</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		459,137	480,122
有抵押銀行及其他借貸	13	438,636	517,857
債券	14	<u>35,249</u>	<u>25,237</u>
		<u>933,022</u>	<u>1,023,216</u>
		<u>2,747,133</u>	<u>2,887,731</u>

附註：本集團已於二零一八年七月一日初步應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選的過渡方法，並無重列比較資料。

## 簡明綜合權益變動報表

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	合併儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	本公司 擁有人應佔 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年七月一日	26,850	262,943	136	(109,097)	575	1,143,327	1,324,734	315,877	1,640,611
期內溢利	-	-	-	-	-	28,915	28,915	11,588	40,503
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	28,915	28,915	11,588	40,503
於二零一七年十二月三十一日	26,850	262,943	136	(109,097)	575	1,172,242	1,353,649	327,465	1,681,114
期內溢利	-	-	-	-	-	38,684	38,684	33,008	71,692
期內其他全面收益 —換算產生之匯兌差額	-	-	-	45,726	-	-	45,726	11,281	57,007
期內全面收益總額	-	-	-	45,726	-	38,684	84,410	44,289	128,699
根據僱員購股權計劃發行股份 確認以權益結算以股份為基礎的付款開支	38	907	-	-	(265)	-	680	-	680
	-	-	-	-	54,022	-	54,022	-	54,022
於二零一八年六月三十日(附註)	26,888	263,850	136	(63,371)	54,332	1,210,926	1,492,761	371,754	1,864,515
初步應用香港財務報告準則第9號之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一八年七月一日經調整結餘	26,888	263,850	136	(63,371)	54,332	1,210,926	1,492,761	371,754	1,864,515
期內溢利	-	-	-	-	-	23,452	23,452	9,494	32,946
期內其他全面虧損 —換算產生之匯兌差額	-	-	-	(66,452)	-	-	(66,452)	(16,898)	(83,350)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(66,452)	-	23,452	(43,000)	(7,404)	(50,404)
於二零一八年十二月三十一日	26,888	263,850	136	(129,823)	54,332	1,234,378	1,449,761	364,350	1,814,111

附註：本集團已於二零一八年七月一日初步應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。  
根據所選的過渡方法，並無重列比較資料。



## 簡明綜合現金流動表

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得之現金淨額	<u>83,814</u>	<u>56,078</u>
投資活動所耗之現金淨額		
購買物業、廠房及設備	(1,234)	(732)
已收利息	<u>25</u>	<u>26</u>
	<u>(1,209)</u>	<u>(706)</u>
融資活動所耗之現金淨額		
償還銀行及其他借貸	(52,273)	(40,230)
發行債券之所得款項	10,000	-
銀行及其他借貸之已付利息	(13,755)	(14,810)
	<u>(56,028)</u>	<u>(55,040)</u>
現金及現金等值項目增加淨額	<u>26,577</u>	<u>332</u>
外匯兌換率變動之影響	(785)	-
期初之現金及現金等值項目	<u>18,121</u>	<u>30,459</u>
期終之現金及現金等值項目 呈列為銀行結餘及現金	<u>43,913</u>	<u>30,791</u>

附註：本集團已於二零一八年七月一日初步應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選的過渡方法，並無重列比較資料。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」之規定編製。

### 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及財務工具於報告期末按公平值計量則除外。

除應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）所引致會計政策之變動外，截至二零一八年十二月三十一日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製截至二零一八年六月三十日止年度的本集團全年綜合財務報表所遵循者一致。

#### 應用新訂香港財務報告準則及修訂本

於本中期期間，本集團首次應用以下香港會計師公會頒佈的新訂香港財務報告準則及修訂本（於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間制生效），以編製本集團的簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號	財務工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂本
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎的支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號（修訂本）	一併應用香港財務報告準則第9號財務工具 與香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號（修訂本）	作為香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進的一部分
香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂香港財務報告準則及修訂本 (續)

已根據各準則及修訂本的相關過渡條文應用新訂香港財務報告準則及修訂本，其所引致會計政策、呈報金額及／或披露資料之變動詳述如下。

#### 2.1 應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益之影響及會計政策變動

於本中期期間，本集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。香港財務報告準則第15號應用於所有客戶合約，惟屬於香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃除外。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初步應用該準則之累積影響已於初步應用日期二零一八年七月一日確認。初步應用日期之任何差額於期初保留溢利確認，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年七月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號收益以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策造成之主要變動

香港財務報告準則第15號引入確認收益之五個步驟：

- 第一步： 識別與客戶訂立之合約
- 第二步： 識別合約中之履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步： 於本集團完成履約責任時（或就此）確認收益

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂香港財務報告準則及修訂本 (續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益之影響及會計政策變動 (續)

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策造成之主要變動 (續)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約責任時（或就此）確認收益，即於特定履約責任相關貨品或服務之「控制權」移交客戶之時。

履約義務指一項明確之貨品及服務（或一批貨品或服務）或一系列大致相同之明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，而收益則參考相關履約責任之完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約創建及增強客戶於本集團履約時控制之資產；或
- 本集團之履約未創建對本集團具有替代用途之資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分之款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務之控制權時於某一個時間點確認。

合約資產指本集團就本集團已向客戶轉讓之貨品或服務而於交換中收取代價之權利（尚未成為無條件），根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收賬款指本集團收取代價之無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂香港財務報告準則及修訂本 (續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益之影響及會計政策變動 (續)

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策造成之主要變動 (續)

本集團確認來自以下之收益：

- 租金收入 (不屬香港財務報告準則第15號範圍內)；及
- 物業管理費收入及其他相關服務 (屬於香港財務報告準則第15號範圍內)。

本集團來自提供物業管理服務之收益隨時間確認。由於租戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供之利益，收益於履約責任完成時隨時間確認。

採納香港財務報告準則第15號並無對本集團如何確認提供服務之收益產生重大影響。

就受影響之各個項目而言，下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年七月一日簡明綜合財務狀況表之影響。概無呈列不受變動影響之項目。

流動負債	先前	根據香港財務報告準則第15號	
	於二零一八年六月三十日 呈報之賬面值 港幣千元	重新分類 港幣千元	於二零一八年七月一日 之賬面值 港幣千元
預收款項 (附註)	29,535	(21,490)	8,045
合約負債 (附註)	—	21,490	21,490

附註：於二零一八年七月一日，先前計入「預收款項」之主要與物業管理服務有關之預收現金港幣21,490,000元重新分類至合約負債。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂香港財務報告準則及修訂本 (續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益之影響及會計政策變動 (續)

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策造成之主要變動 (續)

就受影響之各個項目而言，下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日簡明綜合財務狀況表之影響。概無呈列不受變動影響之項目。

流動負債	未應用 香港財務報告 準則第15號		
	之金額 港幣千元	重新分類 港幣千元	呈報金額 港幣千元
預收款項	29,781	(21,933)	7,848
合約負債	—	21,933	21,933

#### 2.2 應用香港財務報告準則第9號財務工具之影響及會計政策變動

於本中期期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號財務工具及其他香港財務報告準則之有關後續修訂本。香港財務報告準則第9號就(1)財務資產及財務負債之分類及計量，(2)財務資產之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及(3)一般對沖會計法引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年七月一日（初步應用日期）尚未取消確認之工具追溯應用分類及計量規定（包括減值），惟並無對於二零一八年七月一日已取消確認之工具應用有關規定。於二零一八年六月三十日之賬面值與於二零一八年七月一日之賬面值的差額（如有）乃於期初累計虧損及其他權益部分內確認，而比較資料未予重列。

因此，若干比較資料可能無法用作比較，原因為比較資料乃根據香港會計準則第39號財務工具：確認及計量編製。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂香港財務報告準則及修訂本 (續)

#### 2.2 應用香港財務報告準則第9號財務工具之影響及會計政策變動 (續)

##### 2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所引致會計政策之主要變動

###### 財務資產之分類及計量

客戶合約產生之應收貿易賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量。

所有屬於香港財務報告準則第9號範圍內的已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量。

符合下列條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 按目標為通過持有財務資產收取合約現金流量的業務模式所持有之財務資產；及
- 財務資產的合約條款令於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金額的利息。

###### 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產

不符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列賬(「透過其他全面收益按公平值列賬」)計量標準或指定為透過其他全面收益按公平值列賬之財務資產乃按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之財務資產於各報告期末按公平值計量，其任何公平值之盈虧於損益確認。於損益確認之淨收益或淨虧損不包括財務資產所賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

本公司董事已根據當日存在的事實及情況，審閱及評估本集團於二零一八年七月一日的財務資產。

所有財務負債之計量類別保持不變。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂香港財務報告準則及修訂本 (續)

#### 2.2 應用香港財務報告準則第9號財務工具之影響及會計政策變動 (續)

##### 2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所引致會計政策之主要變動 (續)

###### 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產 (續)

於二零一八年七月一日，所有財務負債之賬面值並未受到初步應用香港財務報告準則第9號之影響。

於二零一八年七月一日，本集團並無指定或取消指定任何按公平值計入損益之財務資產或財務負債。

###### 預期信貸虧損模式下之減值

本集團就須根據香港財務報告準則第9號計提減值之財務資產(包括應收貿易賬款及其他應收款項以及銀行結餘及現金)之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來之信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指相關工具於預計全期因所有可能違約事件而產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而預計產生的一部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團一直就應收貿易賬款確認全期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損乃就具有重大結餘之應收款項進行個別評估及/或採用合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初步確認以來顯著增加，否則本集團確認全期預期信貸虧損。評估應否確認全期預期信貸虧損乃視乎自初步確認以來出現違約之可能性或風險有否顯著增加。



## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂香港財務報告準則及修訂本 (續)

#### 2.2 應用香港財務報告準則第9號財務工具之影響及會計政策變動 (續)

##### 2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所引致會計政策之主要變動 (續)

###### 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅增加時，本集團比較財務工具於報告日期出現違約的風險與該財務工具於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 財務工具外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外部市場指標顯著惡化，例如債務人之信貸息差、信貸違約掉期價格顯著上升；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初步確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及有據之資料證明可予收回則另當別論。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂香港財務報告準則及修訂本 (續)

#### 2.2 應用香港財務報告準則第9號財務工具之影響及會計政策變動 (續)

##### 2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所引致會計政策之主要變動 (續)

###### 信貸風險大幅增加 (續)

儘管如此，倘債務工具於報告日期被認為信貸風險較低，則本集團認為該債務工具之信貸風險自初步確認起並無顯著增加。倘(i)其違約風險較低，(ii)借款人有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任及(iii)較長期之經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借款人履行其合約現金流量責任之能力，則債務工具被認為信貸風險會較低。當債務工具之內部或外部信貸評級為「投資級別」（按照全球理解之釋義），則本集團視該債務工具之信貸風險較低。

倘該工具已逾期超過90日，則本集團視為已產生違約，除非本集團有合理及有據之資料證明更滯後的違約標準更為合適則另當別論。

###### 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率（即倘存在違約時的損失程度）及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整的歷史數據評估。

一般而言，預期信貸虧損估計為本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂香港財務報告準則及修訂本 (續)

#### 2.2 應用香港財務報告準則第9號財務工具之影響及會計政策變動 (續)

##### 2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所引致會計政策之主要變動 (續)

###### 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

就應收租賃款項而言，用以釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港會計準則第17號租賃計量應收租賃款項所用的現金流量一致。

利息收入按財務資產的賬面總值計算，倘財務資產信貸減值，則利息收入按財務資產的攤銷成本計算。

本集團通過調整所有財務工具的賬面值於損益確認彼等之減值盈虧，惟應收貿易賬款除外，在此情況下相應調整透過虧損撥備賬確認。

於二零一八年七月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號規定，使用毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有據之資料審閱並評估本集團現有財務資產是否出現減值。

於二零一八年七月一日及二零一八年十二月三十一日，虧損撥備的金額對於本集團的簡明綜合財務報表微不足道。

除上文所述者外，於本中期期間應用香港財務報告準則的其他修訂本對該等簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或披露資料並無重大影響。

### 3. 營業額及分類資料

營業額指本集團於日常營業過程中已收及應收租賃款項（已扣除期內相關稅項）。本集團於期內從事物業營運。

就資源分配及評估分類表現而向本公司董事會（即主要營運決策者）報告之資料乃集中於交付貨物或所提供服務之類別。因此，主要營運決策者僅從產品角度而非地區角度審視本集團之業務。就產品角度審視而言，管理層評估物業營運分類於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止期間之表現。

物業營運分類之會計政策與本公司二零一八年年報綜合財務報表附註3所述之本集團會計政策相同。分類業績指分類之損益（並未計及所得稅開支及中央行政費用）。

一名單一租戶佔本集團截至二零一八年十二月三十一日止期間之營業額10%或以上（二零一七年：一名）。來自該租戶之總營業額為港幣14,393,000元（二零一七年：港幣14,859,000元）。

### 3. 營業額及分類資料(續)

收益之分類分析如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
主要業務服務之營業額：		
香港會計準則第17號範圍內的收益		
物業租賃之租金收入	<u>36,294</u>	<u>44,087</u>
香港財務報告準則第15號範圍內的 來自客戶合約之收益		
物業管理費收入	<u>53,813</u>	46,656
物業管理—其他相關服務	<u>1,274</u>	<u>6,228</u>
	<u>55,087</u>	<u>52,884</u>
	<u>91,381</u>	<u>96,971</u>
按收益確認時間分類：		
隨時間：		
物業管理費收入	<u>53,813</u>	46,656
物業管理—其他相關服務	<u>1,274</u>	<u>6,228</u>
	<u>55,087</u>	<u>52,884</u>

3. 營業額及分類資料 (續)

主要營運決策者根據銷量及純利評估物業營運分類之業績。

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

營業額

物業營運  
港幣千元

91,381

分類業績

47,662

所得稅開支

(8,235)

中央行政費用

(6,481)

期內溢利

32,946

折舊

1,525

物業營運  
港幣千元

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

營業額

96,971

分類業績

52,165

所得稅開支

(5,535)

中央行政費用

(6,127)

期內溢利

40,503

折舊

1,053

#### 4. 財務費用

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
利息		
— 須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸	—	—
— 須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸	13,755	14,810
— 債券	1,328	1,031
	<u>15,083</u>	<u>15,841</u>

#### 5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
於損益確認之所得稅		
中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本期所得稅	7,397	5,535
遞延稅項	838	—
	<u>8,235</u>	<u>5,535</u>

香港利得稅按期內估計應課稅溢利之16.5%(二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日:16.5%)計算。由於本集團在截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止期間於香港並無產生任何應課稅溢利,故並無於簡明綜合財務報表中作出香港利得稅撥備。

## 5. 所得稅開支(續)

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例,中國附屬公司之稅率為25%。

於簡明綜合財務報表就遞延稅項作出港幣838,000元(二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日:無)之撥備,涉及根據企業所得稅法本集團應佔本公司中國附屬公司賺取之未分配溢利,而倘該等溢利分派予中國以外之股東,則須繳交預扣稅。

## 6. 期內溢利

截至十二月三十一日止六個月

二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
-------------------------	-------------------------

期內溢利乃經扣除/(計入)下列各項得出:

物業、廠房及設備之折舊	1,525	1,053
利息收入	(25)	(26)

## 7. 已付股息

期內並無派付或建議派發任何股息,自報告期末以來亦無建議派發任何股息(二零一七年:無)。

## 8. 每股盈利

截至十二月三十一日止六個月

二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
-------------------------	-------------------------

### 每股盈利

基本(每股港仙)	0.87	1.08
----------	------	------

攤薄(每股港仙)	0.87	1.07
----------	------	------



## 8. 每股盈利 (續)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下資料計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
就計算每股基本及攤薄盈利之期內本公司擁有人應佔溢利及盈利	<b>23,452</b>	28,915

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 千股	二零一七年 千股
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>2,688,805</b>	2,685,005
本公司發行有關購股權之普通股潛在攤薄影響	<b>1,736</b>	5,192
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>2,690,541</b>	2,690,197

## 9. 物業、廠房及設備之變動

期內，本集團動用約港幣1,234,000元（二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日：港幣732,000元）作為購置傢俱、裝置、辦公室設備及汽車之成本，務求促進其投資物業的營運。

## 10. 商譽

港幣千元

成本

於二零一七年七月一日

63,549

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年七月一日及

二零一八年十二月三十一日

63,549

## 11. 應收貿易賬款及其他應收款項

租戶並無獲得特定信貸期。零售物業的月租須由租戶按租約預付。應收貿易賬款通常由相應租戶的租賃按金悉數撥付。以下為於報告期末（與相關收益確認日期相若）呈列之應收貿易賬款（已扣除呆賬撥備）之賬齡分析：

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0至60日	2,586	3,516
61至90日	18	26
90日以上	30	174
應收貿易賬款	2,634	3,716
預付款項及其他應收款項	16,020	16,300
	18,654	20,016

本集團按等於全期預期信貸虧損之金額計量應收貿易賬款虧損撥備，有關金額乃使用撥備矩陣計算得出。鑑於本集團過往並無任何重大信貸虧損，且持有租戶之租賃按金足以抵禦潛在信貸風險，故預期信貸虧損撥備並不重大。

## 12. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
預收款項	7,848	29,535
合約負債	21,933	-
已收租戶按金	31,572	31,203
應付主要股東款項(附註)	288,263	264,537
應計費用及其他應付款項	11,550	17,220
	<b>361,166</b>	<b>342,495</b>

附註：該款項為無抵押、不計利息及無固定還款期。

## 13. 有抵押銀行及其他借貸

期內，本集團並無取得任何新的借貸（二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日：無）。期內，銀行及其他借貸還款總額為港幣52,273,000元（二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日：港幣40,230,000元）。貸款按浮動利率計息並須於六年內償還。

## 14. 債券

於二零一三年七月十日，本公司按面值向一名獨立第三方發行非上市及不可轉讓債券港幣10,000,000元，發行成本為港幣120,000元。債券按年利率8.00%計息、無抵押及須於發行日期之第七週年償還。債券初步按港幣9,862,000元減發行成本港幣120,000元確認，並於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。實際年利率為8.33%（二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日：8.33%）。

#### 14. 債券 (續)

於二零一四年八月十三日，本公司分別按面值向兩名獨立第三方發行兩批非上市及不可轉讓債券港幣5,340,000元及港幣10,000,000元。債券按年利率8.00%計息、無抵押及須於各自發行日期之第七週年半償還。債券初步按港幣15,309,000元確認，並於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。實際年利率為8.05%（二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日：8.05%）。

於二零一八年八月八日及二零一八年八月二十九日，本公司分別按面值向一名獨立第三方發行兩批非上市及不可轉讓債券港幣7,000,000元及港幣3,000,000元。債券按年利率8.00%計息、無抵押及須於各自發行日期之第七週年半償還。債券初步按港幣10,004,000元確認，並於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。實際年利率為8.00%（二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日：無）。

期內，本公司欠付之債券利息之總代價約為港幣1,320,000元（二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日：港幣1,013,000元）。

截至二零一八年十二月三十一日止六個月，本集團債券負債部分之變動如下：

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)
於二零一七年六月三十日之負債部分 (經審核)	25,191
年內支出之實際利息	2,073
已付／應付票面利息	(2,027)
	<hr/>
於二零一八年六月三十日之負債部分 (經審核)	25,237
按公平值發行債券	10,004
期內支出之實際利息	1,328
已付／應付票面利息	(1,320)
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日之負債部分	35,249

## 15. 股本

	股份數目	面值 港幣千元
法定：		
於二零一七年七月一日、		
二零一七年十二月三十一日及		
二零一八年十二月三十一日之		
每股面值港幣0.01元之普通股	5,000,000,000	50,000
已發行及繳足：		
於二零一七年七月一日及		
二零一七年十二月三十一日之		
每股面值港幣0.01元之普通股	2,685,005,163	26,850
行使購股權	3,800,000	38
於二零一八年十二月三十一日	2,688,805,163	26,888

## 16. 以股份為基礎的付款

本公司為合資格參與者（包括本集團董事及僱員以及其他參與者）採納購股權計劃。期內，授予本集團董事及僱員之尚未行使購股權之詳情如下：

	購股權數目	
	二零一八年 千份	二零一七年 千份
於七月一日尚未行使	272,660	7,960
於期內已授出	-	-
於期內已行使	-	-
於十二月三十一日尚未行使	272,660	7,960

## 17. 承擔

### 經營租賃承擔

本集團作為出租人

期內賺取的物業租金收入、管理費收入及營運服務收入為港幣91,381,000元（二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日：港幣96,971,000元）。所有物業均已獲租戶承諾，年期介乎未來一至十五年，並無延期選擇權。

於二零一八年十二月三十一日，本集團與租戶就以下之未來最低租金付款訂約：

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	151,501	156,290
第二至第五年內（包括首尾兩年）	386,063	419,573
五年以上	384,769	430,920
	<u>922,333</u>	<u>1,006,783</u>

本集團作為承租人

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約就租賃物業之未來最低租約付款之承擔到期日如下：

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	18,491	19,575
第二至第五年內（包括首尾兩年）	51	9,594
五年以上	—	—
	<u>18,542</u>	<u>29,169</u>

經營租約付款為本集團就其若干辦公室物業而應付之租金。租約按超過一年之年期及固定租金議定。大部分經營租約包含市場修訂條款，容許本集團行使其續約權。本集團於租約期滿後無權購買租賃資產。

## 18. 關連人士交易

(a) 期內，主要管理人員之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	1,986	1,986
退休福利計劃供款	18	26
	<u>2,004</u>	<u>2,012</u>

主要管理人員之薪酬乃由本公司薪酬委員會依據個人表現及市場趨勢釐定。

(b) 於二零一八年十二月三十一日，本集團與關連人士有以下結餘：

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應付一名主要股東款項(附註)	<u>288,263</u>	<u>264,537</u>

附註：該款項為無抵押、不計利息及無固定還款期。

## 19. 報告期後事項

並無須予呈報的結算日後事項。

## 管理層討論及分析

### 營運及財務回顧

本集團於期內透過本公司於中國註冊之間接全資附屬公司於鄭州佳潮物業服務有限公司（「佳潮」）持有75%股權，從事物業營運分類業務。佳潮的主要資產為位於中國河南省鄭州市的一座購物商場（「佳潮購物中心」）。本集團擁有佳潮購物中心，並根據年期介乎於一至十五年之各租賃協議，從多名租戶應付的每月租金、管理及經營服務收入中賺取收益。佳潮購物中心為一站式購物天堂，場內逾146名租戶，提供廣泛服務及商品，包括購物、餐飲及娛樂，如知名百貨商店、電影院、KTV、珠寶、美容、家電商舖、國際時尚品牌、生活時尚、休閒／運動服裝、兒童天地及食肆。於二零一八年十二月三十一日，佳潮購物中心店舖已全部租出。

此外，本集團透過本公司之間接全資中國附屬公司持有鄭州佳聰物業服務有限公司（「佳聰」）之全部股權，藉此將其業務拓展至物業營運分類的不同領域，藉以發掘相關市場的未來前景並加以發展。佳聰持有之主要資產為位於中國河南省鄭州市一個大型主題購物中心之164間商舖（「佳聰商舖」）。於二零一八年十二月三十一日，佳聰商舖已全部租出，租期超過兩年。



此外，佳潮向一名房地產開發商租賃購物中心店舖（「購物中心C區」），租期截至二零一九年年底，為期一年。購物中心C區乃毗鄰佳潮購物中心之購物中心。佳潮就購物中心C區向獨立租戶推廣及進一步招租。佳潮擁有由能幹及資深管理層及員工組成的現有團隊經營購物中心C區之優勢。因此，經營購物中心C區之額外成本對佳潮而言微不足道，而向租戶招租購物中心C區則可賺取可觀的租金收入。董事會相信可供購物的面積越大，可經營相近類型商舖越多，從而吸引更多顧客，以供選購多元的知名國際品牌。佳潮購物中心及購物中心C區同時隸屬佳潮管理，將對本集團客流量及租戶等級帶來積極好處及協同影響，並最終為本集團的物業營運業務之營業額及利潤率作出貢獻。於二零一八年十二月三十一日，購物中心C區全部商業區域已出租作零售店舖、食肆及／或作娛樂及休閒用途，其中有超過134名租戶提供各種服務及商品，包括電影院、水族館、珠寶、美容店舖、國際時尚品牌、健身、時尚生活、休閒／運動服裝、兒童天地及食肆。

於二零一八年五月三十一日，本集團訂立一項買賣協議以向獨立第三方（「買方」）出售其於附屬公司多得創投有限公司（「多得創投」）、皇冠有限公司及河南錦藝商業運營管理有限公司（統稱「出售集團」）之全部股權。出售集團之擬定主要業務為向位於鄭州市郊區龍湖鎮的一間購物中心（「龍湖購物中心」）提供租賃、管理及營運服務，期限自二零一八年年中起計為期十年。出售集團自二零一七年七月簽訂租約起已開展若干前期推廣籌備工作。然而，於截至二零一八年六月三十日止年度，龍湖購物中心之房地產開發商決定將其於龍湖購物中心之業權及權益轉讓予買方。經房地產開發商、買方及本集團磋商，各方協定由買方以1.00美元（相當於約港幣7.80元）代價收購多得創投之全部已發行股本。該代價乃經公平原則磋商並參考(i)出售集團於二零一八年五月三十一日之負債淨值約港幣1,697,000元；及(ii)買方同意於出售事項完成後結清出售集團於二零一八年五月三十一日結欠本集團之未償還負債總額約港幣40,000元而釐定。出售事項於二零一八年五月三十一日完成。

### 營業額

期內，本集團錄得營業額約港幣91,381,000元（二零一七年：約港幣96,971,000元），較二零一七年同期減少約5.8%。由於本集團期內將佳潮購物中心及佳聰商舖持作投資物業，故本集團之營業額包括已收及應收租戶之每月租金、管理及營運服務收入。本集團之營業額亦包括向租戶出租購物中心C區而賺取的收入。期內營業額之減少乃由於佳潮購物中心外的廣告牌於期內並無租出所致。

### 毛利

期內，毛利率約為67.0%（二零一七年：約71.2%）。毛利率相對較高，乃由於其按業務性質劃分之銷售成本（如供電及供熱收費、公共安全及衛生開支、維修及保養費等）較簡單所致。期內毛利率下降乃由於(1)為向顧客提供更為舒適的購物環境而導致電費增加；(2)佳潮購物中心及購物中心C區維修及保養費增加；及(3)購物中心C區租金的增長所致。

### 期內溢利

本集團於期內產生溢利約港幣32,946,000元（二零一七年：約港幣40,503,000元）。期內純利率約為36.1%（二零一七年：約41.8%）。期內溢利及純利率均有所下降乃由於(1)佳潮購物中心外的廣告牌並無租出；(2)為向顧客提供更為舒適的購物環境而導致電費增加；(3)佳潮購物中心及購物中心C區維修及保養費增加；及(4)購物中心C區租金的增長所致。由於收入下降而開支上升，期內溢利有所減少。

### 其他收入

期內其他收入約為港幣7,996,000元（二零一七年：約港幣5,790,000元），此乃佳潮賺取的其他類別收入，例如汽車停車費及向租戶提供的其他服務。其他收入增加約38.1%，因期內租戶消耗更多電力，而本集團對相關耗用的相關付款則由電力公司調低，因此，來自租戶的電力淨收入有所增加。

## 開支

行政開支約為港幣12,973,000元（二零一七年：約港幣12,210,000元），佔期內營業額約14.2%（二零一七年：約12.6%）。行政開支增加約6.2%，此乃由於自期初起本集團員工薪金有所增加。

於期內並無產生其他開支；而其他開支約為港幣715,000元，佔截至二零一七年十二月三十一日止期間之營業額約0.7%。此項減少乃由於人民幣於截至二零一七年十二月三十一日止期間輕微升值產生的匯兌差額所致。

財務費用約為港幣15,083,000元（二零一七年：約港幣15,841,000元），佔期內之營業額約16.5%（二零一七年：約16.3%）。此項減少乃由於期內定期償還銀行貸款本金導致整個期間內銀行貸款利息持續減少所致。

## 股息

董事會不建議就期內派付中期股息（二零一七年：無）。

## 未來計劃及展望

為實現本公司及其股東的整體最佳利益，本集團一直積極擴大營運物業營運業務。本集團已投入大量資源至物業營運業務，藉此發掘相關市場的未來前景並加以發展，務求加強本公司的發展及最大化股東回報。為此，本集團現從事物業營運業務，並擁有兩項租賃物業，即佳潮購物中心及佳聰商舖。該兩項物業均位於中國河南省鄭州市。

長遠而言，本集團擬透過向更多廣受歡迎品牌招租，提升佳潮購物中心的租戶等級，亦會繼續開拓租戶種類以達致多元化，滿足不同年齡層及背景客戶的需要及興趣。此外，本集團旨在升級物業營運業務的服務質素。為達致該等目標，本集團會進行大規模的營銷推廣活動及招攬具才幹的優秀管理層及員工，務求令本集團繼續產生穩定持續的租金收入來源及穩健的現金流。佳聰商舖設於銷售紡織原料、配飾及織品的大型主題購物中心內。憑藉本集團董事於紡織業的廣博知識、經驗及網絡，本集團定能把握決斷時機為該等商舖進行放租推廣，因此，將可物色到更多合適並具盈利潛力的紡織業務運營商成為佳聰商舖目標租戶。

除投資佳潮購物中心及佳聰商舖以外，本集團通過向其房地產開發商租賃購物中心C區提供租賃、管理及經營服務，以擴闊其收入來源。於截至二零一八年六月三十日止年度，儘管本集團因龍湖購物中心房地產開發商變更計劃而出售出售集團，但這並無對本集團物業營運業務（即向物業提供租賃、管理及營運服務）之發展造成重大影響。本集團董事認為出售事項將不會對本集團之財務狀況產生重大不利影響，此乃由於出售集團於截至二零一八年六月三十日止年度僅完成若干前期推廣籌備工作。

期內，環球經濟狀況仍然不穩，為世界各地經濟持續蒙上陰霾。由於本集團的主要業務並非與中美兩國間的貿易相關，故近期的中美貿易糾紛對本集團並無直接影響。

憑藉本集團現行策略計劃及穩健實力、經驗及遠見，本集團繼續抓緊機遇深入物業營運市場的不同領域，並提高利潤率。此外，本集團擬透過附屬公司之現任優秀管理層及得力僱員管理及經營物業營運分類。與此同時，本集團持續實施審慎嚴謹的成本控制政策，對營運成本及資本開支加以監控及加強應收賬管理，確保營運資金充裕。

展望未來，本集團繼續投放額外資源，力求實現物業營運市場發展的增長動力，並發掘其他市場的新契機。佳潮購物中心及佳聰商舖位於中國中心及全國中心城市之一的鄭州市，其經濟及人口結構基本因素理想，因此，本集團業務經營將可邁向多元化及深入伸展至物業營運市場。預計本集團的業務發展將會加快，因此，隨著中國政府倡導的一帶一路倡議持續發展，將逐步呈現正面成果。透過繼續推動本集團業務多元化，本公司的市值及股東回報長遠而言將獲最大化。

### 流動資金及財政資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值及總資產減流動負債分別約為港幣385,076,000元（二零一八年六月三十日：約港幣390,908,000元）及約港幣2,747,133,000元（二零一八年六月三十日：約港幣2,887,731,000元）。本集團以內部產生的資源、債券及銀行貸款撥付營運資金，藉以維持財務狀況。於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約為港幣43,913,000元（二零一八年六月三十日：約港幣18,121,000元）。本集團之流動比率約為14.0%（二零一八年六月三十日：約8.9%）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之總權益約為港幣1,814,111,000元（二零一八年六月三十日：約港幣1,864,515,000元）。於二零一八年十二月三十一日，本集團須自報告期末起計十二個月至接近六年內償還以人民幣計值之總借貸人民幣461,000,000元，相當於約港幣523,863,000元（二零一八年六月三十日：約港幣603,571,000元），以及五筆（二零一八年六月三十日：三筆）按攤銷成本計量為約港幣35,249,000元（二零一八年六月三十日：約港幣25,237,000元）之債券。於二零一八年十二月三十一日，總負債比率（即借貸及債券總額除股東資金）約為30.8%（二零一八年六月三十日：約33.7%）。

本集團已維持及將繼續維持合理手頭營運資金，務求維持其財務狀況，而本集團預計，其業務經營及本公司一名主要股東之財務支援將可產生充足資源，應付短期及長期承擔。

### 融資

於二零一八年十二月三十一日，本集團之總借貸融資額度約為港幣523,863,000元（二零一八年六月三十日：約港幣603,571,000元），全部融資（二零一八年六月三十日：全部融資）已動用。此外，本集團已與四名（二零一八年六月三十日：三名）獨立第三方安排五筆（二零一八年六月三十日：三筆）合共約港幣35,249,000元（二零一八年六月三十日：約港幣25,237,000元）之債券，均按攤銷成本計量。

董事會相信，現有財務資源將足以應付未來擴展計劃所需，如有需要，本集團將可按優惠條款取得額外融資。

### 資本架構

於二零一八年十二月三十一日，本公司之股本全由普通股組成。

### 外匯風險及利率風險

期內，由於本集團之大部分交易以人民幣計值，故毋須承擔任何重大外匯風險。因此，本集團並無運用任何財務工具作對沖。

董事會監察利率變動風險，於需要時可考慮對沖政策。

### 本集團資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面總值約港幣1,227,562,000元（二零一八年六月三十日：約港幣1,286,017,000元）之若干投資物業已抵押予銀行，換取本集團獲授之銀行融資。

### 員工政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團於中國及香港合共僱用161名僱員。僱員享有本集團提供之全面而具競爭力之薪酬、退休計劃及福利待遇，並可按彼等表現獲發放酌情花紅。本集團須根據中國社會保障計劃供款。此外，本集團與其國內僱員須分別按中國有關法律及法規所規定之比率就養老保險、失業保險、醫療保險、僱員賠償保險及生育保險（僅限僱主）供款。本集團已按香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定，為香港僱員設立公積金計劃。

本集團亦定期為僱員提供內部培訓。

本公司委任之四名獨立非執行董事之任期分別由每年四月十一日、九月十九日、十月十五日及十二月一日開始為期一年。

### 或然負債

於報告期末，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

### 董事於股份及相關股份之權益

於二零一八年十二月三十一日，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份及相關股份擁有已記錄於本公司按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定存置之股東名冊內之權益，或已根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

#### 好倉

(a) 本公司每股面值港幣0.01元之普通股

董事姓名	身份	持有已發行 普通股數目	本公司 已發行股本 百分比
陳錦東先生	由其配偶持有 (附註1)	369,100,000	13.73%
陳錦艷先生	實益擁有人及由受控制法團 持有 (附註2)	597,280,000	22.21%

附註：

- (1) 369,100,000股股份中，324,340,000股股份由錦階有限公司持有，其為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦東先生之配偶林琳女士實益擁有，而44,760,000股股份由林琳女士持有。陳錦東先生被視作擁有本公司369,100,000股股份之權益。
- (2) 597,280,000股股份中，593,480,000股股份由盛多有限公司持有，其為於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦艷先生實益擁有，而3,800,000股股份由陳錦艷先生持有。陳錦東先生為陳錦艷先生之胞弟。

(b) 購股權

董事姓名	身份	持有 購股權數目	相關 股份數目
林野先生	實益擁有人	2,080,000	2,080,000
楊澤強先生	實益擁有人	2,080,000	2,080,000

除上文披露者外，概無董事、主要行政人員或彼等之聯繫人士於二零一八年十二月三十一日擁有本公司或其任何相聯法團之任何股份或相關股份之任何權益或淡倉。

**購入股份或債權證之安排**

除下文「購股權」一節所披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於期內概無訂立任何安排，致使本公司董事透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

**董事於重要合約之權益**

於期末或期內任何時間，概無本公司、其控股公司或其任何附屬公司為其中一方且本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

**主要股東**

於二零一八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定由本公司存置之主要股東名冊顯示，除上文「董事於股份及相關股份之權益」一節所披露之權益外，下列股東已知會本公司擁有本公司已發行股本之相關權益。



### 好倉—本公司每股面值港幣0.01元之普通股

股東姓名／名稱	身份	持有已發行 普通股數目	本公司 已發行股本 百分比
林琳女士	實益擁有人及於受控制法團 之權益	369,100,000	13.73%
陳錦慶先生	實益擁有人及於受控制法團 之權益 (附註)	166,000,000	6.17%
Dresdner VPV N. V.	投資經理	139,755,200	5.20%

附註：該等股份由名崇有限公司持有，其為於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦慶先生實益擁有。陳錦慶先生為陳錦艷先生及陳錦東先生之胞弟。

除上文所披露者外，本公司並無獲悉有關本公司於二零一八年十二月三十一日已發行股本之任何其他相關權益或淡倉。

### 購股權

本公司之購股權計劃（「購股權計劃」）於二零一三年十一月二十二日生效。購股權計劃詳情載於本公司二零一八年年報之綜合財務報表附註26。於本公司於二零一八年十一月十四日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上，本公司股東批准將購股權計劃之計劃授權限額更新為於股東週年大會日期已發行股份之10%（「經更新限額」）。根據經更新限額，本公司獲許授出可認購最多268,880,516股股份之購股權。

下表披露本公司於期內之購股權變動：

承授人	授出日期	行使期	行使價 港幣元	於		於	
				二零一八年 七月一日 尚未行使	期內已授出	二零一八年 十二月三十一日	期內已行使
<b>董事</b>							
林野先生	二零一四年五月二十二日	二零一四年五月二十二日至 二零一四年五月二十一日	0.166	2,080,000	-	-	2,080,000
楊澤強先生	二零一四年五月二十二日	二零一四年五月二十二日至 二零一四年五月二十一日	0.166	2,080,000	-	-	2,080,000
				<u>4,160,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,160,000</u>
<b>僱員</b>							
	二零一八年一月十五日	二零一八年一月十五日至 二零一八年一月十四日	0.430	268,500,000	-	-	268,500,000
				<u>272,660,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>272,660,000</u>
<b>授出總計</b>							

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 企業管治守則

作為一家上市公司，本公司承諾實現最佳企業管治常規。董事會相信，高標準及嚴謹之企業管治常規能改善本公司接受問責的能力及透明度。因此，本公司於期內遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）。

### 上市發行人董事進行證券交易之標準守則

本集團已採納上市規則附錄十所載標準守則作為其有關董事進行證券交易的行為守則。經向本公司全體董事作出特定查詢後，本公司全體董事於期內一直遵守載於標準守則內之行為守則及規定標準。

### 審核委員會

本公司設有審核委員會，其職責範圍與上市規則附錄十四所載之企業管治守則之條文一致，其目的為審閱以及就財務報告過程、風險管理及本集團之內部監控提供監督。審核委員會由四名成員組成，彼等均為獨立非執行董事。

期內，審核委員會已審閱本集團採納之會計原則及常規以及期內本集團之未經審核簡明綜合中期財務報表，並與管理層討論核數、風險管理、內部監控及財務報告事項，例如審閱中期報告。

承董事會命  
主席  
陳錦艷

香港

二零一九年二月二十二日