

YUGANG

渝港國際有限公司

股份代號：00613



2018

年報

目錄

頁次

公司資料	2
主席報告書及管理層討論與分析	3
企業管治報告	9
審核委員會報告	20
風險管理及內部監控系統報告	22
環境、社會及管治報告	28
董事會報告	33
董事及高級管理層簡介	41
獨立核數師報告	43
綜合損益表	47
綜合全面收入表	48
綜合財務狀況表	49
綜合權益變動表	50
綜合現金流動表	51
財務報表附註	53
物業之詳情	99
五年財務概要	100

公司資料

董事會

執行董事

張松橋先生(主席)
袁永誠先生(董事總經理)
張慶新先生
林曉露先生
梁啟康先生

非執行董事

李嘉士先生

獨立非執行董事

陸宇經先生
梁宇銘先生
吳國富先生

委員會

執行委員會

張松橋先生(主席)
袁永誠先生
張慶新先生
林曉露先生
梁啟康先生

審核委員會

陸宇經先生(主席)
李嘉士先生
梁宇銘先生
吳國富先生

提名委員會

張松橋先生(主席)
梁宇銘先生
吳國富先生

薪酬委員會

梁宇銘先生(主席)
張松橋先生
吳國富先生

授權代表

張松橋先生
袁永誠先生

公司秘書

羅凱栢先生

外聘核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

法律顧問

百慕達：
Conyers Dill & Pearman

香港：
胡關李羅律師行
張唐羅律師行

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈25樓
電話：(852) 2820 7000
傳真：(852) 2827 5549
電郵：investors@yugang.com.hk

股份過戶登記總處

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

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

網站

www.yugang.com.hk

股份代號

00613

主席報告書及管理層討論與分析

各位股東：

本人代表渝港國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事」、「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績。

業績回顧

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利109,200,000港元，較去年同期減少18,300,000港元或14.4%，此乃主因年內市場氣氛轉為熊市以致按公平值計入損益表之上市股本投資錄得適量公平值虧損2,100,000港元，相較去年同期市場氣氛處於牛市狀況下錄得公平值收益103,900,000港元。隨著強化所有其他分類業務，本集團於本年度差不多所有其他主要營運表現指標均錄得改善，包括所有收益項目之增長合共31,700,000港元、行政開支進一步減少19,900,000港元以達致減省成本、應佔一間聯營公司之溢利增加9,300,000港元及本年度所得稅撥備之差額34,100,000港元。此外，憑藉努力以促進穩定的收入來源，本集團的經營業績正逐漸變得較少受上市股本投資公平值變動影響。

年內，每股基本盈利為1.17港仙，而去年同期則錄得每股基本盈利1.37港仙。

末期股息

董事會議決不建議宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一七年：每股0.002港元)。二零一八年及二零一七年財政年度並無宣派以現金形式分派的中期股息。於二零一八年財政年度宣派以港通實物分派及渝太地產實物分派方式之中期股息，其公平值合共約為1,460,100,000港元(二零一七年：零)。

業務回顧

二零一八年為充滿挑戰的一年，因全球經濟受到中美貿易糾紛加劇影響，中國內地經濟特別受到影響，製造業採購經理人指數(PMI)持續轉差、商業及消費者信心不斷減弱以及年內國內生產總值放緩。反觀美國經濟表現強勁，多項年內經濟指標，例如失業率、非農就業數據、採購經理人指數及消費者信心等均表現良好，並無受貿易保護主義加劇而造成明顯影響，致使美國聯邦儲備局能於全年持續加息。

然而，年內儘管受到中美貿易糾紛影響香港經濟仍保持穩健增長之勢頭。此乃主因香港若干主要經濟行業包括旅遊及零售業表現強勁，因其特別受到港珠澳大橋及廣深港高速鐵路香港段通車後帶動中國旅客人數創出新高所刺激。此外，儘管物業市場已步入調整期，且根據物業代理之統計數據由高峰期下調7.4%，惟中國中央政府公佈粵港澳大灣區發展計劃，本地消費者信心及消費者消費開支維持強勁。

然而，由於地緣政治不明朗因素，例如英國脫歐或貿易保護主義之影響，全球金融市場於回顧年度期間變得較為波動。投資者信心無可避免地受到打擊並對前景看淡，因此增加年內香港及中國金融市場之波動性。

由於金融市場波動對本集團財務投資會產生負面影響，但本集團於年內之整體財務表現卻只是適度倒退，這是由於所有其他分類之表現均有所改善。

主席報告書及管理層討論與分析

物業投資業務

本集團之物業投資業務乃透過本集團之聯營公司渝太地產集團有限公司(「渝太地產」)經營，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板買賣。渝太地產主要專注於知名海外市場的優質物業，主要間接持有英國倫敦高端商業物業1 Chapel Place(「倫敦物業」)之100%權益；以及一項物業單位信託Grove Property Unit Trust 4之所有已發行單位，該單位信託擁有位處英國倫敦1 Harrow Place及11 White Kennett Street之高端酒店物業(「倫敦酒店」)。

倫敦物業及倫敦酒店均位處倫敦核心商務區優質地段，且該處之辦公室及零售租賃需求一直維持穩定及強勁。該倫敦酒店以Travelodge London Liverpool Street經營，並根據投資租約租賃予Travelodge Hotels，租期自二零零七年四月二十六日起為期35年。

年內，物業投資業務表現令人滿意。渝太地產年內之租金總收入約為47,500,000港元，較去年同期增加5.0%。於二零一八年之年結日，倫敦物業及倫敦酒店之出租率維持於100%。渝太地產投資物業於二零一八年之年結日經重估產生之盈餘為51,400,000港元(二零一七年：15,900,000港元)。

於二零一八年十月三十日，本集團以實物分派方式宣派中期股息，分派其於渝太地產之全部權益(「渝太地產實物分派」)。於二零一八年十一月二十三日完成渝太地產實物分派後，渝太地產已不再為本集團之聯營公司，且不再透過應佔一間聯營公司之溢利為本集團作出貢獻。就此而言，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度仍錄得應佔一間聯營公司之溢利28,000,000港元，較去年同期增加9,300,000港元或50.0%。同時，本集團錄得以實物分派之方式視作出售一間聯營公司之淨收益(經扣除相關成本及開支以及已抵銷於視作出售後釋除與渝太地產相關之其他儲備)約為140,000港元。

物業租賃業務

除物業投資業務外，本集團之物業租賃業務分類於香港持有不同類別之物業，包括住宅、工業及商業物業以獲取租金收入。物業租賃業務於年內之租金總收入為11,300,000港元(二零一七年：8,100,000港元)。租金收入之增加乃主因於二零一七年五月收購兩項商業物業，其所產生之每月租金為660,000港元(不包括地租、差餉、管理費及其他費用)。由於物業市場於二零一八年第四季度進入調整期，故物業租賃業務分類項下之投資物業於二零一八年十二月三十一日之估值為464,000,000港元以及年內公平值收益為24,900,000港元，較去年同期減少5,100,000港元。

財務管理業務

於回顧年度，香港股市大幅波動，受中美貿易糾紛加劇、美國聯邦儲備局持續加息及有序縮減資產負債表之負面影響，恒生指數更大跌近9,000點。因此，市場預期年內整體企業盈利及香港上市公司之股息派付將有下行壓力。即使本集團致力維持以分散各行業之多元化上市股本投資組合，惟本集團之財務投資無可避免地也受到影響。然而，本集團於年內按公平值計入損益表之上市股本投資錄得股息收入28,300,000港元，較去年同期增加4,500,000港元或19.0%。鑑於金融市場於下半年明顯出現波動，本集團於年內最終錄得按公平值計入損益表之上市股本投資未變現公平值虧損淨額2,100,000港元，相比於二零一八年中中期業績公平值收益8,600,000港元及去年同期公平值收益103,900,000港元。然而，本集團於年內出售一項按公平值計入損益表之上市股本投資所變現之收益為10,600,000港元，相對去年同期則錄得虧損3,900,000港元。此外，於二零一八年八月二十四日，本集團以實物分派方式宣派中期股息，分派於港通控股有限公司(「港通」，股份代號：00032)之51,179,018股股份(其分類為按公平值計入損益表之上市股本投資)(「港通實物分派」)。於二零一八年九月十九日完成港通實物分派後，本集團錄得收益淨值約為6,100,000港元(經扣除相關成本及開支)。

主席報告書及管理層討論與分析

鑑於各種經濟及地緣政治不明朗因素，本集團之財務管理業務分類採取防守策略，減少組合內上市股本投資及增加固定收入債務投資，以確保本集團擁有穩定利息收入來源。於二零一八年十二月，本集團購入兩項優先票據，其由兩名上市發行人發行，票息率介乎每年7.875%至8.5%，總代價約為69,100,000港元。有關兩項優先票據包括票息率、期限、發行人表述等之詳情另載於本公司於二零一八年十二月十三日及十四日刊發之公告。據此，本集團於年內錄得該等優先票據之利息收入約為450,000港元。此外，誠如二零一八年中報管理層討論與分析展望一節所述，本集團亦於下半年積極擴展其放債業務。於二零一八年十二月，本集團向兩名新公司客戶分別授出為期兩年，金額為50,000,000港元及48,000,000港元、年利率分別為16%及17%之財務資助。有關提供財務資助之詳情分別載於本公司於二零一八年十二月十九日及二十七日刊發之公告。年內，本集團放債業務錄得之利息收入為15,300,000港元，較去年同期大幅增加約9,000,000港元或142.5%。然而，當於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號後應用預期信貸風險模式時，已對年內應收貸款作出減值撥備5,900,000港元。

展望及策略

展望未來，本集團對二零一九年全球經濟持審慎態度。美國、歐洲、中國及日本等採購經理人指數陸續放緩正反映著全球經濟疲弱。由於二零一九年美國經濟增長受多項不明朗因素影響，美國聯邦儲備局亦可能會放慢加息步伐。即使中美貿易糾紛之磋商進展看似良好，惟情況仍然不明朗。此外，地緣政治不明朗(例如英國實行脫歐)亦可能對全球經濟復甦及投資者信心構成威脅。

然而，香港經濟預期於二零一九年將保持穩定並維持增長動力。儘管香港物業市場先前步入調整及鞏固期，受惠於實施粵港澳大灣區規劃及港珠澳大橋通車，預期香港旅遊及零售業表現持續良好及私人消費仍然強勁。

鑑於中國經濟放緩，自二零一九年一月起，中國內地中央政府積極推行多項財政及貨幣政策，例如透過調低商業銀行存款準備金率100個基點、計劃降低稅率以及實施補貼措施以刺激私人消費。此外，於二零一九年二月二十八日，摩根士丹利資本國際宣佈於二零一九年中國A股於摩根士丹利資本國際新興市場指數之比重將會增加，此催化中國A股及香港股市上升。預期於二零一九年上半年金融市場氣氛有所改善將對本集團之財務管理業務有正面影響。

本集團之企業策略乃專注於保持業務發展穩定，主要透過增加投資物業以獲取合理、經常且穩定之回報、固定收入債務投資以獲取具可持續回報之穩定利息收入及擴大其放債業務以賺取利息收入供未來增長。本集團亦致力維持其長期持續之策略，以專注於業務策略性擴展及多元化以提供長期增長。此外，本集團旨在維持於穩健的財務及管理能力和提升股東回報之間達成平衡。

財務回顧

收益

本集團年內收益約為66,000,000港元，較去年同期增加31,700,000港元或92.3%。年內，所有收益項目均呈現增長，包括出售按公平值計入損益表之上市股本投資之收益10,600,000港元(二零一七年：虧損3,900,000港元)、應收貸款利息收入及投資物業之租金收入分別增加9,000,000港元及3,200,000港元。

其他全面收入

本集團年內錄得其他全面收入209,900,000港元(二零一七年：其他全面虧損108,300,000港元)，此乃由於視作出售一間聯營公司其與渝太地產相關之其他儲備獲釋除而產生。

主席報告書及管理層討論與分析

資產淨值

於二零一八年十二月三十一日，本集團綜合資產淨值為1,632,400,000港元(二零一七年：2,792,000,000港元)。本集團每股綜合資產淨值為0.175港元(二零一七年：0.30港元)。本集團資產總值及負債總額分別為1,646,800,000港元(二零一七年：2,831,200,000港元)及14,500,000港元(二零一七年：39,200,000港元)。

資本結構

本集團資本開支及投資主要以手頭現金、內部產生之資金及銀行貸款支付。

本集團的現金及財務管理一直採納保守的財務政策。現金一般以美元及港元短期存款為主。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

流動資金及資金來源

於二零一八年十二月三十一日，本集團主要以港元計值之現金及等同現金項目為168,900,000港元(二零一七年：63,200,000港元)。於二零一八年十二月三十一日之現金及等同現金項目以及上市股本投資總計為987,400,000港元(二零一七年：1,143,400,000港元)。本集團之流動資金十分強勁，於二零一八年十二月三十一日流動比率為91.6倍(二零一七年：76.7倍)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何銀行貸款(二零一七年：7,500,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行短期循環信貸備用額約為150,000,000港元(二零一七年：150,000,000港元)。該等備用額於二零一八年十二月三十一日並無獲動用(二零一七年：無)。

匯率波動風險及相關對沖

由於本集團主要收入來源、支出、主要資產及銀行存款均以港元及美元計值，基於港元與美元匯率掛鈎，本集團的匯率波動風險甚低。本集團並無任何相關對沖工具。

負債比率

於二零一八年十二月三十一日，按債務淨額除以股東應佔權益計算的本集團負債比率為不適用(二零一七年：不適用)，因現金及等同現金項目完全抵銷總負債而成為負數。債務淨額按銀行貸款加其他應付款項及應計費用，扣除現金及等同現金項目計算。

或然負債

本集團於二零一八年十二月三十一日並無任何重大或然負債(二零一七年：無)。

集團資產押記

於二零一八年十二月三十一日，本集團將賬面值合共約130,300,000港元之投資物業(二零一七年：121,200,000港元)抵押作本集團所獲一般銀行信貸的擔保。

主要風險及不明朗因素

本集團承受之主要風險及不明朗因素包括物業投資及物業租賃業務所涉及之風險、財務管理業務相關之股本價格風險及放債業務及固定收入債務投資相關之信貸風險。

物業租賃業務會受多項因素影響，包括香港經濟環境以及有關經濟、財政、貨幣及房屋政策實施之變動等。物業租賃業務亦較易受消費信心以及香港及內地訪客之消費模式變動影響。

財務管理業務承受之股本價格風險為按公平值計入損益表之上市股本投資之價格波動。價格波動可能受不同宏觀經濟因素影響，其中包括利率及匯率波動、商品及原油價格變動，以及其他地緣政治因素。

主席報告書及管理層討論與分析

放債業務及固定收入債務投資承受之信貸風險分別為向外部獨立客戶授出財務資助及優先票據發行人拖欠還款所產生之信貸虧損潛在風險。其可受多項因素影響，包括經濟及營商環境變動、利率波動、國際信貸評級機構作出之評級變動、就業狀況惡化、香港金融市場波動以及中國政府政策變動。

所持重大投資、附屬公司的重大收購及出售，以及未來重大投資或購入資本資產的計劃

於二零一八年十二月三十一日，本集團維持多元化的上市股本投資組合，其按公平值計入損益表之賬面值為818,500,000港元(二零一七年：1,080,200,000港元)。本集團之上市股本投資組合總共包括21間上市公司(全部均於香港上市)，其中包括中渝置地控股有限公司(「中渝置地」，股份代號：01224)及華潤醫藥集團有限公司(「華潤醫藥」，股份代號：03320)，彼等於二零一八年十二月三十一日之賬面值分別約為552,200,000港元及145,500,000港元，且分別佔組合總賬面值約67.5%及17.8%。於二零一八年一月一日初次應用香港財務報告準則第9號，本集團將於中渝置地之投資由可供出售投資重新分類為按公平值計入損益表之上市股本投資。本集團於中渝置地及華潤醫藥之投資跑贏恒生指數，年內錄得公平值收益分別為46,800,000港元及1,400,000港元(二零一七年：34,300,000港元)。本集團亦分別從中渝置地及華潤醫藥收取股息收入5,800,000港元及2,800,000港元。此外，本集團更於年內出售若干部分華潤醫藥股份以變現收益10,600,000港元。本集團上市股本投資的未來前景及其表現很大程度上取決於相關金融市場的相應表現，而比較二零一八年，預計二零一九年上半年之波動將會較少。

除上文所披露及以渝太地產實物分派方式視作出售聯營公司以外，於回顧年度內並無持有其他重大投資、亦無任何重大的附屬公司、聯營公司或合營公司的收購或出售。於本年報日期，並無董事會授權之重大投資或收購重大資本資產之現有計劃。

自呈報期結算日起之重大事項

於二零一九年一月十六日，本公司獲中渝實業有限公司、Timmex Investment Limited及本公司控股股東張松橋先生(統稱為「賣方」)告知，其已與Future Capital Group Limited(「要約人」)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而要約人同意購買合共4,099,709,732股本公司銷售股份(「銷售股份」)，相當於在二零一九年一月十六日本公司全部已發行股本約44.06%，現金代價為每股銷售股份0.175港元。要約人須根據《香港公司收購及合併守則》作出有條件強制性全面要約。有關詳情分別載於本公司於二零一九年一月二十三日、一月二十八日、二月十三日、二月二十八日及三月二十八日刊發之公告，以及本公司於二零一九年三月二十八日寄發之通函。

除上文所披露者外，自呈報期結算日起，概無任何影響本集團之其他重大事項。

分類資料意見

有關本集團分類業務(包括變化及發展)之討論及意見，載於管理層討論與分析內業務回顧、展望及策略一節。財務管理、物業租賃及放債業務分類之近期變化及發展之詳細資料載於業務回顧、展望及策略一節。分類資料及經營業績載於本年報財務報表附註之附註4。

除本文所披露者外，市場狀況並無其他重大變化，亦無推出對本集團表現有重大影響之新產品及服務。

主席報告書及管理層討論與分析

其他資料

人力資源實務

本集團之薪酬政策是根據業務需要及行業慣例以確保公平及具競爭力之薪酬待遇。本公司旨在提供激勵予董事、高級管理層及僱員以促使其發揮最佳表現，並且吸引、挽留和鼓勵優秀員工。薪酬將考慮例如市場及經濟狀況、通脹、本集團內其他職位之僱用條件及同類公司支付之薪酬等因素而釐定。此外，以表現為基準之評核，例如個人潛質及其對本集團之貢獻、投放時間和承擔責任均會被考慮。

本集團於二零一八年十二月三十一日實有約 16 名工作人員為本集團服務。本集團亦提供其他員工福利，包括強積金、醫療保險和酌情培訓資助。本公司亦提供酌情購股權計劃以鼓勵僱員表現。

致謝

本人謹此代表董事會向管理層及全體員工於年內對本公司作出的努力及貢獻致以誠摯謝意及讚許。

主席
張松橋

香港，二零一九年三月二十二日

企業管治報告

渝港國際有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」、「董事會」)致力於不斷提高企業管治常規之效能及效率。董事會明白，良好企業管治常規對促進本公司成功、維護問責及透明度，以及平衡本公司股東、投資者與僱員之整體利益而言乃屬不可或缺。

企業管治常規

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，除本公司並無與董事訂立載列委任董事主要條款及條件之正式委任書而偏離守則條文第D.1.4條外，本公司已遵守載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「《上市規則》」)附錄十四《企業管治守則》之所有守則條文。基於本公司現時業務活動及營運結構之考慮，本公司認為目前安排更為合適及靈活。全體董事於本公司擔任職務已有相當時間，並清楚明白本公司與董事間現有委任之條款及條件。此外，根據本公司之《公司細則》(「《公司細則》」)，各董事(包括有特定任期之董事)均須最少每三年輪流退任一次。

董事之證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄十載列之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)，作為董事及相關僱員進行證券交易之行為守則。緊隨本公司作出具體查詢後，各董事確認，於年報所涵蓋之會計期間均遵守《標準守則》所載之規定標準。

董事及最高行政人員之權益

於二零一八年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部(「《證券及期貨條例》」))之股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條規定本公司須備存之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據《標準守則》規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉載於本年報「董事及最高行政人員之權益」一節。

策略規劃

本集團之企業策略乃專注於保持業務發展穩定，主要透過增加投資物業以獲取合理、經常且穩定之回報、固定收入債務投資以獲取具可持續回報之穩定利息收入及擴大其放債業務以賺取利息收入供未來增長。本集團亦致力維持其長期持續之策略，以專注於業務策略性擴展及多元化以提供長期增長。此外，本集團旨在維持於穩健的財務及管理能力和提升股東回報之間達成平衡。

董事會

A. 董事會成員

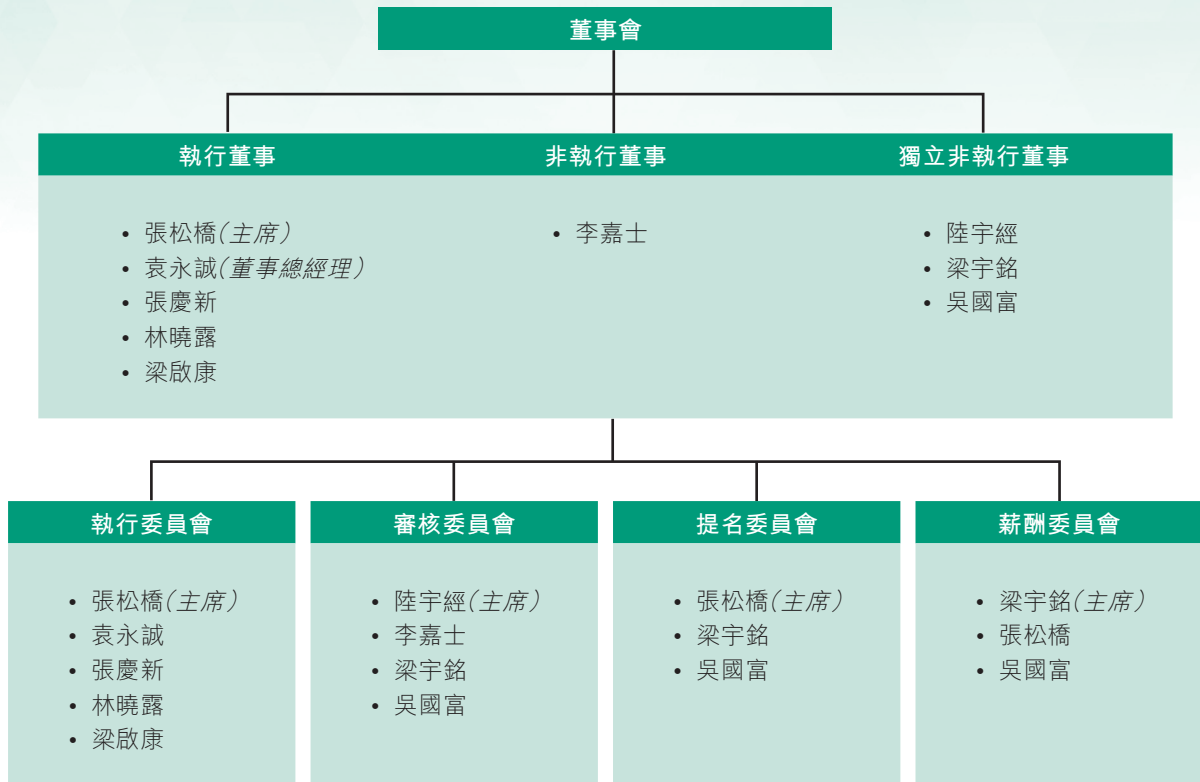
本公司由有效率之董事會領導，並負責推動本公司之成功，以及平衡股東與利益相關者之長期利益。董事會目前包括九名董事，由張松橋先生擔任主席，其中五名為執行董事、一名為非執行董事及三名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。此為符合《上市規則》第3.10及3.10A條之規定，董事會三分之一的成員為獨立非執行董事。執行董事與非執行董事間之均衡組合可確保董事會擁有堅固獨立成分，並可帶來充分制衡力，以保障股東及本公司之整體利益。董事會成員擁有不同背景且具備廣泛專業知識及經驗，且集體地擁有與本集團業務相關之技能、才幹及個人質素，因此能夠高效切實履行職責。彼等於會計、法律或商業管理方面均經驗豐富，且具有相關學術或專業資格，而其中至少一人具備合適之會計專業資格或相關財務管理專業知識。

企業管治報告

提名委員會已於二零一九年一月二十三日舉行會議檢討董事會之組成，經決議認為董事會的架構、人數、組成及多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期)均屬適當，並已達到董事會多元化政策之可預見目標且符合《上市規則》規定。

執行董事張慶新先生為本公司主席張松橋先生的父親。除本文所披露者外，各董事之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。董事名單及其履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

下圖說明目前董事會組成，包括董事會轄下之委員會：



B. 主席與董事總經理

主席及董事總經理之職務分別由張松橋先生及袁永誠先生擔任及執行，彼等職責皆清晰以書面確定及分離。主席管理董事會之職責與董事總經理管理本公司日常業務之職責區分明確，以確保權力及權限平衡。主席與董事總經理之主要職責載列如下：

主席之主要職責

張松橋先生於一九九三年獲委任為董事會主席。主席之首要角色及主要職責包括以下：

1. 提供領導及監督董事會之職能以確保其成效；
2. 擬訂本公司業務發展計劃，制定整體策略、目標及政策；
3. 草擬並批准每次董事會會議之議程，確保董事所提呈之議案包含於議程之內；
4. 確保各董事有機會在董事會會議上發表意見，並提供充分討論時間，以及各董事於董事會會議上所提問題獲得適當簡報；

企業管治報告

5. 確保所有董事及時收到充分資料，而有關資料必須準確、清晰、完整及可靠；
6. 確保設立良好之企業管治常規及程序；及
7. 確保採取適當措施與本公司股東（「股東」）保持有效溝通，以及確保股東之意見可傳達給整個董事會。

董事總經理之主要職責

袁永誠先生於二零零五年獲委任為本公司董事總經理，擔任《上市規則》附錄十四所述行政總裁之職務。董事總經理之首要角色及主要職責為：

1. 提供領導以實行本公司目標、政策及策略；
2. 負責本公司業務之日常管理；
3. 負責制定預算、監督管理人員表現及本公司之效益；
4. 負責制定及維持本集團適當之風險管理及內部監控系統；
5. 確保及時有效地執行董事會制定之目標、政策及策略以及董事會或代表董事會作出之其他決定；及
6. 確保本公司之營運分組及部門有效運作。

C. 非執行董事

李嘉士先生獲委任為非執行董事而陸宇經先生、梁宇銘先生及吳國富先生獲委任為獨立非執行董事。獨立非執行董事及非執行董事於董事會中擔當重要角色，及透定期出席及積極參與為董事會及董事委員會就其技能、專業知識以及不同背景及資格作出貢獻。彼等全體均出席二零一八年週年大會，以取得股東意見並對此有全面了解。此外，彼等擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，尤其陸宇經先生及梁宇銘先生擁有合適之會計專業資格或相關財務管理專業知識。年內，非執行董事（包括獨立非執行董事）在並無執行董事列席之情況下與主席召開一次會議。彼等透過提供獨立、具建設性及知情的建議以維護股東及本集團整體之利益，並對本公司的策略及政策發展做出正面貢獻。

非執行董事之委任為期三年，並根據《公司細則》最少每三年於本公司週年大會上輪流退任一次。

於二零一九年一月二十三日，提名委員會已根據《上市規則》第 3.13 條所載之獨立性標準而就每位獨立非執行董事之獨立確認書作出評估及檢討，並確認所有獨立非執行董事均保持獨立。據悉，各獨立非執行董事並無或會嚴重干預彼等獨立判斷之權益或關係。

D. 董事會授權

董事會帶領本公司之業務方向。本公司已授權管理層負責日常管理、行政及營運。而由董事會主席擔任主席並由全體執行董事組成之執行委員會具有強化行政職能管理的作用，並就本集團之日常管理及營運向董事會承擔全責。有關權力下放予管理層之指引均有明確識別。董事會將定期檢討授權安排以確保其一直切合本公司之需要。

企業管治報告

董事會已保留以下董事會職能。或者，管理層執行以下職能時，均須獲董事會事先批准：

1. 確立長遠企業策略及業務發展計劃；
2. 宣派中期股息、末期股息或宣派或建議其他分派；
3. 監管及監督管理層之表現；
4. 檢討本集團風險管理及內部監控系統之有效性；
5. 負責委任、罷免或續聘董事、高級管理人員及核數師，以及根據薪酬委員會之建議釐定董事及高級管理人員之薪酬；及
6. 向本公司股東建議本公司清盤。

E. 董事會轄下委員會

董事會授權董事會轄下四個委員會處理事務，並清楚訂立書面之特定職權範圍以使其適當履行職能。除受法律及法規限制外，董事會轄下委員會須定期向董事會匯報彼等之決定或建議。

1. 執行委員會

執行委員會於二零零四年十二月三十一日成立，成員為全體執行董事，由董事會主席兼任主席。該委員會擔任管理執行角色並負責本公司日常管理、行政及營運。

2. 審核委員會

審核委員會工作及職責的詳情載於本年報「審核委員會報告」。

3. 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月三十日成立，主要成員為獨立非執行董事，由董事會主席擔任主席。其他成員包括梁宇銘先生及吳國富先生。提名委員會獲提供充分資源以履行其職責，如有需要，亦可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。提名委員會之主要角色及職能載於其職權範圍內並上載本公司及聯交所網站。

於二零一三年八月二十六日，本公司採納董事會成員多元化政策，其後於二零一八年十一月三十日以董事會決議案修訂並於二零一九年一月一日生效，旨在列明達至董事會成員多元化之方法。提名委員會負責監察該政策之實行及就所需修訂提出建議，以確保該政策之有效性。此外，提名委員會將每年討論、審閱及協定執行董事會多元化之可量度目標。此外，於二零一四年三月十三日，董事會採納董事提名政策，其後於二零一八年十一月三十日以董事會決議案修訂並於二零一九年一月一日起生效。董事會將定期檢討該等政策，以使提供最新消息及符合《上市規則》、所有適用法律及監管責任及規定。

於二零一九年一月二十三日舉行之提名委員會會議上，討論、審閱並批准以下事項：

- 3.1 董事會之架構、人數、組成及多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期)；

3.2 參照《上市規則》第3.13條所載之獨立標準，評估獨立非執行董事之獨立性；及

3.3 董事提名政策及董事會多元化政策及其執行情況。

提名委員會認為，在考慮到其自身商業模式及特定需求後，董事會目前的組成，無論在專業背景或技能方面考慮，都可以顯示出其多元化的特性。

個別董事出席提名委員會會議之記錄載於「董事出席率及投放之時間」一節。

4. 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立，主要成員為獨立非執行董事，由梁宇銘先生擔任主席，其他成員包括張松橋先生及吳國富先生。人力資源部總監擔任薪酬委員會秘書，會議記錄在會後合理時間內呈交予成員。薪酬委員會之主要角色及功能載列於職權範圍內，並上載至本公司及聯交所網站。

於處理董事薪酬組合時，概無薪酬委員會成員涉及釐定其自身之薪酬組合。董事會按年審閱薪酬政策並按業務所需及行業慣例，以及足以吸引並挽留董事成功經營本公司而無須支付超出所需費用為基本，以確保提供公平及具競爭力之待遇。本公司旨在向董事、高級管理人員及員工提供獎勵，促使彼等發揮最佳表現，以及吸引、挽留及激勵最佳員工。薪酬將會考慮如市場及經濟狀況、通脹、本集團內其他職位之僱傭條件及可比較同類公司所支付之薪酬等因素而釐定。此外，按表現評估(如個人潛能及對本集團之貢獻，時間投入及所承擔責任)也將予以考慮。薪酬委員會就執行董事之薪酬建議已諮詢主席及董事總經理，並考慮(包括本公司之企業目的及目標等)其他董事薪酬建議之相關因素。本公司已向彼等提供足夠資源以履行職責，而彼等可於需要情況下尋求專業意見。

於二零一九年一月二十三日舉行之薪酬委員會會議上，討論、審閱及批准以下事項：

4.1 本集團之二零一九年薪酬政策；

4.2 參照本公司企業目的及目標之管理層薪酬建議；

4.3 就個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，包括實物利益、退休金權利及補償金及因離職或終止職務或委任而須向其支付之任何賠償向董事會提出建議(如有)；及

4.4 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議。

個別董事出席薪酬委員會會議之記錄載於「董事出席率及投放之時間」一節。有關二零一八年各董事薪酬之資料載於財務報表附註之附註9。

5. 企業管治職能

董事會並未成立企業管治委員會。然而，董事會將履行《企業管治守則》守則條文第D.3.1條所載之企業管治職能。於二零一九年三月二十二日舉行之董事會會議處理以下企業管治事項：

企業管治報告

- 5.1 檢討本公司之企業管治政策與常規；
- 5.2 檢討董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- 5.3 檢討本公司遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 5.4 檢討行為守則；及
- 5.5 檢討本公司《企業管治守則》之遵守及於企業管治報告中之適用披露。

F. 董事出席率及投放之時間

董事會成員定期召開會議，檢討及討論本公司之整體策略、營運及財務表現。全體董事出席之定期會議一般為每年召開四次，每季一次及當需因應日常事宜需董事會作出即時決定時，則會召開特別董事會會議。此外，本公司董事會下設多個董事委員會，委員會成員每年至少須舉行一次會議，以處理委員會事務。全體董事於會計、法律或商業管理方面均經驗豐富，且具備相關學術或專業資格。彼等透過定期出席委員會會議並積極參與，以其技能、專業知識及不同背景及資歷對董事會及董事委員會作出貢獻。除張慶新先生之外，董事均已出席二零一八年股東週年大會，並大體上對股東之意見有全面了解。

於二零一八年，定期董事會會議、董事委員會會議及二零一八年股東週年大會之董事出席記錄如下：

	出席／舉行會議次數				二零一八年 股東週年 大會
	定期董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	
舉行會議次數	4	3	1	1	1
執行董事					
張松橋(主席)	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
袁永誠(董事總經理)	3/4	3/3	1/1	1/1	1/1
張慶新	3/4	不適用	不適用	不適用	0/1
林曉露	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1
梁啟康	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
李嘉士	4/4	2/3	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
陸宇經	4/4	3/3	不適用	不適用	1/1
梁宇銘	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
吳國富	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1

各董事均知悉其有責任付出足夠時間及關注以處理本公司事務，否則不應接受委任。於審閱(i)各董事於二零一八年股東週年大會、定期董事會會議及彼等各自董事委員會會議之出席率；(ii)根據守則條文第A.6.6條，董事就其於公眾公司或機構所擔任職務之數目及性質以及其他重大承擔所作之書面確認；及(iii)董事在彼等之委任期內，於本公司事務中投放充分時間及關注之書面確認後，董事會認為，於回顧年度內，全體董事均投入充足時間履行其責任。

企業管治報告

G. 董事之就任須知及持續專業發展

每名董事須不時了解其作為董事之職責，以及本公司之經營方式、業務活動及發展。本公司將安排有關法規更新之內部簡報及相關持續專業發展講座，費用由本公司承擔。每名新委任董事已於其首次獲委任時獲得全面、正式及兼為其量身訂製之就任須知，其後在有需要時會安排進一步簡介及持續專業發展，以確保每名董事適當了解本公司之運作及業務，以及完全明白其在法令及普通法、《上市規則》及其他所有適用法規及管治下之職責。

本公司認為，董事培訓乃持續過程。於回顧年內，所有董事已獲提供有關董事職責及責任之《上市規則》、《公司條例》及其他適用法律及法規之最新發展概況。此外，公司秘書部已安排培訓課程，並鼓勵董事參加該等課程，費用由本公司承擔。董事已向公司秘書部提供培訓記錄以供存檔。所有董事確認，彼等已透過參加各類持續專業發展講座／內部簡介／閱讀董事職責及責任之相關材料而遵守《上市規則》之守則條文第A.6.5條。

董事參與持續專業發展培訓

姓名	培訓範圍					
	企業管治／法規更新		營運／行業		財務	
	講座／會議	在線學習／ 閱讀材料	講座／會議	在線學習／ 閱讀材料	講座／會議	在線學習／ 閱讀材料
張松橋	✓	✓		✓		
袁永誠	✓	✓		✓	✓	
張慶新		✓		✓		
林曉露	✓	✓		✓		
梁啟康	✓	✓		✓		
李嘉士	✓	✓	✓	✓	✓	
陸宇經	✓	✓	✓	✓	✓	
梁宇銘	✓	✓	✓	✓	✓	
吳國富	✓	✓	✓	✓		

H. 提供及使用資料

管理層已及時提供適當之資料給董事會及董事委員會，以使其作出知情決定並可履行本公司董事之職責及責任。

一般來說，董事會會議通知連同建議會議議程已於各定期董事會會議至少十四天前發給予全體董事，而董事亦有機會將其想討論之事宜納入議程內。會議議程及相關董事會文件將在董事會會議或董事會轄下委員會會議擬定日期前至少三日提供給各董事。

董事會會議／董事委員會會議記錄載列所審議之事宜及所達致決定之詳情，包括董事提出之任何關注或所表達之觀點，經各董事傳閱評論後將由公司秘書或有關會議任命的秘書保存，並可供董事於需要時查閱。

全體董事均可獲得公司秘書之意見及服務，以確保遵守必要的董事會程序及所有適用規則及法規。全體董事均定期獲得有關管治及規管事宜之更新。董事可在適當情況下合理要求尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

企業管治報告

本公司已為董事購買適當保險，保障彼等之法律訴訟。

董事會完全明白，若有主要股東或董事在董事會將審議之事項中擁有董事會認為重大之利益衝突，則有關事項不會以書面決議案方式處理，亦不會交由轄下委員會處理(根據董事會會議上通過之決議而特別就此事項而成立之適當董事委員會除外)，但會就該事項召開董事會會議。在該項交易中均無重大利益之獨立非執行董事(及其聯繫人)方可出席有關董事會會議。

問責及核數

A. 董事對財務報告之責任

董事確認有責任編製本集團之賬目及於本公司之年度及中期報告以及根據《上市規則》及其他法例規定及適用會計準則需予披露之其他財務資料中作出均衡、清晰及易於理解之評估，真實及公平地反映本公司財務狀況。於二零一八年十二月三十一日，董事並不知悉任何有關可能導致對本公司按持續經營基準繼續經營之能力產生重大疑慮之事件或情況之重大不明確因素。董事亦確保本集團適時刊發財務報表。年內，本公司已嚴格遵守相關條文，刊發二零一八年中期報告及二零一七年年報。

管理層承諾向董事會提供充分說明及資料，以便董事會能夠對提交董事會批准之財務及其他資料作出知情評估。此外，根據《上市規則》之相關規定，管理層每月向董事會所有成員提供最新財務資料，使其對本集團業績、狀況及前景作出均衡及易於理解且足夠詳盡之評估，整體上可讓董事會及各董事履行其職責。

於編製截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事會：

1. 採納由香港會計師公會刊發之香港財務報告準則；
2. 甄選合適之會計政策並將其貫徹應用；
3. 作出審慎合理之判斷及估計；及
4. 按持續經營基準編製賬目。

B. 外聘核數師及其薪酬

本公司之外聘核數師為安永會計師事務所。核數師確認呈報之責任載於年報獨立核數師報告內。核數師之獨立性由審核委員會監控並於審核委員會報告內披露。除就本集團之年度綜合財務報表提供審核服務外，核數師亦提供若干非審核服務，如就中期財務報告之按協議程序及稅務合規服務，全部委任均符合本公司聘用外部核數師提供非審核服務之政策。

於回顧年度內，已付／應付外聘核數師之酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 (港元)
審核費用	1,648,000
非審核費用(附註)	463,700
總額	<u>2,111,700</u>

附註：非審核費用分別包括中期財務報告之按協議程序服務費265,000港元及稅務合規服務費198,700港元。

企業管治報告

C. 風險管理及內部監控系統

董事會確認有責任建立、維持及營運一個既健全且有效的風險管理及內部監控系統，並定期檢討其有效性。本集團風險管理及內部監控系統有效性之年度審閱由董事會執行並由審核委員會審閱。董事會認為，本集團於回顧年度之風險管理及內部監控系統為健全及有效。本集團的風險管理及內部監控系統的詳情載於本年報「風險管理及內部監控系統報告」。

公司秘書

本公司委聘外部服務供應商提供秘書服務，並已委任張唐羅律師行之羅凱栢先生擔任公司秘書。雖然羅凱栢先生並非本公司僱員，本公司已指定高級財務及會計經理王加泰先生與羅凱栢先生聯繫。有關本集團業績、財務狀況及其他主要發展之資料通過指定聯繫人士快速傳遞予羅凱栢先生，以令羅凱栢先生在並無重大延誤情況下及時獲悉本集團之發展。鑒於羅凱栢先生與本集團的長期關係，羅凱栢先生對本集團之營運十分熟悉，且對本集團管理層有深入瞭解。本公司堅信，羅凱栢先生擔任公司秘書有利於本集團遵守有關董事會程序、適用法律、法規及規管。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，羅凱栢先生已參加不少於十五個小時的相關專業培訓。

股東權利

下文所載為根據《企業管治守則》守則條文第O條須披露之股東權利撮要，惟須受《公司細則》、《百慕達一九八一年公司法》及適用法例及法規所限。

本公司每年舉行股東週年大會。此外，董事會可於其認為適當之任何時候召開名為股東特別大會之股東大會。

欲召開股東特別大會或於任何股東大會上提呈建議（包括提名董事人選建議）之股東須遵從下文所述適用程序。

召開股東特別大會之程序

1. 於遞交請求書日期持有不少於附帶本公司股東大會投票權之本公司繳足股本十分之一(1/10)之股東，有權隨時透過向本公司發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理相關請求書中列明之任何事宜。
2. 請求書必須列明有關大會之目的及必須由請求者簽署，並遞交至本公司於百慕達之註冊辦事處，地址為 Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda (「註冊辦事處」)，而請求書可各自由一名或多名請求者簽署之類似格式之文件組成。為確保本公司儘早收到該請求書，已簽署請求書之副本亦可遞交至本公司於香港之主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓(「主要營業地點」)，註明董事會或公司秘書收。
3. 倘董事並未於遞交請求書日期起計二十一(21)日內正式召開須於遞交請求書後兩(2)個月內舉行之股東特別大會，則請求者或佔所有請求者過半數總投票權之任何請求者，可自行召開大會並由本公司償還產生之任何合理費用，惟任何由請求者以此方式召開之大會不可於上述遞交請求書日期起計三(3)個月屆滿後舉行。

企業管治報告

4. 除續會外，

- 4.1 考慮通過特別決議案之股東特別大會須於發出至少足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日之書面通知後召開。所有其他股東特別大會可於發出至少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日之書面通知後召開。
- 4.2 倘有權出席該大會並於會上投票之大多數(即合共持有不少於賦予該權利之股份面值百分之九十五(95%))股東同意，任何股東特別大會可通過發出較上文分段4.1所指時間為短之通知召開。

於股東大會上提呈建議之程序

1. 於遞交請求書日期持有不少於有權於本公司股東大會上投票之所有股東總投票權二十分之一(1/20)之股東；或不少於一百(100)名股東，有權(除非本公司另有議決)透過向本公司提出書面請求：(a)要求向股東發出可適當提呈並擬於下屆股東週年大會上提呈之任何決議案通知；及/或(b)要求向股東分發與任何建議決議案所指事項或於任何股東大會上所處理事宜相關而不超過一千(1000)字之任何陳述，費用由彼等自行承擔。
2. 該請求書必須由請求者在單一文件或以供簽署而編製之獨立副本上簽署。已簽署請求書之副本，連同一筆合理足夠應付本公司開支之款項必須遞交至本公司之註冊辦事處：(a)倘為要求發出決議案通知之請求，則於股東週年大會舉行前不少於六(6)週送達，除非股東週年大會於遞交副本後六(6)週或以下日期召開，於此情況下，儘管並無於規定時間內遞交，該副本將被視為已適當遞交；及(b)倘為任何其他請求，則於股東大會前不少於一(1)週送達。為確保本公司儘早收到該請求書，已簽署請求書之副本亦可遞交至本公司於香港之主要營業地點，註明董事會或公司秘書收。

建議董事人選之程序

股東建議董事人選之詳細資料及程序載於本公司網站 www.yugang.com.hk。

股息政策

董事會於二零一八年十一月三十日採納股息政策，並於二零一九年一月一日起生效。股息政策旨在將股東利益提升至最大，同時就投資機會及本集團之未來可持續發展維持穩健資產負債表。

根據股息政策，建議或宣派、推薦或不推薦之股息、形式、頻率及股息金額將由董事會考慮下列各項後釐定：

1. 《百慕達一九八一年公司法》、其他適用法律及法規及本公司《公司細則》之任何限制或要求；
2. 本集團之流動資金、現金流量及整體財務狀況；
3. 本集團現時及未來發展計劃之目前及未來承諾、業務策略、資本需求預測及資本架構目標；
4. 本集團不時受其約束之任何銀行或其他融資契諾；及
5. 董事會認為合適及/或相關之任何其他因素。

本公司將會定期檢討股息政策，致使維持最新資料，並符合適用法律、規則及法規。

企業管治報告

與股東溝通

董事會明白與股東及投資界保持良好溝通之重要性，以及以適當方式及時提供最新相關資料之價值。董事會已制定股東溝通政策，旨在確保股東及投資界可隨時、公平與及時獲提供本公司之最新且相關資料，以便股東能對本公司之財務及業務營運有更好的了解，以及在知情之情況下及時行使彼等之權利。此外，董事會已採納內幕消息政策，當中載有指引以確定及評估本集團之內幕消息，並公平及適時地按照《上市規則》、本公司適用之法律及規則向公眾廣為發放。為遵守《企業管治守則》守則條文第E.1.5條，董事會已採納股息政策，旨在將股東利益提升至最大，同時就投資機會及本集團之未來可持續發展維持穩健資產負債表。董事會將定期作進一步檢討以確保該等政策之有效性。

董事會致力與股東保持持續對話，尤其是利用本公司股東大會與股東溝通，並鼓勵彼等參與股東大會或(倘彼等未能參加會議)委任代表參加會議並代表彼等於會上投票。於二零一八年五月二十一日舉行之股東週年大會上，主席就各具體獨立事項提呈個別決議案。本公司已遵守適用法例、規則及規例項下股東大會所規定通告期。董事會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席以及外聘核數師代表均已出席二零一八年股東週年大會，並答覆股東提問。自二零零五年四月二十九日起，於股東週年大會上一切決議案均以投票表決方式通過。於大會開始時會明確解釋投票表決程序詳情。投票表決結果於投票當日在本公司及聯交所網站上登載。

此外，亦可透過以下方式向股東及投資界傳達資料：

1. 透過本公司財務報告(包括但不限於中期及年度報告、財務報表、業績公佈等)定期披露；
2. 於需要時及必要時根據《上市規則》透過通函、公告、大會通告及任何其他特別通知披露資料；
3. 本公司網站 <http://www.yugang.com.hk> 及聯交所網站 www.hkex.com.hk；及
4. 股東可透過郵寄至本公司主要營業地點向董事會查詢。

投資者關係

於本年度內，本公司之組織章程文件並無任何重大變動。

關連人士交易

重大關連人士交易之詳情載列於財務報表附註之附註32。

審核委員會報告

審核委員會

本公司於二零零五年六月三十日成立審核委員會，由陸宇經先生出任主席，其他成員包括李嘉士先生、梁宇銘先生及吳國富先生。審核委員會成員主要為獨立非執行董事，彼等具備多個行業經驗，例如會計、法律、商業或管理方面等。主席擁有合適之會計專業資格及會計事務經驗。自其成立以來，審核委員會定期舉行會議，而審核委員會會議之整套會議紀錄由公司秘書保管。審核委員會會議紀錄之草稿及終稿均已於合理時間內寄發予全體成員以提供意見及作記錄。

審核委員會由董事會委派，以向本集團之財務匯報過程、與外聘核數師之關係及本集團之風險管理及內部監控系統提供獨立監管。於二零一八年，審核委員會舉行了三次會議，成員出席記錄於企業管治報告「董事出席率及投放之時間」一節內披露。審核委員會於二零一八年有效執行其職責，經審核委員會審閱及討論之重大事項包括如下：

1. 審閱財務業績

於財務匯報過程中，審核委員會審閱管理層之工作，包括如下：

- 1.1 與管理層審閱及討論本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，並建議董事會批准；
- 1.2 與管理層及外聘核數師審閱及討論本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並建議董事會批准；
- 1.3 審閱二零一八年中中期報告及二零一八年年報；及考慮其中所載任何重大財務匯報判斷事項；及
- 1.4 與管理層考慮及討論可能須於二零一八年年報內反映之任何重大或異常事項以及本公司負責會計及財務匯報職能之人員、合規主任或核數師所提出之任何事宜(如有)。

2. 審閱風險管理及內部監控系統

審核委員會已從管理層收到並已與彼等討論(i)有關本集團風險管理成效之報告；(ii)本集團內部監控系統成效之報告；及(iii)內部審核報告。審核委員會已：

- 2.1 審閱本集團風險管理及內部監控系統的成效，涉及所有重大監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。年度審閱尤其考慮資源充足性、員工資歷及經驗、培訓課程以及本公司會計預算及財務匯報職能；
- 2.2 考慮就風險管理及內部監控事宜之重大調查結果及管理層對該等結果的回應(如有)；
- 2.3 審閱本集團之財務及會計政策及實務；及
- 2.4 審閱是否有僱員就財務報告、內部監控或其他事宜可能出現之不正當行為提出關注。

審核委員會報告

3. 審閱外聘核數師之獨立性

審核委員會已就下列方面審閱及考慮與外聘核數師之關係：

- 3.1 考慮本公司之外聘核數師安永會計師事務所之委聘條款；
- 3.2 參照安永會計師事務所發出之獨立性函件而考慮外聘核數師之獨立性及客觀性；以及根據適用標準考慮審核過程之成效；
- 3.3 就重新委任外聘核數師向董事會提出推薦建議；及
- 3.4 審閱委聘外聘核數師提供非審核服務之政策。

4. 審閱內部審核職能

審核委員會審閱年內本集團之內部審核職能及內部審核組之工作範圍，其中包括下列各項：

- 4.1 在企業層面審閱內部監控手冊以確定風險管理及內部監控系統之主要特徵；
- 4.2 審閱董事會批准之策略、政策、程序及指引，從而對營運活動及相關內部監控加以識別；
- 4.3 與適當流程負責人／經理會面以識別各項流程之業務目標、相關風險及主要監控；
- 4.4 審閱各項流程之相關計劃、預算及管理報告，以了解管理層如何監察內部監控之有效性；
- 4.5 審閱各項流程之財務、營運及行政方面的資訊、文件及記錄，以確認相關交易妥善反映在會計賬簿和記錄內及相關資產受到保護；
- 4.6 與負責人排練所選程序及檢查相關文件；及
- 4.7 內部和外聘核數師工作之協調、內部審核功能的資源、地位是否足夠，以及內部審核功能的成效。

風險管理及內部監控系統報告

渝港國際有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」、「董事會」)欣然提呈本集團風險管理及內部監控系統報告。董事會確認負責按持續基準建立、維持及營運一個健全且有效之風險管理及內部監控系統，及保障股東投資及本公司資產。審核委員會由董事會指派，配合內部審核團隊監督本集團整體風險管理框架及內部監控系統，以及定期監察其有效性。管理層則負責本集團風險管理框架及內部監控系統的設計、推行及監督，辨識及評估本集團主要現有及潛在風險，並釐定各自監控措施及／或減險策略，以確保風險管理及內部監控系統之有效性。

內部監控系統

本集團之內部監控系統包括完善之組織架構、全面之預算、報告、政策及程序，旨在識別及管理而非消除可能對本公司業務目標之達成造成不利阻礙之風險，儘管無法提供十足保證，惟仍能就營運系統故障、重大錯誤、損失或欺詐為本公司提供合理保障。

風險管理

董事會認為，風險管理及內部監控密切相關，且一般嵌入本公司之日常業務營運。經參考COSO之企業風險管理，董事會在設計風險管理框架中採用自上向下自下向上雙重法，此為一個過程，由董事會、審核委員會、內部審核團隊、管理層及本公司全體業務單位負責，運用本公司策略設定以辨識可能影響本公司業務表現之潛在風險，評估及管理本集團可承受之風險胃納內之風險及就本公司達致目標提供合理保障。風險管理並非單獨或獨立程序，而是整合入本集團之業務流程中，包括本公司之策略發展、業務計劃、資本分配、投資決策、內部監控及日常營運。

內部審核職能

於二零一五年十二月三日舉行之董事會會議上，董事會批准成立內部審核職能，以協助審核委員會審閱及評估本集團之風險管理及內部監控系統之充足性及有效性，以及管理本公司業務目標之達成所涉及之固有風險。審核工作之進一步細節連同對風險管理及內部監控系統之評估，載於審核委員會報告之「審閱內部審核職能」一節內。

處理及發佈內幕消息

董事會採納內幕消息政策以符合《證券及期貨條例》項下「內幕消息」披露要求，該政策載列本集團之董事、高級人員及所有僱員於處理、監控及發佈本集團內幕消息時之框架及指引，並確保內幕消息能儘快根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「《上市規則》」)、適用法律及法規被確定、評估，並能公平及適時地向公眾廣為發放。

風險管理及內部監控系統報告

風險管理框架

下圖摘要本集團之風險管理框架及其各自責任：



風險管理及內部監控系統報告

董事會認為，本集團之風險管理框架應包括下列主要程序：

1. 風險定義

本公司已考量 COSO 之企業風險管理框架，並定義風險為可能對本公司達成業務目標造成不利影響之事件發生之可能性。事件可能有負面或正面影響。正面影響之事件代表為機遇，而對本公司業務目標造成負面影響之事件已辨識為可能防止創造價值或損害本公司現有價值之風險。風險包括未能進行本公司內部程序、或經濟或外在環境轉變(如投資市場、系統、過程、競爭者產品等)所產生之虧損風險。

2. 風險識別

董事會了解到風險為業務之組成部分，本公司表現之改善以及投資者更大回報是量度風險並成功冒險之直接成果。因此當中之挑戰是識別風險，根據本公司業務需要選擇可承受之風險胃納及合適風險監察及管理，以便降低、轉移、避免或了解風險。因此本公司之風險目標是管理風險而非消除風險，以對本公司重大錯誤陳述或損失提供合理保障，儘管無法提供十足保障。

識別風險之過程將考慮對本公司目標之實現可能造成不利影響之內部及外部因素。用以識別風險之工具則是「數據收集」及「風險監控自我評估」(「風險監控自我評估」)，這是以其相關監控識別及記錄潛在重大風險之過程。在應用風險監控自我評估時，本集團使用調查及專家判斷深入了解本集團各業務單位相關之外部及內部環境中不確定因素之不同可能來源產生之不同風險類別。透過與管理層討論收集業務及營運風險之意見。大部分潛在風險因素將會進行評估及評核過程，以釐定本集團主要及重要之因素。所有可辨識潛在風險將會按 (i) 對本集團業務之相關性；(ii) 發生之可能性；及 (iii) 對本集團影響之潛在水平而辨識及評核。

3. 風險評估

風險評估是以分析現有及新興風險作為本公司釐定管理風險之適當行動或緩解措施之依據。本集團主要業務包括財務管理、物業投資、物業租賃以及放債業務，俱受外部及內部多項因素影響。可辨識將會按 (i) COSO 評估檢測；及 (ii) 風險加權而評核。

本集團使用「風險加權」以表示可能對本集團業務造成重大影響及採取措施釐定合適方法管理風險之首五大風險。設立「風險加權」與風險胃納之承受水平一致，即是本集團於尋求其戰略及業務目標時願意承受之風險程度。本集團僅會承擔以下合理風險 (i) 符合本集團之業務目標及策略之風險；(ii) 可了解及管理之風險；(iii) 不會使本集團遭受重大財務損失或影響其持續財務穩妥之風險；及 (iv) 不會導致違反《上市規則》、適用於本集團之條例及規例之風險。

風險管理及內部監控系統報告

五大已識別風險

本集團將以下首五大類歸類為本集團現時正面臨及遭受之風險：

風險因素	風險類別	加權	來源	風險監控及緩解
財務				
• 市場風險	<ul style="list-style-type: none"> • 股權及債務價格風險 • 利率風險 • 匯率風險 • 商品價格風險 	第一	財務管理業務	<ul style="list-style-type: none"> - 控制投入之額度 - 持有債務投資至到期 - 維持證券之多元化組合
	<ul style="list-style-type: none"> • 物業價格及租金價格風險 		物業租賃業務	<ul style="list-style-type: none"> - 維持投資物業(包括商業、工業及住宅綜合物業)之多元化組合
• 信貸風險	<ul style="list-style-type: none"> • 拖欠償還貸款及支付利息或信貸虧損 • 信貸集中 • 抵押物減值 	第二	放債及債務投資	<ul style="list-style-type: none"> - 定期信貸審閱 - 控制信貸承擔以避免借款人及債務發行人風險集中
	<ul style="list-style-type: none"> • 拖欠租金付款及信貸虧損 		物業租賃業務	<ul style="list-style-type: none"> - 維持優質多元化的租戶基礎
合規				
• 合規風險	<ul style="list-style-type: none"> • 賄賂、貪污或洗黑錢 • 刑事罪行(如欺詐) 	第三	維持銀行賬戶、辦公室用品採購	<ul style="list-style-type: none"> - 保存全套法律文件
	<ul style="list-style-type: none"> • 因違反適用法律、法規或合約義務 		公司秘書及會計部	<ul style="list-style-type: none"> - 定期檢討合約 - 尋求內部或外部法律意見 - 就更新《上市規則》、條例及會計準則定期進行合規審閱
營運				
• 人力資源	<ul style="list-style-type: none"> • 潛在過失或蓄意瀆職 • 利益衝突 • 士氣低落及員工流失率 • 欺詐及偽造 • 證券內幕交易 	第四	人力資源及所有業務活動	<ul style="list-style-type: none"> - 提供良好工作環境及具吸引力的薪金 - 透過員工手冊及員工行為守則提升僱員道德標準 - 僱員對任何違規、誤述及欺詐提出關注的程序 - 職責及權力分立
• 網絡安全	<ul style="list-style-type: none"> • 數據輸入錯誤 • 客戶或供應商糾紛 • 濫用本公司資料 • 硬件或軟件故障 	第五	行政及資訊科技	<ul style="list-style-type: none"> - 定期檢查及審閱 - 定期審閱現有實務及程序 - 審閱風險管理及內部監控系統的有效性

風險管理及內部監控系統報告

4. 風險監察、監控措施及緩解

本公司採用下列風險監控措施及緩解政策以監督本集團之風險管理及內部監控系統：

- 4.1 本公司已編製風險管理及內部監控手冊(「手冊」)，當中載有各部門及員工須遵守之所有政策、程序及指引。此外，本公司亦於二零一二年三月二十八日採用《內部監控或其他事項中之可能不當行為提出關注之程序》(「程序」)，致使僱員可向管理層或審核委員會提出任何不當行為之關注。本公司將會每年定期審閱手冊及程序，以於必要時修改政策及程序，以符合《上市規則》修訂及／或本公司適用之其他規則及規例；
- 4.2 本公司已制定有效及高效之滙報機制，以預測、辨識及滙報可能承受之虧損風險或重大敞口，及／或就可能對本公司產生巨大或廣泛影響或可能影響本公司達致目標之重大變動作出回應；
- 4.3 本公司設有指引，以確保於所有部門及單位主管的協助下完成監控自我評估問卷，並向管理層確認已妥善遵守合適內部監控政策及程序；
- 4.4 董事會了解到僱員培訓不足或超時工作之僱員行為可成為經營風險之主要來源。本集團在員工手冊及行為守則之輔助下持續不斷地提高道德及誠信標準。此外，本集團已維持愉快的工作環境，充足之工作場所安全及令人滿意之就業條件，以確保高道德及誠信標準；
- 4.5 董事會了解到，業務營運不可預料之變動或不可預見之中斷可能是營運風險之主要來源。本集團已設立業務持續計劃，以確保在發生嚴重業務中斷時可持續經營之能力及限制損失；
- 4.6 董事會致力維持高標準之企業管治守則，(其中包括)管理層及部門階級之職責及職權分立，以確立制衡原則、避免利益衝突、問責及滙報。所有階級之員工須了解有關經營風險管理之責任；及
- 4.7 於二零一五年十二月三日召開之董事會會議上，董事會批准制定內部審核職能，以協助審核委員會審閱及評估本集團風險管理及內部監控系統之足夠性及有效性，並管理本公司達致業務目標之固有風險。

年度審閱

本集團風險管理及內部監控系統有效性之年度審閱由董事會執行並由審核委員會審閱，涉及所有重大監控(包括財務、營運及合規監控)。

1. 審閱範圍

審閱尤其考慮以下方面：

- 1.1 本集團風險管理及內部監控系統之有效性；
- 1.2 資源充足性、員工資歷及經驗、培訓課程以及本公司會計預算、內部審核及財務匯報職能；
- 1.3 管理層持續監控風險管理及內部監控系統以及內部審核職能工作之範圍及質量；
- 1.4 自上年度審閱起，就重大風險於性質和程度方面及本公司處理業務、經濟及外部環境之能力有否出現任何重大轉變；
- 1.5 本公司處理重大監控失誤之能力；

風險管理及內部監控系統報告

- 1.6 向董事會傳達監控結果之詳盡程度及次數，此有助董事會評核本公司之監控情況及風險管理及內部監控系統之有效程度；
- 1.7 於期內已識別之重大監控失誤或重大監控弱項(如有)，及因此導致未能預見之後果或緊急情況之程度，而該等後果或緊急情況對本公司之財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生重大影響；及
- 1.8 本公司於財務報告及《上市規則》之合規的過程之有效性。

2. 審閱管治原則

- 2.1 董事會了解到風險為業務之組成部分，本公司表現之改善以及投資者更大回報是量度風險並成功冒險之直接成果。因此，董事會深明維持良好妥善風險管理及內部監控系統以及定期審閱其有效性之責任；
- 2.2 本集團風險管理及內部監控系統之實施為識別及管理可能對本公司目標之達成造成不利阻礙之風險，儘管無法提供十足保證，惟仍能就營運系統故障、重大錯誤、損失或欺詐為本公司提供合理保障而設計。風險胃納之承受程度及風險組合狀況將根據本集團業務需要及組織架構釐定；及
- 2.3 本公司之目標、其組織架構及其營運之環境持續演變，並因此風險胃納亦持續改變。因此，每當本集團風險組合出現重大變化時，本公司承諾對風險管理框架持續進行全面評估。

3. 審閱概要

本集團之風險管理及內部監控系統有效性之年度審閱程序包括公司層面以及部門層面的審閱。公司層面的審閱乃經參考企業管治守則及內部監控及風險管理指引 — 香港會計師公會出版的基本框架進行。評估為針對 i) 監控環境；ii) 財務及營運監控；及 iii) 合規監控而進行。該審閱特別考慮本公司會計及財務報告職能之資源、員工資格及經驗、培訓計劃及預算之充足性。此外，有關程序合規及適當文件存檔的部門層面審閱為透過對內部監控手冊及企業管治守則進行測試進行。

董事會認為，本集團於回顧年度之風險管理及內部監控系統為健全及有效，並且足以保障股東之權益及保障本公司之資產。董事會亦已考慮到資源、員工資歷及經驗、本公司會計員工的培訓課程及預算、內部審核及財務匯報職能均充足。於回顧期間內，概無跡象顯示可能會影響本集團的財務、營運、合規監控及風險管理職能之重大監控失誤或重大監控弱項，亦概無跡象顯示發現任何涉嫌欺詐、錯誤陳述或違反適用法律、規則及規例。本集團於回顧期間內並無接獲有關僱員潛在不當行為之任何關注。於整個回顧期間內，本集團之風險管理及內部監控系統有效運作。

除本節所披露者外以及自最近年度審閱起，概無重大風險於性質及程序上或本公司處理業務及外部環境變動之實力出現任何重大變動。

環境、社會及管治報告

渝港國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之董事會(「董事」、「董事會」)欣然呈列環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)，該報告乃按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》而作出。環境、社會及管治報告所披露資料源自內部統計數據及本集團內部管理系統之結果及分析。

可持續方針及策略

董事會致力實踐長期可持續發展之環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)常規及其報告。董事會確認環境、社會及管治因素之重要性，並旨在管理環境、社會及管治事宜及其相關風險，以及遵循高水平之業務常規，以維護環境和社會可持續性。此外，董事會承諾將環境、社會及管治考慮因素納入為本集團業務營運之不可或缺部分，並致力持續改善我們在環保方面之表現以符合企業管治守則、環境保護法例、適用規則和規例。本公司將會積極參與社區活動以進一步加強環境、社會及管治管理，並確保我們在發展業務之同時會顧及社區利益。

環境、社會及管治政策

為履行此項承諾，董事會已於二零一六年六月六日採納本公司之環境、社會及管治政策(「環境、社會及管治政策」)，旨在制定指引及框架，為本公司處理與本集團業務營運及投資相關的環境、社會及管治問題。環境、社會及管治政策適用於本集團全體董事、管理層及僱員。所有僱員均有責任維持環境、社會及管治政策所設定之標準，以令本公司得以實現高水平之商業道德、管治及誠信。

報告範圍及期間

環境、社會及管治報告涵蓋本集團在香港之核心業務(「核心業務」)，包括：(i) 財務管理業務；(ii) 物業租賃業務；及(iii) 放債業務。鑒於本集團之業務性質，我們並不知悉任何會對本集團構成重大影響的環境法律及法規。環境、社會及管治報告內已披露有關本公司於二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間之環境、社會及管治政策及表現、管理方針、策略、優先事項及目標之資料。

利益相關者之參與

本集團在推廣環境、社會及管治方面之主要利益相關者之參與包括僱員、股東、地方社區、投資者及監管機構。本公司應確保通過不同渠道向利益相關者傳達有關本公司在環保事宜上採取的環境、社會及管治政策、管理策略和方法，包括股東週年大會、本公司網站及定期為僱員舉辦研討會等。

管治結構

董事會負責制定環境、社會及管治策略以及報告、評估及確定本公司之環境、社會及管治相關風險，並確保已備有適當及有效之環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。管理層負責協助董事會履行上述職責及責任、實施環境、社會及管治政策，以及向董事會確認環境、社會及管治之風險管理及內部監控系統之有效性。管理層將於適當情況下將環境、社會及管治責任委託予各部門之高級行政人員及管理人員，或指導外部專業人士識別和管理其風險及機會。

環境方面之報告

A.1. 排放物

本公司遵守環境、社會及管治政策、企業管治守則、環境保護法例以及就有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地之排污及／或有害及無害廢棄物之產生之所有對本公司有重大影響的適用法律及規例。本集團核心業務之營運並無對環境造成重大影響，且本集團已採取以下步驟以密切監察及管理業務營運所造成之環境影響：

- 1.1 由於本公司之溫室氣體排放間接及主要來自工作間、車輛之用電及排氣以及僱員之商務出差，因此，本公司並無產生大量溫室氣體排放；
- 1.2 向僱員分發有關環保或綠色採購之資料，以提高其在環境、社會及管治事宜方面之意識。積極鼓勵僱員愛惜環境及支持綠色產品，以及在切實可行之情況下推行低碳辦公室及綠色工作間；

環境、社會及管治報告

- 1.3 控制室內溫度及空調系統之運行時間，以減少能源消耗及碳排放；
- 1.4 鼓勵僱員提高能源效益及節約用水，以及採取措施減少在業務營運過程中產生之無害廢棄物；及
- 1.5 本公司在核心業務之業務營運過程中並無產生有害廢棄物，並會將所排放之水及無害廢棄物分為可回收或不可回收廢棄物，在切實可行之情況下以對環境負責任之方式並按照適用環境保護法律及規例之規定進行處理。

A.2. 使用資源

鑒於本集團之業務性質，其能源、電力及水之使用量相對較低並僅限於在工作間使用。本集團致力節省天然資源，而本公司已採用綠色辦公作業方式以減少耗用天然資源，有關作業方式包括以下各項：

- 2.1 本集團藉著鼓勵僱員透過減少能源消耗及用水以節約資源，以及在切實可行之情況下探索具能源效益之措施或其他選擇，以盡量減少對環境造成之影響；
- 2.2 本集團鼓勵僱員以電子方式處理文件。當需要使用紙張時，我們鼓勵僱員使用紙張以黑白打印方式雙面列印文件，以節省打印機墨水用量；
- 2.3 在辦公室內設置回收箱，鼓勵僱員在切實可行之情況下使用可回收辦公室用品；
- 2.4 鼓勵進行電話會議及互聯網會議，以避免不必要之商務出差；
- 2.5 本集團在印製其二零一六年年報及中期報告時使用非木材用的FSC認證書紙；及
- 2.6 在切實可行之情況下將辦公室設備(尤其是電器)設置為備用模式，並在辦公時間之後關閉。

A.3. 環境及天然資源

本公司應確保遵守所有適用之環境相關法例及規例。儘管本集團之核心業務對環境及天然資源所造成之影響輕微，惟董事會承諾會作出審慎考量，以分辨本公司在排放、廢棄物之產生及處置以及資源運用方面之表現有否對環境構成負面影響，並在切實可行之情況下採取積極措施及行動，以管理及盡量減低有關影響，從而實踐長期可持續發展之環境、社會及管治常規。

社會方面之報告

B.1 僱傭及勞工常規

僱員被視為本公司最大的價值。本公司堅持以公平公開之方式招聘員工，並會保障僱員權利及權益。本公司之薪酬政策是確保根據業務需要及行業慣例制定公平及具競爭力之薪酬待遇方案。本公司旨在提供激勵予董事、高級管理層及僱員以促使其發揮最佳表現，並且吸引、挽留和鼓勵優秀員工。釐定薪酬時將考慮市場及經濟狀況、通脹、本集團內其他職位之僱用條件及同類公司支付之薪酬等因素。此外，以表現為基準之評核，例如個人潛質及其對本公司之貢獻、投放之時間和所承擔之責任均會納入考慮。本集團亦提供其他員工福利，包括強積金、醫療保險和酌情培訓資助。本公司亦提供酌情購股權計劃以鼓勵僱員發揮表現。

環境、社會及管治報告

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已遵守《僱傭條例》(香港法例第57章)及所有對本公司有重大影響、於有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利之相關法律及規例。

B.2 健康與安全

本公司致力提高職業安全，並確保在業務營運過程中以健康及安全標準作為主要考慮因素。本公司已經／將會積極推行安全措施，維持十足安全之工作環境，以保障僱員避免職業性危害。

本集團為員工提供安全、健康及衛生之工作環境，並為員工提供勞工保障、合理薪酬及各種福利。本公司為員工提供涵蓋門診、住院及年度身體檢查之醫療保險。本公司鼓勵僱員保持工作與生活平衡，並已經／將會透過職員會所舉辦多種體育及娛樂活動，當中包括健康及營養講座、瑜珈班及戶外活動。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已遵守所有對本公司有重大影響、於有關提供一個安全工作環境及保護僱員免受職業危害之相關法律及規例。

B.3 發展及培訓

本公司確認僱員持續培訓之重要性，並已制定全面培訓計劃及方案，以提高僱員之專業道德及產品知識。本公司已經定期安排與本公司業務需要有關之最新監管消息或行業常規之研討會、簡報或培訓，並鼓勵董事及僱員出席，費用由本公司承擔。此外，本公司已經／將會向參加工作相關培訓課程之僱員提供培訓津貼。

B.4 勞工標準

本公司致力防止並有效消除一切形式之童工或強制勞工。本公司已遵守所有對本公司有重大影響、有關防止童工或強制勞工之相關法律及規例。

B.5 供應鏈管理

本集團之業務經營未必會直接對供應商造成重大不利環境及社會影響。然而，本公司應確保向利益相關者(包括供應商及僱員)傳達環境、社會及管治政策及管理層在環境保護方面之策略及方針，以管理供應鏈之潛在環境及社會風險。

B.6 產品責任

本公司應確保遵守對本公司有重大影響、有關所提供產品和服務之健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法之相關法律及規例。本公司旨在將環境、社會及管治考慮因素納入業務營運及投資決策內。

B.7 反貪污

本公司有關反賄賂及反貪污之常規實務受本公司行為守則所規管，有關準則為僱員提供關於其須以符合道德及對社會負責任之方式工作之清晰指引。本公司已採納「僱員就財務報告、內部監控或其他事宜可能出現之不正當行為提出關注之政策」，以令僱員得以安心地表達其疑慮，而不必擔心受害、日後受歧視或受損害。本公司已遵守對本公司有重大影響、於有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢之相關法律及規例，包括《防止賄賂條例》(香港法例第201章)。

環境、社會及管治報告

B.8 社區參與

本公司致力推行正面之社區參與，尤其是瞭解本公司經營業務所在社區之需要，並確保其業務活動及投資應考慮社區利益。本公司之社區參與包括以捐款方式直接或間接地參與專項項目及／或為專項項目出資。董事會亦確認環境、社會及管治常規為持續改善過程，並在適當及可能情況下積極推行環保作業方式。

環境關鍵績效指標

於二零一八年十二月三十一日相關僱員數目 (U) = 16

關鍵績效指標	數據收集		排放係數	當量排放量	各範疇之溫室氣體排放總量之百分比	
A1.1 汽車排放	氮氧化物 公式：氮氧化物排放量(克)(行駛里數 x 排放係數)	行駛里數	17,195 公里	0.0747	1,284.47 克/公里	
	硫氧化物 公式：硫氧化物排放量(克)(所消耗燃料單位 x 排放係數)	所消耗燃料	2,660.37 公升	0.0147	39.11 克/公升	
	顆粒物 公式：顆粒物排放量(克)(行駛里數 x 排放係數)	行駛里數	17,195 公里	0.0055	94.57 克/公里	
A1.2 電力之溫室氣體排放	範圍 1 — 製冷設備的氫氟碳化物及全氟化碳排放(製冷劑氫氟碳化物 134a)	報告期開始時製冷劑的存量	18.50 公斤	1430	0.00 噸	0%
		製冷劑增加的存量	0.00 公斤			
		廢棄的製冷劑量	0.00 公斤			
		報告期完結時製冷劑的存量	18.50 公斤			
		製冷劑總消耗量	0.00 公斤			
	範圍 2 — 電力	總耗電量	25,028.00 千瓦時	0.79	19.772 噸	89.300%
	範圍 3 — 棄置到堆填區的廢紙	在報告期開始時紙張的存貨量	178.58 公斤	4.8	2.214 噸	10.001%
		紙張存貨增加的數量	2,201.05 公斤			
		回收紙張循環再造的數量	1,801.20 公斤			
		報告期完結時紙張的存貨量	117.1 公斤			
範圍 3 — 用於處理淡水及污水之電力	用於處理淡水	255.75 立方米	0.403	0.103 噸	0.699%	
	用於處理污水	255.75 立方米	0.202	0.052 噸		
二氧化碳當量排放總量 (E)				22.141 噸		
溫室氣體排放量密度 (E/U)				1.38 噸/僱員		

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標	數據收集	排放系數	GWP	當量排放量	
A1.2 移動燃燒源(陸上、空中、水上交通工具)之溫室氣體排放	範圍1 — 汽車直接排放量 二氧化碳公式：二氧化碳當量排放量(E) = A x 排放系數	所消耗燃料 2,660.37 公升 A — 燃料消耗量(該種燃料的容量(例如公升)或重量)	2.36		6,278.47 千克 / 公升
	範圍1 — 汽車直接排放量 甲烷/一氧化二氮公式：二氧化碳當量排放量(E) = A x 排放系數 x GWP	所消耗燃料 GWP — 全球變暖潛值 甲烷 (甲烷 = 21) 2,660.37 公升 一氧化二氮 (一氧化二氮 = 310) 2,660.37 公升	0.000253 0.001105	21 310	14.13 千克 / 公升 911.31 千克 / 公升
A1.3 所產生有害廢棄物	不適用				
A1.4 所產生無害廢棄物	所產生無害廢棄物總量(NHW)	透過堆填 1.78 噸	密度 無害廢棄物密度(NHW/U) 無害廢棄物密度(NHW/U)		0.22 噸 / 僱員
		透過回收 1.80 噸			
		透過焚化 0.01 噸			
		所產生無害廢棄物總量 3.59 噸			
A1.5 減低排放量的措施及所得成果	請參閱第 28 至 29 頁 A.1				
A1.6 處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	請參閱第 28 至 29 頁 A.1				
A2.1 直接及間接能源消耗	總耗電量(EG)	25,028.00 千瓦時	能源消耗密度(EG/U)	能源消耗密度(EG/U)	1,564.25 千瓦時 / 僱員
A2.2 耗水量	總耗水量(W)	255.75 立方米	耗水密度(W/U)	耗水密度(W/U)	15.98 立方米 / 僱員
A2.3 描述能源使用效益計劃及所得成果	請參閱第 29 頁 A.2				
A2.4 求取適用水源、用水效益計劃及所得成果	不適用				
A2.5 製成品所用包裝材料的總量	不適用				
A3.1 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	本集團核心業務之營運對環境並無重大影響				

董事會報告

渝港國際有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」、「董事會」)欣然提呈此報告，連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

香港主要營業地點

渝港國際有限公司於百慕達註冊成立，其總辦事處及香港主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務載於財務報表附註之附註1「公司及集團資料」。

本集團之主要業務性質於年內並無重大改變。

業績及事務狀況

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績及本集團於該日之事務狀況載於財務報表第47至98頁。

業務回顧

本年報主席報告書及管理層討論與分析內「業務回顧」一節中載列對本集團年內業務之中肯審閱及業績表現之討論及分析。有關自二零一八年財政年度終結起所發生對本公司構成影響之重大事件之任何詳情，以及本公司業務之未來潛在發展跡象之討論及分析，載於本年報「所持重大投資、附屬公司的重大收購及出售，以及未來重大投資或購入資本資產的計劃」及「自呈報期結算日起之重大事項」各節。此外，有關本集團正面對之主要風險及不明朗因素之說明，載於本年報主席報告書及管理層討論與分析內「主要風險及不明朗因素」一節。本年報主席報告書及管理層討論與分析內「財務回顧」一節中載列有關主要財務表現考核指標之分析。

環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)表現

本公司致力於實現可持續發展及環境保護，並將環境、社會及管治考慮因素視作我們業務營運及投資不可分割的一環。本公司在環境、社會及管治管理方面的政策通過採用環保管理方式、有效利用資源、提高本公司內部的綠化意識來實現。本公司致力通過鼓勵僱員收集辦公室物資循環使用，加上推行一系列措施以促進節約能源及減少排放，提高環保意識，優化日常營運中的能源有效利用。本公司將通過社區參與來進一步加強環境、社會及管治管理，並確保本公司的業務發展能夠顧及社區利益。本公司已遵守對本公司構成重大影響的所有適用環境法律及法規。本年報所載之環境、社會及管治報告內載列了本公司之環境、社會及管治實務詳情，該實務乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「《上市規則》」)附錄二十七載列之《環境、社會及管治報告指引》制定。

遵守法規

本公司遵守《百慕達一九八一年公司法》、《公司條例》(以適用於本集團者為限)以及《上市規則》及證券及期貨條例(「《證券及期貨條例》」)等對本公司構成重大影響的相關法例及法規項下的規定，其中包括披露資料及企業管治常規。

與僱員、客戶、供應商及其他人士之關係

本公司積極管理其與僱員、客戶、投資者、監管機構、經營所在社區之成員及其行為可影響本公司表現及價值之其他利益相關者之關係。

董事會報告

股息

董事會議決並不建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一七年：每股0.002港元)。二零一八年及二零一七年財政年度並無宣派以現金形式分派的中期股息。於二零一八年財政年度，中期股息已透過港通控股有限公司實物分派及渝太地產集團有限公司實物分派之方式宣派，總公平值為1,460,100,000港元(二零一七年：零)。

儲備

本公司及本集團之年內儲備變動詳情分別載於財務報表附註之附註35(b)及綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，根據《百慕達一九八一年公司法》計算，本公司可分派予股東之儲備為10,311,000港元(二零一七年：933,602,000港元)，其中並無(二零一七年：18,611,000港元)獲建議作為年內末期股息。此外，本公司之股份溢價賬907,280,000港元(二零一七年：907,280,000港元)可以繳足紅股之方式分派。

銀行貸款

本集團於二零一八年十二月三十一日並無銀行貸款。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之銀行貸款變動載於財務報表附註之附註23。

分類資料

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度分類表現之分析載於財務報表附註之附註4。

五年概要

本集團過去五個財政年度已刊發之業績、資產及負債概要載於第100頁，此乃摘錄自經審核財務報表，惟此概要並非經審核財務報表之一部份。

設備

本集團設備及其於年內變動之詳情載於財務報表附註之附註14。

投資物業

本集團之投資物業於二零一八年十二月三十一日由一名獨立專業估值師進行重估。經重估後之公平值增加24,918,000港元，並已直接計入綜合損益表內。有關本集團投資物業及其於年內變動之詳情載於財務報表附註之附註15，而物業之詳情載於第99頁，惟其並非經審核財務報表之一部份。

附屬公司及聯營公司

有關本公司之附屬公司及聯營公司之詳情分別載於財務報表附註之附註1及附註16。

股本

年內本公司之股本及其任何變動之詳情載於財務報表附註之附註25。

優先購買權

《百慕達一九八一年公司法》或本公司之公司細則(「《公司細則》」)均無載有優先購買權之條文。

股本掛鈎協議

除下文所披露之購股權計劃外，本公司概無於年內訂立股本掛鈎協議，亦無任何股本掛鈎協議於年末存續。

董事會報告

捐款

年內本集團並無作出任何慈善捐款(二零一七年：零)。

董事

年內及截至本年報刊發日之董事名單已載於本年報「公司資料」一節。董事會資料(包括董事之委任及重選)載於「企業管治報告」一節內。董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條發出之年度獨立性確認書且認為所有獨立非執行董事均為獨立。

董事資料變更

袁永誠先生於二零一八年二月二十八日獲選為盛京銀行股份有限公司(一間於聯交所上市的公眾公司，股份代號：02066)的非執行董事，惟須待中國銀行業監督管理委員會正式核准其資格後方可作實。彼已從該委員會取得有關核准，而彼之任期由二零一八年八月七日開始。袁先生的最新履歷資料載列於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

李嘉士先生獲委任為建築物條例項下上訴審裁團主席，由二零一八年十二月一日至二零二一年十一月三十日止，為期三年，以及創新科技署InnoHK督導委員會委員，由二零一九年二月四日至二零二一年二月三日為期兩年。李先生之其他資料載列於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

除本文所披露者外，經本公司向各董事特定查詢及確認，概無根據《上市規則》第13.51B(1)條須予以披露的董事資料變更。

董事酬金及五名最高薪僱員

本集團董事酬金及五名最高薪僱員之詳情已分別載於財務報表附註之附註9及附註10。

管理合約

年內概無就全部或任何重大部份的本公司業務的管理及／或行政管理訂立或存在任何合約。

董事服務合約

概無董事與本公司訂立不得於一年內免付賠償而可予終止的服務合約(法定補償除外)。概無董事與本公司訂有根據《上市規則》第13.69條獲豁免的服務合約。

董事在重大交易、安排或合約的權益

在年內任何期間或年終，概無董事或與董事有關連的實體，於本公司或其任何控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立有關本集團業務之交易、安排或重大合約中直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

根據《上市規則》第8.10條，年內及截至本年報刊發日，概無董事及其聯繫人擁有業務與本集團之主要業務直接或間接地存在競爭或可能存在競爭。

董事會報告

關連人士交易

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團亦與根據適用會計準則視作「關連人士」之有關人士訂立若干交易。當中概無受限於《上市規則》第十四A章之申報規定。該等交易詳情披露於財務報表附註之附註32。

主要客戶及供應商

於二零一八年，本集團五大客戶之收益佔本年度總收益24.0%，而其中最大客戶之收益佔5.7%。年內本集團並無向供應商採購。

各董事及其聯繫人，或任何就董事所知擁有已發行股份超過5%之股東概無於五大客戶中擁有任何權益。

強制性公積金

本集團為所有僱員設立定額供款強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。有關強積金計劃詳情載於財務報表附註之附註2.4。

企業管治

本公司之主要企業管治常規載於企業管治報告。

足夠之公眾持股量

根據本公司得悉之公開資料及就董事所知悉，本公司年內及截至本年報刊發日一直維持《上市規則》規定之公眾持股量。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司年內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

獲准許之彌償規定

《公司細則》規定，各董事或本公司其他高級職員在執行職務或與此相關之其他事宜時承受或產生的所有損失或責任，均可從本公司資產中獲得彌償。此外，本公司已就董事的有關法律行動安排適當的董事及高級職員責任保險。

有關獲准許之彌償規定於整個回顧年度已生效且目前於本年報批准時仍生效。

董事及最高行政人員之權益

於二零一八年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（「相關法團」）（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條規定本公司須備存之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「《標準守則》」）規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

本公司股份之好倉：

董事姓名	權益性質	所持普通股數目	佔已發行股本之百分比
張松橋先生	受控法團權益(附註1)	4,046,389,740	43.49
	實益擁有人	53,320,000	0.57
張慶新先生	實益擁有人	13,600,000	0.15
林曉露先生	實益擁有人	41,800,000	0.45
梁啟康先生	實益擁有人	30,000,000	0.32

董事會報告

附註：

- (1) 根據《證券及期貨條例》第 XV 部，張松橋先生被視為於中渝實業有限公司(「中渝」)所持有之 3,194,434,684 股股份及 Timmex Investment Limited (「Timmex」)所持有之 851,955,056 股股份擁有權益。

張松橋先生、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited 及 Prize Winner Limited 分別擁有中渝 35%、30%、5% 及 30% 之股本權益。

Peking Palace Limited 及 Miraculous Services Limited 均由家族全權信託 Palin Discretionary Trust 實益擁有，其受益人包括張松橋先生及其家族成員。

Prize Winner Limited 由張松橋先生及其聯繫人實益擁有。

Timmex 由張松橋先生全資實益擁有。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員及其各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第 352 條記錄於本公司須備存之登記冊內或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司購股權計劃(「購股權計劃」)於二零一五年五月二十一日採納，其條款與《上市規則》第十七章一致並符合其規定。

根據《上市規則》第 17.07 至 17.09 條須披露之有關購股權計劃詳情如下：

- (1) 目的
- 為本公司提供靈活的方式，向參與者(定義見下文)給予激勵、獎勵、薪酬、補償及/或提供福利，以及滿足董事會不時批准的該等其他目的。
- (2) 參與者
- 由董事會全權酌情釐定，包括已向或將向本集團提供服務的合資格集團(定義見下文)各成員公司的任何董事(或建議委任為董事的任何人士，無論是執行或非執行董事)、高級職員或員工(無論是全職或兼職)；合資格集團各成員公司的任何商業顧問、專業顧問或其他顧問(法律、技術、財務或企業管理範疇)(包括該等商業顧問、專業或其他顧問的任何行政人員、高級職員或員工)(或建議獲委任為該等職務的人士)；
- 合資格集團包括：
- (i) 本公司及其每一位主要股東；及
- (ii) 本公司或上文第 (i) 項所述每一位主要股東的聯繫人或其主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合營公司；及
- (iii) 上文第 (ii) 項所述任何實體的每一位聯繫人或其主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合營公司；及

董事會報告

- (iv) 上文第(iii)項所述任何實體的每一位聯繫人或其主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合營公司；及
 - (v) 上文第(iv)項所述任何實體的每一位聯繫人或其主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合營公司。
- (3) 根據購股權計劃可發行之證券總數，以及於年報刊發日佔已發行股本之百分比 930,527,675股普通股，於年報刊發日佔本公司已發行股本數目的10%。
- (4) 各參與者可獲股份上限
- (a) 受制於下文第(b)、(c)及(d)分段的規限，因購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名參與者授出的全部購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使，在任何12個月期間內已經及將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1%。
 - (b) 儘管第(a)分段有其規定，惟若向參與者進一步授出購股權將導致因向該參與者授出或將授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使，而在截至該進一步授出日期(包括該日)的12個月期間內已經及將予發行的股份總數超過已發行股份總數的1%，則須另行獲得股東於股東大會上批准參與者及其緊密聯繫人(若參與者為本公司關連人士(定義見《上市規則》)，則或其聯繫人)均須放棄投票。
 - (c) 每次向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見《上市規則》)或彼等各自的任何聯繫人授予購股權，必須獲得獨立非執行董事批准(不包括自身為建議獲授人的獨立非執行董事)。
 - (d) 如董事會建議向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人)授出購股權將導致因為購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃項下向該參與者授出或將授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使，而在截至該授出日期(包括該日)的12個月期間內已經及將予發行的股份數目：
 - (i) 總計超過已發行股份總數的0.1%；及
 - (ii) 基於每一授出日期的股份收市價計算的總值超過5,000,000港元，

董事會報告

則有關建議授出購股權須由股東於股東大會批准。該參與者、其聯繫人以及本公司所有核心關連人士(定義見《上市規則》)須在有關股東大會放棄投贊成票。

- | | | |
|-----|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (5) | 須根據購股權接受證券之期限 | 購股權可於董事釐定且向各獲授人知會之期間內隨時行使，且須根據購股權計劃所載提前終止條文之規限，無論如何不遲於授出購股權要約日期起計十年終止。 |
| (6) | 購股權可行使前之最低持有限期 | 除非董事另行訂定，所授出之購股權獲行使前並無必須持有之最低限期。 |
| (7) | 接納購股權時應付金額及付款限期 | 授出購股權之要約於獲授人應付1.00港元之代價後可獲接受。 |
| (8) | 釐定行使價之基準 | 行使價為僅由董事會單獨釐定之價格，惟不低於下列之最高者：

(i) 股份在購股權授予日期(須為營業日)於聯交所每日報價表所載之收市價；

(ii) 股份於緊接授出購股權日期前連續五個營業日於聯交所每日報價表所載之平均收市價；及

(iii) 股份於授出購股權日期之面值。

在不影響上述之一般性原則下及受限於《上市規則》，董事會可授出於購股權期間內不同時期釐定不同行使價之購股權。 |
| (9) | 購股權計劃之剩餘有效期 | 購股權計劃有效期至二零二五年五月二十日止。 |

購股權概無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。本公司自採納購股權計劃起並無根據購股權計劃授出任何購股權，於二零一八年十二月三十一日亦無任何尚未行使的購股權。

董事收購股份或債權證之權利

除上文「董事及最高行政人員之權益」及「購股權計劃」兩節所披露者外，本公司或其任何附屬公司或其控股公司概無於回顧年內任何時間訂立任何安排，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權證而獲益，而董事或其任何聯繫人概無於股份中擁有權益，或獲授任何可認購股份之權利，或行使任何該等權利。

董事會報告

主要股東權益

於二零一八年十二月三十一日，下列人士於股份或相關股份中擁有須載入本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記冊或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

本公司股份之好倉：

名稱	附註	身份及權益性質	所持普通股 數目	佔已發行股本 之百分比
Timmex Investment Limited	1	實益擁有人	851,955,056	9.16
中渝實業有限公司	2	實益擁有人	3,194,434,684	34.33
Palin Holdings Limited	3	受控法團權益	3,194,434,684	34.33
張松橋先生	4	受控法團權益	4,046,389,740	43.49
		實益擁有人	53,320,000	0.57

附註：

- (1) Timmex 由張松橋先生全資實益擁有。
- (2) 該等股份之投票權可由張松橋先生控制之中渝行使。
- (3) 根據《證券及期貨條例》第 XV 部，由於 Palin Holdings Limited (「Palin」) 有權在中渝的股東大會上控制行使 65% 的投票權，因此 Palin 被視為於中渝所持有之 3,194,434,684 股股份擁有權益。該等中渝的權益亦由 Palin 以受託人身份為家族全權信託 Palin Discretionary Trust 持有，其受益人包括張松橋先生及其家族成員。
- (4) 該 4,046,389,740 股股份中，3,194,434,684 股股份及 851,955,056 股股份分別由中渝及 Timmex 持有。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何其他於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第 336 條規定本公司須備存之登記冊記錄或須以其他方式通知本公司或聯交所之有關權益或淡倉。

核數師

截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表已由執業會計師安永會計師事務所審核，安永會計師事務所將於即將召開的股東週年大會(「週年大會」)任滿告退，並合資格於週年大會膺選重新委聘。本公司將於週年大會上提呈決議案，續聘安永會計師事務所為本公司之核數師，並授權董事釐定其薪酬。

承董事會命

董事總經理

袁永誠

香港，二零一九年三月二十二日

董事及高級管理層簡介

張松橋，現年 54 歲，於一九九三年獲委任為主席及執行董事。張先生為提名委員會之主席及成員、薪酬委員會之成員，以及根據《公司條例》及《上市規則》為本公司之授權代表。張先生亦為本公司若干附屬公司之董事。此外，張先生為 **Palin Holdings Limited**、**中渝實業有限公司** 及 **Timmex Investment Limited** 之董事，該等公司均為年報「主要股東權益」一節所披露之公司。張先生為本公司之創辦人，於一九八五年創立中渝實業有限公司。張先生亦為渝太地產集團有限公司之主席及董事總經理，以及港通控股有限公司及中渝置地控股有限公司之主席，該等公司均為聯交所上市之公眾公司。此外，張先生為本公司董事張慶新先生之子。

袁永誠，現年 72 歲，於一九九三年獲委任為執行董事，並於二零零五年一月一日獲委任為本公司董事總經理。根據《上市規則》，彼為本公司授權代表。彼亦擔任本公司若干附屬公司之董事。袁先生專責本集團之行政及業務營運。於一九八六年，袁先生持有香港理工大學與香港管理專業協會同時頒授之管理學文憑。於加入本公司前，彼於一間香港主要銀行擔任高級管理層職位超過 20 年。此外，袁先生亦為渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之執行董事，以及盛京銀行股份有限公司之非執行董事，均為聯交所上市之公眾公司。

張慶新，現年 82 歲，於一九九五年獲委任為執行董事。張先生擁有逾二十年進出口貿易業務經驗。加入本公司前，他曾擔任一家外資企業副總經理逾十年。張先生為本公司主要股東中渝實業有限公司之董事。此外，張先生為本公司主席張松橋先生之父。

林曉露，現年 57 歲，於一九九三年獲委任為執行董事，彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼主要負責本集團業務發展及投資。彼亦為在聯交所上市之公眾公司億和精密工業控股有限公司之獨立非執行董事。

梁啟康，現年 76 歲，於一九九五年獲委任為執行董事，主要負責本集團業務發展。加入本公司前，彼已從事中國貿易業務逾十六年。

李嘉士，現年 58 歲，於一九九三年獲委任為獨立非執行董事，並於二零零四年九月三十日調任為非執行董事。彼亦為審核委員會成員。李先生取得香港大學法律學士學位及法學專業證書。彼為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都地域之合資格律師。李先生為胡關李羅律師行高級合夥人，該律師行向本公司提供專業服務。李先生為香港財務報告理事會之財務匯報檢討委員會召集人及成員、建築物條例項下上訴審裁團主席、創新科技署 **InnoHK** 督導委員會委員，及香港公益金籌募委員會委員及慈善馬拉松聯席主席。李先生分別於二零零九年至二零一二年及二零零零年至二零零三年擔任聯交所上市委員會副主席及成員後，由二零一二年至二零一五年擔任聯交所上市委員會主席。李先生為中國太平洋保險(集團)股份有限公司、合景泰富地產控股有限公司及思捷環球控股有限公司之獨立非執行董事，以及石藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司及添利工業國際(集團)有限公司之非執行董事，該等公司均為聯交所上市之公眾公司。

陸宇經，現年 64 歲，於二零零七年獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會主席及成員。陸先生持有香港大學理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港證券及投資學會普通會員。陸先生擁有與多家國際及本地金融機構進行企業融資、證券及商品貿易業務逾十年之工作經驗。陸先生現為渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之獨立非執行董事，俱為在聯交所上市之公眾公司。

董事及高級管理層簡介

梁宇銘，現年59歲，於二零零七年獲委任為獨立非執行董事。梁先生為審核委員會及提名委員會之成員。彼亦為薪酬委員會主席及成員。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。梁先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，並分別為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生亦為香港執業會計師及澳洲會計師公會註冊會計師。梁先生曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部助理副總裁。彼於一九九零年起從事審核及稅務行業，現為一間會計師事務所之高級合夥人。梁先生在保險、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾三十年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝太地產集團有限公司、港通控股有限公司及中渝置地控股有限公司之獨立非執行董事，俱為在聯交所上市之公眾公司。

吳國富，現年47歲，於二零零四年獲委任為獨立非執行董事。吳先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。吳先生持有 Grant MacEwan Community College 頒發之會計學證書。吳先生在建築材料之市場推廣、貿易及採購，以及建築項目之技術控制、支援及管理方面具有逾二十六年工作經驗。彼為渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之獨立非執行董事，俱為在聯交所上市之公眾公司。

獨立核數師報告



致渝港國際有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計列載於第47頁至98頁的渝港國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。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。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對的
投資物業估值	
<p>於二零一八年十二月三十一日，貴集團按公平值計量的投資物業為464,000,000港元。投資物業的公平值乃根據專業外聘估值師進行之估值而釐定。</p> <p>釐定投資物業的公平值須作出重大估計，該公平值將反映於呈報期末的市況。管理層於呈報期末委聘外聘估值師對投資物業進行估值，在並無類似物業於活躍市場的現時價格的情況下，外聘估值師考慮相關物業的估計租值等各種資料來源，並對資本化率作出假設。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註3及15。</p>	<p>我們對評估投資物業的估值進行的審核程序如下：</p> <ul style="list-style-type: none">• 取得貴集團委聘的外聘估值師編製的估值報告並對其進行審閱；• 評估外聘估值師的資格、經驗及專業知識，並考慮彼等之客觀性及獨立性；• 委派我們內部評估專家協助我們評估已採用的估值方法以及於估值時已採用的主要假設及估計；• 將用作估值輸入數據的物業相關數據與相關文件進行比較；及• 評估於綜合財務報表對投資物業的估值披露的充足度。

刊載於年度報告內其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，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

貴公司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》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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。我們遵照《百慕達一九八一年公司法》第90條僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致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。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及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。根據所獲取的審計憑證，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。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、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承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是梁小東。

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

二零一九年三月二十二日

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	5		
應收貸款之利息收入		15,253	6,291
按攤銷成本計量之債務投資之利息收入		447	—
其他收益		50,258	28,002
總收益		65,958	34,293
其他收入及收益	5	31,636	137,228
行政開支		(26,814)	(46,687)
應收貸款耗蝕虧損	7	(5,912)	—
其他開支	6	(2,110)	—
融資成本	8	(440)	(745)
應佔一間聯營公司溢利		28,048	18,696
除稅前溢利	7	90,366	142,785
所得稅抵免／(開支)	11	18,814	(15,280)
本公司股權持有人應佔本年度溢利		109,180	127,505
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	13		
基本及攤薄		1.17 港仙	1.37 港仙

綜合全面收入表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度溢利	<u>109,180</u>	<u>127,505</u>
其他全面收入／(虧損)		
在符合特定之條件下，其後可能會重新分類至損益表之項目：		
可供出售投資之公平值變動	—	(146,596)
應佔一間聯營公司之其他全面收入／(虧損)	(20,957)	38,289
應佔一間聯營公司實物分派後釋除其他儲備	<u>230,861</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收入／(虧損)	<u>209,904</u>	<u>(108,307)</u>
本公司股權持有人應佔本年度全面收入總額	<u><u>319,084</u></u>	<u><u>19,198</u></u>

綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
設備	14	1,162	635
投資物業	15	464,000	437,300
於一間聯營公司之投資	16	—	554,278
應收貸款	17	94,084	2,996
以攤銷成本計量之債務投資	18	66,769	—
可供出售投資	19	—	505,498
預付款項及按金	20	3,787	4,028
其他資產		360	360
非流動資產總值		630,162	1,505,095
流動資產			
按公平值計入損益表之上市股本投資	19	818,481	1,080,205
應收貸款	17	21,000	173,000
預付款項、按金及其他應收款項	20	8,319	9,702
定期存款	21	151,028	46,957
現金及銀行結存	21	17,855	16,238
流動資產總值		1,016,683	1,326,102
流動負債			
其他應付款項及應計費用	22	11,094	9,654
銀行貸款	23	—	7,500
應付稅項		—	145
流動負債總額		11,094	17,299
流動資產淨值		1,005,589	1,308,803
資產總值減流動負債		1,635,751	2,813,898
非流動負債			
其他應付款項及應計費用	22	2,477	2,196
遞延稅項負債	24	895	19,698
非流動負債總額		3,372	21,894
資產淨值		1,632,379	2,792,004
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	25	93,053	93,053
儲備	26	1,539,326	2,698,951
總權益		1,632,379	2,792,004

張松橋
董事

袁永誠
董事

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

附註	本公司股權持有人應佔							
	已發行股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	可供出售 投資 重估儲備 千港元	資產 重估儲備 [#] 千港元	其他儲備 ^{##} 千港元	保留溢利 千港元	總權益 千港元
於二零一七年一月一日	93,053	907,280	760,799	236,960	49,211	(248,193)	992,307	2,791,417
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	127,505	127,505
本年度其他全面收入／(虧損)：								
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	(146,596)	—	—	—	(146,596)
應佔一間聯營公司其他全面收入	—	—	—	—	—	38,289	—	38,289
本年度全面收入／(虧損)總額	—	—	—	(146,596)	—	38,289	127,505	19,198
二零一六年末期股息	—	—	—	—	—	—	(18,611)	(18,611)
於二零一七年十二月三十一日	93,053	907,280*	760,799*	90,364*	49,211*	(209,904)*	1,101,201*	2,792,004
採納香港財務報告準則第9號之影響	2.2	—	—	(90,364)	—	—	90,364	—
於二零一八年一月一日(經重列)	93,053	907,280	760,799	—	49,211	(209,904)	1,191,565	2,792,004
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	109,180	109,180
本年度其他全面收入／(虧損)：								
應佔一間聯營公司其他全面虧損	—	—	—	—	—	(20,957)	—	(20,957)
應佔一間聯營公司實物分派後釋除其他儲備	16	—	—	—	—	230,861	—	230,861
本年度全面收入總額	—	—	—	—	—	209,904	109,180	319,084
二零一七年末期股息	12	—	—	—	—	—	(18,611)	(18,611)
轉撥繳入盈餘至保留溢利	—	—	(716,158)	—	—	—	716,158	—
以實物分派於一間聯營公司股份的方式派發 中期股息	12	—	—	—	—	—	(791,700)	(791,700)
以實物分派於一項按公平值計入損益表之上市 股本投資之股份的方式派發中期股息	12	—	—	—	—	—	(668,398)	(668,398)
於二零一八年十二月三十一日	93,053	907,280*	44,641*	—*	49,211*	—*	538,194*	1,632,379

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表之綜合儲備 1,539,326,000 港元(二零一七年：2,698,951,000 港元)。

[#] 資產重估儲備是由於往年因物業改變用途，由業主自用物業轉為投資物業並以公平值列賬所引起。

^{##} 其他儲備賬包含本集團收購後應佔一間聯營公司資產淨值變動而並非本集團應佔之損益。

綜合現金流動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營業務之現金流動			
除稅前溢利		90,366	142,785
調整：			
銀行貸款利息	8	440	745
應佔一間聯營公司溢利		(28,048)	(18,696)
銀行存款之利息收入	5	(264)	(903)
以攤銷成本計量之債務投資之利息收入		(447)	—
投資物業之公平值變動	5	(24,918)	(29,994)
按公平值計入損益表之上市股本投資之公平值虧損／(收益)淨額	5及6	2,110	(103,857)
折舊	7	312	603
實物分派一間聯營公司之收益	7	(139)	—
實物分派一項按公平值計入損益表之上市股本投資之收益	7	(6,072)	—
出售設備項目之虧損／(收益)	5	3	(10)
出售可認購一項可供出售投資股份之供股權收益	5	—	(2,432)
應收貸款耗蝕虧損	7	5,912	—
		39,255	(11,759)
按公平值計入損益表之上市股本投資減少		104,903	20,517
應收貸款減少／(增加)		55,000	(171,000)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(2,855)	(2,007)
應收貸款之應收利息減少／(增加)		4,600	(6,047)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		1,741	(20,305)
		202,644	(190,601)
經營業務所得／(所用)現金淨額		(151)	(25)
經營活動所得／(所用)現金流動淨額		202,493	(190,626)
投資活動之現金流動			
認購一項可供出售投資之股份		—	(63,600)
收購並非業務之附屬公司	27	—	(281,027)
購入設備項目	14	(842)	(447)
投資物業添置	15	(1,782)	(534)
出售可認購一項可供出售投資股份之供股權之所得款項		—	2,432
出售設備項目所得款項		—	203
已收銀行存款之利息		261	936
已收一間聯營公司之現金股息		2,730	—
購買以攤銷成本計量之債務投資	18	(66,440)	—
		(66,073)	(342,037)
投資活動所用現金流動淨額		(66,073)	(342,037)

綜合現金流動表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
融資活動之現金流動		
新增銀行貸款	10,000	—
償還銀行貸款	(17,500)	(15,000)
已付利息	(443)	(745)
已付股息	(18,611)	(18,611)
向股東作出實物分派時產生之交易成本	(4,178)	—
	<u>(30,732)</u>	<u>(34,356)</u>
現金及等同現金項目增加/(減少)淨額	105,688	(567,019)
年初現金及等同現金項目	<u>63,195</u>	<u>630,214</u>
年終現金及等同現金項目	<u>168,883</u>	<u>63,195</u>
現金及等同現金項目結餘分析		
現金及銀行結存	17,855	16,238
於購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	<u>151,028</u>	<u>46,957</u>
	<u>168,883</u>	<u>63,195</u>

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

渝港國際有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之有限責任公司，其主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)經營下列主要業務：

- (i) 財務管理；
- (ii) 提供貸款；及
- (iii) 物業租賃。

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊及營業地點	已發行 普通股 股本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
August Estate Limited	英屬處女群島／香港	2美元	—	100	物業租賃
Bookman Properties Limited	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	證券投資
澤創投資有限公司	香港	2港元	—	100	物業租賃
Ferrex Holdings Limited	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
First River Investments Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
Funrise Limited	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
Joywell Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
萬僑實業有限公司	香港	2港元	—	100	汽車租賃
明樂企業有限公司	香港	2港元	—	100	提供貸款
偉協有限公司	香港	2港元	—	100	物業租賃
Regulator Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
卓光國際有限公司	香港	1港元	—	100	物業租賃
Supreme Access International Limited	英屬處女群島	2美元	—	100	投資控股
Time Lander Limited	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	物業租賃
Top Eagle Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
渝港財務有限公司	香港	2港元	—	100	提供財務服務
Yugang International (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	5美元	100	—	投資控股
渝港管理有限公司	香港	2港元	—	100	企業管理

上表列載董事認為對本年度業績有重大影響或屬本集團資產淨值主要部份之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情將過於冗長。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.1 編製基準

該等財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定而編製。彼等已按歷史成本法編製，惟投資物業及股本投資按公平值計量除外。該等財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有價值均已湊整至最接近千位。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。倘本集團具備自參與投資對象業務所得浮動回報之承擔或權利，且有能透過其對投資對象行使之權力以影響該等回報(即賦予本集團之現有權利，現時指示投資對象相關業務之能力)，則本集團擁有該投資對象之控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表按與本公司相同之呈報期編製，並採用一致之會計政策。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日起綜合入賬，並持續綜合入賬，直至控制權終止之日為止。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權之附屬公司之擁有權權益變動以股本權益入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其終止確認：*(i)* 該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，*(ii)* 任何非控股權益之賬面值及*(iii)* 於權益內記錄之累計匯兌差額；並確認*(i)* 已收代價之公平值，*(ii)* 所保留任何投資之公平值及*(iii)* 損益表中任何因此產生之盈餘或虧絀。過往於其他全面收入確認之本集團應佔部份按猶如本集團已經直接出售相關資產或負債之相同基準重新分類至損益或保留溢利中(視情況而定)。

2.2 會計政策及披露之變更

本集團已採納以下本集團初次應用以編製本年度財務報表的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款交易之分類及計量
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9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號修訂本	對香港財務報告準則第15號客戶合約收益作出之澄清
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
二零一四年至二零一六年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號修訂本

除下文所說明有關香港財務報告準則第9號之影響外，採納上述新訂及經修訂準則對該等財務資料並無重大財務影響。

香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，整合金融工具會計法之全部三個範疇：分類及計量、耗蝕以及對沖會計處理。

本集團已對二零一八年一月一日適用之權益年初結餘確認過渡調整。因此，比較資料並無重列並繼續根據香港會計準則第39號匯報。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變更(續)

(a) 分類及計量

以下資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表之影響，包括香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)取代香港會計準則第39號所產生之信貸虧損計算的影響。

截至二零一八年一月一日，香港會計準則第39號項下賬面值及香港財務報告準則第9號項下所呈報結餘之對賬如下：

附註	按香港會計準則 第39號計量			按香港財務報告準則 第9號計量		
	類別	金額 千港元	重新分類 千港元	金額 千港元	類別	
金融資產						
可供出售投資	(i)	AFS ¹	505,498	(505,498)	—	不適用
應收貸款		L&R ²	175,996	—	175,996	AC ³
列入預付款項、按金及其他 應收款項之金融資產		L&R	13,730	—	13,730	AC
按公平值計入損益表之上市 股本投資	(i)	FVPL ⁴	1,080,205	505,498	1,585,703	FVPL
定期存款		L&R	46,957	—	46,957	AC
現金及銀行結存		L&R	16,238	—	16,238	AC
資產總值			<u>1,838,624</u>	<u>—</u>	<u>1,838,624</u>	
金融負債						
列入其他應付款項及應計費 用之金融負債		AC	11,850	—	11,850	AC
銀行貸款		AC	<u>7,500</u>	<u>—</u>	<u>7,500</u>	AC
負債總額			<u>19,350</u>	<u>—</u>	<u>19,350</u>	

¹ AFS：可供出售投資

² L&R：貸款及應收款項

³ AC：以攤銷成本計量之金融資產及金融負債

⁴ FVPL：按公平值計入損益表之金融資產

附註：

- (i) 本集團將其先前分類為可供出售投資之上市股本投資分類為按公平值計入損益表之上市股本投資，原因為本集團於初步確認或過渡時並無不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收入。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變更(續)

(b) 耗蝕

本集團擁有五類金融資產為受限於香港財務報告準則第9號之新預期信貸虧損模式：

- 應收貸款；
- 列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產；
- 以攤銷成本計量之債務投資；
- 定期存款；及
- 現金及銀行結存

本集團須就各類資產根據香港財務報告準則第9號修訂其耗蝕方法。就應用預期信貸風險模式導致過渡至香港財務報告準則第9號而重列該等資產類別之虧損撥備並不重大。因此，初始應用香港財務報告準則第9號對於二零一八年一月一日該等資產類別之賬面值及保留溢利並無影響。有關進一步詳情於財務報表附註3、17、18、20、21及34披露。

由於定期存款以及現金及銀行結存亦受限於香港財務報告準則第9號耗蝕規定，故已確定耗蝕虧損並不重大。

(c) 對沖會計處理

有關對沖會計處理的規定將令會計處理與風險管理活動更趨一致，並使實體更能於其財務報表中反映該等活動的情況。有關規定放寬對於對沖有效性評估的要求，對沖會計或可採用更多的風險管理策略。有關規定亦放寬對於使用非衍生金融工具作對沖工具的規則，並提高對沖項目的靈活性。財務報表使用者將可獲取更多有關風險管理以及對沖會計對財務報表的影響的相關資訊。本集團於整個截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度並無有關對沖會計的任何金融工具。

(d) 對儲備及保留溢利之影響

於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號後，由於上市股本投資由可供出售投資重新分類為按公平值計入損益表之上市股本投資，而相應之可供出售投資重估儲備已轉撥至保留溢利，因此於二零一八年十二月三十一日並無結餘。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	業務之定義 ²
香港財務報告準則第9號修訂本	預付款項特性及負補償 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大之定義 ²
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司之長期權益 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
二零一五年至二零一七年週期的年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號修訂本 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料載述如下：

香港財務報告準則第3號修訂本就業務之定義釐清及提供額外指引。修訂本釐清對於一套被視為業務之綜合活動及資產，其必須包括最少一項投入及一項實質過程，且其就創造輸出之能力共同作出重大貢獻。一項業務可以不包括須創造輸出之所有輸入及過程而存在。修訂本移除對市場參與者是否有能力收購業務並繼續產生輸出之評估。取而代之，該重點為獲得的投入和獲得的實質性過程是否共同有助於創造產出的能力已收購輸入及已收購重大過程是否共同對創造輸出之能力作出重大貢獻。修訂本亦收緊輸出之定義，重點在於專注向客戶提供之商品或服務、投資收入或一般業務之其他收入。此外，修訂本亦提供指引以評估已收購過程是否屬重大，及引進可選擇公平值集中測試以容許對一套已收購之非業務活動及資產作出簡單評估。本集團預期自二零二零年一月一日起以前瞻基準採納該修訂本。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營公司之間之資產出售或注資兩者規定之不一致性。該等修訂本規定，當投資者與其聯營公司之間之資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司之權益為限。該等修訂本以非追溯方式應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本之以往強制生效日期，而新強制生效日期將於完成對聯營公司之更廣泛會計審閱後釐定。然而，該等修訂本可於現時採納。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項可選擇確認豁免 — 低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業或適用於重新估值模式的有關物業、廠房及設備的類別的定義，有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何耗蝕虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更及用於釐定該等付款的一項指數或利率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方法。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出較香港會計準則第17號更廣泛的披露。承租人可選擇全面追溯或經修改追溯方式應用準則。本集團將自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號過渡條文，確認首次採納對二零一九年一月一日保留溢利期初結餘之調整之累積影響，且將不會重列比較資料。此外，本集團計劃將新要求應用於先前已識別為應用香港會計準則第17號項下之租賃，並按剩餘租賃付款之現值計量租賃負債，並使用本集團於初步應用日期之增量借貸比率貼現。有使用權資產將以租賃負債金額計量，並在緊接首次申請日期前在財務狀況表中確認之與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。本集團計劃使用由就租期於首次應用當日12個月內完結之租賃合約之準則容許之豁免。於二零一八年，本集團已對香港財務報告準則第16號之影響進行詳細評估。本集團估計2,694,000港元之有使用權資產及2,839,000港元租賃負債(連同對保留溢利之年初結餘之相應調整)將於二零一九年一月一日確認。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本就重大提供新定義。新定義提述，倘因遺漏、錯述或隱瞞可合理地預期會影響一般用途的財務報表之主要使用者以該等財務報表為基礎所作出之決定者，資料則屬重大。修訂本澄清重大程度將取決於資料之性質或重要性。倘可合理地預期影響主要使用者之決定者，錯誤陳述則屬重大。本集團預期自二零二零年一月一日起以前瞻基準採納該修訂本。該修訂本預期不會對本集團財務報表有任何重大影響。

香港會計準則第28號修訂本澄清，香港財務報告準則第9號之豁免範圍僅包括就此應用權益法於聯營公司或合營公司之權益，而不包括實質上構成於該聯營公司或合營公司之淨投資一部分之長期權益(並無就此應用權益法)。因此，實體應用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號(包括香港財務報告準則第9號項下之耗蝕規定)將該等長期權益入賬。僅就確認聯營公司或合營公司之虧損及於聯營公司或合營公司之淨投資耗蝕而言，香港會計準則第28號繼而應用於淨投資(包括長期權益)。本集團預期自二零一九年一月一日起採納修訂本，並使用該修訂本之過渡規定，根據二零一九年一月一日所存在之事實及情況評估其業務模式以符合該等長期權益。本集團亦有意於採納該修訂本後，採用重列過往期間之比較資料之寬免。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號針對稅項處理涉及影響應用香港會計準則第12號的不確定因素(常被稱為「不確定稅項狀況」)時所得稅(即期及遞延)的會計處理。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，且尤其亦無包括就不確定稅項處理相關的權益及處罰的規定。該詮釋特別指出(i)實體是否考慮對不確定稅項進行單獨處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋將予追溯應用，方式為毋須事後確認而全面追溯應用，或作為首次應用當日對期初權益進行調整具累計影響予以追溯應用(惟毋須重列可資比較資料)。本集團預期將自二零一九年一月一日起採納該詮釋。該詮釋預期將不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

於一間聯營公司之投資

聯營公司為本集團持有不少於20%之附股權投票權之長期權益，並可對其行使重大影響力之實體。重大影響力指參與投資對象財務及營運政策決定之權力，而非控制或共同控制該等政策。

本集團於一間聯營公司之投資乃根據權益會計法按本集團所佔資產淨值減任何耗蝕虧損計入綜合財務狀況表。倘會計政策出現任何不一致，將作出調整以使之一致。本集團所佔一間聯營公司收購後之業績及其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入。此外，倘直接於一間聯營公司之權益確認有關變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認其應佔任何變動。本集團與其聯營公司交易之未變現收益及虧損將以本集團於一間聯營公司之投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產耗蝕之憑證。收購一間聯營公司產生之商譽乃作為本集團於一間聯營公司之投資一部份列賬。

公平值計量

本集團於各呈報期結算日按公平值計量其投資物業及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟利益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有載於於本財務報表計量或披露之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層輸入數據之估值技巧
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值技巧

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各呈報期結算日重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產耗蝕

倘有任何跡象顯示出現耗蝕，或需要就某資產進行年度耗蝕測試(不包括金融資產及投資物業)時，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者之較高者計算，並就個別資產釐定，除非該項資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，於此情況下，需釐定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

耗蝕虧損僅會於資產之賬面值超逾其可收回金額時確認。在評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折算率，將估計日後現金流量貼現至其現值。耗蝕虧損於產生期間與已耗蝕資產功能一致的開支類別在損益表中扣除。

於各呈報期結算日進行評估，以確定是否有以往確認之耗蝕虧損不再存在或已減少的跡象。若有該等跡象存在，則需估計其可回收金額。先前所確認資產(商譽除外)之耗蝕虧損僅會於用作釐定該資產可收回金額之估計出現變動時撥回，惟撥回數額不會高於倘以往年度並無確認耗蝕虧損而應釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。耗蝕虧損之撥回於產生期間計入損益表。

關連人士

在下列情況下，有關人士將視為本集團之關連人士：

(a) 該方為該名人士家族成員或近親，而該名人士：

- (i) 控制或與他人共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司主要管理人員；

或

(b) 有關方為符合下述任何條件的實體：

- (i) 與本集團同屬一個集團的實體；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 與本集團同為相同第三方的合營公司的實體；

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士(續)

(b) (續)

- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為離職後福利計劃，而受益人為本集團或與本集團有關的實體的僱員；
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或其與他人共同控制；
- (vii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其為一方之集團之任何成員向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

設備及折舊

設備按成本減累計折舊及任何耗蝕虧損入賬。設備項目之成本包括購入價及將資產達致工作狀況及地點作擬定用途之任何直接應佔成本。

設備項目使用後所產生之開支(如維修及保養費用)一般會於產生期間自損益表扣除。倘符合確認條件，則主要檢查的開支將以資產賬面值撥充資本作為一項置換。當兩次主要檢查之間需要置換設備之重大部份時，本集團會將該等部份確認為有特定使用年期的個別資產，並相應計提折舊。

折舊按直線法計算，於每項設備項目之估計可使用期內撇銷其成本至其剩餘價值。就此用途所用之主要年率如下：

融資租賃項下的租賃土地	按租期
樓宇	2%
租賃物業裝修	按租期及20%(以較短者為準)
傢具及裝置	20%
辦公室設備	20%
汽車	20%

倘設備之部份項目有不同使用年期，則該項目之成本將按合理之基礎分配至多個部份，而各部份將作個別折舊。於各財政年度結算日，至少會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法審閱一次，並於有需要時進行調整。

設備項目(包括任何經初步確認的重大部份)於出售或預期繼續使用或出售資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額與相關資產之賬面值之差異於終止確認資產之年度內在損益表確認。

投資物業

投資物業乃於為賺取租金收入及/或資本增值而持有，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政管理用途之土地及樓宇；或用作於日常業務過程中出售之土地及樓宇(包括經營租約下一項物業之租賃權益，並在其他方面符合投資物業之涵義者)中擁有之權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業乃按反映呈報期結算日市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之盈虧乃於產生當年之損益表內入賬。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

報廢或出售投資物業之任何盈虧乃於報廢或出售年度之損益表確認。

如本集團擁有之業主自用物業轉變為投資物業，本集團根據「設備及折舊」所述政策將有關物業入賬直至更改用途日期，並將該日有關該物業賬面值與公平值之任何差額入賬列作重估盈餘或虧絀處理，作為資產重估儲備變動。於出售該投資物業時，就先前估值所變現之資產重估儲備以儲備變動轉為保留溢利。

經營租賃

任何涉及資產所有權之絕大部份回報及風險仍屬出租人之租賃被視為經營租賃。當本集團為出租人時，本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而該等經營租賃之應收租金乃以直線法按租期記入損益表中。當本集團為承租人時，該等經營租賃之應付租金(已扣除自出租人收取的任何優惠)乃以直線法按租期在損益表中扣除。

投資及其他金融資產(自二零一八年一月一日起應用香港財務報告準則第9號之政策)

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後以攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收入及按公平值計入損益表。初步確認時之金融資產分類取決於金融資產之合約現金流動特徵及本集團管理彼等之業務模式。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入進行分類及計量，其須產生純粹支付本金及未償還本金利息(「SPPI」)之現金流動。

本集團管理金融資產之業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流動。業務模式確定現金流動是否來自收集合約現金流動、出售金融資產，或兩者兼有。

所有按正常方式進行之金融資產買賣於交易日期(即本集團承諾購買或出售該資產之日期)確認。正常方式買賣指按照一般市場規例或慣例訂定之期間內交付資產之金融資產買賣。

後續計量

金融資產視乎分類作如下後續計量：

以攤銷成本計量之金融資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，本集團將以攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流動的業務模式中持有之金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

以攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受耗蝕影響。當資產終止確認、修訂或耗蝕時，收益及虧損於損益表中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(自二零一八年一月一日起應用香港財務報告準則第9號之政策)(續)

按公平值計入損益表之金融資產

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

按公平值計入損益表之金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公平值計入其他全面收入進行分類之衍生工具及股本投資。當確立支付權時與股息相關之經濟利益可能流入本集團及股息金額能可靠計量時，分類為按公平值計入損益表之金融資產之股本投資之股息亦於損益表確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包括金融負債或非金融主體)之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義；及混合合約並非按公平值計入損益表而計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且公平值變動計入損益表。僅當合約條款出現變動，大幅改變其他情況下所需現金流量時；或當原分類至按公平值計入損益表之金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

嵌入混合合約(包括金融資產主體)之衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益表之金融資產。

投資及其他金融資產(二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號之政策)

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為按公平值計入損益表之金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融投資(視情況而定)。金融資產於首次確認時以公平值加上收購金融資產之交易成本計量，惟按公平值計入損益表之金融資產除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)確認。一般買賣乃指須在市場規定或慣例設定的一般期間內交付資產之金融資產買賣。

後續計量

金融資產視乎分類作如下後續計量：

按公平值計入損益表之金融資產

按公平值計入損益表之金融資產包括持作交易之金融資產及於初步確認時指定為按公平值計入損益表之金融資產。倘金融資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作交易。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分歸持作交易，惟被指定為實際對沖工具(定義見香港會計準則第39號)者則除外。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號之政策)(續)

按公平值計入損益表之金融資產(續)

按公平值計入損益表之金融資產按公平值於財務狀況表入賬，公平值變動淨額於損益表內呈列為收益。該等公平值變動淨額並不包括任何於該等金融資產之股息，該等股息根據下文「確認收益(於二零一八年一月一日前應用)」所載之政策確認。

於初步確認時指定為按公平值計入損益表之金融資產於初步確認當日並僅於符合香港會計準則第39號之標準時，方可作此分類。

倘於主體合約內之嵌入式衍生工具之經濟特性及風險與主體合約之經濟特性及風險並無密切關係，而主體合約並非持作交易或指定為按公平值計入損益表，則以個別衍生工具按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，其公平值變動於損益表確認。僅在合約條款出現變動而須就現金流動作出重大修訂或將金融資產重新分類至按公平值計入損益表類別時，方會進行重估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可議定付款且不在交投活躍市場報價之非衍生金融資產。初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何耗蝕撥備計量。攤銷成本之計算乃經計及收購產生之任何折扣或溢價，包括屬實際利率之內部組成部份的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表之其他收入及收益。就貸款及應收款項之耗蝕虧損於損益表分別確認為融資成本及其他開支。

可供出售之金融投資

可供出售之金融投資乃上市及非上市股本投資之非衍生金融資產及債務證券。分類為可供出售之股本投資既非分類為持作交易亦非指定為按公平值計入損益表。此類別中之債務證券擬作無限期持有，並可因應流動資金需求或市況變動而出售。

初步確認後，可供出售之金融投資其後以公平值計量，未變現盈虧則確認為可供出售投資重估儲備之其他全面收入，直至該投資被終止確認(屆時累計盈虧於損益表確認為其他收入)或直至確定該投資須被耗蝕(屆時累計盈虧自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表的其他收益或虧損)為止。持有一項可供出售金融投資所賺取之利息及股息分別呈報為其他收入及股息收入，並根據下文「確認收益(於二零一八年一月一日前應用)」所載之政策於損益表內確認為收益。

倘非上市股本投資之公平值因為下列原因而未能可靠計量：(a)合理公平值估計範圍內之變化對該投資重要，或(b)範圍內各項估計之可能性未能合理評估並用於估計公平值，則該等投資須以成本減任何耗蝕虧損列賬。

本集團評估於短期內出售其可供出售金融資產之能力及意圖是否仍然合適。倘於罕見情況下，因市場交投淡靜，本集團因而無法買賣有關金融資產，則倘管理層有能力並有意於可見將來持有該項金融資產或持有至到期日，本集團可選擇將該項金融資產重新分類。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產(自二零一八年一月一日起應用香港財務報告準則第9號之政策及二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號之政策)

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份)主要在下列情況下終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中剔除):

- 收取資產所產生現金流量的權利已屆滿; 或
- 本集團轉讓收取資產所產生現金流量的權利, 或根據「轉付」安排承擔責任, 並在無重大延誤情況下, 將所收現金流量全數付予第三方; 及(a)本集團已轉讓資產的絕大部份風險及回報; 或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部份風險及回報, 但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓自資產收取現金流量的權利或訂立轉付安排, 則會評估是否保留資產所有權風險及回報以及保留的程度。倘並無轉讓或保留該資產的絕大部份風險及回報, 亦無轉讓該資產的控制權, 則本集團將繼續按本集團繼續參與該資產的程度而確認已轉讓資產。在此情況下, 本集團亦確認有關負債。已轉讓資產及有關負債按反映本集團保留的權利及承擔的基準計量。

本集團倘以擔保形式持續參與資產轉讓, 則以該項資產之原賬面值及本集團或須償付的代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產耗蝕(自二零一八年一月一日起應用香港財務報告準則第9號之政策)

本集團確認對並非持作按公平值計入損益表的所有債務工具預期信貸虧損之撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額而釐定, 並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起未有顯著增加之信貸風險而言, 預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致之信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言, 不論何時發生違約, 於餘下風險年期內之預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全年預期信貸虧損)。

於各呈報日期, 本集團評估金融工具之信貸風險自初步確認後是否已大幅增加。於進行評估時, 本集團比較金融工具於呈報日期出現違約的風險與該金融工具於初步確認日期出現違約之風險, 以及考慮合理及有理據而毋須付出不必要之成本或努力即可獲得之資料, 包括過往及前瞻性資料。

倘合約已逾期還款超過90日, 則本集團認為金融資產違約。然而, 在若干情況下, 倘內部或外部資料反映, 在沒有計及任何現有信貸提升措施前, 本集團不大可能悉數收到未償還合約款項, 則本集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量, 則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量之金融資產受一般方法項下之耗蝕所限, 且除應用下文詳述之簡化方法之應收賬款之外, 其就預期信貸虧損計量分類至以下階段。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產耗蝕(自二零一八年一月一日起應用香港財務報告準則第9號之政策)(續)

一般方法(續)

- 階段1 — 金融工具之信貸風險自初步確認起並無顯著增加，而其虧損撥備乃按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量
- 階段2 — 金融工具之信貸風險自初步確認起有顯著增加，惟並無信貸耗蝕金融資產及其虧損撥備乃按相等於全年預期信貸虧損之金額計量
- 階段3 — 金融資產於呈報日期已有信貸耗蝕惟並非購買或源生已發生信貸耗蝕，而其虧損撥備乃按相等於全年預期信貸虧損之金額計量

簡化方法

就應收賬款並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法不調整重大融資成分之影響而言，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險之變化，惟根據各呈報日期之全年預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境之特定前瞻性因素作出調整。

就包括重大融資成分之應收賬款及租金而言，本集團選擇其會計政策採納簡化方法，以上述政策計算預期信貸虧損。

金融資產耗蝕(二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號之政策)

本集團於各呈報期結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現耗蝕。僅於初步確認資產後發生一項或多項事件而令金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量受到影響，而能可靠估計有關未來現金流量，則有關資產視作出現耗蝕。耗蝕之證據可能包括債務人或一組債務人出現嚴重財務困難、拖欠或無力償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組以及可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可衡量之減幅(如拖欠或與拖欠相關之經濟狀況變動)。

以攤銷成本計量之金融資產

對於以攤銷成本計量之金融資產，本集團首先對個別重大金融資產個別評估是否存在耗蝕，或對非個別重大的金融資產集體進行評估。倘本集團釐定個別評估的金融資產(不論是否重大)並無耗蝕的客觀證據，則將該資產列入信貸風險特性相似的一組金融資產中，並對該組金融資產進行集體評估耗蝕。個別評估耗蝕並確認或繼續確認耗蝕虧損的資產不會列入集體評估耗蝕的資產中。

任何耗蝕虧損金額按資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之間差額計量。估計未來現金流量之現值以金融資產之初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

有關資產之賬面值可通過備抵賬目作出抵減，而有關虧損在損益表中確認。利息收入於減少後賬面值(採用計量耗蝕虧損時用以折現未來現金流量之利率)中持續產生。倘估計日後收回不可實現且所有抵押品已經變現或轉讓予本集團，貸款及應收款項連同任何相關撥備會被撇銷。

以後期間，倘若估計耗蝕虧損之數額因耗蝕確認後所發生之事件而增加或減少，則先前確認之耗蝕虧損透過調整備抵賬目增加或減少。倘撇銷於其後收回，則收回金額計入損益表內的其他開支。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產耗蝕(二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號之政策)(續)

可供出售之金融投資

本集團於各呈報期結算日評估是否有客觀跡象表明該項或一組可供出售之金融投資出現耗蝕。

倘可供出售資產出現耗蝕，則其成本值(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公平值之差額，在扣減以往在損益表確認之任何耗蝕虧損後會由其他全面收入剔除並在損益表確認。

對於分類為可供出售之股本投資，客觀證據包括投資之公平值出現重大或持續下降至低於其成本。「重大」針對投資之原成本而評估，「持續」則針對公平值低於原成本的期間。倘若存在耗蝕證據，則其累計虧損(按收購成本與當時公平值之差額，扣減該投資以往於損益表內確認之任何耗蝕虧損計量)會由其他全面收入剔除並在損益表確認。分類作可供出售之股本工具之耗蝕虧損不會透過損益表撥回。耗蝕後的公平值增幅直接於其他全面收入確認。

釐定何為「重大」或「持續」需作出判斷。在作出此項判斷時，本集團評估(包括其他因素)某項投資的公平值低於其成本的持續時間或數額。

倘債務工具被列作可供出售，則評估耗蝕的標準與以攤銷成本計量之金融資產所採用者相同。然而，耗蝕之入賬金額乃以攤銷成本與其現行公平值之差額，減以往在損益表確認之投資之任何耗蝕虧損計量。未來利息收入就資產之已抵減賬面值持續按計量耗蝕虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為收入之一部分。倘其後債務工具之公平值增加客觀上與在損益表確認耗蝕虧損後發生之事件相關，則其耗蝕虧損透過損益表撥回。

釐定何為「重大」或「持續」需作出判斷。在作出此項判斷時，本集團評估(包括其他因素)某項投資的公平值低於其成本的持續時間或數額。

金融負債(自二零一八年一月一日起應用香港財務報告準則第9號之政策及二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號之政策)

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借貸以及應付款項(倘適用)。

所有金融負債初步按公平值確認及，就貸款及借貸以及應付款項而言，並扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括其他應付款項與應計費用及銀行貸款。

後續計量

金融負債視乎分類作如下後續計量：

貸款及借貸

初步確認後，計息貸款及借貸隨後以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。負債終止確認以及實際利率攤銷過程產生之收益及虧損於損益表確認。

攤銷成本之計算乃經計及收購產生之任何折扣或溢價，及實際利率內部組成部份的費用或成本。實際利率攤銷作為融資成本計入損益表。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融負債(自二零一八年一月一日起應用香港財務報告準則第9號之政策及二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號之政策)

當負債之責任已被履行、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一貸款人但條款極不相同之另一負債所取代，或現有負債之條款經重大修訂，則該等轉換或修訂被視作終止確認原有負債，而確認新負債，且有關賬面值之差異於損益表確認。

抵銷金融工具(自二零一八年一月一日起應用香港財務報告準則第9號之政策及二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號之政策)

倘存在現時可強制執行的法律權利可抵銷已確認金額，且有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，則可抵銷金融資產及金融負債，而淨額於財務狀況表呈列。

現金及等同現金項目

就綜合現金流動表而言，現金及等同現金項目包括手頭現金、活期存款以及可隨時轉換為已知現金數額且並無重大價值變動風險以及一般於購入後三個月內到期之短期、高度流通之投資，扣除須於要求時償還之銀行透支，並為本集團現金管理不可或缺之一部份。

就綜合財務狀況表而言，現金及等同現金項目包括手頭現金及無限制用途的銀行存款(包括定期存款)。

撥備

倘因過往事件而產生的現時責任(法律或推定)，且將來極可能需要流出資源以應付有關責任時，則確認為撥備，惟責任所涉及數額須能可靠估計。

當折現的影響屬重大時，所確認撥備的金額乃為預期履行責任所需的未來開支於呈報期結算日的現值。因時間流逝而導致折現的現值增加的數額，乃計入損益表之融資成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關於損益表外確認的項目之所得稅於損益表外的其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃基於呈報期結算日已頒佈或實質已頒佈之稅率(及稅法)，並計及本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期從稅務機構收回或將支付予稅務機構之數額計量。

遞延稅項乃以負債法按於呈報期結算日就財務申報而言的資產及負債之稅基與彼等賬面值兩者間之所有暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟：

- 倘若遞延稅項負債之起因，是由於初步確認非業務合併之交易中的資產或負債，而在交易時，對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，則屬例外；及
- 對於有關附屬公司及一間聯營公司投資之應課稅暫時性差額而言，倘撥回暫時性差額之時間可以控制，以及暫時性差額不甚可能在可見將來撥回，則屬例外。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產就所有可扣除之暫時性差額、承前未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認。若可能有應課稅溢利用以抵扣可扣除暫時性差額、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則確認為遞延稅項資產，惟：

- 倘若有關可扣減暫時性差額之遞延稅項資產之起因，是由於初步確認非業務合併之交易中的資產或負債，而在交易時，對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，則屬例外；及
- 對於涉及附屬公司及一間聯營公司投資之可扣減暫時性差額而言，只有在暫時性差額有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅溢利可用以抵扣該等暫時性差額時，方會確認為遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各呈報期結算日審閱，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部份遞延稅項資產。未確認之遞延稅項資產於各呈報期結算日重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利用以收回全部或部份遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率計量，並以呈報期結算日已頒佈或實質已頒佈之稅率(及稅法)為基準。

倘及僅倘本集團於各個未來期間(預期將償付或收回重大遞延負債或資產的金額)擁有法律可執行的權利抵銷就同一稅項機構對同一應課稅實體或不同應課稅實體(其擬償付即期稅項負債及資產的淨額或同時變現資產及償付負債)徵收的所得稅款項相關的即期稅項資產、即期稅項負債、遞延稅項資產及遞延稅項負債，方可抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

確認收益(二零一八年一月一日起應用)

客戶合約收益

當貨品或服務控制權已轉移至客戶時確認客戶合約收益，該金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。

當合約中代價包括可變金額時，代價金額將由本集團以該貨品或服務轉移至客戶之權利而估計。可變代價在合約開始時估計並受約束直至當可變代價之相關不確定因素其後得到解決時，很可能不會產生已確認累計收入金額的重大收益撥回。

當合約包括財務部分，而該部分為客戶提供超過一年之貨品或服務轉移之重大財務利益時，收益按應收款項金額之現值計量及使用貼現率貼現，並於合約開始時反映在本集團與客戶之間之獨立財務交易。當合約財務部分，而該部分為本集團提供超過一年之重大財務利益時，根據合約確認收益，包括按實際利率法計算合約負債所產生之利息開支。就客戶付款與承諾商品或服務轉讓之期間為一年或以下之合約而言，交易價格不會根據香港財務報告準則第15號之權宜措施就重大財務部分影響進行調整。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

確認收益(二零一八年一月一日起應用)(續)

其他來源收益

- a) 租金收入於租賃年內按時間比例確認。
- b) 股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。
- c) 銷售上市證券之收入於交易日確認。
- d) 利息收入採用實際利率法按應計基準確認，以有關利率在金融工具之預計年內準確折現估計未來可收取現金至金融資產之賬面淨值。

確認收益(二零一八年一月一日前應用)

倘收益會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 就貨品之銷售而言，在與所有權有關之重大風險及回報轉予買家後，且本集團對所售貨品已無參與所有權相關之管理或實際控制權時入賬；
- (b) 租金收入，在租期內按時間比例入賬；
- (c) 利息收入，以實際利率法按應計基準入賬，而所採用之利率為將估計未來現金收益按金融工具預期年期準確折現至金融資產賬面淨值之利率；
- (d) 股息收入，在股東應收款項之權利確立時入賬；及
- (e) 出售上市證券之收益或虧損於交易日入賬。

僱員福利

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。有關供款乃根據僱員之基本薪金若干百分比計算，並於根據強積金計劃之規則應付時自損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立基金管理。本集團之僱主供款於向強積金計劃供款時悉數歸屬予僱員。

借貸成本

借貸成本於有關成本產生期間支銷。借貸成本包括實體就借入資金產生之利息及其他成本。

股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。建議末期股息於財務報表的附註中披露。

外幣

該等財務報表以港元(本公司之功能貨幣)呈列。本集團屬下各實體決定自身功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計量。本集團屬下各實體之外幣交易初步按交易日期通行之功能貨幣匯率入賬。於呈報期結算日以外幣計值之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或交易產生的差額於損益表確認。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表須管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收益、開支、資產及負債之呈報金額及其附帶之披露以及或然負債披露。有關該等假設及估計之不確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之後果。

判斷

在採用本集團會計政策時，管理層作出以下判斷，除涉及估計者外，均對財務報表內確認之金額有重大影響：

經營租賃承擔 — 本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂有商用物業租賃。本集團根據對有關安排之條款及條件之評估，決定保留其按經營租賃出租之該等物業全部有關擁有權之重大風險及回報。

投資物業與業主自用物業之分類

本集團會釐定物業是否符合資格列為投資物業，並已建立作出判斷之準則。投資物業為賺取租金或資本增值或兼取兩者而持有之物業。因此，本集團會考慮物業是否大致上獨立於本集團持有之其他資產而產生現金流量。若干物業部分是為賺取租金或資本增值而持有，另一部分則持作生產或供應貨品或服務或行政用途。倘該等部分可單獨銷售或根據融資租賃單獨出租，本集團會將該等部分分開入賬。倘該等部分不能夠單獨銷售，則僅會在持作生產或供應貨品或服務或行政用途的部分只佔極小部分時，方視該物業為投資物業。判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高，以致有關物業不合資格列為投資物業。

估計不明朗因素

有關未來之主要假設以及其他於呈報期結算日會為下個財政年度資產賬面值帶來重大調整之重大風險之主要估計不明朗因素如下。

應收貸款及以攤銷成本計量之債務投資之預期信貸虧損撥備

香港財務報告準則第9號項下之耗蝕虧損計量均要求作出判斷，特別是於釐定耗蝕虧損及評估信貸風險之顯著上升時須估計未來現金流量之數額及時間；及抵押品之價值。該等估計由多項因素引起，例如違約風險、違約損失及收回抵押品，其中變化可能導致撥備水平不同。

本集團應收貸款及以攤銷成本計量之債務投資之預期信貸虧損計算乃根據有關違約風險及違約損失之假設。本集團根據債務人或市場上可資比較公司之信貸風險、現有市況及各呈報期結算日之前瞻性估計(例如國內生產總值及市場波幅)，使用判斷作出該等假設並選擇耗蝕計算之輸入數據。本集團之政策為於實際虧損經驗之情況下定期審閱其模型，並在必要時作出調整。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之應收貸款及以攤銷成本計量之債務投資之賬面值分別為115,084,000港元(二零一七年：175,996,000港元)及66,769,000港元(二零一七年：零)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，已就本集團之應收貸款確認耗蝕虧損5,912,000港元(二零一七年：零)，並於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日並無對本集團之以攤銷成本計量之債務投資作出特定耗蝕。有關本集團之應收貸款及以攤銷成本計量之債務投資之進一步詳情，包括用作計算耗蝕之主要假設及輸入數據，分別載於財務報表附註17及附註18。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

投資物業公平值之估計

管理層會根據獨立專業合資格估值師於公開市場按現有用途基準進行之物業估值評估本集團投資物業之公平值。進行物業估值所採納之假設乃根據各呈報日期之現有市況釐定，並參考可資比較之銷售交易及(如適用)租金收入及潛在收入返還之資本化作出。

一項可供出售金融資產之耗蝕

於二零一八年一月一日前，本集團已將一項股本投資分類為可供出售，並於權益內確認其公平值變動。倘公平值下降，管理層會就下降數值作出判斷，以釐定是否應於損益表內確認耗蝕虧損。於作出判斷時，管理層評估(其中包括)一項投資的公平值低於其原成本的持續時間或數額；被投資人的財務穩定狀況及短期的業務前景(包括行業/分部表現、經營及財務現金流量的變動情況等)。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無本集團之可供出售投資於損益表內確認耗蝕。有關本集團可供出售投資的進一步詳情披露於財務報表附註19。

4. 經營分類資料

就管理目的，本集團根據產品及服務來劃分業務單位，並得出以下三個可呈報分類業務：

- (a) 財務管理分類從事買賣及持有債務及股本證券以獲得相關證券投資之利息及股息收入以及由放貸活動收取利息收入。
- (b) 物業投資分類包括透過本集團聯營公司 — 渝太地產集團有限公司(「渝太地產」)從事物業投資以獲取租金收入及/或潛在的資本增值。於二零一八年十一月，本集團已完成實物分派渝太地產之股份，及於完成實物分派後，渝太地產停止成為本集團的一間聯營公司。
- (c) 物業租賃分類從事租賃由本集團直接擁有的物業以獲取租金收入及/或潛在的資本增值。

本公司管理層分別監察本集團各業務單位的經營業績，以就資源分配及業績評估作出決策。按經營溢利或虧損作出評估之分類業務表現(惟若干方面有別於綜合財務報表的經營溢利或虧損)已詳述於下表。

有關本集團可呈報分類的資料呈列如下：

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

4. 經營分類資料(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	財務管理 千港元	物業投資 千港元	物業租賃 千港元	可呈報 分類總數 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
分類收益：						
收益	54,671	43,771	11,287	109,729	(43,771)	65,958
其他收入及收益	6,690	54,180	24,946	85,816	(54,180)	31,636
總收益及收入	<u>61,361</u>	<u>97,951</u>	<u>36,233</u>	<u>195,545</u>	<u>(97,951)</u>	<u>97,594</u>
本年度分類溢利	<u>59,338</u>	<u>82,155</u>	<u>26,986</u>	<u>168,479</u>	<u>(54,107)</u>	114,372
公司及未分配開支淨額						<u>(5,192)</u>
本年度溢利						<u>109,180</u>

	財務管理 千港元	物業投資 千港元	物業租賃 千港元	公司及 未分配 千港元	綜合 千港元
其他分類資料：					
應佔一間聯營公司溢利	—	28,048	—	—	28,048
資本開支	—	—	—	842	842
折舊	—	—	78	234	312
利息收入	15,964	—	—	—	15,964
利息開支	440	—	—	—	440

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	財務管理 千港元	物業投資 千港元	物業租賃 千港元	可呈報 分類總數 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
分類收益：						
收益	26,197	45,273	8,096	79,566	(45,273)	34,293
其他收入及收益	107,192	18,641	30,036	155,869	(18,641)	137,228
總收益及收入	<u>133,389</u>	<u>63,914</u>	<u>38,132</u>	<u>235,435</u>	<u>(63,914)</u>	<u>171,521</u>
本年度分類溢利	<u>83,895</u>	<u>54,764</u>	<u>31,245</u>	<u>169,904</u>	<u>(36,068)</u>	133,836
公司及未分配開支淨額						<u>(6,331)</u>
本年度溢利						<u>127,505</u>

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

4. 經營分類資料(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	財務管理 千港元	物業投資 千港元	物業租賃 千港元	公司及 未分配 千港元	綜合 千港元
其他分類資料：					
應佔一間聯營公司溢利	—	18,696	—	—	18,696
於一間聯營公司之投資	—	554,278	—	—	554,278
資本開支	—	—	340	107	447
折舊	—	—	49	554	603
利息收入	7,194	—	—	—	7,194
利息開支	745	—	—	—	745

附註：物業投資分類活動已透過本集團一間聯營公司進行。因此，計算本集團之綜合收益及收入及本年度綜合溢利時，並無計及該可呈報分類之全部收益及收入及本年度有關不屬於本集團之溢利。

本集團之收益載於財務報表附註5。

本集團之收益全部源自香港的業務，而本集團的非流動資產亦位於香港境內。

5. 收益、其他收入及收益

本集團收益、其他收入及收益之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自其他來源之收益		
應收貸款之利息收入	15,253	6,291
按攤銷成本計量之債務投資之利息收入	447	—
	15,700	6,291
其他收益：		
出售按公平值計入損益表之上市股本投資收益／(虧損)淨額(附註)	10,624	(3,922)
按公平值計入損益表之上市股本投資股息收入	28,347	23,828
租金收入總額	11,287	8,096
	50,258	28,002
	65,958	34,293
其他收入及收益		
銀行存款利息收入	264	903
按公平值計入損益表之上市股本投資公平值收益淨額	—	103,857
出售可認購一項可供出售投資股份之供股權收益	—	2,432
出售設備項目之收益	—	10
實物分派一間聯營公司之收益	139	—
實物分派一項按公平值計入損益表之上市股本投資之收益	6,072	—
投資物業公平值收益(附註15)	24,918	29,994
其他	243	32
	31,636	137,228

附註：年內出售按公平值計入損益表之上市股本投資所得總款項約為119,546,000港元(二零一七年：20,378,000港元)。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

6. 其他開支

按公平值計入損益表之上市股本投資之公平值虧損淨額

二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
2,110	—

7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

折舊(附註14)

經營租約之最低租金

核數師酬金

員工成本(包括董事酬金(附註9))：

工資及薪金

退休金計劃供款

二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
312	603
1,135	1,590
1,648	1,500
15,761	33,523
298	571
16,059	34,094
5,912	—
640	541
(6,072)	—
(139)	—
(118)	(32)

應收貸款耗蝕虧損

賺取租金之投資物業之直接經營開支(包括維修及保養)

實物分派一項按公平值計入損益表之上市股本投資之收益*

實物分派一間聯營公司之收益*

匯兌差額淨額

* 此項目計入綜合損益表「其他收入及收益」一項內。

8. 融資成本

銀行貸款利息

二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
440	745

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

9. 董事酬金

年內，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「《上市規則》」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司規則第2分部(有關董事福利之資料披露)所披露之本年度董事酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金	2,150	2,100
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	5,737	10,332
酌情花紅	3,600	3,600
退休金計劃供款	38	54
	<u>9,375</u>	<u>13,986</u>
	<u><u>11,525</u></u>	<u><u>16,086</u></u>

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
陸宇經先生	500	480
吳國富先生	275	260
梁宇銘先生	275	260
	<u>1,050</u>	<u>1,000</u>

年內，並無其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零一七年：零)。

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一八年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	—	—	—
袁永誠先生	—	—	1,500	2	1,502
林曉露先生	—	2,174	1,350	18	3,542
張慶新先生	—	2,008	—	—	2,008
梁啟康先生	—	1,555	750	18	2,323
	<u>—</u>	<u>5,737</u>	<u>3,600</u>	<u>38</u>	<u>9,375</u>
非執行董事：					
李嘉士先生	1,100	—	—	—	1,100
	<u>1,100</u>	<u>5,737</u>	<u>3,600</u>	<u>38</u>	<u>10,475</u>

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一七年					
執行董事：					
張松橋先生	—	2,500	—	8	2,508
袁永誠先生	—	2,380	1,500	10	3,890
林曉露先生	—	2,046	1,350	18	3,414
張慶新先生	—	1,916	—	—	1,916
梁啟康先生	—	1,490	750	18	2,258
	—	10,332	3,600	54	13,986
非執行董事：					
李嘉士先生	1,100	—	—	—	1,100
	1,100	10,332	3,600	54	15,086

年內並無訂立有關董事免收或同意免收任何酬金之安排(二零一七年：零)。

10. 五名最高薪僱員

年內，五名最高薪僱員包括四名(二零一七年：五名)董事，有關董事之薪酬詳情已載於上文附註9。本年度其餘一名非董事之最高薪僱員之年度薪酬詳情如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,072	—
酌情花紅	560	—
退休金計劃供款	18	—
	1,650	—

薪酬在下列範圍之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一八年	二零一七年
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	—

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

11. 所得稅

即期：

本年度稅項
過往年度超額撥備

遞延(附註24)

本年度總稅項開支／(抵免)

二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
19	80
(30)	(20)
(11)	60
(18,803)	15,220
(18,814)	15,280

按法定稅率計算，適用於除稅前溢利之稅項開支以及按實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

除稅前溢利

按法定稅率計算之稅項
一間聯營公司應佔溢利
毋須繳稅之收入
額外須繳稅之收入
不獲扣稅之支出
尚未確認之稅務虧損
過往年度動用之稅項虧損
因實物分派一項上市股本投資而撥回之遞延稅項
其他

按本集團實際稅率計算之稅項(抵免)／開支

二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
90,366	142,785
14,910	23,559
(4,628)	(3,085)
(17,920)	(9,438)
38	15
2,030	737
7,088	3,512
(1,040)	(190)
(19,067)	—
(225)	170
(18,814)	15,280

應佔一間聯營公司之稅項1,018,000港元(二零一七年：322,000港元)已計入綜合損益表之「應佔一間聯營公司溢利」內。

12. 股息

建議末期股息 — 每股普通股 — 零(二零一七年：0.002港元)
中期股息以實物分派(二零一七年：零)

二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
—	18,611
1,460,098	—
1,460,098	18,611

董事會已議決不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一七年：每股0.002港元)。二零一八年及二零一七年財政年度並無宣派以現金形式分派的中期股息。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

12. 股息(續)

於二零一八年八月二十四日，董事會宣派按於二零一八年九月十一日名列本公司股東名冊內之股東每持有2,000股本公司股份獲分派11股港通控股有限公司(「港通」)股份為基準，向合資格股東按其當時在本公司各自的持股比例，以實物分派本集團持有的51,179,018股港通股份(其為一項按公平值計入損益表之上市股本投資)作為中期股息(「港通實物分派」)。於總數53,009,708股港通股份之中，51,179,018股港通股份之公平值約668,398,000港元已分派，及餘下1,830,690股未分派港通股份於二零一八年十二月三十一日之公平值約21,309,000港元仍為按公平值計入損益表之上市股本投資。港通實物分派已於二零一八年九月十九日完成。

於二零一八年十月三十日，董事會宣派按於二零一八年十一月十五日名列本公司股東名冊內之股東每持有1,500股本公司股份獲分派44股渝太地產股份為基準，向合資格股東按其當時在本公司各自的持股比例，以實物分派其聯營公司渝太地產已發行股本約34.14%作為中期股息(「渝太地產實物分派」)。由本集團持有總數為273,000,000股渝太地產股份之公平值約791,700,000港元已分派。渝太地產實物分派已於二零一八年十一月二十三日完成。

13. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據年內本公司普通股股權持有人應佔溢利及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度已發行之普通股並無潛在攤薄影響，故並未就截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度呈列之每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利時所用之 本公司普通股股權持有人應佔溢利	<u>109,180</u>	<u>127,505</u>
		股份數目
	二零一八年	二零一七年
股份		
計算每股基本及攤薄盈利時所用之 年內已發行普通股加權平均數	<u>9,305,276,756</u>	<u>9,305,276,756</u>

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

14. 設備

	租賃 物業裝修 千港元	傢具及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一八年十二月三十一日					
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日：					
成本	2,074	4,561	3,041	5,087	14,763
累計折舊	(2,030)	(4,257)	(2,855)	(4,986)	(14,128)
賬面淨值	<u>44</u>	<u>304</u>	<u>186</u>	<u>101</u>	<u>635</u>
於二零一八年一月一日， 扣除累計折舊	44	304	186	101	635
添置	585	257	—	—	842
撇銷	—	(3)	—	—	(3)
本年度折舊撥備	(59)	(78)	(74)	(101)	(312)
於二零一八年十二月三十一日， 扣除累計折舊	<u>570</u>	<u>480</u>	<u>112</u>	<u>—</u>	<u>1,162</u>
於二零一八年十二月三十一日：					
成本	690	674	432	3,768	5,564
累計折舊	(120)	(194)	(320)	(3,768)	(4,402)
賬面淨值	<u>570</u>	<u>480</u>	<u>112</u>	<u>—</u>	<u>1,162</u>
二零一七年十二月三十一日					
於二零一七年一月一日：					
成本	1,969	4,179	2,937	10,861	19,946
累計折舊	(1,969)	(4,175)	(2,781)	(10,087)	(19,012)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>4</u>	<u>156</u>	<u>774</u>	<u>934</u>
於二零一七年一月一日， 扣除累計折舊	—	4	156	774	934
添置	—	343	104	—	447
出售	—	—	—	(193)	(193)
收購一間附屬公司(附註27)	50	—	—	—	50
本年度折舊撥備	(6)	(43)	(74)	(480)	(603)
於二零一七年十二月三十一日， 扣除累計折舊	<u>44</u>	<u>304</u>	<u>186</u>	<u>101</u>	<u>635</u>
於二零一七年十二月三十一日：					
成本	2,074	4,561	3,041	5,087	14,763
累計折舊	(2,030)	(4,257)	(2,855)	(4,986)	(14,128)
賬面淨值	<u>44</u>	<u>304</u>	<u>186</u>	<u>101</u>	<u>635</u>

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

15. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日之賬面值	437,300	125,600
收購並非業務之附屬公司(包括直接交易成本)(附註27)	—	281,172
添置	1,782	534
按公平值調整後之收益(附註5)	24,918	29,994
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之賬面值	464,000	437,300

本集團於二零一八年十二月三十一日之投資物業包括位於香港之兩個(二零一七年：兩個)商業物業、三個(二零一七年：三個)工業物業及四個(二零一七年：四個)住宅物業。本公司董事確定投資物業包括三類資產，即商業物業、工業物業及住宅物業，乃根據各項物業的性質、特徵及風險分類。本集團投資物業由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一八年十二月三十一日重估為464,000,000港元。每年，本集團管理層均決定由外聘估值師負責本集團物業之外部估值。甄選估值師之條件包括市場知識、聲譽、獨立程度及是否維持專業標準。

投資物業已根據經營租賃租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註29(a)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團總賬面值130,300,000港元(二零一七年：121,200,000港元)之投資物業已抵押予銀行作為授予本集團之銀行信貸擔保(附註31(a))。

公平值層級

下表所列為本集團投資物業公平值之計量層級：

於二零一八年十二月三十一日			
公平值計量使用以下層級			
於活躍市場 所得之報價 (第一層級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級) 千港元	總計 千港元
商業物業	—	315,000	315,000
工業物業	58,000	—	58,000
住宅物業	91,000	—	91,000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	149,000	315,000	464,000

為以下物業作經常性公平值計量：

商業物業	—	315,000	315,000
工業物業	58,000	—	58,000
住宅物業	91,000	—	91,000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	149,000	315,000	464,000

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

公平值層級(續)

於二零一七年十二月三十一日

公平值計量使用以下層級

於活躍市場 所得之報價 (第一層級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級) 千港元	總計 千港元
商業物業	—	298,000	298,000
工業物業	51,200	—	51,200
住宅物業	88,100	—	88,100
	<u>139,300</u>	<u>298,000</u>	<u>437,300</u>

為以下物業作經常性公平值計量：

商業物業	—	—	298,000	298,000
工業物業	—	51,200	—	51,200
住宅物業	—	88,100	—	88,100
	<u>—</u>	<u>139,300</u>	<u>298,000</u>	<u>437,300</u>

年內，第一層級與第二層級間並無公平值計量轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一七年：無)。

分類為公平值層級第三層的公平值計量的對賬：

	商業物業 千港元
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日的賬面值	298,000
添置	1,782
投資物業的公平值收益	<u>15,218</u>
於二零一八年十二月三十一日的賬面值	<u><u>315,000</u></u>

下列概述已採用的估值方法及被分類為公平值層級第三級的投資物業估值的主要輸入數據：

估值方法	重大可觀察輸入數據	加權平均數
商業物業	收入資本化法	市場租金(每平方呎) 每月43港元 (二零一七年：42港元)
	市場收益率	2.65% (二零一七年：2.65%)
	直接比較法	價格(每平方呎) 20,100港元(二零一七年：18,300 港元)

根據收入資本化法，公平值乃根據租金收入及潛在收入返還之資本化。公平值之計量與市場租金成正比關係，而與市場收益率呈反比關係。

根據直接比較法，公平值乃經參考可資比較之市場交易而釐定，並根據所屬位置、實質情況及交易上差異作出調整，及與估計價格成正比關係。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

16. 於一間聯營公司之投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
賬面值	—	554,278
上市股份之市值	—	682,500

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊及 營業地點	本集團應佔 所有權權益之百分比	
			二零一八年	二零一七年
渝太地產集團有限公司	普通股	百慕達／香港	—	34.14

渝太地產為一間投資控股公司，於百慕達註冊成立及於香港上市，其附屬公司主要從事物業投資及物業買賣。該聯營公司乃按權益法於該等綜合財務報表內入賬。

誠如附註 12 所載於渝太地產實物分派完成後，渝太地產不再為本公司之聯營公司。因此，於聯營公司之相關權益已終止確認。

根據董事的意見，截至二零一八年十二月三十一日止年度渝太地產已不再是本集團的一間聯營公司，因此，於本綜合財務報表中不會摘錄渝太地產截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務資料。

渝太地產之綜合業績及綜合財務狀況摘錄如下：

	二零一七年 千港元
綜合業績	
收益	45,273
其他收入	2,788
開支總額	(8,207)
投資物業公平值變動	15,853
所得稅開支	(943)
股東應佔溢利	54,764
其他全面收入	112,151
全面收入總額	166,915

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

16. 於一間聯營公司之投資(續)

	二零一七年 千港元
綜合財務狀況	
非流動資產	
投資物業	1,216,548
其他非流動資產	<u>18,780</u>
	1,235,328
流動資產	417,327
流動負債	(21,648)
非流動負債	<u>(7,462)</u>
資產淨值	<u><u>1,623,545</u></u>
本集團持有渝太地產權益之對賬表：	
本集團所有權比例	34.14%
本集團應佔渝太地產資產淨值及於渝太地產之投資之賬面值	<u><u>554,278</u></u>

17. 應收貸款

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
無抵押		120,996	175,996
減：應收貸款耗蝕虧損	(ii)	<u>(5,912)</u>	—
		<u><u>115,084</u></u>	<u><u>175,996</u></u>
流動部份		21,000	173,000
非流動部份		<u>94,084</u>	<u>2,996</u>
		<u><u>115,084</u></u>	<u><u>175,996</u></u>

附註：

- (i) 應收貸款指本集團提供貸款業務所產生之應收款項並以攤銷成本入賬。
- (ii) 無抵押應收貸款與三名新客戶及一名現有客戶有關。所有新應收貸款合共118,000,000港元按每年利率12%-17%計息並分別於二零一九年三月及二零二零年十二月償還。而來自一名現有客戶產生之應收貸款2,996,000港元，其結餘是以攤銷成本入賬，而實際利率與港元最優惠利率之年息相等，並須於餘下三年(二零一七年：四年)內每年分期償還該等款項之貸款。由於本集團之應收貸款與若干不同借款人有關，故董事認為，此等貸款並無重大集中信貸風險。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

17. 應收貸款(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則第9號之耗蝕

於二零一八年十二月三十一日，概無應收貸款及應收利息已到期(二零一七年：無)及就預期信貸虧損計量而言所有結餘分類至第一階段。經參考借款人或可資比較公司之違約風險及透過應用違約概率法對各呈報日期之估計預期信貸虧損進行耗蝕分析。於二零一八年十二月三十一日，已應用之違約加權平均概率約為12.2%及違約損失估計約為37.7%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度根據香港會計準則第39號之耗蝕

於二零一七年十二月三十一日，所有應收貸款及應收利息並未到期，及並無被認為已個別或集體地耗蝕，及與多名並無過往拖欠記錄之獨立貸款借款人有關。根據過往經驗，本公司董事認為由於信貸質素不會有重大變動及該等結餘仍獲認為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出香港會計準則第39號項下之耗蝕而作出撥備。

18. 以攤銷成本計量之債務投資

以攤銷成本計量之債務投資

二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
66,769	—

於二零一八年十二月，本集團已於市場上認購總代價為4,680,000美元(相當於36,655,000港元)由聯交所上市公司(「**發行人A**」)發行之優先票據。該優先票據按年利率7.9%至8.5%計息，每半年繳付利息，並分別將於二零二一年及二零二二年六月到期。發行人A可於到期前不時應用贖回價贖回全部或任何部分優先票據。

於二零一八年十二月，本集團已於市場上認購總代價為3,802,000美元(相當於29,785,000港元)由聯交所另一間上市公司(「**發行人B**」)發行之另一項優先票據。該優先票據按年利率8.4%計息，每半年繳付利息，並將於二零二一年三月到期。發行人B可於到期前不時應用贖回價贖回全部或任何部分優先票據。

截至二零一八年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則第9號之耗蝕

於二零一八年十二月三十一日，概無債務投資已到期及就預期信貸虧損計量而言所有債務投資分類至第一階段。經參考發行人或可資比較公司之違約風險及透過應用違約概率法對各呈報日期之估計預期信貸虧損進行耗蝕分析。於二零一八年十二月三十一日，董事認為已應用之違約加權平均概率甚微，故於二零一八年十二月三十一日毋須作出耗蝕撥備。

19. 按公平值計入損益表之上市股本投資／可供出售投資

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上市股本投資，按市值	(i)	818,481	1,080,205
可供出售投資			
上市股本投資，按公平值	(ii)	—	505,498
		818,481	1,585,703

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

19. 按公平值計入損益表之上市股本投資／可供出售投資(續)

(i) 本集團按公平值計入損益表之上市股本投資於本財務報表批准之日之市值約為823,249,000港元。

超過本集團於呈報期結算日總資產10%之投資詳情如下：

名稱	註冊成立地點	已發行及繳足股本	本集團應佔 所有權權益之百分比	
			二零一八年	二零一七年
港通控股有限公司	香港	1,629,461,000 港元	不適用*	14.22
中渝置地有限公司	百慕達	388,233,000 港元	7.53	7.53

假設本集團的上市股本投資的投資組合沒有改變，本集團按公平值計入損益表之股本投資於本財務報表批准之日之市值為525,952,000港元。

* 於港通實物分派完成後，港通不再為超過於本集團資產總值10%之投資，自二零一八年九月十九日起生效。

(ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，有關本集團於其他全面虧損確認之可供出售投資之虧損總額為146,596,000港元。

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
預付款項	4,686	4,828
按金	1,525	1,776
其他應收款項	5,895	7,126
	12,106	13,730
減：非即期部份	(3,787)	(4,028)
即期部份	8,319	9,702

以上資產概無逾期或耗蝕。計入上述結餘之金融資產與最近並無拖欠記錄之應收款項有關。

21. 現金及等同現金項目

銀行現金按基於每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。短期定期存款之存款期為一天至三個月不等，視乎本集團之即時現金需求而定，並按相關的短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及存款均存於信譽可靠、近期無拖欠記錄之銀行。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

22. 其他應付款項及應計費用

其他應付款項
應計費用
已收租金按金

減：非即期部份

即期部份

二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
704	404
10,424	9,224
<u>2,443</u>	<u>2,222</u>
13,571	11,850
<u>(2,477)</u>	<u>(2,196)</u>
<u>11,094</u>	<u>9,654</u>

其他應付款項為不計息及須於要求時償還。

23. 銀行貸款

	二零一八年			二零一七年		
	實際利率(%)	到期	千港元	實際利率(%)	到期	千港元
即期						
銀行貸款 — 有抵押	—	—	—	3.12	二零一八年 三月及六月	7,500
			<u>—</u>			<u>—</u>
分析為：						
須償還銀行貸款：						
於第一年內或按要求			—			7,500
			<u>—</u>			<u>7,500</u>

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款以港元計值，並以本集團賬面值為16,200,000港元之一項投資物業為抵押。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

24. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

	按公平值計入 損益表之上市 股本投資產生之 未變現公平值收益 千港元	超出有關折舊 之折舊免稅額 千港元	總額 千港元
於二零一七年一月一日之遞延稅項負債總額	5,451	510	5,961
年內於綜合損益表扣除之遞延稅項(附註11)	14,855	447	15,302
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日之 遞延稅項負債總額	20,306	957	21,263
年內於綜合損益表扣除/(計入)之 遞延稅項(附註11)	(19,106)	416	(18,690)
於二零一八年十二月三十一日之遞延稅項負債總額	1,200	1,373	2,573

遞延稅項資產

	可供抵銷未來 應課稅溢利 之虧損 千港元
於二零一七年一月一日之遞延稅項資產總額	1,483
年內於綜合損益表計入之遞延稅項(附註11)	82
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日之遞延稅項資產總額	1,565
年內於綜合損益表計入之遞延稅項(附註11)	113
於二零一八年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	1,678

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

24. 遞延稅項(續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中被抵銷。以下為本集團就財務匯報目的作出之遞延稅項結餘分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>895</u>	<u>19,698</u>

本集團於香港產生之稅項虧損1,201,700,000港元(二零一七年：1,165,025,000港元)為可供無限期使用以抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於認為不大可能有應課稅溢利可抵銷稅項虧損，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

本公司向其股東所派付之股息並無附有任何所得稅之後果。

25. 股本 股份

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
法定股本： 每股面值0.01港元之50,000,000,000股普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本： 每股面值0.01港元之9,305,276,756股普通股	<u>93,053</u>	<u>93,053</u>

購股權

本公司於二零零五年四月二十九日採納之購股權計劃(「舊計劃」)已於二零一五年四月二十八日屆滿。根據舊計劃，本公司並無任何已授出但未行使或依然有效之購股權。於二零一五年五月二十一日，本公司採納新購股權計劃(「新計劃」)。新計劃旨在令本公司能以靈活的方式向僱員提供獎勵、酬金、報酬及／或福利，以及達致董事可能不時批准的其他目的。

本集團僱員(包括董事)已獲納入新計劃下之合資格參與者。根據新計劃可發行合共930,527,675股股份，佔本公司於呈報期結算日之已發行股本之10%。各參與者不得於任何12個月期間內取得超過已發行股份總數1%之股份。在任何情況下，購股權須於授出購股權日期起計不多於十年內結束，惟須遵守新計劃所載提早終止條文。新計劃有效期至二零二五年五月二十日止。自採納新計劃起，概無根據新計劃授出任何購股權。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

26. 儲備

本集團年內及過往年度之儲備數額及其變動呈列於綜合權益變動表中。

27. 收購並非業務之附屬公司

於二零一七年三月十四日，本集團與一名獨立第三方訂立一項買賣協議，以現金代價136,100,000港元收購Supreme Access International Limited(「Supreme Access」)及其唯一附屬公司卓光國際有限公司(統稱為「Supreme Access Group」)之全部已發行股份，連同Supreme Access Group結欠其當時股東之股東貸款。同日，本集團與一名獨立第三方訂立另一份買賣協議，以現金代價144,600,000港元收購August Estate Limited(「August Estate」)之全部已發行股份。

Supreme Access Group及August Estate主要於香港從事物業投資。直至收購日期，Supreme Access Group及August Estate除於香港各自持有及出租之一項物業外，並無進行任何重大商業交易。

由於本集團收購之實體並不構成業務，本集團將上述收購事項入賬為收購資產。

本集團於上述交易收購之資產淨值如下：

	Supreme Access Group 千港元	August Estate 千港元	總計 千港元
所收購之資產淨值：			
投資物業(附註15)	136,746	144,097	280,843
租賃物業裝修(附註14)	50	—	50
預付款項、按金及其他應收款項	252	1,176	1,428
銀行結餘	1	1	2
其他應付款項及應計費用	(839)	(674)	(1,513)
應繳稅項	(110)	—	(110)
	<u>136,100</u>	<u>144,600</u>	<u>280,700</u>
以現金支付	<u>136,100</u>	<u>144,600</u>	<u>280,700</u>

本集團就該等收購事項產生交易成本329,000港元。該等交易成本已被轉作資本並於綜合財務狀況表計入投資物業之初步收購成本。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

27. 收購並非業務之附屬公司(續)

有關收購 Supreme Access Group 及 August Estate 之現金流動分析如下：

	Supreme Access Group 千港元	August Estate 千港元	總計 千港元
現金代價	(136,100)	(144,600)	(280,700)
直接歸入收購之交易成本(附註15)	(164)	(165)	(329)
所得銀行結餘	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
有關收購附屬公司之現金及等同現金項目 流出淨額計入投資活動之現金流動	<u>(136,263)</u>	<u>(144,764)</u>	<u>(281,027)</u>

28. 綜合現金流動表附註

(a) 主要非現金交易：

於年內，本集團以港通實物分派及渝太地產實物分派方式支付中期股息。有關中期股息之詳情載於該等財務報表附註12。

(b) 因融資活動產生的負債變動

	銀行貸款 千港元	應付股息 千港元
於二零一八年一月一日	7,500	—
二零一七年的應付末期股息	—	18,611
因融資產生的現金流量變動	(7,500)	(18,611)
利息開支	443	—
已付利息	<u>(443)</u>	<u>—</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>

29. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業，所議定之租期介乎兩年至三年(二零一七年：兩年至三年)。租約條款一般亦要求租戶支付保證金，並可根據按當時市況定期作出租金調整。

於呈報期結算日，本集團根據不可撤銷經營租約且於下列期間內屆滿之應收租客日後最低租金款項總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	9,137	11,156
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>8,091</u>	<u>3,123</u>
	<u>17,228</u>	<u>14,279</u>

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

29. 經營租約安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干寫字樓物業及泊車位，所議定之物業租期為一年至四年不等。

於呈報期結算日，本集團根據不可撤銷經營租約且於下列期間內屆滿之應付日後最低租金款項總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	960	1,823
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,099	1,038
	<u>3,059</u>	<u>2,861</u>

30. 承擔

於呈報期結算日，本集團概無任何重大承擔(二零一七年：無)。

31. 銀行信貸

於呈報期結算日，本集團之銀行信貸乃由下列各項作擔保：

- (a) 以本集團總賬面值為130,300,000港元(二零一七年：121,200,000港元)之若干投資物業所作之抵押；及
- (b) 本公司作出之公司擔保。

32. 關連人士交易

本集團主要管理人員之報酬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期僱員福利	9,337	13,932
離職後福利	38	54
支付予主要管理人員之報酬總額	<u>9,375</u>	<u>13,986</u>

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。

33. 金融工具之公平值及公平值層級

管理層評定，現金及銀行結存、定期存款、列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應收貸款即期部份、列入其他應付款項及應計費用之金融負債以及銀行貸款之即期部份之公平值與其賬面值相若，大部份由於該等工具將於短期內到期。

金融資產及負債之公平值按當前交易中雙方自願進行交換工具之金額入賬，惟強制或清算出售除外。

用於估計公平值之方法及假設如下：

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

33. 金融工具之公平值及公平值層級(續)

按金、應收貸款、其他應付款項及一項銀行貸款非即期部份之公平值乃透過使用具有類似條款、信貸風險及剩餘到期時間之工具按目前適用之比率貼現預期未來現金流量計算。本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之其他應付款項及銀行貸款之本身不履約風險被評定為並不重大。

上市股本投資之公平值按市場報價計算。

公平值層級

下表所列為本集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

	公平值計量使用以下層級			總計 千港元
	於活躍市場 所得之報價 (第一層級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級) 千港元	
於二零一八年十二月三十一日				
按公平值計入損益表之上市股本投資	818,481	—	—	818,481
	818,481	—	—	818,481
於二零一七年十二月三十一日				
可供出售投資	505,498	—	—	505,498
按公平值計入損益表之上市股本投資	1,080,205	—	—	1,080,205
	1,585,703	—	—	1,585,703

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債(二零一七年：無)。

年內，金融資產及金融負債兩者的第一層級與第二層級間並無公平值計量轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一七年：無)。

34. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括股本投資、應收貸款、銀行貸款、定期存款以及現金及銀行結存。主要金融工具及與此有關之本集團會計政策之詳情載於財務報表附註2.4。

本集團金融工具所產生主要風險包括利率風險、外幣風險、信貸風險、股本價格風險及流動資金風險。管理每項該等風險之政策概列如下。

利率風險

本集團並無任何重大市場利率變動風險，故亦無使用衍生金融工具對沖其債務承擔及應收款項。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

34. 金融風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

本集團主要自應收貸款及短期銀行存款組合收取利息收入。於二零一八年十二月三十一日，該等浮息金融資產之總賬面值約為172,000,000港元(二零一七年：67,000,000港元)。假設截至二零一八年十二月三十一日止年度，結餘維持在穩定水平，並且利率平均升幅達25個(二零一七年：25個)基點，本集團之利息收入將會增加400,000港元(二零一七年：200,000港元)。

本集團之利息開支主要來自其浮動利率銀行貸款。假設於呈報期結算日之未償還銀行貸款於整個年度未償還，且所有其他可變數維持不變，而於二零一八年十二月三十一日利率上升25個(二零一七年：25個)基點，則本集團之利息開支將會增加零(二零一七年：20,000港元)。

外幣風險

本集團外幣風險有限，此乃由於本集團以本集團之功能貨幣港元進行大部份交易，及本集團之資產及負債均以港元計值。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，倘有需要，會考慮對沖重大外幣風險。

信貸風險

本集團只與獲認同及信譽良好之客戶進行交易。本集團之政策為所有希望在交易中獲得信貸期之客戶均須經過信貸認證過程。此外，亦會持續監察應收貿易款項及其他應收款項情況，確保採取跟進措施追回逾期債務，而本集團所承受之壞賬風險亦不重大。本集團會於呈報期結算日審閱每個債務人之可收回款項，確保就無法收回之款項作出充足耗蝕虧損。

本集團已成立信貸委員會(「委員會」)管理本集團應收貸款之信貸風險。該委員會審閱各借款人之信貸狀況及評估信貸風險。為儘量降低風險，本集團已制定一套監管信貸風險之信貸政策，包括抵押品要求(如有必要)。就此而言，董事認為信貸風險已大幅降低並受到控制。

於二零一八年十二月三十一日之最大風險

下表顯示基於本集團信貸政策之信貸質素及最大信貸風險，該信貸政策主要基於過往之資料，除非其他資料不能以不必要的成本或努力取得，以及截至二零一八年十二月三十一日之年終分期分類。就上市債務投資而言，本集團亦使用外部信貸評級對其進行監控。呈列金額為金融資產之總賬面值。

	12個月 預期信貸虧損
	第一階段 千港元
以攤銷成本計量之債務投資	66,769
應收貸款	115,084
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產*	12,106
定期存款	151,028
現金及銀行結存	17,855
	<hr/>
	362,842
	<hr/> <hr/>

* 當計入按金及其他應收款項之金融資產並未到期及自初步確認以來並無資料顯示金融資產之信貸風險有顯著增加，故其信貸質素視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素視為「可疑」。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

34. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

於二零一七年十二月三十一日之最大風險

最大信貸風險指財務狀況表內各項金融資產之賬面值。本集團並無在本年及往年提供將使本集團承受信貸風險之任何擔保。

股本價格風險

股本價格風險指由於股本指數水平及個別證券價值改變導致股本證券公平值下跌之風險。於呈報期結算日，本集團按公平值計入損益表之股本投資及可供出售投資有股本價格風險。本集團之上市投資於聯交所上市，並於呈報期結算日按市場報價估值。

以下聯交所於本年度最接近呈報期結算日之交易日收市之市場股本指數，以及於年內之最高及最低點如下：

	二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 高/低	二零一七年 十二月三十一日	二零一七年 高/低
香港 — 恒生指數	25,845	33,154/ 24,585	29,919	30,200/ 21,884

下表呈列在所有其他可變數維持不變及未計稅項之任何影響之情況下，基於股本投資於呈報期結算日之賬面值，對股本投資之公平值變動之敏感性。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，可供出售投資之影響被視作對可供出售投資重估儲備之影響，且並無計及可能影響綜合損益表之因素(如耗蝕)。

敏感性分析乃按於呈報期結算日估計香港恒生指數上升10%(二零一七年：上升10%)，以及本集團投資組合之估計啤打值作出。

	上市股本投資 之賬面值 千港元	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	其他權益部份 上升 千港元
二零一八年			
按公平值計入損益表之上市股本投資	818,481	19,560	—
二零一七年			
按公平值計入損益表之上市股本投資	1,080,205	(29,671)	—
可供出售投資	505,498	—	6,777
總計		(29,671)	6,777

本集團管理層透過維持多元化不同風險組合管理上述風險。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

34. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之目標為透過使用計息銀行貸款，以維持資金存續性及靈活性之間之平衡。

於呈報期結算日，根據已訂約非折算款項的影響且並不計及任何要求還款條文的影響，本集團金融負債之到期組合如下：

	於要求時 千港元	少於3個月 千港元	3至不超過 12個月 千港元	1至5年 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日					
其他應付款項及應計費用	<u>10,454</u>	<u>640</u>	<u>—</u>	<u>2,477</u>	<u>13,571</u>
於二零一七年十二月三十一日					
其他應付款項及應計費用	9,036	—	618	2,196	11,850
銀行貸款	<u>—</u>	<u>3,775</u>	<u>3,799</u>	<u>—</u>	<u>7,574</u>
	<u>9,036</u>	<u>3,775</u>	<u>4,417</u>	<u>2,196</u>	<u>19,424</u>

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持良好信貸評級及穩健資本比率，以支持其業務及最大程度提升股東價值。

本集團管理其股本結構及因應經濟情況轉變作出調整。為維持或調整股本結構，本集團可調整向股東派發之股息或發行新股份。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，並無更改其資本管理目標、政策或過程。

本集團利用負債比率(即負債淨額除以本公司股權持有人應佔權益)監察資本。負債淨額包括銀行貸款、其他應付款項及應計費用，扣減定期存款以及現金及銀行結存。於呈報期結算日之負債比率如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行貸款	—	7,500
其他應付款項及應計費用	13,571	11,850
減：定期存款以及現金及銀行結存	<u>(168,883)</u>	<u>(63,195)</u>
淨現金	<u>(155,312)</u>	<u>(43,845)</u>
本公司股權持有人應佔權益	<u>1,632,379</u>	<u>2,792,004</u>
負債比率	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

35. 本公司之財務狀況表

於呈報期結算日，本公司有關之財務狀況表資料如下：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
於一間附屬公司之投資	(a)	<u>1,010,805</u>	<u>1,933,984</u>
流動資產			
預付款項		791	786
現金及銀行結存		<u>1,708</u>	<u>1,579</u>
流動資產總值		<u>2,499</u>	<u>2,365</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		<u>2,660</u>	<u>2,414</u>
流動負債淨額		<u>(161)</u>	<u>(49)</u>
資產淨值		<u><u>1,010,644</u></u>	<u><u>1,933,935</u></u>
權益			
已發行股本		93,053	93,053
儲備	(b)	<u>917,591</u>	<u>1,840,882</u>
總權益		<u><u>1,010,644</u></u>	<u><u>1,933,935</u></u>

附註：

(a) 於一間附屬公司之投資

於呈報期結算日，本公司於一間附屬公司之投資之資料如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非上市股份，按成本	105,759	105,759
應收一間附屬公司款項	<u>905,046</u>	<u>1,828,225</u>
	<u><u>1,010,805</u></u>	<u><u>1,933,984</u></u>

計入上述於一間附屬公司之投資之應收一間附屬公司款項為無抵押及免息，且無固定還款期。本公司董事認為，該應收款項可視為授予該附屬公司之準權益貸款。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

35. 本公司之財務狀況表(續)

附註：(續)

(b) 儲備

於呈報期結算日，本公司之儲備之資料如下：

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總權益 千港元
於二零一七年一月一日	907,280	839,108	37,993	1,784,381
本年度全面收入總額	—	—	75,112	75,112
二零一六年末期股息	—	—	(18,611)	(18,611)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	907,280	839,108	94,494	1,840,882
轉撥繳入盈餘至保留溢利 以實物分派於一間聯營公司股份的方式 派發中期股息	—	(839,108)	839,108	—
以實物分派於一項按公平值計入損益表之 上市股本投資之股份的方式派發中期 股息	—	—	(791,700)	(791,700)
本年度全面收入總額	—	—	(668,398)	(668,398)
二零一七年末期股息	—	—	555,418	555,418
二零一七年末期股息	—	—	(18,611)	(18,611)
於二零一八年十二月三十一日	<u>907,280</u>	<u>—</u>	<u>10,311</u>	<u>917,591</u>

本公司之繳入盈餘原為所收購附屬公司之資產淨值超出本公司於一九九三年為籌備本公司股份上市所進行重組時為收購而發行之股份面值之差數。根據《百慕達一九八一年公司法》(經不時修訂)之規定，在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。

36. 呈報期後事項

於二零一九年一月十六日，本公司獲中渝實業有限公司、Timmex Investment Limited及本公司控股股東張松橋先生(統稱為「賣方」)告知，其已與Future Capital Group Limited(「要約人」)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而要約人同意購買合共4,099,709,732股本公司銷售股份(「銷售股份」)，相當於在二零一九年一月十六日本公司全部已發行股本約44.06%，現金代價為每股銷售股份0.175港元。要約人須根據《公司收購、合併及股份回購守則》作出有條件強制性全面要約。有關詳情分別載於本公司於二零一九年一月二十三日、一月二十八日、二月十三日、二月二十八日及三月二十八日刊發之公告，以及本公司於二零一九年三月二十八日寄發之通函。

37. 財務報表之批准

財務報表已於二零一九年三月二十二日經董事會批准及授權刊發。

物業之詳情

二零一八年十二月三十一日

投資物業

位置	用途	租期	本集團應佔權益
香港北角 健康東街39號柯達大廈二期 4樓1號、2號及7號工場	工業	長期	100%
香港灣仔 港灣道1號會展廣場 西側住宅大樓 18樓16室、37樓18室、 39樓17室及42樓11室	住宅	中期	100%
香港北角 馬寶道28號 華匯中心1樓及11樓	商業	長期	100%

五年財務概要

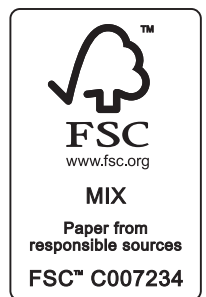
以下載列本集團過往五個財政年度之業績及資產及負債概要，摘錄自己刊發經審核財務報表。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	65,958	34,293	30,114	34,957	83,504
除稅前溢利	90,366	142,785	26,034	161,861	295,567
所得稅抵免／(開支)	18,814	(15,280)	(4,186)	(32)	(20)
本公司股權持有人應佔 本年度溢利	109,180	127,505	21,848	161,829	295,547

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資產總值	1,646,845	2,831,197	2,849,037	3,168,114	2,709,801
負債總額	(14,466)	(39,193)	(57,620)	(91,538)	(70,029)
	1,632,379	2,792,004	2,791,417	3,076,576	2,639,772



Printed on FSC™ certified paper and with soy ink
本書刊採用FSC™ 認證紙張及環保大豆油墨印製