



# 九號運通有限公司 Nine Express Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股份代號: 00009



2018  
年度報告

# 目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	4
企業管治報告	12
環境、社會及管治報告	26
董事局報告	36
董事及高級管理層履歷	51
獨立核數師報告	54
綜合損益表	62
綜合損益及其他全面收入表	63
綜合財務狀況表	64
綜合權益變動表	66
綜合現金流量表	68
綜合財務報表附註	70
五年財務資料概要	176



# 公司資料

## 董事局

### 執行董事：

錢凌玲女士(主席)  
張立先生(行政總裁)  
向俊杰先生

### 獨立非執行董事：

徐沛雄先生  
鄧炳森先生  
趙善能先生

## 公司秘書

曾穎雯女士

## 授權代表

錢凌玲女士  
張立先生

## 核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司  
香港  
灣仔  
軒尼詩道28號12樓

## 主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
東莞農村商業銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

## 審核委員會

鄧炳森先生(主席)  
徐沛雄先生  
趙善能先生

## 薪酬委員會

趙善能先生(主席)  
鄧炳森先生  
徐沛雄先生

## 提名委員會

徐沛雄先生(主席)  
鄧炳森先生  
趙善能先生

## 主要股份過戶及登記處

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

## 香港股份過戶登記分處

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

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 總辦事處及香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期  
41樓4101室

## 公司網址

[www.nine-express.com.hk](http://www.nine-express.com.hk)



# 主席報告

各位尊敬的股東，

本人謹代表九號運通有限公司（「九號運通」或「本公司」）董事局（「董事局」）欣然向閣下呈報本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2018年12月31日止年度（「2018財政年度」或「回顧年度」）的全年業績。

2018年對本集團而言是充滿挑戰的一年，同時亦是重整旗鼓的一年。為應對現今瞬息萬變的市場環境，集團近年積極探索跨行業的業務以及多元化發展策略。然而，經過審慎考慮後，集團決定先集中拓展潛力龐大的物業及酒店發展業務，以推動集團重回增長軌道。

去年，內地政府嚴格收緊調控政策，但全國房地產市場的表現依然穩健，市場氣氛持續暢旺，因此集團對房地產發展的前景抱樂觀態度。在2018年，湖南湘潭項目的獨棟別墅取得預售許可證，湘潭一期高層住宅陸續在辦理相關手續和證照，相關物業將在2019年全面投入市場進行銷售，集團預期該項目將為集團帶來持續穩定的收入。此外，該項目的周邊基建項目已陸續落成，預料日益完善的娛樂設施及交通網絡將吸引強勁人流，為集團日後的酒店經營提供有利的條件。

憑藉股東Keyne Holdings Limited為公司帶來的充裕資金及創新思維，集團於未來一年將全力推進湘潭項目，並籌劃開展第二期擴建階段。與此同時，集團將瞄準國內的高端市場積極部署，拓展除酒店及住宅項目以外，加大對新能源等具潛力的特色項目投入，以培育新的利潤增長點。

儘管中美貿易爭議給香港和中國內地經濟發展帶來許多不確定因素，但本集團來年將一如以往採取「穩中求變」的務實進取態度，審時度勢，並適時作出調整，從而抓緊市場賦予的機遇。

最後，本人謹代表董事局，衷心感謝各位股東、管理層成員及業務夥伴在近年的種種變動中，依然對本集團予以無比信任和鼎力支持，並對全體員工的不懈努力致以誠摯的謝意。在今後的日子裡，本集團會以一貫審慎務實的管理原則，用心拓展中國內地的多元業務，致力為本公司及股東創造價值。

錢凌玲  
主席

香港，2019年3月28日

# 管理層討論及分析

於回顧年度，本集團繼續專注於(i)湖南省湘潭的物業及酒店發展(「湘潭項目」)、(ii)四川省成都的物業租務(「成都項目」)、(iii)電影發行及沖印業務，以及(iv)投資集中供熱業務。

## 財務摘要

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得營業額約81,809,000港元(2017年：66,890,000港元)。本公司擁有人應佔虧損約為354,055,000港元(2017年：395,423,000港元)。

截至2018年12月31日止年度，物業租金收入對總收益穩定貢獻約19,688,000港元(2017年：19,079,000港元)，而物業銷售為總收益貢獻約60,147,000港元(2017年：43,578,000港元)。

本公司擁有人應佔虧損約為354,055,000港元(2017年：395,423,000港元)。每股基本及攤薄虧損約為10.84港仙(2017年：14.65港仙)。董事局不建議就截至2018年12月31日止年度派付股息(2017年：無)。於2018年12月31日，現金及現金等值項目約為5,847,000港元(2017年12月31日：7,645,000港元)。

## 業務回顧

### (i) 湘潭項目

湘潭項目位於湖南湘潭九華經濟發展區，佔地面積325,989平方米，用以發展五星級酒店及低密度住宅單位。

隨著近幾年基建工程不斷發展及投入營運，例如長沙機場與長沙市核心區之間的磁懸浮列車及跨越湖南長沙、湘潭及株洲等主要城市的城際鐵路，與周邊地區組成便利生活圈。

於回顧年度，本集團加快擬建五星級酒店的內部裝潢工程。配合五星級酒店的定位，本集團已於2017年底與全球知名的瑞士酒店(Swissotel)簽訂一項管理合同，成為雅高酒店集團(AccorHotels Group)旗下的豪華酒店品牌之一。本集團預計酒店將於2019年底正式投入營運，為旅客提供國際級的舒適體驗。



## 管理層討論及分析

截至2018年12月31日止年度，本集團已確認26個聯排別墅及6個疊加別墅的總收益約60,147,000港元，並已於年內交付予客戶。餘下44個已預售但未交付予客戶的聯排別墅將於其後財政期間確認。於回顧年度，本集團亦已完成獨棟別墅的興建工程，目前正在收尾綠化、園境設計及道路修建工程。本集團已於2018年7月取得相關預售許可證並開始預售總面積約15,000平方米的27套獨棟別墅，且預計預售所得款項將帶來更大額度的現金流量，進一步強化本集團的財務狀況。

展望2019年，本集團將加快建設第一期餘下的物業開發，包括動工興建可售面積合共約171,000平方米的新建聯排別墅和高層公寓，待該區竣工後再全力推進第二期擴建計劃，以配合湘潭市房地產市場的蓬勃發展。

### (ii) 成都項目

截至2018年12月31日止年度，本集團位處中國四川省成都市金牛區永陵路19號且持作商業用途的五層購物商場中心仍然接近全部租出及佔用，成為本集團主要及穩定的收入來源，物業租賃錄得與截至2017年12月31日止年度相約的收入約19,688,000港元。

### (iii) 電影發行及授權使用以及電影菲林沖印業務

截至2018年12月31日止年度，電影發行及授權使用以及電影菲林沖印業務錄得收益約1,974,000港元，較截至2017年12月31日止年度減少約53.4%。所得稅前虧損由2017年約2,925,000港元擴大至2018年約7,327,000港元。隨著電影業務規模縮減，本集團擬著力於物業開發業務，並考慮將非核心業務剔除出業務組合。

### (iv) 集中供熱業務

於2018年12月31日，已進行獨立估值以釐定偉恆發展有限公司（「偉恆發展」）49%股權之可收回金額，以遵循香港會計準則第36號評估是否存在減值跡象。可收回金額釐定約為421,990,000港元，佔本集團總資產約為2,637,551,000港元之約16%。偉恆發展之管理層採用「收入法」之「貼現現金流量法」作為估值方法。



## 管理層討論及分析

於估值過程中主要數據使用：(i)2019年至2023年財政期間偉恆發展經批核預算未來現金流；(ii)稅前貼現率19.1%；及(iii)終端增長率3%。

本集團目前透過約4.6公里(2017年：3.3公里)的蒸汽輸送管道為虎門鎮30(2017年：20)多名活躍客戶供汽。於回顧年度，供汽量達約178,000噸(2017年：104,000噸)，為偉恆發展帶來收益約43,958,000港元，較上一財政年度增加81.1%。然而，由於長安鎮管道鋪設計劃持續延期，加上中央及當地政府一直延後公開發佈長安濱海新區的「粵港澳大灣區開發計劃綱要」，及大灣區計劃剛於2019年第一季度公佈，長安鎮的業務計劃因此等不確定因素進一步延遲及暫停。

根據獨立估值，董事注意到有關投資發生減值跡象，可收回金額約為421,990,000港元，低於投資之賬面值約648,013,000港元，董事考慮就此投資確認減值虧損約226,023,000港元(2017年：246,862,000港元)。

根據本公司收到的2018財政年度偉恆發展及其附屬公司(統稱「偉恆發展集團」)的綜合財務報表，於2018財政年度歸屬於本公司的溢利淨值約為2,564,000港元，降至低於聯天國際有限公司(「聯天」)作出的2018財政年度保證金額112,700,000港元，差額約為110,136,000港元(「差額金額」)。根據買賣協議，就於2018財政年度未能履行溢利保證，本公司將註銷於2018財政年度以託管方式持有相同本金額的可換股票據，並會向聯天歸還剩餘的於2018財政年度以託管方式持有的可換股票據。

### 融資活動及報告期後事項

於2017年12月18日，本公司(作為借款人)與中國華融國際控股有限公司(作為貸款人)訂立融資協議，據此貸款人同意向本公司提供最高達42,000,000美元(相當於約328,000,000港元)之貸款融資。融資自其首個動用日期起計為期三年，並可根據融資協議條款進一步延長一年。融資按8%之年利率計息。於2018年1月2日，貸款所得款項42,000,000美元(相當於約328,000,000港元)已存於本公司。



## 管理層討論及分析

於2018年1月4日，本公司連同利息悉數償還本金額20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)之貸款票據，借款人為Krystal Light Limited，該貸款票據於2018年1月到期。

於2018年2月8日，上海東源匯信股權投資基金管理有限公司(作為普通合夥人)及上海東興投資控股發展有限公司、北京金業長豐實業有限公司以及本公司間接全資附屬公司成都中發黃河實業有限公司(「成都中發」)(合稱有限合夥人)就出資並管理合夥企業而訂立有限合夥協議。合夥企業從事有關中國房地產的重組債務投資項目。南京金高房地產開發有限公司(「南京金高」)與成都中發訂立貸款協議，據此，南京金高已同意自2018年2月9日起可向成都中發提供免息貸款人民幣190,000,000元(相當於約236,440,000港元)，為期兩年，以為合夥企業資本出資提供資金。貸款並無抵押並已於年內悉數償還。

於2018年3月12日，本公司(作為發行人)與東海國際證券(香港)有限公司(作為配售代理人)、東海國際金融控股有限公司(作為認購人)以及朱彼得先生、錢凌玲女士、朱柏衡先生、張立先生及上海金大地投資有限公司(作為擔保人)訂立配售及認購協議，據此本公司同意發行於2019年到期的15,000,000美元10%優先有擔保無抵押票據(「票據」)，並以東海國際金融控股有限公司為受益人。本公司須於票據發行日期一週年當日贖回票據，贖回可根據配售及認購協議條款及票據條件延長一年。於2019年3月12日，本公司透過發行承兌票據(附帶與票據類似之條款)悉數贖回票據，惟還款日期將於2019年6月11日到期，並按年利率15%計息。

於2018年3月26日，Grimston Limited作為賣方(本公司全資附屬公司)與Circle Prosper Limited作為買方訂立買賣協議，以按110,000,000港元之代價出售於昌盛中國有限公司之100%股本權益，昌盛中國有限公司實益擁有於GLC Special Situations Fund L.P. (「GLC基金」)之投資。直至本報告日期，本集團合共收取60,000,000港元，為總代價下兩筆分期付款項。代價餘額50,000,000港元須於完成日期(即2019年6月30日)或之前支付。





## 管理層討論及分析

於2018年3月26日，傑國發展有限公司作為賣方(本公司全資附屬公司)與Force Hasting Limited作為買方訂立買賣協議以按65,000,000港元之代價出售於博世控股有限公司之19%股本權益。是項出售於2018年12月20日完成。

於2018年7月13日，本公司已完成按配售價每股配售股份0.268港元，向不少於六名承配人配售合共479,838,000股普通股，佔緊隨完成後經發行配售股份擴大之本公司已發行股本約13.45%。2018年6月27日(即配售協議日期)之收市價為0.315港元及淨配售價為約0.262港元。配售所得款項淨額約125,900,000港元。所得款項淨額擬作以下用途：(i)約70,000,000港元用於本集團位於中國湖南省湘潭的物業及酒店開發項目；及(ii)餘額約55,900,000港元用作一般營運資金及用於日後潛在投資機會。所得款項淨額已按擬定用途悉數動用。

於2018年11月27日，本公司(作為發行人)與東海國際金融控股有限公司(「東海金融」，作為認購人)及朱彼得先生、錢凌玲女士、朱柏衡先生及上海金大地投資有限公司(作為擔保人)訂立認購協議，據此，本公司同意發行本金額合共20,000,000美元(相當於約156,920,000港元)並已東海金融為受益人之第一期票據及第二期票據。票據將按5%之年利率計息，將分別於第一期票據及第二期票據交割日起364天到期。本公司會將票據所得款項用作本公司的一般營運資金或東海金融可能全權酌情同意的任何其他用途。

### 前景

回顧2018年，中國經濟雖受到中美貿易爭議、複雜國際環境等的影響，但仍然保持了穩步持續的增長。受惠於宏觀經濟持續改善，本集團認為中國房地產市場於2019年將維持增長動力，因此，集團來年將繼續側重於物業及酒店發展業務。

按國務院預計，中國60歲或以上的老年人口平均每年增加約640萬，到2020年將增至約2.55億，佔總人口的17.8%。隨著人口老化加劇，國內民眾對優質安老服務的需求亦大大增加。有見及此，集團有意瞄準國內日益富裕的人口，開拓如高端養老社區或醫療房地產等項目，以發掘當中的龐大增長潛力。



## 管理層討論及分析

為進一步擴大業務規模，集團正積極加快收購步伐，以重點投資和發展旅遊及商業房地產及酒店項目。此外，集團亦計劃衝出中國市場，於海外物色優質資產作收購，務求進一步豐富集團的業務組合，並擴闊地域版圖。

2018年，本集團集中供熱業務供汽量錄得大幅上升，加上政府公佈大灣區整體規劃及環保熱能業務與國家減排節能的發展方向一致，本集團看好集中供熱業務的前景。2019年，一旦相關資金到位，以及大灣區規劃得以落實，本集團便將加快蒸汽輸送管道的鋪設工作，配合陸續出台的嚴格監管政策，本集團相信將有更多客戶投向具成本效益的蒸汽供熱，長遠而言能帶來持續性收益。

展望未來，縱然挑戰重重，但憑藉過去多年來建立的扎實基礎，集團對未來的發展仍然感到正面。本集團將繼續保持務實審慎的態度，重點發展具高潛力的業務，同時密切注視其他業務的表現和潛在商機，積極開拓新思路，以謀求新的發展，推動盈利增長。

### 流動資金及財務資源

於2018年12月31日，本集團之流動資產淨額約為310,091,000港元(2017年12月31日：465,132,000港元)，流動資產約為1,299,856,000港元(2017年12月31日：1,146,080,000港元)及流動負債約為989,765,000港元(2017年12月31日：680,948,000港元)，流動比率約為1.31(2017年12月31日：1.68)。於2018年12月31日，本集團之現金及現金等值項目約為5,847,000港元(2017年12月31日：7,645,000港元)。

### 資本架構

於2018年12月31日，本集團權益總額約為1,004,955,000港元(2017年12月31日：1,206,621,000港元)。



## 管理層討論及分析

### 借貸及銀行信貸以及集團資產抵押

於2018年12月31日，本集團之尚未償還借貸及可換股票據約為1,065,751,000港元(2017年12月31日：798,069,000港元)。本集團之銀行借貸約144,357,000港元(2017年12月31日：186,278,000港元)乃以本集團賬面淨值分別約為65,542,000港元(2017年12月31日：77,273,000港元)及約為369,893,000港元(2017年12月31日：136,638,000港元)之土地使用權及在建工程作抵押。本集團於2018年12月31日之銀行借貸約193,556,000港元(2017年12月31日：233,784,000港元)乃以本集團賬面淨值約為452,273,000港元(2017年12月31日：476,240,000港元)之發展中物業作抵押。本集團於2018年12月31日之即期銀行借貸約178,000港元(2017年12月31日：406,000港元)及銀行透支約2,985,000港元(2017年12月31日：2,468,000港元)乃以賬面淨值約為618,000港元(2017年12月31日：645,000港元)之租賃土地及樓宇作抵押。本集團於2017年12月31日之其他借貸約156,160,000港元以質押本集團若干附屬公司股份、公司間貸款及本公司前股東鄭強輝先生(「鄭先生」)之個人擔保作抵押。本集團於2017年12月31日之股東借款約1,863,000港元，以及本集團之前股東借款約13,500,000港元(2017年12月31日：15,828,000港元)及其他借貸約52,984,000港元(2017年12月31日：66,371,000港元)均為無抵押。本集團於2018年12月31日之其他借貸約257,844,000港元(2017年12月31日：無)為無抵押。本集團之其他借貸約為296,125,000港元(2017年12月31日：無)以本公司控股股東Keyne Holdings Limited(「Keyne」)及若干有關連人士作出之股份押記以及本公司若干附屬公司及若干有關連人士作出之股權質押作抵押。於2018年12月31日，資產負債比率(按借貸及可換股票據除以權益總額計算)約為1.060(2017年12月31日：0.661)。

### 外匯風險

本集團之資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。中國業務營運產生之收入及開支主要以人民幣計值。本集團並無重大外匯匯率波動風險，然而，本集團會密切監察市場，並於必要時採取適當調整及措施。

### 或然負債

除綜合財務報表附註41所披露者外，據本集團所知，概無其他或然負債。



## 管理層討論及分析

### 僱員及薪酬政策

截至2018年12月31日止年度的員工成本約為37,390,000港元(2017年：19,865,000港元)，大幅上升約88%，乃由於回顧年度內向若干僱員及一名董事授出購股權而產生股本結算以股份為基礎之付款約13,947,000港元所致。本集團僱用64名(2017年：75名)員工。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

### 末期股息

董事局議決不就截至2018年12月31日止年度宣派任何末期股息(2017年：無)。

# 企業管治報告

本集團承諾設立及維持良好的企業管治常規及程序。截至2018年12月31日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之所有適用守則條文。本報告載述本公司之企業管治常規及闡釋其應用。

## 董事進行之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經對於回顧年度內在任之全體董事作出特定查詢後，彼等均確認彼等於該財政年度內一直遵守標準守則。

## 董事局

### (I) 董事局之組成

董事局現時由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事，其履歷詳情載於第51至53頁的「董事及高級管理層履歷」。年內及截至本報告日期止期間的董事如下：

#### 執行董事

錢凌玲女士(主席)  
張立先生(行政總裁)  
萬沛中先生(於2018年1月16日辭任)  
向俊杰先生  
季建國先生(於2018年1月16日辭任)

#### 獨立非執行董事

徐沛雄先生  
鄧炳森先生  
趙善能先生

董事局成員才能卓越及經驗豐富，並由執行及非執行董事均衡組成。

各董事均按其才幹、經驗及地位，以及其可能對本集團及其業務增長及發展所作出之貢獻而獲委任。於回顧年度內，董事彼此概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。



# 企業管治報告

## (II) 董事局之運作

本公司乃由董事局領導，並以本公司利益作出客觀決策。為有效監督管理層及向其提供適當指引，董事局須考慮及批准與本集團長期策略、全年業務計劃及財務預算、重大收購及出售、股息政策、董事聘任、薪酬政策、風險管理及內部控制有關之決定。除正式會議外，須由董事局批准之事宜則以傳閱書面決議案及電話會議／現場會議方式處理。

董事局與管理層之間之責任有明確區分。重要事項之決策由董事局作出，而有關本集團一般日常營運之決策則由管理層決定。重要事項包括本集團策略性政策、主要投資、融資決定及與本集團營運有關之主要承擔。

## (III) 董事培訓及持續專業發展

新委任之董事收到有關擔任董事之法律責任及其他責任及董事局角色之指示及情況介紹。本集團亦已適時向董事提供有關本集團事務及發展之資料，以讓彼等能夠作出知情決定及有效履行彼等作為董事之職責及責任。

本公司持續就本集團業務及法律監管規定之最新發展向董事提供更新資料及介紹，以讓彼等了解其責任以及本集團之經營、業務活動及發展。

# 企業管治報告

年內，董事亦參與以下：

參加有關法規及  
更新資料之研討會  
及／或會議及／或  
閱讀有關本公司業務  
及營運以及法律及  
監管最新動態等之資料

## 董事

錢凌玲女士	✓
張立先生	✓
向俊杰先生	✓
萬沛中先生 (於2018年1月16日辭任)	✓
季建國先生 (於2018年1月16日辭任)	✓
徐沛雄先生	✓
鄧炳森先生	✓
趙善能先生	✓

## 主席及行政總裁

為清晰界定董事局管理與本集團業務營運之日常管理，主席與行政總裁之角色已獨立區分。自2018年1月16日起，本公司主席與行政總裁之職責已分別由錢凌玲女士與張立先生替代萬沛中先生及向俊杰先生履行。於回顧年度內，主席錢凌玲女士集中處理本集團整體企業發展及策略方向，並領導董事局及監督董事局有效運作。行政總裁張立先生負責所有日常企業管理事務，以及協助主席策劃及發展本集團策略。職責區分有助加強彼等獨立處事，並確保權力及職權間取得平衡。

## 非執行董事

所有非執行董事之委任均有指定任期，自其委任日期起計為期一年，並將自動重續，除非任一方透過發出至少一個月之事先書面通知提前終止。然而，根據本公司之公司細則（「公司細則」）條文，彼等均須輪值退任及於本公司股東大會上接受重選。



## 企業管治報告

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

### 薪酬委員會

薪酬委員會(「薪酬委員會」)由三位獨立非執行董事組成，趙善能先生為薪酬委員會之主席。

薪酬委員會須至少每年舉行一次會議。於2018財政年度內曾舉行兩次會議，會議期間檢討了有關本集團董事及高級管理層薪酬待遇之薪酬政策。概無董事參與釐定彼等本身之酬金。薪酬委員會每位成員之出席情況載於第19頁內「會議出席記錄」。

根據薪酬委員會之職權範圍，其主要角色及職能(其中)包括就本公司有關其所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構及就制訂薪酬政策而設立正式及透明之程序向董事局提供推薦意見，以及參照董事局之公司目標及目的，檢討及批准管理層之薪酬建議。薪酬委員會之職權範圍(於2012年3月20日經修訂)可於聯交所及本公司之網站查閱。

應付董事之酬金取決於其各自於服務合約(如有)之合約條款及薪酬委員會之建議。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註10(a)。

按薪酬等級已付本集團高級管理人員(包括董事)於截至2018年12月31日止年度之薪酬詳情載列如下：

薪酬範圍	高級管理人員 人數
低於1,000,000港元	6
1,000,001港元至7,000,000港元	2

有關董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士之詳情載於綜合財務報表附註10。





# 企業管治報告

## 提名委員會

本公司已於2012年3月20日根據企業管治守則成立提名委員會(「提名委員會」)，提名委員會由三位獨立非執行董事組成，徐沛雄先生為提名委員會之主席。

提名委員會須至少每年舉行一次會議。於2018財政年度曾舉行一次會議。會議期間，已就2019年股東週年大會上董事退任及重選展開討論，並就本公司企業策略及未來發展檢討董事局之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)之適當性。提名委員會每位成員之出席情況載於第19頁內「會議出席記錄」。

提名委員會之主要職責及職能為(其中包括)至少每年檢討董事局之架構、人數及組成，並就董事之提名及委任或重新委任及董事繼任計劃向董事局提出建議以及評估獨立非執行董事之獨立性。

## 董事局成員多元化政策

董事局就提名及委任新董事採納董事局成員多元化政策(「董事局成員多元化政策」)，當中載列：董事局候選人的選擇應基於多元化視角，並參考本公司之商業模式及特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化及教育背景、行業及專業經驗、技能、知識及服務年期。

提名委員會在檢討董事局之成員組成時，亦已檢討並採納上述衡量標準。評估董事具備之技能及經驗對本公司業務是否適合後，提名委員會確認現有董事局成員結構適當，毋須作出變動。



# 企業管治報告

## 提名政策

董事局自2019年1月1日起採納一項提名政策(「提名政策」)。提名政策旨在載列提名董事之程序及標準。

### (I) 甄選標準

於評估建議人選是否符合資格擔任董事時，提名委員會將考慮以下因素(並非全部因素，提名委員會可酌情考慮任何其他因素)。

- 品格與誠實；
- 與本公司業務及策略相關且對其有利之技能、知識及經驗；
- 能夠為本公司業務付出之時間及關注；
- 多元化範疇，並參考董事局成員多元化政策(經不時修訂)；
- 符合上市規則第3.13條所規定關於委任獨立非執行董事之獨立性要求。

## (II) 提名程序

1. 就委任額外董事加入董事局或填補董事局臨時空缺而言，提名委員會須識別人選，包括(其中包括)考慮本公司董事局成員、管理層及顧問推薦人選，並依據相關甄選標準及就確定人選是否符合資格擔任董事進行足夠之盡職審查後，對有關候選人進行評價。倘候選人被視為合資格，提名委員會將推薦予董事局以供其考慮及批准。
2. 就建議人選於股東大會上參選而言，提名委員會須檢討退任董事所作貢獻及評價其能否根據相關甄選標準繼續履職，並向董事局作出推薦建議以供考慮。
3. 全體董事局負有甄選及委任董事之最終責任。
4. 董事局將就與推薦人選於股東大會上參選(及重選)相關之所有事宜擁有最終決定權。

提名委員會之職權範圍(於2018年12月14日經修訂)可於聯交所及本公司之網站查閱。

## 審核委員會

本公司已成立由三位獨立非執行董事組成之審核委員會(「審核委員會」)，當中一位成員擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。鄧炳森先生為審核委員會之主席。審核委員會之成員均非本公司前任或現任核數師之成員。審核委員會於2018財政年度內曾舉行兩次會議。審核委員會之工作及發現已匯報予董事局。於2018財政年度，已提交董事局垂注之事項，其重要性不足以須於本報告內披露。每位成員之出席情況載於第19頁內「會議出席記錄」。

根據審核委員會現有之職權範圍，其主要角色及職能(其中)包括於將半年度及全年財務報表送呈董事局前審閱有關報表及檢討本公司風險管理及內部監控系統以及內部審核成效之報告書。審核委員會之職權範圍(於2018年12月14日經修訂)可於聯交所及本公司之網站查閱。

# 企業管治報告

## 會議出席記錄

於2018財政年度內共舉行了四次董事局定期會議及一次股東週年大會。並於有需要時另行召開董事局會議。本公司已根據上市規則及企業管治守則於舉行會議前向全體董事發出正式通知及董事局文件。各董事於2018財政年度出席本公司各會議之記錄載列如下。在以下各會議上進行之一切事項，已根據適用法律及法規妥為存檔。

	2018財政年度出席／舉行會議次數				
	股東 週年大會	董事局 會議	薪酬 委員會 會議	提名 委員會 會議	審核 委員會 會議
會議次數	1	26	2	1	2
<b>執行董事</b>					
錢凌玲女士 (於2018年1月16日獲委任為主席)	1/1	18/26	不適用	不適用	不適用
張立先生 (於2018年1月16日獲委任為行政總裁)	1/1	26/26	不適用	不適用	不適用
向俊杰先生 (於2018年1月16日辭任行政總裁)	1/1	26/26	不適用	不適用	不適用
萬沛中先生 (於2018年1月16日辭任)	不適用	0/1	不適用	不適用	不適用
季建國先生 (於2018年1月16日辭任)	不適用	1/1	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>					
鄧炳森先生	1/1	26/26	2/2	1/1	2/2
徐沛雄先生	1/1	26/26	2/2	1/1	2/2
趙善能先生	1/1	26/26	2/2	1/1	2/2

## 核數師之酬金

2018財政年度，本公司外聘核數師致同(香港)會計師事務所有限公司提供之審核服務之費用為1,800,000港元。

## 董事對財務報表所負之責任

董事理解並承認彼等負責監察2018財政年度之財務報表之編製。於2018年12月31日，本集團的流動負債總額約為989,765,000港元，須於未來十二個月內到期償還。在同一天，本集團有現金及現金等值項目約5,847,000港元。此外，於截至2018年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約354,055,000港元，經營業務所得現金流出淨額約為124,328,000港元。該等事項或情況顯示存在一個重大不明朗因素，或會對本集團繼續持續經營之能力構成重大疑問，因此其可能無法於一般業務過程中變現其資產及償還其負債。

管理層已制定現金流預測，涵蓋綜合財務狀況表日期起計十八個月期間。董事已審閱本集團之現金流預測。董事密切監控本集團之流動資金狀況及財務表現，並已採取措施改進本集團之現金流量。該等措施包括向控股股東及其他人士控制的公司取得利息成本更低的額外融資額。本集團亦接獲控股股東Keyne Holdings Limited控制的公司所發出的財務援助函件，當中確認其將繼續提供充足資金供本集團於其現有及未來財務責任到期時履行相關責任。經計及上文所述連同預計來自經營業務之現金流出，董事認為，本集團將備有充裕營運資金，足以履行其於綜合財務狀況表日期起計未來十八個月期間到期之財務責任。故此，董事信納按持續經營基準編撰綜合財務報表實為適宜。

財務報表真實及公允地反映本集團之事務、盈利能力及現金流量，並符合香港法例第622章香港公司條例(「公司條例」)之披露規定及上市規則之適用披露條文。



## 企業管治報告

於編製2018財政年度之財務報表時：

- (i) 選擇、貫徹應用適當之會計政策，並根據香港財務報告準則；
- (ii) 作出審慎及合理判斷及估計；及
- (iii) 列述重大偏離適用會計準則之原因(如適用)。

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的責任載於本年報之獨立核數師報告。

### 公司秘書

於回顧年度內，本公司聘請曾穎雯女士(「曾女士」)為本公司公司秘書，彼為方圓企業服務集團(香港)有限公司的助理經理。曾女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員協會會士，在履行其作為本公司公司秘書之職責時，彼向董事局呈報且其主要聯絡人為本公司行政總裁。

曾女士已確認其於2018財政年度已接受不少於15個小時的相關專業培訓。

### 風險管理及內部監控

#### 方針及目標

董事局負責風險管理及內部監控制度，並持續檢討其有效性。董事局確認風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，且就避免重大錯誤陳述或損失而言，僅能提供合理而非絕對之保證。

## 風險管理及內部監控制度之主要特點

本集團之風險管治架構及主要責任概述如下：

### 董事局

- 於達致本集團之策略目標時，評估及釐定董事局所願意接納之重大風險性質及程度；
- 確保落實有效之風險管理及內部監控制度；
- 確保本集團會計、內部審計及財務匯報職能之資源、員工資格及經驗、培訓計劃及預算之充足性；及
- 監督風險管理及內部監控制度在設計、執行及監控方面之管理工作。

### 管理層

- 協助董事局履行其就風險管理及內部監控制度之責任，並確保有關檢討涵蓋所有重要監控方面，包括財務、經營及合規監控；
- 制定內控審核計劃及有效監控措施以緩解風險；
- 識別對達致策略目標構成威脅之主要及重大風險；及
- 概述風險管理登記冊上主要附屬公司及聯營公司有關風險評估、估算及緩解之結果。



# 企業管治報告

## 用於識別、評估及管理重大風險之程序

於外部諮詢人員協助下，董事局及本公司行政總裁所領導之高級管理層（「負責管理層」）負責設計、執行及監控風險管理及內部監控制度。

本集團用於識別、評估及管理重大風險之程序概述如下：

### 風險識別

- 透過與主要附屬公司及聯營公司管理層及董事面談識別重大風險。「企業管治守則合規及企業管治報告披露問卷」及「風險識別及管理問卷」乃用於記錄主要附屬公司及聯營公司管理層及董事所識別之風險。

### 風險評估

- 就外部核數師所識別之關鍵審計事項進行風險評估；
- 評估及估算附屬公司及聯營公司所識別之重大風險；及
- 考慮潛在後果範圍及該等後果發生之可能性。

### 風險應對

- 從本集團整體層面角度對主要附屬公司及聯營公司所識別之風險進行評估及排序；及
- 負責管理層更新風險管理登記冊。

### 風險監控及匯報

- 向董事局持續傳達監控結果，使其能夠對本集團之監控及風險管理之有效性進行評估；
- 向董事局呈報選定附屬公司及聯營公司管理層完成之風險問卷、風險管理登記冊及內控審核計劃；及
- 向審核委員會及董事局遞交實況調查報告，當中載有外部諮詢人員就若干營運週期及範圍之內部監控檢討及測試作出的推薦建議。





# 企業管治報告

## 內部審核職能

本集團風險管理及內部監控框架符合COSO (Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commissions) 框架。本集團內部審核職能由負責管理層履行，其定期向審核委員會及董事局匯報。於年內，本集團委聘外部諮詢人員協助負責管理層進行風險評估流程、檢討本集團內部審核職能及執行內部審核計劃，包括按照負責管理層釐定之協定程序對選定流程進行監控測試。

根據負責管理層所提交之資料，董事局對本集團截至2018年12月31日止年度之風險管理及內部監控制度之有效性進行年度檢討。董事局之結論為本集團於回顧年度內之風險管理及內部監控制度屬充足及有效。

## 內幕消息

於處理及發佈內幕消息之程序及內部監控方面，本公司完全了解其於證券及期貨條例新第XIVA部、第571章及上市規則項下之責任。董事局採納一項政策，為本公司董事、高級職員及相關僱員提供指引，以確保根據適用法律及法規平等及適時地向公眾發佈本公司內幕消息。

## 憲章文件

截至2018年12月31日止年度，本公司之憲章文件並無任何變動。

## 與股東溝通

本公司重視定期與股東進行有效及公正溝通，並承諾適時向股東傳達重要及有關資料。

本公司小心確保資料適時公開發表。資料披露乃透過於聯交所刊發公佈、本公司之年報及中期報告、新聞稿，以及本公司網站(<http://www.nine-express.com.hk>)作出。



# 企業管治報告

## 股東之權利

### (i) 由股東召開股東特別大會

根據公司細則第58條，於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會上投票權)十分之一之股東於任何時候有權透過向本公司董事局或秘書發出書面要求，要求董事局召開股東特別大會，以處理有關要求中指明之任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。倘遞呈後二十一(21)日內，董事局未有召開該大會，則遞呈要求人士可根據百慕達公司法第74(3)條之規定自行召開大會。

### (ii) 於股東大會上提呈建議

股東須向董事局或本公司之公司秘書提出書面要求，致函本公司之總辦事處地址，當中須列明其股權資料、其詳細聯絡資料以及擬就任何具體之交易／事宜而於股東大會上提呈之建議及有關證明文件。

### (iii) 向董事局提出查詢

股東可隨時將彼等向董事局提出之查詢及關注事項以書面方式送交本公司之香港總辦事處，地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室。

## 股息政策

本公司自2019年1月1日起採納一項股息政策(「股息政策」)。股息政策旨在維持充足儲備以供日後發展，為股東創造穩定持續收入。

根據股息政策，股息宣派及派息金額須受以下因素規限，包括但不限於(1)本集團之財務表現；(2)本集團之保留盈利及可供分派儲備；(3)本集團之預期營運資金需求、資本開支需求及未來發展計劃；(4)本集團之流動資金狀況；(5)百慕達公司法、任何適用法律、規則及法規以及本公司組織章程細則項下之任何限制；及(6)董事局可能認為適當之任何其他因素。

董事局將不時檢討股息政策，並可行使其絕對酌情權於其認為適當及必要時更新、修訂及／或修改股息政策。

# 環境、社會及管治報告

## 範圍及報告期間

此環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告，內容詳列本集團於環境、社會及管治各方面之表現，乃參照上市規則附錄27所載環境、社會及管治報告指引及聯交所所訂指引作出披露。

本集團之主要業務包括電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業租賃、物業及酒店發展以及投資集中供熱。除另有說明外，本環境、社會及管治報告涵蓋本集團香港銅鑼灣總部辦事處之業務運營、香港觀塘之電影菲林沖印業務、中國內地湖南之物業發展以及中國內地東莞之集中供熱及配送項目於2018年1月1日至2018年12月31日期間有關環境及社會兩個主要範疇之整體表現。

## 持份者之參與及重要性

為確定本集團於本環境、社會及管治報告所匯報至關重要之部分，主要持份者包括投資者、股東及僱員已如下表所示定期參與討論及審閱有助本集團業務實現潛在增長及準備應付未來挑戰之注意事項。

持份者	參與途徑
股東	<ul style="list-style-type: none"><li>• 股東週年大會</li><li>• 股東特別大會</li><li>• 電子郵件、電話通訊及公司網站</li><li>• 刊發通告、通函、中期及年度報告</li></ul>
潛在投資者	<ul style="list-style-type: none"><li>• 定期會議</li><li>• 電話會議</li><li>• 電子郵件及電話通訊</li></ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"><li>• 定期會議</li><li>• 僱員調查</li><li>• 員工活動</li></ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"><li>• 管理層會議</li><li>• 定期溝通</li></ul>



# 環境、社會及管治報告

## 持份者意見

本集團歡迎持份者就我們的環境、社會及管治方針及表現提供意見。敬請閣下透過電郵向我們提出建議或分享意見，電郵地址為ir@nine-express.com.hk。

## 可持續發展使命與願景

### 使命

多元化本集團之業務組合，為持份者創造可持續財富及福祉：

- 發展集中供熱項目，就環境、氣候及健康提供綠色能源及可持續福利；及
- 發展物業及酒店發展項目，建設環保而富有活力之社會並提高生活質素。

## 環境、社會及管治之願景

環境、社會及管治標準提升，乃隨生活水平升高而不斷增強之需要。本集團不僅關注自身這一代之需求，亦關注後代之需求，以及社會之可持續發展、穩定及繁榮。作為一家環保企業，本集團深明所擔負之必要社會責任，帶頭保護環境，同時將更優先考慮降低對氣候變化之影響及減少溫室氣體排放，尤其是透過集中供熱及配送項目。

### A. 環境

本集團於報告期間主要涉及汽油、電力、水、紙張及商務航空差旅等排放類別。業務並不涉及受國家法律法規所規管之包裝材料消耗、生產相關空氣、水質及土地污染。本集團承認其業務造成不可忽略的溫室氣體排放，因此致力實施自然資源節約措施，藉此減少排放量。

於本環境、社會及管治報告內之本集團總建築面積為4,272平方米。

# 環境、社會及管治報告

## 1. 溫室氣體排放

溫室氣體排放範圍	排放來源	排放量 <sup>1</sup> (以噸二氧化碳當量計)		總排放量 (百分比)	
		2018年	2017年	2018年	2017年
<b>範圍1</b>					
直接排放	本公司自有車隊消耗之 無鉛汽油	<b>47.08</b>	66.97	<b>11.29%</b>	10.24%
<b>範圍2</b>					
間接排放	購買電力 <sup>2</sup>	<b>346.11</b>	556.57	<b>83.01%</b>	85.15%
<b>範圍3</b>					
其他間接排放	紙張消耗	<b>1.80</b>	1.85	<b>0.43%</b>	0.28%
	食水消耗	<b>6.47</b>	11.08	<b>1.55%</b>	1.70%
	商務航空差旅	<b>15.50</b>	17.19	<b>3.72%</b>	2.63%
<b>總計</b>		<b>416.95</b>	653.66	<b>100%</b>	100%

附註：

- 除另有說明外，排放系數乃參照上市規則附錄27及聯交所所訂其參考文件而作出。
- 於中國內地購買的電力乃採用合併邊際排放系數(平均值)0.88噸二氧化碳當量/兆瓦時。

本集團業務於報告期間之溫室氣體排放量為416.95噸(2017年：653.66噸)二氧化碳當量(主要為二氧化碳、甲烷及氧化亞氮)，年度排放強度為每立方米0.098噸二氧化碳當量(2017年：每立方米0.15噸二氧化碳當量)。



## 環境、社會及管治報告

### 2. 直接排放

本集團自有車輛於報告期間使用之汽油合共為20,929公升(2017年：46,180公升)，排放二氧化碳當量47.08噸(2017年：66.97噸)及硫氧化物共0.31千克(2017年：0.68千克)。氮氧化物及顆粒物排放由於缺乏數據而未作報告，有關資料將會納入下一報告期間。

### 3. 電力

本集團之耗電量為413,191千瓦時(2017年：651,167千瓦時)，耗能強度為每平方米96.72千瓦時(2017年：每平方米152.43千瓦時)，即排放合共346.11噸(2017年：556.57噸)二氧化碳當量。本集團採用之節能措施包括：

- 在空調中安裝恆溫器以根據需要靈活調節溫度；
- 將室溫保持於24-26攝氏度；
- 離開辦公室時關掉電燈；
- 離開辦公室時關閉電腦及其他電子裝置；及
- 將打印機設置為節能模式。

### 4. 水

電影菲林沖印及東莞及湖南集中供熱項目之辦公室於報告期間耗用食水15,906立方米(2017年：27,243.5立方米)，產生溫室氣體排放量6.47噸(2017年：11.08噸)二氧化碳當量，耗水強度為每平方米3.72立方米(2017年：每平方米6.38立方米)。總部之用水乃由寫字樓管理處管理，因此並無可用相關數據以作計算。然而，值得注意的是總部之食水耗用量微乎其微。

## 環境、社會及管治報告

### 5. 無害廢棄物

本集團之業務並無產生有害廢棄物。來自本集團業務之無害廢棄物主要為辦公室用紙。

#### (i) 辦公室用紙

本集團實施節約用紙措施，例如促進電子歸檔、將打印機預設為雙面列印、在打印機上張貼提示以鼓勵雙面列印及就用過之紙張及信封設置回收區域以在可能情況下將其循環再用。此外，本集團亦提供廢紙回收箱以便紙張循環再用。

日常辦公室運作共使用0.37噸(2017年：0.39噸)紙張作文件列印及交付包裝等用途，排放了1.80噸(2017年：1.85噸)二氧化碳當量溫室氣體。

#### (ii) 減廢措施

除上述減少紙張浪費之措施外，本集團亦尋找機會充分利用資源及減少浪費。例如，本集團於特設區域集中供應文具，使資源得以有效利用及盡可能地循環使用。此外，辦公室茶水間提供耐用及可重複使用之餐具及食具，鼓勵員工在用餐時使用可重複使用之餐具而避免使用一次性餐具。

### 6. 商務航空差旅

於報告期間，僱員透過航空旅行就業務項目會見潛在投資者及供應商並參加研討會，產生15.50噸(2017年：17.19噸)二氧化碳排放之相對總量。本集團鼓勵於辦公室進行視頻會議及電話會議以減少碳排放。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會

### 1. 僱傭和勞工常規

#### (i) 僱傭

本集團提供具競爭力之薪酬、晉升機會、補償及福利待遇，以吸引及挽留人才。本集團設有薪酬委員會，負責檢討董事之酬金。就一般員工及管理層而言，薪酬乃參照市場趨勢、僱員之資歷、經驗及表現每年進行檢討。截至2018年12月31日，於本環境、社會及管治報告內，本集團僱員總數為72人，其中64人為全職員工，另外8名為臨時員工。所有僱員均來自香港及中國內地不同省份。

僱員年齡分佈	18-25	26-35	36-45	46-55	56及以上
2018年	9%	37%	19%	20%	15%
2017年	8%	30%	24%	25%	13%

僱員性別分佈	男性	女性
2018年	61%	39%
2017年	55%	45%

本集團遵守中國及香港之一切適用僱傭法及勞工法。僱員可享有雙糧獎金、強制性公積金、退休金、醫療保險、人壽保險、牙科保險、失業保險、工作相關傷病保險以及生育保險，還可享有年假、病假、產假、侍產假及喪假等多種有薪假期。僱傭合約亦會載列解決任何糾紛之調解及仲裁程序。



## 環境、社會及管治報告

於報告期間之年度流失率(按不同年齡組別分類)如下。

年度流失率(按年齡組別劃分)	18-25	26-35	36-45	46-55	56及以上
2018年	0%	38%	53%	6%	8%
2017年	38%	20%	21%	28%	15%

年度流失率(按性別劃分)	男性	女性
2018年	27%	13%
2017年	13%	13%

本集團致力確保為僱員提供安全及健康之工作環境，不論任何年齡、性別及種族背景以激勵及增強員工隊伍。同時，本集團將繼續向僱員提供架構完善及充滿關懷之環境以提升彼等在本集團之歸屬感及工作效率。

### (ii) 僱員健康與安全

本集團遵守國家有關勞動保護之一切規例，包括職業病防治條例及女職工勞動保護特別規定。本集團已制定職業健康及安全指引，闡述辦公室之潛在危險並載列避免該等危險之預防措施。本集團亦定期進行簡報、提醒、檢查及維護，讓僱員掌握最新安全措施知識，從而避免設備引致之傷害。僱員定期參與管理部門舉辦之消防安全研討會及消防疏散演練。於報告期間，並無因工傷導致之工作相關死亡個案及損失工作日數。

就集中供熱項目而言，負責操作特殊設備之僱員須透過考核獲得東莞市質量技術監督局頒發之安全管理證書。就電影菲林沖印相關業務而言，本集團已發佈化學品安全指引，以確保僱員具備充足之化學品處置及必要清理知識。處置化學品時均遵循廢物處置條例、工廠及工業經營(危險物質)規例以及危險品條例。

## 環境、社會及管治報告

職業健康與安全數據	2018年	2017年
因工作關係而死亡	0	0
工傷個案(多於3日)	0	0
工傷個案(少於3日)	0	0
因工傷損失工作日數	0	0

### (iii) 發展及培訓

本集團為集中供熱業務僱員及物業發展業務僱員分別提供消防安全培訓、應急管理培訓及禮儀培訓。應急管理培訓透過研討會、演練及考核培養僱員在集中供熱業務中遭遇意外事故時之適當態度及處理程序以及在物業開發業務中採取防火措施，而禮儀培訓則提高僱員之客戶服務質素。於報告期內已進行合共3小時之培訓課程。42.25% (2017年：61%)之僱員接受過培訓，每名僱員平均受訓0.01小時(2017年：0.05小時)。

### (iv) 僱傭溝通

績效評估乃管理層及前線員工評估其表現及就本集團未來發展表達期望之基本平台。評估過程中亦會對僱員之工作量進行檢討及調整，以免僱員超負荷工作。

為提升僱員之歸屬感，本集團會於農曆新年、中秋節及聖誕節等節假日舉辦慶祝活動。本集團亦定期舉行午餐聚會，以便僱員間互動溝通及創造和諧僱員關係。本集團將繼續組織各種娛樂活動以加強僱員密切聯繫。

### (v) 勞工準則

本集團業務於報告期間並無僱用童工或強制勞工。在僱傭管理方面，本集團已嚴格遵守香港法例第57章僱傭條例之規定，中國內地業務亦已遵守中國勞動法之規定。

人力資源部在面試時會查看所有簡歷、身份證原件及證書原件，以免僱用童工或強制勞工。

## 環境、社會及管治報告

### (vi) 平等機會

本集團致力確保在招聘、培訓及發展、工作晉升以及補償及福利等方面為員工提供平等機會。僱員並不會基於性別、種族背景、宗教、膚色、性傾向、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、退休、殘障、懷孕或中國及香港適用法律所禁止之任何其他歧視因素，而遭受歧視或被剝奪平等機會。為消除工作場所歧視，倘僱員在行為或言語上受到不公平對待或感覺受到歧視，可直接向管理層報告。管理層將會調查所報告之事件，並於核實後採取相應之嚴格紀律處分。僱員亦可直接向平等機會委員會進行報告。

## 營運常規

### (i) 供應鏈管理

本集團設有公正及架構合理之採購程序，透過電子郵件、電話通訊及會談對供應商進行篩選。管理層會進行會議，根據產品價格、質量及供應商之可靠度檢討及選擇合資格之供應商。供應商表現亦定期予以評估，以確保供應鏈質素。審核委員會設立之舉報政策及制度可讓僱員、客戶或供應商對本集團任何相關不當之舉表達關注。

### (ii) 產品責任

#### 產品及服務投訴

本集團竭力為公眾提供優質產品及服務，於報告期間並無收到任何投訴。

#### 知識產權及保密

誠如僱員與本集團簽訂之僱傭合約所協定，僱員有責任保護本集團之知識產權，當中包括商標、專利、版權、工業設計及發明以及商業機密。

#### 保密

保密資料包括本集團就本集團事務、秘密或資料所掌握之一切知識，當中包括但不限於有關業務範疇、人員、營運、政策、策略、客戶、合約及財務狀況之事務、秘密及資料。所有僱員均已簽署僱傭合約，確認及保證於僱用期間及之後不會披露以上資料。違反保密相關規例之僱員可遭解僱。安全使用資料及保密指引亦載列於員工手冊中。



## 環境、社會及管治報告

### (iii) 反貪污

本集團致力在不受不當影響之情況下管理所有業務，並視誠實、正直及公平為其核心價值。全體董事及僱員均須嚴格遵守中國及香港有關禁止貪污及賄賂之一切適用法例以及本集團防止潛在賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢之政策。除非於公司日常業務過程中收取或經董事局批准，否則不得收取本集團業務往來人士之任何禮物或款待。任何利益衝突均須避免，如若存在，概須向管事層或董事聲明。本集團已就財務報告中錯誤、不當行為及貪污事宜設置舉報政策。倘收到確信之可疑案例，本集團會就此進行獨立調查。

## C. 社區

### 1. 社區投資

本集團專注於為環境保護作貢獻，並鼓勵員工參與義工及社區服務。旗下僱員積極參與物業管理部門組織之各種活動：

#### (i) 2018年紅包回收計劃

該紅包回收計劃在慶賀農曆新年之同時倡導環境保護。本集團鼓勵員工將用過或未用過之大量紅包循環利用。

#### (ii) 惜食堂義工服務

本集團鼓勵僱員參與義工服務。於回顧年度，僱員共參加28小時的惜食堂義工活動。

## 本集團之未來路向

本集團將繼續恪守其高標準及高價值觀，並已制定計劃：

- 改善節能措施以減少溫室氣體排放；
- 為僱員提供良好工作場所以建立融洽關係；及
- 增加對社區之投資及員工之義工服務。



# 董事局報告

董事欣然向全體股東提呈本公司2018財政年度之年報連同經審核財務報表。

## 主要業務及業務回顧

本公司乃一家投資控股公司。本集團主要於中國從事物業租務以及物業及酒店發展，電影發行及授權使用、電影菲林沖印以及集中供熱。

本集團2018財政年度之分部分析載於綜合財務報表附註6。本公司附屬公司列表及其註冊成立地點及日期、法律實體形式、主要業務及已發行股份／註冊股本詳情分別載於綜合財務報表附註17。

本集團年內之業務回顧及未來發展、以及採用公司條例附表5規定之關鍵財務績效指標對本集團年內表現之分析載於本年報第3頁之「主席報告」及第4頁至第11頁之「管理層討論及分析」以及第26頁至第35頁之「環境、社會及管治報告」所載之本集團與其持份者之主要關係之分析。上述討論構成本董事局報告之一部分。

## 遵守法律及法規

本集團之營運主要於中國及香港開展，而本公司本身於聯交所上市。因此，我們的成立及營運將遵守中國、香港及百慕達相關法律及法規。截至2018年12月31日止年度及直至本報告日期，我們已遵守中國、香港及百慕達所有相關法律及法規。

## 環保政策及績效表現

環保政策及績效表現之詳情載於本年報第26頁至第35頁之「環境、社會及管治報告」。

## 主要風險因素

本公司持續辨識及評估發展過程中承受的策略風險、營運風險、財務風險、法律風險、合規風險及市場風險，當中：

1. 策略風險主要來自國內外宏觀經濟、產業結構整體趨勢以及與之匹配的本公司策略的科學化及可持續性標準；



## 董事局報告

2. 營運風險主要來自本公司日常營運管理過程中涉及的各業務分部的管控程序；
3. 財務風險主要來自本公司整體資金籌集、投資管理及收益核算等財務系統管控環節；
4. 法律風險主要來自國內外政策、法規的持續變化以及本公司內部合約管理能力和相關法律訴訟；
5. 合規風險主要來自本公司未能根據適用法律及法規行事對本公司造成法律及財務影響；及
6. 市場風險主要來自本公司營銷管理、市場供求及業務夥伴關係等業務流程。

### 財務業績

本集團2018財政年度之財務業績載於綜合財務報表第62頁之綜合損益表。

董事不建議派付本年度之股息。

### 物業、廠房及設備以及投資物業

本集團於年內之物業、廠房及設備與投資物業之變動詳情分別載於綜合財務報表附註14及16。

### 可換股票據

本公司可換股票據於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註31。

### 五年財務資料概要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於第176頁。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

# 董事局報告

## 股本

本公司因購股權持有人行使購股權及股份配售發行股份。本公司股本變動之詳情載於綜合財務報表附註33。

## 儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註35及綜合權益變動表。

## 本公司之可供分派儲備

於2018年12月31日，本公司可供分派予股東之儲備為零港元。根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司之繳入盈餘賬可作分派。然而，倘出現下列情況，則本公司不可宣派或派付股息，或從繳入盈餘中作出分派：

- (a) 本公司現時或於派付後將無力償還其到期之負債；或
- (b) 本公司資產之可變現價值將就此少於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總和。

## 董事及董事之服務合約

年內及截至本報告日期，董事如下：

### 執行董事：

錢凌玲女士(主席)  
張立先生(行政總裁)  
向俊杰先生  
萬沛中先生(於2018年1月16日辭任)  
季建國先生(於2018年1月16日辭任)

### 獨立非執行董事：

徐沛雄先生  
鄧炳森先生  
趙善能先生

根據公司細則第87(1)及87(2)條，錢凌玲女士及徐沛雄先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，且符合資格並願膺選連任為執行／獨立非執行董事(視情況而定)。

## 董事局報告

根據企業管治守則之守則條文第A.4.3條，徐沛雄先生擔任獨立非執行董事的服務年期超過9年，彼の進一步委任事宜須每年於股東週年大會上以獨立決議案之形式由股東批准。

各獨立非執行董事之初步任期為一年，並可自動延期一年。任何一方以書面形式向對方發出至少一個月提前通知後，獨立非執行董事或本公司可終止委任；而所有獨立非執行董事須根據公司細則輪值退任。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期一年，而所有服務合約於合約期滿後繼續有效，除非及直至其中一方向另一方發出不少於三個月預先書面通知予以終止則作別論。

於應屆股東週年大會上候選連任之董事概無訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

### 董事及高級管理層履歷

董事及高級管理層履歷詳情載於第51至第53頁。

### 董事及行政總裁於本公司股份、相關股份及債券中之權益及短倉

於2018年12月31日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相關法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及短倉，或根據上市規則附錄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」)須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

#### 長倉

本公司每股面值0.01港元普通股

董事姓名	身份	持有之普通股數目	於本公司已發行股本之概約百分比
張立先生	實益擁有人	14,655,625(L)	0.41%(L)

附註：字母「L」代表該名人士於有關股份之長倉。



## 董事局報告

除上文所披露者外，於2018年12月31日，概無本公司董事及行政總裁於本公司及其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之現有股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視為或當作擁有之權益及短倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之任何權益或短倉，或根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉。

### 購股權

於2013年9月2日，本公司採納一項購股權計劃(「該計劃」)，其主要條款如下：

1. 該計劃旨在吸引及挽留有才能之人士為本集團之日後發展而努力；為參與者(定義見下文)提供獎勵，鼓勵其盡力達成本集團之目標，並讓參與者透過其努力及貢獻分享本集團業績。
2. 該計劃之合資格承授人為(i)本集團任何成員公司之任何僱員或高級職員(不論為全職或兼職，及包括任何執行董事)；(ii)本集團任何成員公司之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；(iii)本集團任何成員公司之任何貨品或服務供應商；(iv)本集團任何成員公司之任何客戶；(v)本集團任何成員公司發行之任何證券或可兌換為任何證券之證券之任何持有人；(vi)向本集團任何成員公司提供顧問、諮詢或專業服務之任何人士或實體或任何有關實體之任何董事或僱員；及(vii)董事不時釐定已對本集團發展及增長作出貢獻之任何其他組別或類別參與者。
3. 認購價由董事局釐定，將至少為下列各項之最高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所載之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所載之平均收市價；及(iii)股份之面值。
4. 根據該計劃可能授出之股份最高數目，不得超過批准該計劃日期本公司已發行股份總數之10%，除非獲其股東批准，而在此情況下，合共不得超過不時已發行股份總數之30%。

## 董事局報告

- 於緊接建議授出日期前12個月期間內，授予各參與者之購股權（「購股權」），包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使時已發行及將予發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份總數之1%。進一步授出購股權須待本公司股東批准後方可作實，而該名參與者及其聯繫人士須放棄投票。
- 授出購股權之要約可於要約日期起計28天內獲接納，各參與者應於接納購股權時向本公司支付1港元作為授出代價。
- 除非董事局另行釐定，否則並無設定購股權行使前必須持有之最短期間。
- 購股權之行使期不得超過由授出日期起計十年。
- 該計劃將持續有效及生效至2023年9月2日為止。

根據該計劃授予本公司若干合資格參與者以供認購本公司股份之購股權詳情載述如下：

	授出日期	行使期	每股行使價 港元	購股權數目				於2018年 12月31日 尚未行使	佔本公司 已發行股本 之概約百分比 % <sup>(5)</sup>
				於2018年 1月1日 尚未行使	回顧 期內授出	回顧 期內行使	回顧期 內註銷/失效		
<b>董事</b>									
張立先生	2018年1月23日	2018年1月23日 至2028年1月22日	0.362	-	24,711,625 <sup>(1)</sup>	(24,711,625)	-	-	-
<b>僱員及其他合資格參與者</b>									
僱員	2018年1月23日	2018年1月23日 至2028年1月22日	0.362	-	49,423,250 <sup>(1)</sup>	(24,711,625)	-	24,711,625	0.69
其他合資格參與者	2018年1月23日	2018年1月23日 至2028年1月22日	0.362	-	24,711,625 <sup>(1)</sup>	(24,711,625)	-	-	-
其他合資格參與者	2018年3月29日	2018年3月29日 至2028年3月28日	0.292	-	49,423,250 <sup>(2)</sup>	(49,423,250)	-	-	-
				-	148,269,750	(123,558,125)	-	24,711,625	0.69

# 董事局報告

附註：

- (1) 本公司股份於緊接購股權授出日期前之收市價為0.355港元。
- (2) 本公司股份於緊接購股權授出日期前之收市價為0.290港元。
- (3) 本公司股份於緊接上述購股權獲行使日期前之加權平均收市價為0.333港元。
- (4) 本公司根據該計劃可供發行的股份總數為98,846,500股，佔本報告日期本公司已發行股本約2.77%。
- (5) 於2018年12月31日，本公司已發行股份數目為3,568,790,629股，已用於計算本公司股權的概約百分比。

年內，本公司購股權之變動詳情載於綜合財務報表附註36。

## 權益掛鈎協議

除上文披露之本公司購股權計劃及綜合財務報表附註31披露之可換股票據外，於截至2018年12月31日止年度本公司概無訂立或年內亦無存續將會或可能導致本公司發行股份或需要本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份之協議之權益掛鈎協議。

## 購買股份或債券之安排

於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)而獲得利益，而董事或其配偶或18歲以下之子女亦無可認購本公司證券之任何權利，亦無於年內行使任何該等權利。

## 主要股東於股份及相關股份之權益及短倉

於2018年12月31日，根據證券及期貨條例第336條本公司存置之主要股東登記冊所記錄，除「董事及行政總裁於本公司股份、相關股份及債券中之權益及短倉」中所披露之權益外，下列股東已知會本公司彼等於本公司普通股及相關股份中之有關權益：

# 董事局報告

## 長倉

本公司每股面值0.01港元普通股

股東姓名／名稱	身份	根據股權持有之 股份數目／ 相關股份數目	於本公司已 發行股本之 概約百分比 (附註8)
朱柏衡(附註1)	受控制法團權益	2,148,479,860(L)	60.20%(L)
Keyne Holdings Limited(附註1)	實益擁有人	2,148,479,860(L)	60.20%(L)
鄭岳輝(附註2)	受控制法團權益	347,646,250(L)	9.74%(L)
世通集團有限公司(附註2及4)	受控制法團權益	142,135,000(L)	3.98%(L)
	實益擁有人	205,511,250(L)	5.76%(L)
李銳光(附註3)	受控制法團權益	411,747,000(L)	11.54%(L)
	實益擁有人	54,340,000(L)	1.52%(L)
永宙集團有限公司(附註3及4)	受控制法團權益	238,875,000(L)	6.69%(L)
	實益擁有人	81,686,000(L)	2.29%(L)
程聰(附註5)	受控制法團權益	221,544,000(L)	6.21%(L)
Asia Glory International Development Limited(附註5)	實益擁有人	221,544,000(L)	6.21%(L)
中國華融國際控股有限公司 (「中國華融國際控股」)(附註6)	於股份擁有抵押權益之人士	2,010,501,197(L)	56.34%(L)
中國華融資產管理股份有限公司 (「中國華融資產管理公司」)(附註6)	受控制法團權益	2,010,501,197(L)	56.34%(L)
Jovial Paradise Limited(「JP」)(附註7)	於股份擁有抵押權益之人士	263,441,663(L)	7.38%(L)
陳慧慧(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Crosby Investment Holdings Inc.(「CIH」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Vervain Enterprises Limited(「VE」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
豐資源中國發展控股有限公司 (「豐資源中國發展控股」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Vervain Consolidated Investments Limited(「VCI」) (附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
InfraRed NF China Holdings Limited(「INFCH」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
InfraRed NF China Investors III Limited(「INFCI」) (附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
InfraRed NF China Real Estate Fund III L.P.(「INFCREF」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
InfraRed Partners LLP(「IP」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
InfraRed Capital Partners (Management) LLP (「ICPM」) (附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Soaring Sky Worldwide Limited(「SSW」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Unicorn Star Properties Limited(「USP」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
王鎮(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
王釋賢(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Metro Holdings Limited(「MH」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Metro China Holdings Pte Ltd(「MCH」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
港冠投資有限公司(「港投」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Firewave Management Limited(「FM」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)

## 董事局報告

### 附註：

1. Keyne Holdings Limited之全部已發行股本由朱柏衡先生擁有。
2. 世通集團有限公司之全部已發行股本由鄭岳輝先生擁有。
3. 永宙集團有限公司之全部已發行股本由李銳光先生擁有。
4. 根據世通集團有限公司於2018年7月17日遞交的最新權益披露表，世通集團有限公司擁有聯天國際有限公司全部已發行股本。聯天國際有限公司被視為於142,135,000股股份中擁有權益，該等股份乃於本公司於2016年3月30日發行之可換股票據（「可換股票據」）所附帶之換股權獲行使後本公司將予配發及發行之股份（假設悉數轉換可換股票據）。

根據永宙集團有限公司於2017年3月4日遞交的最新權益披露表，永宙集團有限公司擁有聯天國際有限公司已發行股本之40%。聯天國際有限公司被視為於可換股票據所附帶之換股權獲行使後（假設悉數轉換可換股票據）本公司將予配發及發行之238,875,000股股份中擁有權益。

5. Asia Glory International Development Limited之全部已發行股本由程聰先生擁有。
6. 誠如中國華融國際控股有限公司（「中國華融國際控股」）於2018年12月6日所遞交的權益披露表所披露，中國華融國際控股於2,010,501,197股股份中擁有直接權益。根據中國華融資產管理股份有限公司（「中國華融資產管理公司」）於2018年12月6日所遞交的權益披露表，中國華融國際控股全部已發行股本之約88.10%由華融置業有限責任公司（「華融置業公司」）擁有。華融置業公司為中國華融資產管理公司之全資附屬公司，中國華融資產管理公司為於聯交所主板上市之公司（股份代號：02799）。因此根據證券及期貨條例之條文，華融置業公司及中國華融資產管理公司被視作於中國華融國際控股所持有股份中擁有權益。
7. 誠如Jovial Paradise Limited（「JP」）於2018年10月29日所遞交的權益披露表所披露，JP於263,441,663股股份中擁有直接權益。JP由Unicorn Star Properties Limited（「USP」）及Firewave Management Limited（「FM」）分別擁有56.23%及43.77%的權益。USP由Soaring Sky Worldwide Limited（「SSW」）擁有78.26%的權益，而SSW為InfraRed NF China Real Estate Fund III L.P.（「INFCREF」）之全資附屬公司。INFCREF之普通合夥人InfraRed NF China Investors III Limited（「INFCI」）為InfraRed NF China Holdings Limited（「INFCH」）之全資附屬公司。INFCH由Vervain Consolidated Investments Limited（「VCI」）及InfraRed Partners LLP（「IP」，該公司由InfraRed Capital Partners (Management) LLP（「ICPM」）全資擁有）分別擁有50%及50%的權益。VCI為豐資源中國發展控股有限公司（「豐資源中國發展控股」）之全資附屬公司。豐資源中國發展控股為Vervain Enterprises Limited（「VE」）之全資附屬公司。VE為Crosby Investment Holdings Inc.（「CIH」）之全資附屬公司。CIH由陳慧慧女士全資擁有。FM為港冠投資有限公司（「港投」）之全資附屬公司。港投為Metro China Holdings Pte Ltd（「MCH」）之全資附屬公司。MCH為Metro Holdings Limited（「MH」）之全資附屬公司。MH分別由王鎮先生及王釋賢先生持有34.43%及34.43%的權益。根據證券及期貨條例之條文，USP、SSW、INFCREF、INFCI、INFCH、VCI、IP、ICPM、豐資源中國發展控股、VE、CIH、FM、CI、MCH、MH、陳慧慧女士、王鎮先生及王釋賢先生被視為於JP所持有的股份中擁有權益。
8. 該等百分比乃根據截至2018年12月31日已發行股份3,568,790,629股計算得出。
9. 字母「L」代表該名人士於有關股份及相關股份之長倉。



## 董事局報告

除上文所披露者外，於2018年12月31日，本公司並無獲通知根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄之於本公司股份中有任何其他權益或短倉。

### 進一步延長餘下代價之付款期限

誠如本公司日期為2015年11月16日之公佈(「2015年公佈」)所披露，於2015年11月16日，本公司、聯天國際有限公司(作為賣方)(「賣方」)與鄭岳輝先生及李銳光先生(作為擔保人)(統稱為「擔保人」)訂立正式買賣協議(「正式買賣協議」)，據此，賣方有條件同意出售而本公司有條件同意收購一間於英屬處女群島成立的有限公司偉恆發展有限公司(「目標公司」，連同其附屬公司統稱為「目標集團」)全部已發行股本之49%，總代價為882,000,000港元(「代價」)。該代購將透過以下方式償付：(i)60,000,000港元將以現金償付；及(ii)822,000,000港元將透過發行等額本金可換股票據(「可換股票據」)償付。

於2017年3月20日，本公司與賣方雙方書面同意，進一步延長正式買賣協議項下餘下代價60,000,000港元之付款期限，據此，本公司須於2017年12月31日或之前以一筆或多筆現金款項支付餘下代價。

於2017年12月29日，本公司及賣方雙方書面同意，進一步延長餘下代價之付款期限，據此，本公司將於2018年12月31日或之前以一筆或多筆現金款項支付餘下代價。

於2019年3月14日，本公司及賣方雙方書面同意，進一步延長餘下代價之付款期限，據此，本公司須於2019年12月31日或之前以一筆或多筆現金款項支付餘下代價。

### 溢利保證

誠如本公司日期為2016年3月3日之通函(「通函」)所披露，賣方及擔保人共同及個別無條件及不可撤回地向本公司保證，相關年度之目標集團純利將不少於以下金額(各稱為「保證金額」)：

## 董事局報告

相關年度	保證金額
2016年1月1日至2016年12月31日	24,500,000港元
2017年1月1日至2017年12月31日	53,900,000港元
2018年1月1日至2018年12月31日	112,700,000港元

根據本公司已接獲及經本公司核數師所審核之目標集團2018財政年度管理賬目，2018財政年度之目標集團純利為2,564,000港元，低於2018財政年度保證金額。2018財政年度保證金額與2018財政年度目標集團純利之間的差額為110,136,000港元（「差異金額」）。

根據正式買賣協議，就未達致2018財政年度溢利保證一事，賣方須於2019年5月31日向本公司支付相等於差異金額的金額。倘賣方未有於2019年5月31日或之前向本公司支付差異金額，本公司將有權通過註銷2018財政年度以託管方式持有的可換股票據中相同本金額的可換股票據以抵銷差異金額。本公司應於註銷後5個營業日內將2018財政年度以託管方式持有之餘下可換股票據退還予賣方。由於保證金額及相關賠償機制乃由收購事項各方經公平磋商訂立，本集團將遵循正式買賣協議處理未達致2018財政年度溢利保證一事（「決定」），並將於本集團就收購事項已付代價中反映。董事（包括獨立非執行董事）認為該決定乃屬公平合理及符合股東整體利益。

於本報告日期，本公司就2018財政年度之履行溢利保證以託管方式持有部分可換股票據，本金額為112,700,000港元。

由於賣方向本公司存置之可換股票據金額足以抵銷差異金額，董事（包括獨立非執行董事）認為賣方已根據正式買賣協議就未能達致2018財政年度溢利保證一事履行其責任。

### 關連交易

於截至2018年12月31日止年度，本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。於回顧年度內，本公司並無任何須根據上市規則予以披露之關連交易。



## 董事局報告

綜合財務報表附註40所載之有關連人士交易概無構成上市規則第14A章項下之關連交易或持續關連交易。

### 董事於交易、安排或合約之權益

概無本公司或其任何附屬公司為訂約方且董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排或合約於本年度結束時或於年內任何時間仍然生效。

### 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，須予披露之董事資料變動詳情載述如下：

1. 自2019年1月1日起，本公司執行董事兼主席錢凌玲女士之基本薪酬由每月120,000港元調整至每月130,000港元，該等待遇乃基於就本公司主席採納之本公司薪酬政策、其過往經驗、資格、於本公司之職責及市場當時之薪酬水平釐定。
2. 自2019年1月1日起，本公司執行董事兼行政總裁張立先生之基本薪酬由每月110,000港元調整至每月120,000港元，該等待遇乃基於就本公司行政總裁採納之本公司薪酬政策、其過往經驗、資格、於本公司之職責及市場當時之薪酬水平釐定。

### 薪酬政策

本集團根據其僱員(包括董事)之表現、經驗及市場當時之薪酬水平釐定彼等之薪酬。其他僱員福利包括保險、醫療保障及津貼培訓計劃。董事之酬金乃經考慮彼等之專業知識及工作需要後釐定。

本公司已採納一項購股權計劃作為對董事、僱員及其他合資格參與者之獎勵，有關該計劃之詳情載於綜合財務報表附註36。

### 退休計劃

本集團為香港僱員設立定額供款強制性公積金計劃。本集團之中國僱員參與由當地市政府管理之定額供款中央退休金計劃。該等計劃之詳情載於綜合財務報表附註4.16。





# 董事局報告

## 優先購買權

公司細則或百慕達法例並無載有規定本公司須按比例基準向現有股東提呈發售新股份之優先購買權條文。

## 董事於競爭業務之權益

於年內及直至本報告日期，概無董事於構成本集團競爭業務之任何業務中擁有權益。

## 獲准彌償保證條文

公司細則規定，董事將就各自之職務或信託執行其職責或推定職責時因所作出、發生之作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支從本公司之資產及利潤獲得彌償，確保免受任何損害，惟本彌償保證並不適用於任何與上述任何人士舞弊或欺詐有關之事宜。

本公司於回顧年度已就因公司活動導致對其董事、附屬公司董事及高級管理層提起之法律訴訟維持董事及高級職員責任保險。保障水平按年審閱。於整個年度，本公司董事及高級職員並無遭遇任何申索。

## 主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶應佔之總銷售額分別約佔本集團於本年度總收益之16.2%及29.5%。

本集團最大供應商及五大供應商應佔之總採購額分別約佔本集團於本年度總採購額之48%及86%。

董事、彼等之緊密聯繫人士或據董事所知擁有本公司5%以上已發行股本之任何股東概無於本集團之五大客戶及供應商中擁有任何權益。

## 足夠公眾持股量

基於本公司公開可得之資料及據董事局所深知，於整個回顧年度，本公司一直維持足夠之公眾持股量。



# 董事局報告

## 上市規則第13章項下之持續責任

1. 誠如本公司於2017年12月18日刊發之公佈(「2017年公佈」)披露，本公司(作為借款人)與中國華融國際控股有限公司(作為貸款人)(「貸款人」)訂立融資協議(「融資協議」)，據此貸款人同意向本公司提供最高達42,000,000美元之貸款融資(「承諾款額」)。根據融資協議，倘作為本公司主要股東及融資協議擔保人之Keyne Holdings Limited(「Keyne」)不再為本公司之最大單一股東或作為本公司之執行董事兼主席及融資協議其中一名擔保人之錢凌玲女士不再為董事：1.本公司應於知悉有關事件後即時知會貸款人；2.貸款人將無責任提供動用資金；及3.倘貸款人如此要求，貸款人將根據融資協議通知本公司取消承諾款額，並宣佈融資協議項下所有尚未償還貸款連同應計利息以及融資文件(如2017年公佈所定義)項下所有其他應計款項即時到期應付，則承諾款額將被取消且所有上述尚未償還貸款及款項將即時到期應付。貸款融資自其首個動用日期起計為期三年，並可根據融資協議條款進一步延長一年。

根據融資協議，作為本公司於融資協議項下責任之擔保，Keyne(作為本公司控股股東)須簽署股份押記，據此Keyne同意透過第一固定押記方式向貸款人押記其作為實益擁有人所擁有之2,010,501,197股本公司股份。

2. 誠如本公司於2018年11月27日刊發之公佈(「2018年公佈」)披露，本公司與東海國際金融控股有限公司(「東海金融」)(作為認購人)以及朱彼得先生、錢凌玲女士、朱柏衡先生(「朱先生」)及上海金大地投資有限公司(作為擔保人)訂立認購協議(「認購協議」)，據此本公司同意發行本金總額為20,000,000美元並以東海金融為受益人之第一期票據及第二期票據(定義見2018年公佈)(「票據」)。根據認購協議條款及票據條件(「票據條件」)，票據將分別於第一期票據及第二期票據交割日起364天到期。

於2018年公佈日期，朱先生擁有Keyne Holdings Limited之100%已發行股本，而Keyne Holdings Limited持有本公司全部已發行股本約60.20%。因此，根據上市規則，朱先生為本公司控股股東。

## 董事局報告

根據認購協議及票據條件，票據在任何下列事件發生時，即屬並將成為即時到期償還，有關事件包括：1.倘朱先生不再為任何時間直接或間接持有不少於本公司51%已發行股本的本公司最大股東；2.除此前所披露者外，倘朱先生未經東海金融事先書面同意，引起、設立或允許存續任何財務債項(如2018年公佈所定義)，或擁有任何尚未償還之財務債項，或訂立任何使其有權引起、設立或允許存續任何財務債項(如2018年公佈所定義)的協議或安排；3.倘朱先生未經東海金融事先書面同意，訂立單一或連串交易(不論是否關連)並且不論自願或非自願出售、租賃、轉讓或以其他方式處置其任何重大資產或其業務重大部份；4.除此前所披露者外，倘朱先生就其合法及／或實益持有的本公司任何股份設立或允許存續任何抵押權益(如2018年公佈所定義)；或5.倘朱先生出售、轉讓或以其他方式處置其合法及／或實益持有的本公司任何股份(條款為有關股份租予或可租予朱先生或其任何關連實體或由朱先生或其任何關連實體重購或收購)，或訂立任何其他具有類似效力的優先安排。

### 報告期後事項

有關本集團報告期後事項之詳情載於綜合財務報表附註45。

### 核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所於本公司在2018年6月29日舉行之股東週年大會上獲續聘為本公司之核數師。由於本公司與中瑞岳華(香港)會計師事務所無法就截至2018年12月31日止年度之核數費用達成共識，中瑞岳華(香港)會計師事務所於2018年12月12日辭任本公司之核數師一職。

致同(香港)會計師事務所有限公司於2018年12月12日獲委任為本公司新的核數師，以填補中瑞岳華(香港)會計師事務所辭任後之臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。本公司截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核。就續聘致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司下一年度之核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事局

董事  
張立

香港，2019年3月28日



# 董事及高級管理層履歷

## 執行董事

**錢凌玲女士**，54歲，為董事局主席及執行董事，其於中華人民共和國(「中國」)酒店及商業房地產管理方面擁有逾10年經驗。錢女士於1988年12月完成中國江蘇省省級機關幹部業餘大學(現稱為江蘇省省級機關管理幹部學院)的三年在職課程，主修秘書事務。於加入本公司前，錢女士自2007年10月起一直擔任江蘇金大地房地產開發有限責任公司之監事，負責酒店及商業房地產管理工作。

錢女士現為上海宇興愛心慈善基金會副理事長、南京建鄴河西CBD商會副會長及江蘇海外聯誼會副會長。

**張立先生**，30歲，為行政總裁及執行董事，其擁有超過5年之中國金融管理經驗。張先生於2010年6月畢業於中國湖南商學院並獲得金融學士學位，並於2013年3月獲得美國德保羅大學頒授之理學碩士學位，主修定量金融學專業。張先生已通過中國證券投資基金業協會的基金從業人員資格考試。於加入本公司前，張先生於2013年7月至2015年9月期間於中銀通支付商務有限公司擔任投資經理，負責股權投資及項目分析。自2016年3月以來，張先生一直於上海華滬金瑞股權投資基金管理有限公司證券投資部門擔任高級投資經理。

**向俊杰先生**，35歲，為執行董事，其擁有超過10年之中國企業管理經驗。向先生於2008年7月畢業於中國華南理工大學電子商務系並獲得電子商務專業學士學位。於加入本公司前，向先生自2015年1月1日起一直擔任東莞市德晉能源科技有限公司之首席執行官。

## 董事及高級管理層履歷

### 獨立非執行董事

**徐沛雄先生**，44歲，為獨立非執行董事、提名委員會主席及審核委員會及薪酬委員會成員。其現為香港高等法院執業律師。徐先生持有倫敦大學法學碩士學位、曼切斯特城市大學榮譽法律學士學位、香港中文大學榮譽理學士學位、香港大學法律專業深造證書及香港中文大學翻譯文憑。徐先生擁有多年管理層經驗，亦熟悉上市公司內部監控問題及管制規條。於2007年6月12日至2014年6月30日，彼曾任易還財務投資有限公司(前稱無限創意控股有限公司)(股份代號：8079)之獨立非執行董事。

**鄧炳森先生**，62歲，為獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會成員。其於1981年12月取得西澳洲大學之商務學士學位，並於1992年4月取得澳洲麥哥利大學之應用財務碩士學位。彼為澳洲執業會計師及於2007年之前為香港會計師公會之資深會員。鄧先生於香港證券業積逾17年經驗。

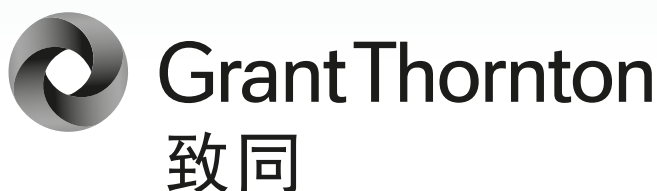
於2003年3月至2006年12月，鄧先生曾任四海國際集團有限公司(股份代號：120，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。於2009年4月30日至2010年12月31日，鄧先生曾任易生活控股有限公司(前稱神州資源集團有限公司)(股份代號：223，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事，並自2005年12月起至2011年12月止擔任Univision Engineering Limited(另類投資市場代號：UVEL，一間於倫敦證券交易所另類投資市場上市之公司)之非執行董事。彼自2011年4月6日起至2014年2月1日期間曾擔任中國投資開發有限公司(股份代號：204，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。



## 董事及高級管理層履歷

**趙善能先生**，57歲，為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。其於會計專業擁有逾22年經驗。彼曾於物業投資及開發、資訊科技發展業務行業擔任多個高級會計及財務職位。

趙先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。彼於2006年12月取得香港中文大學會計碩士學位，於1998年7月取得中國北京大學法學學士學位，於1989年5月取得澳洲新南威爾士大學商科碩士(會計)學位，以及分別於1986年6月及1985年6月取得加拿大約克大學行政學學士學位及文學學士(經濟)學位。彼為一間於聯交所上市之公司Sincere Watch (Hong Kong) Limited (股份代號：444)之獨立非執行董事。



致九號運通有限公司全體成員  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第62至175頁九號運通有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2018年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、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，以及包括主要會計政策概要在内的綜合財務報表附註。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映貴集團在2018年12月31日的綜合財務狀況，及截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

## 意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們於該等準則項下的責任在我們的報告內「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已根據守則履行我們的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。



# 獨立核數師報告

## 有關持續經營的重大不明朗因素

我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註2，當中顯示，於2018年12月31日，貴集團的流動負債總額約為989,765,000港元，須於未來十二個月內到期償還。在同一天，貴集團有現金及現金等值項目約5,847,000港元。此外，於截至2018年12月31日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損淨額約354,055,000港元及帶來經營業務淨現金流出約124,328,000港元。該等事項或情況顯示存在一個重大的不明朗因素，或會對貴集團繼續持續經營的能力構成重大疑問。我們的意見並無就此作出修訂。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，為我們對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。我們於審計綜合財務報表(作為整體)及就此達致意見時處理該等事項，而不會就該等事項單獨作出意見。



## 關鍵審計事項

## 我們於審計中處理關鍵審計事項的方法

### 1. 於一間聯營公司—偉恆發展有限公司(「偉恆發展」)投資之減值評估

請參閱綜合財務報表附註5.2(f)及18

於報告期末，貴集團擁有偉恆發展及其附屬公司(統稱「偉恆發展集團」) 49%之股權，偉恆發展集團主要從事蒸汽及熱能配送系統之建設及營運。截至2018年12月31日止年度，由於進一步延遲管道建設，貴集團管理層根據修正後的預測現金流進行減值評估，並作出減值虧損226,023,000港元。

有關減值評估乃基於使用價值模式計算，該模式取決於需要管理層作出重大判斷及估計之若干主要假設。

我們有關管理層減值評估之程序包括：

- 評估獨立外聘估值師之資歷、能力及客觀性；
- 評估估值模型之可靠性；
- 根據我們對業務及行業之認識、項目可行性研究及蒸汽供應合約條款，評估主要假設之合理性；
- 將輸入數據與支持憑證對賬，包括可行性研究及經批核業務計劃，並考慮管理層業務計劃以往之準確度；
- 評估用以完成所規劃管道建設之現時及未來財政資源之可用性；及
- 評估所用貼現率之適當性。



# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

### 2. 歸屬於酒店現金產生單位之物業、廠房及設備以及土地使用權之減值

請參閱綜合財務報表附註5.2(c)、14及15

於2018年12月31日，貴集團擁有一個酒店現金產生單位，包括369,893,000港元之在建酒店工程及65,542,000港元之土地使用權。最新發展規劃顯示酒店將獲升級至更高標準，並與管理服務供應商簽訂合約以於竣工後運營酒店。由於這一最新發展規劃變更及相關建設成本以及未來收入流，管理層根據現金流預測進行減值測試，並無就截至2018年12月31日止年度作出減值撥備。

有關減值評估乃使用公平值減出售成本模式計算，該模式取決於需要管理層作出重大判斷及估計之若干主要假設。

## 我們於審計中處理關鍵審計事項的方法

我們有關管理層減值評估之程序包括：

- 評估獨立外聘估值師之資歷、能力及客觀性；
- 評估估值模型之可靠性；
- 根據我們對業務及行業之認識以及我們對市場數據之考慮，評估主要假設之合理性；
- 將輸入數據與支持憑證對賬，包括經批核預算，並考慮管理層預算以往之準確度；
- 對在建酒店進行現場檢查，以確認其存在並評估施工進度；
- 審閱在建工程之勘察報告；
- 評估用以完成所規劃酒店建設之現時及未來財政資源之可用性；及
- 評估所用貼現率之適當性。

## 關鍵審計事項

## 我們於審計中處理關鍵審計事項的方法

### 3. 待售或發展中物業之可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註5.2(d)及20


貴集團有多項待售或發展中物業，經減記可變現淨值後，其於2018年12月31日之賬面值為904,459,000港元。

貴集團管理層已重新評估其待售及發展中物業之可變現淨值。截至2018年12月31日止年度，32,310,000港元之減記已予以列賬，以將待售及發展中物業之賬面值減少至其可變現淨值。

可變現淨值之釐定取決於需要管理層作出重大判斷及估計之若干主要假設，包括完工成本及每住宅單位之售價。

我們有關管理層對待售或發展中物業可變現淨值評估之程序包括：

- 評估獨立外聘估值師之資歷、能力及客觀性；
- 根據我們對業務及行業之認識(包括類似物業之近期售價)，評估主要假設之合理性；
- 比較估計售價與具相似規模、用途及地點之可資比較物業之現行市價；
- 經計及完工估計金額後，比較發展中物業之賬面值與相關可變現淨值；及
- 考察建築場地，以確認其存在並評估施工進度。



# 獨立核數師報告

## 其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括載於貴公司2018年年報的全部資料，惟不包括綜合財務報表及我們就該等報表出具的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，且我們不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就我們對綜合財務報表的審計而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮該其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中獲悉的資料存在重大不符，或看似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)及採用持續經營為會計基礎，除非董事擬將貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際的替代方案。

審核委員會負責協助董事監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們根據百慕達1981年《公司法》第90條僅向全體成員報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

## 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

合理保證是高水平的保證，惟並不保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，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該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則有關的錯誤陳述可被視為重大。

作為根據香港審計準則進行審計工作的一部分，我們運用專業判斷並在整個審計過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計在相關情況下適當的審計程序，惟並非旨在對貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲得的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團無法持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。



# 獨立核數師報告

## 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們與審核委員會就(其中包括)審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現等進行了溝通,包括我們在審計過程中所發現內部監控的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會作出聲明,指出我們符合有關獨立性的相關專業道德要求,並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事宜,以及相關防範措施(如適用)。

從與審核委員會溝通的事項中,我們確定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計至關重要的事項,因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項,除非法律或法規不允許公開披露該等事項,或在極端罕見情況下,如果合理預期在我們的報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益,則我們決定不應在報告中溝通該事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

2019年3月28日

林敬義

執業證書號碼:P02771

# 綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>收益</b>	7	<b>81,809</b>	66,890
銷售成本	9	(64,463)	(48,496)
<b>毛利</b>		<b>17,346</b>	18,394
其他收入及收益	7	16,583	84,795
投資物業之公平值虧損	16	–	(6,070)
於一間聯營公司投資之減值虧損	18	(226,023)	(246,862)
應收租金之減值虧損	21	(5,443)	–
撇減發展中物業	20	(32,310)	(181,074)
提早贖回可換股票據產生之虧損	31	(362)	(183)
以股份為基礎的付款		(25,633)	–
行政支出	9	(50,862)	(41,660)
銷售及營銷支出	9	(793)	(3,207)
<b>經營虧損</b>		<b>(307,497)</b>	(375,867)
融資收入	8	93	168
融資成本	8	(48,611)	(23,365)
融資成本－淨額	8	(48,518)	(23,197)
應佔聯營公司溢利	18	2,564	1,008
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(353,451)</b>	(398,056)
所得稅(支出)/抵免	11	(604)	2,633
<b>本公司擁有人應佔年度虧損</b>		<b>(354,055)</b>	(395,423)
<b>每股虧損</b>	13		
基本		(10.84)港仙	(14.65)港仙
攤薄		(10.84)港仙	(14.65)港仙

股息詳情於綜合財務報表附註12披露。

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 千港元	2017年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	(354,055)	(395,423)
其他全面收入：		
可重新分類至損益之項目		
海外業務換算產生之匯兌差額	(40,093)	45,027
採用權益法入賬之應佔聯營公司之其他全面收入	(101)	(34)
年度其他全面收入，扣除稅項	(40,194)	44,993
本公司擁有人應佔年度全面收入總額	(394,249)	(350,430)



# 綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	373,515	141,889
土地使用權	15	65,542	77,273
投資物業	16	258,774	270,819
於聯營公司之投資	18	638,317	645,540
可供出售金融資產	19	–	167,722
預付款項及其他應收款項	23	1,445	1,380
電影版權		102	102
按公平值列入損益之金融資產	24	–	95,225
<b>非流動資產總額</b>		<b>1,337,695</b>	<b>1,399,950</b>
<b>流動資產</b>			
待售或發展中物業	20	904,459	1,007,784
存貨		3	1
應收貿易款項及租金	21	10,185	15,325
土地收購按金	22	115,404	–
預付款項及其他應收款項	23	35,259	38,365
其他金融資產	19	110,000	–
按公平值列入損益之金融資產	24	110,136	52,892
受限制銀行存款	25	8,563	24,068
現金及現金等值項目	26	5,847	7,645
<b>流動資產總額</b>		<b>1,299,856</b>	<b>1,146,080</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	27	31,266	45,583
其他應付款項、應計費用及已收按金	28	271,095	324,574
合約負債	29	102,626	–
應付一間聯營公司款項		151	–
借貸	30	477,968	306,678
可換股票據	31	104,051	–
應付稅項		2,608	4,113
<b>流動負債總額</b>		<b>989,765</b>	<b>680,948</b>

# 綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
流動資產淨額		310,091	465,132
資產總額減流動負債		1,647,786	1,865,082
非流動負債			
已收按金	28	2,562	2,698
借貸	30	483,732	356,480
可換股票據	31	—	134,911
遞延稅項負債	32	156,537	164,372
非流動負債總額		642,831	658,461
資產淨額		1,004,955	1,206,621
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	33	35,688	29,654
儲備	35	969,267	1,176,967
權益總額		1,004,955	1,206,621

經董事局於2019年3月28日批准及由下列董事代表簽署：

錢凌玲  
董事

張立  
董事

# 綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	已發行股本 千港元 (附註33)	股份溢價 千港元 (附註35(b) (i))	可換股票據 之權益部分 千港元 (附註35(b) (ii))	匯兌儲備 千港元 (附註35(b) (iii))	特殊儲備 千港元 (附註35(b) (iv))	購股權儲備 千港元 (附註35(b) (v))	認股權證 儲備 千港元 (附註35(b) (vi))	其他儲備 千港元 (附註35(b) (vii))	公平值儲備 千港元 (附註35(b) (viii))	累計虧損 千港元 (附註35(b) (ix))	總額 千港元	
於2017年1月1日之結餘	24,712	1,880,674	459,047	101,339	(35,638)	17,926	39,804	211	56	-	(1,041,294)	1,446,837
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(395,423)	(395,423)
其他全面收入	-	-	-	-	45,027	-	-	-	(34)	-	-	44,993
<b>年度全面收入總額</b>	-	-	-	-	45,027	-	-	-	(34)	-	(395,423)	(350,430)
於股份配售時發行股份 (附註33)	4,942	113,674	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118,616
股份發行開支	-	(2,604)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,604)
提前贖回可換股票據	-	-	-	(5,798)	-	-	-	-	-	-	-	(5,798)
已失效/註銷購股權	-	-	-	-	-	(39,804)	-	-	-	-	39,804	-
已失效認股權證	-	-	-	-	-	-	(211)	-	-	-	211	-
<b>年度權益變動</b>	4,942	111,070	-	(5,798)	45,027	(39,804)	(211)	(34)	-	-	(355,408)	(240,216)
於2017年12月31日之結餘	29,654	1,991,744	459,047	95,541	9,389	17,926	-	-	22	-	(1,396,702)	1,206,621

# 綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	已發行股本 千港元 (附註33)	股份溢價 千港元 (附註35(b) (i))	繳入盈餘 千港元 (附註35(b) (ii))	可換股票據 之權益部分 千港元 (附註35(b) (iii))	匯兌儲備 千港元 (附註35(b) (iv))	特殊儲備 千港元 (附註35(b) (v))	購股權儲備 千港元 (附註35(b) (vi))	認股權證 儲備 千港元 (附註35(b) (vii))	其他儲備 千港元 (附註35(b) (viii))	公平值儲備 千港元 (附註35(b) (ix))	累計虧損 千港元	總額 千港元
於2017年12月31日及 2018年1月1日之結餘， 如先前呈報 初次應用香港財務報告準則 第9號之調整(附註3.1)	29,654	1,991,744	459,047	95,541	9,389	17,926	-	-	22	-	(1,396,702)	1,206,621
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,328	4,950	7,278
於2018年1月1日之結餘， 經重列	29,654	1,991,744	459,047	95,541	9,389	17,926	-	-	22	2,328	(1,391,752)	1,213,899
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(354,055)	(354,055)
其他全面收入	-	-	-	-	(40,093)	-	-	-	(101)	-	-	(40,194)
年度全面收入總額	-	-	-	-	(40,093)	-	-	-	(101)	-	(354,055)	(394,249)
於股份配售時發行股份 (附註33)	4,798	123,798	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128,596
股份發行開支	-	(2,647)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,647)
提前贖回可換股票據 (附註31(c))	-	-	-	(7,547)	-	-	-	-	-	-	-	(7,547)
以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	25,633	-	-	-	-	25,633
因購股權獲行使而發行股份	1,236	61,305	-	-	-	-	(21,271)	-	-	-	-	41,270
出售其他金融資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,328)	2,328	-
年度權益變動	6,034	182,456	-	(7,547)	(40,093)	-	4,362	-	(101)	(2,328)	(351,727)	(208,944)
於2018年12月31日之結餘	35,688	2,174,200	459,047	87,994	(30,704)	17,926	4,362	-	(79)	-	(1,743,479)	1,004,955

# 綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>經營業務現金流量</b>			
除所得稅前虧損		(353,451)	(398,056)
已就下列各項作出調整：			
短期銀行存款利息收入	8	(93)	(168)
融資成本	8	44,901	21,779
折舊	14	2,410	2,676
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	7	6	(57)
按公平值列入損益之金融資產之公平值收益	7	(14,911)	(84,717)
投資物業之公平值虧損	16	–	6,070
於一間聯營公司投資之減值虧損	18	226,023	246,862
應佔聯營公司溢利	18	(2,564)	(1,008)
撇減發展中物業	20	32,310	181,074
應收租金減值	21	5,443	–
撥回應收貿易款項減值撥備	9	–	(40)
提前贖回可換股票據產生之虧損	31	362	183
股本結算以股份為基礎之付款	36	25,633	–
		(33,931)	(25,402)
<b>營運資金變動：</b>			
待售或發展中物業減少／(增加)		28,158	(76,648)
存貨(增加)／減少		(2)	1
應收貿易款項及租金增加		(684)	(3,696)
預付款項及其他應收款項增加		(7,563)	(9,793)
土地收購按金增加		(115,404)	–
應付貿易款項(減少)／增加		(14,375)	25,132
其他應付款項、應計費用及已收按金及合約負債增加		20,786	90,560
經營業務(所用)／所得現金		(123,015)	154
已付所得稅		(1,313)	(747)
經營業務所用現金淨額		(124,328)	(593)

# 綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>投資活動現金流量</b>			
給予一間聯營公司之貸款		141	(8)
向一間聯營公司出資	18	(216,327)	–
出售其他金融資產所得款項	19(b)	65,000	–
購置物業、廠房及設備		(168,629)	(39,716)
出售物業、廠房及設備所得款項		–	155
投資物業之資本化開支	16	(1,647)	–
受限制銀行存款減少／(增加)		15,169	(14,195)
已收利息	8	93	168
投資活動所用現金淨額		(306,200)	(53,596)
<b>融資活動現金流量</b>			
於股份配售時發行股份所得款項		128,596	118,616
行使購股權所得款項		41,270	–
來自發行股份之交易費用		(2,647)	(2,604)
借貸所得款項	37	1,027,084	363,425
償還借貸	37	(772,949)	(438,210)
借貸之已付利息以及承諾費	37	(64,635)	(3,909)
融資活動所得現金淨額		356,719	37,318
<b>現金及現金等值項目之減少淨額</b>			
年初之現金及現金等值項目		5,177	21,029
外匯匯率變動之影響，淨額		71,494	1,019
年末之現金及現金等值項目		2,862	5,177
<b>現金及現金等值項目分析</b>			
綜合財務狀況表內列賬之現金及現金等值項目	26	5,847	7,645
銀行透支－有抵押	30	(2,985)	(2,468)
		2,862	5,177

## 1. 公司資料

九號運通有限公司(「本公司」)於2001年5月9日在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室。

本公司乃一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務包括電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業租務、物業和酒店發展以及投資集中供熱業務。

## 2. 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(為包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱)而編製。該等綜合財務報表亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文及香港公司條例之披露規定。本集團所採用之主要會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。初次應用該等與本集團有關之發展所引致並已於該等綜合財務報表內反映之當前及過往會計期間任何會計政策變動之資料載於附註3。

於2018年12月31日，本集團的流動負債總額約為989,765,000港元，須於未來十二個月內到期償還。在同一天，本集團有現金及現金等值項目約5,847,000港元。此外，於截至2018年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約354,055,000港元，經營業務所得現金流出淨額約為124,328,000港元。該等事項或情況顯示存在一個重大的不明朗因素，或會對本集團繼續持續經營的能力構成重大疑問，而其可能因此無法於日常業務範圍內變現其資產及償還其負債。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 2. 編製基準(續)

管理層已制定現金流預測，涵蓋自綜合財務狀況表日期起計十八個月期間。本公司董事(「董事」)已審閱本集團之現金流預測。董事密切監控本集團之流動資金狀況及財務表現，並已採取措施改善本集團之現金流量。該等措施包括向由控股股東控制的公司及其他人士取得利息成本更低的額外融資。本集團亦接獲由控股股東Keyne Holdings Limited控制的公司發出的財務援助函件，當中確認其將繼續提供充足資金供本集團於其現有及未來財務責任到期時履行相關責任。經計及上文所述連同預計來自經營業務之現金流出，董事認為，本集團將備有充裕營運資金，足以履行其於綜合財務狀況表日期起計未來十八個月期間到期之財務責任。故此，董事信納按持續經營基準編撰綜合財務報表實為適宜。

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### 3.1 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈的下列新訂及經修訂香港財務報告準則，有關準則與本集團業務相關，並就本集團於2018年1月1日開始之年度期間之綜合財務報表生效：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎之付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港 財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度 改進的一部分
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度 改進的一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價



## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 3.1 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對當前及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列並無重大影響。

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」(「香港會計準則第39號」)。其對金融資產分類及計量的先前指引作出重大變動，並就金融資產減值引入「預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式」。

採納香港財務報告準則第9號時，本集團根據過渡規定對於2018年1月1日已存在的項目追溯應用該準則，同時亦應用過渡性寬減及選擇不對過往期間予以重列。採納香港財務報告準則第9號在分類、計量及減值方面產生的差異於累計虧損確認。

採納香港財務報告準則第9號對以下方面產生影響：

- 本集團金融資產的分類及計量。管理層持有金融資產以持有及收取相關現金流量。本集團的應收貿易款項及租金以及先前根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收款項的其他應收款項繼續按攤銷成本入賬，蓋因其符合持有以收取的業務模式及通過香港財務報告準則第9號的合約現金流量特徵測試。
- 於博世控股有限公司(「博世」) 19%非上市股權的投資先前根據香港會計準則第39號分類為可供出售金融資產並按成本減減值計量，如今乃按公平值計量。本集團選擇不可撤回地指定該項投資按公平值計量，相關變動於其他全面收入呈列。由於博世非上市股權投資根據香港會計準則第39號按成本減減值列賬的會計處理方式於香港財務報告準則第9號項下不再適用，賬面值由62,672,000港元重列為於2018年1月1日的公平值65,000,000港元，而產生的差額2,328,000港元於2018年1月1日權益內的公平值儲備(不可劃轉)確認。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 3.1 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

- 於GLC Special Situations Fund L.P. (「GLC基金」)非上市股權的投資先前根據香港會計準則第39號分類為可供出售金融資產並按成本減減值計量，如今以按公平值列入損益的方式計量。由於GLC基金非上市股權投資根據香港會計準則第39號按成本減減值列賬的會計處理方式於香港財務報告準則第9號項下不再適用，賬面值由105,050,000港元重列為於2018年1月1日的公平值110,000,000港元，而產生的差額4,950,000港元於2018年1月1日權益內的累計虧損確認。
- 香港財務報告準則第9號以預期信貸虧損模式取代香港會計準則第39號的「已發生虧損」模式。預期信貸虧損模式規定持續計量金融資產相關的信貸風險，因此確認預期信貸虧損的時間早於根據香港會計準則第39號「已發生虧損」會計模式確認的時間。

本集團就其按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等值項目、受限制銀行存款、應收貿易款項及租金、按金及其他應收款項)應用新的預期信貸虧損模式。按公平值列入損益的金融資產及按公平值列入其他全面收入的股權工具毋須進行預期信貸虧損評估。

就應收貿易款項及租金而言，本集團應用確認全期預期信貸虧損的簡化模式，蓋因該等項目並無重大融資成分。就其他金融資產而言，本集團應用確認預期信貸虧損的通用方法。有關金融資產減值的該會計政策變動並無對本集團的綜合財務報表造成重大影響，因此並無對2018年1月1日的權益期初結餘作出調整，亦無須重列比較資料。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 3.1 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

於首次應用日期(2018年1月1日)對於綜合財務狀況表確認的結餘的重新分類及重新計量概載如下：

	於2017年 12月31日 (經審核) 千港元	首次應用 香港財務 報告準則 第9號的影響 千港元	於2018年 1月1日 (重列) 千港元
<b>非流動資產</b>			
可供出售金融資產	167,722	(167,722)	—
按公平值列入其他全面收入的股權 工具－博世	—	65,000	65,000
按公平值列入損益的金融資產 － GLC基金	—	110,000	110,000
<b>權益</b>			
公平值儲備(不可劃轉)	—	2,328	2,328
累計虧損	(1,396,702)	4,950	(1,391,752)

金融負債的分類或計量概無因應用香港財務報告準則第9號而出現變動。

有關新訂重大會計政策以及過往會計政策變動的性質及影響之詳情載於附註4。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 3.1 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

*香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益及相關修訂本」*

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」及相關「香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益的澄清」(以下統稱為「香港財務報告準則第15號」)取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建造合約」以及若干收益相關詮釋。

本集團已選擇採用累計影響過渡法，將首次應用的累計影響確認為對2018年1月1日權益期初結餘的調整。因此，比較資料並無予以重列，並繼續根據香港會計準則第18號呈報。

根據香港財務報告準則第15號項下的過渡指引，本集團僅就於2018年1月1日尚未完成的合約應用該準則。

過往會計政策變動的性質及影響概述如下：

#### 收益確認時間

於2018年1月1日之前，授權使用電影及電視劇發行及廣播權、銷售持作出售物業及提供電影菲林沖印服務的收益通常於擁有權風險及回報轉移至客戶時予以確認。

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約中所承諾商品或服務的控制權時確認，此可能為某一時間點或一段時間。香港財務報告準則第15號確定了所承諾商品或服務的控制權被視為隨時間轉移的三種情況如下：

- A. 當客戶同時取得及消耗實體履約所提供的利益時；
- B. 實體的履約行為創造或改良客戶在資產被創造或改良時已控制的資產(例如在建工程)；或
- C. 實體的履約行為並未創造一項可被實體用於替代用途的資產，且實體具有就迄今為止已完成的履約部份獲得客戶付款的可執行權利。

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 3.1 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益及相關修訂本」(續)

收益確認時間(續)

合約條款及實體的活動並不屬於上述三種情況下的任何情況，則根據香港財務報告準則第15號，本集團於某一時間點(即於控制權轉移時)就銷售該商品或服務確認收益。擁有權風險及回報的轉移僅為釐定控制權何時轉移時將予考慮的其中一項指標。

本集團已評定，新的收益準則對其如何確認收益應不會造成重大影響。

銷售物業收益的會計處理—現時銷售物業的收益乃於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業已竣工並已根據出售協議交付予買方，且能合理確保收取有關應收款項時方予確認。根據香港財務報告準則第15號，收益乃於客戶取得竣工物業控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時予以確認。

重大融資成分

香港財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資成分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款是否於確認收益前大部分已收取或大幅延後收取。

對於客戶付款至轉移所承諾物業或服務期間超過一年的合約，乃就重大融資成分的影響對交易價格作出調整。本集團評定融資成分的影響並不重大，故並無對交易價格作出調整。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 3.1 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益及相關修訂本」(續)

合約資產及負債的呈列

有關銷售物業的合約結餘過往分別於綜合財務狀況表內的「應收貿易款項及租金」或「其他應付款項、應計費用及已收按金」項下呈報。

根據香港財務報告準則第15號，應收款項僅於本集團有無條件權利收取代價時方會確認。倘本集團在成為無條件有權收取合約中所承諾商品及服務的代價前確認相關收益，則收取代價的權利分類為合約資產。同樣，於本集團確認相關收益前，合約負債(並非應付款項)於客戶支付代價或按合約須支付代價而有關金額已經到期時確認。

以下為就2018年1月1日綜合財務狀況表所確認金額作出的調整：

	於2017年 12月31日 (經審核) 千港元	首次應用 香港財務 報告準則 第15號的影響 千港元	於2018年 1月1日 (重列) 千港元
<b>流動負債</b>			
其他應付款項、應計費用及已收按金	324,574	(148,116)	176,458
合約負債	–	148,116	148,116

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 3.2 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於授權該等綜合財務報表日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則為已頒佈但尚未生效，而本集團並無提前採納有關準則。

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>3</sup>
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償的提前還款特性 <sup>1</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)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產出售或投入 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年之年度改進 <sup>1</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>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 生效日期待定

<sup>5</sup> 對收購日期為2020年1月1日或之後開始之首個年度期間首日或之後日期之業務合併及資產收購生效

董事預期，所有有關規定將會於其生效日期或之後開始的首個期間納入本集團會計政策。預期將會對本集團會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料載列如下。預期其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團綜合財務報表並無重大影響。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」取代香港會計準則第17號及三項相關詮釋。

誠如附註4.8所披露，本集團(作為出租人)與其他人士(作為承租人)訂立若干租賃。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 3.2 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)

香港財務報告準則第16號預期不會對出租人於租賃項下權利及義務之會計處理方式產生重大影響。然而，一旦採用香港財務報告準則第16號，承租人將不會再區分融資租賃或經營租賃。相反，在實際權宜情況下，承租人會將所有融資按與現行融資租賃會計處理相似的方式入賬，即在租賃開始日期，承租人將以未來最低租賃付款之現值確認及計量租賃負債並將確認相應之「使用權」資產。在初步確認該資產及負債後，承租人將確認尚未繳付租賃負債結餘之利息開支及使用權資產折舊，而非如現行政策般於租期內按系統基準確認經營租賃項下應計之租金費用。按實際權宜情況，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下者)及低價值資產租賃，在此情況下，租金費用將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響目前分類為經營租賃的本集團作為承租人的辦公物業及設備租賃的會計處理。應用新會計模式預期會導致資產及負債增加，並影響於租期內在綜合損益表確認支出之時間。

本集團擬選擇於2019年1月1日採用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，並將首次應用之累計影響確認為對於2019年1月1日權益期初結餘之調整。比較資料將不予重列。此外，本集團擬選擇實際權宜法，不就短期租賃及低價值資產租賃應用新會計模式，亦不對現有租賃進行全面審閱，而僅就新合約應用香港財務報告準則第16號。此外，本集團計劃採用實際權宜法，將租期於首次應用日期起計12個月內屆滿之租賃入賬列作短期租賃。



## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 3.2 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)

誠如附註38所披露，於2018年12月31日，本集團辦公物業及設備之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃款項為6,238,000港元。於2019年1月1日首次應用香港財務報告準則第16號後，租賃負債及相應使用權資產之期初結餘均將調整為4,977,000港元。

除確認租賃負債及使用權資產外，本集團預期將於首次採納香港財務報告準則第16號時作出之過渡調整將不重大。然而，上述會計政策之預期變動或會對本集團自2019年起之綜合財務報表造成重大影響。

## 4. 主要會計政策

該等綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製，惟下文會計政策另有所述者(如投資物業、按公平值列入損益之金融資產及按公平值列入其他全面收入之股本投資按公平值計算)除外。

遵照香港財務報告準則編製財務報表須採用若干主要會計估計，亦要求管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大之範疇於附註5內披露。

編製此等綜合財務報表所應用之主要會計政策載列如下。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.1 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至12月31日止之財務報表。附屬公司指本集團控制之實體。倘本集團可通過參與實體之業務而承擔或有權享有可變回報；及有能力通過對實體運用權力而影響該等回報，本集團即可控制實體。倘本集團現有權利予其當前能力指導相關業務，例如重大影響實體回報之業務，本集團可對實體行使其權力。

當本集團評估控制，其潛在投票權力與其他方之潛在投票權力均予考慮。僅當持有人擁有實際能力可行使此權力時，潛在投票權方予以考慮。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日取消綜合入賬。

出售附屬公司(導致失去控制權者)之盈虧指(i)出售代價之公平值加上該附屬公司所保留任何投資之公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值加上與該附屬公司相關的任何餘下商譽及任何累計匯兌儲備兩者之間之差額。

本集團內公司間交易、結餘及未變現盈利均予以對銷。除非有關交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已作必要調整，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

在本公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資乃按成本減減值虧損列賬，除非該投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組合)。

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.2 業務合併及商譽

於業務合併中收購附屬公司乃按收購法列賬。於業務合併中所轉讓代價按於收購日所給予資產、所發行權益工具、所產生之負債及任何或然代價之公平值計量。有關收購之成本於產生成本及獲得服務之期間內確認為開支。被收購附屬公司之可識別資產及負債按其於收購日期之公平值計量。

所轉讓代價總額超出本集團應佔附屬公司可識別資產及負債之公平淨值之差額乃記作商譽。本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值高於所轉讓代價總額之任何差額乃於綜合損益內確認為本集團應佔之議價購買收益。

業務合併以分階段達成，先前持有附屬公司之股權於收購日以公平值重新計量，並在綜合損益中確認收益或虧損。公平值增加至業務合併中所轉讓代價總額以計算商譽。

於初步確認後，商譽乃按成本減累計減值虧損計量。就減值測試而言，業務合併所收購之商譽會被分配至預期會受惠於合併協同效應之現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。獲分配商譽之各單位或單位組別為本集團內就內部管理目的而監察商譽之最低層級。商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽之現金產生單位之賬面值與其可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本之較高者。

任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.3 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力乃於實體之財務及營運政策決策擁有參與權而非控制或共同控制該等政策。存在現時可行使或可兌換之潛在投票權(包括其他實體持有之潛在投票權)及其影響將於評估本集團有否重大影響力時予以考慮。在評估潛在投票權是否構成重大影響時，不會考慮持有人行使或兌換該權利之意圖及財務能力。

於聯營公司之投資乃以權益法於綜合財務報表入賬，並初步按成本確認。收購中聯營公司之可識別資產及負債按收購日期之公平值計量。投資成本超出本集團應佔聯營公司可識別資產及負債公平淨值之部份入賬列作商譽。商譽計入投資之賬面值，並於有客觀證據證明投資出現減值時於各報告期末與投資一併進行減值測試。本集團應佔可識別資產及負債公平淨值超出收購成本之任何部份於綜合損益內確認。

本集團應佔聯營公司收購後損益及其他全面收入於綜合損益及其他全面收入表確認。當本集團應佔聯營公司之虧損相等或超過其於聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司淨投資之一部份之任何長期權益)，本集團不會進一步確認虧損，除非有此責任或代表該聯營公司付款。倘聯營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利等於未確認之應佔虧損後，才會恢復確認其應佔之該等溢利。

出售聯營公司(導致失去重大影響者)之盈虧為(i)出售代價公平值連同於該聯營公司任何保留投資之公平值與(ii)本集團於該聯營公司之全部賬面值(包括商譽)及任何相關累計外幣換算儲備兩者間之差額。倘在一間聯營公司之投資成為於合資企業之投資，本集團繼續採用權益法而不重新計量保留權益。

對銷本集團與其聯營公司間交易之未變現溢利乃以本集團於聯營公司之權益為限。未變現虧損亦予以對銷，惟交易有證據顯示所轉讓之資產出現減值時除外。聯營公司之會計政策已作必要變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.4 外幣換算

#### (i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目，均以該實體營運所在地主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣及呈列貨幣港元(港元)呈列。

#### (ii) 各實體之財務報表中之交易及結餘

外幣交易於初步確認時均以交易日期當日之外幣匯率兌換為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債乃按各報告期末之匯率兌換。所有因此換算政策產生之盈虧於損益表中確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目並無進行重新換算(即僅採用交易日期之匯率進行換算)。

當非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收入確認時，該收益或虧損之任何匯兌部份於其他全面收入確認。當非貨幣項目之收益或虧損於損益賬確認時，該收益或虧損之任何匯兌部份於損益賬確認。

#### (iii) 合併換算

本集團旗下實體之功能貨幣與本公司呈列貨幣如有不同，所有該等實體之業績及財務狀況按以下方式換算為本公司呈列貨幣：

- 各呈報之財務狀況表內之資產及負債按該財務狀況表編製日期之收市匯率換算；
- 收入及開支按期內平均匯率換算(除非該平均匯率並非於交易日之當時匯率之累計影響合理約數，而在此情況下，收入及支出以交易日之匯率換算)；及
- 所有因此產生之匯兌差額於其他全面收入予以確認並於匯兌儲備予以累積。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.4 外幣換算(續)

#### (iii) 合併換算(續)

於合併時，換算構成於海外實體部份淨投資之貨幣項目產生之匯兌差額於其他全面收入予以確認及於匯兌儲備予以累積。當出售一項海外業務，該等匯兌差額作為出售收益或虧損之一部份重新分類至綜合損益表。

收購海外實體所產生之商譽及公平值調整被視作海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

### 4.5 物業、廠房及設備

包括租賃土地及樓宇(分類為融資租賃)之物業、廠房及設備持有用於生產或供應貨品或服務，或作行政用途(除下文所述在建物業外)，按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表入賬。

僅當與項目有關之日後經濟利益將可能流入本集團及項目成本能可靠計量時，後續成本方可計入資產賬面值或確認為另外一項資產(如適用)。所有其他維修及保養費用於產生的財政期間在損益賬內確認。

物業、廠房及設備之折舊按估計可使用年期，以直線法按足以撇銷其成本減剩餘價值之年率折舊。主要年率如下：

租賃土地及樓宇	剩餘租期與可使用年期之較短者
傢俬及裝置	20%
租賃物業裝修	按租期或20%(以較短者為準)
汽車	10% – 25%
廠房、機器及設備	10% – 33 $\frac{1}{3}$ %

於每個報告期末均會檢討並在適當情況下調整資產之剩餘價值、可使用年期及折舊法。

在建工程指在建樓宇或有待安裝之廠房及設備，並以成本減去減值虧損列賬。當有關資產可投入使用時，則開始計提折舊。

出售物業、廠房及設備所產生之收益或虧損是按銷售所得款項淨額與有關資產賬面值之間之差額釐定，並於損益表內確認。

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.6 投資物業

投資物業為持有作賺取租金及／或作資本增值之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本計量，包括該物業應佔之所有直接成本。

於初步確認後，投資物業按其公平值列賬。投資物業公平值變動產生之盈虧於其產生期間在損益中確認。

出售投資物業之損益為出售所得款項淨額與該物業賬面值之間之差額，並在損益中確認。

### 4.7 電影版權

具無限可使用年期之電影版權按成本減任何減值虧損列賬。電影版權每年及當有跡象顯示出現減值虧損時，將進行減值檢討。

### 4.8 租賃

本集團作為承租人

#### 經營租賃

並未將資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團之租賃按經營租賃列賬。租賃付款(扣除自出租人收取之任何獎勵)於租賃年期以直線法確認為開支。

預付土地租賃款項或土地使用權按成本入賬，其後於剩餘租期以直線法攤銷。

本集團作為出租人

#### 經營租賃

並未將資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃按經營租賃列賬。經營租賃之租金收入於有關租賃年期以直線法確認。

### 4.9 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者之間較低者入賬。成本按先入先出法釐定。製成品及在製品成本包括原材料、直接人工及全部生產經常性開支之適當部份，及(如適當)外包費用。可變現淨值是按日常業務過程中之估計售價減估計完成成本及完成銷售所需估計成本計算。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.10 待售或發展中物業

待售或發展中物業按成本與可變現淨值兩者間較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃付款、建築成本、資本化借貸成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃為日常業務過程中之估計售價減去估計完成成本及完成銷售所需之估計成本後所得之數額。

於完成時，有關發展中物業按賬面值重新分類至待售物業。

### 4.11 金融工具

*自2018年1月1日起適用之政策*

金融工具之確認及終止確認

當本集團為金融工具合約條文訂約方時，確認金融資產及金融負債。

於以下情況終止確認金融資產：倘收取來自金融資產之現金流量之合約權利屆滿或本集團轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報時；或倘本集團既無轉讓亦無保留金融資產所有權之絕大部分風險及回報，惟並無保留對該等金融資產之控制。

金融負債於相關合約規定之責任已經解除、註銷或到期時終止確認。

金融資產之分類及初步計量

除並無包含重大融資部分之應收貿易款項乃根據香港財務報告準則第15號按交易價格計量外，所有金融資產均初步按公平值計量，如為並非按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)之金融資產，加上收購金融資產直接應佔之交易成本。按公平值列入損益列賬之金融資產之交易成本於綜合損益表內支銷。

本集團將其金融資產分類為(i)按攤銷成本；(ii)按公平值列入損益；或(iii)按公平值列入其他全面收入(「按公平值列入其他全面收入」)。有關分類取決於(i)實體管理金融資產之業務模式；及(ii)金融資產之合約現金流量特徵。



## 4. 主要會計政策(續)

### 4.11 金融工具(續)

自2018年1月1日起適用之政策(續)

金融資產之後續計量

債務投資

按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產符合下列條件(且並非指定為按公平值列入損益)，則該資產按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之業務模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

於初步確認後，該等資產採用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入於綜合損益表列入其他收入及收益。倘貼現影響微乎其微，則貼現可忽略不計。本集團之現金及現金等值項目、受限制銀行存款、應收貿易款項及租金以及其他應收款項均屬於此類金融工具。

按公平值列入損益之金融資產

以「持作收取」或「持作收取及出售」以外之業務模式持有之金融資產歸類為按公平值列入損益。此外，不論業務模式，其合約現金流量並非純粹為支付本息之金融資產以按公平值列入損益之方式列賬。所有衍生金融工具均歸入此類別。

股本投資

股本證券投資被分類為按公平值列入損益，除非該股本投資並非持作買賣，並在初步確認投資時本集團選擇指定該投資為按公平值列入其他全面收入(不可劃轉)，以致後續公平值變動於其他全面收入確認及於權益項下之「公平值儲備－不可劃轉」累計。這種選擇是以個別工具基準進行，但只有當投資符合發行人角度下之股本定義時方可進行。

按公平值列入其他全面收入之股本工具毋須進行減值評估。於「公平值儲備－不可劃轉」之累計收益或虧損將不會於出售股本投資時重新分類至損益，而將會轉撥至累計虧損。

該等股本工具投資之股息乃於本集團收取股息之權利確立時在損益內確認。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.11 金融工具(續)

*自2018年1月1日起適用之政策(續)*

#### 金融負債之分類及計量

金融負債乃根據所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則有關金融負債之定義分類。本集團之金融負債包括應付貿易款項、其他應付款項及應計費用、借貸及可換股票據。

金融負債初步按公平值計量，並在適當情況下就交易成本作出調整，除非本集團指定某項金融負債為按公平值列入損益則作別論。

其後，金融負債採用實際利率法按攤銷成本計量，惟指定為按公平值列入損益之衍生工具及金融負債於其後按公平值列賬，相關收益或虧損於損益內確認(指定作為有效對沖工具之衍生金融工具除外)。

所有利息相關開支及(如適用)工具公平值變動乃於損益內呈報。

#### *借貸*

借貸初步按公平值(扣除已產生交易成本)確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團擁有無條件權利將債務結算日期遞延至報告期後至少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

#### *可換股票據*

可換股票據賦予持有人權利按固定換股價將貸款轉換為固定數目之股本工具，此被視為複合金融工具，其包含負債及權益部分。於發行日期，負債部分之公平值利用類似非可換股債務之當前市場息率估計。發行可換股票據之所得款項與撥入負債部分之公平值兩者之差額(即持有人將該等票據轉換為本集團權益之內嵌選擇權)，乃計入權益作為可換股票據儲備。負債部分其後以實際利率法按攤銷成本列賬，直至於獲轉換或贖回時對銷為止。

交易成本根據發行當日之相關賬面值於可換股票據之負債及權益部分之間分配。有關權益部分之數額直接於權益中扣除。

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.11 金融工具(續)

自2018年1月1日起適用之政策(續)

金融負債之分類及計量(續)

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項最初按公平值確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則按成本列賬。

衍生金融工具及或然代價

衍生金融工具及或然代價按各報告期末之公平值確認，而重新計量至公平值產生之收益或虧損即時於損益內確認。

於2018年1月1日前適用之政策

金融資產之分類及計量

本集團將其金融資產分類為以下類別：按公平值列入損益之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類。

按公平值列入損益之金融資產

按公平值列入損益之金融資產為分類為持作交易或於初步確認時指定為按公平值列入損益之金融資產。該等金融資產其後按公平值計量。因該等金融資產之公平值變動所產生之收益或虧損乃於損益內確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場上並無報價之非衍生金融資產。該等資產以實際利率法(惟利息並不重大之短期應收款項除外)按攤銷成本減任何減值或不可收回款項入賬。一般應收貿易款項及其他應收款項、銀行結餘及現金均歸入該類別。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.11 金融工具(續)

於2018年1月1日前適用之政策(續)

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為並非分類為貸款及應收款項、持至到期投資或按公平值列入損益之金融資產之非衍生金融資產。可供出售金融資產其後按公平值計量。該等投資公平值變動產生之盈虧於其他全面收入確認並於投資重估儲備累計，直至有關投資獲出售或有客觀證據表明有關投資出現減值，屆時先前於其他全面收入確認之累計盈虧由權益重新分類至損益。採用實際利率法計算之利息及可供出售股本投資之股息於損益內確認。

在活躍市場中並無報價且其公平值不能可靠計量之股權工具投資，以及與該無報價股權工具掛鉤並須通過交付該股權工具結算之衍生工具，按成本減去減值虧損計量。

### 4.12 金融資產減值

自2018年1月1日起適用之政策

香港財務報告準則第9號之減值規定採用更具前瞻性之資料確認預期信貸虧損－「預期信貸虧損模式」。屬此範疇內之工具包括按攤銷成本計量之貸款及其他債務金融資產、應收貿易款項及租金，以及根據香港財務報告準則第15號確認及計量之合約資產。

於評估信貸風險及計量預期信貸虧損時，本集團考量更為廣泛之資料，包括過往事件、現時狀況以及影響有關工具未來現金流量預期可收回性之有理據合理預測。

預期信貸虧損按下列任一基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：報告日期後12個月內可能發生之違約事件而導致之預期虧損；及
- 全期預期信貸虧損：預期信貸虧損模式適用項目之預計年期內所有可能違約事件而導致之預期虧損。

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.12 金融資產減值(續)

自2018年1月1日起適用之政策(續)

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險之金融工具(「第一階段」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低之金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」涵蓋於報告日期出現減值之客觀證據之金融資產。

就第一階段類別確認「12個月預期信貸虧損」，而就第二階段類別確認「全期預期信貸虧損」。

預期信貸虧損之計量乃按金融工具預期年期內信貸虧損之概率加權估計釐定。

#### 應收貿易款項及租金

本集團應用簡化法計算預期信貸虧損，並於各報告日期基於全期預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產年期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。於計算預期信貸虧損時，本集團基於其過往信貸虧損經驗及外部指標確立撥備矩陣，並就債務人之特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

#### 按攤銷成本計量之其他金融資產

本集團按12個月預期信貸虧損計量其他應收款項之虧損撥備，除非自初步確認以來信貸風險顯著增加，在此情況下則按相當於全期預期信貸虧損之金額計量虧損撥備。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃基於自初步確認以來違約之可能性或風險有否顯著增加。

於評估自初步確認以來信貸風險有否顯著增加時，本集團將於報告日期金融資產發生之違約風險與於初步確認日期金融資產發生之違約風險進行比較。在進行有關評估時，本集團考慮合理且有依據之定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須付出過多成本或努力即可取得之前瞻性資料。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.12 金融資產減值(續)

*自2018年1月1日起適用之政策(續)*

按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

特別是，在評估信貸風險有否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(倘可取得)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標之顯著惡化，如信貸利差、債務人之信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人償還債務能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變化。

儘管存在上述情況，倘債務工具於各報告期末被釐定為具有低信貸風險，本集團假設債務工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。倘債務工具違約風險偏低、借款人有強大能力於短期履行其合約現金流量責任，及較長期之經濟及業務狀況存在不利變動，可能但未必會削弱借款人達成其合約現金流量責任之能力，則債務工具之信貸風險被釐定為偏低。

內部信貸風險管理方面，當內部編製或來自外部資料來源之資料顯示債務人不大可能向債權人(包括本集團)悉數還款(並無計及本集團持有之任何抵押品)時，本集團認為發生違約事件。

應收貿易款項及租金、按攤銷成本計量之其他金融資產之預期信貸虧損評估之詳細分析載於附註43(c)。

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.12 金融資產減值(續)

於2018年1月1日前適用之政策

於各報告期末，根據金融資產之估計日後現金流量因於初步確認後發生之一項或多項事件而已受到影響之客觀證據，本集團評估其金融資產是否減值。

就可供出售之股本工具而言，以下投資之公平值大幅或長期低於其成本亦被視為減值之客觀證據。

此外，就評估為並非個別減值之應收貿易款項而言，根據本集團過往收取款項之經驗、組合內延遲付款之增加、可觀察到與拖欠應收款項相關之經濟狀況之改變等，本集團整體評估彼等是否減值。

僅就應收貿易款項而言，賬面值乃透過使用撥備賬作出扣減，而其後收回先前撇銷之金額則計入撥備賬。撥備賬之賬面值變動於損益內確認。

就所有其他金融資產而言，賬面值直接透過減值虧損扣減。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘隨後期間減值虧損金額減少，且有關減少可客觀地與確認減值後發生之事項相關，則先前確認之減值虧損透過損益予以撥回(直接撥回或透過調整應收貿易款項撥備賬)。然而，有關撥回不得導致賬面值超過如先前並無確認減值之情況下金融資產於減值撥回當日之攤銷成本。

就可供出售股本證券而言，於減值虧損後錄得的任何公平值增加乃於其他全面收入確認並於重估儲備累計；減值虧損不會透過損益撥回。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.13 合約資產及合約負債

倘本集團在根據合約所載付款條款擁有無條件權利收取代價前確認收益，則確認合約資產(見附註4.15)。合約資產根據附註4.12所載政策評估預期信貸虧損，並於獲得代價之權利成為無條件時重新分類至應收款項(見附註4.11)。

倘於本集團確認相關收益前客戶支付代價，則確認合約負債(見附註4.15)。倘本集團於確認相關收益前擁有無條件權利收取代價，亦確認合約負債。於此情況下，相應之應收款項亦予以確認(附註4.11)。

對於與客戶訂立之單一合約，會呈列淨合約資產或淨合約負債。對於多份合約，不相關合約之合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

### 4.14 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款以及可隨時轉換為已知現金金額且承擔較小價值變動風險之短期高流通投資。現金及現金等值項目亦包括可應要求償還及構成本集團現金管理完整部分之銀行透支。

### 4.15 收益確認

收益乃指年內獲授電影使用權於扣除貿易折扣後之發票淨值、所提供服務之價值、物業銷售及已收及應收自投資物業之租金收入(減增值稅)。

本集團遵循五個步驟釐定是否確認收益：

1. 確定客戶合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格
4. 按履約責任分配交易價格
5. 當／隨履約責任履行而確認收益



## 4. 主要會計政策(續)

### 4.15 收益確認(續)

當(或隨)本集團透過向其客戶轉移所承諾貨品或服務履行履約責任時，即於一個時間點或一段時間內確認收益。

本集團收益及其他收入確認政策之進一步詳情如下：

#### 銷售物業之收入

收益按與客戶訂立之合約中訂明之代價計量及所確認體現向客戶轉移所承諾貨品或服務之收益金額，應反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。

對於在某時點轉移物業控制權之物業發展及銷售合約，收益於客戶獲得已完工物業之控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

對於客戶支付款項與轉移所承諾物業或服務之間期限超過一年之合約，就重大融資部分之影響調整交易價格。

於交付物業予客戶前自買家收取之按金及分期付款為合約負債。

#### 電影發行及授權使用之收入

電影及電視劇之發行及廣播權之版權收入乃於本集團收取付款之權利獲得確立時確認，即通常於交付電影底片予客戶時確認，惟須視乎有關協議之條款而定。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.15 收益確認(續)

#### 菲林沖印之收入

提供菲林沖印服務之收入乃於提供服務時確認。

#### 租金收入

投資物業之租金收入，以直線法按租期於綜合損益表中確認。

#### 利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法利用將金融工具在預計可用年期期間估計在日後收取之現金貼現至金融資產賬面淨值之利率確認。

#### 股息收入

股息收入於股東收取款項權利確立時確認。

### 4.16 僱員福利

#### 僱員應享有之假期

僱員應享有之年假及長期服務假期在僱員應享有時確認。本集團就截至報告期結束時止僱員因提供服務而應享有之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員享有之病假及產假於休假時方予確認。

#### 退休金責任

本集團向所有合資格僱員參與之定額供款退休計劃作出供款。本集團與僱員對計劃之供款乃按僱員基本薪金之若干百分比計算。於損益內扣除之退休福利計劃成本乃指本集團應付基金之供款。

#### 終止合約福利

終止合約福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認重組成本及涉及支付終止合約福利時(以較早日期為準)確認。

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.17 以股份為基礎之付款

本集團向若干董事及僱員作出股本結算以股份為基礎之付款。股本結算以股份為基礎之付款按授出日期權益工具之公平值計量(不包括以非市場為基礎之歸屬條件之影響)。於授出權益結算以股份為基礎之付款當日釐定之公平值，乃依據本集團對其最終歸屬股份所作估計，並就以非市場為基礎之歸屬條件之影響作出調整，以直線法於歸屬期內支銷。

### 4.18 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部份成本，直至該等資產大致上可供投入作擬定用途或出售時為止。從特定借貸於支付合資格資產之開支前而作出之短暫投資所賺取之投資收入乃從可撥充資本之借貸成本中扣除。

倘一般性借入資金用於獲取一項合資格資產，可撥充資本之借貸成本數額乃透過就該項資產之支出應用資本化比率而釐定。資本化比率乃適用於本集團借貸(於有關期間內尚未償還)之借貸成本之加權平均數，惟指定為獲取合資格資產而作出之借貸則除外。

所有其他借貸成本均於所產生期間之損益內確認。

### 4.19 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支項目及毋須課稅或不可扣稅之項目，故應課稅溢利與損益所確認之溢利不同。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已生效或實際上已生效之稅率計算。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.19 稅項(續)

遞延稅項為就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時性差異確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利，以致可扣稅暫時性差異、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可予動用時確認。若於一項交易中，因商譽或初步確認其他資產及負債(業務合併除外)而引致之暫時性差異不影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營安排之權益所產生之應課稅暫時性差異予以確認，惟本集團能控制暫時性差異之撥回及暫時性差異可能於可見未來不會撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算，該稅率乃基於已於報告期末生效或實際上已生效之稅率而得出。遞延稅項於損益內確認，惟遞延稅項與於其他全面收入或直接於權益內確認之項目有關則除外，在該情況下，遞延稅項亦會於其他全面收入或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按本集團預計於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.19 稅項(續)

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可予折舊及以本集團之業務模式(其業務目標乃於隨著時間流逝耗用投資物業內含之絕大部份經濟利益，而非透過銷售)持有的情況下，有關假設被否定。倘假定被否定，該投資物業之遞延稅項根據將收回物業之預期方式計量。

當可合法將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷時，並當其與同一稅務機關所徵收之所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債方可互相抵銷。

### 4.20 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有物業開發開支)之土地增值按介乎30%至60%之累進稅率徵收。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就中國企業所得稅(「企業所得稅」)而言為可扣減開支。

### 4.21 非金融資產減值

非金融資產之賬面值就減值跡象於各報告日期檢討，及倘資產減值，則其透過綜合損益表作為開支撇減至其估計可收回金額，除非相關資產以重估金額列賬，在此情況下，減值虧損被視作重估減值。可收回金額就個別資產釐定，惟倘資產並無產生大致獨立於其他資產或一組資產之現金流入則除外。倘為此情況，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。可收回金額為使用價值及公平值減出售個別資產或現金產生單位成本兩者中之較高者。

使用價值為資產／現金產生單位之估計日後現金流量之現值。現值乃採用反映其減值正在計量之資產／現金產生單位之貨幣時間價值及特定風險之除稅前貼現率計算。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.21 非金融資產減值(續)

現金產生單位之減值虧損首先分配至單位商譽，其後按比例分配至現金產生單位之其他資產。因估計變動引致之可收回金額之其後增加以撥回減值為限，將其計入損益，除非相關資產以重估金額列賬，在此情況下，減值虧損撥回被視作重估增值。

### 4.22 撥備及或然負債

倘若本集團因過往事件致使現時負有法律或推定責任而可能須要以經濟利益流出支付負債，在可作出可靠估計時，便會就未有確定時間或金額之負債確認撥備。倘金錢時值屬重大時，則撥備會按預期用以支付負債之支出之現值入賬。

倘須要流出經濟利益之可能性不大，或未能可靠估計有關金額，則除非流出經濟利益之可能性極微，否則有關責任將列作或然負債披露。除非流出經濟利益之可能性極微，否則需待日後某一宗或多宗事件是否實現後方能確認之可能產生責任亦會披露為或然負債。

### 4.23 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份代價金額確認，當中已扣除與發行股份相關之任何交易成本(扣減任何相關所得稅利益)，惟以股本交易直接應佔增加成本為限。

### 4.24 有關連人士

就該等綜合財務報表而言，在以下情況下，有關方被視為與本集團有關連：

- (a) 有關方為一名人士或該人士之近親家庭成員，而該人士：
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 是本集團或本集團母公司主要管理人員之成員。

## 4. 主要會計政策(續)

### 4.24 有關連人士(續)

(b) 有關方為實體，及倘下列任一條件適用：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一間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營公司。
- (v) 該實體為以本集團或本集團關聯實體之僱員為受益人之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項指明人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項指明之人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體或其為一部分之集團之任何成員公司為本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士之近親家庭成員指在與該實體進行交易時預期可影響該人士或可受該人士影響之家庭成員。

## 5. 重大判斷及關鍵估計

### 5.1 應用會計政策之重大判斷

於應用會計政策過程中，董事已作出以下對綜合財務報表中所確認金額具有重大影響之判斷(涉及估計(見下文)之判斷除外)。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 5. 重大判斷及關鍵估計(續)

### 5.1 應用會計政策之重大判斷(續)

#### (a) 投資分類

釐定於另一家公司之投資應否分類為於聯營公司之投資，需要作出判斷。管理層考慮投資者與投資對象之間關係所涉及之各個方面，以釐定本集團是否對投資對象具有重大影響力。重大影響力為參與投資對象的財務及營運決策之權力，而非對該等政策之控制權或共同控制權。管理層經已作出評估，並認為現時對其聯營公司作出之會計處理方式實屬恰當。

才俊電影有限公司(「才俊電影」)、偉恆發展有限公司(「偉恆發展」)及上海嘉貫添祁投資中心(有限合夥)(「上海嘉貫」/「合夥企業」)按聯營公司入賬處理，原因為本集團對該等實體擁有重大影響力，但並無控制或共同控制該等公司。由於才俊電影及偉恆發展之絕大多數董事乃由各自之主要股東提名，故本集團並無控制或共同控制才俊電影及偉恆發展。至於上海嘉貫，本集團透過其投票權參與決策程序，對合夥企業實施重大影響力。

#### (b) 或然負債

誠如綜合財務報表附註18及41所述，2016年本集團收購偉恆發展及其中國附屬公司49%之權益，但尚未向中國稅務機關報告相關交易。根據中國相關稅務法律法規，中國稅務機關可就未繳納之企業所得稅施加50%至3倍之處罰。

經諮詢中國法律顧問後，董事認為本集團已大致履行企業所得稅預扣責任，並就未預扣部分作出充分撥備，從而將處罰風險控制至合理較低水平。

董事得出結論，於2018年12月31日，本集團不太可能須支付罰款，亦無須計提有關任何罰款的撥備。因此，董事將潛在罰款分類為或然負債，並在附註41中按此披露。



## 5. 重大判斷及關鍵估計(續)

### 5.1 應用會計政策之重大判斷(續)

#### (c) 發展中物業之法定所有權

誠如綜合財務報表附註20所述，於2018年12月31日，本集團未能於土地出讓協議中規定期限內發展一幅土地，土地賣方(「土地賣方」)可發出沒收土地的法令並對本集團施加若干處罰。由於政府的居民安置補償程序尚未完成，相關土地的監管機構尚未啟動閒置土地調查程序。根據本集團中國法律顧問，董事認為分類為相關土地被閒置及／或遭受相關政府機構施加處罰的風險相對較低。董事認為，於2018年12月31日無需就土地確認處罰撥備。

### 5.2 不確定估計之主要來源

下文討論有關未來之主要假設及於報告期末之其他不確定估計之主要來源，而該等假設及不確定估計存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

#### (a) 估計投資物業之公平值

投資物業之公平值採用直接比較法釐定。有關判斷及假設之詳情於附註44披露。

投資物業於2018年12月31日之賬面值為258,774,000港元(2017年：270,819,000港元)。

#### (b) 物業、廠房及設備之可使用年期及折舊

管理層會釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期以及相關折舊開支。該估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備實際使用年期之過往經驗及參考行業慣例而作出，並可能會因技術創新及競爭對手因應行業週期所作行動而有重大改變。

倘可使用年期較之前的估計年期為短，則管理層會提高折舊開支，或將已報廢或出售的技術過時或非策略資產撤銷或撇減。

物業、廠房及設備於2018年12月31日之賬面值為373,515,000港元(2017年：141,889,000港元)。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 5. 重大判斷及關鍵估計(續)

### 5.2 不確定估計之主要來源(續)

#### (c) 物業、廠房及設備以及土地使用權之減值

本集團每年評估物業、廠房及設備以及土地使用權有無任何減值跡象。可收回金額(如需要)根據使用價值計算或市場估值釐定。該等計算須運用判斷及估計。

於釐定資產減值時，尤其於評估：(i)是否已出現任何事件顯示有關資產價值可能無法收回；(ii)可收回金額(即公平值減出售成本或估計繼續在業務中使用資產所帶來的未來現金流量現值淨額二者中的較高者)是否足以支持資產賬面值；及(iii)編製現金流量預測所用主要假設是否恰當，包括該等現金流量預測是否以適當利率折現時，管理層須作出判斷。管理層所選擇用作評估減值之假設(包括折現率)若有所變化，或會對減值測試所使用之現值淨額造成重大影響，從而影響本集團財務狀況及經營業績。倘預測表現及相應未來現金流量預測有重大不利變動，該減值需於綜合損益表扣除。

截至2018年及2017年12月31日止年度並無作出減值。

#### (d) 待售或發展中物業之可變現淨值

本集團將待售或發展中物業撇減至根據該等物業之可變現能力評估計算的可變現淨值。

待售或發展中物業之可變現淨值計及根據管理層經驗計算的完工成本及根據現行市況計算的銷售淨值。倘完工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少，此情況可能導致待售或發展中物業撇減至可變現淨值。

倘發生顯示結餘可能不獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減須採用判斷及估計。倘預期與原有估計有所差異，則於有關估計變動的期間對待售或發展中物業之賬面值作出調整。

截至2018年12月31日止年度，發展中物業撇減32,310,000港元(2017年：181,074,000港元)。

## 5. 重大判斷及關鍵估計(續)

### 5.2 不確定估計之主要來源(續)

#### (e) 應收貿易款項及租金減值

管理層定期檢討應收貿易款項及租金之可收回程度及／或賬齡分析。當有客觀證據證明資產出現減值時，則於綜合損益表中確認估計不可收回金額之適當減值。

於釐定有否減值虧損客觀證據時，本集團管理層按前瞻基準釐定應收貿易款項及租金減值撥備，並自初始確認資產起確認預期全期虧損。撥備矩陣乃根據本集團於具有類似信貸風險特徵之應收貿易款項及租金之預期年期內之歷史觀察所得違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。於作出判斷時，管理層會考慮可取得之合理可靠前瞻性資料，例如客戶經營業績之實際或預期重大變動、業務及客戶財務狀況之實際或預期重大不利變動。於各報告日期，本集團管理層將更新歷史觀察所得違約率，並分析前瞻性估計變動。

於2018年12月31日，應收貿易款項及租金之減值撥備分別為69,000港元(2017年：69,000港元)及5,236,000港元(2017年：無)。

#### (f) 於聯營公司投資之減值

於各報告期末，本集團審查內部及外部資料來源，以識別顯示本集團於聯營公司的投資可能出現減值之跡象。

於聯營公司之投資之可收回金額按使用價值與公平值減出售成本兩者較高者計算。於釐定使用價值時，實體會估計：(a)其應佔聯營公司預期將產生之估計未來現金流量之現值及出售所得款項，或(b)將收取之股息預期將產生之估計未來現金流量之現值及出售所得款項。任何減值虧損將透過撇減於聯營公司的投資予以確認。

截至2018年12月31日止年度，已就於聯營公司之投資計提減值虧損226,023,000港元(2017年：246,862,000港元)。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 5. 重大判斷及關鍵估計(續)

### 5.2 不確定估計之主要來源(續)

#### (g) 所得稅(包括土地增值稅)

本集團主要須繳納香港及中國等法定司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大估計。許多交易及計算方式未能確定最終稅項。本集團估計會否出現額外應繳稅項，從而確認預期稅務審核事宜之責任。

倘該等事宜之最終稅務結果與最初錄得之款額有所差異，有關差額將會影響作出有關決定期內之即期及遞延所得稅資產及負債。

年內，根據本集團業務之估計溢利於損益扣除(2017年：計入)所得稅604,000港元(2017年：2,633,000港元)。

## 6. 分部資料

就管理而言，本集團現由五個業務單位－物業租務、電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業和酒店發展以及集中供熱所組成。

管理層獨立監控其經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部績效時乃按可呈報分部溢利／(虧損)進行評估，即計量經調整除所得稅前溢利／(虧損)。計量除所得稅前溢利／(虧損)時所採用之方法與計量本集團除所得稅前溢利／(虧損)所採用者一致，惟融資收入、融資成本以及總部及公司開支及若干其他收入則不包含於該計量。

分部資產並無包括受限制銀行存款、現金及現金等值項目、按公平值列入損益之金融資產及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃作為整體管理。

分部負債並無包括可換股票據以及其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃作為整體管理。

分部間之銷售及轉讓乃參考按當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 6. 分部資料(續)

截至2018年12月31日止年度

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影菲林 沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	總額 千港元
分部收益：						
按收益確認時間分類之						
來自客戶合約之外部收益						
— 某一時間點	-	1,113	861	60,147	-	62,121
來自其他來源之外部收益	19,688	-	-	-	-	19,688
收益總額	19,688	1,113	861	60,147	-	81,809
分部業績	4,028	(5,623)	(1,704)	(45,693)	(223,467)	(272,459)
未分配公司支出						(32,474)
融資收入						93
融資成本						(48,611)
除所得稅前虧損						(353,451)
所得稅開支						(604)
年度虧損						(354,055)

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 6. 分部資料(續)

於2018年12月31日

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影菲林 沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
資產及負債							
分部資產	270,032	128	1,008	1,487,051	-	241,015	1,999,234
分部負債	54,622	7,455	477	793,081	-	776,961	1,632,596
於聯營公司之投資	216,327	-	-	-	421,990	-	638,317
其他分部資料：							
資本開支	1,647	-	-	240,219	-	561	242,427
折舊	802	-	332	102	-	1,174	2,410
撇減發展中物業	-	-	-	32,310	-	-	32,310
於一間聯營公司投資之 減值虧損	-	-	-	-	226,023	-	226,023
應佔聯營公司溢利	-	-	-	-	2,564	-	2,564

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 6. 分部資料(續)

截至2017年12月31日止年度

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影菲林 沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	總額 千港元
分部收益：						
按收益確認時間分類之						
來自客戶合約之外部收益						
— 某一時間點	–	2,343	1,890	43,578	–	47,811
來自其他來源之外部收益	19,079	–	–	–	–	19,079
收益總額	19,079	2,343	1,890	43,578	–	66,890
分部業績	3,932	(2,291)	(634)	(192,834)	(245,871)	(437,698)
未分配公司收入						62,839
融資收入						168
融資成本						(23,365)
除所得稅前虧損						(398,056)
所得稅抵免						2,633
年度虧損						(395,423)

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 6. 分部資料(續)

於2017年12月31日

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影菲林 沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
資產及負債							
分部資產	285,459	111	1,335	1,325,076	-	288,509	1,900,490
分部負債	56,480	7,278	473	1,015,803	-	259,375	1,339,409
於聯營公司之投資	-	-	-	-	645,540	-	645,540
其他分部資料：							
資本開支	42	-	-	60,129	-	192	60,363
折舊	907	-	450	152	-	1,167	2,676
投資物業之公平值虧損	6,070	-	-	-	-	-	6,070
撤減發展中物業	-	-	-	181,074	-	-	181,074
於一間聯營公司投資之 減值虧損	-	-	-	-	246,862	-	246,862
應佔聯營公司溢利	-	-	-	-	1,008	-	1,008



6. 分部資料(續)

6.1 地區資料

2018年

	香港 千港元	中國內地 千港元	其他 千港元	總額 千港元
收益	878	79,835	1,096	81,809
非流動資產	3,512	1,334,183	–	1,337,695
資本開支	561	241,866	–	242,427

2017年

	香港 千港元	中國內地 千港元	其他 千港元	總額 千港元
收益	2,756	62,657	1,477	66,890
非流動資產(可供出售金融 資產及按公平值列入損益 之金融資產除外)	4,393	1,132,610	–	1,137,003
資本開支	192	60,171	–	60,363

6.2 有關主要客戶之資料

本集團客戶基礎包括一名(2017年：一名)物業租務分部之客戶，與其之交易超過本集團總收益之10%。於截至2018年12月31日止年度，來自該名客戶之收益為約13,294,000港元(2017年：12,926,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 7. 收益、其他收入及收益

收益乃指年內獲授電影使用權於扣除貿易折扣後之發票淨值、所提供服務之價值、物業銷售及已收及應收自投資物業之租金收入(減增值稅)。

	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>來自客戶合約之收益</b>		
物業銷售	60,147	43,578
電影發行及授權使用收入	1,113	2,343
電影菲林沖印收入	861	1,890
	<b>62,121</b>	47,811
<b>來自其他來源之收益</b>		
物業租金收入	19,688	19,079
	<b>81,809</b>	66,890
<b>其他收入及收益</b>		
按公平值列入損益之金融資產之公平值收益(附註24)	14,911	84,717
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(6)	57
其他	1,678	21
	<b>16,583</b>	84,795

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 8. 融資成本－淨額

	2018年 千港元	2017年 千港元
融資成本：		
須於五年內全數償還之銀行借貸利息	31,191	37,821
其他借貸利息	42,500	32,715
可換股票據之利息(附註31(b))	14,123	16,333
外匯匯兌差額，淨額	3,710	1,586
	<b>91,524</b>	88,455
減：合資格資產資本化金額	<b>(42,913)</b>	(65,090)
融資成本總額	<b>48,611</b>	23,365
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(93)	(168)
融資收入總額	<b>(93)</b>	(168)
融資成本－淨額	<b>48,518</b>	23,197

用於撥付本集團物業發展項目所需資金之貸款之借貸成本，已於年內按資本化率8.62%撥充資本(2017年：11.29%)。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 9. 按性質分類之開支

	2018年 千港元	2017年 千港元
僱員福利支出(不包括董事酬金):		
工資及薪金	18,053	14,989
退休金成本—定額供款計劃及社會保障成本	1,606	941
	19,659	15,930
董事酬金(不包括以股份為基礎的付款)(附註10(a))	4,096	4,370
核數師酬金	1,960	2,122
折舊(附註14)	2,410	2,676
確認為開支之存貨成本*	46	112
出售物業之成本(附註20)*	59,981	43,578
有關樓宇之經營租賃租金*	4,185	3,617
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	3,078	3,246
撥回應收貿易款項減值撥備(附註21)	—	(40)
專業費用	8,378	5,960
銷售及營銷支出	793	3,207
其他	11,532	8,585
總銷售成本、行政支出以及銷售及營銷支出	116,118	93,363

\* 年內已確認為開支之存貨成本、出售物業之成本及產生租金收入之投資物業之直接經營開支已計入綜合損益表之「銷售成本」內。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士以及董事權益

### (a) 董事及行政總裁酬金

	2018年 千港元	2017年 千港元
袍金	312	436
其他酬金：		
薪金及津貼	3,766	3,914
退休金成本－界定供款計劃	18	20
	4,096	4,370
股本結算以股份為基礎之付款	5,224	–
	9,320	4,370

### 2018年

	袍金 千港元	薪金及 津貼 千港元	退休金計劃 僱主供款 千港元	股本結算 以股份為 基礎之付款 千港元	總額 千港元
<b>執行董事：</b>					
向俊杰先生(附註(i))	–	600	18	–	618
季建國先生(附註(ii))	–	176	–	–	176
萬沛中先生(附註(ii))	–	–	–	–	–
錢凌玲女士	–	1,530	–	–	1,530
張立先生(附註(iii))	–	1,460	–	5,224	6,684
	–	3,766	18	5,224	9,008
<b>獨立非執行董事：</b>					
徐沛雄先生	120	–	–	–	120
鄧炳森先生	96	–	–	–	96
趙善能先生	96	–	–	–	96
	312	–	–	–	312
	312	3,766	18	5,224	9,320

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士以及董事權益(續)

### (a) 董事及行政總裁酬金(續)

附註：

- (i) 於2018年1月16日辭任行政總裁
- (ii) 於2018年1月16日辭任
- (iii) 於2018年1月16日獲委任為行政總裁

### 2017年

	袍金 千港元	薪金及 津貼 千港元	退休金計劃 僱主供款 千港元	總額 千港元
<b>執行董事：</b>				
向俊杰先生	—	924	18	942
季建國先生	—	600	—	600
錢凌玲女士	—	1,170	—	1,170
張立先生	—	1,170	—	1,170
戴逸聰先生(附註(i))	—	50	2	52
		3,914	20	3,934
<b>獨立非執行董事：</b>				
徐沛雄先生	120	—	—	120
鄧炳森先生	96	—	—	96
趙善能先生	96	—	—	96
高宏先生(附註(i))	124	—	—	124
	436	—	—	436
	436	3,914	20	4,370

附註：

- (i) 於2017年7月7日辭任

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

## 10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士以及董事權益 (續)

### (b) 五名最高薪酬人士之薪酬

於2018年，本集團五位最高薪酬人士當中，兩位(2017年：三位)為董事，彼等薪酬載於附註10(a)分析中。年內，應付予餘下三位(2017年：兩位)人士之薪酬如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
薪金及津貼	3,473	2,377
退休金成本－界定供款計劃	137	118
股本結算以股份為基礎之付款	8,723	-
	<b>12,333</b>	2,495

三位(2017年：兩位)最高薪酬人士之薪酬介乎以下範圍：

	2018年	2017年
薪酬範圍(按港元計)		
1,000,001港元-1,500,000港元	1	2
5,000,001港元-6,000,000港元	2	-

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 11. 所得稅支出／(抵免)

	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>即期稅項－香港</b>		
年內支出	–	54
過往年度超額撥備	(30)	–
	(30)	54
<b>即期稅項－中國</b>		
年內(抵免)／支出	(6)	2,464
即期稅項總額	(36)	2,518
<b>遞延稅項(附註32)</b>	<b>640</b>	(5,151)
稅項開支／(抵免)總額	<b>604</b>	(2,633)

於2018年3月21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」)，其引入兩級利得稅率制度。該條例草案於2018年3月28日簽署成為法律且於翌日刊登憲報。

根據兩級利得稅率制度，合資格實體之首2百萬港元溢利將按8.25%稅率徵稅，而超過2百萬港元溢利將按16.5%稅率徵稅。不符合兩級利得稅率制度之實體之溢利將繼續按16.5%之稅率徵稅。截至2018年12月31日止年度，概無本集團附屬公司符合資格按兩級利得稅率制度納稅。

截至2017年12月31日止年度，香港利得稅根據年內估計應課稅溢利按統一稅率16.5%計算。

本集團於中國大陸所進行營運之適用稅率為25%。其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在之司法權區之現行稅率計算。



## 11. 所得稅支出／(抵免) (續)

本公司及其大多數附屬公司使用所在司法權區法定稅率計算之除所得稅前虧損所適用之所得稅支出／(抵免)與所得稅支出／(抵免)之對賬如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
除所得稅前虧損	(353,451)	(398,056)
按法定稅率計算之稅項	(61,187)	(82,489)
以下各項之稅務影響：		
— 不可扣稅支出	63,072	88,656
— 無須繳稅收入	(2,990)	(14,773)
— 未確認遞延所得稅資產之稅項虧損	2,026	6,007
— 聯營公司之呈報業績(扣除稅項)	(423)	(166)
過往年度超額撥備	(30)	—
未確認暫時性差異	136	140
動用稅項虧損	—	(8)
稅項開支／(抵免)總額	604	(2,633)

加權平均實際稅率為17.3%(2017年：20.7%)。

## 12. 股息

於截至2018年及2017年12月31日止年度內，並無派付或擬派付任何股息，且自報告期末以來，亦無建議派付任何股息。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 13. 每股虧損

### (a) 基本

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔年度虧損除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	2018年 千港元	2017年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	(354,055)	(395,423)
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,267,541	2,698,645

### (b) 攤薄

每股攤薄虧損乃假設所有可攤薄的潛在普通股被兌換後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。截至2018年及2017年12月31日止年度，本公司有兩類可攤薄的潛在普通股：期權及可換股票據。

截至2018年及2017年12月31日止年度，可換股票據假設被兌換為普通股，而淨虧損經調整以對銷利息費用減稅務影響。由於假設可換股票據被兌換而產生之潛在普通股對截至2018年及2017年12月31日止年度具有反攤薄影響，故於計算每股攤薄虧損時並無將該等股份計算在內。就期權而言，根據未行使期權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市價)可購入的股份數目。由於本公司授出之期權的行使價高於本公司股份於截至2018年及2017年12月31日止年度的年均年度市價，故未行使期權對每股虧損並無攤薄影響。因此，截至2018年及2017年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 14. 物業、廠房及設備

	在建工程 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬 及裝置 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	廠房、機器 及設備 千港元	總額 千港元
<b>於2017年1月1日</b>							
成本	355,239	1,100	1,840	5,789	17,009	4,623	385,600
累計折舊	-	(428)	(1,644)	(3,444)	(13,641)	(3,663)	(22,820)
累計減值虧損	(290,786)	-	-	-	-	-	(290,786)
賬面淨值	64,453	672	196	2,345	3,368	960	71,994
<b>截至2017年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	64,453	672	196	2,345	3,368	960	71,994
添置	68,074	-	93	-	-	173	68,340
出售/撤銷	-	-	(34)	(1)	(28)	(26)	(89)
折舊	-	(27)	(90)	(1,190)	(959)	(410)	(2,676)
匯兌調整	4,111	-	8	61	123	17	4,320
年終賬面值	136,638	645	173	1,215	2,504	714	141,889
<b>於2017年12月31日</b>							
成本	450,328	1,100	1,928	6,064	16,798	4,821	481,039
累計折舊	-	(455)	(1,755)	(4,849)	(14,294)	(4,107)	(25,460)
累計減值虧損	(313,690)	-	-	-	-	-	(313,690)
賬面淨值	136,638	645	173	1,215	2,504	714	141,889
<b>截至2018年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	136,638	645	173	1,215	2,504	714	141,889
添置	248,050	-	30	479	213	161	248,933
出售/撤銷	-	-	-	-	-	(6)	(6)
折舊	-	(27)	(95)	(1,088)	(900)	(300)	(2,410)
匯兌調整	(14,795)	-	(1)	(9)	(73)	(13)	(14,891)
年終賬面值	369,893	618	107	597	1,744	556	373,515
<b>於2018年12月31日</b>							
成本	667,797	1,100	1,932	6,352	16,776	4,829	698,786
累計折舊	-	(482)	(1,825)	(5,755)	(15,032)	(4,273)	(27,367)
累計減值虧損	(297,904)	-	-	-	-	-	(297,904)
賬面淨值	369,893	618	107	597	1,744	556	373,515

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 14. 物業、廠房及設備(續)

折舊開支120,000港元(2017年：236,000港元)已於「銷售成本」扣除，2,290,000港元(2017年：2,440,000港元)已於「行政支出」扣除。

於2018年及2017年12月31日之在建工程主要包括於中國正在興建之酒店單位(已用作本集團獲授借貸之抵押(附註30))。

於2018年12月31日，本集團賬面淨值618,000港元(2017年：645,000港元)之分類為融資租賃之租賃土地及樓宇已用作本集團獲授借貸之抵押(附註30)。

## 15. 土地使用權

土地使用權指預付經營租賃付款，其賬面淨值分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
於1月1日	77,273	79,285
攤銷	(8,153)	(7,978)
匯兌調整	(3,578)	5,966
於12月31日	65,542	77,273

年內，本集團已資本化在建工程之土地使用權攤銷8,153,000港元(2017年：7,978,000港元)(附註14)。

## 15. 土地使用權(續)

於2018年及2017年12月31日，本集團之土地使用權已用作本集團獲授借貸之抵押(附註30)。

於2018年12月31日，土地使用權之賬面值為65,542,000港元(2017年：77,273,000港元)，其中包括累計減值虧損181,342,000港元(2017年：190,952,000港元)。

## 16. 投資物業

	2018年 千港元	2017年 千港元
按公平值 於1月1日	270,819	256,868
資本化開支	1,647	-
公平值虧損	-	(6,070)
匯兌調整	(13,692)	20,021
於12月31日	258,774	270,819

本集團投資物業之獨立估值由估值師永利行評值顧問有限公司作出，以釐定投資物業於2018年及2017年12月31日之公平值。截至2018年12月31日止年度，綜合損益表並無錄得投資物業公平值之重大變動(2017年：重估虧損計入「投資物業之公平值虧損」)。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 17. 於附屬公司之投資

於2018年及2017年12月31日，主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／營運地點 及法律實體形式	已發行及 繳足股本／ 註冊資本之面值	應佔所有權 權益百分比		主要業務
			2018年	2017年	
Adore Capital Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)／ 香港，有限責任公司	1美元(「美元」)	100	100	投資控股
耀田有限公司(「耀田」)	香港，有限責任公司	1港元	100	100	投資控股
東方電影出品有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	提供管理服務
Grimston Limited	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	10,000美元	100	100	投資控股
恒豐行棉布(疋頭)有限公司	馬紹爾群島／ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
東方電影發行有限公司	香港，有限責任公司	20港元普通股及 10,000,000港元 無投票權遞延股 (附註)	100	100	發行由本集團製作 或購買之電影
東方電影沖印(國際)有限公司	香港，有限責任公司	1,000,000港元	100	100	電影菲林沖印

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 17. 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立／營運地點 及法律實體形式	已發行及 繳足股本／ 註冊資本之面值	應佔所有權 權益百分比		主要業務
			2018年	2017年	
東方電影片庫有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	電影授權使用
長和(湖南)地產有限公司 (「長和(湖南)」)	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
Vast Build Limited	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
Sino Step Inc. (「Sino Step」)	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	99美元	100	100	投資控股
Walsbo Limited	香港，有限責任公司	2港元普通股及 9,800港元 無投票權遞延股 (附註)	100	100	投資控股
傑國發展有限公司	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
鵬豐國際有限公司(「鵬豐」)	香港，有限責任公司	2港元	100	100	投資控股
成都中發黃河實業有限公司 <sup>^</sup> (「成都中發」)	中國，有限責任公司	人民幣(「人民幣」) 176,000,000元	100	100	持有物業

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 17. 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立／營運地點 及法律實體形式	已發行及 繳足股本／ 註冊資本之面值	應佔所有權 權益百分比		主要業務
			2018年	2017年	
昌盛中國有限公司	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	100美元	100	100	投資控股
湖南九華國際新城開發建設 有限公司 <sup>^</sup> (「湖南九華」)	中國，有限責任公司	人民幣 342,041,272元 (2017年：人民幣 260,000,000元)	100	100	物業開發
湖南九華東方酒店有限公司 <sup>^</sup> (「東方酒店」)	中國，有限責任公司	人民幣 300,000,000元 (2017年：人民幣 200,000,000元)	100	100	酒店開發

附註： 該等遞延股份實際上並無附帶權利收取股息或接獲出席本公司任何股東大會或在會上投票之通告或參與因清盤而產生之任何分派。

<sup>^</sup> 成都中發、湖南九華及東方酒店乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

上表載列董事認為主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司。董事認為，詳細列出其他附屬公司會使篇幅過於冗長。

本公司直接持有Adore Capital Limited、傑國發展有限公司、Grimston Limited、Sino Step、長和(湖南)及Vast Build Limited之權益。上文列示之所有其他權益均屬間接持有。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司之投資

	2018年 千港元	2017年 千港元
非上市投資：		
應佔資產／(負債)淨額	218,353	(436)
商譽	1,040,373	1,040,373
給予聯營公司之貸款	1,150	1,139
累計減值虧損	(621,559)	(395,536)
	<b>638,317</b>	645,540

給予聯營公司之貸款為無抵押、免息且無固定還款期。董事認為，該筆貸款被視為於聯營公司之準股權投資。

於綜合損益表確認之金額如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
應佔溢利	2,564	1,008

下文所載為於2018年12月31日董事認為對本集團屬重大之聯營公司。下文所列聯營公司擁有之股本完全是普通股，並由本公司間接持有。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司之投資(續)

本集團於2018年及2017年12月31日於聯營公司之投資的詳情如下：

實體名稱	註冊成立／營運地點 及法人實體形式	已發行股本詳情	間接持有之 所有權權益及 投票權百分比		主要業務
			2018年	2017年	
才俊電影(附註a)	香港，有限責任公司	10,000港元	35	35	製作及發行電影
偉恆發展(附註b)	英屬處女群島／ 中國，有限責任公司	100股每股面值 1美元之普通股	49	49	建設及運營蒸汽 熱能配送系統
上海嘉貫(附註c)	中國，有限合夥	人民幣1,150,010,000元	16.52	不適用	債務投資

概無有關本集團聯營公司之或然負債。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司之投資(續)

### 聯營公司之財務資料概要

下表列示對本集團屬重大之聯營公司資料。該等聯營公司於綜合財務報表採用權益法入賬。所呈列之財務資料概要乃基於聯營公司之香港財務報告準則財務報表。

	才俊電影		偉恆發展		上海嘉貫		總額	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>於12月31日：</b>								
非流動資產	5	5	13,223	11,680	-	-	13,228	11,685
流動資產	3,385	3,404	9,448	3,247	1,311,341	-	1,324,174	6,651
非流動負債	-	-	-	-	-	-	-	-
流動負債	(8,093)	(8,104)	(17,441)	(16,002)	(5,170)	-	(30,704)	(24,106)
資產/(負債)淨額	(4,703)	(4,695)	5,230	(1,075)	1,306,171	-	1,306,698	(5,770)
非控股權益(「非控股權益」)								
應佔資產/(負債)淨額	-	-	(1,095)	184	-	-	(1,095)	184
資產/(負債)淨額，不包括非 控股權益部分	(4,703)	(4,695)	4,135	(891)	1,306,171	-	1,305,603	(5,586)
本集團應佔資產/(負債)淨額	-	-	2,026	(436)	216,327	-	218,353	(436)
給予一間聯營公司之貸款	-	-	1,150	1,139	-	-	1,150	1,139
商譽	-	-	1,040,373	1,040,373	-	-	1,040,373	1,040,373
累計減值虧損	-	-	(621,559)	(395,536)	-	-	(621,559)	(395,536)
本集團應佔權益之賬面值	-	-	421,990	645,540	216,327	-	638,317	645,540

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司之投資(續)

### 損益及其他全面收入表概要

	才俊電影		偉恆發展		上海嘉貫		總額	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
收益	-	-	43,958	24,267	90,382	-	134,340	24,267
年度溢利	-	-	6,557	2,572	85,548	-	92,105	2,572
年度其他全面收入	-	-	(207)	(70)	-	-	(207)	(70)
年度全面收入總額	-	-	6,350	2,502	85,548	-	91,898	2,502

上述資料反映聯營公司財務報表所呈列之金額(並非本公司於該等金額所佔份額)，且已就本集團與該等聯營公司間會計政策的不同而予以調整。

於2018年12月31日，本集團中國聯營公司之現金及現金等值項目(以人民幣計值)為9,227,000港元(2017年：3,052,000港元)。人民幣兌換為外幣須受中國《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》的規管。

附註：

- (a) 根據本集團與Filmko International Limited於2010年6月21日訂立之股東協議，本集團溢利佔才俊電影溢利之比率為35%。
- (b) 於2015年11月16日，本集團與聯天國際有限公司(「賣家」)訂立正式買賣協議，據此，本集團同意以882,000,000港元之代價收購偉恆發展已發行股本的49%，支付方式為：(i)60,000,000港元以現金支付；及(ii)822,000,000港元以發行相同本金額之可換股票據支付(附註31)。

偉恆發展持有東莞市德晉能源科技有限公司及東莞市德晉熱力有限公司各自80%股權，兩家公司從事節能環保項目，向廣東省東莞市虎門鎮及長安鎮若干地區之工業客戶配送東莞市一家發電廠生產之蒸汽及熱能。該收購已於2016年3月30日完成。

## 18. 於聯營公司之投資(續)

附註：(續)

(b) (續)

就減值評估而言，本集團基於應佔預期將由偉恆發展產生之估計未來現金流量(包括來自該聯營公司營運之現金流量及最終出售該項投資之所得款項)現值對該聯營公司之使用價值進行估計。截至2018年12月31日止年度，由於進一步延遲管道建設，226,023,000港元(2017年：246,862,000港元)之減值虧損已於損益內確認。所採用稅前貼現率為19.1%(2017年：21.0%)。

於偉恆發展之投資已計入「集中供熱」分部。

(c) 於2018年2月8日，本集團之間接全資附屬公司成都中發與其他無關連合夥人就出資及管理上海嘉貫添祁投資中心(有限合夥)(「上海嘉貫」/「合夥企業」)訂立有限合夥協議。合夥企業之擬投資項目為自安徽國厚金融資產管理有限公司收購經重組債務。

同日，本集團有關連人士南京金高房地產開發有限公司(「南京金高」)訂立貸款協議，據此，南京金高已同意自2018年2月9日起向成都中發提供無抵押免息貸款人民幣190,000,000元(相當於約236,440,000港元)，為期兩年，為其向合夥企業之資本承擔提供資金。有關詳情，請參閱本集團日期為2018年2月9日之公佈。該筆貸款已於2018年悉數償還。

於2018年12月31日，成都中發於次劣後級有限合夥人類別下持有上海嘉貫16.52%股權。根據有限合夥協議，成都中發無權獲得任何固定回報，但於分配後有權獲得合夥企業之其餘部分。誠如附註5.1(a)所闡述，管理層決定將於合夥企業之投資入賬列作於聯營公司之權益，蓋因其透過投票權參與決策程序，對該聯營公司實施重大影響力。

減值評估方面，本集團基於蒙特卡羅仿真估值模型估算上海嘉貫之公平值。蒙特卡羅仿真估值模型為倚賴隨機抽樣之估值模型，通常用於具有大量輸入數據、輸入數據未來價值存在重大不確定性及輸入數據變動相互獨立之模型系統。本公司用於蒙特卡羅仿真模型之部分主要輸入數據包括相關資產價值、投資範疇、息票利率、波幅、規定回報、無風險利率及資產回報率。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 19. 其他金融資產／可供出售金融資產

	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>按公平值列入損益之金融資產</b>		
非上市股本投資		
— GLC基金(附註a)	110,000	—
<b>可供出售金融資產</b>		
非上市股本投資		
— GLC基金(附註a)	—	105,050
— 博世(附註b)	—	62,672
	—	167,722

附註：

- (a) 於2015年12月14日，本集團之間接全資附屬公司昌盛中國有限公司(「昌盛中國」)承諾以認購GLC基金(根據開曼群島豁免有限責任合夥事業法(經修訂)註冊)之有限合夥權益之方式向GLC基金投資110,000,000港元。於2018年及2017年12月31日，昌盛中國已向GLC基金出資105,050,000港元。

基金年期為八年，自首次交割日起計。基金之目標是透過於私人公司之債務及／或股本投資產生財務回報及實現長期增值。

於2018年3月26日，Grimston Limited(作為賣方)(本集團之直接全資附屬公司)與Circle Prosper Limited(作為買方)訂立買賣協議，以按110,000,000港元之代價出售於昌盛中國之100%股本權益，昌盛中國實益擁有於GLC基金之投資。於2018年12月31日，是項出售交易尚未完成。

繼附註3進一步披露，本集團已於首次應用香港財務報告準則第9號後將GLC基金由可供出售金融資產重新分類為按公平值列入損益金融資產。截至2018年12月31日止年度，GLC基金按公平值計量，而公平值變動(如有)計入損益。

截至2017年12月31日止年度，由於合理公平值估計之範圍過大，董事認為其公平值無法可靠計量，故GLC基金按成本減累計減值虧損(如有)列賬。董事認為於2017年12月31日毋須就GLC基金投資計提減值。

## 19. 其他金融資產／可供出售金融資產(續)

附註：(續)

- (b) 於2018年3月26日，傑國發展有限公司(作為賣方)(本集團之直接全資附屬公司)與Force Hasting Limited(作為買方)訂立買賣協議以按65,000,000港元之代價出售於博世之19%股本權益。是項出售交易已於2018年12月20日完成。

截至2017年12月31日止年度，於博世之投資以成本減累計減值虧損(如有)列賬，蓋因合理公平值估計的範圍過大，董事認為其公平值無法可靠計量。董事認為於2017年12月31日毋須就投資博世計提減值。

## 20. 待售或發展中物業

	2018年		2017年	
	發展中物業 千港元	待售物業 千港元	發展中物業 千港元	待售物業 千港元
於1月1日	1,000,637	7,147	1,035,652	—
添置	52,175	120,883	120,226	50,483
轉至待售物業	(120,883)	—	(50,483)	—
轉至已售物業成本(附註9)	—	(59,981)	—	(43,578)
撇減	(32,310)	—	(181,074)	—
匯兌調整	(60,526)	(2,683)	76,316	242
於12月31日	839,093	65,366	1,000,637	7,147
待售或發展中物業包括：				
土地使用權	719,466	18,290	730,924	1,974
建築成本及資本化開支	107,503	29,706	183,467	2,992
資本化融資成本	12,124	17,370	86,246	2,181
	839,093	65,366	1,000,637	7,147
預期竣工款項：				
於正常經營週期內列作流動資產	839,093	不適用	1,000,637	不適用



## 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

### 20. 待售或發展中物業(續)

於2018年12月31日，本集團賬面值452,273,000港元(2017年：476,240,000港元)之計入發展中物業之土地使用權已用作本集團獲授若干借貸之抵押(附註30)。

於2018年12月31日起逾12個月後預期竣工及可供出售發展中物業賬面值為680,980,000港元(2017年：864,391,000港元)。

發展中物業指位於中國湖南省湘潭市九華經濟發展區的一幅土地(「湘潭項目第二階段」)，於2018年12月31日的賬面值約為452,273,000港元(2017年：476,240,000港元)。根據湖南九華與湘潭市國土資源局(「土地賣方」)於2013年9月29日訂立的土地出讓協議(「土地出讓協議」)，倘湖南九華未能於土地出讓協議中規定期限內發展一幅土地，土地賣方可發出沒收土地的法令並對湖南九華施加若干處罰。

由於政府造成的不完整居民安置補償程序，相關土地的監管代理人尚未啟動閒置土地調查程序。根據本集團中國法律顧問的意見，董事認為分類為閒置及／或需接受相關政府代理人處罰的相關土地風險相對較低。董事認為，於2018年及2017年12月31日無需就土地確認處罰撥備。



21. 應收貿易款項及租金

	2018年 千港元	2017年 千港元
應收貿易款項	149	2,768
減：預期信貸虧損撥備／虧損撥備	(69)	(69)
應收貿易款項－淨額	80	2,699
應收租金	15,341	12,626
減：預期信貸虧損撥備／虧損撥備	(5,236)	-
應收租金－淨額	10,105	12,626
	<b>10,185</b>	15,325

應收貿易款項及租金之賬面值與其公平值相若。

本集團一般給予其貿易客戶介乎90至120日之信貸期。於接納任何新客戶前，本集團會應用內部信貸評級方法評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。賦予客戶之信貸限額會進行定期檢討。

於報告期末，應收貿易款項按發票日期為基準及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
0至90日	80	2,699
	<b>80</b>	2,699

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 21. 應收貿易款項及租金(續)

應收貿易款項預期信貸虧損撥備(2017年：虧損撥備)變動如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
於1月1日	69	109
撥回應收貿易款項減值撥備(附註9)	-	(40)
於12月31日	69	69

應收租金預期信貸虧損撥備(2017年：虧損撥備)變動如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
於1月1日	-	-
應收租金減值撥備	5,443	-
匯兌調整	(207)	-
於12月31日	5,236	-

應收貿易款項及租金之賬面值乃以下列貨幣計值：

	2018年 千港元	2017年 千港元
港元	80	77
人民幣	10,105	15,248
	10,185	15,325

## 22. 土地收購按金

土地收購按金來自於中國收購土地。該等按金將於取得使用土地之權利後轉變為土地使用權。本集團土地收購按金的賬面值主要以人民幣計值。

## 23. 預付款項及其他應收款項

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
建築成本預付款項	(i)	–	1,025
其他預付款項		23,571	11,491
其他應收款項		10,223	25,652
公用事業及其他按金		2,910	1,577
		<b>36,704</b>	39,745
減：流動部分		<b>(35,259)</b>	(38,365)
非流動部分		<b>1,445</b>	1,380

附註：

(i) 該結餘指就本集團在湖南用以開發住宅物業及酒店之建設項目向中國分包商支付之預付款項。

其他應收款項之賬面值與其公平值相若，原因為貼現影響不甚巨大。

其他應收款項概無逾期或減值。計入上述結餘之其他應收款項近期並無違約記錄。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 24. 按公平值列入損益之金融資產

	2018年 千港元	2017年 千港元
應收或然代價(按公平值)	110,136	148,117
減：流動部分	(110,136)	(52,892)
非流動部分	—	95,225

上述金融資產之賬面值於初始確認時乃指定為按公平值列入損益。

於截至2016年12月31日止年度，本集團收購偉恆發展49%的股權，詳情載於附註18(b)。根據本公司、賣方、鄭岳輝先生(「擔保人C」)及李銳光先生(「擔保人L」)訂立之買賣協議，賣方、擔保人C及擔保人L共同向本公司擔保，本公司應佔偉恆發展相關年度經審核綜合除稅後年度純利(不含非經常性利潤)(「偉恆發展純利」)不少於以下金額：

相關年度	擔保綜合經審核除稅後利潤
2016年1月1日至2016年12月31日	24,500,000港元
2017年1月1日至2017年12月31日	53,900,000港元
2018年1月1日至2018年12月31日	112,700,000港元

於2018年12月31日，應收或然代價之公平值為110,136,000港元，乃2018年擔保綜合經審核除稅後利潤與偉恆發展純利兩者間之差額。

於2017年12月31日，應收或然代價之公平值為148,117,000港元。公平值乃採用2017年及2018年源自偉恆發展純利之預計收入來源之貼現現金流量進行估計。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 25. 受限制銀行存款

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
預售物業建設之擔保存款	(i)	7,007	12,345
受限制用途銀行存款	(ii)	1,328	11,723
已抵押銀行存款	(ii)及30	228	–
		<b>8,563</b>	24,068

附註：

- (i) 按照中國《商品房預售管理條例》，本集團須將物業預售所得款項之若干金額存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設之擔保存款。在取得中國國土資源和房屋管理局批准後，有關存款僅可用於為相關物業項目購買建築材料及支付建築成本。有關限制將於相關預售物業落成後解除。
- (ii) 於2018年12月31日，根據本公司一間附屬公司與獨立貸款人(如附註30所披露提供貸款融資)簽署的銀行賬目共同管理協議，獲得貸款人同意之前用作抵押的銀行存款1,556,000港元(2017年：11,723,000港元)之用途受到限制，其中1,208,000港元(2017年：4,547,000港元)亦作為建設預售物業之擔保存款。

於2018年12月31日，本集團以人民幣計值之受限制銀行存款為8,563,000港元(2017年：24,068,000港元)。人民幣兌換為外幣須受中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》之規限。

## 26. 現金及現金等值項目

	2018年 千港元	2017年 千港元
現金及銀行結餘	5,847	7,645

現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 26. 現金及現金等值項目(續)

於2018年12月31日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為3,497,000港元(2017年：5,361,000港元)。人民幣兌換為外幣須受中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》之規限。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存放於近期並無違約記錄之高信用等級銀行。

現金及現金等值項目之賬面值以下列貨幣計值：

	2018年 千港元	2017年 千港元
港元	1,676	2,264
人民幣	3,497	5,361
美元	638	19
其他貨幣	36	1
	<b>5,847</b>	7,645

## 27. 應付貿易款項

於2018年12月31日，應付貿易款項按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
0至90日	29,590	44,572
91至180日	5	80
181至365日	974	125
1年以上	697	806
	<b>31,266</b>	45,583

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 27. 應付貿易款項(續)

本集團之應付貿易款項之賬面值乃以下列貨幣計值：

	2018年 千港元	2017年 千港元
港元	44	44
人民幣	31,222	45,539
	<b>31,266</b>	45,583

## 28. 其他應付款項、應計費用及已收按金

	2018年 千港元	2017年 千港元
其他應付款項	247,224	149,349
應計費用	4,673	4,334
應計利息開支	8,281	22,147
自預售物業收取之所得款項	–	148,033
預收按金	13,479	3,409
	<b>273,657</b>	327,272
減：非流動部分	(2,562)	(2,698)
流動部分	<b>271,095</b>	324,574

其他應付款項、應計費用及已收按金之賬面值與其公平值相若。

## 29. 合約負債

該金額為於獲地方政府部門簽發預售證後向獨立第三方出售物業所收取之按金及分期付款。誠如附註3.1所披露，該金額先前於2017年12月31日於「其他應付款項、應計費用及已收按金」呈列。年內，本集團於報告期初就該結餘確認收益61,365,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 30. 借貸

	到期日	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>流動</b>			
銀行借貸－有抵押(附註i)	按要求	178	406
銀行借貸－有抵押(附註ii)	2021年4月	43,396	33,610
受託銀行借貸－有抵押(附註iii)	2020年7月	74,007	29,972
其他借貸－有抵押(附註iv)	2021年1月	32,903	–
銀行借貸－有抵押(附註v)	2019年9月	171	–
其他借貸－有抵押(附註vi)	2018年1月	–	156,160
銀行透支－有抵押(附註vii)	按要求	2,985	2,468
前任股東借貸－無抵押(附註viii)	2019年2月	13,500	15,828
股東借貸(附註ix)	2018年3月	–	1,863
其他借貸－無抵押(附註x)	按要求	52,494	66,371
其他借貸－無抵押(附註xi)	按要求	490	–
其他借貸－無抵押(附註xii)	2019年3月	116,144	–
其他借貸－無抵押(附註xii)	2019年11月及12月	141,700	–
		<b>477,968</b>	306,678
<b>非流動</b>			
銀行借貸－有抵押(附註ii)	2021年4月	100,961	152,668
受託銀行借貸－有抵押(附註iii)	2020年7月	119,549	203,812
其他借貸－有抵押(附註iv)	2021年1月	263,222	–
		<b>483,732</b>	356,480
		<b>961,700</b>	663,158

本集團之借貸須於下列期間償還：

	2018年 千港元	2017年 千港元
1年內或按要求	477,968	306,678
1至2年	208,027	124,009
2至5年	275,705	232,471
	<b>961,700</b>	663,158



## 30. 借貸(續)

附註：

- (i) 於2018年12月31日，本集團之銀行借貸178,000港元(2017年：406,000港元)是以賬面淨值618,000港元(2017年：645,000港元)之租賃土地及樓宇(附註14)作抵押，並按最優惠利率減1.5%的年利率(2017年：1.5%)計息。
- (ii) 於2018年12月31日，本集團之銀行借貸144,357,000港元(2017年：186,278,000港元)是以本集團賬面淨值分別為65,542,000港元(2017年：77,273,000港元)及369,893,000港元(2017年：136,638,000港元)之土地使用權(附註15)及在建工程(附註14)作抵押。根據償還條款，銀行借貸將須於2016年至2021年期間內分期償還。銀行借貸按中國人民銀行就金融機構授予之五年期以上貸款所釐定基準利率的年利率(2017年：相同)計息。
- (iii) 於2018年12月31日，本集團之受託銀行借貸193,556,000港元(2017年：233,784,000港元)是以本集團賬面淨值452,273,000港元(2017年：476,240,000港元)之發展中物業(附註20)作抵押。根據償還條款，受託銀行借貸將須於2017年至2020年期間分期償還。受託銀行借貸按9%(2017年：9%)的年利率計息。
- (iv) 於2018年12月31日，本集團之其他借貸296,125,000港元按年利率8%計息，並將須於2018年至2021年期間分期償還。其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：
  - (a) 本集團三家附屬公司耀田及鵬豐之股權；
  - (b) 對於本公司主要股東Keyne Holdings Limited所擁有本公司1,512,351,197股股份之第一份固定抵押。該公司之控股股東為朱柏衡先生；
  - (c) 於2018年12月31日金額為零之銀行賬戶之固定抵押；
  - (d) 由三大關聯公司簽訂之公司擔保，即永鴻企業有限公司、揚州亞太置業有限公司及南京金高房地產開發有限公司。該等公司之控股股東為錢凌玲女士之配偶朱彼得先生；
  - (e) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保。
- (v) 於2018年12月31日，本集團之銀行借貸171,000港元按浮動利率計息，於2018年12月31日之年利率為4.30%。銀行借貸由本集團銀行存款228,000港元(附註25)抵押，將於2019年9月償還。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 30. 借貸(續)

附註：(續)

(vi) 於2017年12月31日，本集團之其他借款156,160,000港元按20%的年利率計息。其他借款已於2018年1月償還。

其他借貸以下列各項作抵押及擔保：

(a) 本集團若干附屬公司(即長和(湖南)、耀田、Sino Step、鵬豐及成都中發)之股份質押。於2017年12月31日，上述附屬公司持有物業、廠房及設備(138,979,000港元)、土地使用權(77,273,000港元)、投資物業(270,819,000港元)、預付款項及其他應收款項(37,760,000港元)、待售或發展中物業(1,007,784,000港元)、應收貿易款項及租金(15,249,000港元)、受限制銀行存款(24,068,000港元)及現金及現金等值項目(5,391,000港元)；

(b) 公司間貸款3,505,252,000港元；

(c) 本公司前任股東鄭強輝先生(「鄭先生」)簽署之個人擔保。

截至2017年12月31日止年度，本集團之其他借貸須遵守若干財務契約。

(vii) 於2018年12月31日，本集團之銀行透支2,985,000港元(2017年：2,468,000港元)乃以賬面淨值618,000港元(2017年：645,000港元)之租賃土地及樓宇(附註14)作抵押，並按最優惠利率減1%(2017年：1%)的浮動年利率計息。

(viii) 於2018年12月31日，本集團之前任股東借貸為無抵押及免息。報告期後，借貸之到期日由2019年2月延期至2019年5月。

(ix) 於2017年12月31日，本集團之股東借貸為無抵押、免息及須於2018年2月償還。

(x) 於2018年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸(附註40(i))為免息、無抵押及須按要求償還。

(xi) 於2018年12月31日，本集團之其他借貸為免息、無抵押及須按要求償還。

## 30. 借貸(續)

附註：(續)

(xii) 於2018年12月31日，本集團之其他借貸257,844,000港元為無抵押、按年利率5%至10%計息，並將分別於2019年3月、11月及12月償還。其他借貸乃由以下各項擔保：

- (a) 本公司控股股東朱柏衡先生、本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生及本公司董事張立先生簽署之個人擔保；及
- (b) 由上海金大地投資有限公司簽訂之公司擔保。該公司之控股股東為朱柏衡先生。

本集團借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	2018年 千港元	2017年 千港元
港元	16,663	18,237
人民幣	391,068	486,433
美元	553,969	158,488
	<b>961,700</b>	663,158

本集團流動計息銀行借貸之賬面值與其公平值相若，原因為貼現影響不甚巨大。非流動銀行借貸193,807,000港元(2017年：297,838,000港元)之公平值乃按以借貸利率6.7%及9%(2017年：6.4%及9%)計算的利率貼現的現金流量計算，並屬於公平值層級中的第二層級。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 31. 可換股票據

於2016年3月30日，本公司發行本金總額高達822,000,000港元之零票息可換股票據。票據持有人可選擇自票據發行日期起至2019年9月30日(包括該日)止期間，隨時按初步換股價0.80港元(可進行反攤薄調整)將有關票據轉換為每股面值0.01港元之繳足普通股。任何未獲轉換之可換股票據將於2019年9月30日以其本金額之面值予以贖回。

(a) 已於2016年3月30日初次確認時確認之可換股票據乃計算如下：

	千港元
已發行可換股票據之公平值	973,202
權益部分	(435,900)
負債部分	537,302

(b) 年內可換股票據負債部分之變動如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
於1月1日	134,911	136,828
贖回(附註(c))	(44,983)	(18,250)
利息支出(附註8)	14,123	16,333
於12月31日	104,051	134,911

於2018年5月31日，由於未滿足買賣協議中賣方給出的溢利保證(有關詳情載於附註24)，以託管方式代賣方持有的若干可換股票據已用於結算下文附註(c)就此所界定的差異金額。因此，本金額為52,892,000港元的可換股票據已獲註銷並入賬列作提早贖回，有關詳情載列於下文附註(c)。

截至2018年12月31日止年度，可換股票據負債部分之利息支出乃按實際利率法，對負債部分採用實際年利率12.9%計算。

## 31. 可換股票據 (續)

- (c) 誠如附註24所述，根據本公司、賣方、擔保人C及擔保人L訂立之買賣協議，賣方、擔保人C及擔保人L有條件地共同向本公司提供溢利保證，惟本公司應佔偉恆發展相關年度經審核綜合除稅後年度純利(不含非經常性利潤) (「偉恆發展純利」) 載列如下：

相關年度	擔保綜合經審核除稅後利潤
2016年1月1日至2016年12月31日	24,500,000港元
2017年1月1日至2017年12月31日	53,900,000港元
2018年1月1日至2018年12月31日	112,700,000港元

倘任何3個相關年度偉恆發展純利低於上述相關年度的擔保金額，賣方須於相關年度結束後於5月31日向本公司支付一筆與相關年度擔保綜合經審核除稅後利潤與同年偉恆發展純利之間的差額(「差異金額」)等額的款項。倘賣方未能向本公司支付差異金額，本公司有權(i)通過註銷相同本金額的可換股票據抵銷差異金額；或(ii)倘可換股票據已轉換為股份，不可撤銷地由賣方授權按當時市場交易價格出售已轉換的股份並使用所得款項結算差異金額。同時，本金額為191,100,000港元的可換股票據(相當於3個相關年度擔保綜合經審核除稅後利潤總和)將以託管方式持有以用作對本公司的保障或質押予本公司或其任何代名人直至2019年5月31日為止。

2017年度偉恆發展純利為1,008,000港元，低於上文所提及的擔保綜合經審核除稅後利潤，致使差異金額為52,892,000港元。由於賣方未能支付差異金額，本公司決定通過註銷相同本金額的可換股票據以抵銷差異金額。該可換股票據的註銷入賬列作提早贖回，導致產生下文所述的贖回虧損。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 31. 可換股票據(續)

### (c) (續)

應付代價即為差異金額，分配至可換股票據的負債及權益部分。金額45,345,000港元分配至負債部分，按使用並無權益轉換部分的類似負債之現時市場利率計量為抵銷負債的公平值的方式計算。截至2018年12月31日止年度，分配至負債部分的代價45,345,000港元與負債部分賬面值44,983,000港元之間的差額362,000港元計入損益。剩餘代價7,547,000港元分配至權益部分，記入可換股票據儲備權益部分。

- (d) 董事估計於2018年12月31日可換股票據負債部分之公平值為約104,165,000港元(2017年：136,893,000港元)。該公平值乃透過按市場利率貼現未來現金流量計算(第2級公平值計量)。

## 32. 遞延稅項負債

年內，遞延稅項負債之變動如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
於1月1日	164,372	157,140
年內支出／(抵免)(附註11)	640	(5,151)
匯兌調整	(8,475)	12,383
於12月31日	156,537	164,372

32. 遞延稅項負債(續)

年內，遞延稅項負債主要部分之變動如下：

	重估土地 使用權 千港元	重估 投資物業 千港元	與稅務機關 不同之收益 申報基準 千港元	加速 稅項折舊 千港元	總計 千港元
於2017年1月1日	112,947	40,634	3,466	93	157,140
年內抵免	(4,591)	(530)	(30)	–	(5,151)
匯兌調整	8,928	3,182	273	–	12,383
於2017年12月31日及2018年1月1日	<b>117,284</b>	<b>43,286</b>	<b>3,709</b>	<b>93</b>	<b>164,372</b>
年內(抵免)/支出	(781)	1,421	–	–	640
匯兌調整	(6,055)	(2,233)	(187)	–	(8,475)
於2018年12月31日	<b>110,448</b>	<b>42,474</b>	<b>3,522</b>	<b>93</b>	<b>156,537</b>

於2018年12月31日，本集團於香港之未動用稅項虧損為約114,615,000港元(2017年：107,958,000港元)，可無限期用於抵銷產生該等虧損公司之未來應課稅溢利，而於中國之未動用稅項虧損為57,227,000港元(2017年：50,648,000港元)，可用於抵銷中國附屬公司將於5年內到期之未來溢利。由於未能預測未來應課稅溢利來源，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 33. 股本

	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>法定股本：</b>		
100,000,000,000股(2017年：100,000,000,000股) 每股面值0.01港元(2017年：0.01港元)之普通股	<b>1,000,000</b>	1,000,000
<b>已發行及繳足股本：</b>		
3,568,790,629股(2017年：2,965,394,504股)每股面值0.01港元 (2017年：0.01港元)之普通股	<b>35,688</b>	29,654

於本年度及過往年度經參照本公司法定及已發行普通股股本變動之交易概要如下：

	附註	股份數目	金額 千港元
<b>法定股本：</b>			
於2017年1月1日、2017年及2018年12月31日		100,000,000,000	1,000,000
<b>已發行及繳足股本：</b>			
於2017年1月1日		2,471,162,504	24,712
股份配售	(a)	494,232,000	4,942
於2017年12月31日及2018年1月1日		<b>2,965,394,504</b>	<b>29,654</b>
行使購股權	36	<b>123,558,125</b>	<b>1,236</b>
股份配售	(b)	<b>479,838,000</b>	<b>4,798</b>
<b>於2018年12月31日</b>		<b>3,568,790,629</b>	<b>35,688</b>

附註：

- (a) 於2017年7月17日，本公司通過以每股配售股份0.24港元的配售價格發行494,232,000股每股面值0.01港元的普通股完成股份配售。
- (b) 於2018年7月13日，本公司通過以每股配售股份0.268港元的配售價格發行479,838,000股每股面值0.01港元的普通股完成股份配售。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 34. 本公司之財務狀況表及儲備變動

### (a) 本公司之財務狀況表

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	17	6,174	6,174
物業、廠房及設備		467	–
按公平值列入損益的金融資產	24	–	95,225
<b>非流動資產總額</b>		<b>6,641</b>	101,399
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他應收款項		2,081	444
應收附屬公司款項		1,257,095	1,181,056
按公平值列入損益的金融資產	24	110,136	52,892
現金及現金等值項目		153	274
<b>流動資產總額</b>		<b>1,369,465</b>	1,234,666
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		90,969	104,067
借貸		307,410	176,725
可換股票據	31	104,051	–
<b>流動負債總額</b>		<b>502,430</b>	280,792
<b>流動資產淨額</b>		<b>867,035</b>	953,874
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>873,676</b>	1,055,273

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 34. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

### (a) 本公司之財務狀況表(續)

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>非流動負債</b>			
借貸		<b>263,222</b>	—
可換股票據	31	—	134,911
<b>非流動負債總額</b>		<b>263,222</b>	134,911
<b>資產淨額</b>		<b>610,454</b>	920,362
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	33	<b>35,688</b>	29,654
儲備		<b>574,766</b>	890,708
<b>權益總額</b>		<b>610,454</b>	920,362

經董事局於2019年3月28日批准及由下列董事代表簽署：

錢凌玲  
董事

張立  
董事

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 34. 本公司之財務狀況表及儲備變動 (續)

### (b) 本公司之儲備變動

	附註	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股票據 之權益部分 千港元	購股權 儲備 千港元	認股權證 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2017年1月1日		1,880,674	503,119	101,339	39,804	211	(1,247,363)	1,277,784
年度虧損及全面收入總額		-	-	-	-	-	(492,348)	(492,348)
於股份配售時發行股份	33	113,674	-	-	-	-	-	113,674
股份發行開支		(2,604)	-	-	-	-	-	(2,604)
提早贖回可換股票據		-	-	(5,798)	-	-	-	(5,798)
已失效/已註銷購股權		-	-	-	(39,804)	-	39,804	-
已失效認股權證		-	-	-	-	(211)	211	-
於2017年12月31日		<b>1,991,744</b>	<b>503,119</b>	<b>95,541</b>	-	-	<b>(1,699,696)</b>	<b>890,708</b>
年度虧損及全面收入總額		-	-	-	-	-	(495,213)	(495,213)
於股份配售時發行股份	33	<b>123,798</b>	-	-	-	-	-	<b>123,798</b>
股份發行開支		<b>(2,647)</b>	-	-	-	-	-	<b>(2,647)</b>
提早贖回可換股票據	31(c)	-	-	<b>(7,547)</b>	-	-	-	<b>(7,547)</b>
以股份為基礎之付款		-	-	-	<b>25,633</b>	-	-	<b>25,633</b>
因購股權獲行使而發行股份		<b>61,305</b>	-	-	<b>(21,271)</b>	-	-	<b>40,034</b>
於2018年12月31日		<b>2,174,200</b>	<b>503,119</b>	<b>87,994</b>	<b>4,362</b>	-	<b>(2,194,909)</b>	<b>574,766</b>



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 35. 儲備

### (a) 本集團

本集團之儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收入表及綜合權益變動表內呈列。

### (b) 儲備之性質及目的

#### (i) 股份溢價

股份溢價儲備指本公司股份發行價超出其面值之數額。

#### (ii) 繳入盈餘

繳入盈餘儲備包括(i)因所收購附屬公司之合併淨資產超出本公司於本集團重組之時發行以作交換之股本面值而產生之44,072,000港元；及(ii)因本公司於2010年9月6日及2012年5月24日進行股本重組而產生之459,047,000港元。

#### (iii) 可換股票據之權益部分

可換股票據之權益部分指本公司根據綜合財務報表附註4.11所載可換股票據所採納之會計政策發行之可換股票據尚未行使權益部分之價值。

#### (iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表產生之所有匯兌差額。儲備乃根據綜合財務報表附註4.4所載之會計政策處理。

## 35. 儲備(續)

### (b) 儲備之性質及目的(續)

#### (v) 特殊儲備

特殊儲備指(i)應佔所收購附屬公司之股份面值與本公司於2001年集團重組之時就收購事項而發行之股份面值兩者之差額10,420,000港元，以及(ii)本公司主要股東於集團重組前收購共同控制實體(已成為本公司之全資附屬公司)額外權益之代價7,506,000港元。

#### (vi) 購股權儲備

購股權儲備指根據綜合財務報表附註4.17中就股本結算以股份為基礎的付款採用的會計政策確認授予本集團僱員之未行使購股權之實際或估計數目之公平值。

#### (vii) 認股權證儲備

認股權證儲備指由本公司發行並將以定額現金結算以換取本公司定額股權工具之認股權證。發行認股權證之所得款項淨額於該儲備內確認。認股權證獲行使時，認股權證儲備將轉撥至股本及股份溢價。倘認股權證於到期日依然存續且尚未行使，則先前於認股權證儲備確認之金額將會轉撥至累計虧損。

#### (viii) 其他儲備

其他儲備指應佔一間聯營公司之其他全面收入部分。

#### (ix) 公平值儲備

公平值儲備為按公平值列入其他全面收入之金融資產之公平值變動。於該等金融資產出售後，先前於公平值儲備確認之金額將轉撥至累計虧損。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 36. 以股份為基礎的付款

本公司於2013年9月2日採納一項購股權計劃，據此可向董事、僱員及若干合資格人士授出購股權。購股權並無歸屬期，並可於授出日期起計十年內行使。本集團概無法律或推定責任以現金購回或結算該等購股權。

尚未行使購股權之數目變動如下：

	2018年		2017年	
	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元
於1月1日	–	–	66,696,228	0.940
已授出及歸屬	<b>148,269,750</b>	<b>0.339</b>	–	–
已行使	<b>(123,558,125)</b>	<b>0.334</b>	–	–
已註銷／失效	–	–	(66,696,228)	0.940
於12月31日	<b>24,711,625</b>	<b>0.362</b>	–	–
於12月31日可予行使	<b>24,711,625</b>	<b>0.362</b>	–	–

年內已行使購股權於行使日期之加權平均股價為每股0.346港元。

於2018年12月31日尚未行使之購股權之行使價為每股0.362港元(2017年：無)，及加權平均剩餘合約年期為約九年(2017年：無)。

於2018年1月23日，本公司按行使價每股0.362港元(2017年：無)以零代價向其若干董事、僱員及一名合資格參與者授出98,846,500份(2017年：無)購股權。

於2018年3月29日，本公司按行使價每股0.292港元(2017年：無)以零代價向合資格參與者授出49,423,250份(2017年：無)購股權。

### 36. 以股份為基礎的付款(續)

於2018年授出之購股權之公平值乃採用二項式估值模式釐定，當中計及股份獎勵計劃之特定因素。有關估值所用主要假設如下：

授出日期	2018年1月23日	2018年3月29日
於授出日期之股價	0.345	0.285
行使價	0.362	0.292
已授出購股權數目		
— 董事	24,711,625	—
— 僱員及合資格參與者	74,134,875	49,423,250
無風險利率	2.021%	1.902%
預期孳息率	無	無
預期波幅	85.64%	85.32%
歸屬後流失率	3.36%	3.36%
預期行使倍數		
— 董事	2.80倍	—
— 僱員及合資格人士	2.20倍	2.20倍
每份購股權之公平值		
— 董事	0.211	不適用
— 僱員及合資格人士	0.176	0.148

相關預期波幅乃參照歷史數據釐定，並基於購股權預期年期計算。提前行使預期亦納入二項式估值模式。公平值計量並無納入有關已授出購股權之特殊特徵。

2018年於損益確認以股份為基礎的付款合共約25,633,000港元(2017年：無)，相應金額已計入購股權儲備。並無因以股份為基礎付款交易確認任何負債。

截至2017年12月31日止年度，概無授出或行使任何購股權，且所有購股權已於年內失效／註銷。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 37. 綜合現金流量表附註

### 融資活動產生之負債對賬

下表為本集團融資活動產生之負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃為現金流量已經或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	借貸 (不包括 銀行透支) (附註30) 千港元	可換股票據－ 負債部分 (附註31) 千港元	總額 千港元
2017年1月1日	694,704	136,828	831,532
現金流量：			
償還借貸淨額	(78,694)	–	(78,694)
利息支出	5,446	–	5,446
非現金流量：			
利息支出	–	16,333	16,333
贖回	–	(18,250)	(18,250)
外匯變動	39,234	–	39,234
2017年12月31日及2018年1月1日	<b>660,690</b>	<b>134,911</b>	<b>795,601</b>
現金流量：			
借貸所得款項	<b>1,027,084</b>	–	<b>1,027,084</b>
償還借貸	<b>(772,949)</b>	–	<b>(772,949)</b>
利息支出	<b>64,635</b>	–	<b>64,635</b>
非現金流量：			
利息支出	–	<b>14,123</b>	<b>14,123</b>
贖回	–	<b>(44,983)</b>	<b>(44,983)</b>
外匯變動	<b>(20,745)</b>	–	<b>(20,745)</b>
2018年12月31日	<b>958,715</b>	<b>104,051</b>	<b>1,062,766</b>



### 38. 經營租賃承擔

#### (a) 作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃安排租賃其投資物業，經磋商租期介乎2至14年。租約條款一般要求租戶支付抵押金並根據當時現行市況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據與其租戶簽訂之不可撤銷經營租賃而可於下列期間收取之未來最低租約款項總額如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
1年內	16,558	20,561
2至5年	65,831	77,407
5年以上	60,286	91,216
	<b>142,675</b>	189,184

#### (b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃安排租賃其若干辦公室物業及設備。物業租賃之經磋商租期介乎1至4年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃而須於下列期間支付之未來最低租約款項總額如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
1年內	2,668	4,117
2至5年	3,570	743
	<b>6,238</b>	4,860

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 39. 資本承擔

於報告期末，本集團就下列項目支出之資本承擔如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業及酒店發展	1,821,418	2,069,169
土地收購	457,261	–
可供出售金融資產	–	4,950
	<b>2,278,679</b>	<b>2,074,119</b>

## 40. 有關連人士披露

### (i) 有關連人士交易

除此等財務報表其他部分詳述之交易外，本集團於報告期內曾與有關連人士進行下列重大交易：

誠如附註18(c)所披露，於截至2018年12月31日止年度，南京金高房地產開發有限公司（「南京金高」，由本公司董事錢凌玲女士之配偶朱彼得先生控制之公司）與成都中發（本公司間接全資附屬公司）訂立貸款協議，據此南京金高已同意自2018年2月9日起向成都中發提供無抵押、免息貸款人民幣190,000,000元（相當於約236,440,000港元），為期兩年。根據貸款協議，該貸款將由成都中發用作為其向合夥企業資本出資提供資金。該貸款已於2018年悉數償還。

截至2018年12月31日止年度，Full Dragon Group Limited（本公司之前股東）與本公司訂立13,500,000港元（2017年：300,000美元及13,500,000港元）之貸款協議。條款及到期日之詳情於綜合財務報表附註30(viii)中披露。

截至2018年12月31日止年度，江蘇金大地房地產開發有限責任公司、江蘇企創貿易有限公司及揚州亞太置業有限公司與湖南九華及東方酒店訂立貸款協議，據此江蘇金大地房地產開發有限責任公司、江蘇企創貿易有限公司及揚州亞太置業有限公司已同意向湖南九華及東方酒店提供免息貸款人民幣46,106,000元（相當於約52,494,000港元），有關詳情披露於綜合財務報表附註30(x)。該貸款為無抵押及須按要求償還。

## 40. 有關連人士披露(續)

### (ii) 主要管理人員薪酬

董事為本集團之主要管理人員。彼等之酬金詳情於財務報表附註10(a)內披露。

## 41. 或然負債

根據國家稅務局(「國稅局」)國稅函第698號文及國稅局公告[2015年]7號(「7號公告」)，截至2016年12月31日止年度，本集團收購偉恆發展49%股權(附註18(b))導致間接收購偉恆發展於中國之多家附屬公司，包括東莞市德晉能源科技有限公司及東莞市德晉熱力有限公司。有關安排應重新定義為由中國稅務機構作出之直接轉讓，賣方所產生之資本收益將須繳納企業所得稅。本集團應作為企業所得稅預扣代理及於訂立股權轉讓協議日期後30日內向中國稅務機構匯報間接股權轉讓(並結清企業所得稅(倘適用))。

倘本集團未能履行其預扣責任且賣方並無繳納企業所得稅，則中國稅務機構將要求賣方繳納企業所得稅，並對本集團施加相當於未繳企業所得稅50%至三倍之處罰。倘本集團主動向中國稅務機構匯報間接轉讓，則上述處罰可予解除。

本公司已扣留其他應付予賣方之款項作為預扣企業所得稅款額60,000,000港元，並已進一步作出企業所得稅撥備28,200,000港元，但仍未向中國稅務機構匯報有關交易或繳納企業所得稅。經諮詢中國法律顧問後，董事認為本集團已大致履行預扣責任，從而將處罰風險控制至合理較低水平。

根據本公司、賣方及擔保人(即擔保人C及擔保人L)於2015年11月16日訂立之買賣協議，賣方負責根據相關中國稅法及法規申報及結算間接股權轉讓所產生之企業所得稅。倘賣方未能對間接股權轉讓作出匯報及繳納企業所得稅，則賣方須向本公司作出補償。此外，透過本公司、賣方及擔保人於2016年3月30日訂立之稅務彌償保證契據，有關安排獲進一步正式簽署。因此，董事認為，仍擁有偉恆發展51%股權之賣方會主動向中國稅務機構匯報及繳納企業所得稅，以及就對本集團施加之任何處罰(如有)補償本集團。董事認為，未來不可能就上述處罰向本集團提出申索。

除上述者外，本集團於2018年及2017年12月31日並無重大或然負債。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42. 金融工具

### 金融工具之分類

	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>		
應收貿易款項及租金	3,347	3,591
其他應收款項	10,223	25,652
公用事業及其他按金	2,910	1,577
受限制銀行存款	8,563	24,068
現金及現金等值項目	5,847	7,645
<b>按成本計量的金融資產</b>		
可供出售金融資產	–	167,722
<b>按公平值計量的金融資產</b>		
其他金融資產 – GLC基金	110,000	–
按公平值列入損益之金融資產(應收或然代價)	110,136	148,117
	<b>251,026</b>	378,372
	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>按攤銷成本計量的金融負債</b>		
應付貿易款項	31,266	45,583
其他應付款項	219,024	121,149
應計費用	4,673	4,334
應計利息開支	8,281	22,147
借貸	961,700	663,158
可換股票據	104,051	134,911
	<b>1,328,995</b>	991,282

## 43. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括受限制銀行存款、現金及現金等值項目、借貸及可換股票據。此等金融工具之主要用途乃為本集團之業務融資。本集團有其他各種金融資產及負債，如應收貿易款項、租金及其他應收款項以及貿易及其他應付款項，乃直接產生自本集團業務運作。本集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事為管理上述各項風險而檢討及議定之政策概述於下文。

### (a) 利率風險

於2018年12月31日，本集團之受託銀行借貸193,556,000港元(2017年：233,784,000港元)及其他借貸553,969,000港元(2017年：156,160,000港元)為按固定利率計息。

於2018年12月31日，本集團之銀行借貸147,691,000港元(2017年：189,152,000港元)乃以浮動利率計息。倘銀行借貸(不包括撥充資本之銀行借貸144,357,000港元)利率上升/下降100個基點而所有其他變量保持不變，本年度除稅後虧損將增加/減少28,000港元(2017年：24,000港元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加/減少所致，而非流動資產總額將增加/減少1,083,000港元(2017年：1,397,000港元)，主要由於物業、廠房及設備及發展中物業項下合資格資產所涉及資本化浮息借貸之利息開支增加/減少所致。

### (b) 外幣風險

本集團之買賣/開支交易及新增借貸均主要以港元、美元及人民幣計值。由於買賣/開支所產生之外幣風險可互相抵銷，且本集團之附屬公司借貸以各自之功能貨幣計值，故本集團承受之外幣風險實屬輕微。本集團之政策為繼續以相同貨幣維持其買賣/開支結餘。本集團並無使用衍生金融工具以保障本集團免受外幣交易以及在日常業務過程產生之其他金融資產及負債所附帶之波動影響。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 43. 財務風險管理目標及政策(續)

### (c) 信貸風險

本集團就2018年及2017年12月31日綜合財務狀況表之組成部分所面對之最大信貸風險為附註42所披露之賬面值。

於2018年1月1日生效適用

#### (i) 應收貿易款項及租金

本集團僅與著名及信譽良好之客戶進行交易。根據本集團之政策，任何有意以記賬形式進行交易之客戶均須經過信貸核實程序。此外，本集團亦持續監察各項應收賬款結餘。每名客戶均有交易限額，任何超過該限額之交易均須經過經營單位總經理批准。憑借嚴格控制記賬交易及詳細評估每名客戶之信譽質素，本集團之壞賬風險維持於最低水平。

此外，誠如附註4.12所載，本集團根據香港財務報告準則第9號基於撥備矩陣就應收貿易款項及租金評估預期信貸虧損，而預期虧損率乃根據銷售支付情況及相關過往信貸虧損計算。過往虧損率作出調整，以反映影響客戶償付尚未償還款項能力之當前及前瞻性宏觀經濟因素。於各報告日期，本集團會更新過往違約率及分析前瞻性估計變動。

基於上述基準，本集團管理層認為本集團尚未償還應收貿易款項之固有虧損撥備並不重大，並就本集團應收一名承租人之尚未償還租金計提虧損撥備約5,443,000港元，於2018年12月31日本集團針對該承租人提請訴訟。

#### 43. 財務風險管理目標及政策(續)

##### (c) 信貸風險(續)

於2018年1月1日生效適用(續)

##### (ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產

按攤銷成本計量之其他金融資產包括其他應收款項、受限制銀行存款以及現金及現金等值項目。為盡量降低其他應收款項之信貸風險，本集團管理層委派專責團隊負責釐定信貸額度及審批。管理層會基於歷史還款記錄及過往經驗以及現時外部資料定期集體及個別評估其他應收款項之可收回性，並實施其他監控程序，確保採取跟進措施收回逾期債務。就此而言，其他應收款項之信貸風險被視為偏低。

此外，管理層認為該等其他應收款項之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，蓋因經考慮附註4.12所載因素，相關違約風險較低，故此按12個月預期信貸虧損確認預期信貸虧損，有關金額接近為零。

受限制銀行存款以及現金及現金等值項目之信貸風險被視為並不重大，蓋因對方為獲國際信貸評級機構給予較高信貸評級之銀行／金融機構。

於2018年1月1日前適用

於2017年12月31日，應收貿易款項69,000港元已個別釐定為將予減值。個別減值之應收貿易款項與預期不可收回之應收款項有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強項目。

本集團其他金融資產(包括現金及現金等值項目以及其他應收款項)之信貸風險主要由對方拖欠而導致，其最高風險金額為此等工具之賬面值。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 43. 財務風險管理目標及政策(續)

### (d) 流動資金風險

流動資金風險乃指當所有已訂約財務承擔到期時，本集團並無充裕資金以應付承擔金額之風險。本集團之目標是設立一套穩健之金融政策，監控流動資金比率以應對風險限度，及為維持資金應變計劃，確保本集團維持足夠現金應付其流動資金需求。

本集團透過經營活動產生之現金流入、籌集額外股本及自銀行及其他機構獲得之融通應付其日常營運資金需求、資本開支及金融負債。

董事密切監察本集團之流動資金狀況及財務表現，並已採取措施改善本集團之現金流量。該等措施包括籌集額外資金、自銀行及其他機構取得額外融資及透過出售變現本集團持有之若干資產(倘認為必要)。預計於自該等財務報表之日起未來十二個月內，本集團將能產生足夠現金流量以彌補其經營成本並償還其到期之金融負債。



43. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

根據合約未貼現付款額，本集團於報告期末之金融負債到期情況如下：

	1年內或按要求 千港元	2至5年 千港元	總額 千港元
<b>2018年</b>			
應付貿易款項	31,266	–	31,266
其他應付款項	219,024	–	219,024
應計費用	4,673	–	4,673
應計利息開支	8,281	–	8,281
借貸(附註)	543,659	539,454	1,083,113
可換股票據	113,977	–	113,977
	<b>920,880</b>	<b>539,454</b>	<b>1,460,334</b>
<b>2017年</b>			
應付貿易款項	45,583	–	45,583
其他應付款項	121,149	–	121,149
應計費用	4,334	–	4,334
應計利息開支	22,147	–	22,147
借貸(附註)	353,265	389,424	742,689
可換股票據	–	166,869	166,869
	<b>546,478</b>	<b>556,293</b>	<b>1,102,771</b>

附註：

已包括在借貸之款項為有期貸款及銀行透支3,163,000港元(2017年：2,874,000港元)，相關融資協議包含按  
要求償還條款，給予貸方無條件權利可隨時要求償還貸款，因此，就上述到期狀況而言，總款額被分類為  
「按要求」。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 43. 財務風險管理目標及政策(續)

### (d) 流動資金風險(續)

附註：(續)

雖有上述條款，董事並不認為該貸款將於12個月內被要求全數清償，而認為該貸款將根據貸款協議所載之到期日予以償還。作出此評估時已考慮以下各項：本集團於綜合財務報表獲批准當日之財務狀況；並無違約事件；以及本集團先前一直準時按期還款。於2018年12月31日，遵照該貸款之到期條款，178,000港元將於2019年到期。

### (e) 資本管理

本集團資本管理之目的為保障本集團持續經營之能力，以為股東帶來回報並為股東謀福利，及維持穩健之資本比率以支持其業務。

因應經濟狀況變動，本集團管理其資本結構，並就此作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派付之股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以削減債務。於截至2018年及2017年12月31日止年度，資本管理之目標、政策或程序並無變動。

本集團使用流動比率監控資本，流動比率為總流動資產除總流動負債。本集團之政策為將流動比率維持在高於1之水平。於2018年及2017年12月31日之流動比率如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
流動資產	1,299,856	1,146,080
流動負債	989,765	680,948
流動比率	1.31	1.68

截至2017年止年度，本集團之其他借貸(附註30(vi))須遵守財務契約。本集團必須維持其資產淨值於任何時間不低於40,000,000美元，計息債務總額與綜合資產總額之比率於任何時間不超過0.60至1.00，綜合負債總額與綜合資產總額之比率於任何時間不超過0.60至1.00，以及綜合流動負債總額與綜合流動資產總額之比率於任何時間不超過0.65至1.00。截至2017年止年度，本集團符合上述比率規定。該等借貸已於2018年1月悉數償付。

## 43. 財務風險管理目標及政策(續)

### (f) 公平值估計

並非於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃以估值法釐定。本集團採用多種方法及根據各報告期當時之市況作出假設。

應收貿易款項及租金、其他應收款項與貿易及其他應付款項之賬面值減去減值撥備，與其公平值合理相若。就披露目的而言，金融負債公平值之估計按未來合約現金流量以本集團就類似金融工具可得之現有市場利率貼現計算。

有關於2018年12月31日按公平值計量之投資物業、其他金融資產及按公平值列入損益之金融資產的披露，分別載於附註16、19及24。

### (g) 抵銷金融資產及金融負債

於截至2018年及2017年12月31日止年度，概無金融資產及金融負債須予抵銷，或須遵守可強制執行之主相互抵銷安排及類似協議。

## 44. 公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。於綜合財務狀況表內按公平值計量之金融資產及負債乃劃分為三個級別之公平值等級。三個級別基於計量所採用重大輸入數據的可觀察性定義如下：

1級數據： 相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。

2級數據： 除1級報價之數據外，可直接或間接觀察取得之資產或負債數據。

3級數據： 資產及負債之不可觀察數據。

本集團之政策為於轉撥事件或導致轉撥之情況變動之日，確認轉入及轉出三個級別之任一級別。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 44. 公平值計量(續)

### (a) 公平值級別之級別披露：

描述	採用以下級別數據之公平值計量：			總額
	1級 千港元	2級 千港元	3級 千港元	2018年 千港元
<b>經常性公平值計量：</b>				
<b>金融資產</b>				
按公平值列入損益之金融資產：				
應收或然代價	-	-	110,136	110,136
GLC基金	-	110,000	-	110,000
	-	110,000	110,136	220,136
<b>投資物業</b>				
購物中心－中國	-	-	241,821	241,821
別墅－中國	-	-	16,953	16,953
	-	-	258,774	258,774
<b>總額</b>	-	110,000	368,910	478,910

描述	採用以下級別數據之公平值計量：			總計
	1級 千港元	2級 千港元	3級 千港元	2017年 千港元
<b>經常性公平值計量：</b>				
<b>金融資產</b>				
按公平值列入損益之金融資產：				
應收或然代價	-	-	148,117	148,117
<b>投資物業</b>				
購物中心－中國	-	-	252,967	252,967
別墅－中國	-	-	17,852	17,852
	-	-	270,819	270,819
<b>總額</b>	-	-	418,936	418,936

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 44. 公平值計量 (續)

### (b) 根據第3級按公平值計量之資產對賬：

	投資物業－ 購物中心 (附註16) 千港元	投資物業－ 別墅 (附註16) 千港元	應收或然代價 (附註24) 千港元	總額 2018年 千港元
於1月1日	252,967	17,852	148,117	418,936
結算	–	–	(52,892)	(52,892)
資本化開支	1,647	–	–	1,647
於損益確認之收益總額 <sup>(#)</sup>	–	–	14,911	14,911
匯兌調整	(12,793)	(899)	–	(13,692)
於12月31日	241,821	16,953	110,136	368,910
<sup>(#)</sup> 包括於報告期末持有之 資產收益／(虧損)	–	–	14,911	14,911

	投資物業－ 購物中心 (附註16) 千港元	投資物業－ 別墅 (附註16) 千港元	應收或然代價 (附註24) 千港元	總額 2017年 千港元
於1月1日	241,165	15,703	87,631	344,499
結算	–	–	(24,231)	(24,231)
於損益確認之收益／(虧損) 總額 <sup>(#)</sup>	(6,950)	880	84,717	78,647
匯兌調整	18,752	1,269	–	20,021
於12月31日	252,967	17,852	148,117	418,936
<sup>(#)</sup> 包括於報告期末持有之 資產收益／(虧損)	(6,950)	880	84,717	78,647

兩個年度於損益確認之所有收益或虧損來自於各報告期末持有之投資物業公平值收益／(虧損)及應收或然代價之公平值收益。

# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 44. 公平值計量(續)

### (c) 披露本集團所採用的估值程序、估值方法及公平值計量所採用的數據：

就第3級公平值計量而言，本集團通常將聘用具備獲認可專業資質且有近期估值經歷的外聘估值專家進行估值。

#### 第3級公平值計量

描述	估值方法	不可觀察數據	範圍	數據增加 對公平值的影響	公平值	
					2018年 千港元	2017年 千港元
購物中心－中國	2018年：直接比較法	2018年：賣盤折價	-5%	減少	241,821	252,967
		條件折價	-30%至-28%	減少		
		規模折價	-5%	減少		
	2017年：收入資本化 法(固定年期及復 歸法)	2017年：租期收益率	2%至4%	減少		
		復歸收益率	5%	減少		
		市場單位租金	人民幣137-228元/平方米	增加		
別墅－中國	直接比較法	賣盤折價	-2%(2017年：-10%)	減少	16,953	17,852
		條件折價	-2.14%至0%(2017年：-23% 至11%)	減少		
		規模折價	-2.77%至0%(2017年：-7% 至-4%)	減少		
		應收或然代價	貼現現金流量法	貼現率		
		本集團應佔聯營公司 之預期除稅後溢利	2017年：2,395,000港元	減少		

## 44. 公平值計量(續)

### (c) 披露本集團所採用的估值程序、估值方法及公平值計量所採用的數據：(續)

#### 第3級公平值計量(續)

就中國的購物中心而言，於截至2018年12月31日止年度，估值乃根據直接比較法作出，當中在很大程度上涉及近期售價，並考慮到若干不可觀察數據(如賣盤折價、條件折價及規模折價等)。截至2017年12月31日止年度，估值乃根據收入資本化法(固定年期及復歸法)作出，在很大程度上涉及到不可觀察數據(如市場租金、收益率等)，並考慮到對收益率的顯著調整，以衡量現有租約的安全性，及租約期滿後的復歸風險與估計空置率。

收入資本化法主要側重租金收入並受餘下土地使用權期限之限制。由於土地使用權屆滿期限餘下年份不斷減少，物業估值面臨下行壓力。然而，購物中心地處十分成熟的商業地段，且面積、規模、性質、特徵及用途類似之鄰近物業市價正穩步攀升，同時能夠獲取充足之類似物業市價用於比較，故於評估市值時採用直接比較法被視為更直接及可靠。因此，於2018年採納直接比較法而非資本化法，以反映購物中心在當前市場的公平值。

就中國的別墅而言，估值乃根據直接比較法作出，在很大程度上涉及到近期售價，並考慮到若干不可觀察數據(如賣盤折價、條件折價、規模折價等)。

就截至2018年12月31日止年度之應收或然代價而言，應收或然代價之公平值為2018年擔保綜合經審核除稅後利潤與偉恆發展純利兩者間之差額(附註24)，而就截至2017年12月31日止年度而言，估值乃根據貼現現金流量法作出，在很大程度上涉及到不可觀察數據(如貼現率、本集團應佔聯營公司產生之預期除稅後溢利等)，並考慮到於最佳、一般及最壞情況下的盈利能力。



# 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 45. 報告期後事項

於2018年3月12日，本公司(作為發行人)與東海國際證券(香港)有限公司(作為配售代理人)、東海國際金融控股有限公司(作為認購人)以及朱彼得先生、錢凌玲女士、朱柏衡先生、張立先生及上海金大地投資有限公司(作為擔保人)訂立配售及認購協議，據此本公司同意發行於2019年3月到期的15,000,000美元(約117,000,000港元) 10%優先有擔保無抵押票據(「票據」)，並以東海國際金融控股有限公司為受益人。本公司須於票據發行日期一週年當日贖回票據，贖回可根據配售及認購協議條款及票據條件延長一年(附註30(xii))。

於2019年3月12日，本公司透過發行承兌票據(附帶與票據類似之條款)悉數贖回票據，惟還款日期將於2019年6月11日到期，並按年利率15%計息。

於2018年12月31日，管理層釐定東海國際證券(香港)有限公司及東海國際金融控股有限公司獨立於本集團。



## 五年財務資料概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益概述如下：

	截至12月31日止年度				
	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
<b>業績</b>					
收益	<b>81,809</b>	66,890	23,047	24,422	27,127
除所得稅前虧損	<b>(353,451)</b>	(398,056)	(332,830)	(708,579)	(172,390)
所得稅抵免(支出)	<b>(604)</b>	2,633	4,116	65,041	(5,642)
<b>本公司擁有人應佔年度虧損</b>	<b>(354,055)</b>	(395,423)	(328,714)	(643,538)	(178,032)
	於12月31日				
	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
<b>資產與負債</b>					
總資產	<b>2,637,551</b>	2,546,030	2,662,260	1,904,499	2,675,179
總負債	<b>(1,632,596)</b>	(1,339,409)	(1,215,423)	(935,674)	(1,220,724)
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	<b>1,004,955</b>	1,206,621	1,446,837	968,825	1,454,455