



中昌國際

ZHONGCHANG  
INTERNATIONAL

Zhongchang International Holdings Group Limited

中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：859

追求  
止于至善

2018 年報





## 目錄

追求卓越  
止于至善

2	公司資料
3	公司簡介
4	主席報告書
5	管理層討論及分析
14	董事會報告
24	董事及高級管理層簡歷
28	企業管治報告
42	環境、社會及管治報告
63	獨立核數師報告書
67	綜合損益及其他全面收入表
68	綜合財務狀況表
69	綜合權益變動表
70	綜合現金流量表
71	綜合財務報表附註
149	五年財務概要
150	本集團持有之物業表



## 董事會 執行董事

王俊勇先生(主席)  
范雪瑞先生  
孫盟先生  
黎慶國先生

(於二零一八年九月六日獲委任)

李光女士  
(於二零一八年十月二十三日獲委任)

## 獨立非執行董事

洪嘉禧先生  
劉懷鏡先生  
黃世達先生

## 委員會 審核委員會

洪嘉禧先生(委員會主席)  
劉懷鏡先生  
黃世達先生

## 提名委員會

劉懷鏡先生(委員會主席)  
黃世達先生  
范雪瑞先生

## 薪酬委員會

黃世達先生(委員會主席)  
洪嘉禧先生  
范雪瑞先生

## 執行委員會

王俊勇先生(委員會主席)  
范雪瑞先生  
孫盟先生  
李光女士

## 授權代表

范雪瑞先生  
李沛霖先生

## 公司秘書

李沛霖先生

## 核數師

國衛會計師事務所有限公司  
執業會計師

## 香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場2座  
1711室

## 中國主要營業地點

中華人民共和國  
廣東省佛山市  
燈湖東路1號  
友邦金融中心一座  
22樓5室

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 主要往來銀行

(按英文名稱順序排列)

中國農業銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
上海銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
王道商業銀行股份有限公司

## 法律顧問

香港法律：  
張秀儀 唐匯棟 羅凱栢律師行

百慕達法律：  
Conyers Dill & Pearman

中國法律：  
國浩律師事務所

## 財務顧問

創越融資有限公司

## 股份過戶登記總處

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

## 股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心  
22樓

## 公司網站

<http://www.zhongchangintl.hk>

## 股份代號

859



## 公司簡介

中昌國際控股集團有限公司(前稱鎮科集團控股有限公司)(以下簡稱「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)主要從事物業發展及物業投資業務。

誠如二零一七年十二月二十二日聯合刊發之公佈所述, 於二零一七年十二月, 三盛宏業(香港)有限公司(「三盛宏業」)成功收購本公司之控股權益。三盛宏業由上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司(「上海三盛」)全資擁有, 而上海三盛則由陳建銘先生控制。上海三盛創立於一九九三年, 總部位於上海, 是一間於中華人民共和國(「中國」)專注房地產發展事業的綜合企業, 並為國內以整體實力計其中一間實力最強的物業發展商。自二零零五年, 上海三盛連續14年獲頒「中國房地產百強企業」殊榮, 並入選「中國房地產百強企業盈利性十強」及「中國房地產百強企業運營效率十強」。於二零一八年, 上海三盛在國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合發布之「中國房地產百強企業」中名列第54位。

於二零一七年十二月控股權易手後, 本集團繼續整合及加強其現有於香港之投資物業業務, 並同時於房地產板塊物色新機遇, 以擴大其收益來源及盈利基礎。結合本集團於香港物業投資板塊所累積之經驗, 以及控股股東三盛宏業於中國之人脈網絡, 本集團擬擴充其於中國之業務, 初步專注於粵港澳大灣區及長三角區域。本集團將從董事會(「董事會」)認為具良好發展潛力之物業投資、管理及發展業務中物色投資機遇, 以為本公司及本公司股東(「股東」)創造價值。根據於二零一八年五月二十四日舉行之本公司股東特別大會(「股東特別大會」)上通過之特別決議案, 本公司採納「中昌國際控股集團有限公司」為新的公司名稱, 以取代「鎮科集團控股有限公司」。隨著本公司控股權易手, 更改名稱不但能更新本公司之企業形象, 還可更好地反映上述之本集團主要業務發展及策略方向。



各位股東：

本人謹代表董事會，呈報本公司及其附屬公司（「本集團」）自二零一八年四月一日起至二零一八年十二月三十一日止九個月期間（「報告期間」）之經審核全年業績。

於報告期間，特別是於二零一八年下半年，全球經濟持續波動，這是由於(i)美國加息；(ii)中美貿易摩擦加劇；(iii)人民幣兌美元貶值；及(iv)英國脫歐之可能性越來越高。另一方面，中國經濟仍然處於正軌，經濟情況亦繼續受控，而中國政府已採取扶持政策鼓勵內需，以應對中美貿易糾紛之影響，譬如削減銀行的存款準備金比率，以增加金融體系之貨幣供應。

在本地消費力理想及訪港旅客不斷上升帶動下，於報告期間，香港整體零售市道呈現溫和改善跡象。受惠香港零售市場復甦所帶來之強勁零售需求，預期香港零售市場在家庭收入上升及失業率持續低企之支持下，將繼續錄得強勁需求。本集團於報告期間藉重續現有租約及訂立新租約，成功租出其大部分投資物業。

香港在「一帶一路」及大灣區之發展，以及於多項策略基建項目中扮演著更重大之角色，當中包括港珠澳大橋項目，其連接珠海、香港及澳門，形成匯集觀光、博彩及主題樂園之旅遊樞紐。上述種種因素使我們相信，香港經濟前景將保持樂觀。本集團將繼續整合及加強其投資物業組合，力求提高集團之盈利能力。

於報告期間，本集團拓展至中國物業項目管理業務，並近期於中國投資兩項物業發展項目。鑒於中國經濟保持穩定，我們對中國物業市場前景感到樂觀，並會繼續通過收購、公開投標及與其他方合作，於大灣區及長三角區域發掘物業投資機遇。

最後，本人由衷感謝所有董事同僚及員工一直專心致志及努力不懈，並感謝股東及業務夥伴的支持。

**王俊勇**

主席兼執行董事

香港，二零一九年三月二十二日



# 管理層討論及分析

## 業務回顧

於二零一七年十二月，三盛宏業成為了本公司之控股股東。自此，本集團繼續整固及加強其香港投資物業組合，並同時依託控股股東於中國之成功經驗及品牌知名度，探索中國房地產板塊之新機遇，以擴大其收益來源及盈利基礎。特別值得關注的是，本集團於二零一八年十月透過訂立項目管理主協議，而拓展至物業項目管理服務業務。於二零一八年十二月及二零一九年二月，本集團訂立協議以向三盛宏業之全資附屬公司三盛宏業(英屬維爾京群島)有限公司(「三盛(英屬維爾京群島)」)分別收購中國鎮江市一項物業發展項目之100%權益(「鎮江收購事項」)及金華市一項物業發展項目之非控股權益(「金華收購事項」)。鎮江收購事項已於二零一九年三月完成，而金華收購事項預期將於二零一九年四月完成。有關詳情請參閱下文披露資料。

於報告期間，本集團之投資物業錄得100%租用率，平均租賃價格亦較上個財政年度有所上升。穩定的租金收入為本集團貢獻絕大部分收益，而提供物業項目管理服務亦幫助本集團擴大收益基礎。本集團將繼續整固及加強其投資物業組合，同時積極推動物業項目管理服務業務之發展，力求提高集團之盈利能力。

## 物業租賃業務

受惠零售市道氣氛好轉，本集團之投資物業組合錄得強勁租賃需求，租用率達到100%。於報告期間，本集團投資物業所帶來之租金收入總額約為29,000,000港元，而於上個財政年度全年則為47,200,000港元。有關減少主要是由於(i)二零一七年出售了兩項投資物業；及(ii)本報告期間僅涵蓋九個月業績。渣甸中心作為本集團之核心投資物業，於報告期間為本集團總租金收益貢獻約77.5%。

# 管理層討論及分析



下表概述本集團投資物業組合於報告期間之估值及收益貢獻。

	投資物業 於二零一八年 十二月三十一日 之估值 千港元	二零一八年 四月一日至 二零一八年 十二月三十一日 之收益 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度之收益 千港元	變動 %
<b>銅鑼灣</b>				
渣甸街50號渣甸中心	1,500,000	22,438	27,359	(18.0)
渣甸街38號地下及閣樓	103,000	1,753	2,274	(22.9)
渣甸街38及40號1樓	14,700	262	384	(31.8)
渣甸街41號地下連閣樓	137,000	1,948	2,532	(23.1)
渣甸街57號地下	140,000	2,307	3,192	(27.7)
<b>西半山</b>				
堅道119、121及125號金堅大廈地下1號舖	52,000	247	–	不適用
<b>小計</b>	<b>1,946,700</b>	<b>28,955</b>	35,741	(19.0)
<b>已出售物業</b>				
銅鑼灣駱克道487-489號駱克駁	–	–	10,692	(100.0)
貝沙灣南灣12號洋房	–	–	808	(100.0)
<b>合計</b>	<b>1,946,700</b>	<b>28,955</b>	47,241	(38.7)

本集團投資物業於二零一八年十二月三十一日之估值為1,946,700,000港元(二零一八年三月三十一日：1,927,500,000港元)。投資物業之未變現公平值收益約為19,200,000港元(二零一八年三月三十一日：20,500,000港元)。估值增加主要是由於(i)香港零售市場復甦；(ii)本集團投資物業處於優質地段(大部分位於銅鑼灣中心地帶)；及(iii)物業之租金流穩定，且租戶組合穩定及健全。



## 管理層討論及分析

有賴忠實而具知名度的租戶與我們攜手合作，我們的租務於零售、餐飲及美容健康多方面發展獲得巨大成功，當中渣甸中心透過多個網絡平台（如《Openrice 香港開飯喇》、《飲食男女》及《eatigo》等）在香港人及旅客心目中的知名度日益提升。本集團致力通過了解，滿足我們的優質租戶之經營需求與消費者需要，藉此完善及整理租戶組合，並在另一方面以容納不同業務經營商為目標而制定相關措施，務求在本城構建一個可持續的社區。我們的租戶組合經過優化，多元化消費行業組成，當中30%提供美容健康服務、50%為著名亞洲美食餐廳及20%為經營中價及實惠商品零售（包括女性時裝、雜貨、藥物、健康及個人護理產品以及化妝品）的零售商。零售租戶方面，本集團成功引入國際知名的一站式個人護理及健康品牌「屈臣氏」加盟，承租我們位於堅道119、121及125號金堅大廈地下1號舖之投資物業。其已於二零一八年十月底開業。食肆租戶方面，渣甸中心擁有各式各樣享負盛名的亞洲美食餐廳，包括四川式火鍋店（渝味曉宇重慶老火鍋、傷心酸辣粉、潮州私房菜）、首屈一指的日式Omakase（廚師發辦）餐廳（舞鶴、天膳）、燒肉專門店（肉料理廣）及連鎖式韓國餐廳（Hungry Korean）等。公眾對自我形象及自身健康之關注度上升，推動香港美容及保健市場迅速擴展。渣甸中心為針對中高級別顧客提供傳統美容及健康服務之租戶提供約2,000平方呎樓面面積之樓上店舖，讓該等營運商依託市場擴張機遇，滿足市場高需求。舉例而言，本集團於報告期間與數家知名美容及健康服務供應商訂立租約，包括菅式美容、Hygge Spa及維多利亞醫學美容等。



下圖為本集團於銅鑼灣之投資物業





# 管理層討論及分析

## 物業項目管理業務

誠如本公司日期為二零一八年八月二十一日之公佈及本公司日期為二零一八年九月十三日之通函所披露，本集團藉訂立項目管理主協議而開展物業項目管理業務。根據項目管理主協議，佛山銘舟工程管理諮詢有限公司（「銘舟諮詢」）及其附屬公司可訂立獨立項目管理協議，以就上海三盛及其附屬公司於中國持有及開發之房地產項目提供項目管理服務。銘舟諮詢已聘請一隊具相關資格及專業知識之團隊，並於中國廣州開設辦事處，為有關業務做好準備。董事會認為，中國房地產項目管理業務前景良好，而掌握箇中機遇將能令本集團實現更佳之增長潛力及擴大其收益來源。於二零一八年十月，本集團開展項目管理業務，管理位於中國佛山、江門及惠州之四項房地產項目。於報告期間，本集團之物業項目管理服務收入約為3,800,000港元（截至二零一八年三月三十一日止年度：無）。

## 物業發展業務

### 鎮江收購事項

誠如本公司日期為二零一八年十二月九日之公佈及日期為二零一九年一月十日之通函所披露，本集團與三盛宏業（英屬維爾京群島）有限公司（「三盛（英屬維爾京群島）」）訂立協議以收購High Morality Limited之全部已發行股本，代價約為人民幣194,900,000元。High Morality Limited於中國江蘇省鎮江市間接持有一幅土地。

該幅土地所在城市為長江三角洲內其中一個中心城市，位置便利，可輕易到達南京及上海等主要城市。該幅土地位於鎮江市之高尚住宅區，毗鄰多個公共資源設施，如學術機構、市政府辦事處、生態公園、購物商場及醫院等。其計劃分三階段發展成商住混合式發展項目，當中整體總樓面面積約為160,000平方米，包括住宅面積約151,400平方米、商業面積約3,900平方米及教育區面積約2,400平方米。項目第一期已於二零一九年三月動工發展，並預期於二零二一年三月前落成；項目第二期已於二零一九年四月動工發展，並將於二零二一年六月落成；項目第三期則預期將於二零一九年六月動工發展，並將於二零二一年九月前落成。隨著鎮江收購事項於二零一九年三月完成，本集團已展開第一期之土地發展，並認為有關項目為本集團之核心發展項目。

董事對鎮江市物業市場之前景感到樂觀，並預期鎮江收購事項可為本集團及股東整體帶來理想回報。

### 金華收購事項

誠如本公司日期為二零一九年二月四日及二零一九年三月七日之公佈及本公司日期為二零一九年三月八日之通函所披露，本公司與三盛（英屬維爾京群島）訂立協議以收購(i)頤泰國際（英屬維爾京群島）控股有限公司（「目標公司」）之49%已發行股本，就此，目標公司持有一間項目公司之99%間接權益，而該項目公司於中國浙江省金華市持有一幅土地；及(ii)目標公司之附屬公司結欠三盛（英屬維爾京群島）之關連人士本金額為人民幣48,510,000元之貸款，代價約為人民幣255,600,000元。



該幅土地正以「頤景園」品牌分兩階段發展為商住混合式發展項目，當中整體總樓面面積約為337,530平方米，包括住宅面積約195,100平方米、商業面積約50,200平方米及地庫(包括停車位)約88,600平方米。項目第一期已於二零一八年四月動工發展，並預期於二零二零年年底前落成；項目第二期則已於二零一八年年中動工發展，並預期於二零二一年年初前落成。項目第一期已於二零一八年七月推出作預售，獲市場熱烈追捧。有關之合約銷售額將於二零二零年當項目第一期發展完成後，由目標公司確認為收益。項目第二期預期將於二零一九年第一季度推出作預售，而當第二期之發展於二零二一年年初完成，預期目標公司將可透過預售確認更多收益。

鑒於項目獲市場熱烈追捧，董事認為，金華收購事項將可帶來快速及理想的回報，並可填補本集團在能夠變現其於鎮江收購事項之投資回報前之收益空缺。

## 展望

展望二零一九年，國際及本地市場預期將受不明朗因素影響而持續黯淡，譬如美國加息、股票市場波動、人民幣貶值，以及中美貿易摩擦加劇。本集團清楚了解其面前的挑戰，並會密切留意環球市場動向。儘管如此，市場預期中國於二零一九年之實質國內生產總值增長仍可達到6%。預料中國政府將繼續大力推行「穩中求進」政策，以確保穩定增長。

本集團對其二零一九年之業務發展感到樂觀，特別考慮到廣深港高速鐵路所帶來之旅客增長，將為其核心物業租賃業務提供支持，而早前宣佈的大灣區發展規劃綱要亦將提振香港經濟增長及吸引更多來自鄰近城市之旅客來港。關於本集團於中國市場之版圖擴展，近期房地產市場復甦證明本集團進軍中國市場之策略部署相當成功。預期中國房地產市場可進一步受益於支持房地產板塊之利好政策，尤其是各大城市之首次置業買家。

於二零一九年，本集團將發揮其固有實力，並探索新的增長動力。本集團致力在其現有強大業務及新業務之間有效分配資源，力求促進本集團持續興盛及增長。本集團將持續評估不同物業項目之投資機遇，務求完善本集團之物業項目組合、加強其投資物業組合及爭取最大回報。本集團之首要工作重點是通過收購、公開投標及與其他方合作，於大灣區及長三角區域發掘物業投資機遇。

## 財務回顧

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止九個月錄得收益約32,800,000港元(截至二零一八年三月三十一日止年度：約47,200,000港元)。其收益來自(i)投資物業之總租金收入；及(ii)物業項目管理服務。收益下跌主要歸因於出售兩項投資物業造成不利影響及報告期間縮短至九個月。

本期間之其他收益及虧損增加約4,400,000港元至約4,200,000港元(截至二零一八年三月三十一日止年度：其他虧損約169,000港元)。增加主要是由於(i)銀行利息收入增加；及(ii)於本期間確認衍生金融工具之公平值收益。



## 管理層討論及分析

僱員成本包括薪金、董事袍金及退休福利成本。於本期間，由於董事薪酬下跌，因此僱員成本減少約45.4%。

其他經營開支主要按性質分類如下：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
投資物業經營成本	2,700	5,338
企業合規專業費用	5,439	7,174
一般行政開支	2,629	6,798
	<b>10,768</b>	<b>19,310</b>

投資物業經營成本主要包括維修及保養成本、新租約所產生的佣金及物業相關法定費用。有關成本減少是由於截至二零一八年三月三十一日止年度出售兩項投資物業。

本期間錄得之企業合規專業費用主要涉及多項重大企業活動，包括(i)於二零一八年六月二十九日所公佈之更改公司名稱；(ii)於二零一八年六月十五日所公佈之新借銀行借貸；及(iii)於二零一八年八月二十一日所公佈有關項目管理主協議之持續關連交易。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,946,700,000港元(二零一八年三月三十一日：1,927,500,000港元)。於本期間，投資物業之公平值收益19,200,000港元於損益及其他全面收入表確認。

報告期間之財務成本減少約15.7%至約18,300,000港元(截至二零一八年三月三十一日止年度：約21,700,000港元)。減少主要是由於(i)上個財政年度大部分可換股票據轉換後所產生之實際利息開支有所減少；及(ii)報告期間銀行貸款手續費減少。

本公司擁有人應佔純利約為17,300,000港元(截至二零一八年三月三十一日止年度：約20,700,000港元)，較截至二零一八年三月三十一日止年度減少約3,400,000港元。純利減少主要是由於報告期間僅為九個月，較上個財政年度之全年為短。

### 流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及銀行借貸為其業務營運提供資金。於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘(包括銀行存款)約1,015,000,000港元(二零一八年三月三十一日：約749,200,000港元)，當中約44.1%存入香港之銀行及餘下約55.9%存入中國之銀行。現金及銀行結餘增加主要是由於本期間的銀行借貸增加約287,000,000港元所致。本集團之現金及銀行結餘以港元(「港元」)及人民幣(「人民幣」)存置並主要為無風險之銀行存款，以維持具高流動性之可供動用財務資源，方便日後於機會出現時進行投資活動及收購。

# 管理層討論及分析



於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有銀行借貸約839,900,000港元(二零一八年三月三十一日：570,000,000港元)，其均以港元計值及按香港銀行同業拆息(HIBOR)加成計息，有關借貸之到期情況如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
須於以下期限償還		
一年內	25,710	17,100
一年以上但兩年內之期間內	25,710	17,100
兩年以上但五年內之期間內	788,450	535,800
	<b>839,870</b>	<b>570,000</b>

本集團於二零一八年十二月三十一日之資產負債比率(按總負債除以總資產計算)約29.5%(二零一八年三月三十一日：約22.5%)，而本集團於二零一八年十二月三十一日之流動比率(以流動資產相對流動負債之比率表示)約29.0(二零一八年三月三十一日：約29.0)。本集團將繼續採取審慎之財務政策，以維持最佳借貸水平並滿足其資金需要。

## 資本架構

於二零一八年十二月三十一日，本公司已發行股本為1,125,027,072股股份。於報告期間，本公司已發行股本並無任何變動。

於二零一八年十二月三十一日，經審核資產淨值約2,096,300,000港元(二零一八年三月三十一日：經審核資產淨值約2,079,100,000港元)，升幅約為0.8%。按於二零一八年十二月三十一日之已發行普通股總數1,125,027,072股計算，經審核每股資產淨值約1.86港元(於二零一八年三月三十一日：約1.85港元)。

## 財資政策

本集團之交易往來及其貨幣資產主要以港元及人民幣計值。本集團定期審閱其主要資金狀況，確保有足夠財務資源以履行其財務責任。

## 股息

本公司訂有政策，以於考慮財務表現、營運資本需求及外部經濟狀況等因素後，決定是否建議宣派股息。董事不建議就截至二零一八年十二月三十一日止九個月派付任何股息(截至二零一八年三月三十一日止年度：無)。

## 企業擔保

於二零一八年十二月三十一日，本公司向一家銀行提供857,000,000港元(二零一八年三月三十一日：570,000,000港元)之企業擔保，作為向其附屬公司授出銀行融資之抵押。



# 管理層討論及分析

## 集團資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

1. 賬面值合共1,655,000,000港元(二零一八年三月三十一日：1,763,000,000港元)之香港若干投資物業之法定押記，作為其全資附屬公司獲得數家銀行授予若干銀行借貸之擔保；
2. 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自之銀行借貸之擔保；及
3. 本集團所持投資物業之租金轉讓契據。

## 或然負債

根據本公司、Rose City Group Limited(「賣方」)及Prime Magic Holdings Limited(「買方」)於二零一七年七月十三日所簽訂有關買賣Seedtime International Limited之股份及其所結欠債務之買賣協議，本公司作為擔保人就出售Seedtime International Limited全部已發行股本(有關出售已於二零一七年十二月十三日完成)向買方提供保證。

本公司向買方作出不可撤回及無條件之擔保，保證賣方根據協議及賣方自身所作之保證，切實及如期遵守及履行所有賣方義務；及承諾倘賣方因任何原因未能遵守或履行任何該等義務及／或違背賣方自身所作之任何保證，則本公司須應要求就賣方違反之責任作出有關遵守或履行，或促使賣方作出有關遵守或履行，並向買方作出彌補，以及就因上述不遵守或不履行行為而產生或買方所招致之一切合理損失、損害、訟費及開支，對買方作出彌償保證及使之免受損害。

於二零一八年十二月三十一日，概無就有關申索作出報告。

除上文披露者外，本集團於二零一八年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱用30名僱員。本集團根據其僱員之表現、經驗及工作職責給予僱員具競爭力之薪酬福利。本集團亦提供其他福利，包括(但不限於)醫療保險、酌情花紅、購股權以及強制性公積金計劃。



本公司董事會(「董事會」)謹此欣然提呈其截至二零一八年十二月三十一日止九個月之年報及本集團經審核綜合財務報表。

## 更改公司名稱

隨著於二零一八年五月二十四日舉行之本公司股東特別大會上通過特別決議案，本公司之英文名稱已由「Henry Group Holdings Limited」更改為「Zhongchang International Holdings Group Limited」，並採納「中昌國際控股集團有限公司」以取代其現有中文第二名稱「鎮科集團控股有限公司」。更改公司名稱一事已於二零一八年六月生效。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註42。本集團截至二零一八年十二月三十一日止九個月之業務回顧以及按香港公司條例附表5規定作出之進一步討論及分析(不包括本集團所面對之主要風險及不確定因素，有關內容載於第21頁)載於本年報第5頁至第13頁「管理層討論及分析」一節、第40頁「企業管治報告」內「投資者關係及與股東溝通」一節及第42頁至第62頁「環境、社會及管治報告」，有關討論亦構成本董事會報告之一部分。

## 財務報表

本集團截至二零一八年十二月三十一日止九個月之業績以及本公司及本集團於二零一八年十二月三十一日之事務狀況載於第67頁至第148頁之綜合財務報表內。

## 更改財政年結日

根據於二零一八年四月二十三日通過之董事決議案，本公司財政年結日已自二零一八年十二月三十一日起由三月三十一日更改至十二月三十一日，目的是為使本公司之財政年結日與本公司控股股東之最終控股公司上海三盛之財政年結日一致。有關更改財政年結日之詳情於本公司日期為二零一八年四月二十三日之公佈內披露。

## 暫停辦理股份過戶登記

### 出席股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之資格

本公司將於二零一九年五月二十一日(星期二)至二零一九年五月二十四日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，於該段期間內不會登記任何股份轉讓。如欲獲得出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票，必須於二零一九年五月二十日(星期一)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。



# 董事會報告

## 投資物業

本集團於二零一八年十二月三十一日之投資物業已由獨立專業物業估值師事務所以收入資本化法及直接比較法進行重估。本集團之投資物業於期內之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

## 物業、廠房及設備

年內，本集團之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 股本

期內，本公司之股本變動及本公司進行之股份發行詳情載於綜合財務報表附註26。

## 優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例概無有關優先購股權之條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

## 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一八年十二月三十一日止九個月概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 可換股票據

本公司於二零一五年十二月發行可換股票據（「可換股票據」）。可換股票據於期內之發行及變動詳情載於綜合財務報表附註24。

## 股票掛鈎協議

本公司於期內概無訂立（於期終時亦概無存在）任何股票掛鈎協議。

## 儲備

期內，本集團及本公司之儲備變動分別載於本年報第69頁及第148頁。

於二零一八年十二月三十一日，本公司按照百慕達一九八一年公司法（經修訂）計算可用作分派予股東之儲備約為91,533,000港元（二零一八年三月三十一日：約93,442,000港元）。



## 購股權計劃

有關購股權計劃、已授出的購股權及於期內的變動之詳情載列於綜合財務報表附註30。

## 主要物業

有關本集團持有的主要物業之詳情載列於第150頁。

## 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第149頁。

## 董事會

於報告期內及報告期結束後之董事如下：

### 執行董事

王俊勇先生

范雪瑞先生

孫盟先生

孫鋒先生

(於二零一八年十月二十三日辭任)

黎慶國先生

(於二零一八年九月六日獲委任)

李光女士

(於二零一八年十月二十三日獲委任)

### 獨立非執行董事

洪嘉禧先生

劉懷鏡先生

黃世達先生

根據本公司細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，王俊勇先生、孫盟先生、洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等合資格並願意重選連任。



# 董事會報告

## 董事及高級管理人員之簡歷詳情

董事及高級管理人員截至本報告日期之簡歷詳情載於本年報第24頁至第27頁。

## 董事資料變更

自本公司二零一八中期報告日期起至本年報日期止，該等須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露之董事資料變更如下：

本公司獨立非執行董事洪嘉禧先生自二零一八年九月三十日起辭任勒泰集團有限公司(前稱勒泰商業地產有限公司，股份代號：112)之獨立非執行董事，以及自二零一九年二月二十八日起辭任星美控股集團有限公司(股份代號：198)之非執行董事。

本公司獨立非執行董事劉懷鏡先生自二零一九年一月十五日起辭任太睿國際控股有限公司(股份代號：1010)之主席兼執行董事。

除上文披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

## 根據上市規則第13章第13.21條之持續披露規定

於二零一八年三月二十日，本公司之間接全資附屬公司益輝置業有限公司與一間金融機構就本金額約570,000,000港元之定期貸款訂立協議。於二零一八年六月十五日，益輝置業有限公司與一間金融機構就本金額212,000,000港元之定期貸款訂立補充協議。

於二零一八年六月十五日，本公司之間接全資附屬公司順龍置業有限公司及峰麗有限公司與一間金融機構各自分別就本金額50,000,000港元及25,000,000港元之定期貸款訂立協議。

根據上述貸款協議之條款，倘陳立軍先生及陳建銘先生(本公司之最終控股股東)未能共同於本公司維持不少於55%之實益持股權益或維持對本集團管理及業務之控制，其將構成違約事件。

## 董事服務合約

四名執行董事之委任於二零一八年一月十二日生效後，王俊勇先生、范雪瑞先生、孫盟先生及孫鋒先生已各自與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一八年一月十二日起至二零二一年一月十一日止(包括首尾兩日)。三名獨立非執行董事之委任於二零一八年一月十二日生效後，洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生亦已各自與本公司訂立委任書，初步任期為三年，由二零一八年一月十二日起至二零二一年一月十一日止(包括首尾兩日)。

黎慶國先生獲委任為執行董事於二零一八年九月六日生效後，黎慶國先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一八年九月六日起至二零二一年九月五日止(包括首尾兩日)。

李光女士獲委任為執行董事於二零一八年十月二十三日生效後，李光女士已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一八年十月二十三日起至二零二一年十月二十二日止(包括首尾兩日)。



概無擬於應屆股東週年大會膺選連任之董事與本公司訂有本公司不得於一年內在不支付補償(法定補償除外)之情況下終止之服務合約。

## 董事於重大合約之權益

於期終或期內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂有任何董事直接或間接從中擁有重大權益之重大合約。

## 董事購買股份或債權證之權利

除本年報第19頁「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節披露者外，於截至二零一八年十二月三十一日止九個月內任何時間概無向任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女授予權力，以藉購入本公司股份或相關股份或債權證而獲益，亦無任何該等權力遭彼等行使，且本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或本公司主要行政人員可於任何其他法人團體獲得該等權力。

## 董事於競爭性業務之權益

本公司董事並無於任何競爭性業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之權益。

## 主要客戶及供應商

截至二零一八年十二月三十一日止九個月及截至二零一八年三月三十一日止年度，概無客戶貢獻之合計交易收益超過本集團期／年內收益之10%。

截至二零一八年十二月三十一日止九個月及截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團因並無錄得任何銷售成本而並無任何供應商。

概無董事、彼等之緊密聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股份數目超過5%之任何股東，在上述任何主要客戶或供應商中擁有任何權益。

## 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之任何權益或淡倉；或根據本公司所採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。



# 董事會報告

## 主要股東

據任何董事或本公司主要行政人員所知，於二零一八年十二月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之股東如下：

主要股東姓名	身分及權益性質	於二零一八年十二月三十一日 <sup>(1)</sup>	
		擁有權益之普通股及 相關股份數目 (L-好倉)/(S-淡倉)	佔本公司已發行 股本之概約百分比 (附註1)
三盛宏業	實益擁有人	L – 857,301,457 <sup>(2)</sup> S – 857,301,457 <sup>(3)</sup>	76.20% 76.20%
上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	L – 857,301,457 <sup>(2)</sup> S – 857,301,457 <sup>(3)</sup>	76.20% 76.20%
陳建銘 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	L – 857,301,457 <sup>(2)</sup> S – 857,301,457 <sup>(3)</sup>	76.20% 7.620%
陳艷紅 <sup>(4)</sup>	配偶權益	L – 857,301,457 <sup>(2)</sup> S – 857,301,457 <sup>(3)</sup>	76.20% 76.20%
交通銀行股份有限公司 <sup>(8)</sup>	受控法團權益	L – 857,301,457 <sup>(5)</sup>	76.20%
DCP China Credit Fund I, L.P. <sup>(9)</sup>	受控法團權益	L – 857,301,457 <sup>(5)(6)</sup>	76.20%
Dignari Capital Partners GP Limited <sup>(9)</sup>	受控法團權益	L – 857,301,457 <sup>(5)(6)</sup>	76.20%
陳美芝 <sup>(9)</sup>	受控法團權益	L – 857,301,457 <sup>(5)(6)</sup>	76.20%
Stella Sino Limited <sup>(10)</sup>	受控法團權益	L – 857,301,457 <sup>(5)(7)</sup>	76.20%
高斌 <sup>(10)</sup>	受控法團權益	L – 857,301,457 <sup>(5)(7)</sup>	76.20%

附註：

- (1) 按於二零一八年十二月三十一日已發行之1,125,027,072股股份計算。
- (2) 三盛宏業持有843,585,747股股份及本金額11,000,000港元可轉換為13,715,710股股份之可換股票據。
- (3) 本公司獲告知，三盛宏業曾因三盛宏業授出認購期權，而根據非上市實物結算股本衍生工具於48,770,971股相關股份中擁有淡倉權益。三盛宏業亦根據實物結算非上市股本衍生工具於857,301,457股相關股份中擁有淡倉權益。



- (4) 上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司(「上海三盛」)控制三盛宏業之100%投票權，而陳建銘先生則控制上海三盛之76.93%投票權。因此，上海三盛及陳建銘先生均被視為於三盛宏業持有之股份及相關股份中擁有權益。陳艷紅女士作為陳建銘先生之配偶，被視為於陳建銘先生持有之股份及相關股份中擁有權益。
- (5) 三盛宏業已向BOCOM International Universal Investment Limited(作為其自身、Dragons 616 Limited及Star Sino Developments Limited之保證代理人)質押843,585,747股股份及本金額11,000,000港元可轉換為13,715,710股股份之可換股票據。
- (6) DCP China Credit Fund I, L.P.、Dignari Capital Partners GP Limited及Stella Sino Limited於857,301,457股股份及／或相關股份中擁有權益，當中根據實物結算非上市衍生工具於34,139,680股相關股份中擁有權益及根據非上市衍生工具－可換股工具於13,715,710股相關股份中擁有權益。
- (7) Stella Sino Limited及高斌於857,301,457股股份及／或相關股份中擁有權益，當中根據實物結算非上市衍生工具於14,631,291股相關股份中擁有權益及根據非上市衍生工具－可換股工具於13,715,710股相關股份中擁有權益。
- (8) 交通銀行股份有限公司控制交通銀行(代理人)有限公司之100%股權，而交通銀行(代理人)有限公司則控制交銀國際控股有限公司之100%股權。交銀國際控股有限公司控制BOCOM International Universal Investment Limited之100%股權。
- (9) DCP China Credit Fund I, L.P.控制Dragons 616 Limited之100%股權，另一方面DCP China Credit Fund I, L.P.由Dignari Capital Partners GP Limited控制，而Dignari Capital Partners GP Limited則由陳美芝控制99%股權。
- (10) Stella Sino Limited控制Star Sino Developments Limited之100%股權，而高斌則控制Stella Sino Limited之100%股權。

除上文披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無任何人士知會本公司擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。



# 董事會報告

## 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註30。

於二零一八年十二月三十一日，概無購股權計劃項下的購股權尚未行使。

除上文所述者外，於期內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致使董事可透過收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲利。

## 董事賠償

根據公司細則第166(1)條規定，本公司之每名董事及其他主管人員，如因執行其在各自的職位或信託下之職責或推定職責而招致任何訴訟、訟費、費用、損失、損害及開支，應由本公司提供補償並擔保其不受損害，董事會並應以本公司之資產和盈利支付之；對於上述人士之行為、過失或違約及相關事宜，除非前述各項系因其本身欺詐或不誠實而導致。

該等獲准許之彌償條文於回顧期內一直生效，且於本報告獲批准時仍然有效。

因此，本公司已為本公司董事及主管人員安排董事及主管人員之責任保險。

## 主要風險及不確定因素

本集團存在對董事會所定期考量之本集團業務模式、未來表現及償付能力造成影響之多項潛在風險及不確定因素。董事會透過審核委員會，設立及維持本集團之內部監控系統及風險管理程序，以監控重大風險，從而實現本集團之策略目標及使命。本集團之風險管理及內部監控之進一步資訊載於企業管治報告中。影響本集團業務之主要風險如下：

### 經濟及金融風險

本集團之主要資產為香港之投資物業，其為本集團之收益及營運業績作出貢獻，並因此使收益及營運業績直接或間接承受香港經濟以及金融及物業市場之不確定及／或負面表現之風險，如本集團往來銀行限制可借信貸以及來自本集團投資物業租戶之租金收入及出租率下降等風險。有關不利影響實際上可減少本集團之租金收益、增加財務成本及減低本集團投資物業之公平值及資產淨值。於報告期間，本集團開展新業務分部－中國物業項目管理服務，以分散經濟風險。

### 監管風險

本集團受新法例、政策或規例之引入、詮釋變動或適用於本集團之新法例、政策及規例之應用所規限。

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，據本公司所知，本集團概無嚴重違反或不遵守對本集團業務及營運構成重大影響之適用法律及法規。



## 足夠公眾持股量

本公司已於截至二零一八年十二月三十一日止整個九個月期間遵照上市規則所規定維持足夠公眾持股量。

## 關連交易及持續關連交易

於報告期間，本集團曾訂立下列於上市規則項下之關連交易及持續關連交易：

### 有關收購物業發展項目之主要及關連交易（「鎮江收購事項」）

誠如本公司日期為二零一八年十二月九日之公佈及本公司日期為二零一九年一月十日之通函所披露，本集團與三盛宏業（英屬維爾京群島）有限公司（「三盛（英屬維爾京群島）」）訂立協議以收購 High Morality Limited 之全部已發行股本，代價約為人民幣 194,900,000 元。High Morality Limited 於中國江蘇省鎮江市間接持有一幅土地。該幅土地所在城市為長江三角洲內其中一個中心城市，位置便利，可輕易到達南京及上海等主要城市。該幅土地位於鎮江市之高尚住宅區，毗鄰多個公共資源設施，如學術機構、市政府辦事處、生態公園、購物商場及醫院等。其計劃分三階段發展成商住混合式發展項目，當中整體總樓面面積約為 160,000 平方米。鎮江收購事項已於二零一九年一月三十日舉行之股東特別大會上經本公司獨立股東批准。有關收購已於二零一九年三月完成。鎮江收購事項之所有詳情於本公司日期為二零一八年十二月九日之公佈及本公司日期為二零一九年一月十日之通函披露。

### 有關項目管理主協議之持續關連交易

於二零一八年八月二十一日，銘舟諮詢（本公司之間接全資附屬公司）與上海三盛訂立項目管理主協議（「項目管理主協議」），據此，銘舟諮詢及上海三盛同意讓銘舟諮詢集團之成員公司與上海三盛集團之成員公司訂立獨立項目管理協議，內容有關在項目管理主協議之條款規限下，銘舟諮詢集團之相關成員公司就上海三盛集團之相關成員公司於中國持有及開發之房地產項目提供項目管理服務。項目管理主協議已於二零一八年八月二十四日舉行之股東特別大會上經本公司獨立股東批准。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月二十一日之公佈及本公司日期為二零一八年九月十三日之通函。

本公司獨立非執行董事已審閱上述項目管理主協議項下擬進行之持續關連交易，並已確認持續關連交易乃 (i) 於本集團日常及一般業務過程中；(ii) 按正常商業條款或不遜於獨立第三方給予本集團之條款；及 (iii) 按照規管有關交易之項目管理主協議條款訂立，該等交易屬公平合理且符合股東之整體利益。

本公司之核數師國衛會計師事務所有限公司（「國衛」）已獲聘遵照香港會計師公會發出之香港核證聘用準則 3000 之「歷史財務資料審核或審閱以外之核證聘用」，並參照實務說明第 740 號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出匯報。就上市規則第 14A.56 條而言，國衛已向董事會發出函件，確認其並無發現任何事項，導致其相信該等已披露之持續關連交易：(i) 未獲董事會批准；(ii) 並無於所有重大方面按照本集團就涉及本集團提供商品或服務之交易而訂立之定價政策進行；(iii) 並無於所有重大方面遵照規管交易之相關協議進行；及 (iv) 超出年度上限。本公司已將核數師函件副本呈交聯交所。



# 董事會報告

## 報告期後事項

誠如本公司日期為二零一九年二月四日及二零一九年三月七日之公佈及本公司日期為二零一九年三月八日之通函所披露，本公司與三盛(英屬維爾京群島)訂立協議以收購(i)頤泰國際(英屬維爾京群島)控股有限公司(「目標公司」)之49%已發行股本，就此，目標公司持有一間項目公司之99%間接權益，而該項目公司於中國浙江省金華市持有一幅土地；及(ii)目標公司之附屬公司結欠三盛(英屬維爾京群島)之關連人士本金額為人民幣48,510,000元之貸款，代價約為人民幣255,600,000元。該幅土地正以「頤景園」品牌分兩階段發展為商住混合式發展項目，當中整體總樓面面積約為337,530平方米。有關收購已於二零一九年四月完成。

## 核數師

自二零一八年四月一日起至二零一八年十二月三十一日止期間之綜合財務報表經由國衛審核，彼於應屆股東週年大會上任滿，並於符合資格下願獲續聘。於應屆股東週年大會上將提呈續聘國衛為本公司來年核數師之決議案。

代表董事會

范雪瑞

執行董事

香港，二零一九年三月二十二日

# 董事及高級管理層簡歷



## 董事

### 執行董事

#### 王俊勇先生 (「王先生」)

王先生，37歲，於二零一八年一月十二日獲委任為執行董事並於二零一八年二月二日獲委任為董事會主席。彼亦於二零一八年二月二日獲委任為本公司執行委員會(「執行委員會」)主席。王先生於二零零五年加入上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司(「上海三盛」)，曾於資本規劃及投資部門擔任不同職位。王先生現任上海三盛副總裁，負責監督資本規劃、審計及金融服務部門。王先生分別於二零零五年及二零一三年取得江蘇科技大學經濟學學士學位及華東理工大學工商管理碩士學位。王先生負責本集團之整體策略性規劃及營運監督工作。

王先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一八年一月十二日至二零二一年一月十一日(包括首尾兩日)。王先生自獲委任以來並無收取任何薪酬，而彼日後收取薪酬與否須待薪酬委員會作出檢討。王先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

#### 范雪瑞先生 (「范先生」)

范先生，31歲，於二零一八年一月十二日獲委任為執行董事並於二零一八年二月二日獲委任為提名委員會、薪酬委員會及執行委員會各自之成員。范先生於二零一八年十一月一日獲委任為本公司營運總裁。范先生於二零一六年加入上海三盛，現任上海三盛之投資部門董事兼總經理，主要負責上海三盛的投資及併購項目。加入上海三盛之前，范先生曾於二零一三年至二零一五年期間在深圳證券交易所上市公司國信證券股份有限公司(股份代號：002736 CH)的投資銀行部門任職。范先生分別於二零一零年及二零一三年取得上海交通大學管理學學士學位及會計學碩士學位。范先生亦於二零一三年畢業於École Centrale Paris(巴黎中央理工學院)，獲文科及製造工程碩士學位。范先生已於二零一五年取得中國註冊會計師全國統一考試專業階段考試所有必修科目的合格證書。范先生為本公司最終控股股東陳建銘先生的女婿。范先生負責執行本集團之業務計劃及負責本集團之營運監督工作。

范先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一八年一月十二日至二零二一年一月十一日(包括首尾兩日)。范先生自獲委任以來並無收取任何薪酬，而彼日後收取薪酬與否須待薪酬委員會作出檢討。范先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

#### 孫盟先生 (「孫先生」)

孫先生，31歲，於二零一八年一月十二日獲委任為執行董事並於二零一八年二月二日獲委任為執行委員會成員。孫先生於二零一二年加入上海三盛，現任副總監及資本規劃部總經理。孫先生於二零零九年取得南開大學工商管理學士學位，並於二零一二年取得北京大學工程碩士學位。孫先生負責本集團之營運監督工作，以財務監控為主。

孫先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一八年一月十二日至二零二一年一月十一日(包括首尾兩日)。孫先生自獲委任以來並無收取任何薪酬，而彼日後收取薪酬與否須待薪酬委員會作出檢討。孫先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。



## 董事及高級管理層簡歷

### 黎慶國先生 (「黎先生」)

黎先生，50歲，於二零一八年九月六日獲委任為執行董事。黎先生擁有逾10年豐富房地產投資經驗及深厚物業市場知識。彼曾於香港著名金融機構擔任高級管理層職務。黎先生負責物色及為本集團之物業發展及投資提供意見。

黎先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一八年九月六日至二零二一年九月五日(包括首尾兩日)。黎先生自獲委任以來並無收取任何薪酬，而彼日後收取薪酬與否須待薪酬委員會作出檢討。黎先生須按照本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

### 李光女士 (「李女士」)

李女士，56歲，於二零一八年十月二十三日獲委任為執行董事並於二零一八年十月二十三日獲委任為本公司執行委員會成員。李女士曾於二零零三年三月取得由廣東省人事廳授予之高級經濟師職稱。李女士於二零一一年至二零一七年擔任廣東上市公司協會(「廣東上市公司協會」)副會長及於二零一五年至二零一七年擔任廣東新三板公司協會(「廣東新三板公司協會」)會長。廣東上市公司協會及廣東新三板公司協會均為非營利組織，成立宗旨為促進上市公司之企業管治標準及內部監控系統。李女士於一九九七年獲暨南大學頒發經濟學碩士學位，於二零零四年獲美國威斯康辛國際大學頒發工商管理學博士學位。彼之前曾從事證券業工作。李女士負責監督本集團之業務營運。

李女士已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一八年十月二十三日至二零二一年十月二十二日(包括首尾兩日)。根據服務合約，李女士自獲委任以來並無收取任何薪酬，而彼日後收取薪酬與否須待薪酬委員會作出檢討。李女士須按照本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

### 洪嘉禧先生 (「洪先生」)

洪先生，63歲，於二零一八年一月十二日獲委任為獨立非執行董事並於二零一八年二月二日獲委任為審核委員會主席及薪酬委員會成員。洪先生曾在德勤中國任職31年，期間曾擔任不同的領導職務，並於二零一四年至二零一六年擔任德勤中國之主席。彼自二零一六年六月起退任德勤中國主席一職。

洪先生現為以下聯交所上市公司之獨立非執行董事：盛業資本有限公司(股份代號：8469)(二零一七年六月起)；及國美金融科技有限公司(前稱華銀控股有限公司，股份代號：628)(二零一六年十月起)。洪先生現時亦為達利國際集團有限公司(股份代號：608)(二零一七年十二月起)之非執行董事。洪先生亦曾於二零一七年六月至二零一八年九月擔任勒泰集團有限公司(前稱勒泰商業地產有限公司，股份代號：112)之獨立非執行董事；及於二零一七年三月至二零一九年二月擔任星美控股集團有限公司(股份代號：198)之非執行董事。

洪先生已與本公司訂立委任書，初步任期為三年，由二零一八年一月十二日至二零二一年一月十一日(包括首尾兩日)。根據委任書，洪先生有權收取年度董事袍金360,000港元，此乃經董事會參考其背景、資歷、經驗、於本公司所承擔之責任水平及現行市況釐定。任何非全年任期之董事袍金須按任期時長之比例支付。洪先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

# 董事及高級管理層簡歷



## 劉懷鏡先生 (「劉先生」)

劉先生，52歲，於二零一八年一月十二日獲委任為獨立非執行董事並於二零一八年二月二日獲委任為提名委員會主席及審核委員會成員。劉先生曾於二零一七年八月至二零一九年一月擔任聯交所上市公司太睿國際控股有限公司(股份代號：1010)之主席兼執行董事。

劉先生曾任上海證券交易所上市公司寶山鋼鐵股份有限公司(股份代號：600019 CH)之獨立董事(二零零零年至二零零六年期間)以及中船海洋與防務裝備股份有限公司(於聯交所股份代號：317及於上海證券交易所股份代號：600685 CH作雙重上市)之獨立非執行董事(二零一五年)。

劉先生為英格蘭和威爾斯以及香港之律師。彼於一九八九年獲列斯大學法學士學位。彼亦於一九九六年獲赫爾大學工商管理(投資及金融)碩士學位。劉先生於二零一一年成為香港董事學會資深會員。

劉先生已與本公司訂立委任書。根據委任書，劉先生有權收取年度董事袍金360,000港元，此乃經董事會參考其背景、資歷、經驗、於本公司所承擔之責任水平及現行市況釐定。任何非全年任期之董事袍金須按任期時長之比例支付。劉先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。彼已於二零一八年八月二十四日舉行之本公司股東週年大會上膺選連任，任期直至本公司即將舉行之二零一九年股東週年大會結束為止。

## 黃世達先生 (「黃先生」)

黃先生，57歲，於二零一八年一月十二日獲委任為獨立非執行董事並於二零一八年二月二日獲委任為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會各自之成員。於二零一五年至二零一八年，黃先生擔任聯交所上市公司南華集團控股有限公司(股份代號：413)物業部門的營運總裁。於二零零四年至二零一五年，黃先生曾擔任裕景興業(中國)有限公司中國業務的執行副總裁兼總經理。黃先生亦於一九九二年至二零一五年期間在聯交所上市公司達力集團有限公司(股份代號：29)任職，而彼在離任前為該公司之中國業務總經理及執行董事。

黃先生分別於一九八五年及一九八八年取得香港中文大學的工商管理學士學位及工商管理碩士學位。黃先生亦於一九九七年取得同濟大學建設監理研究所的項目管理深造證書。黃先生於一九九五年成為英國特許公認會計師公會之資深會員以及於一九九零年成為香港會計師公會之會員。彼亦於二零一八年成為香港證券及投資學會之普通會員。

黃先生已與本公司訂立委任書。根據委任書，黃先生有權收取年度董事袍金360,000港元，此乃經董事會參考其背景、資歷、經驗、於本公司所承擔之責任水平及現行市況釐定。任何非全年任期之董事袍金須按任期時長之比例支付。黃先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。彼已於二零一八年八月二十四日舉行之本公司股東週年大會上膺選連任，任期直至本公司二零一九年股東週年大會結束為止。



# 董事及高級管理層簡歷

## 高級管理層

### 李沛霖先生 (「李先生」) (48歲)

李先生自二零零六年一月一日起獲委任為本公司財務總監兼公司秘書。李先生自二零一一年四月一日起晉升為首席財務官。李先生持有香港理工大學專業會計碩士學位及倫敦大學法律文憑。李先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。加盟本公司前，李先生曾於香港多家主板及創業板上市公司工作，在核數、會計及財務管理方面擁有廣泛專業經驗。

### 皮敏捷先生 (「皮先生」) (29歲)

皮先生於二零一八年九月一日起獲委任為總經理助理。皮先生畢業於北京大學並獲得工程結構分析學士學位。皮先生現在是上海交通大學上海高級金融學院碩士研究生。皮先生於二零一二年加入上海三盛，曾擔任上海區域設計管理經理，昆山項目之項目開發總監，上海三盛董事長秘書，上海三盛之投資及投資銀行部總經理助理。皮先生擁有中國證券業資格和基金資格，在房地產投資和融資方面擁有豐富的經驗。

### 彭振軍先生 (「彭先生」) (52歲)

彭先生於二零一八年八月十三日獲委任為佛山銘舟工程管理諮詢有限公司總經理。彭先生畢業於大連理工大學工程管理學系。彭先生擁有豐富的工程管理專業經驗。

### 王卓傑先生 (「王先生」) (45歲)

王先生自二零一三年七月八日起加盟本公司，現任本集團之物業經理。加盟本公司前，王先生於多間國際物業公司及馳名物業發展商工作，在項目管理及物業管理方面擁有超過15年豐富經驗。

### 莫宇軒先生 (「莫先生」) (37歲)

莫先生自二零一八年三月五日起加盟本公司，現任本集團之會計經理。莫先生畢業於香港樹仁大學，獲授會計(榮譽)學士學位。莫先生在審計、會計及財務管理方面累積豐富專業經驗。



本公司致力於實踐良好企業管治常規，從而保障股東利益。此舉對本集團的成功相當重要。

## 遵守企業管治守則及企業管治報告

本公司已採納根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14不時所載之最新修訂企業管治守則及自二零一九年一月一日起生效之相關修訂(「企業管治守則」)之守則條文(「守則條文」)而編製的企業管治守則作為本公司企業管治之指引，並已於整個報告期間內遵守企業管治守則。企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及營運總裁之職務應該分開，不應由同一人士擔任。於報告期間，本公司主席職位由王俊勇先生擔任，而營運總裁之職務及職責則由本公司執行董事王俊勇先生(委員會主席)、范雪瑞先生、孫盟先生及李光女士組成之本公司執行委員會承擔。董事會相信，此架構有助分擔原本由一名個別人士擔任營運總裁所承擔之工作量，讓具備不同專業知識之執行董事共同作出貢獻，同時不會削弱董事會與本公司管理層之間的權責平衡。

## 董事會角色及責任以及管理層之委派職能

董事會負責領導及全面監控本公司、監督本集團業務、制訂策略方針以及監察財務及營運表現，並透過指導及監督本公司事務，共同負責引領本公司邁向成功。董事會將其所有權力及職權轉授予執行委員會，讓其在遵守董事會可能不時向執行委員會施加之任何規例、決議及／或限制下，按執行委員會可能認為就本公司之一般及日常業務過程以及日常管理及營運而言屬必要或適宜之範圍，作出一切有關事情、行動及作為，以代表本公司批准及訂立任何協議或文件或交易，以及批准、簽立及授權發行、刊發或寄發所有有關文件，惟執行委員會之職權範圍中第6.1至6.13段所載之事項(「董事會保留事項」)並不轉授予執行委員會處理除外。董事會保留事項包括但不限於以下所載事項：

- (i) 涉及主要股東及／或董事有利益衝突之事項；
- (ii) 宣派或建議派付股息或作出其他分派；
- (iii) 批准任何建議資本架構變動；
- (iv) 批准任何有關改變本公司業務特點或性質之決定；
- (v) 向本公司股東建議將本公司清盤；
- (vi) 批准上市規則第14章及／或上市規則第14A章項下之任何交易；及
- (vii) 批准上市規則第13章項下之任何公佈。



# 企業管治報告

## 企業管治職能

本公司並無成立企業管治委員會，而董事會則負責執行企業管治職能，包括：(i) 制訂及檢討本公司政策及企業管治常規；(ii) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；(iii) 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；及 (iv) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

## 董事會之組成

董事會現時由八名董事組成，包括五名執行董事及三名獨立非執行董事。本公司有三名獨立非執行董事，佔董事會人數超過三分之一。最少一名獨立非執行董事具備合適之專業資格，或為會計或相關財務管理之專業知識。各董事之簡歷詳情載於本年報第24頁至第26頁。除執行董事范雪瑞先生為三盛宏業之最終控股股東陳建銘先生之女婿外，董事會成員間並無任何關係、包括財務、業務、家族或其他重大相關關係。

於期內及直至本報告日期之董事會成員變動載列如下：

- (1) 黎慶國先生獲委任為執行董事，自二零一八年九月六日起生效；
- (2) 李光女士獲委任為執行董事，自二零一八年十月二十三日起生效；及
- (3) 孫鋒先生辭任執行董事職位，自二零一八年十月二十三日起生效。



## 董事會

### 已出席／符合資格出席之會議次數

董事會於截至二零一八年十二月三十一日止九個月共舉行4次定期會議及16次額外會議。

個別董事於截至二零一八年十二月三十一日止九個月舉行之董事會會議及股東大會之出席情況如下：

董事姓名	定期董事會會議	額外董事會會議 <sup>(3)</sup>	股東大會
<b>執行董事</b>			
王俊勇先生(主席)	4/4	11/16 <sup>(6)</sup>	1/3
范雪瑞先生 <sup>(1)</sup>	4/4	15/16	3/3
孫盟先生	4/4	14/16	1/3
孫鋒先生 <sup>(2)</sup>	3/3	7/12	1/3
黎慶國先生 <sup>(4)</sup>	2/2	4/5	0/1 <sup>(4)</sup>
李光女士 <sup>(5)</sup>	1/1	2/3	不適用 <sup>(5)</sup>
<b>獨立非執行董事</b>			
洪嘉禧先生	4/4	9/16 <sup>(6)</sup>	3/3
劉懷鏡先生	4/4	8/16 <sup>(6)</sup>	3/3
黃世達先生	4/4	11/16 <sup>(6)</sup>	3/3

附註：

- (1) 除范雪瑞先生為三盛宏業(本公司控股股東)之最終控股股東陳建銘先生之女婿以及除披露者外，董事會成員間並無任何關係，包括財務、業務、家族或其他重大相關關係。
- (2) 於二零一八年十月二十三日辭任。
- (3) 額外董事會會議不時召開，以便商討董事會須即時關注之重大事項。
- (4) 自二零一八年九月六日起獲委任。
- (5) 自二零一八年十月二十三日起獲委任。
- (6) 此外，董事會主席於回顧期內在執行董事不在場之情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。



# 企業管治報告

## 主席及營運總裁

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及營運總裁之職務應該分開，不應由同一人士擔任。於報告期間，本公司主席職位由王俊勇先生擔任，而營運總裁之職務及職責則由本公司執行董事王俊勇先生(委員會主席)、范雪瑞先生、孫盟先生及李光女士組成之本公司執行委員會承擔。董事會相信，此架構有助分擔原本由一名個別人士擔任營運總裁所承擔之工作量，讓具備不同專業知識之執行董事共同作出貢獻，同時不會削弱董事會與本公司管理層之間的權責平衡。

## 董事會程序

本公司之公司秘書(「公司秘書」)協助主席擬訂會議議程，而每名董事均可要求將項目列入該議程內。全體董事均於所有董事會會議舉行前至少十四天接獲通知。有關資料通常於董事會會議舉行前三天供全體董事傳閱。

在公司秘書協助下，主席確保全體董事均適當知悉當於董事會會議提呈之事項並及時接獲足夠資訊，以協助彼等作出知情決定並履行作為董事之職責。在適當情況下，董事與董事委員會可在提出合理要求後徵求獨立專業意見，履行彼等職責之費用由本公司支付。

根據董事會現行慣例，倘某一主要股東或董事在董事會將予審議之事項中存有董事會認為屬重大之任何利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上處理。本公司之公司細則(「公司細則」)亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須就批准自身或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之任何董事會決議案放棄投票，且不被計算於該會議之法定人數內。

董事會及董事委員會會議記錄將記錄適當詳情，而草擬之會議記錄將於董事會及董事委員會批准前供各董事會成員傳閱以提供意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並可由董事發出合理通知下公開查閱。

公司細則第166(1)條規定，除其他事項外，本公司每位董事及其他高級職員均可從本公司的資產及利潤獲得賠償，確保該等人士或任何該等人士就各自的職務及相關事宜履行其職責或推定職責時，不會因所作出、贊同作出或不作出之任何行為而須或可能引起或承擔之一切訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而受到損害；惟有關賠償保證並不延伸至上述任何人士因任何欺詐或不誠實行為而可能引致之任何事宜。

因此，本公司已為本公司董事及高級職員投購董事及高級職員責任保險。



## 董事之委任、重選及罷免

企業管治守則之守則條文第A.4.2條規定，每名董事(包括獲委任指定任期者)須至少每三年輪值退任一次。根據本公司之公司細則，三分之一董事須於每屆股東週年大會輪值退任。企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

於二零一八年八月二十四日舉行之本公司股東週年大會上，執行董事孫鋒先生根據公司細則及按照企業管治守則之規定輪值退任及膺選連任為執行董事，劉懷鏡先生及黃世達先生亦輪值退任及膺選連任為獨立非執行董事。於股東週年大會上，彼等各自己膺選連任，任期直至本公司二零一九年股東週年大會結束為止。就洪嘉禧先生而言，彼已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一八年一月十二日起至二零二一年一月十一日止(包括首尾兩日)。

本公司全體獨立非執行董事之委任均有特定任期，故此本公司已符合上述第A.4.1條守則條文之規定。

期內，本公司董事會根據本公司之公司細則新委任黎慶國先生及李光女士為本公司執行董事。黎慶國先生自二零一八年九月六日起獲委任為執行董事，並於二零一八年十月十一日舉行之股東特別大會上膺選連任。李光女士於二零一八年十月二十三日獲委任為執行董事，並於二零一九年一月三十日舉行之股東特別大會上膺選連任。

## 獨立非執行董事之獨立性

根據上市規則第3.13條，本公司已接獲所有獨立非執行董事之年度書面獨立性確認書。董事會認為，所有獨立非執行董事在品格及判斷上均屬獨立，且彼等均符合上市規則所規定之特定獨立性標準。

## 董事之責任

董事清楚彼等就編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止九個月之財務報表須負之責任。每位董事須充份了解其作為董事之責任，以及本集團之經營方式、業務活動及發展。新獲委任之董事將接受全面而正式之入職簡介以得知本集團之業務及其作為董事之責任。

全體董事亦獲鼓勵參加有關本集團業務以及本集團所處法律及監管環境變化及發展之培訓課程，費用由本公司支付。

## 董事及相關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事均已確認，彼等已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已採納標準守則作為相關僱員進行證券交易之守則，以對本公司或其任何附屬公司或控股公司之若干僱員(泛指被認為有可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息之僱員)就本公司之證券買賣作出規管。



# 企業管治報告

## 董事培訓及專業發展

於呈報期間新委任之每名董事在首次獲委任時均已接受就職安排，確保彼對於本公司業務及營運具有適當認知，且彼全面知悉根據上市規則及相關監管規定所承擔之責任及義務。

根據企管守則之守則條文A.6.5，全體董事應參與持續發展，使其知識及技能溫故知新，確保其對董事會作出知情及相關之貢獻。董事獲不斷更新法律及監管發展以及業務及市場變動，以便其履行職責。本公司已向董事適時提供最新技術性資料，包括簡報聯交所頒佈之上市規則修訂及新聞稿。本公司會在必要時為董事安排持續簡報及專業發展講座。於截至二零一八年十二月三十一日止九個月內，已經將監管更新資料及有關修訂上市規則之資料送交董事，讓其得知有關法律規定之最新發展。

於截至二零一八年十二月三十一日止九個月內，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關規例及最新資料之講座	有關監管更新及企業管治事宜之閱讀資料
<b>執行董事</b>		
王俊勇先生	√	√
范雪瑞先生	√	√
孫盟先生	√	√
黎慶國先生	√	√
李光女士	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
洪嘉禧先生	√	√
劉懷鏡先生	√	√
黃世達先生	√	√



## 董事委員會

董事會現時已成立四個董事委員會，包括薪酬委員會、審核委員會、提名委員會及執行委員會，以監督本集團特定方面之事務。所有董事委員會均按特定之職權範圍成立，書面職權範圍載於本公司網站 <http://www.zhongchangintl.hk>。所有董事委員會於作出決定或建議時須向董事會報告。

所有董事委員會均獲提供充足資源以履行其職責，並在適當情況下可在提出合理要求後尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。上述四個董事委員會於截至二零一八年十二月三十一日止九個月之職責及所做工作之詳情如下。

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年五月二十日成立，並受其職權範圍規管。職權範圍已載於本公司網站 <http://www.zhongchangintl.hk>。薪酬委員會由以下成員組成：(i) 擔任薪酬委員會主席之獨立非執行董事黃世達先生；(ii) 獨立非執行董事洪嘉禧先生；及 (iii) 執行董事范雪瑞先生。

薪酬委員會協助董事會 (i) 發展及管理公平且具透明度之程序，以制訂薪酬政策；(ii) 進行表現評估；(iii) 代行釐定薪酬待遇之責任；及 (iv) 就全體董事及本公司高級管理層之薪酬向董事會作出建議。其亦負責管理本公司採納之購股權計劃、檢討及批准以表現為基礎之酬金（經參考董事會不時議決之公司目標及指標）以及有關執行董事及高級管理人員之離職或終止任期、解雇、被罷免或獲委任而應付予彼等之補償；及根據上市規則需要股東批准之董事服務合約，向股東建議如何投票。

期內，薪酬委員會已檢討並就 (i) 委任黎慶國先生為執行董事之服務合約；(ii) 委任李光女士為執行董事之服務合約；及 (iii) 委任范雪瑞先生為營運總裁而向董事會作出建議。其亦已釐定執行董事之薪酬政策、評估執行董事之表現及批准執行董事之服務合約條款。

截至二零一八年十二月三十一日止九個月之各董事酬金詳情載於綜合財務報表附註12。此外，根據守則條文第B.1.5條，於截至二零一八年十二月三十一日止九個月內，按範圍劃分之高級管理層之年度薪酬載列如下：

薪酬範圍	高級管理層人數
300,001 港元至 500,000 港元	2
500,001 港元至 1,000,000 港元	—
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	—
	<b>3</b>



# 企業管治報告

薪酬委員會於期內共舉行3次會議，其成員之出席記錄載列如下：

## 薪酬委員會成員姓名

出席次數／會議次數

黃世達先生 (薪酬委員會主席)	3/3
洪嘉禧先生	3/3
范雪瑞先生	2/2

## 審核委員會

審核委員會於二零零五年五月二十日成立，並受其職權範圍規管。職權範圍上次更新於二零一八年十二月三十一日(之前已於二零一九年三月二十五日、二零一二年三月十九日及二零一五年十二月四日更新)，並載於本公司網站 <http://www.zhongchangintl.hk>。

審核委員會每年舉行至少兩次會議，以審閱本公司中期及全年業績以及檢討本集團財務報表的誠實性。審核委員會須向董事會負責，並協助董事會履行其職責，以確保內部控制及風險管理體系有效及足夠，並協助其履行對外財務報告義務及遵守其他法律及監管規定。審核委員會亦檢討及監督外聘核數師的工作範圍及成效。

審核委員會由以下成員組成：(i) 擔任審核委員會主席之獨立非執行董事洪嘉禧先生；(ii) 獨立非執行董事劉懷鏡先生；及(iii) 獨立非執行董事黃世達先生。

審核委員會各成員均在其各自之專業領域上具有深厚經驗。洪嘉禧先生及黃世達先生具有適當的會計或相關金融管理專業知識，符合上市規則第3.21條之規定。於截至二零一八年十二月三十一日止九個月，審核委員會已與管理層檢討並商討有關(i) 本集團所採納之會計原則及慣例；(ii) 審核、內部監控及風險管理系統；(iii) 財務申報事宜，包括但不限於審閱截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核中期報告以及截至二零一八年三月三十一日止年度經外聘核數師同意之經審核綜合財務報表之完整性及準確性；及(iv) 遵循上市規則之職權範圍。

審核委員會於截至二零一八年十二月三十一日止九個月執行的工作亦包括以下各項：

- 衡量本公司於遵守法定及監管規定之情況；考量會計準則之發展及其對本公司的影響；
- 檢討本集團之內部監控及風險管理系統之成效；
- 審查及監察外聘核數師之獨立性及客觀性，以及審核過程之成效；
- 與核數師討論有關審核及申報義務之性質及範圍；及
- 審閱持續關連交易之定價及年度上限。



審核委員會於九個月回顧期內共舉行3次會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

審核委員會成員姓名	出席次數／會議次數
洪嘉禧先生(審核委員會主席)	3/3
劉懷鏡先生	3/3
黃世達先生	3/3

## 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月十九日成立，並受其職權範圍規管。職權範圍已於二零一三年九月一日修訂，並載於本公司網站 <http://www.zhongchangintl.hk>。

提名委員會由以下成員組成：(i) 擔任提名委員會主席之獨立非執行董事劉懷鏡先生；(ii) 獨立非執行董事黃世達先生；及 (iii) 執行董事范雪瑞先生。

於截至二零一八年十二月三十一日止九個月，提名委員會已審閱 (i) 符合資格於股東週年大會上重選連任之董事之輪值退任；(ii) 有關向董事會就委任黎慶國先生及李光女士為執行董事作出之推薦建議；及 (iii) 本公司之提名政策。

提名委員會於提名董事時採納以下程序及標準：

### 相關提名程序：

1. 當董事會認為需要委任一名新董事時，董事會將評估董事會技巧、知識及經驗之平衡，並識別空缺是否存在任何特殊要求(如倘屬獨立非執行董事，則需為獨立人士)。
2. 編製一份特定空缺所需的角色及能力的說明資料。
3. 透過個人聯繫／董事會成員、高級管理人員、業務夥伴或投資者的推薦物色候選人清單。
4. 安排與各候選人面見，讓董事會評估候選人是否符合提名董事的既定書面標準。一名或多名董事會成員將出席面見。
5. 核實候選人提供的資料。
6. 就委聘或重新委任董事向董事會提出推薦建議。



# 企業管治報告

## 相關提名標準：

1. 所有董事的共同標準：
  - (a) 品格及誠信
  - (b) 承擔董事會信託責任的意願
  - (c) 董事會目前對特定經驗或專業知識的需求，以及候選人是否符合該等需求
  - (d) 相關經驗，包括在策略／政策制定方面的經驗、在架構複雜機構的高級管理經驗、行業經驗及對本公司產品及程序的熟悉程度
  - (e) 與董事會及本公司相關的重要業務或公關經驗，而該等經驗對董事會及本公司有利
  - (f) 對影響本公司的問題的認知程度
  - (g) 客觀分析複雜業務問題及作出穩建業務判斷的能力
  - (h) 對董事會活動作出特別貢獻的能力及意願
  - (i) 切合本公司之文化
2. 適用於非執行董事／獨立非執行董事的標準：
  - (a) 對本公司事務投入充分時間的意願及能力，以有效地履行董事職責，包括出席並積極參與董事會及委員會會議
  - (b) 候選人在其行業的成就
  - (c) 專業及個人名聲出眾
  - (d) 候選人符合上市規則有關董事獨立性的標準的能力

## 董事會成員多元化

本公司已自二零一三年九月起採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），載有其實現及維持董事會成員多元化以提高董事會效率之方法。

本公司認識到董事會成員多元化之裨益，並致力於確保董事會在支援執行其業務策略所需之技能、經驗及多元觀點上達到適當平衡及水平。本公司通過考慮多項因素（包括專業資格及經驗、文化及教育背景、性別、年齡及服務年期）以求實現董事會成員多元化。董事會亦將不時根據其自身業務模式考慮有關因素，以釐定最適宜之董事會組成方式。



董事會已設立可計量目標(以性別、技能及經驗計量)以落實董事會成員多元化政策，並不時審閱有關目標，以確保其適當性，以及掌握實現該等目標之進度。董事會將不時審閱董事會成員多元化政策(如適用)以確保其一直有效。

提名委員會於截至二零一八年十二月三十一日止九個月共舉行4次委員會會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

提名委員會成員姓名	出席次數／會議次數
劉懷鏡先生(提名委員會主席)	4/4
黃世達先生	4/4
范雪瑞先生	4/4

## 執行委員會

為有效管理本集團之商業事務，執行委員會已於二零一八年二月二日成立，並受其職權範圍規管。職權範圍已載於本公司網站<http://www.zhongchangintl.hk>。執行委員會現時由四名成員組成(均為執行董事)，分別為范雪瑞先生、王俊勇先生、孫盟先生及李光女士。

除董事會保留事項外，董事會向執行委員會賦予所有一般權力及職權，在遵守董事會可能不時施加之任何規例、決議及／或限制下，按執行委員會可能認為就本公司之一般及日常業務過程以及日常管理及營運而言屬必要或適宜之範圍，作出一切有關事情、行動及作為，以代表本公司批准及訂立任何協議或文件或交易，以及批准、簽立及授權發行、刊發或寄發所有有關文件。

執行委員會於截至二零一八年十二月三十一日止九個月共舉行12次委員會會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

執行委員會成員姓名	出席次數／會議次數
王俊勇先生(執行委員會主席)	12/12
范雪瑞先生	12/12
孫盟先生	12/12
孫鋒先生(於二零一八年十月二十三日辭任)	11/11
李光女士(於二零一八年十月二十三日獲委任)	1/1



# 企業管治報告

## 外聘核數師及核數師酬金

回顧期間之綜合財務報表經由國衛會計師事務所有限公司審核，彼之任期將於應屆股東週年大會後屆滿。

國衛會計師事務所有限公司之申報責任載於本年報第63頁至第66頁之獨立核數師報告內。

核數師收取之酬金一般根據核數師之工作範疇及數量而釐定。於回顧期間，就法定核數服務而向本集團收取之酬金為750,000港元。

## 風險管理及內部監控

管理層全面負責維持合適及有效之風險管理及內部監控系統，而董事會負責至少每年檢討及監察本集團的風險管理及內部監控系統(涵蓋包括財務、運營及合規監控等重要監控)之有效性，以確保現時系統之足夠性及有效性。董事會確認，其負責風險管理及內部監控系統，並審閱其有效性。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本公司並無內部審計職能。本集團已就是否需要設立內部審計部門進行年度審閱。鑒於本集團的公司及業務架構，不適合分散資源成立一個獨立的內部審計部門，董事會在審核委員會的協助下直接負責本集團的風險管理及內部監控系統並審閱其有效性。

就內部監控系統而言，本公司已採納一套內部控制政策及程序(包括但不限於挽留主要投資物業之物業經理仲量聯行物業管理有限公司)，以保障本集團資產，確保妥為存置會計記錄及財務匯報的可靠性，並確保遵守相關法例及法規。

董事及高級管理層負責監察業務營運單位之表現、透過遞交內部監控報告識別本集團的營運風險及報告審核委員會所識別之任何重大風險。

外聘核數師將匯報其於審核過程中獲悉的本集團內部控制及會計程序的不足之處(如有)。截至二零一八年十二月三十一日止九個月，概無發現任何重大內部控制問題。

每年，審核委員會檢討外聘核數師於編製核數報告時就其遇到的問題所作的調查結果，該等問題通常涵蓋有關內部控制的事項。審核委員會亦審閱由本公司高級管理人員就本集團之風險及內部控制及風險管理體系提交的內部控制報告。審核委員會亦將就本公司業務的主要活動，檢討本集團的內部監控及風險管理系統的有效性(包括財務、運營及合規監控)，並經考慮外聘核數師的調查結果及內部監控報告。審核委員會其後將檢討管理層就處理該等事項(包括但不限於重大內部監控缺陷及已識別之風險)所採取的行動或將進行的計劃。所發現的事項及相應糾正計劃以及推薦建議其後將呈交至董事會審議。董事會將指示管理層適當地實施計劃。



董事會至少每年一次檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性。於回顧期內，於二零一八年六月舉行之審核委員會會議及董事會會議上，董事透過審核委員會已檢討截至二零一八年十二月三十一日止期間本集團風險管理及內部監控系統的有效性，其涵蓋所有重要監控(包括財務、運營及合規監控)及有關報告，以及守則下的其他職責，以確保具備足夠的資源、員工資格及經驗、培訓計劃及本公司賬目預算以及財務報告職能。董事會認為該等系統屬有效及足夠。

就內幕消息之處理及發佈而言，為確保其公開披露的真實性、準確性、完整性及時間性以及保護機密資料，本公司已不時採取若干措施，其中包括：

1. 僅讓有需要知道有關信息之少數僱員知悉內幕消息，就此，彼等完全了解其在保護機密資料方面之責任；及
2. 以執行董事作為指定代表，代表本公司與媒體、分析師或投資者等外部人士溝通。

## 公司秘書

李先生為董事會委任之公司秘書，並為本公司僱員，董事會認為其具備所需之資格及經驗，並有能力履行公司秘書之職責。本公司將支付費用以供李先生按上市規則第3.29條所規定在每個財政年度參加不少於15個小時之相關專業培訓。

## 投資者關係及與股東溝通

董事會應維持與股東、投資者及本公司其他持份者之持續對話，確保有效及迅速地向股東發佈資訊，並鼓勵股東參與本公司之股東大會。

股東溝通政策於二零一二年三月十九日獲採納，並可於本公司網站<http://www.zhongchangintl.hk>查閱。本公司之溝通渠道包括召開股東週年大會、股東特別大會、刊發年報及中期報告、通告、公佈及通函、本公司網站<http://www.zhongchangintl.hk>以及與投資者及分析員會面。

本公司之股東週年大會提供了一個寶貴平台讓董事會直接與股東溝通。大部分董事積極參與股東週年大會，並回應股東之任何查詢。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席或(當彼等缺席時)各委員會之其他成員或(如該等成員未能出席)彼等各自正式委任之代表)亦會於股東週年大會上回答提問。任何須予成立或根據上市規則成立之獨立董事委員會之主席(或倘並無委任主席，則至少一名獨立董事委員會成員)亦會出席任何就批准關連交易或任何其他須獲獨立股東批准之交易而舉行之股東大會，以回答股東提問。

期內，二零一八年股東週年大會已於二零一八年八月二十四日舉行。董事於股東大會之出席記錄載列於本報告「董事會」一節。



# 企業管治報告

## 股東權利

作為其中一項保障股東利益及權利之措施，於股東大會上就每項實質事宜(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，以供股東考慮及投票。

根據上市規則，於上市發行人之股東大會上提呈之所有決議案均須按股數投票表決。投票表決結果將於各股東大會結束後在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.zhongchangintl.hk>內刊發。

## 股東召開股東特別大會

根據本集團細則中細則第58條，於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附帶於本公司股東大會上投票之權利)十分之一的股東，於任何時候均有權向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理上述要求中列明之任何事項。股東應向董事會或公司秘書發出書面要求，並將有關要求寄送至本公司之主要營業地點，當中註明股東之股權資料、聯絡詳情，以及有關任何特定交易／事項之議案及其輔助文件。

董事會將於接獲有關書面要求後兩個月內安排舉行有關股東大會。倘董事會未有於接獲有關書面要求後二十一日內召開該股東特別大會，則根據百慕達一九八一年公司法(「公司法」)第74(3)條之條文，股東可召開該大會。根據公司細則第59條，本公司應按規定發出股東大會通告，當中列明大會舉行時間、地點及有關事項之一般性質。

## 股東於股東大會上提呈議案

根據公司法，持有附帶於本公司股東大會投票權利之本公司繳足股本不少於二十分之一(5%)之任何數目登記股東，或不少於100名有關登記股東，可以書面方式要求本公司：(a)向有權接收下屆股東週年大會通告之股東發出有關決議案通知；及(b)向有權接收任何股東大會通告之股東就有關於該大會上提呈之有關決議案所述事宜或將予處理之事項，傳閱不超過1,000字之任何陳述。

由所有請求人簽署之書面要求可由多份格式相似之文件組成，而每份文件經一名或以上請求人簽署；且必須送交本公司之註冊辦事處(地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda)及其香港主要辦事處(註明公司秘書收)，當中附帶足以支付本公司相關開支之款項，並須在大會舉行前不少於六星期(倘為需要發出決議案通知之要求)或大會舉行前不少於一星期(倘為任何其他要求)遞交。然而，倘股東週年大會將於遞交要求後六星期或較短時間之某一日召開，則即使未有按公司法所規定之時間內遞交要求，惟有關要求仍被視作就此目的而妥為遞交。

## 向董事會提出查詢

股東可於任何時間向董事會提出查詢及關注事項，方法為以書面形式將有關查詢及事項寄送至本公司之香港主要營業地點，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座1711室。



## 關於本報告

中昌國際控股集團有限公司(以下簡稱「本公司」或「中昌」，連同其附屬公司合稱「本集團」)作為物業發展商及投資者，致力於為其股東提供最佳回報，以及提高環境及社會價值。

本集團欣然發表其於自二零一八年四月一日起截至二零一八年十二月三十一日止財政期間之環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「本報告」)。透過本報告，期望持份者能對本集團於環境及社會等方面之政策、措施及表現有更全面的了解。

誠如截至二零一八年三月三十一日止年度之年報所指，本集團一直於中華人民共和國(「中國」)房地產業尋找發展機會，以最大限度地發揮其增長潛力及提高收益來源。誠如本公司日期為二零一八年八月二十一日之公佈所披露，佛山銘舟工程管理諮詢有限公司(「銘舟諮詢」)(本公司之間接全資附屬公司)擬與上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司(「上海三盛」)訂立一份項目管理主協議，據此，銘舟諮詢及其附屬公司須就上海三盛所擁有及開發之房地產項目提供項目管理服務。銘舟諮詢已於二零一八年八月在廣東省佛山市設立新辦事處，藉此為進軍中國房地產項目管理業務做好準備。

本報告之報告範圍涵蓋本集團核心投資物業渣甸中心、其於香港之主要營業地點及倉庫，以及銘舟諮詢最近於中國廣州設立之辦事處之營運(「報告範圍」)。基於其非重大性，並無業務活動之中國附屬公司並未納入本報告之範圍內。相關的環境及社會量化數據乃經考慮其對本集團營運之重要性而披露。董事會已議決將公司財政年結日由三月三十一日更改至十二月三十一日，自二零一八年四月二十三日起生效。因此，除另有說明者外，本報告呈列我們於二零一八年財政年度(「二零一八財年」)之可持續發展表現乃由二零一八年四月一日起至二零一八年十二月三十一日止(「報告期間」)。

## 報告框架

本報告根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄二十七所載之《環境、社會及管治報告指引》(「環境、社會及管治指引」)下之「不遵守就解釋」及「建議披露」條文編製。

董事會(「董事會」)致力披露本集團之管理模式、經營方式以及對本集團營運而言屬重大之環境及社會表現。這些數據會以透明及負責任之方式按年披露。

## 反饋意見及聯繫

本集團重視閣下對本報告及對我們的可持續發展表現之反饋意見，我們歡迎閣下隨時將意見寄送至本集團之總部辦公室，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座1711室。

## 持份者參與

本集團堅持實行可持續發展，以此實現企業增長、減少對環境造成影響及於其營運的所在社區賦予自主權。因此，為了持份者之利益，可持續發展獲賦予相當重要性。目前，主要持份者包括股東和投資者、僱員、客戶、供應商、租戶、社區、監管機構及媒體。於報告期間，本集團盡其最大之努力確保其持份者之價值在其業務營運中得以維持。



# 環境、社會及管治報告

本集團深知，於營運中顧及持份者優先考慮及關注之議題對實現可持續發展及持續改進相當重要。為了能客觀審視各領域之重要性，本集團定期與其股東和投資者、僱員、客戶、供應商及租戶進行諮詢活動。其亦於必要時諮詢社區、監管機構及媒體。

通過諮詢，董事會可透過執行緩解措施來回應其持份者群體所關注之議題。為確保透明度並促進與內部及外部持份者之溝通，於報告期間均採用了正式及非正式的溝通渠道。

持份者群體	諮詢渠道	持份者關注之重要議題
股東和投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>股東週年大會及股東特別大會</li> <li>公佈及通函</li> <li>年度及中期報告</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>財務表現</li> <li>營運風險</li> <li>企業管治</li> </ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期會議及簡報</li> <li>表現評估</li> <li>評估調查<sup>1</sup></li> <li>滿意度調查<sup>2</sup></li> <li>行業展覽<sup>3</sup></li> <li>市場調查<sup>4</sup></li> <li>培訓及發展</li> <li>迎新活動計劃</li> <li>通告板</li> <li>訊息框</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>職業健康與安全</li> <li>福利及薪酬</li> <li>職業發展</li> <li>勞動力參與</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>客戶拜訪</li> <li>會議及通信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>產品及服務質量</li> <li>產品安全及相關責任</li> <li>技術發展</li> <li>市場趨勢</li> </ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>評估調查</li> <li>實地考察</li> <li>會議及通信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>營運合規</li> <li>環保標準及要求</li> <li>公平採購</li> </ul>
租戶／特許持有人 <sup>5</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>私人聯絡</li> <li>網絡媒體</li> <li>現場服務</li> <li>通告板</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全及保障</li> <li>建築質量</li> <li>市場趨勢</li> </ul>
監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>現場檢查</li> <li>合規報告</li> <li>會議及通信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵守法律及法規</li> <li>環境影響</li> </ul>
媒體	<ul style="list-style-type: none"> <li>新聞文章</li> <li>會議及通信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業形象及聲譽</li> <li>產品質量及安全</li> </ul>

<sup>1</sup> 評估調查僅限於渣甸中心之物業經理(仲量聯行物業管理有限公司(「仲量聯行」))。

<sup>2</sup> 滿意度調查僅限於渣甸中心之物業經理(仲量聯行)。

<sup>3</sup> 行業展覽僅限於渣甸中心之物業經理(仲量聯行)。

<sup>4</sup> 市場調查僅限於渣甸中心之物業經理(仲量聯行)。

<sup>5</sup> 租戶指香港渣甸中心之單位及／或公用設施之佔用人。



## 重要性評估

誠如上文所述，於報告期間已利用各種溝通渠道，使本集團能確定其持份者所優先考慮之各項重要議題之相對重要性，並了解有關情況及減輕相關風險。

經過全面評估及評審後，議題依重要性進行排列。其後，本集團將考慮於下文評估每項相關因素之重要性，以協助落實策略，從而進一步改善其整體可持續表現。

範疇	相關因素
營運慣例	供應鏈、質量保證、客戶滿意度
企業管治	反貪污、內部控制
勞工常規	僱傭、健康及安全、培訓、勞工準則
環境保護	碳排放、減廢、能源及水消耗
社區參與	客戶滿意度

## 營運慣例

於日常營運中有效管理環境、社會及經濟表現被視為本集團企業價值之核心。作為負責任的企業公民，本集團不但要與供應商保持緊密關係，還要確保其營運及商業行為標準一絲不苟，以展示其對可持續發展之決心。

## 供應鏈管理

### 香港租賃業務

作為一間物業投資控股公司，本集團通過將營運效率最大化及環境、社會及管治風險最小化，致力加強其整個供應鏈之營運。本集團亦意識到維護健全的供應鏈關係的重要，以及密切注意確保相關法律及法規獲得遵守。

關於渣甸中心的管理，本集團繼續將之外判予物業管理承辦商仲量聯行，以確保其物業營運安全妥當。本集團與仲量聯行緊密聯繫並依賴仲量聯行於其營運範圍內推動可持續發展。

為了保障渣甸中心所有產銷商、租戶及訪客之利益，仲量聯行發布了《採購訂單／工作訂單之標準條款及條件》(Standard Terms and Conditions of Purchase Order/Job Order)，要求產銷商全面遵守法律及法規，並從相關政府部門取得一切必要批准／牌照。產銷商亦必須嚴格遵守《產銷商環保指引》(Environmental Guidelines for Vendors)，採取措施以最大限度地降低於提供服務時所產生之環境及噪音污染；另外亦須嚴格遵守《產銷商安全管理辦法》(Safety Management Guidelines for Vendors)，以確保其透過提供適當的培訓、資訊及監督，確保內部工作安全。

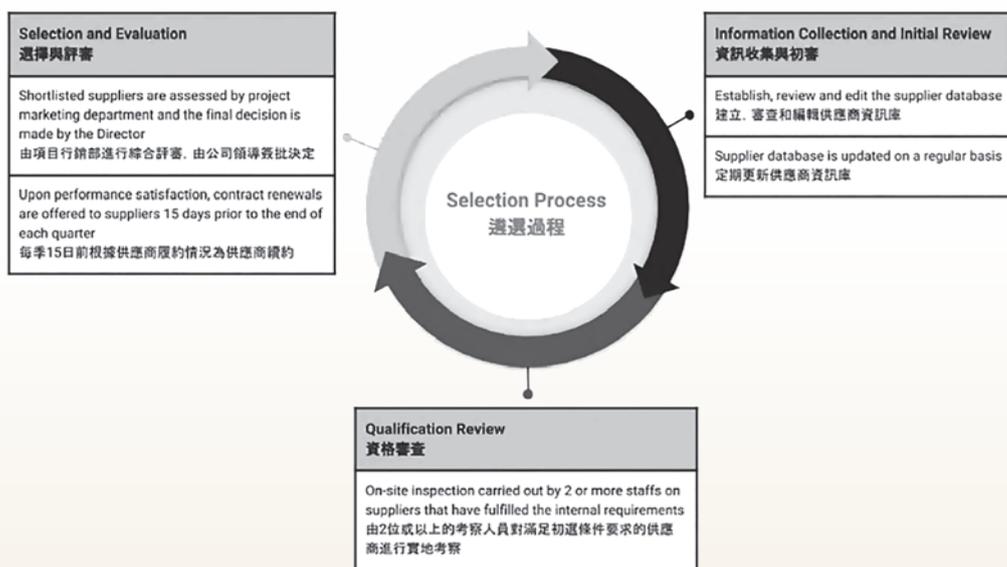


# 環境、社會及管治報告

## 中國物業項目管理服務

銘舟諮詢作為一間於大灣區為客戶房地產項目提供物業現場項目管理服務之項目經理，於二零一八年八月在廣東佛山設立辦事處。於報告期間，在銘舟諮詢之記錄中並無任何與其所提供服務有關之材料供應商。儘管如此，其透過採購環境友善和具能源效益之材料(如辦公室家具及電器)，致力促進其辦事處在營運上的可持續性。

針對未來物業現場項目管理服務之相關供應商，銘舟諮詢實施了《供應商管理辦法》，當中詳列在遴選過程中需要遵循之一系列嚴格採購及招標政策：



衝突管理方面，每年會對供應商進行兩次實地視察，以便監督其於環境、社會及管治方面之表現，及確保其遵守法律及法規。

每次視察後均會獲交一份評估報告，詳細載列有關合作、生產及供應商現時和未來發展計劃之資料。不符合公司要求或是於採購過程中或合約履行上違反任何行為準則之表現欠佳者，或會於日後招標中被排除在外或被提前終止合約。

## 負責任之營運

本集團相信，通過精心維護產品及服務質量，保證客戶及員工健康和 safety，與供應商、產銷商及租戶維繫健康關係，以及坦白說明其所用宣傳材料，有助實現卓越的營運表現。

## 香港租賃業務

誠如前文所述，本集團將可持續發展因素納入其供應鏈管理。仲量聯行(渣甸中心之物業經理)向本集團提交預算並著重於物業之環境及安全管理，要求產銷商及租戶／特許持有人嚴格遵守所訂條款及條件。此外，本集團已舉行內部會議，藉此討論其服務質量可以改善之地方，以提升客戶體驗。於報告期間完成了一系列工程，包括於二零一八年十一月及十二月分別於大堂範圍安裝額外空調機組及於大樓正門安裝LED顯示屏。



為保障本集團所有業務人員的健康和安全，所有供應商及租戶均應履行其合約義務並遵守有關條款及條件以及政府所訂明之相關法規。誠如《職業安全及健康條例》(第509章)所概述，所有由仲量聯行直接聘用之現場工作人員均有義務防止任何人士受傷或生病，以及防止並盡量減低對物業的損害。根據與仲量聯行的合約條款，由仲量聯行直接聘用之現場工作人員必須遵守所有適用指引及出席培訓，並於必要時穿戴獲提供的個人防護裝備。

為了確保渣甸中心的營運不會對其租戶或建築物使用人造成任何健康及安全威脅，本集團委託其物業管理服務供應商仲量聯行代為採用其預防性維護計劃。有關檢查每月進行，如有必要，會對建築物之裝置物進行維護，包括抽水及排水系統、電力系統、消防系統、升降機、吊船、照明、空氣調節系統及芳香擴散系統。為了確保供電符合法定要求以及建築物能為指定安裝設施提供後備供電，本集團已安裝備用發電機，並定期對發電機進行測試及維護，以保證其穩定運轉。每年還會進行質量管理審核，以評估有關表現及保障本公司、仲量聯行、租戶及所有建築物使用人的利益。根據二零一八年七月三十日的審計報告，並無發現任何違規項目。

本集團致力於保護所有客戶及員工的資料，並通過遵守《個人資料(私隱)條例》(第486章)消除任何不必要的數據安全風險。於渣甸中心營運範圍內已嚴格遵守所有有關資料私隱的相關地方及國家監管法律及法規。在存取客戶、供應商、僱主及僱員所提供的機密或專有資料方面亦採取了嚴格控制。數據存儲於受保護的伺服器中，受強大的資訊科技控制和安全基礎架構保護。

## 中國物業項目管理服務

銘舟諮詢制訂了《地盤監工的品質檢定過程》，有關政策包含三個指引步驟，要求負責人員進行以下工作：

### (1) 質量審查及檢驗

為確保項目質量，於項目籌備階段需編製一份詳細的內容清單。有關清單於獲批前將先經徹底審閱，當中內容包括建築計劃、各項程序、原材料質量及現場工人，以及質量控制之參數。

### (2) 質量監督及控制

現場監督人員，如監理工程師等，負責留駐建築工地現場以監督項目之各項程序。而透過現場視察可確保工作質量。

### (3) 核實及審查

所訂購原材料之質量及數量在通過隨機抽查後，才會發出驗收確認單。為確保運作效率及效能，每日均會檢查建築過程。承包商有責任嚴格跟從整個核實及審查流程。於簽署任何文件前，承包商須仔細檢查相關文件之內容，並確保最終成品符合各項質量控制參數之要求。承包商亦須保存相關文件紀錄及附件資料。



# 環境、社會及管治報告

同時，銘舟諮詢尊重及重視客戶私隱，就此，其遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》及制定《保密管理辦法》，並要求所有僱員保證機密資料之安全，包括但不限於商業文件、客戶及僱員資料，以及會議記錄等。資料未經授權不得披露。

## 商業操守

### 香港租賃業務

為了使營運符合最高標準的商業誠信及道德標準，本集團嚴格遵照其《香港僱員手冊》(Hong Kong Employees' Handbook)所列之指引。其已參照《防止賄賂條例》(第210章)及其他相關反貪污法例而制定並落實《僱員行為守則》(Employee Code of Conduct)(「該守則」)。

該守則要求僱員的恪守，並規定除被視為屬可以接受的禮品或人情外，在任何其他情況下，僱員均不得提供、索取或接受任何一方給予的任何貴重物件，除非本公司已給予同意，則作別論。此外，僱員在遇到懷疑貪污、盜竊、欺詐及盜用公款事件的情況下，均必須通過舉報渠道向管理層報告。同樣，於渣甸中心工作的仲量聯行員工亦可參考其員工手冊了解相關的反貪污規定及條例。

為符合《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，本集團董事必須保證所有利益交易均按照標準守則進行。其亦禁止任何未經授權向任何方披露機密資料或任何使用有關資料而使自身或其他人士得益之行為。本集團亦指令其僱員遵守一項基於標準守則制定之上市規則——《相關僱員進行證券交易的標準守則》。

為了提高員工對反貪污法、誠信管理及道德操守決策方面之知識，本集團於本報告期間參與由廉政公署(ICAC)舉辦之講座。員工於講座中學習到商業道德行為操守及良好的管治原則，以及有關防止貪污及欺詐之處理辦法。

### 中國物業項目管理服務

為進一步防範違規行為，銘舟諮詢致力於加強其內部管理並全面遵守《中華人民共和國反洗錢法》，以及發布了《反洗黑錢管理辦法》及《防止賄賂措施》。銘舟諮詢已成立反洗錢指導委員會，其旨在監督、管理及評估僱員提交的有關反洗錢之個案，以及加強與中國人民銀行及司法部聯絡溝通。

根據監管要求，銘舟諮詢每年均會安排培訓工作坊，並規定所有僱員必須出席。培訓課程按不同工種量身定制。高級管理人員之培訓內容重點介紹國家的反洗錢法律及法規，初級員工則會簡單說明有關反洗錢之規則，如客戶身份識別、記錄保存及報告提交等，以及一旦違反之刑事後果。僱員亦鼓勵以電話、電郵、信件及其他方式，利用既有、便利的舉報渠道(包括舉報熱線及電子郵件)，向反洗錢指導小組報告任何違法違規行為。



本集團亦重視知識產權，並已實施《智慧財產權管理制度》。在使用任何知識產權前，其均會先取得正當授權及許可協議，並嚴格遵守使用條款。於保障知識產權上，總部辦公室內所有電腦均已備有個別正式授權。

於報告期間，並無任何已舉報或已檢控之賄賂、敲詐、詐騙或洗黑錢個案。未來，本集團將繼續為其建築物租戶及使用人之健康及利益推動積極影響，並通過嚴格監督及監察確保產品質量標準化。

## 社會

於中昌，招聘及挽留人才是本公司可持續成長之關鍵。因此，本集團致力為僱員提供安全、健康及富有成效的工作環境，並支持彼等之事業發展，務求釋放最大潛力。

### 僱傭

#### 香港租賃業務

本集團之人才招聘及晉升程序受《僱傭條例》（第57章）及其《香港僱員手冊》所訂明之《平等就業機會政策》(Policy on Equal Employment Opportunities)規管。有關程序須公平、公正，使潛在應徵者及現任僱員在招聘、內部轉職及晉升上不會因其性別、國籍、婚姻狀況、殘疾及宗教信仰而被忽視。為了消除工作間之歧視，所有僱員均有權享有並獲得相同福利及待遇。

仲量聯行確保於渣甸中心工作之外判僱員均符合各自工作崗位之標準要求受聘。僱傭指引僅限於仲量聯行之招聘目的而制定，以監察現場工作人員之資格。為確保其與本集團核心價值一致，中國之銘舟諮詢亦已訂立類似指引，以應用於其內部政策之實施。

誠如《香港僱員手冊》所載，本集團提供有競爭力的薪酬待遇，包括但不限於醫療保險計劃。其亦遵守《最低工資條例》(第608章)、《香港強制性公積金計劃條例》及《勞工條例》之規定。我們提供有薪年假、病假、產假和侍產假、公積金和津貼，以及長期服務金予所有合資格僱員。所有有關工資、工時、超時工作及假期之適用法律及法規均獲得嚴格遵守。舉例而言，超時工作乃按照與僱員各自訂立之僱傭合約給予合理補償。

#### 中國物業項目管理服務

銘舟諮詢之僱員受《中華人民共和國勞動法》充分保障，其中，應徵者個人與工作無關之特質於招聘過程中將不予考慮。遵照《中華人民共和國社會保險法》之規定，僱員可獲提供醫療、工傷、產婦保健及社會保險。所有僱員亦根據《最低工資保障制度》獲授有關福利。

銘舟諮詢亦遵從《國務院關於職工工作時間的規定》，遵守法定工作時間(每天最多8小時，或每週40小時)並就超時工作給予不少於150%之加班費。為符合《全國年節及紀念日放假辦法》及《企業職工帶薪年休假實施辦法》之規定，所有僱員均可享有節日休假及帶薪年假之權利。



# 環境、社會及管治報告

為了提高表現水平，本集團制定了工作表現獎勵制度。本集團於報告期間對僱員之個人能力及工作表現進行年度評核，並根據表現評核結果每年調整薪酬。銘舟諮詢亦有類似制度，其於《員工手冊》下發佈了《員工考勤管理制度》。所有僱員均於入職培訓時簡單了解公司所採用之獎懲機制。

本集團透過遵守《性別歧視條例》並於其《香港僱員手冊》中發佈《防治性騷擾指引》(Guidelines on Sexual Harassment)，致力營造一個無歧視的工作環境。銘舟諮詢則遵守《中華人民共和國婦女權益保障法》及《中華人民共和國殘疾人保障法》，致力消除性別不平等及殘疾歧視。就此，如有任何人士違反上述法律及法規，其將會受到適當紀律懲處。

於報告期間，並無發現任何違反勞工相關法律及法規之個案，亦無有關工作場所之歧視或騷擾投訴個案。

## 健康與安全

### 香港租賃業務

確保僱員、租戶、建築物使用人及承包商健康和安全的本集團之首要任務。為保持健康及安全的工作場所，於日常運營、合約及招標程序中已嵌入有關機制及規則。本集團及其物業經理仲量聯行於任何時候均嚴格遵守《職業安全及健康條例》(第509章)。

本集團已於其《香港僱員手冊》中詳列有關工傷事故、受傷或火災之處理辦法及程序。本集團已為渣甸中心制定職業健康及安全(「職安健」)工作程序指引，就潛在風險、實施及監察機制訂明職業安全原則，並就例如受傷、火災以及化學品溢出及洩漏等事故制定處理緊急事故之指引。

作為渣甸中心之物業管理服務供應商，仲量聯行緊密監督及保持建築物工作環境健康及安全。承包商及僱員定期接受職安健培訓，以確保所有人員均遵守安全指引。仲量聯行將不時檢討並更新安全指引，以確保所有指引均跟從最新法定要求。培訓內容乃依據仲量聯行之《工作安全的培訓手冊》(Training Manual for Safety at Work)制定。個人防護裝備將於有需要時提供，包括但不限於安全帽、手套、護目鏡及反光背心，而安全裝備檢查將定期進行。為確保員工已確實依從指引及安全裝備使用妥當，仲量聯行定期為渣甸中心安排內部審查或檢查。於報告期間，並無發現任何有關違規事宜。

### 中國物業項目管理方法

作為一間房地產項目管理公司，銘舟諮詢非常重視其僱員及承包商的福祉及安全。《員工健康與安全保障管理辦法》為建立合適工作環境提供指引，譬如保持環境衛生、維持充足照明及通風。為了提高預防職業風險的意識，所有僱員均須出席有關健康及安全責任保險之簡介會及培訓課程。



我們於中國地區之客戶項目必須遵守國家及地方法律，此於合約及分包合約中有明確規定。為了確保施工現場安全，銘舟諮詢對減低噪音、防火、生產安全及僱員職業健康等方面保持警覺。於報告期間已遵守之規例包括：

- 《中華人民共和國職業病防治法》
- 《中華人民共和國傳染病防治法》
- 《工作場所職業病危害作業分級》第4部門：噪音
- 《中華人民共和國消防法》
- 《消防安全標誌第1部分》
- 《用人單位勞動防護用品管理規範》
- 《建設工程安全生產管理條例》
- 《焊接與切割安全》
- 《機械加工設備一般安全要求》
- 《安全生產違法行為行政處罰辦法》
- 《職業健康監護管理辦法》
- 《廣東省工傷保險條例》

## 培訓及發展

### 香港租賃業務

為實現可持續業務增長，本集團明白到向其董事及僱員提供培訓及發展計劃之重要性，讓彼等能把握機遇及減低本公司內部之潛在風險。

為了使本集團戰略與瞬息萬變的商業環境保持一致，新上任的獨立非執行董事及執行董事均必須接受董事培訓。於報告期間，全體董事及僱員均申報其已出席外部培訓課程，包括聯交所規定與房地產行業有關之課程。僱員表現遵照《香港僱員手冊》所載之指引定期進行評估，讓僱員可就其表現獲得充分反饋意見，識別需要改善之處及改善方法，以及於必要時就培訓需求達成一致。

為了給予僱員、租戶及訪客一個安全的環境，仲量聯行嚴格依從《工作安全的培訓手冊》所訂立之指引。仲量聯行所有新入職員工均必須於試用期內參與內部舉行的員工入職計劃。每年亦會舉辦健康計劃（其涵蓋壓力管理、關係提升及個人成長）及團隊建設計劃。

### 中國物業項目管理服務

於銘舟諮詢，所有於執行、行政及營運層面之新員工均必須於其3個月試用期內出席一對一培訓課程，有關培訓乃參考《新入職員工培訓手冊》(Training Manual for New Employees)制定。在此基礎上，彼等需要熟悉公司政策及與職業健康和安全的相關指引。



# 環境、社會及管治報告

## 勞工準則

本集團嚴格遵守法律法規，確保在所有僱傭過程及營運程序中沒有童工或強制勞工，以恪守勞工準則。

### 香港租賃業務

本集團嚴格遵守《僱用兒童規例》及《僱用青年(工業)規例》，據此，所有招聘人員均須按照本集團《香港僱員手冊》所列之指引對應徵者進行背景調查。於招聘過程中，所有應徵者均須遵守嚴格規定提交合法身份證明、教育和工作證明以及其他相關文件。本集團保證所有應徵者均會經過徹底審查，確保其滿足所有就履行相關工作職務所需之標準。此外，本集團與其物業經理仲量聯行通過協調，禁止在渣甸中心營運範圍內有任何形式之童工或強制勞工。

### 中國物業項目管理服務

有關中國地區之營運，銘舟諮詢遵守並嚴格依從《中華人民共和國未成年人保護法》、《禁止使用童工規定》及《未成年工特殊保護規定》所訂明之規則。在公司內部，其遵守《禁止使用童工和未成年工管理制度》，要求於招聘階段對應徵者進行背景調查。於入職培訓中，新入職員工將學習公司於企業社會責任方面之價值觀，以及與童工及強制勞工有關之法律及法規。

一旦發現任何童工個案，即時將會採取補救措施，遣返涉事未成年人士回到其居所並交由其父母或監護人照顧。作為負責任的僱主，銘舟諮詢嚴禁任何解僱童工之不負責任行為。根據《禁止使用童工和未成年工管理制度》，於解僱過程中觸犯任何違法行為，包括但不限於造成兒童受傷、殘疾或死亡，均會按現行法律被追究法律責任。

於報告期間，在本集團、仲量聯行及銘舟諮詢之營運中並無發現任何童工或強制勞工個案。

## 社區

本集團相信，回饋社會及為共同利益出力都是符合其核心價值的行動。於報告期間，本集團決心喚起大眾之環保意識，譬如加入《香港綠建商舖聯盟》，使店舖租戶能更深入地了解在減低能源和水源消耗所造成之環境污染、減少浪費及採購可持續材料等方面可採取之行動。此外，本集團參與《戶外燈光約章》，並已承諾從凌晨 12 時至早上 7 時關掉照明系統，此舉可保證減少受夜光滋擾而可能受到負面影響之人數。

本集團位處香港島商業及旅遊中心的中央，具備地區優勢。憑藉其服務為本之性質，其能夠吸引廣泛客戶光顧，當中不僅是本地人，還包括了遊客。本集團之營運促進了都市旅遊及零售業之繁榮。

展望將來，於諸多持份者中，本集團將加強與社區之聯繫，以發揮其作為負責任企業公民之角色。



## 環境

由於多年來氣候變化明顯加劇，企業亦面臨著不利影響。這些不利影響可包括：供應鏈及營運因極端天氣越趨頻繁而受阻，以及平均氣溫升高導致制冷成本增加。作為負責任的物業投資者及項目經理，本集團並無參與可對環境及天然資源造成直接重大影響之活動。儘管如此，其承認於營運過程中可能會造成間接影響。為了表達對大自然及有限和稀少資源之尊重，本集團致力通過積極管理環保表現及推動提高環境管理，建設更綠色的未來。

為規範其對環境造成之影響，本集團遵守所有相關法律及法規，並以行業慣例為其日常營運之指導原則。在對僱員、現場工作人員、租戶及建築物使用人倡導環境保護及合規上，已通過採取環保措施而取得進展。於報告期間，本集團並無接獲任何有關違反相關環境法律及法規之投訴或違規記錄。

## 排放

於渣甸中心內之租戶組成包括著名餐飲店、美容及健康服務供應商以及商品零售商(包括女性時裝、雜貨、藥品、健康和個人護理產品以及化妝品)。上述服務雖然產生相對少量油煙及其他空氣排放物，但仍可能影響渣甸中心之室內空氣質量。

本集團十分注重在嚴格遵從《空氣污染管制條例》(香港法例第311章)之基礎上，提升渣甸中心之租戶及建築物使用人之舒適程度。此外，其亦與其物業管理服務提供商仲量聯行緊密合作，要求所有租戶均於彼等之日常營運中遵守上述條例及其他相關法律及法規。

溫室效應氣體(「溫室氣體」)是本集團排放之另一種常見的空氣排放物。於報告期間，本集團之溫室氣體排放主要來自範圍2—能源間接排放，有關能源消耗來自於香港之總部辦公室、倉庫及渣甸中心以及於中國地區之業務。由於銘舟諮詢乃於二零一八年八月新成立，故其僅記錄了自二零一八年九月一日至十二月三十一日之範圍2—能源間接排放。範圍1—直接排放乃因柴油消耗而產生，其來自渣甸中心所安裝之備用發電機，而範圍3—其他間接排放則包括於香港之堆填區處置之廢棄紙張及淡水處理所用之電力。



# 環境、社會及管治報告

量化方法乃參考《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》、《2015中國區域電網基準線排放因子》引述之排放系數，以及相關電力公司公佈之最新排放系數(如有)。

溫室氣體排放	單位	總部辦公室 及倉庫	渣甸中心 <sup>6</sup>	銘舟諮詢
範圍1：直接排放	噸二氧化碳當量	0.000	0.039	0.000
範圍2：能源間接排放	噸二氧化碳當量	6.154	136.786	0.741
範圍3：於堆填區處置廢棄紙張所造成之溫室氣體排放 <sup>7</sup>	噸二氧化碳當量	1.946	0.000	0.000
範圍3：政府部門消耗電力以進行淡水處理所造成之溫室氣體排放 <sup>8</sup>	噸二氧化碳當量	0.000	8.252	0.000
範圍3：政府部門消耗電力以進行污水處理所造成之溫室氣體排放 <sup>9</sup>	噸二氧化碳當量	0.000	2.759	0.000
總排放量	噸二氧化碳當量	8.100	147.836	0.741

## 廢棄物管理

作為物業投資者及發展商，本集團明白到，其必須妥善處理渣甸中心、總部辦公室及銘舟諮詢之員工所產生之廢棄物，以履行企業社會責任之重要角色。本集團要求其總部辦公室及渣甸中心之僱員及現場工作人員嚴格遵守《廢物處置條例》(香港法例第354章)。

本集團業務以服務性質為主，因此，廢棄物大部分乃渣甸中心之租戶所產生之商業都市固體廢物，包括剩餘食物及可回收廢棄物。日常生活廢棄物由專業廢棄物收集商收集，所收取之固定收費由負責租戶支付。目前，本集團、仲量聯行及銘舟諮詢均並無記錄其於日常營運中所產生之廢棄物量。然而，就目前所知，本集團及仲量聯行均並無產生有害廢棄物。於報告期間，仲量聯行所產生之無害廢棄物(主要為日常生活廢棄物及剩餘食物)估計少於182.5千克。

<sup>6</sup> 渣甸中心的報告範圍包括其公共空間、屋頂及空置地方。

<sup>7</sup> 總部辦公室於報告期初並無紙張庫存記錄，亦無收集紙張作回收之用。有關假設源於報告期內購入之紙張數量與報告期末之紙張庫存。量化方法乃以《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(2010年版)》所載之排放系數為基礎。

<sup>8</sup> 量化方法乃以水務署所提供之二零一七年排放系數為基礎。

<sup>9</sup> 量化方法乃以渠務處所提供之二零一六年排放系數為基礎。

# 環境、社會及管治報告



於二零一八年四月，仲量聯行向其租戶及現場工作人員介紹了適用於渣甸中心之《環保措施提議》。據此，於渣甸中心內已設置供內部使用之廢物回收箱，並交由合約廢棄物收集商處理。另外已鼓勵餐飲業租戶自願參加由環境保護署舉辦之《廚餘循環再造合作計劃》。其他廢棄物方面，餐飲業租戶所產生之廢食油及於裝修工程之建築廢棄物乃嚴格按照相關法律及法規處理。

於報告期間，本集團與仲量聯行合作，參加由香港環境卓越大獎舉辦之「減廢證書」計劃，並採取措施減少渣甸中心內產生之廢棄物數量，包括避免浪費，重用產品及回收物料以減少廢棄物，以及採購產品時選擇購買含再造物料之產品。

本集團亦致力減少其總部辦公室、仲量聯行及銘舟諮詢所產生之廢棄物。本集團已盡力提倡減廢及無紙化辦公模式，於列印草稿及內部文件時設定使用雙面列印、重用信封及節日裝飾，以及回收熒光燈。於報告期間，總部辦公室及銘舟諮詢並無產生任何有害廢棄物，並估計分別產生了少於182.5千克及182.5千克之無害廢棄物。

## 資源管理

由於本集團在業務營運上高度依賴電力作為能源資源之一，故其認為實現能源效益對減輕由於燃燒化石燃料而引起之環境影響至關重要。於報告期間，為節約能源並降低碳足跡，本集團付出了巨大努力。本集團在物業經營—渣甸中心上遵照《建築物能源效益條例》(第610章)第22條之規定，不斷改善建築物能源效益表現及識別能源管理機會。

舉例而言，本集團與仲量聯行合作，參加由香港環境卓越大獎舉辦之「減廢證書」計劃。本集團參考機電工程署所出版之4項指定《建築物能源效益守則》，並針對照明、空調、電力裝置以及電梯和自動扶梯設施採取節能措施，譬如在大堂天花板及燈箱中採用LED照明、以及實施於凌晨1時正後關閉其中一部電梯及主要大堂空調系統等。





## 環境、社會及管治報告

作為渣甸中心之物業經理，仲量聯行支持《香港綠建商舖聯盟》，積極鼓勵本集團之店舖租戶實踐可持續發展之措施，促進其更好地利用能源和水源，減少都市固體廢物，重用及回收材料，實行綠色採購及於社會中實踐綠色行為。因此，其於報告期間獲香港綠色建築議會頒發感謝狀。為了應對氣候變化，本集團支持香港特區政府所推行的戶外燈光約章，並已承諾從凌晨12時至早上7時關掉所有照明裝置。

與此同時，銘舟諮詢實施《辦公室減低排放量的措施》，並據此調節其冷氣溫度至標準的26°C。其亦制定了《辦公室節能措施細則》供僱員參考，藉以削減閒置空調系統、電腦及印表機之能源消耗，從而達到節能效果。

衛生間及清潔用水為本集團之業務營運中兩大主要用水區域。與截至二零一八年三月三十一日止財政年度相若，其直接營運用水量相比其租戶而言為微不足道。本集團認為，對租戶、建築物使用人及其僱員而言，節約用水為重要舉措。

渣甸中心已於借予租戶使用之衛生間內張貼節水標誌，以鼓勵減少用水。同樣，銘舟諮詢亦發出了《減少用水及節省用水的方法》，並於其營運指引中納入節水措施，以供其僱員參考。於報告期間，渣甸中心直接消耗約18,166立方米食水。由於總部辦公室及中國辦公室之用水付費由物業管理公司負責，故於報告期間並無用水記錄。本集團並無接獲任何有關用水之違規個案或投訴。

二零一八年之能源消耗	單位	總部辦公室及倉庫	渣甸中心 <sup>9</sup>	銘舟諮詢
電力 <sup>10</sup>	兆瓦時	7.789	173.146	0.827
柴油 <sup>11</sup>	公升	0.000	15.000	0.000
總能源	兆焦耳	28,041.763	623,906.240	2,977.200

<sup>9</sup> 渣甸中心之報告範圍包括其公共空間、屋頂、空置地方及洗手間。

<sup>10</sup> 關於銘舟諮詢之電力消耗，無法獲得若干電力數據。在缺乏數據之情況下，有關消耗數字乃計算上期賬單之平均每日使用量，再乘以該財政年度未入賬之日數得出。

<sup>11</sup> 渣甸中心之柴油消耗僅用作發動緊急發電機，其年度消耗數字為仲量聯行憑經驗估算得出。



## 可持續發展表現

關鍵表現指標	單位	總部辦公室及倉庫	渣甸中心	銘舟諮詢	總計
<b>環境</b>					
溫室氣體排放 (範圍1、2及3)	噸二氧化碳當量	8.100	147.836	0.741	156.677
溫室氣體排放密度 (按收益 <sup>12</sup> 計)	噸二氧化碳當量／千港元	不適用	不適用	不適用	0.000
溫室氣體排放密度 (按面積 <sup>13</sup> 計)	噸二氧化碳當量／平方米	0.053	0.080	0.002	0.065
能源消耗量	兆焦耳	28,041.763	623,906.240	2,977.200	654,925.203
用電量	千瓦時	7,789.378	173,146.456	827.000	181,762.834
耗油量	公升	無	15	無	15
能源密度(按收益計)	兆焦耳／千港元	不適用	0.028	不適用	0.028
能源密度(按面積計)	兆焦耳／平方米	183.266	336.935	9.308	281.741
耗水量 <sup>14 15 16 17</sup>	立方米	不適用	18,166.502	不適用	18,166.502
用水密度(按面積計)	立方米／平方米	不適用	9.811	不適用	8.419
處置廢紙 <sup>18</sup>	千克	405.443	不適用	不適用	405.443
處置廢棄物上限	千克	182.5	182.5	182.5	547.5

<sup>12</sup> 納入計算的收益包括本集團於報告期間之整體收益，其可能包括於本報告之報告範圍外之收益來源。

<sup>13</sup> 所計算面積為渣甸中心及銘舟諮詢之總部辦公室及公共空間之估計總樓面面積。渣甸中心及倉庫之空置地方並不包括在面積估計之中。

<sup>14</sup> 如沒有耗水量數據，可使用每日平均耗水量進行推斷(如適用)。

<sup>15</sup> 並無有關總部辦公室耗水量之數據，原因是本集團與其他商業樓宇租戶共用衛生間。

<sup>16</sup> 關於渣甸中心之耗水量，由於賬單按季入賬，故無法獲得若干用水數據。在缺乏數據之情況下，有關消耗數字乃計算上期賬單之平均每日使用量，再乘以該財政年度未入賬之日數得出。

<sup>17</sup> 並無有關銘舟諮詢辦公室耗水量之數據，原因是本集團與其他商業樓宇租戶共用衛生間。

<sup>18</sup> 所處置之廢紙數量以於報告期間購入之紙張總量減於報告期末儲藏之未用紙張數量計算得出。



# 環境、社會及管治報告

關鍵表現指標	單位	總部辦公室及倉庫	渣甸中心	銘舟諮詢	總計
<b>社會</b>					
總勞動力 <sup>19</sup>	人	12	7	11	30
勞動力(按性別劃分)					
男性	人(%)	5 (41.67%)	3 (42.86%)	8 (72.73%)	16 (53.33%)
女性	人(%)	7 (58.33%)	4 (57.14%)	3 (27.27%)	14 (46.67%)
勞動力(按年齡劃分)					
<31	人(%)	5 (41.67%)	1 (14.29%)	5 (45.45%)	11 (36.67%)
31-50	人(%)	6 (50.00%)	5 (71.43%)	5 (45.45%)	16 (53.33%)
>50	人(%)	1 (8.33%)	1 (14.29%)	1 (9.09%)	3 (10.00%)

<sup>19</sup> 渣甸中心之勞動力是指受仲量聯行僱用在渣甸中心工作之現場工作人員。



## 環境、社會及管治指引目錄

層面、一般披露及 關鍵表現指標	內容	相關章節或解釋
<b>A. 環境</b>		
<b>層面 A1：排放物</b>		
<b>一般披露</b>	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	環境－排放物， 廢棄物管理，資源管理
<b>關鍵表現指標 A1.1</b>	排放物種類及相關排放數據。	環境－排放物
<b>關鍵表現指標 A1.2</b>	溫室氣體總排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	環境－排放物， 可持續發展表現
<b>關鍵表現指標 A1.3</b>	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	環境－廢棄物管理
<b>關鍵表現指標 A1.4</b>	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	環境－廢棄物管理， 可持續發展表現
<b>關鍵表現指標 A1.5</b>	描述減低排放量的措施及所得成果。	環境－排放物
<b>關鍵表現指標 A1.6</b>	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	環境－廢棄物管理



# 環境、社會及管治報告

層面、一般披露及 關鍵表現指標	內容	相關章節或解釋
<b>層面 A2：資源使用</b>		
<b>一般披露</b>	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	環境－資源管理
<b>關鍵表現指標 A2.1</b>	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境－資源管理， 可持續發展表現
<b>關鍵表現指標 A2.2</b>	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境－資源管理， 可持續發展表現
<b>關鍵表現指標 A2.3</b>	描述能源使用效益計劃及所得成果。	環境－資源管理
<b>關鍵表現指標 A2.4</b>	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	環境－資源管理
<b>關鍵表現指標 A2.5</b>	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	作為物業投資者，我們在以服務為主的營運中並無消耗任何包裝材料。
<b>層面 A3：環境及天然資源</b>		
<b>一般披露</b>	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境
<b>關鍵表現指標 A3.1</b>	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境



層面、一般披露及 關鍵表現指標	內容	相關章節或解釋
<b>B. 社會</b>		
<b>僱傭及勞工常規</b>		
<b>層面 B1：僱傭</b>		
<b>一般披露</b>	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	社會－僱傭
<b>關鍵表現指標 B1.1</b>	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	可持續發展表現
<b>關鍵表現指標 B1.2</b>	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	不適用
<b>層面 B2：健康與安全</b>		
<b>一般披露</b>	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	社會－健康與安全
<b>關鍵表現指標 B2.1</b>	因工作關係而死亡的人數及比率。	於報告期間並無錄得任何因工作關係而死亡的個案。
<b>關鍵表現指標 B2.2</b>	因工傷損失工作日數。	社會－健康與安全
<b>關鍵表現指標 B2.3</b>	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	社會－健康與安全
<b>層面 B3：發展及培訓</b>		
<b>一般披露</b>	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	社會－培訓及發展
<b>關鍵表現指標 B3.1</b>	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	不適用
<b>關鍵表現指標 B3.2</b>	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	不適用



# 環境、社會及管治報告

層面、一般披露及 關鍵表現指標	內容	相關章節或解釋
<b>層面 B4：勞工準則</b>		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	社會－勞工準則
關鍵表現指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	社會－勞工準則
關鍵表現指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	社會－勞工準則
<b>營運慣例</b>		
<b>層面 B5：供應鏈管理</b>		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	營運慣例－供應鏈管理
關鍵表現指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	不適用
關鍵表現指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、 以及有關慣例的執行及監察方法。	營運慣例－供應鏈管理
<b>層面 B6：產品責任</b>		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以 及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	營運慣例－負責任之營運
關鍵表現指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用
關鍵表現指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	不適用
關鍵表現指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	營運慣例－商業操守
關鍵表現指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	營運慣例－負責任之營運
關鍵表現指標 B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	營運慣例－負責任之營運



層面、一般披露及 關鍵表現指標		
層面、一般披露及 關鍵表現指標	內容	相關章節或解釋
<b>層面 B7：反貪污</b>		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	營運慣例－商業操守
關鍵表現指標 B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	營運慣例－商業操守
關鍵表現指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	營運慣例－商業操守
<b>社區</b>		
<b>層面 B8：社區投資</b>		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社會－社區
關鍵表現指標 B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社會－社區
關鍵表現指標 B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	社會－社區



# 獨立核數師報告書



國衛會計師事務所有限公司  
Hodgson Impey Cheng Limited

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈  
31樓

致：

中昌國際控股集團有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

吾等已審核載於第67頁至第148頁中昌國際控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表，及由二零一八年四月一日起至二零一八年十二月三十一日止九個月期間之綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，此等綜合財務報表已真實及公平地反映 貴集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況，及其由二零一八年四月一日起至二零一八年十二月三十一日止九個月期間之綜合財務表現及綜合現金流量，並遵守香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見之基礎

吾等乃按照香港會計師公會所頒佈之香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核工作。吾等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。吾等根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)獨立於 貴集團，並已根據守則履行吾等其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得之審計憑證能充足及適當地為吾等之審計意見提供基礎。



## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在吾等審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。吾等不會對這些事項提供單獨意見。

### 關鍵審計事項

### 吾等之審計如何處理關鍵審計事項

#### 投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註18及綜合財務報表附註4之會計政策。

於二零一八年十二月三十一日，管理層估計 貴集團投資物業之公平值為1,946,700,000港元，其中於二零一八年四月一日起至二零一八年十二月三十一日止九個月期間計入綜合損益及其他全面收入表之公平值淨收益為19,200,000港元。

管理層已取得外聘獨立估值，以支持管理層之估計。有關估值所依賴之若干主要假設需要管理層作出重大判斷，包括可比較物業之市場單位價值、市值租金及假設物業可按現狀出售。

有關管理層釐定投資物業估值之程序包括：

- 評估獨立估值師之實力、能力及客觀程度；
- 基於吾等對相關行業之知識及吾等內部估值專家之專長，評價所使用方法及所作關鍵假設之合適程度；及
- 抽樣檢查所使用輸入數據之準確性及相關程度。

吾等認為關鍵假設已獲所得證據支持。

## 其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括載於年報之所有信息，但不包括綜合財務報表及吾等之核數師報告（「其他信息」）。

吾等對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他信息，吾等亦不對該等其他信息發表任何形式之鑒證結論。

結合吾等對綜合財務報表之審計，吾等之責任為閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中所了解之情況存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於吾等已執行之工作，如果吾等認為其他信息存在重大錯誤陳述，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等沒有任何報告。



# 獨立核數師報告書

## 董事及審核委員會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騙或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

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

審核委員會負責監督 貴集團之財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任

吾等之目標是對綜合財務報表整體是否不存在於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括吾等意見之核數師報告。吾等僅向 閣下(作為整體)按照百慕達一九八一年公司法第90條報告，除此之外，報告並無其他目的。吾等概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平之保證，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，如果合理預期他們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者，依賴財務報表所作出之經濟決定，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，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 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，以及獲取充足及適當之審計憑證，作為吾等意見之基礎。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。
- 了解與審計相關之內部控制，以設計適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估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須承擔之責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，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。吾等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。假若有關披露不足，則吾等應當發表非無保留意見。吾等之結論是基於至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、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務信息獲取充足、適當之審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責 貴集團審計之方向、監督及執行。吾等為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等與審核委員會溝通了計劃包括之審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括吾等在審計過程中識別之內部控制之任何重大缺失。

吾等還向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與他們溝通可能合理地被認為會影響吾等獨立性之所有關係及其他事項，以及在適用之情況下，相關之防範措施。

從與審核委員會溝通之事項中，吾等確定哪些事項對本期財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見之情況下，如果合理預期在吾等報告中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，吾等決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告之審計項目董事為郭梓俊。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

郭梓俊

執業證書號碼：P06901

香港，二零一九年三月二十二日



# 綜合損益及其他全面收入表

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

	附註	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
收益	6	32,787	47,241
其他收益及(虧損)淨額	8	4,235	(169)
投資物業之公平值淨收益	18	19,200	20,500
僱員成本	9	(5,668)	(10,373)
物業、廠房及設備折舊	17	(655)	(840)
其他經營開支		(10,768)	(19,310)
經營溢利	9	39,131	37,049
財務成本	10	(18,304)	(21,707)
出售附屬公司之淨收益	32	–	5,375
出售投資物業之淨收益	11	–	4,950
除稅前溢利		20,827	25,667
稅項	14	(3,486)	(4,965)
<b>期間／年度溢利</b>		<b>17,341</b>	20,702
<b>其他全面虧損，扣除所得稅</b>			
<b>其後可能重新分類至損益之項目：</b>			
換算海外業務產生之匯兌差額		(102)	(18)
期間／年度其他全面虧損，扣除稅項		(102)	(18)
<b>期間／年度全面收入總額</b>		<b>17,239</b>	20,684
<b>本公司擁有人應佔期間／年度溢利</b>		<b>17,341</b>	20,702
<b>本公司擁有人應佔期間／年度全面收入總額</b>		<b>17,239</b>	20,684
<b>每股盈利</b>			
— 基本(港仙)	16	1.54	1.90
— 攤薄(港仙)	16	1.53	1.89

隨附之附註構成此等綜合財務報表之一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日



	附註	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	2,855	2,858
投資物業	18	1,946,700	1,927,500
		<b>1,949,555</b>	1,930,358
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬款	19	7,872	2,808
衍生金融工具	23	728	19
可回收稅項		250	121
現金及銀行結餘	20	1,015,021	749,153
		<b>1,023,871</b>	752,101
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款、應計費用及已收租務按金－即期部分	21	8,159	8,788
銀行借貸－即期部分(有抵押)	22	25,710	17,100
應付稅項		1,417	79
		<b>35,286</b>	25,967
<b>流動資產淨值</b>		<b>988,585</b>	726,134
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,938,140</b>	2,656,492
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款及已收租務按金－非即期部分	21	8,240	6,312
銀行借貸－非即期部分(有抵押)	22	814,160	552,900
可換股票據	24	8,761	8,037
遞延稅項負債	25	10,671	10,174
		<b>841,832</b>	577,423
<b>資產淨值</b>		<b>2,096,308</b>	2,079,069
<b>股本及儲備</b>			
股本	26	112,502	112,502
儲備	27	1,983,806	1,966,567
<b>權益總額</b>		<b>2,096,308</b>	2,079,069

此等綜合財務報表已獲董事會於二零一九年三月二十二日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

王俊勇  
董事

范雪瑞  
董事

隨附之附註構成此等綜合財務報表之一部分。



# 綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註27)	資本儲備 千港元 (附註27)	匯兌儲備 千港元 (附註27)	股份付款儲備 千港元 (附註27)	可換股票據 股本儲備 千港元 (附註27)	股東注資 千港元 (附註27)	撥入盈餘 千港元 (附註27)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日	102,904	66,446	9,628	780	-	23,323	36,783	245,461	170,701	1,571,091	2,227,117
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,702	20,702
其他全面虧損，扣除所得稅： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	(18)	-	-	-	-	-	(18)
年度全面收入總額	-	-	-	-	(18)	-	-	-	-	20,702	20,684
行使購股權(附註26)	3,067	46,086	-	-	-	(15,923)	-	-	-	-	33,230
兌換可換股票據後撥回遞延稅項負債 (附註25)	-	-	-	-	-	-	3,358	-	-	-	3,358
兌換可換股票據後發行股份(附註26)	6,531	55,768	-	-	-	-	(34,522)	-	-	-	27,777
已宣派及派付之末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(170,701)	(62,396)	(233,097)
出售附屬公司後撥回	-	-	-	-	-	-	-	(11,855)	-	11,855	-
繳銷註冊附屬公司後撥回	-	-	-	(780)	-	-	-	-	-	780	-
註銷購股權後撥回購股權儲備	-	-	-	-	-	(7,400)	-	-	-	7,400	-
於二零一八年三月三十一日 及二零一八年四月一日	112,502	168,300	9,628	-	(18)	-	5,619	233,606	-	1,549,432	2,079,069
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,341	17,341
其他全面虧損，扣除所得稅： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	(102)	-	-	-	-	-	(102)
期間全面收入總額	-	-	-	-	(102)	-	-	-	-	17,341	17,239
於二零一八年十二月三十一日	112,502	168,300	9,628	-	(120)	-	5,619	233,606	-	1,566,773	2,096,308

隨附之附註構成此等綜合財務報表之一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止九個月



	附註	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利		20,827	25,667
經下列各項調整：			
物業、廠房及設備折舊	17	655	840
投資物業之公平值淨收益	18	(19,200)	(20,500)
出售投資物業之淨收益	11	-	(4,950)
出售附屬公司之淨收益	32	-	(5,375)
利息收入	8	(3,439)	(923)
利息開支	10	18,304	21,707
貿易應收賬款減值虧損	19	-	25
撥回貿易應收賬款減值虧損	19	-	(58)
撇銷物業、廠房及設備		-	442
沒收可換股票據應付利息	8	-	(1,536)
可換股票據之衍生財務資產部分之公平值變動	8	(709)	3,199
營運資金變動前之經營現金流量		16,438	18,538
貿易及其他應收賬款增加		(5,041)	(1,203)
其他應付賬款、應計費用及已收租務按金增加(減少)		585	(2,509)
<b>經營業務所產生現金</b>		11,982	14,826
已付利息		(16,866)	(19,881)
已付所得稅		(1,780)	(3,001)
<b>經營業務所用之現金淨額</b>		(6,664)	(8,056)
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備		(652)	(40)
出售投資物業之所得款項	11	-	205,000
出售附屬公司之現金流入淨額	32	-	954,140
已收利息		3,416	912
<b>投資活動所產生之現金淨額</b>		2,764	1,160,012
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
新籌集之銀行貸款		287,000	570,000
償還銀行貸款		(17,130)	(1,173,025)
因行使購股權而發行股份		-	33,230
已付末期股息		-	(233,097)
<b>融資活動所產生/(所用)之現金淨額</b>		269,870	(802,892)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		265,970	349,064
<b>期/年初現金及現金等價物</b>		749,153	400,107
匯率變動影響		(102)	(18)
<b>期/年末現金及現金等價物</b>	20	1,015,021	749,153

隨附之附註構成此等綜合財務報表之一部分。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 1. 一般事項

本公司於一九九九年十二月十六日根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司乃一間投資控股公司，而本集團之主要業務為物業租賃及發展和提供物業項目管理服務。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於本年報之公司資料一節披露。

於二零一八年十二月三十一日，本公司之控股股東為三盛宏業(香港)有限公司，該公司為一間於香港註冊成立之公司。

## 2. 更改公司名稱及財政年結日

隨著於二零一八年五月二十四日舉行之股東特別大會上通過特別決議案後，本公司之英文名稱由「Henry Group Holdings Limited」更改為「Zhongchang International Holdings Group Limited」，並採納「中昌國際控股集團有限公司」以取代其現有僅供識別之用的中文第二名稱「鎮科集團控股有限公司」。

於二零一八年四月，董事會議決自二零一八年十二月三十一日起將本公司財政年結日由三月三十一日更改至十二月三十一日，使之與本公司控股股東(即三盛宏業)及本公司最終控股公司之財政年結日一致。因此，於本期間呈列之綜合財務報表涵蓋二零一八年四月一日至二零一八年十二月三十一日之九個月期間。於綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及相關附註內呈列之相應比較金額乃就二零一七年四月一日起至二零一八年三月三十一日止期間而編製，其未必能與本期間所示金額作比較。

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈並與其業務相關且於二零一八年四月一日或之後開始之年度期間生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣折算及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	分類及計量以股份付款交易
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第9號「金融工具」時一併應用 香港財務報告準則第4號「保險合約」
香港會計準則第28號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則 之年度改進之一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業

新訂及經修訂香港財務報告準則已按照各自準則及修訂本之相關過渡條文應用。下文說明由此產生之會計政策、呈報金額及／或披露事項之變動。



### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### (a) 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」對會計政策之影響及變動

於本期間，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。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初次應用該準則之累計影響於初次應用日期二零一八年四月一日確認。初次應用日期之任何差額於期初保留溢利中確認及並無重列比較資料。此外，按照香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團選擇僅對於二零一八年四月一日尚未完成之合約追溯應用該準則，並就初次應用日期前發生的所有合約修訂使用簡便實務方法，而所有修訂所產生之總影響已於初次應用日期反映。因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋所編製比較資料作出比較。

一經採納，香港財務報告準則第15號下之此項規定對綜合財務報表所造成之影響並不重大，因此，其並無對本集團於二零一八年四月一日之綜合財務狀況表造成影響。

#### (b) 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策之影響及變動

於本期間，本集團已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(修訂本)「具有負補償之提前還款特性」及其他相關香港財務報告準則之相應修訂。香港財務報告準則第9號引入有關1)分類及計量財務資產及財務負債，及2)財務資產及其他項目(例如應收租金)之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之新規定。

本集團已按照香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，換言之已將分類及計量規定(包括根據預期信貸虧損模式進行減值)追溯應用於並未於二零一八年四月一日(首次應用日期)終止確認之工具，以及並無將該等規定應用於已於二零一八年四月一日終止確認之工具。於二零一八年三月三十一日之賬面值與於二零一八年四月一日之賬面值之間的差額於期初保留溢利及其他權益項目中確認，就此並無重列比較資料。

本集團須就各類別資產修訂其根據香港財務報告準則第9號所採用之減值方法。減值方法變動之影響如下：

因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製之比較資料作比較。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (b) 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策之影響及變動(續)

*首次應用香港財務報告準則第9號所產生影響之概要*

*分類及計量按攤銷成本列賬之財務資產及財務負債*

來自客戶合約之貿易應收賬款初始按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號範圍內之已確認財務資產及財務負債其後按攤銷成本計量，惟衍生金融工具繼續根據香港財務報告準則第9號而按公平值確認為按公平值計入損益之財務資產除外。

*根據預期信貸虧損模式進行減值*

貿易應收賬款

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂之簡化方式計量預期信貸虧損，並就貿易應收賬款採用存續期預期信貸虧損撥備。

為計量有關之預期信貸虧損，貿易應收賬款已根據共同信貸風險特性及逾期日數歸納。

本集團已評估於二零一八年四月一日針對貿易應收賬款而應用之預期信貸虧損模式，減值方法變動並無對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響，而期初虧損撥備亦無為此作出重列。

採納香港財務報告準則第9號下之預期信貸虧損模式並無對根據香港會計準則第39號計算之貿易應收賬款減值撥備造成重大影響。

由於其信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，故按攤銷成本計量之其他財務資產(包括現金及銀行結餘以及其他應收賬款)之預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)基準評估。

於二零一八年四月一日，本公司董事使用合理、有依據且毋須付出過多成本或精力就可取得之資料，按照香港財務報告準則第9號之規定審閱及評估本集團現有財務資產之減值。於二零一八年四月一日並無確認減值撥備。



## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 16 號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 17 號	保險合約 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 3 號(修訂本)	業務之定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯繫公司或合營公司之間之資產出售或出資 <sup>3</sup>
香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號(修訂本)	重大之定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第 19 號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算 <sup>1</sup>
香港會計準則第 28 號(修訂本)	於聯繫公司及合營公司之長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期的香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>

1 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於有待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

4 對收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始時或之後之業務合併及資產收購有效

5 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

#### 香港財務報告準則第 16 號「租賃」

香港財務報告準則第 16 號引入一個綜合模式以識別租賃安排及出租人和承租人的會計處理。當香港財務報告準則第 16 號生效時，其將取代香港會計準則第 17 號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第 16 號以識別資產是否由客戶控制為基準來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，就承租人會計處理方法而言，經營租賃及融資租賃的區分已被移除，並由另一種模式取代，該模式要求承租人確認所有租賃使用權資產及相應負債。

使用權資產初步按成本計量，並隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃付款(非當日支付)的現值初步確認。其後，租賃負債經(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修訂的影響所調整。就現金流量分類而言，本集團目前將其他經營租賃付款呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第 16 號，與租賃負債有關之租賃付款將分配至本金及利息部分，而該等部分將分別呈列為融資及融資現金流量。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第 16 號大致保留香港會計準則第 17 號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第 16 號要求更詳盡之披露。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 已頒佈但尚未生效之新訂及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」(續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團有不可撤銷之經營租約承擔約1,419,000港元。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃之定義，因此，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃符合低價值租賃或短期租賃之定義，則作別論。應用新規定可能導致上文所列之計量、呈列及披露資料出現變動。本集團擬就香港財務報告準則第16號有關承租人之應用選擇採用經修改之追溯法，並會確認首次應用對年初保留盈利之累計影響，而不會重列比較資料。

應用新規定可能導致上文所列之計量、呈列及披露資料出現變動。本集團擬就香港財務報告準則第16號有關承租人之應用選擇採用經修改之追溯法，並會確認首次應用對年初保留盈利之累計影響，而不會重列比較資料。

除上文披露者外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團之財務表現及財務狀況造成重大影響。

## 4. 重要會計政策

### (i) 合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則(此統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例(「公司條例」)之披露規定所規定之適用披露。

### (ii) 編製財務報表之基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法基準而編製，惟於各報告期間結束時按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外，詳情於下文會計政策闡述。

歷史成本通常按為換取商品及服務所付代價之公平值計算。

公平值為於計量日期在市場參與者之間在有序交易中出售一項資產而將收取或轉讓一項負債而將支付之價格(無論該價格為直接可觀察或採用另一估值技巧估計而得出)。在估計一項資產或負債之公平值時，本集團於計量日期在為資產或負債定價時考慮該等特徵。於該等綜合財務報表中就計量及／或披露而言之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「股份付款」範圍內之股份付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平值有部分類似但並非公平值之計量，如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值除外。



## 4. 重要會計政策(續)

### (ii) 編製財務報表之基準(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量乃根據公平值計量之輸入數據之可觀察程度及輸入數據對公平值計量整體之重要性而分為第1、2或3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據是於計量日期實體可獲得之活躍市場上相同資產或負債之報價(不作調整)；
- 第2級輸入數據是第1級所包括報價以外，就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第3級輸入數據是就資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

### (iii) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及受本公司及其附屬公司所控制之實體之財務報表。當本公司符合以下要素時，本公司即取得控制權：

- 對被投資方具有權力；
- 因參與被投資方業務而收取可變回報或有權享有可變回報；及
- 有能力運用其權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面對被投資方之相關業務作出指令時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，其中包括：

- 本集團所持投票權之規模相對於其他選票持有人所持投票權之規模及分散程度；
- 本集團、其他選票持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 有否任何額外事實及情況，顯示本公司於需要作出決定(包括過往股東大會上之投票模式)時擁有或並無擁有對相關業務作出指令之能力。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 4. 重要會計政策(續)

### (iii) 綜合基準(續)

當本集團取得對一間附屬公司之控制權時，該附屬公司開始綜合入賬，而當本集團喪失對該附屬公司之控制權時，則停止綜合入賬。具體而言，年內所收購或出售之附屬公司之收入及開支自本集團取得控制權日期起計入綜合損益及其他全面收入表，直至本集團不再控制該附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收入之各組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益之結餘出現虧絀。

如有需要，將會調整附屬公司之財務報表，使其會計政策與本集團會計政策一致。

集團內公司間所有資產及負債、權益、收入、開支及與本集團成員公司間交易相關之現金流量於綜合入賬時全數撤銷。

#### *本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動*

倘本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動並無導致本集團失去對附屬公司之控制權，則會作為權益交易入賬。本集團相關權益組成部分之賬面值(包括儲備及非控股權益)會予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之經調整金額與已付或已收代價之公平值兩者間之任何差額，直接於權益確認並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則收益或虧損於損益確認，並按以下各項之間之差額計算：(i)已收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總和與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之過往賬面值。先前已於其他全面收入中確認而與該附屬公司有關之所有金額乃以猶如本集團已直接出售附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則規定／准許重新分類至損益或轉撥至另一類別之權益)。在失去控制權當日於該前附屬公司保留之任何投資之公平值，會視為根據香港會計準則第39號作為後續會計處理(如適用)而於初步確認時之公平值或於聯繫公司或合營公司之投資之初步確認成本。



## 4. 重要會計政策(續)

### (iv) 業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併中轉撥之代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團結欠被收購方前擁有人之負債，以及本集團為交換被收購方之控制權而發行之股本權益於收購日期之公平值總和。收購相關成本一般於產生時在損益中確認。

於收購日期，已收購之可識別資產及已承擔之負債乃按其公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關之資產或負債乃分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」而確認及計量；
- 與被收購方之股份付款安排或就取代被收購方之股份付款安排而訂立之本集團股份付款安排相關之負債或股本工具，乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號「股份付款」計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止業務」分類為持作出售之資產(或出售集團)，乃根據該準則計量。

商譽乃以所轉撥代價、於被收購方之任何非控股權益之金額及收購方先前於被收購方中持有之股本權益(如有)之公平值總和，超過於收購日期已收購之可識別資產及已承擔之負債淨額之部分計量。倘(經重新評估後)已收購之可識別資產及已承擔之負債於收購日期之淨額，超過所轉撥代價、於被收購方之任何非控股權益之金額及收購方先前於被收購方中持有之權益(如有)之公平值總和，則超出部分即時於損益中確認為議價收購收益。

屬於現時擁有權權益且倘清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額計量。選擇計量基準乃按個別交易為基準。其他類型之非控股權益乃按其公平值予以計量。

倘本集團於業務合併中轉撥之代價包括自或然代價安排導致之資產或負債，則或然代價按其於收購日期之公平值計量，並納入於業務合併中所轉撥代價之一部分。符合資格作出計量期間調整之或然代價之公平值變動，乃作出追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整乃指因於「計量期間」(由收購日期起計不得超過一年)內獲得有關於收購日期已存在之事實及情況之額外資料而產生之調整。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 4. 重要會計政策(續)

### (iv) 業務合併(續)

不符合資格作出計量期間調整之或然代價公平值變動之其後會計處理方法，乃取決於或然代價之分類。被分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其往後結算則於權益內入賬。被分類為資產或負債之或然代價於其後報告日期重新計量公平值，而相應之收益或虧損則於損益確認。

倘業務合併為分階段完成，則本集團先前所持有被收購方之股本權益乃按其收購日期公平值重新計量，而所產生之收益或虧損(如有)則於損益中確認。於收購日期前，因於被收購方之權益(先前已於其他全面收入確認)而產生之金額會重新分類至損益；倘有關權益已出售，則上述會計處理方法乃屬適當。

倘業務合併未能於合併發生之報告期間結束前完成初步入賬，則本集團會呈報尚未完成入賬項目之臨時金額。該等臨時金額乃於計量期間(見上文)內調整，或確認額外資產或負債，以反映所取得於收購日期有關已存在事實及情況(如已知)並會影響於該日期已確認金額之新資料。

### (v) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃為撇銷物業及設備項目減其剩餘價值之成本，而按其估計可使用年期以直線法確認。於每個報告期間結束後，會對估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行檢討，而估計任何變動之影響則按前瞻基準入賬。本期間採用之主要年率如下：

租賃裝修	50%或按租賃期限(以較高者為準)
傢具、裝置及設備	20%至25%

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損，乃按出售所得款項與資產賬面值間之差額釐定，並於損益內確認。



## 4. 重要會計政策(續)

### (vi) 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或資本升值用途之物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按彼等之公平值計量。本集團所有以經營租賃持有作賺取租金或資本升值用途之物業權益分類及入賬列作投資物業並使用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益及虧損計入其產生期間之損益。

就在建投資物業所產生之建築成本乃資本化作為在建投資物業之賬面值一部分。

投資物業於出售或當該項投資物業永久棄用及預期不會自出售產生未來經濟利益時終止確認。因物業終止確認所產生之任何收益或虧損(按該項資產出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)乃於物業終止確認之期間內計入損益。

### (vii) 有形資產之減值虧損

於各報告期間結束時，本集團審閱其具有限可使用年期之有形資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何此等跡象存在，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘未能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可確定合理及貫徹之分配基準，則公司資產亦分配至個別現金產生單位，或以可確定之合理及貫徹分配基準而另行分配至最小現金產生單位組別。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用一個除稅前貼現率貼現至其現值，而有關貼現率乃反映目前市場對貨幣之時間值及估計日後現金流量未經調整之資產特定風險之評估。

倘資產之可收回金額估計少於其賬面值，則該資產之賬面值乃撇減至其可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產之賬面值將增加至其可收回金額之經修訂估計值，惟增加之賬面值不得超過倘資產於以往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值。撥回之減值虧損乃即時於損益確認。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 4. 重要會計政策(續)

### (viii) 金融工具(於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號之前)

當一個集團實體成為工具合約條文之訂約方時，乃於綜合財務狀況表確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(除按公平值計入損益之財務資產及財務負債外)直接應佔之交易成本於初步確認時計入財務資產及財務負債之公平值或於其中扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本於損益內即時確認。

#### (a) 財務資產

本集團之財務資產劃分為貸款及應收賬款以及可供出售財務資產。分類方式視乎財務資產之性質及目的，並於初步確認時釐定。所有財務資產之正常購買或出售乃按交易日基準確認及終止確認。財務資產之正常購買或出售泛指須根據市場規定或慣例所指定之定時間內送交財務資產之購買或出售。

#### 實際利率法

實際利率法指一種在有關期間內用於計算債務工具之攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率指一種於初步確認時可於債務工具之預期年限或(如適用)更短期間內將估計未來現金收入(包括構成實際利率部分之已付或已收取之全部費用及利率點、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至賬面淨值之利率。

就債務工具(分類為按公平值計入損益之財務資產除外)而言，利息收入以實際利率法確認。



## 4. 重要會計政策(續)

### (viii) 金融工具(於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號之前)(續)

#### (a) 財務資產(續)

##### 按公平值計入損益之財務資產

倘財務資產為(i)收購方可能支付之或然代價，以作為業務合併之一部分(就此應用香港財務報告準則第3號)；(ii)持作交易；或(iii)指定為按公平值計入損益，財務資產將分類為按公平值計入損益。

倘符合下列條件，財務資產乃分類為持作交易：

- 其購買目的是要於近期內變賣；或
- 於初步確認時，其屬於一組由本集團一併管理之已識別金融工具組合之一部分，並於近期有實際的短期獲利特點；或
- 其為一種不能被指定及有效作對沖工具之衍生工具。

倘符合下列條件，財務資產(不包括持作交易之財務資產或可由收購方支付作為業務合併一部分之或然代價)可於初步確認後指定為按公平值計入損益：

- 有關指定消除或大幅削減因不作指定而將予產生之計量或確認的不一致性；或
- 該財務資產屬於一組財務資產或財務負債或兩者混合中之一部分，其根據本集團訂明之風險管理或投資策略進行管理，其表現按公平值基礎評估，而有關分組之資料亦按此基礎向內部提供；或
- 財務資產構成一份包含一項或多項嵌入式衍生工具之合約之一部分，而香港會計準則第39號允許整份綜合合約指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之財務資產乃按公平值呈列，其任何重新計量之收益或虧損於損益中確認。

##### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為於活躍市場並無報價且有固定或可釐定付款之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收賬款(包括貿易及其他應收賬款以及現金及銀行結餘)乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬。

利息收入乃使用實際利率確認，惟當確認利息並無重大影響之短期應收賬款除外。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 4. 重要會計政策(續)

### (viii) 金融工具(於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號之前)(續)

#### (a) 財務資產(續)

##### 財務資產減值

財務資產(按公平值計入損益者除外)於各報告期間結束時評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示因財務資產初步確認後發生之一項或多項事件而影響相關投資之估計未來現金流量，則財務資產被視為出現減值。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，例如拖欠或欠付利息或本金款項；或
- 借貸方有可能破產或進行財務重組；或
- 財務困難導致該財務資產之活躍市場消失。

倘有任何有關證據存在，則會按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 一 就貿易及其他即期應收賬款以及按攤銷成本列賬之其他財務資產而言，減值虧損是以資產之賬面金額與以財務資產之原有實際利率貼現(倘貼現會造成重大影響)之估計未來現金流量現值間之差額計量。倘按攤銷成本列賬之財務資產具備類似之風險特徵，例如類似之逾期情況及並未個別被評估為減值，則此項評估會共同進行。以共同方式評估減值之財務資產之未來現金流量，乃根據與共同組別具有類似信貸風險特徵之資產之過往虧損情況計算。

倘減值虧損之金額於往後期間內減少，而有關減少與減值虧損確認後發生之事件可以客觀地聯繫，則先前確認之減值虧損乃透過損益撥回。撥回減值虧損不得導致資產之賬面值超出其在過往年度在並無確認減值虧損情況下而釐定之數額。

倘貿易及其他應收賬款之收回機會被視為難以預料但並非微乎其微，則會就其確認減值虧損。在此情況下，呆賬之減值虧損以撥備賬入賬。倘本集團信納收回機會微乎其微，則被視為無法收回之金額會直接從貿易及其他應收賬款中撇銷，而在撥備賬中所持有與該債務有關之任何金額會被撥回。倘過往計入撥備賬之款項在其後收回，則有關款項會於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之款項均計入全面收入。



## 4. 重要會計政策(續)

### (viii) 金融工具(於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號之前)(續)

#### (b) 財務負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排之內容以及財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或股本。

#### 股本工具

股本工具乃證明經扣除實體所有負債後其資產剩餘權益之任何合約。集團實體發行之股本工具經扣除直接發行成本後按已收所得款項確認。

#### 實際利率法

實際利率法為計算財務負債之攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為於初步確認時透過財務負債之預計年期或(倘適用)較短期間內將估計未來現金付款(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓之組成部分之所有即時已付或已收費用)準確貼現至賬面淨值之利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

#### 按攤銷成本計量之財務負債

其他財務負債(包括其他應付賬款及應計費用以及銀行借貸)乃其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### (c) 可換股票據

本公司所發行之可換股票據之組成部分乃根據合約安排之內容以及財務負債及股本工具之定義，分別分類為財務負債及權益。將以定額現金或另一財務資產交換固定數目之本公司自有股本工具之方式結算之轉換選擇權即為股本工具。將以定額現金或另一財務資產交換之方式結算之贖回選擇權為贖回選擇權衍生工具。

於發行日期，負債部分及贖回選擇權衍生工具均按公平值確認。於往後期間，可換股票據之負債部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。贖回選擇權衍生工具乃按公平值計量，而公平值變動於損益中確認。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 4. 重要會計政策(續)

### (viii) 金融工具(於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號之前)(續)

#### (c) 可換股票據(續)

分類為權益之轉換選擇權乃透過從整體複合工具之公平值中扣減負債部分之金額釐定。轉換選擇權將於扣除所得稅影響後在權益確認及記賬，且隨後不予重新計量。此外，分類作權益之轉換選擇權將一直保留於權益內，直至該轉換選擇權獲行使為止，在此情況下，權益內確認之結餘將轉撥至股份溢價。倘轉換選擇權於可換股票據到期日仍未獲行使，則於權益內確認之結餘將轉撥至保留溢利。轉換選擇權於轉換或屆滿時將不會於損益內確認收益或虧損。

有關發行可換股票據之交易成本乃按所得款項總額之分配比例，分配至負債部分、權益部分及衍生財務資產部分。有關權益部分之交易成本直接於權益扣除。有關負債部分之交易成本則列入負債部分之賬面值內，並於可換股票據期間內採用實際利率法攤銷。有關衍生財務資產部分之交易成本即時於損益中扣除。

#### (d) 終止確認

本集團僅於自資產獲得現金流之合約權利屆滿，或當其將財務資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一方時，方會終止確認該項財務資產。倘本集團既無轉讓亦無保留已轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制該資產，則本集團於資產確認其保留權益，並就其可能須支付之金額確認相關負債。倘本集團保留所轉讓財務資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團會繼續確認該財務資產，亦會就已收所得款項確認有抵押借貸。

終止確認財務資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價和於其他全面收入確認及於權益累計之累計收益或虧損之總和之差額會於損益中確認。

本集團僅於其責任獲免除、取消或已屆滿時，方會終止確認財務負債。終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額乃於損益內確認。

### (ix) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款，以及原定到期日為三個月或以下隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之其他短期高流通性投資。



## 4. 重要會計政策(續)

### (x) 金融工具(根據於二零一八年一月一日採納之香港財務報告準則第9號)

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，乃確認財務資產及財務負債。已確認之財務資產及財務負債初步按公平值計量，惟根據香港財務報告準則第15號自二零一八年一月一日起初步確認之客戶合約所產生貿易應收賬款除外。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔之交易成本於初步確認時計入財務資產或財務負債之公平值或於其中扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本於損益內確認。

#### 財務資產

屬於香港財務報告準則第9號範圍以內之所有已確認財務資產其後須以本集團管理財務資產之業務模式及財務資產之合約現金流量特徵為基礎，按攤銷成本或公平值計量。

#### 具體而言：

- a. 以收取合約現金流量為目的之業務模式持有，且合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息(「純粹本息付款」)之債務工具，乃其後按攤銷成本計量；
- b. 以同時收取合約現金流量及出售債務工具為目的之業務模式持有，且合約現金流量為純粹本息付款之債務工具，乃其後按公平值計入其他全面收入計量；及
- c. 所有其他債務工具(如按公平值基準管理或持作出售之債務工具)及股本投資乃其後按公平值計入損益計量。

然而，本集團可於初步確認時就各項財務資產分別作出以下不可撤回之選擇／指定：

- 本集團可作出不可撤回之選擇，於其他全面收入中呈列並非持作買賣亦非於業務合併(就此應用香港財務報告準則第3號)中被收購方確認為或然代價之股本投資之公平值之其後變動；及
- 本集團可作出不可撤回之指定，倘有關行動可消除或大幅削減會計錯配，其可將符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收入標準之債務工具，指定為按公平值計入損益計量(此稱為公平值選項)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 4. 重要會計政策(續)

### (x) 金融工具(根據於二零一八年一月一日採納之香港財務報告準則第9號)(續)

#### 攤銷成本及實際利率法

實際利率法為計算債務工具之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。

就購入或原本已信貸減值之財務資產以外之金融工具而言，實際利率為於初步確認時可於債務工具之預計年期或(如適用)較短期間內將已扣除預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之估計未來現金收入(包括構成實際利率組成部分之已付或已收取之全部費用及利率點、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至債務工具賬面總值之利率。

財務資產之攤銷成本相當於該財務資產於初步確認時計量之金額減本金還款，加使用實際利率法就上述初步金額與到期金額之間的任何差額計算之累計攤銷額，再經任何虧損撥備予以調整後之金額。另一方面，財務資產之賬面總值為經任何虧損撥予以備調整前之財務資產攤銷成本。

就其後按攤銷成本計量之債務工具而言，利息收入乃使用實際利率法確認。就購入或原本已信貸減值之財務資產以外之金融工具而言，利息收入乃透過對財務資產之賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之財務資產除外。就其後出現信貸減值之財務資產而言，利息收入乃透過對財務資產於下個報告期之攤銷成本應用實際利率而確認。倘於下個報告期，已信貸減值之金融工具之信貸風險減低，致使有關財務資產不再出現信貸減值，利息收入乃透過對財務資產於有關資產獲確定不再出現信貸減值後之報告期開始起之賬面總值應用實際利率而確認。

利息收入於損益內確認，並計入「其他收入」項目。

其後按攤銷成本計量之債務工具均須予以減值。

按公平值計入其他全面收入之股本工具投資乃其後按公平值計量，其自公平值變動所產生之收益及虧損於其他全面收入中確認，並於按公平值計入其他全面收入儲備中累計；毋須予以減值。有關累計收益或虧損不會於出售股本投資後重新分類至損益，且將轉撥至保留溢利／將繼續於按公平值計入其他全面收入儲備中持有。

當本集團收取股息之權利獲確立，該等股本工具投資之股息將於損益內確認，除非有關股息明顯屬於就該投資收回之部分成本。股息計入損益內之其他收入項目。



## 4. 重要會計政策(續)

### (x) 金融工具(根據於二零一八年一月一日採納之香港財務報告準則第9號)(續)

#### 財務資產減值

本集團就以下非按公平值計入損益計量之金融工具確認預期信貸虧損之虧損撥備：

- (a) 貿易應收賬款
- (b) 按金、貸款及其他應收賬款
- (c) 現金及銀行結餘

預期信貸虧損需透過虧損撥備按相等於以下數值之數額計量：

- (a) 12個月預期信貸虧損，泛指金融工具於報告日期後12個月內可能發生之該等違約事件所產生之存續期預期信貸虧損(稱為階段1)；或
- (b) 存續期預期信貸虧損，泛指於金融工具之存續期內所有可能發生之違約事件所產生之存續期預期信貸虧損(稱為階段2及階段3)。

存續期預期信貸虧損指於相關工具之預計年期內所有可能發生之違約事件所將產生之預期信貸虧損。反之，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件所將產生之部分存續期預期信貸虧損。評估乃按本集團過往信貸虧損經驗進行，並就與債務人、整體經濟情況以及對於報告日期之當前情況及預測之未來情況兩者所作之評估有關之特定因素作出調整。

本集團必然就貿易應收賬款確認存續期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損乃就大額應收賬款個別予以評估。

就所有其他工具而言，本集團計量之虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非自初步確認起信貸風險顯著增加，則本集團將確認存續期預期信貸虧損。對於應否確認存續期預期信貸虧損，有關評估乃基於自初步確認起發生違約之可能性或風險大幅增加。

預期信貸虧損為信貸虧損現值之概率加權估計。該等現值估計以本集團根據合約應收之現金流量與本集團預期收取自多項未來經濟情境比重所產生之現金流量之間的差額之現值而計量，當中按資產之實際利率貼現。

本集團按個別基準，或就擁有類似經濟風險特徵之金融工具組合按集體基準，來計量預期信貸虧損。虧損撥備乃基於資產之預期現金流量現值(使用資產原實際利率計算)計量，不論其是否按個別基準或集體基準計量。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 4. 重要會計政策(續)

### (x) 金融工具(根據於二零一八年一月一日採納之香港財務報告準則第9號)(續)

#### 信貸風險顯著增加

在評估自初步確認以來金融工具之信貸風險有否顯著增加時，本集團將金融工具於報告日期發生違約之風險與金融工具於初步確認日期發生違約之風險進行比較。在進行該評估時，本集團同時考慮合理及有理據支持之定量及定性資料，包括無需付出過度成本或精力就可取得之過往經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否自初步確認起顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信貸評級實際上或預期將顯著惡化；
- 針對某一金融工具之外部市場指標顯示信貸風險顯著惡化，如信貸息差之顯著增加，債務人之信貸違約掉期價格，或財務資產之公平值低於其攤銷成本之時間長或幅度；
- 商業、財務或經濟狀況現時或預測會出現不利變動，而有關變動預期會導致債務人履行其債務責任之能力顯著下降；
- 債務人之經營業績實際上或預期會顯著惡化；同一債務人之其他金融工具之信貸風險亦顯著增加；
- 債務人所處之監管、經濟或技術環境實際上或預期會出現重大不利變動，而有關變動導致債務人履行其債務責任之能力顯著下降。

無論上述評估結果如何，倘合約付款逾期超過30日，本集團將假定財務資產之信貸風險自初步確認起顯著增加，除非本集團擁有合理及有理據支持之資料證明事實並非如此。

本集團定期監察就確定信貸風險有否顯著增加所用標準之成效，並視適當情況修訂有關標準，以確保其能夠於款項逾期前發現信貸風險顯著增加。



## 4. 重要會計政策(續)

### (x) 金融工具(根據於二零一八年一月一日採納之香港財務報告準則第9號)(續)

#### 違約之定義

基於過往經驗顯示，應收賬款一般在符合以下任何一項條件時將無法收回，本集團認為，就內部信貸風險管理而言，以下條件構成違約事件。

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部生成或從外部來源所得之資料顯示，債務人不大可能向債權人(包括本集團)支付全數款項(在不計及本集團所持之任何抵押品下)。

無論上述分析結果如何，倘財務資產逾期超過一年，本集團將視作已發生違約，除非本集團擁有合理及有證據支持之資料證明較寬鬆之違約標準更為適用，則當別論。

#### 信貸減值之財務資產

當一項或多項對財務資產之估計未來現金流量造成負面影響之事件發生時，即代表財務資產已「信貸減值」。信貸減值之證據包括涉及以下事件之可觀察數據：

- (a) 借款人或發行人出現重大財政困難；
- (b) 違反合約，例如發生拖欠或逾期之情況；
- (c) 向借款人作出貸款之貸款人出於與借款人財政困難有關之經濟或合約考慮，給予借款人在其他情況下不會作出之讓步；
- (d) 因財政困難而導致抵押品失去活躍市場；或
- (e) 以大幅折扣購買財務資產，反映出現信貸虧損之事實。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 4. 重要會計政策(續)

### (x) 金融工具(根據於二零一八年一月一日採納之香港財務報告準則第9號)(續)

#### 撤銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財政困難，且並無實際收回款項之可能時(例如交易對手被清盤或進入破產程序)，本集團會撤銷財務資產。經考慮在適當情況下之法律意見，已撤銷之財務資產可能仍可於本集團之收回程序下被強制執行。所收回之任何款項於損益內確認。

#### 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量可計算出違約概率、違約損失率(即違約時之虧損大小)及違約風險敞口。違約概率及違約損失率之評估乃基於上述經前瞻性資料調整之過往數據。至於違約風險敞口，就財務資產而言，其於資產於報告日期之賬面總值中反映；就財務擔保合約而言，風險敞口包括於報告日期已提取之金額，連同任何預計將於未來違約日期(根據歷史趨勢、本集團對債務人之個別未來融資需求之理解，以及其他相關前瞻性資料釐定)前提取之額外金額。

財務資產之預期信貸虧損按根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期可收取之所有現金流量(按原定實際利率貼現)之間的差額估算。

就財務擔保合約而言，由於本集團根據所擔保工具之條款僅須於債務人違約時作出付款，故有關之預期虧損撥備相當於償還持有人所產生信貸虧損之預期付款，減本集團預期自持有人、債務人或任何其他方收取之任何金額。

倘按集體基準計量存續期預期信貸虧損，以處理於個別工具層面出現信貸風險顯著上升之證據尚未獲得之情況，金融工具乃按以下基準分組：

- 金融工具之性質(即本集團之貿易及其他應收賬款各自作為單獨組別評估)；
- 逾期情況；
- 債務人之性質、規模及從事行業；
- 應收融資租賃款項之抵押品之性質；及
- 可用之外部信貸評級。



## 4. 重要會計政策(續)

### (x) 金融工具(根據於二零一八年一月一日採納之香港財務報告準則第9號)(續)

#### 預期信貸虧損之計量及確認(續)

管理層定期檢討分組方法，以確保各單獨組別之組成項目繼續具有相似之信貸風險特徵。

倘本集團已於前一個報告期間計量一項金融工具之虧損撥備為相等於存續期預期信貸虧損金額，但於當前報告日期確定其不再符合存續期預期信貸虧損之條件，則本集團於當前報告日期將計量虧損撥備為相等於12個月預期信貸虧損金額。

對於無法確定實際利率之財務擔保合約之預期信貸虧損，本集團將應用一個可反映目前市場對金錢之時間價值之評估以及現金流量之特定風險(有關風險僅在通過調整所貼現之現金短欠之範圍內才予以考慮)的貼現率。

就財務擔保合約而言，虧損撥備乃按照香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額，與初步確認之金額減去(如適用)在擔保期內確認之累計收入金額之間的較高者確認。

本集團通過調整金融工具之賬面值於損益內確認所有金融工具之減值收益或虧損，惟貿易應收賬款乃透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

#### 於綜合財務狀況表內呈列預期信貸虧損撥備

預期信貸虧損之虧損撥備於綜合財務狀況表內呈列如下：

- (a) 就按攤銷成本計量之財務資產而言，預期信貸虧損之虧損撥備於合併財務狀況表內呈列為扣除自資產之賬面總值；
- (b) 就按公平值計入其他全面收入之股本工具而言，由於賬面值為公平值，故概無於綜合財務狀況表內確認虧損撥備。然而，虧損撥備乃入賬列作按公平值計入其他全面收入儲備內之重估金額部分。

#### 終止確認財務資產

本集團僅於自資產獲得現金流之合約權利屆滿，或當其將財務資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，方會終止確認該項財務資產。

終止確認財務資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價和已於其他全面收入確認並於權益累計之累計收益或虧損兩者之總和之間的差額乃於損益內確認。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 4. 重要會計政策(續)

### (x) 金融工具(根據於二零一八年一月一日採納之香港財務報告準則第9號)(續)

#### 財務負債及股本

已發行之債務及股本工具乃根據合約安排之內容分類為其他財務負債或股本。

#### 財務負債

財務負債(包括貿易及其他應付賬款, 借貸及應收債券)乃其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法為計算財務負債之攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為於初步確認時在財務負債之預計年期或(倘適用)較短期間內將估計未來現金付款準確貼現至賬面淨值之利率。

#### 終止確認財務負債

本集團僅於其責任獲免除、取消或屆滿時, 方會終止確認財務負債。已終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價之間的差額乃於損益內確認。

#### 股本工具

股本工具乃任何可證明經扣除實體所有負債後其資產剩餘權益之合約。本集團發行之股本工具經扣除直接發行成本後按已收所得款項確認。

### (xi) 租賃

凡租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報撥歸承租人之租約均分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

#### 本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃於相關租約之年期內按直線法於綜合損益及其他全面收入表確認。

#### 本集團作為承租人

經營租金付款乃於租約年期內按直線法確認為開支, 除非另有一個系統性基準更能代表租賃資產之經濟利益被耗用之時間模式, 則作別論。經營租約產生之或然租金於其產生期間確認為開支。

倘於訂立經營租約時獲得租金優惠, 該等優惠將確認為負債。優惠之總利益按直線法確認為租金開支減少, 除非另有一個系統性基準更能代表租賃資產之經濟利益被耗用之時間模式, 則作別論。



## 4. 重要會計政策(續)

### (xii) 退休福利成本

界定供款退休福利計劃之供款乃於僱員提供服務，使其有權享有供款時確認為開支。向強制性公積金計劃及國家管理的退休福利計劃作出之供款乃作為界定供款計劃之供款處理，就此，本集團在該等公積金及國家計劃下之責任等同於在界定供款退休福利計劃中所產生者。

### (xiii) 短期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時將予支付之福利之未貼現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非香港財務報告準則另有規定或允許將該福利計入資產成本，則作別論。

僱員之累計福利(如工資及薪金、年假及病假)於扣除任何已付金額後乃確認負債。

### (xiv) 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按於有關交易日期之現行匯率確認。於各報告期間結束時，以外幣計值之貨幣項目乃按該日期之現行匯率重新換算。按公平值列賬而以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣按過往成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

貨幣項目所產生之匯兌差額於其產生期間於損益中確認，惟該等並無計劃或不大可能結算(因此構成海外業務淨投資之一部分)之應收或應付海外業務之貨幣項目之匯兌差額除外，有關匯兌差額初步於其他全面收入確認，並於償還貨幣項目時從權益重新分類至損益。

為方便綜合財務報表之呈列，本集團海外業務之資產及負債按於各報告期間結束時之當前匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)。收入及開支項目按當期之平均匯率換算，除非期內之匯率出現大幅波動，則在此情況下會使用交易當日之匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)會於其他全面收入確認，並於權益之匯兌儲備項下累計。

### (xv) 撥備

倘本集團現時須就已發生之事件承擔法律或推定責任，而本集團可能將須履行該責任，且能夠可靠估計責任之金額，則確認撥備。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 4. 重要會計政策(續)

### (xv) 撥備(續)

已確認為撥備之金額為計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期間結束時履行現有責任所需代價之最佳估計。倘撥備以估計用作履行現有責任之現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣時間值有重大影響)。

倘結算撥備所需之部分或全部經濟利益預計將自第三方收回，且幾乎肯定所取得之償付金額及應收賬款之金額能夠可靠計量，則應收賬款乃確認為資產。

### (xvi) 或然負債

或然負債指一項因已發生事件而可能引致之責任，而其存在與否僅取決於日後是否發生一件或以上並非完全受本集團控制之不確定事件而定。或然負債亦可能是由於已發生事件引致之現時責任，但由於可能不會出現經濟資源流出，或承擔金額不能可靠計量而未有確認。

或然負債不予確認，但會於財務報表中披露。當經濟資源流出之可能性改變而可能導致資源流出時，或然負債將確認為撥備。

### (xvii) 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

#### 即期稅項

即期應付稅項乃按本期間應課稅溢利計算。由於其他年度之應課稅或可扣減之收入或開支項目以及毋須課稅或不可扣減之項目，故應課稅溢利與綜合損益及其他全面收入表所呈報之「除稅前溢利」不同。本集團之即期稅項負債乃按報告期間結束時已實施或實際實施之稅率計算。

遞延稅項為於綜合財務報表內資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基之差額。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則以所有可扣稅暫時差額確認，惟以可動用有關可扣稅暫時差額抵扣之應課稅溢利者為限。倘初步確認交易之其他資產及負債(於業務合併除外)時產生之暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利時，則遞延稅項之資產及負債不予確認。



## 4. 重要會計政策(續)

### (xvii) 稅項(續)

#### 遞延稅項

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時差額確認，惟本集團能夠控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回者則除外。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產，僅在可能產生足夠應課稅溢利以動用暫時差額之利益，並預期在可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期間結束時進行檢討，並撇減至不再可能具備足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產者為限。

遞延稅項資產及負債乃按償付負債或變現資產之期間內預期適用之稅率(根據報告期間結束時已實施或實際實施之稅率(及稅法))計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團所預期方式於報告期間結束時收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

就採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產之計量而言，該等物業之賬面值乃假定為可透過出售而悉數收回，除非此假定被推翻則作別論。倘投資物業為可予折舊，且以乃旨在隨時間過去而非透過出售以消耗該投資物業內含之絕大部分經濟利益之商業模式持有，則此項假定即被推翻。倘假定被推翻，該等投資物業之遞延稅項將按上述香港會計準則第12號「所得稅」所載之一般性原則計量(即根據物業之預期收回方式計量)。

即期及遞延稅項於損益中確認，除非該等稅項與於其他全面收入或直接於權益中確認之項目有關，於此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。就對業務合併進行初步會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

### (xviii) 借貸成本

所有借貸成本均於其產生期間於綜合損益及其他全面收入表中確認。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 4. 重要會計政策(續)

### (xix) 關連人士

關連人士為與編製財務報表之實體有關之人士或實體：

- (i) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：
  - (a) 控制或共同控制本集團；
  - (b) 對本集團有重大影響力；或
  - (c) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。
- (ii) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：
  - (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
  - (b) 一個實體為另一實體之聯繫公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯繫公司或合營公司)。
  - (c) 兩個實體均為同一第三方之合營公司。
  - (d) 一個實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯繫公司。
  - (e) 該實體為本集團或與本集團有關之實體就僱員利益而設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，則提供資助之僱主亦與本集團有關。
  - (f) 該實體由(i)所定義之人士控制或共同控制。
  - (g) (i)(a)所定義之人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員。
  - (h) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向本集團或本集團之母公司提供主要管理層服務。

關連人士之間所進行之資源或責任轉移交易乃被視為關連人士交易。



## 4. 重要會計政策(續)

### (xx) 分部報告

經營分部及綜合財務報表內報告之各項分部項目之金額，乃取自定期向本集團主要營運決策者提供之財務資料，有關資料之目的為按本集團之不同業務類別及業務地域分配資源及評估表現。

個別重大經營分部在進行財務報告時並不會合併呈列，除非有關分部擁有類似之經濟特點，並於產品及服務之性質、生產過程之性質、客戶之分類或級別、分銷產品或提供服務所用之方法，以及監管環境之性質類似。個別而言並非重大之經營分部倘若彼此間符合大部分上述條件，將可合併呈列。

### (xxi) 收益及其他收入確認

由於客戶於本集團履約時同時取得及耗用本集團履約所帶來之利益，故提供物業管理服務之收益隨時間確認。該等物業管理服務之收益乃以本集團管理代理人出具之賬單為基準並採用產出法確認。

*收益(於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第15號之前)*

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，並反映於正常業務過程中就提供之商品及服務而應收之金額(扣除折扣及銷售相關稅項)。

當收入數額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入本集團，且符合以下本集團各業務的特定準則時，本集團便會確認收入：

經營租約之租金收入於相關租賃年期按直線法確認。

服務收入於提供服務時確認。

當經濟利益可能流入本集團，且收入數額能可靠地計量時，本集團便會確認財務資產之利息收入。財務資產之利息收入按時間基準累計，並參考未償還本金及適用實際利率釐定(適用利率即可將財務資產於預計年期內估計未來現金收入準確貼現至該資產於初始確認時之賬面淨值之利率)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 5. 估計不明朗因素之主要來源

以下為很大機會導致下一個財政年度之資產及負債賬面值作出大幅度調整而與未來相關之主要假設以及估計不明朗因素之其他主要來源。

### (a) 物業、廠房及設備之可使用年期

本集團之管理層會釐定其物業、廠房及設備之估計可用年期及相關折舊開支。此估計乃基於以往對性質及功能相近之物業、廠房及設備之實際可用年期之經驗而作出。技術創新及競爭對手因應嚴峻行業週期而採取之行動可能使估計有重大改變。倘可使用年期少於先前所估計之年期，則管理層將增加折舊開支或將已棄置或出售而技術上屬陳舊或非策略之資產予以撇銷或撇減。

### (b) 貿易及其他應收賬款之估值減值

財務資產之虧損撥備乃基於與違約風險及預期虧損率有關之假設作出。本集團依據本集團過往歷史、現時市況及於各報告期末之前瞻性估計而通過運用判斷作出該等假設，並選擇計算減值所用之輸入數據。

### (c) 資產減值評估

管理層定期檢討各項資產可能之減值或先前確認減值之撥回。資產之可收回數額按資產賬面值與其公平值減出售成本之差額計算。倘管理層認為該等資產將減值或不再減值，則該減值或先前確認之減值撥回按資產賬面值超出該等資產估計公平值減出售成本之差額計算。管理層於進行公平值分析時乃以不同假設及估計為基準。

### (d) 投資物業之公平值

誠如附註 18 所載，投資物業已於二零一八年十二月三十一日由獨立專業估值師行按公開市值及現有用途基準重新估值。有關估值乃根據若干假設作出，而有關假設涉及不明朗因素，故可能與實際結果大為不同。於作出判斷時，本集團考慮類似物業於活躍市場之現行價格資料，並運用主要根據各報告期間之當前市況作出之假設。



## 5. 估計不明朗因素之主要來源(續)

### (d) 投資物業之公平值(續)

在欠缺類似物業於活躍市場之現行價格之情況下，本集團會考慮來自多個來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地區(或受限於不同租約或其他合約)之物業於活躍市場之現行價格，並經調整以反映其不同之處；及
- (b) 類似物業於較不活躍市場之近期價格，並經調整以反映該等價格自進行交易日期以來經濟狀況之任何變動；及根據可靠未來現金流量估計得出之貼現現金流量預測，有關未來現金流量估計乃由任何現有租約及其他合約所支持，並於可能情況下由外在證據(如地區及狀況相同之類似物業之現行市場租金)所支持，並運用貼現率以反映市場目前對現金流量金額及時間值等不明朗因素之評估。

本集團估計公平值所用主要假設包括該等與地區及狀況相同之類似物業之現行市場租金有關之資料、適用貼現率、預期未來市場租金及未來維修成本。

### (e) 衍生金融工具及其他金融工具之公平值

誠如附註24所闡釋，董事運用彼等之判斷就並無於活躍市場報價之金融工具選擇適合之估值方法，並應用市場從業者普遍採用之估值方法。就衍生金融工具而言，假設乃按就工具之特定功能調整後之市場報價而作出。其他金融工具乃根據由(如可能)可觀察市價或比率所支持之假設按貼現現金流量分析進行估值。

### (f) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納香港及中華人民共和國之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。眾多交易及計算均未能於日常業務過程中釐定最終稅項。倘若有關事宜之最終稅項開支與初步記錄之金額有別，則有關差額將影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 6. 收益

本集團收益包括：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
香港之投資物業之租金收入總額	<b>28,955</b>	47,241
中國之物業項目管理服務收入(根據香港財務報告準則第15號隨時間確認)	<b>3,832</b>	—
	<b>32,787</b>	47,241

## 7. 分部資料

香港財務報告準則第8號「經營分部」規定，識別經營分部時，須以董事會(為主要營運決策者)定期審閱之本集團各組成部分之內部報告為基礎，以便對各分部進行資源分配及表現評估。

本集團根據香港財務報告準則第8號之經營及可報告分部如下：

- (i) 物業投資－於香港租賃投資物業
- (ii) 物業項目管理服務－於中華人民共和國(「中國」)提供物業項目管理服務

由於物業項目管理分部於截至二零一八年三月三十一日止年度並無產生任何收益及開支，故概無就提供物業項目管理服務呈列任何分部收益及業績。

由於資產及負債並無於二零一八年三月三十一日分配至提供物業項目管理服務之分部，因此並無就有關分部呈列分部資產及負債。



## 7. 分部資料 (續)

上述分部資料報告如下。

### 分部收益及溢利

	分部收益		分部溢利	
	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
物業投資	<b>28,955</b>	47,241	<b>26,255</b>	42,518
物業項目管理服務	<b>3,832</b>	–	<b>2,482</b>	–
總計	<b>32,787</b>	47,241	<b>28,737</b>	42,518
其他收益及(虧損)淨額			<b>796</b>	(1,092)
利息收入			<b>3,439</b>	923
公司及其他未分配開支			<b>(13,041)</b>	(25,800)
投資物業之公平值淨收益			<b>19,200</b>	20,500
財務成本			<b>(18,304)</b>	(21,707)
出售附屬公司之淨收益			–	5,375
出售投資物業之淨收益			–	4,950
除稅前溢利			<b>20,827</b>	25,667

分部溢利指在未分配公司及其他未分配開支、其他收益及虧損淨額、利息收入、投資物業之公平值淨收益、財務成本、出售附屬公司之淨收益及出售投資物業之淨收益下，各分部所賺取之溢利。此為就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報之計量基準。

上文所報之收益為來自外部客戶之收益。於報告期間／年度概無分部間銷售。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 7. 分部資料 (續)

### 分部資產及負債

以下是按可報告經營分部劃分之本集團資產及負債之分析：

於二零一八年十二月三十一日

	物業投資 千港元	物業項目 管理服務 千港元	總計 千港元
分部資產	1,977,990	12,977	1,990,967
未分配			982,459
綜合資產			2,973,426
分部負債	865,337	797	866,134
未分配			10,984
綜合負債			877,118

於二零一八年三月三十一日

	物業投資 千港元	總計 千港元
分部資產	2,419,512	2,419,512
未分配		262,947
綜合資產		2,682,459
分部負債	593,017	593,017
未分配		10,373
綜合負債		603,390

為方便監察分部表現及於各分部間調配資源：

- 除與非經營集團實體相關之物業、廠房及設備，其他應收賬款，衍生金融工具以及現金及銀行結餘外，所有資產均分配至經營分部。
- 除與非經營集團實體相關之其他應付賬款及應計費用，應付稅項，可換股票據以及遞延稅項負債外，所有負債均分配至經營分部。



## 7. 分部資料 (續)

### 其他分部資料

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

	物業投資 千港元	物業項目 管理服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
投資物業之公平值淨收益	19,200	-	-	19,200
可換股票據之衍生財務資產				
部分之公平值收益	-	-	709	709
添置非流動資產	507	52	93	652
物業、廠房及設備折舊	(631)	(1)	(23)	(655)

截至二零一八年三月三十一日止年度

	物業投資 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
投資物業之公平值淨收益	20,500	-	20,500
可換股票據之衍生財務資產			
部分之公平值虧損	-	(3,199)	(3,199)
添置非流動資產	-	40	40
物業、廠房及設備折舊	(824)	(16)	(840)
撇銷物業、廠房及設備	(442)	-	(442)
貿易應收賬款之減值虧損	(25)	-	(25)
出售附屬公司之淨收益	5,375	-	5,375
出售投資物業之淨收益	4,950	-	4,950

### 地區資料

下表載列根據投資物業及提供服務之所在地，按地理位置呈列之本集團來自外部客戶之收益之資料。有關其非流動資產之資料乃按資產所在地區位置予以分析。

	來自外部客戶之收益	
	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
香港	28,955	47,241
中國	3,832	-
	<b>32,787</b>	<b>47,241</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 7. 分部資料 (續)

### 地區資料

	非流動資產	
	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
香港	1,949,504	1,930,358
中國	51	—
	<b>1,949,555</b>	<b>1,930,358</b>

### 有關主要客戶之資料

於報告期間／年度概無個別客戶貢獻之收益佔總銷售額10%以上。

## 8. 其他收益及(虧損)淨額

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
銀行利息收入	3,439	923
可換股票據之衍生財務資產部分之公平值收益／(虧損)(附註24)	709	(3,199)
撥回貿易應收賬款減值虧損(附註19)	—	58
收取租戶賠償	—	398
沒收可換股票據應付利息	—	1,536
匯兌收益淨額	87	—
雜項收入	—	115
	<b>4,235</b>	<b>(169)</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月



## 9. 經營溢利

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
經營溢利已扣除／(計入)下列各項：		
董事酬金(附註12)	962	4,989
其他僱員成本：		
薪金及津貼	4,318	5,074
退休福利計劃供款	83	96
社會保障供款	224	—
其他實物福利	81	214
	<b>4,706</b>	<b>5,384</b>
僱員成本總額	<b>5,668</b>	<b>10,373</b>
匯兌(收益)／虧損淨額	(87)	3
核數師酬金		
— 核數服務	750	750
— 非核數服務	—	430
物業、廠房及設備折舊(附註17)	655	840
撇銷物業、廠房及設備	—	442
貿易應收賬款之減值虧損(附註19)	—	25
投資物業總租金收入	(28,955)	(47,241)
減：期／年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	2,700	4,723
	<b>(26,255)</b>	<b>(42,518)</b>

## 10. 財務成本

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
銀行借貸利息		
— 須於五年內悉數清還	16,005	2,492
— 須於五年後悉數清還	—	11,688
其他財務成本	1,435	5,495
可換股票據之實際利息開支(附註24)	864	2,032
	<b>18,304</b>	<b>21,707</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 11. 出售投資物業之淨收益

出售投資物業之淨收益產生自於二零一七年八月完成出售投資物業(香港貝沙灣南灣12號洋房)之代價205,000,000港元。

	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
出售所得款項	205,000
減：	
– 投資物業之賬面值	(198,000)
– 出售投資物業應佔之交易成本	(2,050)
出售投資物業之淨收益	<u>4,950</u>

## 12. 董事酬金

根據適用上市規則及公司條例披露之期／年內董事酬金如下：

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

	董事袍金 千港元	基本薪金、津貼 及其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>				
王俊勇(附註(a))	-	-	-	-
范雪瑞(附註(a))	-	150	2	152
孫盟(附註(a))	-	-	-	-
孫鋒(附註(b))	-	-	-	-
黎慶國(附註(c))	-	-	-	-
李光(附註(d))	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>150</u>	<u>2</u>	<u>152</u>
<b>獨立非執行董事</b>				
洪嘉禧(附註(a))	270	-	-	270
劉懷鏡(附註(a))	270	-	-	270
黃世達(附註(a))	270	-	-	270
	<u>810</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>810</u>
總計	<u>810</u>	<u>150</u>	<u>2</u>	<u>962</u>



## 12. 董事酬金(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本薪金、津貼 及其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>				
王俊勇(附註(a))	—	—	—	—
范雪瑞(附註(a))	—	—	—	—
孫盟(附註(a))	—	—	—	—
孫鋒(附註(b))	—	—	—	—
吳毅(附註(e))	3	2,526	16	2,545
陳國雄(附註(e))	—	1,497	17	1,514
	3	4,023	33	4,059
<b>非執行董事</b>				
麥華池(附註(e))	437	—	—	437
吳鎮科(附註(e))	7	—	—	7
	444	—	—	444
<b>獨立非執行董事</b>				
洪嘉禧(附註(a))	78	—	—	78
劉懷鏡(附註(a))	78	—	—	78
黃世達(附註(a))	78	—	—	78
李傑之(附註(e))	84	—	—	84
陳錦文(附註(e))	84	—	—	84
朱德森(附註(e))	84	—	—	84
	486	—	—	486
<b>總計</b>	<b>933</b>	<b>4,023</b>	<b>33</b>	<b>4,989</b>

附註：

- (a) 於二零一八年一月十二日獲委任。
- (b) 於二零一八年一月十二日獲委任並於二零一八年十月二十三日辭任。
- (c) 於二零一八年九月六日獲委任。
- (d) 於二零一八年十月二十三日獲委任。
- (e) 於二零一八年二月二日辭任。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 12. 董事酬金(續)

截至二零一八年十二月三十一日止九個月及截至二零一八年三月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

截至二零一八年十二月三十一日止九個月及截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團概無已付或應付任何董事之酬金以作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。截至二零一八年十二月三十一日止九個月及截至二零一八年三月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

## 13. 五名最高薪酬人士

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括兩名董事，有關彼等之酬金詳情載於上文附註12。本公司餘下五名(截至二零一八年三月三十一日止年度：三名)非董事或主要行政人員之最高薪酬人士於期內之酬金詳情如下：

	截至 二零一八年 十二月三十一 止九個月 千港元	截至 二零一八年 三月三十一 止年度 千港元
薪酬、津貼及其他福利	2,535	4,078
退休福利計劃供款	54	54
社會保障供款	35	—
	<b>2,624</b>	<b>4,132</b>

非本公司董事之最高薪酬人士之酬金介乎以下範圍：

	人數	
	截至 二零一八年 十二月三十一 止九個月	截至 二零一八年 三月三十一 止年度
300,001 港元至 500,000 港元	4	—
500,001 港元至 1,000,000 港元	—	1
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	—	1
	<b>5</b>	<b>3</b>



## 13. 五名最高薪酬人士(續)

高級管理層(不包括於附註12披露之董事)之酬金介乎以下範圍：

	高級管理層人數	
	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度
300,001 港元至 500,000 港元	2	—
500,001 港元至 1,000,000 港元	—	1
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	—	1
	<b>3</b>	<b>3</b>

截至二零一八年十二月三十一日止九個月及截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團概無已付或應付任何五名最高薪酬人士之酬金以作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。截至二零一八年十二月三十一日止九個月及截至二零一八年三月三十一日止年度，五名最高薪酬人士並無放棄或同意放棄任何酬金。

## 14. 稅項

(a) 綜合損益及其他全面收入表之稅項指：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
<b>即期稅項</b>		
香港		
— 期間／年度撥備	2,293	2,493
— 往年撥備不足	175	1,363
	<b>2,468</b>	<b>3,856</b>
中華人民共和國		
— 企業所得稅	521	—
	<b>2,989</b>	<b>3,856</b>
<b>遞延稅項</b>		
— 於綜合損益及其他全面收入表扣除(附註25)	497	1,109
	<b>3,486</b>	<b>4,965</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 14. 稅項(續)

(a) (續)

於二零一八年三月三十一日，香港立法會通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日刊登憲報。根據利得稅兩級制，合資格企業首筆2,000,000港元應課稅溢利將按8.25%稅率徵稅，而超過2,000,000港元之應課稅溢利將按16.5%稅率徵稅。不符合利得稅兩級制資格之企業之應課稅溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度須按16.5%稅率繳納香港利得稅。

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，中國附屬公司自二零零八年四月一日起之稅率為25%。

(b) 期間／年度稅項支出與綜合損益及其他全面收入表之除稅前溢利對賬如下：

	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止九個月 千港元		截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元	
		%		%
除稅前溢利	20,827		25,667	
按香港利得稅率16.5%(截至二零一八年三月三十一日止年度：16.5%)				
計算之稅項	3,436	16.5	4,235	16.5
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	4,356	20.9	7,325	28.5
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(4,828)	23.2	(7,131)	(27.8)
往年撥備不足	175	0.8	1,363	5.3
法定稅務優惠	(165)	(0.8)	—	—
動用先前未確認之稅項虧損	—	—	(1,902)	(7.4)
其他司法權區營運所在附屬公司不同稅率之影響	172	0.8	—	—
未確認稅項虧損之稅務影響	340	1.6	1,075	4.2
期間／年度稅項	3,486	16.7	4,965	19.3

## 15. 股息

董事不建議就截至二零一八年十二月三十一日止九個月派付股息(截至二零一八年三月三十一日止年度：無)。



## 16. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
--	---------------------------------------	-------------------------------------

### 盈利

用作計算每股基本盈利之盈利	17,341	20,702
普通股潛在攤薄之影響		
可換股票據之實際利息開支，扣除稅項	744	—
可換股票據之衍生財務資產部分之公平值收益	(709)	—
用作計算每股攤薄盈利之盈利	17,376	20,702

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千股	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千股
--	--------------------------------------	------------------------------------

### 股份數目

用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,125,027	1,088,148
普通股潛在攤薄之影響：		
(i) 購股權	—	4,421
(ii) 可換股票據	13,716	—
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,138,743	1,092,569

截至二零一八年十二月三十一日止九個月及截至二零一八年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃透過就假設所有潛在攤薄普通股已獲兌換而對發行在外普通股之加權平均數作出調整而計算。截至二零一八年三月三十一日止年度，尚未行使購股權假設已獲兌換為普通股。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司之尚未行使購股權並無計入每股攤薄盈利之計算中，原因是此舉將產生反攤薄效應。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 17. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	傢具、 裝置及設備 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零一七年四月一日	4,056	1,365	5,421
添置	–	40	40
撤銷	–	(1,069)	(1,069)
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	4,056	336	4,392
添置	507	145	652
於二零一八年十二月三十一日	4,563	481	5,044
<b>累計折舊</b>			
於二零一七年四月一日	562	759	1,321
年度撥備	776	64	840
撤銷	–	(627)	(627)
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	1,338	196	1,534
期間撥備	614	41	655
於二零一八年十二月三十一日	1,952	237	2,189
<b>賬面值</b>			
於二零一八年十二月三十一日	<b>2,611</b>	<b>244</b>	<b>2,855</b>
於二零一八年三月三十一日	2,718	140	2,858

上述物業、廠房及設備項目乃按下列年率以直線法折舊：

租賃物業裝修	50%或按租賃期限(以較高者為準)
傢具、裝置及設備	20%至25%



## 18. 投資物業

	位於香港之 已落成投資物業 千港元
<b>公平值：</b>	
於二零一七年四月一日	3,065,000
年內出售(附註11)	(198,000)
透過出售附屬公司而出售(附註32)	(960,000)
於綜合損益及其他全面收入表確認之公平值淨收益	<u>20,500</u>
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	1,927,500
於綜合損益及其他全面收入表確認之公平值淨收益	<u>19,200</u>
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b><u>1,946,700</u></b>
投資物業公平值產生之未變現淨收益(計入損益)	<u>19,200</u>

### (a) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
於香港 — 長期租賃	<u>1,946,700</u>	<u>1,927,500</u>

### (b) 抵押投資物業

賬面總值1,655,000,000港元(二零一八年三月三十一日：1,763,000,000港元)之投資物業已抵押予若干銀行以取得本集團之借貸，詳情載於附註22。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 18. 投資物業(續)

### (c) 本集團投資物業之公平值計量

於二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值按經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師世邦魏理仕有限公司(二零一八年三月三十一日：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司)所進行之估值為基礎而釐定。

世邦魏理仕有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為香港評價師協會會員，其具備合適資格及對相關位置之物業有近期估值經驗。公平值乃分別根據i)銷售比較法(涉及對該物業鄰近地區之可資比較物業之銷售交易進行分析)；及ii)收入資本化法(涉及估計該物業之租金及按適當利率將全數款項資本化以提供資本價值)釐定。

於各財政年度末，本集團管理層將(i)核實獨立估值報告內之所有主要輸入數據；(ii)評估物業估值相較上一年度估值報告內數據之變動；及(iii)與獨立估值行進行討論。

本集團管理層於各報告日分析第二層及第三層公平值變動。

本集團之政策為於導致轉移之情況出現或環境變化當日確認公平值層級之轉入及轉出。



## 18. 投資物業(續)

### (c) 本集團投資物業之公平值計量(續)

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年三月三十一日，本集團投資物業之詳情以及有關公平值層級之資料如下：

	第二層 千港元	第三層 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 之公平值 千港元
位於香港之住宅單位	—	14,700	14,700
位於香港之商業單位	432,000	1,500,000	1,932,000
總計	432,000	1,514,700	1,946,700

	第二層 千港元	第三層 千港元	於二零一八年 三月三十一日 之公平值 千港元
位於香港之住宅單位	—	14,500	14,500
位於香港之商業單位	423,000	1,490,000	1,913,000
總計	423,000	1,504,500	1,927,500

就分類為公平值層級第二層且位於香港之若干住宅單位及商業單位而言，公平值乃根據近期市場價格(並無就市場上之可供觀察數據進行任何重大調整)採用銷售比較法得出。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 18. 投資物業(續)

### (c) 本集團投資物業之公平值計量(續)

	公平值		估值技術	重要不可觀察輸入數據	敏感度
	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元			
位於香港之投資物業	432,000	423,000	銷售比較法	經計及位置分別及可比較物業與本物業之個別因素(例如臨路及大小)之市場單位值。	所用之市場單位值顯著上升將導致公平值顯著上升，反之亦然。
位於香港之投資物業	1,514,700	1,504,500	收入資本化法	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及當前市況，資本化比率為2.2%至3.0% (二零一八年三月三十一日：每年2.25%至3.0%)。	資本化比率越高，公平值越低。
				經計及位置分別及可比較物業與本物業之個別因素(例如臨路及大小)之市場月租。	所用之市場租金顯著上升將導致公平值顯著上升，反之亦然。

復歸收益率為計及潛在租金收入之資本化、物業性質及當前市況之收益率。每平方米市場租金為計及相關物業之直接可資比較市場交易之市場租金。

於估計投資物業之公平值時，投資物業可獲得最高價值及最佳用途為其目前用途。



## 18. 投資物業(續)

### (c) 本集團投資物業之公平值計量(續)

分類至公平值層級第三級的公平值計量對賬：

	位於香港之 住宅物業 千港元	位於香港之 商業物業 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日之賬面值	14,000	2,430,000	2,444,000
公平值變動	500	20,000	20,500
透過出售附屬公司而出售	-	(960,000)	(960,000)
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日之賬面值	14,500	1,490,000	1,504,500
公平值變動	200	10,000	10,200
<b>於二零一八年十二月三十一日賬面值</b>	<b>14,700</b>	<b>1,500,000</b>	<b>1,514,700</b>

本集團相信，輸入數據估值可能出現之任何變動將不會導致投資物業公平值出現重大變動。

## 19. 貿易及其他應收賬款

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
應收租金	1,784	1,383
應收物業項目管理服務賬款	3,957	-
	5,741	1,383
減：貿易應收賬款之減值虧損	-	-
	5,741	1,383
其他應收賬款及預付款項	2,131	1,425
	7,872	2,808

- (i) 根據本集團與所有租戶訂立之租賃協議，租金及訂金須預先向租戶收取。

本集團設有既定及有限制信貸政策以評估各交易對手或租戶之信貸質素。本集團亦密切監察收款情況，以將與該等貿易應收賬款有關之任何信貸風險減至最低。貿易應收賬款主要包括應收租金。應收租金由租戶預先繳付。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 19. 貿易及其他應收賬款(續)

- (ii) 計入貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款包括(i)應收租金；及(ii)應收物業項目管理服務賬款。租金及訂金由租戶預先繳付。

本集團應收租金之賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
應收實際租金(0日)	1,690	1,220
最多30日	94	163
	<b>1,784</b>	<b>1,383</b>

- (iii) 誠如本公司日期為二零一八年八月二十一日之公佈及本公司日期為二零一八年九月十三日之通函所披露，根據本公司之間接全資附屬公司佛山銘舟工程管理諮詢有限公司(「銘舟諮詢」)與上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司(「上海三盛」，控股股東之控股公司)就提供項目管理服務所訂立之項目管理主協議(「項目管理主協議」)，項目管理費須按照季度工程進度報告於每個季度結束後12日內支付。

本集團應收物業項目管理服務賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
0至30日	3,957	-

- (iv) 並無個別或整體地被認為出現減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 三月三十一日 千港元
並無逾期或減值	1,220
逾期少於一個月	163
	<b>1,383</b>

並無逾期或減值之貿易應收賬款與多類並無近期違約紀錄之客戶有關。



## 19. 貿易及其他應收賬款(續)

(iv) (續)

已逾期但並無減值之貿易應收賬款與若干與本集團有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，管理層認為無須就該等結餘作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(v) 呆賬撥備之變動：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
於期／年初	-	58
於貿易應收賬款內確認之減值虧損	-	25
於期／年內收回之款項	-	(58)
於期／年內撇銷為無法收回之款項	-	(25)
於期／年末	-	-

於二零一八年三月三十一日，由於董事認為未償還結餘屬不可收回，故計入貿易應收賬款之減值虧損包括個別已減值之貿易應收賬款合共結餘約25,000港元。

根據香港財務報告準則第9號評估預期信貸虧損之詳情於附註39(i)披露。

## 20. 現金及銀行結餘

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括現金及銀行結餘。綜合現金流量表所示報告期間結束時之現金及現金等價物與綜合財務狀況表中之相關項目對賬如下：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	671,090	740,143
定期存款	343,931	9,010
	<b>1,015,021</b>	<b>749,153</b>

現金及銀行結餘包括由本集團持有之現金，以及按每年介乎0.01%至2.73%(二零一八年三月三十一日：0.01%至1.10%)之當前市場利率計息且原到期日為三個月或以下之銀行結餘。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘包括以人民幣計值之貨幣約9,101,000港元(二零一八年三月三十一日：33,000港元)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 21. 其他應付賬款、應計費用及已收租務按金

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
已收租務按金	11,505	10,075
應計費用及其他應付賬款	3,948	4,837
	<b>15,453</b>	<b>14,912</b>
已收預付租金	946	188
	<b>16,399</b>	<b>15,100</b>
減：其他應付賬款及已收租務按金 — 非即期部分	(8,240)	(6,312)
	<b>8,159</b>	<b>8,788</b>

## 22. 銀行借貸－有抵押

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
銀行貸款	839,870	570,000
減：即期部分	(25,710)	(17,100)
非即期部分	<b>814,160</b>	<b>552,900</b>
上述銀行借貸賬面值須於下列期間償還：		
應要求或一年內	25,710	17,100
為期超過一年但不超過兩年	25,710	17,100
為期超過兩年但不超過五年	788,450	535,800
	<b>839,870</b>	<b>570,000</b>
減：於一年內到期列為流動負債之金額	(25,710)	(17,100)
列為非流動負債下之金額	<b>814,160</b>	<b>552,900</b>



## 22. 銀行借貸－有抵押(續)

於二零一八年三月二十日，本公司之間接全資附屬公司益輝置業有限公司與一間金融機構就本金額570,000,000港元之定期貸款訂立協議。根據上述貸款協議之條款，倘陳立軍先生及陳建銘先生(本公司之最終控股股東)未能共同於本公司維持不少於55%之實益持股權益或維持對本集團管理及業務之控制，其將構成違約事件。

於二零一八年六月十五日，本公司之間接全資附屬公司益輝置業有限公司與一間金融機構就本金額212,000,000港元之定期貸款訂立補充協議。同日，本公司之間接全資附屬公司順龍置業有限公司及峰麗有限公司與一間金融機構各自就本金額50,000,000港元及25,000,000港元之定期貸款訂立協議。根據上述貸款協議之條款，倘陳立軍先生及陳建銘先生(本公司之最終控股股東)未能共同於本公司維持不少於55%之實益持股權益或維持對本集團管理及業務之控制，其將構成違約事件。

於二零一八年十二月三十一日，根據本港一家銀行授予本公司附屬公司之若干銀行融資，尚未償還本金總額合共839,870,000港元(二零一八年三月三十一日：570,000,000港元)之銀行借貸乃按香港銀行同業拆息另加浮動息率及固定邊際利率1.25%計息(二零一八年三月三十一日：根據本港多家銀行授予本公司多家附屬公司之若干銀行融資，銀行借貸乃按香港銀行同業拆息另加浮動息率及固定邊際利率1.25%計息)。該等銀行借貸以本集團價值達1,655,000,000港元(二零一八年三月三十一日：1,763,000,000港元)之香港投資物業、投資物業之租金轉讓、本公司多間附屬公司之股份按揭及本公司所提供企業擔保最多約857,000,000港元(二零一八年三月三十一日：570,000,000港元)作為抵押。

## 23. 衍生金融工具

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
流動資產：		
可換股票據之衍生財務資產部分(附註24)	728	19



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 24. 可換股票據

於二零一五年十二月七日(「發行日期」)，本公司發行總額125,000,000港元之1.68%可換股票據，並已參考獨立財務顧問邦盟匯駿評估有限公司確認其賬面值為公平值。可換股票據持有人有權於票據發行日期至其以下結算日期任何時間將可換股票據轉換為本公司普通股：(i)發行日期起計第五週年或(ii)倘當天非營業日，則為緊隨發行日期起計第五週年後之第一個營業日(「到期日」)，換股價為每份可換股票據每股0.934港元。自二零一七年八月二十四日(即緊隨釐定收取截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息權利之記錄日期後之日期)起，根據可換股票據之條款及條件，可換股票據之換股價調整至每股換股股份0.802港元。倘票據尚未獲轉換，則本公司將於到期日按以下總額贖回：(i)其於到期日之尚未償還本金額；及(ii)直至到期日(包括該日)止所有累計利息。本公司將於到期日支付按1.68%計算之利息。

本公司有權贖回票據持有人所持之全部或部分可換股票據(倘贖回部分，則所贖回可換股票據之本金總額須最少為3,000,000港元或以上)，金額相等於下列總和：(a)須予贖回由該票據持有人所持之可換股票據本金總額(「贖回本金」)；及(b)直至贖回當日(包括該日)止其所有累計利息，時間為於發行日期起一個月或之後任何時，方式為透過於提早贖回日期前不少於五個營業日向該票據持有人發出載列贖回本金、本公司贖回金額及提早贖回日期之贖回通知。

可換股票據包含三部分：負債部分、權益部分及贖回選擇權衍生工具(乃分類為衍生工具財務資產部分)。權益部分乃於「可換股票據權益儲備」項下權益中呈列。贖回選擇權衍生工具則按公平值計量，其公平值之變動於損益中確認。負債部分之實際利率為每年13.73%。

計算可換股票據贖回選擇權衍生工具部分之公平值所使用之主要輸入數據如下：

	於二零一七年 六月五日	於二零一八年 三月三十一日	於二零一八年 十二月三十一日
無風險利率	0.82%	1.58%	<b>1.82%</b>
預計期限	3.51年	2.69年	<b>1.94年</b>
預期波幅	69.08%	64.38%	<b>56.38%</b>
預期股息收益率	無	無	<b>7.97%</b>



## 24. 可換股票據(續)

期／年內，可換股票據之負債部分、權益部分及贖回權衍生工具部分之變動載列如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	贖回權衍生 工具部分 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日	47,018	36,783	(16,085)	67,716
扣除實際利息(附註10)	2,032	—	—	2,032
應付利息	(369)	—	—	(369)
兌換可換股票據後撥回遞延稅項負債(附註25)	—	3,358	—	3,358
兌換可換股票據	(40,644)	(34,522)	12,867	(62,299)
可換股票據之衍生財務資產部分之 公平值變動(附註8)	—	—	3,199	3,199
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	8,037	5,619	(19)	13,637
扣除實際利息(附註10)	864	—	—	864
應付利息	(140)	—	—	(140)
可換股票據之衍生財務資產部分之 公平值變動(附註8)	—	—	(709)	(709)
於二零一八年十二月三十一日	<b>8,761</b>	<b>5,619</b>	<b>(728)</b>	<b>13,652</b>

於二零一七年六月五日，一名可換股票據持有人行使其兌換權以將本金額72,000,000港元中之61,000,000港元兌換為65,310,492股普通股。

於二零一八年十二月三十一日，可換股票據之尚未償還本金額約為11,000,000港元(二零一八年三月三十一日：11,000,000港元)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 25. 遞延稅項

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
於四月一日	10,174	18,218
兌換可換股票據後撥回遞延稅項負債(附註24)	-	(3,358)
出售附屬公司後撥回遞延稅項負債(附註32)	-	(5,795)
於綜合損益及其他全面收入表扣除(附註14)	497	1,109
於十二月三十一日/三月三十一日	10,671	10,174

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債部分及年/期內變動如下：

	折舊撥備超 出相關折舊之 部分 千港元	可換股票據 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日	14,096	4,122	18,218
兌換可換股票據後撥回遞延稅項負債(附註24)	-	(3,358)	(3,358)
出售附屬公司後撥回遞延稅項負債(附註32)	(5,795)	-	(5,795)
於綜合損益及其他全面收入表扣除/(計入)(附註14)	1,384	(275)	1,109
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	9,685	489	10,174
於綜合損益及其他全面收入表扣除/(計入)(附註14)	617	(120)	497
於二零一八年十二月三十一日	10,302	369	10,671

於二零一八年十二月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約49,330,000港元(二零一八年三月三十一日：約46,570,000港元)可用以抵銷未來溢利。由於未來溢利來源乃不可預測，故並無就約49,330,000港元(二零一八年三月三十一日：約46,570,000港元)之未動用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。其他未動用之稅項虧損可無限期結轉。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月



## 26. 股本

	股份數目		金額	
	二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 三月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 三月三十一日
	千股	千股	千港元	千港元
法定：				
每股面值0.1港元之普通股				
於二零一八年四月一日／二零一七年四月一日及 於二零一八年十二月三十一日／ 二零一八年三月三十一日	<b>2,000,000</b>	2,000,000	<b>200,000</b>	200,000
已發行及繳足：				
每股面值0.1港元之普通股				
於二零一八年四月一日／二零一七年四月一日	<b>1,125,027</b>	1,029,043	<b>112,502</b>	102,904
行使購股權所發行之股份(附註(a))	-	30,674	-	3,067
兌換可換股票據所發行之股份(附註(b))	-	65,310	-	6,531
於二零一八年十二月三十一日／ 二零一八年三月三十一日	<b>1,125,027</b>	1,125,027	<b>112,502</b>	112,502

附註：

- 截至二零一八年三月三十一日止年度，因根據本公司於二零零三年採納之購股權計劃(「二零零三年計劃」)及購股權計劃行使購股權而分別發行4,065,756股及26,607,290股每股面值0.10港元之普通股。
- 截至二零一八年三月三十一日止年度，本金額72,000,000港元中之61,000,000港元之可換股票據已以兌換價每股0.934港元兌換為65,310,492股普通股。

## 27. 儲備

### 儲備特性

#### 特別儲備

特別儲備指以附屬公司之股份面值超逾於二零零零年四月本集團重組時與本公司已發行之股份面值交換之差額，抵銷所收購之附屬公司之股份溢價。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 27. 儲備(續)

### 儲備特性(續)

#### 資本儲備

資本儲備指一間關連公司、一名股東及一名非控股股東以免息貸款形式作出之注資。該等金額按類似金融工具之現行市場利率折算彼等向本集團作出之不計息貸款之面值作估計。

#### 匯兌儲備

匯兌儲備指由換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備按附註4(xii)列載之會計政策處理。

#### 股份付款儲備

股份付款儲備指根據附註4(xi)(c)所載就股份付款採納之會計政策所確認之授予本公司董事或僱員之未行使購股權之實際或估計數目之公平值。

#### 可換股票據權益儲備

可換股票據權益儲備指本公司發行之可換股票據之權益部分(轉換權利)。倘可換股票據於到期日尚未轉換，可換股票據權益儲備其後將重新分類至損益。

#### 股東注資

股東注資指從前控股股東吳鎮科先生收購三間間接全資附屬公司Seedtime International Limited及Uptodate Management Limited金額分別約11,855,000港元及233,606,000港元折讓之總和。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，Seedtime International Limited被出售，其股東所佔注資約11,855,000港元獲轉撥至保留溢利。

#### 繳入盈餘

根據本公司於二零一五年五月十三日舉行之特別股東大會上通過之特別決議案，股份溢價進賬款項約720,617,000港元已被削減並撥入繳入盈餘賬。繳入盈餘賬為一項分派儲備並將用作支付股息及百慕達一九八一年公司法容許的其他用途。

## 28. 資本承擔

除於綜合財務報表其他部分披露外，於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零一八年三月三十一日：無)。



## 29. 經營租約

### 本集團作為承租人

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
期／年內根據經營租約已付之最低租約款項	<b>991</b>	1,206

於報告期間結束時，本集團根據不可撤銷之經營租約於下列年內到期之日後最低租約款項承擔如下：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
一年內	<b>1,146</b>	1,119
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>273</b>	573
	<b>1,419</b>	1,692

經營租約款項指本集團就其若干辦公室及倉庫物業應付之租金。經磋商之租期平均為2年，而於租約期內之租金為定額。

### 本集團作為出租人

期內賺取之物業租金收入約為28,955,000港元(截至二零一八年三月三十一日年度：47,241,000港元)。該等物業預期將以持續基準產生1.98%(二零一八年三月三十一日：1.85%)之租金收益。

於報告期間結束時，本集團與租戶已就下列日後應收最低租約款項訂立合約：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
一年內	<b>29,786</b>	24,780
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>30,603</b>	13,799
	<b>60,389</b>	38,579



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 30. 股份付款交易

當本公司先前於二零零三年九月三日採納之購股權計劃於二零一三年九月二日失效後，本公司已於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會上採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），有關計劃已獲本公司股東批准。

購股權計劃之主要目的為鼓勵對本集團作出貢獻之參與者（定義包括但不限於(a)任何僱員；(b)本集團任何成員公司之商品或服務供應商；(c)本集團任何客戶；及(d)本公司及或本集團任何成員公司之任何董事或獨立非執行董事及／或股東），及令本集團能聘／請及留聘能幹僱員。

根據上市規則第17.03(3)條附註(2)，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權獲行使而可予發行之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股份數目之30%。倘出現超逾此30%上限之情況，則不得根據本公司任何計劃授出購股。

於任何12個月期間內可授予任何僱員之購股權所涉及之股份數目，不得超逾本公司已發行股份總數之1%，惟須取得本公司股東之批准。本公司可於股東大會上徵求其股東批准更新該10%限額。計劃授權上限經過股東於二零一八年八月二十四日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案而獲更新及重續。本公司於二零一八年八月二十四日之已發行股份總數為1,125,027,072股，因此於行使所有根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之購股權時所允許發行之股份數目上限不得超過112,502,707股股份，相當於本公司於二零一八年八月二十四日已發行股份總數之10%。

所授出之購股權須於授出日期起計28日或本公司董事會可能認為合適之該等較長或較短期間內獲接納。購股權可由各承授人於董事會所釐定並通知之期間至授出日期起計第十週年期間內隨時行使。行使價由本公司董事會釐定並將不低於下列三者中之最高者：

- (a) 股份於購股權授出日期之收市價；
- (b) 股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及
- (c) 股份之面值。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月



## 30. 股份付款交易(續)

於二零一八年四月一日財政年度開始時，並無尚未行使之購股權。於截至二零一八年十二月三十一日止年度根據購股權計劃已授予本公司董事、僱員及其他合資格參與者之購股權並無發生任何變動。於二零一八年十二月三十一日，於購股權計劃項下並無尚未行使之購股權。

於截至二零一八年三月三十一日止年度根據二零零三年計劃已授予本公司董事、僱員及其他合資格參與者之購股權變動如下：

授出日期	購股權數目						於行使日期之加權平均股價 港元
	行使價 港元	於二零一七年 四月一日		於二零一八年 三月三十一日		尚未行使 千份	
		尚未行使 千份	年內授出 千份	年內行使 千份	年內註銷 千份		
合資格參與者 二零零七年八月三十一日	1.1394	515	-	(515)	-	-	1.41
僱員 二零一一年四月十八日	0.6505	3,551	-	(3,551)	-	-	2.43
		4,066	-	(4,066)	-	-	

於截至二零一八年三月三十一日止年度根據購股權計劃已授予本公司董事、僱員及其他合資格參與者之購股權變動如下：

授出日期	購股權數目						於行使日期之加權平均股價 港元
	行使價 港元	於二零一七年 四月一日		於二零一八年 三月三十一日		尚未行使 千份	
		尚未行使 千份	年內授出 千份	年內行使 千份	年內註銷 千份		
董事 二零一四年四月三十日	1.0211	1,015	-	-	(1,015)	-	不適用
二零一四年九月五日	0.9100	2,850	-	-	(2,850)	-	不適用
二零一五年八月二十八日	0.8780	10,498	-	(5,300)	(5,198)	-	2.43
二零一六年三月三十一日	1.3820	4,517	-	-	(4,517)	-	不適用
二零一六年九月二日	1.1140	4,488	-	(4,488)	-	-	2.43
		23,368	-	(9,788)	(13,580)	-	
合資格參與者 二零一四年四月三十日	1.0211	7,102	-	(7,102)	-	-	2.43
二零一六年三月三十一日	1.3820	9,717	-	(9,717)	-	-	2.43
		16,819	-	(16,819)	-	-	
		40,187	-	(26,607)	(13,580)	-	



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 31. 退休福利計劃

本集團為全部香港合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金」)。該計劃之資產與本集團之資產分開並由受託人控制之基金持有。本集團為各僱員以1,500港元或有關薪金之5%之較低者向該計劃作出供款，而該供款額與僱員供款額相同。

中國僱員均為中國政府運作之國家管理退休福利計劃之成員。本公司於中國經營之附屬公司須按薪金若干百分比對退休福利計劃供款，以資助有關福利。本集團就有關計劃承擔之唯一責任乃根據計劃作出所需供款。

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，本集團對上述退休福利計劃作出之供款總額約為309,000港元(截至二零一八年三月三十一日止年度：約129,000港元)。

## 32. 出售附屬公司

於二零一七年十二月十三日，本集團以代價總額965,000,000港元出售Seedtime International Limited全部已發行股本(於完成後須根據於二零一七年七月十三日訂立之買賣協議予以調整)。根據完成後調整，代價其後由965,000,000港元下調至963,307,000港元。Seedtime International Limited及其附屬公司基勇有限公司於出售日期之綜合資產淨值如下：

已收代價：

	千港元
已收現金	963,307

失去控制權之資產及負債之分析：

	千港元
投資物業	960,000
貿易應收賬款	1,720
按金及其他應收賬款	266
銀行結餘	1,447
其他應付賬款、應計費用及已收租務按金	(5,032)
訴訟撥備	(2,300)
應付控股公司款項	(182,162)
應付稅項	(94)
遞延稅項負債	(5,795)
所出售資產淨值	768,050
<b>出售附屬公司之淨收益：</b>	
已收代價	963,307
轉讓應付控股公司款項	(182,162)
所出售資產淨值	(768,050)
出售直接應佔之交易成本	(7,720)
出售之淨收益	5,375
<b>出售產生之現金流入淨額</b>	
現金代價	963,307
減：已出售銀行結餘	(1,447)
減：出售應佔之交易成本	(7,720)
	954,140

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月



## 33. 融資活動所產生之負債對賬

下表載列融資活動所產生之本集團負債之變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債之現金流量或未來現金流量於本集團之綜合現金流量表中分類為來自融資活動之現金流量。

	銀行借貸 千港元
於二零一七年四月一日	1,173,025
融資現金流量之變動：	
新造銀行貸款	570,000
償還銀行貸款	<u>(1,173,025)</u>
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	570,000
融資現金流量之變動：	
新造銀行貸款	287,000
償還銀行貸款	<u>(17,130)</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>839,870</u>

## 34. 重大關連方交易

除於綜合財務報表其他部分披露外，本集團之重大關連方交易如下：

(a) 截至二零一八年十二月三十一日止九個月，本集團訂立了以下重大關連方交易：

關連方關係	交易類型	截至	截至
		二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司 (「三盛宏業」)之成員公司，其中三盛 宏業為共同最終股東	物業項目管理服務收入		
– 博羅縣翠華達房地產有限公司		1,387	–
– 鶴山市萬城地產發展有限公司		695	–
– 佛山市萊福利房地產開發有限公司		719	–
– 佛山茂國房地開發有限公司		1,031	–
		<u>3,832</u>	–

(b) 主要管理層人員薪酬，即分別於附註12及13所披露支付予本公司董事及最高薪酬僱員之金額。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 35. 抵押資產

於二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (1) 於香港之若干投資物業(賬面值合共1,655,000,000港元(二零一八年三月三十一日：1,763,000,000港元))，作為數家銀行授予其全資附屬公司之若干銀行借貸之擔保；
- (2) 若干附屬公司之股份押記，作為彼等各自銀行借貸之擔保；及
- (3) 本集團所持投資物業之租金轉讓契據。

## 36. 報告期間後事項

誠如本集團日期為二零一八年十二月九日之公佈及本集團日期為二零一九年一月九日之通函所披露，本公司之間接全資附屬公司 Agile Scene Limited (「買方」)、三盛宏業(英屬維爾京群島)有限公司(「賣方」)及上海三盛房地產(集團)有限責任公司(作為賣方之擔保人)訂立該協議，據此，買方同意收購，而賣方亦同意出售 High Morality Limited 之全部已發行股本，現金代價(可予調整)約為人民幣194,900,000元(相當於約222,200,000港元)。High Morality Limited 之收購事項已於二零一九年三月完成。

誠如本集團日期為二零一九年二月四日及二零一九年三月七日之公佈及本集團日期為二零一九年三月八日之通函所披露，本公司與三盛(英屬維爾京群島)訂立協議以收購(i)頤泰國際(英屬維爾京群島)控股有限公司(「目標公司」)之49%已發行股本，就此，目標公司持有一間項目公司之99%間接權益，而該項目公司於中國浙江省金華市持有一幅土地；及(ii)目標公司之附屬公司結欠三盛(英屬維爾京群島)之關連人士本金額為人民幣48,510,000元之貸款，代價約為人民幣255,600,000元。該幅土地正以「頤景園」品牌分兩階段發展為商住混合式發展項目，當中整體總樓面面積約為337,530平方米。

## 37. 或然負債

根據本公司、Rose City Group Limited (「賣方」)及Prime Magic Holdings Limited (「買方」)於二零一七年七月十三日所簽訂有關買賣Seedtime International Limited之股份及其所結欠債務之買賣協議，本公司作為擔保人就出售Seedtime International Limited全部已發行股本(有關出售已於二零一七年十二月十三日完成)向買方提供保證。

本公司向買方作出不可撤回及無條件之擔保，保證賣方根據協議及賣方自身所作之保證，切實及如期遵守及履行所有賣方義務；及承諾倘賣方因任何原因未能遵守或履行任何該等義務及/或違背賣方自身所作之任何保證，則本公司須應要求就賣方違反之責任作出有關遵守或履行，或促使賣方作出有關遵守或履行，並向買方作出彌補，以及就因上述不遵守或不履行行為而產生或買方所招致之一切合理損失、損害、訟費及開支，對買方作出彌償保證及使之免受損害。

於二零一八年十二月三十一日，概無就有關申索作出報告。

除上文披露者外，本集團於二零一八年十二月三十一日並無任何重大或然負債。



## 38. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團各實體將可按持續經營方式繼續經營，同時為股東提供最大回報以及為其他持份者帶來利益，並且維持最佳資本架構以減少資金成本。

本集團之資本架構由債務（包括銀行借貸及可換股票據）、現金及銀行結餘及本公司權益持有人應佔權益組成。

本集團之風險管理層會主動定期檢討資本架構。作為此項檢討之一環，管理層會考慮資本成本及與各類別資本有關之風險。

於報告期間結束時之資產負債比率（以總負債除以總資產計算）如下：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
總資產	2,973,426	2,682,459
總負債	877,118	603,390
資產負債比率	29.5%	22.5%

## 39. 財務風險管理

於本集團一般業務過程中，本集團金融工具所產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。該等風險受本集團財務管理政策及下述慣例所限制。一般而言，本集團於其風險管理方面採取保守策略。

### (i) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自其貿易及其他應收賬款。管理層備有信貸政策，並會持續監察該等信貸風險。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂之簡化方式計提預期信貸虧損之撥備，有關方式容許就所有貿易應收賬款採用存續期預期信貸虧損撥備。為計量有關之預期信貸虧損，貿易應收賬款已根據共同信貸風險特性歸納。本集團已進行歷史分析，並識別出經濟變量信貸風險及預期信貸虧損。

#### 應收租金

本集團之信貸風險主要來自其應收租金。為盡量減低信貸風險，本集團管理層在接受任何新租戶前會對潛在租戶之信貸質素進行內部評估，且並無為租戶提供信貸期。此外，本集團審閱各項債務各自於報告期末之可收回金額，以確保為無法收回之金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已顯著減少。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 39. 財務風險管理(續)

### (i) 信貸風險(續)

#### 應收租金(續)

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團個別評估各項應收租金之預期信貸虧損。餘下之應收租金並無計提減值撥備，原因是基於過往信貸虧損往績及已向有關租戶收取租賃按金，該等應收賬款之違約概率偏低，並顯著削減違約損失率及違約風險敞口。本公司董事亦已考慮合理、有依據且毋須付出過多成本或精力就可取得之資料(包括過往數據及前瞻性資料，如(但不限於)後續結算資料)，斷定信貸風險並無顯著增加。

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年三月三十一日，本集團之信貸風險並無過度集中，相關風險已分散於多名對手方及客戶。本集團於貿易及其他應收賬款所產生之信貸風險之進一步定量披露載於附註19。

#### 應收物業項目管理服務賬款

於二零一八年十二月三十一日，本集團若干物業項目管理服務之信貸風險過度集中。於報告期間結束時，五大應收賬款結餘佔應收物業項目管理服務賬款約100%，當中最大應收物業項目管理服務賬款佔本集團應收物業項目管理服務賬款約36%。該等客戶位於中國。

由於本公司董事經評估交易對手之財務背景及信譽後認為違約概率輕微，故並無就應收物業項目管理服務賬款作出減值撥備。

所面對之現金及銀行結餘之信貸風險被視為微不足道是由於該等款項存放於獲國際信貸評級機構評定為具優質信貸評級之銀行內。

除存放於多家擁有優質信貸評級之銀行之流動資金出現信貸風險集中之情況及除於財務報表其他部分所披露外，本集團並無任何其他顯著之信貸風險集中情況。



## 39. 財務風險管理(續)

### (ii) 流動資金風險

本集團將繼續維持審慎財務政策，並確保其維持充裕現金應付其流動資金需要。

本集團內個別經營實體負責其本身之現金管理，包括現金盈餘之短期投資及籌集貸款以應付預期現金需求，惟倘借貸高於授權之若干預定水平，則須待母公司之董事會批准，方可作實。

下表載列本集團之非衍生財務負債及衍生財務負債於報告期間結束時之剩餘合約期限詳情，乃根據合約未貼現現金流量(包括按合約利率計算或(倘為浮息)按結算日現行利率計算所支付利息)以及本集團可被要求付款之最早日期計算。

	合約未貼現		一年內或 應要求	超過一年但 少於兩年	超過兩年但 少於五年	超過五年
	賬面值	現金流量總額				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非衍生財務負債</b>						
<b>二零一八年十二月三十一日</b>						
銀行借貸	839,870	961,243	55,245	54,328	851,670	-
可換股票據	8,761	11,000	-	-	11,000	-
其他應付賬款、應計費用 及已收租務按金	15,453	15,453	7,213	8,240	-	-
	<b>864,084</b>	<b>987,696</b>	<b>62,458</b>	<b>62,568</b>	<b>862,670</b>	<b>-</b>
<b>二零一八年三月三十一日</b>						
銀行借貸	570,000	625,489	28,709	28,638	568,142	-
可換股票據	8,037	11,000	-	-	11,000	-
其他應付賬款、應計費用 及已收租務按金	14,912	14,912	8,600	6,312	-	-
	<b>592,949</b>	<b>651,401</b>	<b>37,309</b>	<b>34,950</b>	<b>579,142</b>	<b>-</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 39. 財務風險管理(續)

### (iii) 利率風險

本集團就浮息銀行結餘及浮息銀行借貸而承受現金流量利率風險。本集團之現金流量利率風險主要集中來自銀行結餘之利率波動及本集團以港元計值之借貸所產生之香港銀行同業拆息利率波動。

下表載列於報告期間結束時本集團借貸淨額之利率資料詳情：

	二零一八年十二月三十一日		二零一八年三月三十一日	
	實際利率	千港元	實際利率	千港元
<b>浮息借貸淨額</b>				
銀行借貸	(附註)	<b>839,870</b>	(附註)	570,000
銀行結餘(包括已抵押存款)	<b>0.01%至 2.73%</b>	<b>(1,015,021)</b>	0.01%至 1.10%	(749,153)
		<b>(175,151)</b>		<b>(179,153)</b>

附註：本集團銀行借貸之詳情載於綜合財務報表附註22。

於二零一八年十二月三十一日，在所有其他可變因素維持不變之情況下，估計利率一般性地上調／下調100個基點，將會導致本集團除稅後溢利增加／減少約1,752,000港元(二零一八年三月三十一日：除稅後溢利增加／減少約1,792,000港元)。

釐定以上之敏感度分析時，已假設利率變動已於報告期間結束時發生，並已應用於該日存在之金融工具所涉及之利率風險。上調或下調100個基點為管理層對利率在直至下一個年度報告日期間之可能合理變動之評估。分析按與截至二零一八年三月三十一日止年度相同之基準進行。



## 39. 財務風險管理(續)

### (iv) 外匯風險

本集團擁有以外幣計值之貨幣資產，令本集團面對外幣風險。

於報告期間結束時，本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 三月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
人民幣(「人民幣」)	9,101	33	-	-
美元(「美元」)	291	291	-	-

#### 外幣之敏感度分析

由於港元與美元掛鈎，故本集團預期港元兌美元之匯率波動不會產生任何重大外幣風險。因此，董事認為，本集團面對港元兌美元匯率變動之敏感度極低。

本集團主要面對人民幣波動產生之影響。

下表詳列本集團在港元兌人民幣升值及貶值5%(二零一八年三月三十一日：5%)之影響。敏感度分析包括尚未兌換以外幣計值之貨幣項目。倘港元兌人民幣升值5%(二零一八年三月三十一日：5%)，則如下正數表示溢利或權益會增加。倘港元兌人民幣下跌5%(二零一八年三月三十一日：5%)，則會對溢利或權益產生相等但相反之影響，而下文之結餘將為負數。

	人民幣之影響	
	二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 三月三十一日
	千港元	千港元
損益(附註)	455	2

附註：

此乃主要由於尚未兌換之以人民幣計值之貨幣項目之風險於報告期間結束時毋需進行現金流對沖。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 39. 財務風險管理(續)

### (v) 金融工具之公平值計量

#### (i) 按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值

本集團部分財務資產及財務負債於各報告期間結束時按公平值計量。下表載列有關如何計量該等財務資產及財務負債之公平值(尤其是所使用之估值技術及輸入數據)。

	公平值		公平值架構	估值計術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 三月三十一日			
可換股票據之 衍生財務資產部分	資產 728,000港元	資產 第三層 19,000港元		二項式期權定價模式	所採納之無風險利率為1.82% (二零一八年三月三十一日: 1.58%)。預期波幅為56.38% (二零一八年三月三十一日: 54.13%)。

#### 於二零一八年十二月三十一日之公平值架構

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
<b>財務資產</b>				
可換股票據之衍生財務資產部分	-	-	728	728

#### 於二零一八年三月三十一日之公平值架構

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
<b>財務資產</b>				
可換股票據之衍生財務資產部分	-	-	19	19

年內，第一層及第二層之間概無轉移。



## 39. 財務風險管理(續)

### (v) 金融工具之公平值計量(續)

(ii) 按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值(惟須披露公平值)

財務資產及財務負債之公平值釐定如下：

- a) 其他財務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公平值按照公認定價模式根據貼現現金流量分析釐定；及
- b) 衍生工具之公平值按報價計算。倘無該等價格，則非期權衍生工具將以其有效期適用之孳息曲線進行折算現金流量分析釐定，而期權衍生工具則採用期權定價模式進行折算現金流量分析釐定。

除下表所詳述外，董事認為，於綜合財務報表確認之財務資產及財務負債之賬面值約相當於其各自之公平值。

	二零一八年十二月三十一日		二零一八年三月三十一日	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
<b>財務負債</b>				
可換股票據	<b>8,761</b>	<b>9,493</b>	8,037	8,373



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 39. 財務風險管理(續)

### (v) 金融工具之公平值計量(續)

#### (iii) 財務資產第三層公平值計量之對賬

	可換股票據之 衍生財務資產部分 千港元
於二零一七年四月一日	16,085
兌換可換股票據	(12,867)
公平值變動	(3,199)
	<hr/>
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	19
公平值變動	709
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日	<b>728</b>

## 40. 財務資產及財務負債分類概要

本集團於二零一八年十二月三十一日及二零一八年三月三十一日確認之財務資產及財務負債之賬面值分類如下：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
<b>財務資產</b>		
按攤銷成本計量		
貸款及應收賬款(包括現金及銀行結餘)	<b>1,022,246</b>	751,588
	<hr/>	<hr/>
衍生金融工具	<b>728</b>	19
	<hr/>	<hr/>
<b>財務負債</b>		
財務負債(按攤銷成本計量)	<b>864,084</b>	592,949



## 41. 非現金交易

本集團進行之以下非現金交易並無於綜合現金流量表反映：

- (a) 於截至二零一八年三月三十一日止年度，一名可換股票據持有人行使其兌換權以將部分本金金額 72,000,000 港元中之 61,000,000 港元兌換為 65,310,492 股普通股。詳情請參閱綜合財務報表附註 24。
- (b) 於截至二零一八年三月三十一日止年度，若干尚未償還之可換股票據獲註銷，而股份付款儲備約 7,400,000 港元獲撥回保留溢利。

## 42. 有關本公司主要附屬公司之詳情

於二零一八年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立／ 營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔擁有權 權益百分比／ 本公司所持有之 投票權比例		主要業務
			直接	間接	
Henry Group Asset Management Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	100%	–	投資控股
New Treasure Group Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	100%	–	投資控股
中昌國際控股集團有限公司 (前稱鎮科集團管理有限公司)	香港	普通股 1 港元	100%	–	向集團公司提供行政服務
Deluxe Heartland Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	100%	–	投資控股
Rose City Group Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	–	100%	投資控股
Max Act Enterprises Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	–	100%	投資控股



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 42. 有關本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立／ 營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔擁有權 權益百分比／ 本公司所持有之 投票權比例		主要業務
			直接	間接	
Sharp Wonder Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Capital Garden Holdings Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
益輝置業有限公司	香港	普通股9,999港元 遞延股份1港元 (附註1)	—	100%	物業投資
榮軒投資有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
順龍置業有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	物業投資
榮盛投資有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
匯樂有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
勇勝有限公司	香港	普通股5,000港元	—	100%	物業投資
南彩有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
昇岸有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	投資控股
得高國際有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	暫無營業
峰麗有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	物業投資



## 42. 有關本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立／ 營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔擁有權 權益百分比／ 本公司所持有之 投票權比例		主要業務
			直接	間接	
同昌置業有限公司	香港	普通股 1 港元	—	100%	物業投資
盈多置業有限公司	香港	普通股 100 港元	—	100%	物業投資
New Headland Holdings Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	100%	—	投資控股
Joyfield Global Holdings Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
Crystal City Global Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
Perfect Shield Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
Red Ribbon Group Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
Uptodate Management Limited	英屬處女群島／香港	普通股 100 美元	—	100%	暫無營業
中準有限公司	香港	普通股 1 港元	—	100%	投資控股
Agile Scene Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
Powell View Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 42. 有關本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立／ 營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔擁有權 權益百分比／ 本公司所持有之 投票權比例		主要業務
			直接	間接	
Sansheng Hongye Real Estate Investments (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
Sansheng Hongye Real Estate Investments (Cayman) Limited	開曼群島	普通股1美元	—	100%	投資控股
浙江自貿區鑫盛海洋產業投資有限公司 (「浙江鑫盛」)	中華人民共和國	註冊及實繳資本 人民幣1,000,000元 (附註2)	—	100%	海洋工程投資、開發及建設；房地產投資、開發及建設；旅遊項目投資及開發；房地產經紀服務；信息諮詢；物業管理及物業租賃
佛山銘舟工程管理諮詢有限公司	中華人民共和國	註冊及實繳資本 人民幣10,000,000元	—	100%	提供物業項目管理服務
佛山快彤物業服務有限公司	中華人民共和國	註冊資本人民幣 500,000,000元； 實繳資本人民幣0元	—	100%	物業管理，提供房地產中介服務、管理服務及園林綠化工程



## 42. 有關本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立／ 營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔擁有權 權益百分比／ 本公司所持有之 投票權比例		主要業務
			直接	間接	
上海蒼昌企業管理諮詢有限公司	中華人民共和國	註冊資本人民幣 500,000,000元； 實繳資本人民幣0元	-	100%	向集團公司提供行政服 務
上海蒼暢貿易有限公司	中華人民共和國	註冊資本人民幣 10,000,000元； 實繳資本人民幣0元	-	100%	暫無營業
舟山銘泰物業管理有限公司	中華人民共和國	註冊資本人民幣 600,000,000元； 實繳資本人民幣0元	-	100%	暫無營業
舟山銘舟置業有限公司	中華人民共和國	註冊資本人民幣 500,000,000元； 實繳資本人民幣 10,000,000元	-	100%	投資控股

附註：

1. 根據益輝之組織章程細則，於公司清盤時，遞延股份持有人須待普通股持有人獲全額退還已繳足股本總額合共100,000,000,000,000港元後，方可自益輝之剩餘資產中獲退還其就所持之1股無投票權股份而繳付之股本。
2. 根據浙江鑫盛日期為二零一八年十月二十五日之唯一股東決議案，浙江鑫盛之註冊及繳足股本已由人民幣500,000,000元削減至人民幣1,000,000元(「股本削減」)。股本削減已於二零一八年十二月二十一日獲批准。

董事認為，上表已列出對本集團之業績或資產有重大影響力之本集團附屬公司。董事認為載列其他附屬公司之詳情會使篇幅過於冗長。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

## 43. 本公司財務狀況及儲備報表

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	13	–
於附屬公司之權益(附註)	309,409	375,152
	<b>309,422</b>	<b>375,152</b>
<b>流動資產</b>		
其他應收賬款	348	222
衍生金融工具	728	19
現金及銀行結餘	415,821	120,080
	<b>416,897</b>	<b>120,321</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付賬款	814	757
應付附屬公司款項	333,997	102,393
	<b>334,811</b>	<b>103,150</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>82,086</b>	<b>17,171</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>391,508</b>	<b>392,323</b>
<b>非流動負債</b>		
利息及其他應付賬款	567	788
可換股票據	8,761	8,037
遞延稅項	370	489
	<b>9,698</b>	<b>9,314</b>
<b>資產淨值</b>	<b>381,810</b>	<b>383,009</b>
<b>股本及儲備</b>		
股本	112,502	112,502
儲備	269,308	270,507
<b>權益總額</b>	<b>381,810</b>	<b>383,009</b>

附註：

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年三月三十一日，附屬公司之權益結餘包括應收附屬公司款項。

董事會已於二零一九年三月二十二日通過及授權刊發本公司財務報表，並由下列董事代表簽署：

王俊勇  
董事

范雪瑞  
董事



## 43. 本公司財務狀況及儲備報表(續)

### 本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	股份付款 儲備 千港元	可換股票據 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日	66,446	23,323	36,783	209,959	125,943	462,454
年度虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	(13,617)	(13,617)
行使購股權	46,086	(15,923)	-	-	-	30,163
兌換可換股票據後撥回 遞延稅項負債	-	-	3,358	-	-	3,358
兌換可換股票據後發行股份	55,768	-	(34,522)	-	-	21,246
已宣派及派付之末期股息	-	-	-	(209,959)	(23,138)	(233,097)
註銷購股權後撥回股份付款儲備	-	(7,400)	-	-	7,400	-
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日	168,300	-	5,619	-	96,588	270,507
期間虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	(1,199)	(1,199)
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b>168,300</b>	<b>-</b>	<b>5,619</b>	<b>-</b>	<b>95,389</b>	<b>269,308</b>

附註：

本公司之繳入盈餘為本公司於二零零零年四月進行集團重組時所收購附屬公司相關淨資產之賬面值與本公司就此收購而發行股份之面值之差額。除保留溢利外，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘亦可供分派予股東。然而，本公司在下列情況不得宣派或派付股息，亦不得自繳入盈餘作出分派：

- (i) 本公司在派付時或派付後無力償還其到期負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現價值會因此低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬之總和。

董事認為，本公司於報告期間結束時之分派儲備約91,533,000港元(二零一八年三月三十一日：93,442,000港元)。

## 44. 企業擔保

於二零一八年十二月三十一日，本公司向一家銀行提供企業擔保857,000,000港元(二零一八年三月三十一日：570,000,000港元)，以作為授予其附屬公司銀行融資之抵押。

於二零一八年三月三十一日，本公司發出數項企業擔保，其合共價值656,000,000港元，以作為授予其附屬公司銀行融資之抵押，而有關融資已於二零一七年十二月全數償還。

## 45. 批准財務報表

財務報表於二零一九年三月二十二日獲董事會批准及授權刊發。



## 五年財務概要

	截至三月三十一日止年度				截至十二月三十一日止九個月
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元
收益	51,270	57,247	65,826	47,241	<b>32,787</b>
其他收益及虧損淨額	20,450	11,215	4,799	(169)	<b>4,235</b>
投資物業之公平值增加	488,000	9,862	30,200	20,500	<b>19,200</b>
僱員成本	(32,489)	(17,678)	(12,123)	(10,373)	<b>(5,668)</b>
物業、廠房及設備折舊	(141)	(80)	(478)	(840)	<b>(655)</b>
其他經營開支	(13,159)	(27,144)	(17,922)	(19,310)	<b>(10,768)</b>
經營溢利	513,931	33,422	70,302	37,049	<b>39,131</b>
財務成本	(26,070)	(26,877)	(33,611)	(21,707)	<b>(18,304)</b>
出售附屬公司之淨收益	–	–	–	5,375	–
出售投資物業之淨收益	–	–	–	4,950	–
除稅前溢利	487,861	6,545	36,691	25,667	<b>20,827</b>
稅項	(1,692)	(4,974)	(2,585)	(4,965)	<b>(3,486)</b>
年度／期間溢利	486,169	1,571	34,106	20,702	<b>17,341</b>
本公司擁有人應佔年度／期間溢利	486,169	1,571	34,106	20,702	<b>17,341</b>
股息及分派	–	549,916	–	233,097	–
每股盈利					
– 基本 (港仙)	56.52	0.16	3.41	1.90	<b>1.54</b>
– 攤薄 (港仙)	55.93	0.05	3.27	1.89	<b>1.53</b>
資產及負債					
總資產	3,662,068	3,362,156	3,489,757	2,682,459	<b>2,973,426</b>
總負債	1,042,976	1,200,254	1,262,640	603,390	<b>877,118</b>
	2,619,092	2,161,902	2,227,117	2,079,069	<b>2,096,308</b>

# 本集團持有之物業表

於二零一八年十二月三十一日



## 主要物業

於二零一八年十二月三十一日，本集團所持有主要物業之詳情如下：

## 投資物業

地點	物業類別	本集團之權益	概約面積
香港 銅鑼灣 渣甸街50號 渣甸中心	商業	100%	約49,779平方呎樓面面積
香港 銅鑼灣 渣甸街38號 地舖及閣樓	商業	100%	約446平方呎 可出售面積連同於 地面層約28平方呎院子 及約193平方呎店舖
香港 銅鑼灣 渣甸街38號及40號 1樓	住宅	100%	約762平方呎 可出售面積連同 約99平方呎平台
香港 銅鑼灣 渣甸街41號 地舖連閣樓	商業	100%	約600平方呎 可出售面積連同於 地面層約80平方呎院子 及約371平方呎店舖 連82平方呎院子
香港 銅鑼灣 渣甸街57號 地舖	商業	100%	約715平方呎可出售面積
香港 西半山 堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 (包括地下1號舖上方之部分平台及簷蓬)	商業	100%	約1,345平方呎 可出售面積連同 約273平方呎之平台