

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED

中國興業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：132)

截至二零一八年十二月三十一日止年度業績

經審核綜合業績

China Investments Holdings Limited 中國興業控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

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

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	4	79,550	29,846
銷售及服務成本		(37,534)	(22,551)
毛利		42,016	7,295
其他經營收入	6	118,221	12,741
銷售及分銷開支		(1,820)	(123)
行政開支		(70,206)	(53,623)
出售投資物業之淨收益		–	14,472
應佔聯營公司盈利		78,218	75,494
投資物業之公允值增加		8,945	1,094
計入損益之金融資產之公允值減少		(1,148)	–
財務支出	7	(86,296)	(25,449)

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表（續）

截至二零一八年十二月三十一日止

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除稅前盈利		87,930	31,901
所得稅開支	8	<u>(32,115)</u>	<u>(4,271)</u>
本年度盈利	9	55,815	27,630
其他全面（開支）／收益，除稅後 不會重新分類至損益之項目：			
酒店物業重估盈餘		<u>4,510</u>	<u>2,818</u>
可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務時產生之外匯差額		(51,585)	6,544
應佔聯營公司外匯差額		<u>(38,044)</u>	<u>49,690</u>
年度其他全面（開支）／收益，扣除所得稅		<u>(85,119)</u>	<u>59,052</u>
年度全面（開支）／收益總額		<u><u>(29,304)</u></u>	<u><u>86,682</u></u>

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年度盈利／(虧損)歸屬：			
本公司擁有人		42,383	31,266
非控股權益		13,432	(3,636)
		<u>55,815</u>	<u>27,630</u>
年度全面(開支)／收益歸屬：			
本公司擁有人		(30,198)	88,947
非控股權益		894	(2,265)
		<u>(29,304)</u>	<u>86,682</u>
每股盈利			
基本	11	<u>港幣2.48仙</u>	<u>港幣1.83仙</u>
攤薄		<u>港幣2.48仙</u>	<u>港幣1.83仙</u>

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 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		230,206	232,525
物業、廠房及設備		280,684	283,080
於聯營公司之權益	12	821,682	745,571
按公允值計入損益之金融資產		7,598	9,172
融資租賃應收款	14	365,465	—
租賃按金		3,417	—
使用權資產	13	148,255	—
		<u>1,857,307</u>	<u>1,270,348</u>
流動資產			
待售物業		39,000	47,820
存貨		380	494
融資租賃應收款	14	242,708	—
應收賬款及其他應收款項	15	21,716	7,926
已抵押銀行存款		77,755	63,963
現金及現金等價物		1,221,671	886,861
		<u>1,603,230</u>	<u>1,007,064</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	16	131,577	130,852
應納稅金		30,470	7,137
可換股債券		152,226	—
租賃負債	13	4,980	—
借款	17	1,071,264	624,298
		<u>1,390,517</u>	<u>762,287</u>
流動資產淨額		<u>212,713</u>	<u>244,777</u>
總資產減流動負債		<u><u>2,070,020</u></u>	<u><u>1,515,125</u></u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
股本及儲備			
股本		171,233	171,233
儲備		821,882	849,001
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		993,115	1,020,234
		338,205	157,625
權益總額			
		1,331,320	1,177,859
非流動負債			
借款	17	563,523	185,965
可換股票據		–	135,586
遞延稅項負債		8,412	15,715
已收客戶按金	14	21,315	–
租賃負債	13	145,450	–
		738,700	337,266
		2,070,020	1,515,125

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止

1. 財務報表之編制基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「HKFRSs」）。綜合財務報表亦遵循香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）《證券上市規則》及香港公司條例的通用披露規定。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團於二零一八年一月一日開始或之後的財政年度首次採用香港會計師公會頒佈之下述新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號（修訂）	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）	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及有關修訂本
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第28號（修訂）	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期 之年度改進部分
香港會計準則第40號（修訂）	轉撥投資物業
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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

採納新訂及經修改香港財務報告準則對目前或過往會計期間之本集團財務及狀況並無重大影響。因此毋須就過往會計期間作出調整。

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團董事預計，應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

香港財務報告準則第3號（修訂）	業務的定義 ³
香港財務報告準則第9號（修訂）	具有負補償之提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂）	投資者與其聯營公司或合資公司之間的 資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之 年度改進 ¹
香港會計準則第1號及第8號 （修訂）	重要性的定義 ²
香港會計準則第19號（修訂）	僱員福利 ¹
香港會計準則第28號（修訂）	於聯營公司及合營公司的長期權益 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

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

² 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

³ 於確定收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後之業務合併及資產收購。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

⁵ 尚待釐訂之日期。

除載列於附註3有關香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號、香港財務報告準則第15號之修訂本及香港財務報告準則第16號以外，應用上述新增及經修訂準則沒有對集團之年度財務資料構成重大影響。

3. 變動會計準則之影響概要

變動的性質及影響說明如下：

3.1 香港財務報告準則第9號金融工具

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則有關相應之修訂。香港財務報告準則第9號引入(1)金融資產及金融負債之分類及計量；(2)金融資產及租賃應收款項的預期信用損失及(3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日（初次應用日期）並無終止確認的工具追溯應用分類及計量規定（包括預期信用損失模式下的減值），而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用有關規定。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值之間的差額於期初保留盈利及其他權益部分確認，而不會重列比較資料。

因此，比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」而編製，所以若干比較資料未必具有可比性。

下表顯示金融資產於初步採用日期（二零一八年一月一日）根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號。

3. 變動會計準則之影響概況(續)

3.1 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

	於香港會計 準則第39號下 之原有分類	於香港會計 準則第39號下 之帳面原值 港幣千元	於香港財務 報告準則第9號 下之新分類	於香港財務 報告準則第9號 下之新帳面值 港幣千元
金融資產				
按公允值計入損益之 金融資產	可供出售金融資產 成本計算	9,172	按公允值 計入損益	9,172
現金及現金等價物	貸款及應收款項	886,861	攤銷成本計量	886,861
已抵押銀行存款	貸款及應收款項	63,963	攤銷成本計量	63,963
應收賬款及其他 應收款項	貸款及應收款項	1,302	攤銷成本計量	1,302
		<hr/>		<hr/>
金融資產總計		<u>961,298</u>		<u>961,298</u>

按預期信貸損失模式減值

香港財務報告準則第9號規定在香港財務報告準則第9號下，不按公允價值計入損益進行會計處理的應收賬款及其他應收款項的減值，應基於十二個月或全期基準按預期信用損失模式計入。本集團運用簡化的方法入賬其應收賬款的全期預計損失。本集團將應用一般方法入賬融資租賃應收款項之十二個月預期損失。採納香港財務報告準則第9號對本集團於二零一八年一月一日的保留盈利並無重大影響。

3. 變動會計準則之影響概況(續)

3.2 香港財務報告準則第15號與客戶訂約的收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合同」、香港會計準則第18號「收入」及相關詮釋，且其應用於與客戶訂約產生的所有收入，除非該等合同屬於其他準則範圍。新準則確立一個五步模式，以將與客戶訂約的收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。

收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約之法例，資產之控制權可能隨時間或於某一時點轉移。倘本集團之履約屬以下情況，則資產之控制權可隨時間轉移：

- 提供客戶同時收取及消耗的所有利益；
- 隨本集團履約而創建及改良客戶控制的資產；或
- 並無創建一個對本集團具有替代用途之資產，並且本集團迄今已完成之履約擁有可執行之支付權利。

倘資產控制權隨時間轉移，收入會於合約期間經參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入會在客戶獲得資產之控制權時確認。

3. 變動會計準則之影響概況(續)

3.2 香港財務報告準則第15號與客戶訂約的收入(續)

完成履約責任之進度根據下列最貼切描述本集團完成履約責任的表現的其中一個方法計量：

- 直接計量本集團轉移至客戶的價值；或
- 本集團為完成履約責任的努力或投入。

取得合約直接應佔的已產生額外成本(如可收回)乃資本化為合約資產及其後於確認相關收益時攤銷。

採納香港財務報告準則第15號並不會對本集團二零一八年度綜合財務報表中的期初保留盈利產生影響。

本集團已重新評估其業務模式及合約條款，評估應用新準則對本集團財務報表的影響。本集團管理層認為，香港財務報告準則第15號不會對本集團的會計政策造成重大影響。

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支付代價且金額已到期時，合約負債在本集團確認相關收入前確認。由於採納香港財務報告準則第15號，於二零一八年十二月三十一日，金額為港幣4,768,000元的合約負債現時單獨呈列為應付賬款及其他應付款項。

3. 變動會計準則之影響概況 (續)

3.3 香港財務報告準則第16號租賃

於二零一六年五月頒佈之香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃(「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號」)、香港(常務詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容,自二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效,允許提早應用。

香港財務報告準則第16號引入單一承租人會計處理模式,除非相關資產為低價值資產,要求承租人對所有租賃期超過12個月的租賃確認資產及負債。承租人須確認一項代表其享有使用相關租賃資產的權利之使用權資產,以及一項代表其負有繳付租賃款項義務的租賃負債。承租人計量使用權資產的方式與其他非金融資產(例如物業、廠房及設備)類似,而計量租賃負債的方式則與其他金融負債類似。結果,承租人將確認使用權資產的折舊及租賃負債的利息,並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分,按香港會計準則第7號在綜合現金流量表中呈列。

香港財務報告準則第16號大致沿用了被取代的香港會計準則第17號中的出租人會計規定。因此,出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃,及以不同方式入賬該兩類租賃。

3. 變動會計準則之影響概況(續)

3.3 香港財務報告準則第16號租賃(續)

本集團已檢討香港財務報告準則第16號對其所有屬於或包含租賃的合約產生的影響，並選擇自二零一八年一月一日起提早採納香港財務報告準則第16號。本集團已選擇香港財務報告準則第16號允許的以經修訂追溯法採納新訂準則。因此，該準則僅應用於二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間(即首次應用期間)。在經修訂追溯法中，採納香港財務報告準則第16號對於二零一八年一月一日的所有合約產生的累計影響應作為權益確認。

提早採納香港財務報告準則第16號並不會對本集團二零一八年一月一日的綜合財務報表和期初溢利產生影響。於二零一八年十二月三十一日止的綜合財務報表及截至二零一八年十二月三十一日止的綜合損益及其他全面收益表之影響載列如下：

綜合財務狀況表於二零一八年十二月三十一日(摘錄)

	並無提早採納 香港財務報告 準則第16號 之業績 港幣千元	提早採納 香港財務報告 準則第16號 的業績 港幣千元	經重列 港幣千元
資產			
使用權資產	<u>—</u>	<u>148,255</u>	<u>148,255</u>
負債			
租賃負債			
— 流動部分	<u>—</u>	<u>4,980</u>	<u>4,980</u>
— 非流動部分	<u>—</u>	<u>145,450</u>	<u>145,450</u>
	<u>—</u>	<u>150,430</u>	<u>150,430</u>

3. 變動會計準則之影響概況(續)

3.3 香港財務報告準則第16號租賃(續)

綜合損益表截至二零一八年十二月三十一日止年度(摘錄)

	並無提早採納 香港財務報告 準則第16號 之業績 港幣千元	提早採納 香港財務報告 準則第16號 之業績 港幣千元	年內盈利 減少/ (增加) 港幣千元
行政開支	<u>(71,182)</u>	<u>(70,206)</u>	<u>(976)</u>
財務費用	<u>(84,817)</u>	<u>(86,296)</u>	<u>1,479</u>
年內盈利	<u>56,318</u>	<u>55,815</u>	<u>503</u>

根據香港財務報告準則第16號允許的實務操作方法，已選擇不就於首次應用日期起計十二個月內屆滿的租賃應用香港財務報告準則第16號確認租賃負債及使用權資產的規定。

4. 收入

收入乃指年內由大數據業務、酒店營運、大健康養老業務、銷售物業、本集團向外界客戶銷售貨品扣除退貨及折扣、租金收入總額所產生之已收及應收之收入、由融資租賃所產生之融資租賃利息收入、向外界提供諮詢服務費收入以及其他收入總額。

年內已在收入中確認的各項重要類別的金額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
餐飲	41	538
酒店客房收入	8,550	1,392
酒店租金收入	4,642	2,493
投資物業及待售物業租金收入	6,780	6,373
融資租賃諮詢服務收入	7,221	—
大數據業務收入	12,057	—
來自融資租賃的利息收入	18,000	—
出售物業	17,100	15,944
大健康養老業務服務收入	4,406	3,106
其他收入	753	—
	<u>79,550</u>	<u>29,846</u>

5. 分部資料

為管理目的，本集團現時劃分為六個經營業務分部大數據業務、融資租賃、酒店業務、物業投資、大健康養老業務及其他業務。本集團乃以此等分部為基準呈報其首要分部資料。

主要業務如下：

大數據業務	—	工業互聯網項目建設、智慧城市建設及大數據運營管理
融資租賃	—	於中國提供融資租賃諮詢服務及融資服務
酒店業務	—	酒店擁有權及管理
物業投資	—	持有投資物業及待售物業
大健康養老業務	—	養老綜合服務

5. 分部資料 (續)

就物業投資而言，本集團管理層審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資物業構成獨立經營分部。然而，投資物業具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有投資物業均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

有關該等之分部資料呈列如下：

	分部收入		分部業績	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
大數據業務	12,057	—	(387)	—
融資租賃	25,221	—	14,498	—
酒店業務	13,233	4,423	(6,015)	(17,133)
物業投資	23,880	22,317	10,759	20,547
大健康養老業務	4,406	3,106	(1,165)	(5,561)
其他業務	753	—	(3,642)	—
總計	<u>79,550</u>	<u>29,846</u>	14,048	(2,147)
銀行利息收入			19,564	3,015
來自理財產品的利息收入			2,079	—
發展丹灶產業園之補償及政府補貼			74,771	—
收地補償金			13,111	—
專業費用			(8,018)	(2,574)
中央行政成本淨額			(25,335)	(25,213)
匯兌收益淨額			5,788	8,775
應佔聯營公司盈利			78,218	75,494
財務支出			<u>(86,296)</u>	<u>(25,449)</u>
除稅前盈利			87,930	31,901
所得稅開支			<u>(32,115)</u>	<u>(4,271)</u>
本年盈利			<u>55,815</u>	<u>27,630</u>

以上呈報之分部收入指來自外界客戶之收入。於本年，並不包括內部銷售（二零一七年：無）。

5. 分部資料(續)

分部業績指在並無分配銀行利息收入、來自理財產品的利息收入、發展丹灶產業園之補償及政府補貼、收地補償金、專業費用、中央行政成本淨額、匯兌收益淨額、應佔聯營公司盈利及財務支出的情況下，各分部所賺取的盈利。這是向本集團管理層呈報的資料，以助調配資源及評估分部表現之用。

分部資產及負債

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分部資產		
大數據業務	4,442	—
融資租賃	613,806	—
酒店業務	155,026	160,802
物業投資	437,363	292,463
大健康養老業務	1,272	550
其他業務	665	—
總分部資產	1,212,574	453,815
已抵押銀行存款	77,755	63,963
現金及現金等價物	1,221,671	886,861
於聯營公司之權益	821,682	745,571
按公允值計入損益之金融資產	7,598	9,172
未分配資產	119,257	118,030
綜合資產	3,460,537	2,277,412

5. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分部負債		
大數據業務	6,977	-
融資租賃	575,838	-
酒店業務	5,967	14,837
物業投資	333,863	108,475
大健康養老業務	1,629	2,380
其他業務	1,619	-
	<u>925,893</u>	<u>125,692</u>
總分部負債	925,893	125,692
可換股票據	231,047	214,407
借款	917,646	702,293
未分配負債	54,631	57,161
	<u>2,129,217</u>	<u>1,099,553</u>
綜合負債	<u>2,129,217</u>	<u>1,099,553</u>

其他分部資料

二零一八年

	大數據業務 港幣千元	融資租賃 港幣千元	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	大健康 養老業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	總計 港幣千元
折舊	10	45	9,014	3,495	12	-	12,576
物業、廠房及設備添置	701	2,814	1,601	4,948	-	-	10,064
出售物業、廠房及設備之盈利	-	-	31	-	-	-	31
	<u>711</u>	<u>2,859</u>	<u>10,646</u>	<u>8,443</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>21,671</u>

5. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

二零一七年

	大數據業務	融資租賃	酒店業務	物業投資	大健康 養老業務	其他業務	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
折舊	-	-	5,416	2,180	5	-	7,601
投資物業增添	-	-	-	5,991	-	-	5,991
物業、廠房及設備添置	-	-	37,825	4,770	38	-	42,633
出售投資物業之淨收益	-	-	-	14,472	-	-	14,472
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	(1,031)	-	-	-	(1,031)

經營地區分部資料

本集團之大數據業務、融資租賃、酒店業務、大健康養老業務及其他業務位於中華人民共和國(「中國」, 不包括香港)。

物業投資均位於中國及香港。

5. 分部資料(續)

經營地區分部資料(續)

本集團來自外部客戶之收益按經營位置劃分及其非流動資產按資產位置劃分之資料，詳述如下：

	外部客戶之銷售收益		非流動資產*	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
中國	78,934	28,475	373,353	378,902
香港	616	1,371	19,510	19,512
	79,550	29,846	392,863	398,414

* 非流動資產不包括於聯營公司之權益、按公允值計入損益之金融資產、融資租賃應收款、租賃租金、使用權資產、及未分配非流動資產。

主要客戶資料

於年內，本集團港幣79,550,000元的主營業務收入中有源於大數據業務的港幣11,610,000元收入來自集團一位客戶，而來自該客戶產生的收入佔本集團之營業額超出10%。

6. 其他經營收入

其他經營收入包括以下項目：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行利息收入	19,564	3,015
發展丹灶產業園之補償及政府補貼	74,771	—
收地補償金	13,111	—
來自理財產品的利息收入	2,079	—
匯兌收益淨額	5,788	8,775

7. 財務支出

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
手續費	19,007	—
貸款安排費	6,078	—
下列各項之利息：		
— 銀行貸款	33,033	6,686
— 可換股票據	19,965	17,819
— 租賃負債	1,479	—
— 直接控股公司之貸款	2,699	249
— 聯營公司之貸款	731	695
— 其他貸款	3,304	—
	<u>86,296</u>	<u>25,449</u>

8. 所得稅開支

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
稅項開支包括：		
本年稅項：		
香港企業所得稅撥備	—	(6)
中國企業所得稅撥備	(39,025)	—
遞延稅項：		
本年之暫時性反向／(差異)	6,910	(4,265)
	<u>(32,115)</u>	<u>(4,271)</u>

本年度估計應課稅溢利的香港利得稅按稅率16.5%（二零一七年：16.5%）計算，惟根據二零一八／二零一九課稅年度起開始生效的新利得稅兩級制，合資格實體的首2,000,000港元應課稅溢利按8.25%稅率計算除外。

由於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度並無任何香港應課稅溢利，故並無提撥任何香港利得稅準備。同時，於本年利得稅兩級制並無應用於本集團旗下的某一子公司。

截至二零一八年十二月三十一日於中國的附屬公司乃按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

9. 本年度盈利

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度盈利已計入／(扣除)：		
物業、廠房及設備折舊	(14,492)	(10,556)
使用權資產折舊	(783)	-
核數師酬金		
審計服務	(1,500)	(1,200)
非審計服務	(1,994)	(106)
出售物業、廠房及設備之盈利／(虧損)	74	(928)
出售投資物業之淨收益	-	14,472
出售待售物業之淨收益	8,238	6,199
應收賬款及其他應收款項之減值損失	-	(240)
應收賬款及其他應收款項之減值損失回撥	229	-
融資租賃應收款之減值損失	(972)	-
確認為開支之待售物業成本	(8,862)	(7,208)
確認為開支之存貨成本	(1,489)	(389)
總員工成本		
董事酬金	(8,136)	(8,149)
其他員工成本	(27,112)	(12,394)
其他員工之退休福利計劃供款	(1,209)	(929)
終止合約福利	(232)	(3,555)
	<u>(36,689)</u>	<u>(25,027)</u>
投資物業之總租金收入	6,780	6,373
減：		
年內有租金收入之投資物業之直接經營開支	-	(21)
年內無租金收入之投資物業之直接經營開支	(1,508)	(2,037)
	<u>5,272</u>	<u>4,315</u>

10. 股息

董事會議決不建議或宣佈派發截至二零一八年十二月三十一日止任何股息（二零一七年：無）。

11. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本集團擁有人應佔本年度盈利約港幣42,383,000元（二零一七年：盈利約港幣31,266,000元）及本年度已發行1,712,329,142普通股（二零一七年：1,712,329,142普通股）計算。

由於本集團截至二零一八年及二零一七年概無發生任何攤薄股份事項，故並無呈列每股攤薄盈利。

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利之計算乃基於下列數據：

盈利數據按下列方式計算：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度本公司擁有人應佔盈利	<u>42,383</u>	<u>31,266</u>
股份數量		
	二零一八年 千股	二零一七年 千股
用於計算每股基本盈利之普通股數目	<u>1,712,329</u>	<u>1,712,329</u>

所使用之分母與上文所詳述每股基本盈利所詳述者相同。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，並無呈列每股攤薄盈利，因為有關行使將產生反攤薄影響。

12. 於聯營公司權益

本集團於聯營公司權益詳情載列如下：

	廣東粵科 融資租賃 有限公司 二零一八年 港幣千元	南海長海 發電 有限公司 二零一八年 港幣千元	廣東天諾民爆 有限公司 二零一八年 港幣千元	總計 二零一八年 港幣千元	總計 二零一七年 港幣千元
投資聯營公司之成本					
非上市	191,977	485,042	80,602	757,621	677,019
減：收購前之股息分配	-	(143,562)	-	(143,562)	(143,562)
	<u>191,977</u>	<u>341,480</u>	<u>80,602</u>	<u>614,059</u>	533,457
商譽	-	-	70,963	70,963	-
應佔收購後盈利	64,829	245,042	5,264	315,135	236,917
應佔匯兌差額	(18,072)	(41,450)	(3,325)	(62,847)	(24,803)
減：收購後之股息分配	-	(115,628)	-	(115,628)	-
	<u>238,734</u>	<u>429,444</u>	<u>153,504</u>	<u>821,682</u>	<u>745,571</u>

12. 於聯營公司權益(續)

於報告期末本集團各重大聯營公司詳情如下：

實體名稱	實體形式	註冊地點	主要營運地點	所持股份類別	本集團所持擁有權益比例	本集團所持投票權比例	主要業務
廣東粵科融資租賃有限公司	註冊成立	中華人民共和國	中華人民共和國	普通股	25%	25%	金融租賃業務及相關諮詢及擔保服務
南海長海發電有限公司	註冊成立	中華人民共和國	中華人民共和國	普通股	32.636%	32.636%	發電與售電及蒸汽供應
廣東天諾民爆有限公司 (附註)	註冊成立	中華人民共和國	中華人民共和國	普通股	49%	49%	民用爆炸物品製造

附註：於二零一八年三月二十八日，本集團全資擁有子公司佛山市南海康美投資有限公司（「南海康美」）訂立了注資協議以注資廣東天諾民爆有限公司（「天諾」）及經天諾獲得之廣東南虹化工有限公司，此後獲得天諾已擴大股本權益之百分之四十九，價值為人民幣130,333,102.44元。

有關本集團各重大聯營公司之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要呈列於聯營公司之財務報表之金額，是按照香港財務報告準則編制。

所有該等聯營公司乃於此等綜合財務報表內使用權益法入賬。

12. 於聯營公司權益(續)

廣東粵科融資租賃有限公司

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動資產	2,743,225	2,078,057
非流動資產	2,823,689	2,739,712
流動負債	(1,799,924)	(1,201,146)
非流動負債	<u>(2,633,195)</u>	<u>(2,478,007)</u>
資產淨值	<u><u>1,133,795</u></u>	<u><u>1,138,616</u></u>
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	364,758	265,965
年內盈利	39,138	66,537
年內匯兌差額	<u>(49,414)</u>	<u>64,295</u>
年內全面(虧損)/收益總額	<u><u>(10,276)</u></u>	<u><u>130,832</u></u>

於綜合財務報表中確認聯營公司權益之賬面值與上述財務資料概述對賬：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
聯營公司之資產淨值	1,133,795	1,138,616
聯營公司之非控股權益	<u>(178,859)</u>	<u>(173,404)</u>
	954,936	965,212
本集團於廣東粵科融資租賃有限公司 擁有權益所佔百分率	25%	25%
本集團於廣東粵科融資租賃有限公司 權益之賬面值	<u><u>238,734</u></u>	<u><u>241,303</u></u>

12. 於聯營公司權益(續)

南海長海發電有限公司

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動資產	994,698	978,943
非流動資產	743,748	879,475
流動負債	<u>(422,585)</u>	<u>(313,290)</u>
資產淨值	<u>1,315,861</u>	<u>1,545,128</u>
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	1,397,805	1,275,128
年內盈利	193,558	180,351
年內匯兌差額	<u>(68,529)</u>	<u>103,006</u>
年內全面收益總額	<u>125,029</u>	<u>283,357</u>

於綜合財務報表中確認聯營公司權益之賬面值與上述財務資料概述對賬：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
聯營公司之資產淨值	1,315,861	1,545,128
本集團於南海長海發電有限公司之 擁有權權益所佔百分率	32.636%	32.636%
本集團於南海長海發電有限公司 權益之賬面值	<u>429,444</u>	<u>504,268</u>

12. 於聯營公司權益(續)

廣東天諾民爆有限公司

約港幣70,963,000元的商譽來自收購事項，並計入聯營公司權益的賬面值內，詳情如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
出資總額	148,444	—
分佔所收購資產淨值之公允值	(77,481)	—
商譽	<u>70,963</u>	<u>—</u>
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動資產	58,778	—
非流動資產	232,499	—
流動負債	(120,876)	—
非流動負債	(1,950)	—
資產淨值	<u>168,451</u>	<u>—</u>
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	259,646	—
年內盈利	10,742	—
年內匯兌差額	(6,786)	—
年內全面收益總額	<u>3,956</u>	<u>—</u>

於綜合財務報表中確認聯營公司權益之帳面值與上述財務資料概述對賬：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
聯營公司之淨資產	168,451	—
本集團於廣東天諾民爆有限公司之擁有權權益所佔百分比	<u>49%</u>	<u>—</u>
本集團應佔廣東天諾民爆有限公司之淨資產	82,541	—
商譽	<u>70,963</u>	<u>—</u>
本集團於廣東天諾民爆有限公司權益之帳面值	<u>153,504</u>	<u>—</u>

13. 使用權資產及租賃負債

使用權資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於二零一八年一月一日	-	-
增加	155,010	-
年內計提折舊	(783)	-
匯兌差額	(5,972)	-
	<u>148,255</u>	<u>-</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>148,255</u>	<u>-</u>

使用權資產指本集團根據經營租賃安排於租賃期內有使用相關租賃物業之權利，其以成本減累計折舊及累計減值損失（可就任何租賃負債重新計量予以調整）列賬。

租賃負債

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
到期分析—合約未貼現現金流量：		
一年內	4,980	-
一至五年	29,463	-
五年以上	312,647	-
	<u>347,090</u>	<u>-</u>
於二零一八年十二月三十一日之未貼現租賃負債總額	<u>347,090</u>	<u>-</u>
計入：		
即期	4,980	-
非即期	145,450	-
	<u>150,430</u>	<u>-</u>

13. 使用權資產及租賃負債(續)

租賃負債(續)

於財務狀況表內確認之金額

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於二零一八年一月一日	-	-
年內增加	155,010	-
損益應計利息	1,479	-
匯兌差額	(6,059)	-
	<u>150,430</u>	<u>-</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>150,430</u>	<u>-</u>

於綜合損益確認之金額

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
租賃負債之利息	<u>1,479</u>	<u>-</u>

於綜合現金流量表確認之金額

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
租賃之現金流出總額	<u>-</u>	<u>-</u>

14. 融資租賃應收款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分類為：		
流動	242,708	-
非流動	<u>365,465</u>	<u>-</u>
	<u>608,173</u>	<u>-</u>

	租賃付款之現值		最低租賃付款	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
融資租賃應收款包括：				
不超過一年	252,388	-	286,004	-
超過一年但不超過兩年	276,004	-	292,734	-
超過兩年但不超過五年	<u>80,715</u>	<u>-</u>	<u>85,700</u>	<u>-</u>
	609,107	-	664,438	-
減：未賺取利息收入	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>(55,331)</u>	<u>-</u>
應收最低租賃付款之現值	609,107	不適用	609,107	-
減：減值損失準備				
一十二個月預期信用損失準備	<u>(934)</u>	<u>-</u>	<u>(934)</u>	<u>-</u>
	<u>608,173</u>	<u>-</u>	<u>608,173</u>	<u>-</u>

14. 融資租賃應收款(續)

融資租賃應收款之減值損失準備的變動如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於年初結餘	-	-
確認之減值損失	972	-
外幣匯兌盈虧	(38)	-
於年終結餘	<u>934</u>	<u>-</u>

所有租賃均以人民幣計值。訂立融資租賃之租期限介乎1至5年。於二零一八年十二月三十一日，融資租賃之實際年利率介乎5.30%至7.41%。

於報告期末，並無有關融資租賃安排或或然租賃安排之未擔保剩餘價值入賬。

於二零一八年十二月三十一日，融資租賃應收款以租賃資產作抵押，主要為所租賃之廠房及機器。在承租人並無違約的情況下，未經承租人同意，本集團不得出售或再次質押融資租賃應收款之抵押品。

於信貸審批過程中，對抵押品之公允值作出估計。該等估值之估計乃於設立融資租賃時作出，並通常不作更新，除非應收款項出現個別減值則作別論。當融資租賃應收款被辨別為減值時，該應收款的抵押品的相應公允值將參考市場價值（如資產近期交易價格）更新。

於二零一八年十二月三十一日，已收客戶保證按金乃指已收客戶融資租賃按金，須於各融資租賃租期結束時償還。本集團已收按金港幣21,315,000元作為若干融資租賃應收款之抵押，並根據融資租賃協議中所訂明之最終租賃分期付款到期日分類為非流動負債。該等按金為不計息。

於報告期末，融資租賃應收款既無逾期亦無減值。

15. 應收賬款及其他應收款項

除新客戶通常須預先付款外，本集團與客戶之交易條款主要以信貸進行。本集團給予其客戶平均90日之信貸期。

本集團於報告期末根據發票日期呈列之應收賬款（經扣減值損失準備）之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至60日	1,194	799
61至90日	29	163
91至120日	-	51
超過120日	48	79
	<hr/>	<hr/>
應收賬款	1,271	1,092
其他應收款項	20,445	6,834
	<hr/>	<hr/>
	21,716	7,926

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他改善信貸條件。

本集團之最大應收賬款結餘為港幣628,000元（二零一七年：港幣510,000元）。六名（二零一七年：四名）其他應收賬款結餘佔總額5%以上，而應收賬款結餘總額為港幣668,000元（二零一七年：港幣956,000元）。

於二零一八年十二月三十一日，超過90日的應收賬款金額港幣48,000元（二零一七年：港幣130,000元）為逾期但由於相關債務人有良好之付款記錄及近期無拖欠記錄，故並未作出減值。

15. 應收賬款及其他應收款項(續)

逾期但未減值之應收賬款的賬齡如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
91至120日	-	51
超過120日	<u>48</u>	<u>79</u>
	<u>48</u>	<u>130</u>

應收賬款之減值損失準備的變動如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於年初結餘	498	241
就應收款項確認之減值	26	254
就應收款項之減值回撥	(255)	(14)
外幣匯兌盈虧	<u>(13)</u>	<u>17</u>
於年終結餘	<u>256</u>	<u>498</u>

在釐定應收賬款的可回收性時，本集團考慮應收賬款信貸素質自授出信貸起及直至報告期末的任何變動。由於客戶基礎龐大及互無關聯，信貸風險集中程度有限。

於二零一八年十二月三十一日，超過120日的應收款金額約港幣26,000元（二零一七年：港幣254,000元），已全面計提減值準備。

未逾期或未減值的應收賬款及其他應收款項之賬面值與其他近期不曾拖欠任何付款的債務人有關。董事認為，應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公允價值相若。

16. 應付賬款及其他應付款項

本集團授予供應商之信貸期介乎30日至90日。

本集團於報告期末，按發票日期進行之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至60日	3,269	615
61至90日	1	302
91至120日	-	-
超過120日	200	89
應付賬款	3,470	1,006
其他應付款項	128,107	129,846
	131,577	130,852

其他應付款項包括下列項目：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
合約負債(附註1)	4,768	-
其他應付稅項	10,921	11,412
應付可換股票據及利息之應付款項(附註2)	78,819	78,819
其他(附註3)	33,599	39,615
	128,107	129,846

附註：

1. 於採納香港財務報告準則第15號後，於二零一八年十二月三十一日的合約負債已分開呈列。參看附註3.2。

16. 應付賬款及其他應付款項(續)

附註：(續)

- 於二零零二年五月九日，本集團發行港幣230,000,000元之可換股票據(「2002可換股票據」)，到期日為二零零七年五月九日(「到期日」)，年息為1厘，每份港幣1,000,000元。於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，餘額港幣75,000,000元之2002可換股票據已到期但未有兌換。有關本金連同應計至到期日之所有利息港幣3,819,000元(二零一七年：港幣3,819,000元)重新分類為其他應付款項並於要求時償還。
- 其他包括應計員工薪金及福利、酒店客戶已收按金及其他臨時收據。

董事認為，本集團的應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公允值相若。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸期限內支付。

17. 借款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行借貸	1,465,060	680,647
聯營公司之貸款	-	39,616
直接控股公司之貸款	90,000	90,000
其他貸款	79,727	-
	<u>1,634,787</u>	<u>810,263</u>
有抵押	1,465,060	680,647
無抵押	169,727	129,616
	<u>1,634,787</u>	<u>810,263</u>
應償還賬面值：		
一年內	1,071,264	624,298
超過一年但不超過兩年	404,003	24,010
超過兩年但不超過五年	142,505	126,014
超過五年	17,015	35,941
	<u>1,634,787</u>	<u>810,263</u>
減：列入流動負債之款項	<u>1,071,264</u>	<u>624,298</u>
	<u>563,523</u>	<u>185,965</u>

17. 借款 (續)

於二零一七年四月十二日，本集團向本集團聯營公司南海長海發電有限公司取得為期一年的短期貸款人民幣33,000,000元，該貸款為無抵押，固定利率每年2.6%。此貸款於本期內已全部償還。

於二零一七年十二月五日，本集團向本集團之直接控股公司，Prize Rich Inc.，取得為期三年的港幣90,000,000元貸款，該貸款為無抵押，固定利率為每年3%。

於二零一七年十二月六日，本集團向銀行取得約110,090,000美元的貸款融資，主要股東將無償提供必要公司擔保。截至二零一八年十二月三十一日，本集團已提取100,000,000美元（相等於港幣783,038,000元）貸款融資，以作成立公司的註冊資本（二零一七年：70,000,000美元）。

於二零一八年三月，本集團向兩名獨立第三方取得為期兩年人民幣70,000,000元（相等於港幣79,727,000元）的貸款，貸款均為無抵押貸款，利率為浮動利率，即由中國人民銀行發佈的基準借款利率上浮的10%。於二零一九年二月二十六日及二零一九年二月二十七日，本集團分別與該兩方訂立補充貸款協議，貸款的還款期均延長兩年至二零二二年三月。利率及任何其他條款及細則維持不變。

於二零一八年四月十六日，本集團向銀行取得港幣40,000,000元的貸款融資，以港幣73,218,000元的物業、廠房及設備（位於永安廣場5樓01，14及15室）作抵押。

於本年，為應對本集團融資租賃業務之營運，本集團分別向廣東南海農村商業銀行股份有限公司、東莞銀行股份有限公司佛山分行及廣東華興銀行佛山分行借取貸款，金額為港幣577,855,000元，貸款之年利率為5.23%至6.5%。於二零一八年十二月三十一日，總貸款為港幣546,367,000元，當中有約港幣130,980,000元的貸款以本集團之投資物業所抵押，而其餘的港幣415,387,000元貸款則獲以港幣505,647,000元的融資租賃應收款作抵押。根據貸款的還款表，相關貸款之還款期均為五年內。

根據香港註釋第5號（其規定含有按要求償還條款之全部定期貸款分類為流動負債），合計賬面金額為港幣827,647,000元（二零一七年：港幣572,677,000元）已於二零一八年十二月三十一日由非流動負債重新分類至流動負債。

17. 借款(續)

有抵押銀行貸款港幣1,465,060,000元(二零一七年:港幣680,647,000元)由本集團之投資物業及物業、廠房及設備(位於中國廣東省佛山市南海區桂城街道金科路6號粵港金融科技園1座及香港尖沙咀永安廣場5樓01, 14及15室)合共約港幣316,414,000元(二零一七年:港幣323,697,000元)、已抵押融資租賃應收款約港幣505,647,000元(二零一七年:無)及已抵押銀行存款港幣77,755,000元(二零一七年:港幣63,963,000元)所抵押。銀行貸款之加權平均實際利息年利率由1.95厘至4.90厘(二零一七年:2.03厘至6.15厘),並需在十七年內償還。

由於貼現之影響並不重大,流動負債的公允值與賬面值相若。公允值是根據借貸年利率為1.95厘至4.90厘(二零一七年:2.03厘至6.15厘)以貼現現金流量計算,且屬於公允值等級第三級。

本集團之借款以如下的貨幣計值:

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
港幣	134,609	115,851
人民幣	717,140	147,586
美元	783,038	546,826
	<u>1,634,787</u>	<u>810,263</u>

18. 非控股權益

下表載列本公司擁有重大非控股權益的非全資控股附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及主要 營業地點	非控股權益所持 所有權權益比例		非控股權益 所持投票權比例		非控股權益 應佔盈利／(虧損)		累計非控股權益	
		二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
廣東壹佰健大健康科技有限公司	中華人民共和國	30%	30%	30%	30%	(336)	(1,747)	(883)	(547)
廣東中岩泰科建設有限公司	中華人民共和國	20%	20%	20%	20%	1,326	14	218,982	153,675
興業民宿互助社有限公司	香港	49%	49%	49%	49%	(1,316)	-	2,284	3,600
廣東粵盛科融租賃有限公司	中華人民共和國	37%	-	37%	-	1,290	-	116,995	-

有關本集團各重大非控股權益的非全資附屬公司之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要呈列集團內對銷前之金額。

18. 非控股權益(續)

廣東壹佰健大健康科技有限公司(「壹佰健」)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動資產	<u>3,982</u>	<u>5,649</u>
非流動資產	<u>19</u>	<u>33</u>
流動負債	<u>(1,629)</u>	<u>(1,904)</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>3,255</u>	<u>4,325</u>
非控股權益	<u>(883)</u>	<u>(547)</u>
收入	<u>4,406</u>	<u>3,106</u>
年內虧損	<u>(1,261)</u>	<u>(5,592)</u>
年內虧損歸屬：		
本公司擁有人	(882)	(3,915)
壹佰健之非控股權益	<u>(379)</u>	<u>(1,677)</u>
	<u>(1,261)</u>	<u>(5,592)</u>
其他全面(開支)／收益，除稅後：		
換算海外業務時產生之匯兌差額：		
本公司擁有人	(188)	(164)
壹佰健之非控股權益	<u>43</u>	<u>(70)</u>
	<u>(145)</u>	<u>(234)</u>

18. 非控股權益(續)

廣東壹佰健大健康科技有限公司(「壹佰健」)(續)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內全面開支總額歸屬：		
本公司擁有人	(1,070)	(4,079)
壹佰健之非控股權益	(336)	(1,747)
	<u>(1,406)</u>	<u>(5,826)</u>
經營活動現金流出淨額	<u>(2,601)</u>	<u>(3,964)</u>
投資活動現金流入／(流出)淨額	<u>11</u>	<u>(33)</u>
融資活動現金流入淨額	<u>-</u>	<u>9,604</u>
現金(流出)／流入淨額	<u>(2,590)</u>	<u>5,607</u>

廣東中岩泰科建設有限公司(「中岩泰科」)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動資產	<u>1,033,605</u>	<u>700,500</u>
非流動負債	<u>153,891</u>	<u>-</u>
流動負債	<u>(23,923)</u>	<u>(78)</u>
非流動資產	<u>(145,450)</u>	<u>-</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>799,141</u>	<u>546,747</u>
非控股權益	<u>218,982</u>	<u>153,675</u>
收入	<u>-</u>	<u>-</u>
年內盈利／(虧損)	<u>67,958</u>	<u>(7,229)</u>
年內盈利／(虧損)歸屬：		
本公司擁有人	54,366	(5,783)
中岩泰科之非控股權益	13,592	(1,446)
	<u>67,958</u>	<u>(7,229)</u>

18. 非控股權益(續)

廣東中岩泰科建設有限公司(「中岩泰科」)(續)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
其他全面(開支)／收益,除稅後:		
換算海外業務時產生之匯兌差額:		
本公司擁有人	(26,945)	5,841
中岩泰科之非控股權益	(12,266)	1,460
	<u>(39,211)</u>	<u>7,301</u>
年內全面收益總額歸屬:		
本公司擁有人	27,421	58
中岩泰科之非控股權益	1,326	14
	<u>28,747</u>	<u>72</u>
經營活動現金流入／(流出)淨額	<u>44,656</u>	<u>(7,151)</u>
投資活動現金流入淨額	<u>11,892</u>	<u>-</u>
融資活動現金流入淨額	<u>217,642</u>	<u>700,350</u>
現金流入淨額	<u>274,190</u>	<u>693,199</u>

興業民宿互助社有限公司(「興業民宿」)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動資產	<u>7,740</u>	<u>9,720</u>
流動負債	<u>(1,646)</u>	<u>-</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>3,810</u>	<u>6,120</u>
非控股權益	<u>2,284</u>	<u>3,600</u>
收入	<u>753</u>	<u>-</u>
年內虧損	<u>(2,964)</u>	<u>-</u>

18. 非控股權益(續)

興業民宿互助社有限公司(「興業民宿」)(續)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內虧損歸屬：		
本公司擁有人	(1,866)	-
興業民宿之非控股權益	<u>(1,098)</u>	<u>-</u>
	<u>(2,964)</u>	<u>-</u>
其他全面開支，除稅後：		
換算海外業務時產生之匯兌差額：		
本公司擁有人	(444)	-
興業民宿之非控股權益	<u>(218)</u>	<u>-</u>
	<u>(662)</u>	<u>-</u>
年內全面開支總額歸屬：		
本公司擁有人	(2,310)	-
興業民宿之非控股權益	<u>(1,316)</u>	<u>-</u>
	<u>(3,626)</u>	<u>-</u>
經營活動現金流出淨額	<u>(2,700)</u>	<u>-</u>
投資活動現金流入淨額	<u>5</u>	<u>-</u>
融資活動現金流入淨額	<u>-</u>	<u>9,720</u>
現金(流出)／流入淨額	<u>(2,695)</u>	<u>9,720</u>

18. 非控股權益(續)

廣東粵盛科融資租賃有限公司(「粵盛科」)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動資產	<u>546,442</u>	<u>—</u>
非流動資產	<u>358,446</u>	<u>—</u>
流動負債	<u>(240,383)</u>	<u>—</u>
非流動負債	<u>(335,455)</u>	<u>—</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>212,055</u>	<u>—</u>
非控股權益	<u>116,995</u>	<u>—</u>
收入	<u>36,768</u>	<u>—</u>
年內盈利	<u>17,233</u>	<u>—</u>
年內盈利歸屬：		
本公司擁有人	15,891	—
粵盛科之非控股權益	<u>1,342</u>	<u>—</u>
	<u>17,233</u>	<u>—</u>
其他全面開支，除稅後：		
換算海外業務時產生之匯兌差額：		
本公司擁有人	(3,039)	—
粵盛科之非控股權益	<u>(52)</u>	<u>—</u>
	<u>(3,091)</u>	<u>—</u>

18. 非控股權益(續)

廣東粵盛科融資租賃有限公司(「粵盛科」)(續)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內全面收益總額歸屬：		
本公司擁有人	12,852	—
粵盛科之非控股權益	1,290	—
	<u>14,142</u>	<u>—</u>
經營活動現金流出淨額	<u>(779,275)</u>	<u>—</u>
投資活動現金流出淨額	<u>(2,544)</u>	<u>—</u>
融資活動現金流入淨額	<u>850,979</u>	<u>—</u>
現金流入淨額	<u>69,160</u>	<u>—</u>

19. 於附屬子公司所有權變動，但控制未變

視為出售附屬子公司權益，但控制未變

於二零一八年九月二十七日，根據第一次注資協議，第三方向廣東粵盛科融資租賃有限公司注入現金人民幣52,145,000元(相等於約港幣59,237,000元)，作為對本集團的全資附屬子公司廣東粵盛科融資租賃有限公司的注資；而此舉實際攤薄了本集團於廣東粵盛科融資租賃有限公司的權益。本次注資後，本集團與第三方分別擁有廣東粵盛科融資租賃有限公司77.28%及22.72%的權益，而本集團仍然控制廣東粵盛科融資租賃有限公司。

於二零一八年十二月二十八日，根據第二次注資協議，另一第三方向廣東粵盛科融資租賃有限公司注入現金人民幣52,147,000元(相等於約港幣59,604,000元)，作為對廣東粵盛科融資租賃有限公司的注資；而此舉實際攤薄了本集團於廣東粵盛科融資租賃有限公司的權益。本次注資後，本集團與第三方分別擁有廣東粵盛科融資租賃有限公司62.98%及37.02%的權益，而本集團仍然控制廣東粵盛科融資租賃有限公司。

19. 於附屬子公司所有權變動，但控制未變（續）

視為出售附屬子公司權益，但控制未變（續）

本集團確認非控股權益之增加為港幣118,841,000元及並無增加本公司權益持有人應佔的權益。

於廣東粵盛科融資租賃有限公司的所有者權益的變動對本公司權益持有人應佔的權益的影響概述如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已出售非控股權益的賬面值	118,841	—
已收非控股權益的出資	(118,841)	—
於權益內確認的出售收益	—	—

20. 報告期後事項

於二零一九年一月二十一日，中岩泰科與佛山市南海聯運投資有限公司（「南海聯運」）訂立了四份租賃協議，據此，南海聯運出租於中國佛山市南海區丹灶鎮丹灶物流中心之四幅租賃總面積合共約為472.98畝（相當於約315,313.2平方米）的無產權負擔工業用地之無產權負擔土地使用權予中岩泰科，總代價約為人民幣709,161,000元（相當於約港幣819,790,000元），年期約33年。

有關此土地使用權租賃之進一步詳情列載於本集團日期為二零一九年一月二十三日之公告及二零一九年二月二十二日之通函。

於二零一九年二月二十一日，本集團之子公司粵盛科與承租人佛山市南海恒源物業管理有限公司及佛山市南海區大瀝鎮源生水處理有限公司訂立了融資租賃協議，內容有關轉讓不附帶產權負擔之污水收集系統管道之擁有權及返租，以人民幣140,000,000元（相當於約港幣163,660,000元）的代價自承租人收購資產之所有權，並將資產回租予承租人，供彼等使用及佔有，期限為五年。該款項需於融資租賃日期起一個月內，即二零一九年三月二十一日或之前支付予承租人。

20. 報告期後事項（續）

有關此融資租賃之進一步詳情列載於本集團日期為二零一九年二月二十一日之公告及二零一九年三月十三日之通函。

於二零一九年二月二十六日及二零一九年二月二十七日，本集團之子公司南海康美及獨立第三方－佛山市南海交通建設集團有限公司（「南海交建」）及佛山市南海聯達投資（控股）有限公司（「南海聯達投資」）分別訂立借款補充協議，於二零一八年三月分別向南海交建及南海聯達投資借入的人民幣40,000,000元及人民幣30,000,000元兩筆無抵押借款之借款到期日獲延期兩年，至二零二二年三月。借款利率及其他各項條款及條件保持不變。

於二零一九年三月七日，本集團之子公司中岩泰科與佛山市南海區丹灶鎮土地資源開發公司（「丹灶鎮土地資源開發」）訂立了租賃協議，據此，丹灶土地資源開發出租於中國佛山市南海區丹灶鎮丹灶物流中心之四幅租賃總面積約為699.55畝（相當於約466,367.8平方米）的無產權負擔工業用地之無產權負擔土地使用權予中岩泰科，租金及管理費總額約人民幣1,049,933,000元（相當於約港幣1,228,421,000元），年期介乎約32至34年。

有關此土地使用權租賃之進一步詳情列載於本集團日期為二零一九年三月七日之公告。

同時，本集團之子公司中岩泰科與佛山市南海區丹灶仙湖灣商業廣場開發有限公司及黃培佳訂立了收購協議，內容有關收購佛山市仙湖灣置業有限公司之全部股權，代價為人民幣185,000,000元（相當於約港幣216,450,000元）。目標公司成立之唯一目的乃於訂立收購協議後持有目標物業，即佛山市南海區丹灶仙湖旅遊度假區陽光路3號仙湖灣商業廣場A、B、C、D、E及F座，建築面積約為28,552.74平方米。

有關此收購之進一步詳情列載於本集團日期為二零一九年三月七日之公告。

20. 報告期後事項（續）

於二零一九年三月十二日，根據可換股債券之條款及條件，本集團與其最大股東Prize Rich Inc. 訂立延期契據，以將本金額為港幣166,232,000元之尚未償還可換股債券之到期日由二零一九年十月十三日延長五年至二零二四年十月十三日（即經延長可換股債券到期日），尚未償還可換股債券之所有條款及條件不變。

有關此可換股債券延期契據之進一步詳情列載於本集團日期為二零一九年三月十二日之公告。

於二零一九年三月二十五日，本集團的全資附屬公司南海康美與佛山市南海區聯華資產經營管理有限公司（「南海聯華」）、廣東省南海化工總廠有限公司（「南海化工」）及天諾訂立注資協議，內容有關以彼等各自於天諾之持股比例基準注資。根據注資協議，南海康美已同意向天諾注資人民幣40,000,000元（相當於約港幣46,760,000元）。注資完成後，南海康美、南海聯華及南海化工於天諾之股權百分比將維持不變，分別為49%、2%及49%。

有關此注資之進一步詳情列載於本集團日期為二零一九年三月二十五日之公告。

主席報告書

業務回顧

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團總收入為港幣79,550,000元，比去年大幅增加167%，主要由於融資租賃業務及新發展的大數據業務分別增加了經營收入約港幣25,221,000元及約港幣12,057,000元，以及桂林觀光酒店已於二零一七年十一月重新開業後，經營運作逐步回復正軌，經營收入增加了約港幣8,810,000元。

除了上述業務帶來了新增加的利潤貢獻及酒店業務重新正式營運後虧損得以改善外，由於本集團發展丹灶產業園而取得了有關項目的政府補貼等其他收入合共約港幣74,771,000元，即使為丹灶產業園等項目及投資承擔了巨額的利息支出等融資成本，綜合其他因素後本集團全年仍錄得淨利潤約港幣55,815,000元，比去年大幅上升了102%。

融資租賃業務

本集團由2014年起已透過所持有25%權益之聯營公司廣東粵科融資租賃有限公司從事營運及管理融資租賃業務及逐步累積相關經驗。本集團對中國融資租賃行業之發展前景樂觀，已於2017年底成立一間全資附屬公司廣東粵盛科融資租賃有限公司以進一步拓展融資租賃業務，初步擬專注於公用事業項目、環保及節能項目、新能源項目以及電訊項目等業務方向，今年融資租賃業務已錄得營業收入約港幣25,221,000元及經營利潤約港幣14,498,000元，預計可提升本集團的未來盈利增長。

物業投資

本集團二零一八年整體投資物業租金收入為約港幣6,780,000元，比去年同期增加6%，其中，由於佛山中控大廈配套設施增值工程已完成，中控大廈整體出租率上升至82%，全年租金收入為約港幣4,756,000元，較去年同期大幅上升54%。而汕頭國際商業大廈由於部份物業於期內售出，使租金收入比去年下降11%至約港幣1,394,000元。由於惠州國商大廈大部份物業及香港新蒲崗啟業工廠大廈地下A單位物業已於二零一七年售出，惠州國商大廈剩餘物業亦於今年年初全部售出，導致惠州國商大廈及香港物業期內分別僅有租金收入約港幣14,000元及約港幣616,000元，較去年同期大幅下跌了96%及55%。

物業出售方面，本集團於期內完成出售惠州國商大廈的7個單位及汕頭國際商業大廈33個單位共套現約港幣17,100,000元及產生收益共約港幣8,238,000元。

誠如本公司於二零一七年十一月十六日所披露，憑藉本集團於物業發展及投資板塊之深厚根基，本集團將繼續借助其於該等領域累積之經驗，成立附屬合資公司廣東中岩泰科建設有限公司（「中岩泰科」）（本集團持有80%股權）致力發展位於中國佛山市南海區丹灶鎮之產業園，其將包括新能源汽車的主要及備用生產廠房、中試基地、研發中心及配套設施等等，預期產業園大部分地區的建設將於二零一九年上半年動工，並於二零二零年內竣工。

大健康養老業務

廣東壹佰健大健康科技有限公司（「廣東壹佰健」）（本集團持有70%股權）已完成南海區智慧養老綜合服務管理平台（「智慧養老服務平台」）的整體建設工程及已通過全面系統測試及展開營運，並於二零一七年十二月四日，廣東壹佰健成功投得智慧養老服務平台第二期工程，截至二零一八年十二月已完成了開發、實施及驗收，進一步優化智慧養老服務平台，更好實現平台的資訊化管理水準，並開拓各種健康管理的增值服務，包括家居養老服務與救助的轉介及質量監督等等，以增加經營收入管道，而且通過南海平台的示範帶動作用，計劃逐步推展至南海區內外其他市鎮，進行佛山周邊、省內及省外的養老平台項目的開拓。同時本集團以智慧養老服務平台作為進軍養老產業的切入點，現正透過全方位跨媒體宣傳，擴大知名度，將進一步伸延至其他大健康養老服務範疇，繼續向構建南海區機構、社區及居家三級養老體系方向發展，但由於養老項目尚在起步投資建設推廣階段，今年僅錄得營業收入約港幣4,406,000元，暫未能為本集團提供淨利潤，錄得虧損約港幣1,165,000元。

大數據業務

本集團已於今年2月份成立了全資附屬公司廣東鑫興科技有限公司從事工業互聯網項目建設、智慧城市建設、大數據營運管理等及其他業務，今年已取得相當成果，旗下「工業互聯網標識二級節點（佛山）」入選2018年工業互聯網試點示範項目，成為佛山首個獲工業和資訊化部2018年標識解析集成創新應用試點示範專案的平台；國家安全產業大數據平台（華南）節點於2018年正式上線；阿里雲創新中心（佛山）於2018年年底公開招募進駐企業。今年已錄得營業收入約港幣12,057,000元及毛利約港幣782,000元，由於尚在起步投資階段，出現了輕微經營虧損約港幣387,000元。

酒店業務

喆啡桂林觀光酒店（「觀光酒店」）由二零一七年三月至十月期間進行全面更新改造工程並於二零一七年十一月重新開業，經營運作逐步回復正軌，因而使本年度營業收入對比去年同期增加199%至約港幣13,233,000元。此外，由於觀光酒店業務重組，壓縮住宿房間數目，增加出租物業空間，對勞動力需求減少，因而成本費用降低，但上年同期因員工產生遣散費用約港幣3,555,000元，綜合影響使觀光酒店今年經營虧損比去年同期收窄65%至約港幣6,015,000元。

為拓展酒店相關多元化業務，本集團於二零一七年九月二十九日與盒盟（中國）金融集團投資控股有限公司和盒盟投資有限公司組建興業民宿互助社有限公司（本集團持有51%股權）以致力為民宿及小而美酒店行業提供綜合服務，包括提供快速組建並配備零污水排放環保系統的T-BOX®移動房屋、直銷管理軟件及融資解決方案。今年本集團已積極組建團隊，進行互助社建設及微信直銷工具推廣，微信直銷工具實現上線1,690家，同時就T-BOX®移動房屋及污水排放環保系統項目在甘肅冉家村和重慶武隆仙女山落地實施了兩個T-BOX及相關環保專案，力爭在粵港澳大灣區背景下，為公司酒店經營相關多元化發展帶來積極影響，但由於業務尚在初步推廣階段，因而出現了經營虧損約港幣3,642,000元。

聯營公司投資收益

由於南海長海發電有限公司（「長海發電」）（本集團持有32.636%股權）雖然期內煤價上升而增加了成本，但對比去年同期出售之蒸汽量卻大幅上升而抵銷，二零一八年之經營業績仍有所上升，錄得經營利潤港幣193,558,000元，為本集團提供盈利貢獻港幣63,169,000元，比去年增加7%。

由於廣東粵科融資租賃有限公司（本集團持有25%權益）本年度變更了減值的會計估計計提方法及採用未來適用法進行計算，計提預期減值損失高達約港幣47,417,000元，導致經營利潤大幅下跌至約港幣39,138,000元，為本集團提供盈利收益港幣9,785,000元，比去年同期減少41%。

於二零一八年三月二十八日，本公司之全資附屬公司佛山市南海康美投資有限公司（「南海康美」）與佛山市南海區聯華資產經營管理有限公司（「南海聯華」）、廣東省南海化工總廠有限公司（「南海化工」）及天諾訂立出資協議，南海康美已同意就天諾之49%經擴大股權向天諾資本出資約人民幣130,333,000元，以及天諾於其後收購廣東南虹化工有限公司（「廣東南虹」）。上述出資協議及其項下相關事項已於二零一八年五月二十五日舉行的股東特別大會通過批准，並已於二零一八年八月二十日完成入股天諾，以及天諾亦已於二零一八年十月九日完成收購廣東南虹，有助提升本集團的盈利能力及開拓國內民爆業務，今年為集團提供了盈利收益港幣5,264,000元。於二零一九年三月二十五日，南海康美與南海聯華、南海化工及天諾訂立注資協議，內容有關以彼等各自於天諾之持股比例基準注資。根據注資協議，南海康美已同意向天諾資本注資人民幣40,000,000元（相當於約港幣46,760,000元）。注資完成後，南海康美、南海聯華及南海化工於天諾之股權百分比將維持不變，分別為49%、2%及49%。有關此注資之進一步詳情列載於本集團日期為二零一九年三月二十五日之公告。

財務狀況及分析

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團之總資產為港幣3,460,537,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣2,277,412,000元），總負債合共港幣2,129,217,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣1,099,553,000元），資產負債比率（即總負債除總資產）為61.5%（二零一七年十二月三十一日：48.3%），資產淨值為港幣1,331,320,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣1,177,859,000元），本公司擁有人應佔權益每股為港幣58.00仙（二零一七年十二月三十一日：港幣59.58仙）。

本集團之淨流動資產為港幣212,713,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣244,777,000元），流動比率（即流動資產除流動負債）約為1.15倍（二零一七年十二月三十一日：1.32倍），而銀行存款及現金則為港幣1,221,671,000元，（二零一七年十二月三十一日：港幣886,861,000元），足以應付本集團的未來營運及新項目或業務發展之資金需求。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團之自用及投資物業、銀行存款與融資租賃應收款之賬面值約港幣899,816,000元已抵押予銀行，作為本集團獲銀行借款之抵押品。（二零一七年十二月三十一日：本集團之自用及投資物業之賬面值約港幣387,660,000元已抵押予銀行）。

外匯風險

本集團主要賺取人民幣並承擔以人民幣計算的成本，在本集團的業務營運中對收入與成本的匯率波動影響會相互衝減。不過，本集團以香港為基地對國內全資附屬公司投放了大量往來借款，同時本集團亦擁有大量人民幣貨幣資產，導致因人民幣升值或降值而帶來匯兌收益或虧損，預計人民幣兌港幣升值或貶值5%，則會影響本年度盈利增加或遞減約港幣8,104,000元。綜觀過去歷年以來，人民幣均呈現上升趨勢，直至二零零八年下半年升勢才漸趨平穩，而近年人民幣開始反覆雙向波動，但今年中出現中美貿易戰爭，影響人民幣兌美元急速下跌，由於集團於去年底向中岩泰科所投入的美元70,000,000元註冊股本當時尚未兌換成人民幣，並待人民幣於下半年較平穩時分批將大部分美元兌換成人民幣，不單完全抵銷了集團因持有大量人民幣貨幣資產及投資而出現的有關人民幣貶值損失，而且錄得匯兌收益約港幣5,788,000元，仍少於去年匯兌收益。不過，董事會認為人民幣短期內會深受中美貿易戰爭之變化影響，若中美貿易戰爭出現轉機，更可能急速反彈，故短期難以預料，然而就長期而言，人民幣將會持續平穩，不會對本集團長期構成重大不利外匯風險。因此，本集團暫沒有任何為外匯風險作出對沖的需要。

展望

本集團在過去數年轉型升級過程中，不斷探索調研、穩步投資、吸取行業經驗，基本確定了集團發展重點及方向。展望未來，本集團將積極把握市場發展機遇，致力調整及優化集團業務，朝產業園／物業發展及投資、金融、科技、大健康養老板塊發展。在物業發展及投資方面，憑藉本集團於過往物業發展及投資板塊之深厚根基，將繼續借助其於該等領域累積之經驗，致力發展位於中國佛山市南海區丹灶鎮之產業園，其將包括分租予第三方佔用之新能源汽車的主要及備用生產廠房、中試基地、研發中心及配套設施與員工公寓等等之發展項目。在金融板塊方面，本集團已將進一步拓展融資租賃業務，初步擬專注於政府公用事業項目、環保及節能項目、新能源項目以及電訊項目等業務方向；在科技板塊方面，藉著南海區新型智慧城市建設計劃的契機，積極調研發展大數據產業項目；大健康養老板塊方面，在智慧養老服務平台的基礎上，將進一步伸延至其他大健康養老服務範疇，繼續向構建南海區機構、社區及居家三級養老體系方向發展；同時本集團亦透過其合營企業及聯營公司參與及投資包括發電、民用爆炸品以及融資租賃等中國高增長行業。通過以上發展計劃，擴大本集團業務領域，逐步實現提升及維持穩定股東回報的目標。

員工

本集團員工總數約為183人（二零一七年：113人）。本集團員工之薪酬是以員工之職責及工作表現作釐定。本集團為所有員工提供教育津貼。

股息

董事會議決不建議或宣佈派發截至二零一八年十二月三十一日止年度任何股息（二零一七年：無）。

購入、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零一八年十二月三十一日止，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市股份。

企業管治

本公司對企業管治極為重視，並不時檢討及加強企業管治的措施。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治守則（「該守則」）的所有守則條文為本公司的企業管治守則，於截至二零一八年十二月三十一日止，本公司一直遵守該守則的所有守則條文。

董事進行證券交易守則

本公司已採納上市規則附錄10所載列上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易時的操守準則。經作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零一八年十二月三十一日止一直遵守標準守則所載的規定。

審核委員會

審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成，已聯同管理層審閱本集團所採用的會計原則及慣例，並討論有關審核、風險管理、內部監控及財務報告事宜，包括一般審閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

恒健會計師行有限公司之工作範圍

載於就截至二零一八年十二月三十一日止年度之公佈中有關本集團之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關之附註之數字已經由本集團核數師恒健會計師行有限公司同意為截至該年度本集團之經審核綜合財務報表載列之款額。恒健會計師行有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此恒健會計師行有限公司並無對本公佈作出公開保證。

承董事會命
中國興業控股有限公司
主席
何向明

香港，二零一九年三月二十六日

於本公佈日期，董事會包括五名執行董事，分別為何向明先生（主席）、林平武先生（董事總經理）、游廣武先生（董事）、黃志和先生（董事副總經理）及王欣女士（董事副總經理），以及三名獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、陳達成先生及鄧宏平先生。