

Realord

偉祿集團控股有限公司
REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 1196

2018 年度報告



目錄

公司資料	2
五年財務概要	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	8
本公司董事及本集團高級管理人員之履歷	19
董事會報告	25
企業管治報告	28
環境，社會和治理報告	35
獨立核數師報告	55
綜合損益表	62
綜合損益及其他全面收益表	63
綜合財務狀況表	64
綜合權益變動表	66
綜合現金流量表	67
綜合財務報表附註	69
主要投資物業詳情	205



公司資料

董事會

執行董事

林曉輝 (主席)
蘇嬌華 (行政總裁)
林曉東

獨立非執行董事

余亮暉
方吉鑫
李珏

審核委員會

余亮暉 (主席)
方吉鑫
李珏

薪酬委員會

李珏 (主席)
林曉輝
余亮暉

提名委員會

林曉輝 (主席)
余亮暉
方吉鑫

公司秘書

陳曙鍵

法律顧問

李智聰律師事務所

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
招商銀行
大華銀行有限公司香港分行
廣州農商銀行

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM 08
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心22樓

總辦事處兼主要營業地點

香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈24樓
2403-2410室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股份代號

1196

公司網站

<http://www.realord.com.hk>

五年財務概要

業績

	截至十二月三十一日止年度					四月一日至 十二月三十一日 止期間
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經重新呈列) ¹	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)
收益	811,039	762,959	209,784	207,732	105,761	89,184
經營業務溢利/(虧損)	979,921	197,100	228,022	50,036	(6,380)	3,286
財務費用	(423,972)	(30,819)	(19,847)	(1,690)	(156)	(101)
未計所得稅前溢利/(虧損)	555,949	166,281	208,175	48,346	(6,536)	3,185
所得稅開支	(172,238)	(55,060)	(128,078)	(15,707)	(10,637)	(6,258)
持續經營業務之年度/期間 溢利/(虧損)	383,711	111,221	80,097	32,639	(17,173)	(3,073)
已終止經營業務之年度/期間 (虧損)	-	-	-	-	(21,411)	(3,743)
年度/期間溢利/(虧損)	383,711	111,221	80,097	32,639	(38,584)	(6,816)

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	100,521	102,527	78,649	86,764	9,820
預付租賃款項	4,968	5,323	-	-	-
投資物業	9,081,879	1,344,575	1,106,525	552,900	135,730
商譽	28,497	28,497	2,100	2,100	-
其他無形資產	13,369	4,400	4,400	4,400	-
於聯營公司之投資	66,122	-	-	-	-
透過其他全面收益按公平 價值列賬之股本工具	31,048	-	-	-	-
融資租賃應收賬項	-	4,688	6,401	6,546	-
可供出售投資	-	11,789	13,844	13,844	7,344
遞延稅項資產	-	-	188	31	137
預付款項、按金 及其他應收賬項	82,930	11,630	36,460	13,878	-
流動資產	2,012,335	662,063	359,279	456,574	331,834
總資產	11,421,669	2,175,492	1,607,846	1,137,037	484,865
流動負債	436,882	205,976	48,893	49,725	20,462
遞延稅項負債	377,442	231,305	168,972	46,075	32,939
最終控股公司貸款	821,460	378,688	241,596	-	-
承兌票據	1,492,460	-	-	-	-
銀行借貸及透支	5,360,999	255,525	250,288	186,825	100,000
總負債	8,489,243	1,071,494	709,749	282,625	153,401
資產淨值	2,932,426	1,103,998	898,097	854,412	331,464

1 有關數字已於物業投資分類重新分類為須報告經營分類時重列。

主席報告書

各位股東：

本人欣然呈列本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務業績。

業績

於回顧年度，本集團所錄得之總收益約為811,000,000港元，而權益持有人應佔溢利則約為363,300,000港元。按年內已發行股份加權平均數1,350,887,946股計算，每股基本盈利為26.89港仙。本集團溢利增加主要是有賴於來自環保分類之溢利率由9.4%升至15.9%及年內錄得投資物業公平價值收益約671,400,000港元。

股息

董事並不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發中期及末期股息（二零一七年：無）。全年之股息總額為零（二零一七年：零）。

前景

本集團預期商業印刷分類的競爭於未來數年將會持續激烈。市場競爭令本集團難以將經營成本升幅轉嫁予客戶，因此令商業印刷分類之邊際利潤受限。董事會於營運過程中持續檢討及評估相關風險、利益及前景。

由於就一間位於香港之零售店產生大額租金開支，本集團自二零一八年十一月起結束汽車零件分類之香港零售業務。本集團現將重心放在網上平台及汽車銷售服務店之銷售，重點針對位於中國廣州之目標客戶，董事認為有關改變能削減經營成本，同時亦能把握市場趨勢並加強於廣州之分銷網絡。

於二零一六年五月二十三日，本集團與另外五名獨立第三方訂立一項協議，據此，訂約方同意開辦一間位於中國廣州自由貿易試驗區南沙新區片區的證券公司（「證券公司」），以於中國經營證券業務。根據該協議，於成立證券公司時，本集團同意以現金認購證券公司之350,000,000股股份（佔該公司10%股權），認購價合共為人民幣350,000,000元。成立證券公司須取得有關中國機關（包括但不限於中國證券監督管理委員會（「中證監」））之所需批准。有關批准之申請已於二零一六年七月提交予中證監，而於報告日期仍在審批中。

主席報告書

本集團一直積極物色商機以擴充其位於中國或香港之金融服務業務。誠如二零一七年年報所披露，於二零一六年，本集團參與在中國廣州自由貿易試驗區南沙新區片區成立一間證券公司以於中國經營證券業務，有關批准申請已於二零一六年七月提交予中證監，而於報告日期仍在審批中。

此外，於二零一八年九月，本集團就收購一間於香港註冊成立之公司之全部已發行股本訂立買賣協議；該公司已根據證券及期貨條例獲發牌進行第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動，並為獲香港保險顧問聯會授權作為根據香港法例第41章保險業條例代理長期（包括相連長期）保險之中介。收購事項已於二零一八年十一月二十七日完成。此外，誠如二零一八年十二月二十七日所披露，本集團訂立一項收購協議，據此，受限於收購協議之條款及條件，本集團有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份，相當於創越融資有限公司（「創越融資」）全部已發行股本之60%。創越融資為一間可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團。其主要於香港從事提供企業融資諮詢服務。

董事會相信收購事項為本集團提供可行商機加強其香港金融服務業務，並將補足其現有服務組合，以讓本集團能為其客戶提供更全面之金融服務。整合上述收購亦將加強本集團為其客戶提供不同類型且更優質之服務之能力，同時讓本集團擴大其客戶基礎。

於回顧年度內，客戶對籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋之需求仍然停滯不前，董事預期籤條分類之營商環境仍會挑戰重重。

主席報告書

於二零一六年九月五日，本集團及獨立第三方祥榮亞洲有限公司（「祥榮」）訂立一項收購協議，據此，本集團有條件同意收購，而祥榮有條件地同意出售偉祿環保產業股份有限公司（「偉祿環保」）之60%已發行股本，最高代價為60,000,000港元；而偉祿環保則持有廣西梧州市通寶再生物資有限公司（「通寶」，主要從事拆除及買賣廢料業務）之全部股權。收購事項已於二零一七年二月二十八日完成，本集團自此經營環保分類。根據收購協議，當中載列（其中包括）倘偉祿環保子集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之合資格溢利不少於35,000,000港元，本公司須向賣方配發及發行1,750,000股代價股份以作為部分代價。根據偉祿環保按照香港財務申報準則編製之截至二零一七年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表，偉祿環保於截至二零一七年十二月三十一日止年度之合資格溢利約為46,179,000港元，因此已達致截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之目標溢利，而相關代價股份已於二零一八年六月配發及發行予賣方。

於二零一八年第二季，中國推出新環保規例並自二零一八年十二月三十一日開始收緊廢料進口規定。因此，本集團將其於中國興建加工廠房以回收和生產銅錠及鋁錠之計劃推遲至二零一九年下半年。此外，本集團亦正在東亞或東南亞物色合適地點興建另一座加工廠房以拆除、壓碎及熔煉廢料。董事會相信，上述加工廠房項目均有助本集團就環保分類達致長遠增長。

於二零一八年一月，本集團訂立一項有條件收購協議以收購Realord Ventures Limited及Manureen Ventures Limited（其主要資產包括位於中國深圳之多項物業）。於二零一八年四月，收購事項完成，董事認為透過此項收購將能顯著提升本集團之投資物業組合及加強其物業投資業務，並能增加穩定之租金收入來源及為本集團帶來潛在資本收益。本集團預期偉祿雅苑及偉祿科技園的裝修項目分別將於二零一九年底及二零二零年中完成，並分別於二零二零年初及二零二零年底開展業務。

主席報告書

本集團亦已為能重新發展茜坑物業及樟坑徑物業而開展工作多年。本集團於二零一五年九月收購樟坑徑物業。於二零一七年二月，本集團為重新發展目的向中國政府機關申請將樟坑徑物業之土地用途由工業用途更改為住宅及辦公室用途。根據政府機關發出之通知，申請現由相關部門處理及審閱。本集團於二零一六年六月收購茜坑物業，亦已於二零一七年五月向深圳市龍華區住房及建設局提交申請以將茜坑物業之土地用途由工業用途更改為保障房及住宅用途。本公司未能確定獲授批文之最終時間，惟視乎政府時間表，預期有關批文應於二零二零年內授出，其後將會開展重新發展工作。

致謝

本人謹藉此機會，代表董事會對全體員工在目前的經營環境下，為本集團之竭誠效力、盡忠職守，以及對各位客戶、供應商、業務夥伴及股東之一貫支持致以衷心謝意。

承董事會命

主席

林曉輝

香港，二零一九年三月二十九日

管理層討論及分析

本集團於回顧年度之主要業務包括提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務（「商業印刷分類」）；籤條、標籤、襯衫襯底紙板及膠袋銷售（「籤條分類」）；分銷及銷售汽車零件（「汽車零件分類」）；提供顧問、資產管理、證券經紀服務及保證金融資（「金融服務分類」）；物業投資（「物業投資分類」）；及拆除及買賣廢料（「環保分類」）。由於本集團於本年度及去年均無自貿易分類產生收益，且此分類之業績微不足道，故已剔除此分類。

財務回顧

概覽

於回顧年度，本集團所錄得之總收益約為811,000,000港元，較去年約763,000,000港元增長約6.3%。本集團於本年度錄得溢利約383,700,000港元，去年則錄得溢利111,200,000港元。

本集團於回顧年度錄得收益增長約6.3%，主要是由於來自商業印刷分類及汽車零件分類之收益分別增加約12,300,000港元及約40,200,000港元。與去年相比，年內來自環保分類、金融服務分類及物業投資分類之收益相對穩定，分別約為570,800,000港元、10,300,000港元及19,500,000港元。然而，本集團的收益增長被籤條分類之收益下跌略為抵銷。於回顧年度，汽車零件分類錄得收益增加約46.3%至127,100,000港元，乃歸因於中國廣州業務顯著增長。由於取得多個首次公開發售項目及併購交易委聘，商業印刷分類錄得收益顯著增長約17.6%至82,400,000港元。

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除稅後純利約為383,700,000港元，遠低於本公司日期分別為二零一九年三月五日及二零一九年三月二十二日有關（其中包括）正面盈利預告之公佈內所披露預期不少於600,000,000港元之除稅後純利。經審核綜合除稅後純利較預期金額為少之主要原因是就作為於二零一八年內收購若干投資物業之代價而發行之承兌票據之本金額與公平價值出現差異，有關金額乃於權益確認為視作股東出資而非於損益內確認為投資物業之公平價值變動收益（扣除稅項影響）。相較截至二零一七年十二月三十一日止年度之除稅後純利約111,200,000港元，截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後純利增加至約383,700,000港元，主要是由於環保分類之溢利率由9.4%上升至15.9%以及錄得投資物業公平價值收益約671,400,000港元（二零一七年：

管理層討論及分析

155,700,000港元)，惟部分被須就公平價值收益繳納之遞延稅項約158,200,000港元（二零一七年：48,300,000港元）及財務費用約424,000,000港元（二零一七年：30,800,000港元）所抵銷。財務費用增加主要是由於年內增加銀行借貸、最終控股公司貸款以及發行承兌票據所致。

財務回顧

商業印刷分類

商業印刷分類於年內貢獻之收益約為82,400,000港元，佔本集團總收益之10.2%。收益由去年約70,000,000港元上升17.6%至約82,400,000港元。由於年內取得多個首次公開發售項目及併購交易委聘，並實行若干成本控制措施，商業印刷分類之收益顯著增長，錄得經營溢利約2,300,000港元，去年則錄得經營虧損約8,100,000港元。

汽車零件分類

汽車零件分類於年內貢獻之收益約為127,100,000港元，佔本集團總收益之15.7%。來自汽車零件分類之收益較去年之收益約86,900,000港元大幅增加46.3%至約127,100,000港元。收益大幅增長主要由於年內擴大廣州營運規模所致。然而，收益增長被因擴大廣州營運規模而產生之行政及經營開支增加所抵銷。此分類於年內達致收支平衡，而去年則錄得經營溢利約600,000港元。

金融服務分類

於本年度，金融服務分類產生約10,300,000港元收益，佔本集團總收益之1.3%。與去年約10,800,000港元相比，金融服務分類於年內錄得相若水平之收益，約為10,300,000港元。本年度及去年之收益水平穩定，但錄得分類經營虧損約20,300,000港元，去年則為經營溢利約2,800,000港元。本年度之經營虧損主要由於就保證金融資計提減值虧損撥備而產生。

管理層討論及分析

籤條分類

於本年度，來自籤條分類之收益約為1,000,000港元，佔本集團總收益之0.1%。來自籤條分類之收益較去年之收益約2,600,000港元進一步下跌62.3%。下跌主要由於來自主要從事成衣業之客戶的訂單減少所致。透過實施成本控制措施，包括將製造工序外判，此分類於本年度及去年均達致收支平衡。

環保分類

環保分類產生收益約570,800,000港元，佔本集團總收益之70.4%。收益輕微下跌主要由於中國政府於二零一八年第二季推出新環保規例收緊廢料進口規定所致。此分類於年內錄得經營溢利約67,300,000港元，去年則約為52,300,000港元。

物業投資分類

物業投資分類於年內錄得收益約19,500,000港元，佔本集團總收益之2.4%。來自該業務之收益較去年約20,200,000港元下跌3.3%至約19,500,000港元。有關下跌乃由於年內就位於樟坑徑工業區之物業產生之租金收入減少所致。由於本年度因收購偉祿雅苑（「偉祿雅苑」）內一座商住樓宇、零售商舖及所有停車位以及位於深圳光明高新技術產業園內聚豐路西南面之兩座辦公樓宇（「偉祿科技園」）而購入之投資物業之公平價值收益大幅增加至約671,400,000港元（二零一七年：155,700,000港元），故年內來自此分類之溢利由去年的溢利約169,200,000港元增加至約316,200,000港元。

其他

本集團於香港投資上市證券作買賣用途，並於本年度就出售買賣證券錄得約10,800,000港元之已變現淨利潤。於二零一八年十二月三十一日，金融資產之公平價值約為96,600,000港元。

管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資本結構

本集團一般以內部產生之現金流量、現金儲備、銀行融資及最終控股公司提供之信貸撥付其營運所需。本集團之財政健全，現金狀況保持穩健。本集團於二零一八年十二月三十一日之現金與銀行結餘及已抵押定期存款合共約達896,500,000港元(二零一七年：61,500,000港元)。

按照附息借貸約7,674,900,000港元(二零一七年：634,200,000港元)及本集團擁有人權益2,878,400,000港元(二零一七年：1,070,400,000港元)計算，本集團於二零一八年十二月三十一日之資本負債比率為266.6%(二零一七年：59.2%)。

董事認為，本集團所持有之現金、流動資產、未來收益、可動用銀行信貸以及來自最終控股公司之信貸金額，將足以應付本集團目前之營運資金所需。

外匯

本集團大部分交易均以港元、美元、歐元、日圓及人民幣計值；於二零一八年十二月三十一日，本集團備有現金約人民幣536,400,000元，乃保留作營運及財資用途。

本集團承受美元、歐元、日圓與人民幣兌港元產生之外匯風險。管理層一直密切注視外匯風險水平，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度使用外幣遠期合約作對沖之用。於二零一八年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

財務擔保及資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供約4,781,500,000港元(二零一七年十二月三十一日：301,500,000港元)之公司擔保，另本公司亦就其中國附屬公司獲授一般銀行信貸向中國銀行提供約4,480,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：無)之公司擔保。此外，授予本公司附屬公司之一般銀行信貸乃以本集團所擁有賬面淨值總額分別為約8,496,700,000港元(二零一七年十二月三十一日：440,100,000港元)及約20,700,000港元(二零一七年十二月三十一日：72,200,000港元)之若干投資物業、租賃土地及樓宇之法定押記作抵押。

管理層討論及分析

業務回顧及前景

下文載列有關本集團各業務分類之業務回顧及前景：

商業印刷分類

本集團預期商業印刷分類的競爭於未來數年將會持續激烈。市場競爭令本集團難以將經營成本升幅轉嫁予客戶，因此令商業印刷分類之邊際利潤受限。董事會於營運過程中持續檢討及評估相關風險、利益及前景。

汽車零件分類

由於就一間位於香港之零售店產生大額租金開支，本集團自二零一八年十一月起結束汽車零件分類之香港零售業務。本集團現將重心放在網上平台及汽車銷售服務店之銷售，重點針對位於中國廣州之目標客戶，董事認為有關改變能削減經營成本，同時亦能把握市場趨勢並加強於廣州之分銷網絡。

金融服務分類

於二零一六年五月二十三日，本集團與另外五名獨立第三方訂立一項協議，據此，訂約方同意開辦一間位於中國廣州自由貿易試驗區南沙新區片區的證券公司（「證券公司」），以於中國經營證券業務。根據該協議，於成立證券公司時，本集團同意以現金認購證券公司之350,000,000股股份（佔該公司10%股權），認購價合共為人民幣350,000,000元。成立證券公司須取得有關中國機關（包括但不限於中國證券監督管理委員會（「中證監」））之所需批准。有關批准之申請已於二零一六年七月提交予中證監，而於報告日期仍在審批中。

本集團一直積極物色商機以擴充其位於中國或香港之金融服務業務。誠如二零一七年年報所披露，於二零一六年，本集團參與在中國廣州自由貿易試驗區南沙新區片區成立一間證券公司以於中國經營證券業務，有關批准申請已於二零一六年七月提交予中證監，而於報告日期仍在審批中。

管理層討論及分析

此外，於二零一八年九月，本集團就收購一間於香港註冊成立之公司之全部已發行股本訂立買賣協議；該公司已根據證券及期貨條例獲發牌進行第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動，並為獲香港保險顧問聯會授權作為根據香港法例第41章保險業條例代理長期（包括相連長期）保險之中介。收購事項已於二零一八年十一月二十七日完成。此外，誠如二零一八年十二月二十七日所披露，本集團訂立一項收購協議，據此，受限於收購協議之條款及條件，本集團有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份，相當於創越融資有限公司（「創越融資」）全部已發行股本之60%。創越融資為一間可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團。其主要於香港從事提供企業融資諮詢服務。

董事會相信收購事項為本集團提供可行商機加強其香港金融服務業務，並將補足其現有服務組合，以讓本集團能為其客戶提供更全面之金融服務。整合上述收購亦將加強本集團為其客戶提供不同類型且更優質之服務之能力，同時讓本集團擴大其客戶基礎。

籤條分類

於回顧年度內，客戶對籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋之需求仍然停滯不前，董事預期籤條分類之營商環境仍會挑戰重重。

環保分類

於二零一六年九月五日，本集團及獨立第三方祥榮亞洲有限公司（「祥榮」）訂立一項收購協議，據此，本集團有條件同意收購，而祥榮有條件地同意出售偉祿環保產業股份有限公司（「偉祿環保」）之60%已發行股本，最高代價為60,000,000港元；而偉祿環保則持有廣西梧州市通寶再生物資有限公司（「通寶」，主要從事拆除及買賣廢料業務）之全部股權。收購事項已於二零一七年二月二十八日完成，本集團自此經營環保分類。根據收購協議，當中載列（其中包括）倘偉祿環保子集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之合資格溢利不少於35,000,000港元，本公司須向賣方配發及發行1,750,000股代價股份以作為部分代價。根據偉祿環保按照香港財務申報準則編製之截至二零一七年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表，偉祿環保於截至二零一七年十二月三十一日止年度之合資格溢利約為46,179,000港元，因此已達致截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之目標溢利，而相關代價股份已於二零一八年六月配發及發行予賣方。

管理層討論及分析

於二零一八年第二季，中國推出新環保規例並自二零一八年十二月三十一日開始收緊廢料進口規定。因此，本集團將其於中國興建加工廠房以回收和生產銅錠及鋁錠之計劃推遲至二零一九年下半年。此外，本集團亦正在東亞或東南亞物色合適地點興建另一座加工廠房以拆除、壓碎及熔煉廢料。董事會相信，上述加工廠房項目均有助本集團就環保分類達致長遠增長。

物業投資分類

於二零一八年一月，本集團訂立一項有條件收購協議以收購Realord Ventures Limited及Manureen Ventures Limited (其主要資產包括位於中國深圳之多項物業)。於二零一八年四月，收購事項完成，董事認為透過此項收購將能顯著提升本集團之投資物業組合及加強其物業投資業務，並能增加穩定之租金收入來源及為本集團帶來潛在資本收益。本集團預期偉祿雅苑及偉祿科技園的裝修項目分別將於二零一九年底及二零二零年中完成，並分別於二零二零年初及二零二零年底開展業務。

其他

本集團亦已為能重新發展茜坑物業及樟坑徑物業而開展工作多年。本集團於二零一五年九月收購樟坑徑物業。於二零一七年二月，本集團為重新發展目的向中國政府機關申請將樟坑徑物業之土地用途由工業用途更改為住宅及辦公室用途。根據政府機關發出之通知，申請現由相關部門處理及審閱。本集團於二零一六年六月收購茜坑物業，亦已於二零一七年五月向深圳市龍華區住房及建設局提交申請以將茜坑物業之土地用途由工業用途更改為保障房及住宅用途。本公司未能確定獲授批文之最終時間，惟視乎政府時間表，預期有關批文應於二零二零年內授出，其後將會開展重新發展工作。

報告期後事項

於二零一八年十二月三十一日後，本集團曾發生以下重要事項：

- i. 於二零一九年一月三十日，本公司一間間接全資中國附屬公司取得無抵押銀行信貸人民幣3,000,000,000元，該信貸乃按年利率5.7厘計息並須於二零二四年一月三十日全數償還。該無抵押銀行信貸以本公司及本集團若干中國附屬公司之公司擔保以及本公司之最終股東林博士及蘇女士之個人擔保作支持。該無抵押銀行信貸將主要用於償還未償還承兌票據及最終控股公司提供之貸款。截至報告日期，本公司已提取人民幣2,400,000,000元及全數償還承兌票據及若干最終控股公司之貸款。

管理層討論及分析

- ii. 於二零一九年二月十五日，本公司一間間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意購買(i)明成有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)之全部已發行股本；及(ii)股東貸款，最高代價為513,350,000港元(可予調整)。於二零一八年十二月三十一日，本集團已支付現金按金51,300,000港元。目標集團主要在香港持有一項物業。

主要風險及不確定因素

集中風險

本集團五大客戶所佔營業額合共佔本集團本年度總營業額約47.2%；本集團五大供應商所佔採購額合共佔本集團本年度總採購額約71.8%。銷售及採購集中於若干客戶及供應商或會對本集團之營運構成風險，任何該等客戶及供應商經營失利，可能對本集團造成不利財務影響。

信貸風險

於二零一八年十二月三十一日，應收貿易賬項為554,800,000港元，包括應收金融服務分類客戶之賬項99,800,000港元；應收汽車零件分類客戶之賬項119,300,000港元；應收環保分類客戶之賬項326,200,000港元；及應收其他業務客戶之賬項9,500,000港元。

應收金融服務分類客戶之賬項包括應收現金客戶及保證金客戶之結餘。現金客戶於落實任何買入交易前均須存放存款，而結算期一般為成交易後數日之內。產生自現金客戶之信貸風險被視為偏低。應收保證金客戶之款項須應求償還，而保證金客戶須存放證券及／或現金存款作抵押品。管理層會每日審視市況及每名保證金客戶之抵押品是否充足。有必要時會催促補倉及強制斬倉。

環保分類及汽車零件分類之客戶一般獲批信貸期。本集團就應收賬項之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備以反映信貸風險。然而，任何該等客戶違約或其信貸風險顯著增加均可能對本集團之財務業績及財務狀況構成不利影響。

管理層討論及分析

市場風險

投資物業

本集團持有龐大資產乃分類為投資物業，作賺取租金收入及資本增值之用。投資物業由獨立估值師於報告日期定期重新估值，而任何盈餘／虧絀乃於損益表入賬列作公平價值收益或虧損。投資物業之公平價值受多項因素影響，例如物業市況、利率、政治環境等。公平價值變動可能對本集團之財務業績及財務狀況構成重大影響。

金融資產

本集團持有若干金融資產作買賣之用，而上市證券投資組合之股價波動可能嚴重影響本集團之盈利能力。根據香港財務申報準則，上市證券之收益／虧損應在損益表中入賬列作透過損益按公平價值列賬之金融資產公平價值變動之收益或虧損。股價波動可能影響本集團之盈利能力。董事會密切注視股市並更改投資組合，以為股東爭取最大回報。

法律及規例

與金融服務業、環保業及工作場所質素之法律及規例均可能對本集團之主要業務構成重大影響。

經營受監管行業

本集團金融服務分類所屬行業乃受到嚴格監管。若不符合監管規定，或會被吊銷營業執照。

本集團之環保分類遵照相關環保規例經營，不符合監管規定變動將會對本集團之營運造成重大影響。因此，本集團注重緊貼新訂法例及規例，並確保遵守相關規則及規例。本集團已修訂其業務活動並執行政策及程序以確保恪守最相關之法律及規例。

據本集團所深知，本集團已就我們的金融服務業務及環保業務符合相關規例，並無發現任何嚴重不符合或違反法例之情況。

管理層討論及分析

工作場所質素

本集團深信，持續成功經營有賴於各僱員全情投入和支持。本集團致力在不同範疇為全體僱員推廣平等機會，當中包括招聘、報酬及福利、培訓、晉升、調職和解僱。本集團乃根據僱員之能力、表現和貢獻作出評估，而不論其國籍、種族、宗教信仰、性別、年齡或家庭狀況。

本集團致力確保僱員之健康、安全和福祉，承諾全面遵守所有職業健康及安全法例，而本集團已為僱員締造一個具效益且安全的工作環境。

本集團遵守勞工或其他相關法例，並無發現任何嚴重不符合或違反關乎工作場所質素之法例之情況。

環境保護

本集團致力節省用電及節約用紙以保護環境及維持環境。本集團致力維持高水平的環保標準，以符合適用法律或條例下的相關規定。

本集團並無發現任何嚴重不符合或違反關乎氣體及溫室氣體排放、排放至水源及土地、產生有害或無害水等之相關準則、規則及規例之情況。

與僱員之關係

本集團明瞭僱員乃本集團最重要的資產。我們無時無刻都十分珍視僱員的貢獻和支持。本集團會定期因應市場基準、財務業績和僱員個人表現檢討薪酬政策。集團亦提供其他僱員福利計劃，以使僱員更忠於集團，同時工作更為稱心。

與供應商之關係

公平公開競爭

本集團提倡公平公開的競爭，旨在基於互信原則與供應商建立長期的合作關係。

保障公眾利益責無旁貸

本集團向供應商或服務商採購時，秉持最高的道德標準。這有助確保產品質素優良，務求令客戶、供應商和公眾安心信賴。

管理層討論及分析

採購及招標程序

為保證符合採購政策及促進公開的良性競爭，本集團訂定服務承包合約和採購貨物時純粹以需要、品質和價格作為考慮因素。

與消費者及顧客之關係

客戶服務

本公司致力提供高效率、慇懃有禮的客戶服務，務求令顧客稱心滿意，樂於與我們合作。顧客可藉年報和公司網站了解本集團的業務營運和未來發展。本集團不會作任何失實、誇大或過份的陳述。

環境及社會政策

有關本集團環境及社會政策的詳情載於第35至第54頁之環境，社會和治理報告。

僱傭及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團共聘用199名僱員，其中109人駐於香港，其餘90人則駐於中華人民共和國。

薪酬福利一般乃參考市場條款及按個別員工資歷、經驗及表現制定。一般而言，薪金會每年按工作表現評估報告及其他有關因素檢討，而花紅(如有)亦按此基準發放。本集團制定之員工福利計劃包括強制性公積金計劃、購股權計劃及醫療保險。

社會責任與服務及環境政策

企業社會責任已成常規。本集團注重日常營運中節能減廢，同時實行多項節省能源與紙張循環再用等措施藉以保護環境。

本公司董事及本集團高級管理人員之履歷

執行董事

林曉輝博士（「林博士」），45歲，於二零一三年十二月取得企業家管理學會(Society of Business Practitioners)研究生文憑，二零一四年九月取得馬來西亞城市理工大學(City University College of Science and Technology)之工商管理碩士學位，並於二零一五年八月取得SABI University工商管理榮譽博士學位。自二零零五年以來，林博士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。林博士為中國人民政治協商會議廣東省深圳市委員會委員，亦為中國人民政治協商會議深圳市福田區委員會常務委員。林博士為蘇女士之配偶及林曉東先生之兄長。林博士於二零一四年六月加入本集團。

蘇嬌華女士（「蘇女士」），46歲，於二零一二年九月取得新加坡艾斯弗管理科技學院商業學高級文憑。自二零零五年以來，蘇女士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。自二零一二年四月及二零一五年五月起，蘇女士亦分別出任深圳市福田區人民代表大會代表及深圳市人民代表大會代表。蘇女士為林博士之配偶。蘇女士於二零一四年六月加入本集團。

林曉東先生（「林先生」），36歲，在二零零七年於新西蘭之威寧頓的維多利亞大學(Victoria University of Wellington)取得有關商務法及國際商務學系的商務及行政學士學位。彼在二零零七年至二零零九年曾任職於深圳市國家稅務局直屬分局。林曉東先生自二零零九年開始於一間由林博士及蘇女士擁有之公司擔任不同的管理職務。林曉東先生為林博士之弟。林曉東先生於二零一四年六月加入本集團。

獨立非執行董事

余亮暉先生（「余先生」），42歲，於二零一四年獲委任為本公司獨立非執行董事，於企業服務領域具有逾12年經驗。彼於二零零零年至二零零一年擔任德勤•關黃陳方會計師行審計師。自二零零一年起，余先生加入馮兆林余錫光會計師事務所有限公司，現為該公司執行合夥人。自二零一零年、二零一二年、二零一七年及二零一八年，余先生亦分別擔任北青傳媒股份有限公司（香港股票代號：01000）、遠大中國控股有限公司（香港股票代號：02789）、三一重裝國際控股有限公司（香港股票代號：00631）及百本醫護控股有限公司（香港股票代號：02293）四家香港上市公司的公司秘書。余先生於二零零零年畢業於多倫多大學，取得商業學士學位，並於二零零五年畢業於倫敦大學，取得法律學士學位。彼為美國註冊會計師公會、澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。

本公司董事及本集團高級管理人員之履歷

方吉鑫先生(「方先生」)，37歲，持有武漢大學民事及商業法的碩士學位。方先生由二零零五年至二零零八年在廣東信達律師事務所任職法律助理及律師，由二零零八年至二零一二年任職於中國國際金融有限公司之合規及管理部門。彼自二零一二年起加入深圳市智動力精密技術股份有限公司，現任副總經理及董事會秘書。方先生於二零一四年六月加入本集團。

李珏博士(「李博士」)，43歲，二零一三年畢業於吉林大學法學院民商法學專業並取得法學博士學位，並分別在一九九七年及二零零一年於吉林大學法學院取得有關民商法學的法學學士學位及碩士學位。李博士在二零一四年於深圳市房地產評估發展中心與中國哈爾濱工業大學聯合成立的博士後流動站從事房地產行業的相關研究工作。李博士在二零零一年至二零一三年期間任職於中國銀行深圳市分行。自二零一五年起，李博士受聘於深圳信息職業技術學院財經學院。李博士於二零一四年六月加入本集團。

高級管理人員

陳曙鍵先生(「陳先生」)，40歲，本公司首席財務總監兼公司秘書。陳先生擁有超過17年會計及財務經驗。陳先生於二零零一年畢業於新南威爾斯大學，取得商業學士學位。彼為澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。陳先生於二零一七年六月加入本集團。

董事會報告

董事會謹提呈截至二零一八年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本公司之主要附屬公司之主要業務載於財務報表附註54。

本集團按業務經營分類及經營地域資料呈列之截至二零一八年十二月三十一日止年度業績分析載於財務報表附註6。

業績及股息

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利及本集團於該日之財務狀況載於第62至第204頁之財務報表內。

於截至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止年度，並無宣派任何中期及末期股息。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第3頁。

業務回顧

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業務回顧載於第8至第18頁之管理層討論及分析。

股本

截至二零一八年十二月三十一日止年度之本公司股本變動詳情載於財務報表附註39。

董事會報告

購買、出售或贖回證券

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達之法例均無規定本公司須按比例提呈新股份予其股東購買之優先購買權。

可分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，本公司並無任何可分派儲備(二零一七年：無)。

主要客戶及供應商

在本年度，本集團之主要客戶及供應商佔本集團之銷售及採購百分比如下：

- (1) 本集團之首五名最大客戶所佔營業額合共佔本集團總營業額47.2%。本集團向最大客戶銷售之金額佔本集團總營業額15.3%。
- (2) 本集團之首五名最大供應商所佔採購額合共佔本集團總採購額71.8%。本集團向最大供應商採購之金額佔本集團總採購額55.2%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司各董事、彼等之聯繫人士或各董事所知悉持有本公司已發行股本5%以上之任何股東，並無於本集團五名最大客戶及／或五名最大供應商之中擁有任何實益權益。

董事會報告

董事

於本年度本公司之董事如下：

執行董事：

林曉輝博士
蘇嬌華女士
林曉東先生

獨立非執行董事：

余亮暉先生
方吉鑫先生
李珏博士

根據本公司之公司細則第87條，林曉東先生及余亮暉先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格且願意於會上膺選連任。

獨立非執行董事並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則輪值退任。

本公司已根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）第3.13條接獲各獨立非執行董事之年度獨立確認書，截至本報告日期，本公司認為彼等均為獨立人士。

董事之服務合約

於本報告日期本公司概無與任何董事訂立任何不可於一年內由本公司終止而毋須作出賠償（除法定賠償外）之服務合約。

董事於交易、安排或合約之權益

除財務報表附註12及48所披露者外，各董事或董事之關連實體概無於本公司之控股公司或本公司任何附屬公司或同系附屬公司於本年度內所訂立，且對本集團業務而言屬重大之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

董事會報告

管理合約

於本年度內概無訂立或存在任何與本集團全部或任何重大部分業務之管理及行政有關之合約。

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（根據香港法例第571章《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部之定義）之股份、相關股份或債券中擁有之權益及淡倉或須依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	所持股份數目					總權益佔 已發行股本 之百分比
	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	公司權益	配偶權益	根據購股權 計劃授出 購股權之權益	總權益	
林曉輝博士	-	1,073,160,000 (附註1)	-	-	1,073,160,000	74.75%
蘇嬌華女士	-	-	1,073,160,000 (附註2)	-	1,073,160,000	74.75%
林曉東先生	-	-	-	1,000,000	1,000,000	0.09%
余亮暉先生	-	-	-	500,000	500,000	0.04%
方吉鑫先生	-	-	-	500,000	500,000	0.04%
李珏博士	-	-	-	500,000	500,000	0.04%

附註：

- 於二零一八年十二月三十一日，美林控股有限公司（「美林控股」）為1,073,160,000股股份之合法實益擁有人。由於林曉輝博士擁有美林控股70%已發行股本，因此彼被視為於1,073,160,000股股份中擁有權益。
- 於二零一八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例，蘇嬌華女士（林曉輝博士之配偶）被視為於林曉輝博士被視為擁有權益之1,073,160,000股股份中擁有權益。

董事會報告

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（根據證券及期貨條例第XV部之定義）之股份、相關股份或債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條之規定存置之登記冊之權益及淡倉，或須依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益

於二零一八年十二月三十一日，就董事所知，以下人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊之權益：

股東名稱	身份	所持股份數目	佔已發行股本百分比
美林控股	實益擁有人	1,073,160,000	74.75%

附註：

於二零一八年十二月三十一日，美林控股為1,073,160,000股股份之合法實益擁有人。美林控股分別由林曉輝博士及蘇嬌華女士擁有70%及30%權益。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，除權益或淡倉已載於上文「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉」一段之本公司董事及主要行政人員外，就本公司董事及主要行政人員所知，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定存置之權益登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司所採納之購股權計劃（「該計劃」）乃於二零一二年八月十日舉行之本公司股東週年大會上經股東批准，自二零一二年八月十日起十年內有效。該計劃旨在吸引及挽留優秀人才及其他人士，藉向合資格參與者授出購股權以獎勵彼等對本集團或任何所投資實體之業務及經營作出貢獻。該計劃之進一步詳情載於財務報表附註40。

董事會報告

年內根據購股權計劃授出之購股權變動如下：

承授人姓名	授出日期	行使期	每股行使價 (港元)	於二零一八年	於年內授出	於年內行使	於年內失效	於二零一八年
				一月一日 尚未行使				十二月 三十一日 尚未行使
董事								
林曉輝	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,080,000	-	(1,080,000)	-	-
蘇嬌華	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,080,000	-	(1,080,000)	-	-
林曉東	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	-	1,000,000
余亮暉	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	500,000	-	-	-	500,000
方吉鑫	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	500,000	-	-	-	500,000
李珏	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	500,000	-	-	-	500,000
				4,660,000	-	(2,160,000)	-	2,500,000
董事之聯繫人士								
林曉虹	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	-	1,000,000
蘇嘉文	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	-	1,000,000
林乙鑫	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	300,000	-	-	-	300,000
林敬明	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	-	1,000,000
				3,300,000	-	-	-	3,300,000
其他僱員								
合計	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	2,050,000	-	(50,000)	-	2,000,000
				2,050,000	-	(50,000)	-	2,000,000
				10,010,000	-	(2,210,000)	-	7,800,000

概無參與者獲授超出個人限額之購股權。

董事會報告

董事於競爭業務之權益

本公司董事或彼等各自之任何聯繫人士概無在直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益或與本集團有任何其他利益衝突。

企業管治

有關本公司所採納之主要企業管治常規之報告載於第28至第34頁。

重大關連交易

於二零一八年四月十九日，本集團向林博士及蘇女士收購Realord Ventures Limited及Manureen Ventures Limited之100%股本權益，總代價為人民幣5,854,995,000元（相當於約7,323,176,000港元）。由於林博士及蘇女士為本集團董事及控股股東，故有關交易構成上市規則第14A章界定之關連交易。交易詳情載於本集團日期為二零一八年三月二十三日之通函。

於二零一八年十二月二十七日，本集團訂立一項收購協議以向賣方收購創越融資有限公司之60%股本權益，代價為96,000,000港元。由於其中一名賣方梁美嫻女士為本公司一間附屬公司一名董事之配偶，故有關交易構成上市規則第14A章界定之關連交易。交易詳情載於本集團日期為二零一八年十二月二十七日之公佈。

除上文披露者外，本公司於年內並無進行任何須遵照上市規則第14A章之披露規定之關連交易及持續關連交易。本集團構成上市規則第14A章項下之關連交易之該等其他關連人士交易（如財務報表附註48所披露）均獲全面豁免遵守有關申報、公告及獨立股東批准之披露規定。

充足之公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就董事所知，本公司於回顧年度內，一直維持上市規則規定佔本公司全部已發行股份不少於25%之充足公眾持股量。

核數師

本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司獨立核數師。

代表董事會

主席

林曉輝

香港，二零一九年三月二十九日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力恪守高水平之企業管治常規。董事認為，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內一直符合上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「守則」)之所有守則條文(「守則條文」)。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)之條款作為董事進行證券交易之操守守則。向本公司全體董事作出具體查詢後，董事均確認於截至二零一八年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載之規定標準。

董事會

本公司由董事會(「董事會」)管理；董事會負有領導及監督本公司之責任。董事透過集體指導及監督本集團事務，負責籌劃本集團之成功發展。董事會制訂本集團之業務策略及方針，以發展業務及提升股東價值。

董事會於截至二零一八年十二月三十一日止年度舉行了23次會議。董事會之組成及各董事之董事會會議出席率載列如下：

姓名	出席／舉行 之董事會 會議次數
執行董事	
林曉輝博士(主席)	23/23
蘇嬌華女士(行政總裁)	23/23
林曉東先生	23/23
獨立非執行董事	
余亮暉先生	22/23
方吉鑫先生	22/23
李珏博士	22/23

林曉輝博士與蘇嬌華女士為配偶。

林曉輝博士與林曉東先生為兄弟。

企業管治報告

據本公司所深知，除上文所披露者外，各董事會成員之間概無任何財務、業務及家族關係。

董事培訓

全體董事均有參與持續專業發展，以發展並更新其知識及技能。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，全體董事均已向本公司提供彼等之培訓記錄。所有董事均曾出席由專業機構舉辦之研討會／討論會／論壇，藉以參與持續專業發展，從而取得有關上市公司董事角色、職能及責任之最新資料。董事曾參與之培訓均屬企業管治、監管發展、財務管理或業務技能及知識等範疇。本公司認為，本公司全體董事均已遵守守則條文第A.6.5條之規定。

主席及行政總裁

本公司分設主席與行政總裁兩個職位，並清楚區分兩者之職責，以平衡授權與權力。

主席負責領導董事會，確保董事會有效履行其各方面之職責，並負責擬定董事會會議議程及考慮其他董事提議加入議程之事項。透過董事會，主席亦負責確保本集團遵行良好之企業管治常規及程序。

行政總裁負責本集團業務之日常管理。

獨立非執行董事

本公司獨立非執行董事之經驗及專長，讓本集團獲益匪淺。彼等就策略發展向本公司提供意見，並使董事會得以高度符合財務及其他強制規定。本公司各獨立非執行董事已向本公司發出年度獨立確認書，根據上市規則第3.13條，本公司認為彼等均為獨立人士。

本公司全體獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選。公司細則規定，三分之一之董事須輪值退任，故每位董事須最少每三年輪值退任一次。

企業管治報告

企業管治職能

董事會須負責履行下列企業管治職能：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；
- 檢討本公司遵守守則條文的情況及在《企業管治報告》內的披露；及
- 守則條文(經不時修訂)所載董事會須負責的該等其他企業管治及職能。

薪酬委員會

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會成員包括本公司一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即李珏博士(主席)、余亮暉先生及林曉輝博士。薪酬委員會之職權範圍乃參考守則而制訂。

薪酬委員會於截至二零一八年十二月三十一日止年度內舉行了兩次會議，全體成員均有出席。

薪酬委員會主要負責就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及結構向董事會作出建議。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討本集團之薪酬政策(包括根據守則條文第B.1.2(c)(ii)條檢討執行董事之薪酬政策)，以及向本集團執行董事及高級管理人員支付之薪酬水平。

提名董事

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，提名委員會成員包括本公司一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即林曉輝博士(主席)、余亮暉先生及方吉鑫先生。提名委員會之職權範圍乃參考守則而制訂。

提名委員會主要負責至少每年一次檢討董事會之架構、規模及組成、就委任董事之程序及準則提出建議，以及執行董事會採納之委任程序及準則。

企業管治報告

本公司之提名政策訂明董事遴選準則包括但不限於以下各項：

- 品格與誠信；
- 資格，包括與本公司業務及企業策略相關之專業資格、技能、知識及經驗；
- 各方面之多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- 董事會對獨立非執行董事之規定及根據上市規則之建議獨立非執行董事之獨立性；及
- 就履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員之職責可投放之時間及相關意願之承諾。

審核委員會

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，審核委員會成員包括本公司三名獨立非執行董事，即余亮暉先生(主席)、方吉鑫先生及李珏博士。審核委員會之職權範圍已依循守則所載指引。

審核委員會於截至二零一八年十二月三十一日止年度內舉行了兩次會議，全體成員均有出席。

於本年度內，審核委員會已審閱本集團之中期及全年業績，並檢討風險管理及內部監控系統以及財務申報事宜。審核委員會負責監督整體財務申報程序以及本公司內部監控程序是否充足有效。

問責及核數

財務申報

各董事確認彼等須負責編製本公司之財務報表，以按持續經營基準真實而公平地反映本集團之財務狀況。於二零一八年十二月三十一日，董事並無察覺到有任何重大不明朗之事件或狀況，會導致對本公司持續經營之能力產生重大疑問。因此，各董事按照持續經營基準編製本公司之財務報表。

外聘核數師之財務申報責任載於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表隨附之獨立核數師報告。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會知悉其有責任確保維持合適及有效之風險管理及內部監控系統，以保障本集團資產及股東利益。董事會已建立風險管理及內部監控系統，亦負責持續監察風險管理及內部監控系統之成效。然而，有關系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

年內，董事會已透過審核委員會就本集團之風險管理及內部監控系統是否充足有效進行檢討，檢討範圍涵蓋財務、合規和營運監控以及風險管理機制。董事會亦已檢討負責會計和財務申報職能之人員的資源、資格和經驗，以及本集團有關合計、內部審核和財務申報職能之培訓計劃與預算是否足夠。本集團之內部核數師已對本集團風險管理及內部監控系統之充足性及有效性進行獨立檢討。檢討結果已正式向審核委員會匯報。

董事會已就處理及發放內幕消息之程序及內部監控制定政策及指引，訂明有關內幕消息公佈之職責和責任、共享非公開資料之限制、謠言之處理、非故意之選擇性披露、內幕消息之披露豁免和寬免，以及合規和報告程序。

根據於二零一八年進行之內部監控檢討，本集團並無發現存在重大監控缺陷。

核數師酬金

截至二零一八年十二月三十一日止年度，就年度審核服務已付／應付本公司外聘核數師之酬金合共為1,880,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：1,500,000港元）。有關其他審核／審閱相關服務，酬金金額為2,630,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：2,677,000港元）。

公司秘書

公司秘書負責確保董事會成員之間及董事會與高級管理層之間資訊交流良好、就董事於上市規則及適用法例法規下之責任向董事會提供意見，以及協助董事會執行企業管治常規。公司秘書確認，彼於截至二零一八年十二月三十一日止年度已接受不少於15小時的相關專業培訓，並已向本公司提供其培訓記錄，顯示其已遵守上市規則下之培訓規定。本公司認為，公司秘書已遵守上市規則第3.29條之規定。

企業管治報告

憲章文件

本公司之細則已於二零一二年八月十日舉行之二零一二年股東週年大會上修訂，以使與上市規則現行經修改規定及百慕達法例之若干變更一致。有關修訂之詳情已於本公司日期為二零一二年七月十一日致股東之通函第32至36頁披露，該通函已於本公司及聯交所網站登載。

本公司細則之經更新版本可於本公司網站(www.realord.com.hk)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/index.htm>)閱覽。

股息政策

任何股息的派付及金額均將由董事會酌情決定，並將取決於我們日後的營運及盈利、收購、資本要求及盈餘、整體財務狀況、合約限制以及董事認為相關的其他因素。

股東權利

召開本公司股東特別大會

根據本公司之細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分一之股東，有權於任何時間透過向董事會或本公司之公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後的兩個月內舉行。倘遞呈該要求後的二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行召開股東特別大會。

向董事會作出查詢

股東可於任何時間透過公司秘書向董事會作出書面查詢，公司秘書之聯絡資料如下：

偉祿集團控股有限公司
公司秘書
香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈24樓
2403-2410室

企業管治報告

於股東大會上提呈議案之程序

下列股東有權提呈議案(可向大會正式提呈)以供於本公司股東大會上考慮：

1. 於提出呈請日期代表不少於本公司全部表決權二十分之一之股東；或
2. 不少於一百名股東。

列明議案且經有關股東正式簽署之呈請，連同議案所述事項相關之陳述書，必須按下列時限送交本公司註冊辦事處：

- (1) (倘為要求決議案通告之呈請)舉行大會前不少於六個星期；及
- (2) (任何其他呈請)舉行大會前不少於一個星期。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第79及80條之規定，待接獲有效文件後，本公司即會採取適當行動及作出必須安排，而有關股東須承擔就此招致之開支。

與股東之溝通

本公司致力發展及維繫與其股東及投資者之持續關係及有效溝通。為促進及加強此關係及溝通，本公司已設立(包括但不限於)以下各渠道：

1. 舉行股東週年大會，為本公司股東提供一個平台可提出建議及與董事會交流意見。主席及各董事均會於股東週年大會上回應股東提問；
2. 於股東大會上就大致獨立之事項提呈獨立決議案，藉以加強股東行使其權利。根據上市規則第13.39(4)條，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，本公司股東週年大會通告內所載之所有決議案均將會以投票方式進行表決；
3. 盡早公佈中期及全年業績，使股東了解本集團之表現及營運；及
4. 公司網站www.realord.com.hk載有有關本公司業務其他廣泛而深入之資料，並且不斷更新。

環境，社會和治理報告

概述

董事會很高興提呈本集團根據香港聯合交易所有限公司發佈的「環境、社會及管治報告指引」(「報告指引」)編製的「環境，社會和治理報告」。

1. 範圍

本環境，社會和治理報告的報告期為二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日，內容包含了集團旗下深圳及廣西辦事處於報告期內的相關營運資料。本報告的內容是按照香港聯交所對環境、社會及管治報告指引而編寫，出版頻率為每年度一次。

2. 與持份者溝通

本集團的週年股東會議提供一個有效的平台讓董事會與股東交流意見。除股東大會外，為保持與客戶、供應商等持份者的緊密關係，本集團不時與各持份者保持溝通，透過拜訪、電話會議及會議、郵寄及電郵、客戶服務人員跟進等，聆聽他們的意見及需求。集團營運數據及整體業績表現會每半年總結於公司的中期報告及年報，並透過公司網站www.realord.com.hk向各投資者作出匯報。

環境，社會和治理報告

本集團與持份者的溝通方式

主要持份者	溝通方式
投資者	通過定期投資者會議、股東周年大會、電郵、投資者關係熱線及投資者信箱及公告等形式，與持份者保持緊密、透明及高效溝通。
客戶	設立顧客服務熱線供顧客表達意見，若有投訴個案，顧客服務部職員必定盡快給予顧客適當的回覆。
員工	制定僱傭及員工福利制度，透過培訓加強員工對職業安全及健康之意識。
供應商	透過電郵、會議、審核及評估流程，達致公開透明的採購政策，與供應商互利共贏。
社區	委派員工參與區內環保活動。

環境，社會和治理報告

3. 環境、社會及管治表現

3.1 環境

3.1.1 排放物

集團積極監察於營運過程中的環境管理事宜，並採取一系列減少環境影響的措施，包括控制廢氣及溫室氣體排放、水及土地的排污，及減少有害及無害廢棄物的產生。集團已採取一系列環保政策和措施以實現對保護環境方面的持續承諾。於業務範疇裡實行相關環境保護方面的措施，並分以下層面闡述：

減少空氣污染

集團一直關注各項設備的廢氣排放量及作出廢氣監控例如集團會定期安排汽車維修和保養，藉以維持其引擎及其他機械系統處於良好的工作狀態，提升燃油使用效率及減少污染物的排放。為進一步降低廢氣的排放，集團已準備逐步以電動汽車取締傳統柴油汽車，期望可以達致路上零排放。

下表載列本集團於二零一八年及二零一七年報告年度的廢氣排放量：

	二零一八年	二零一七年
氮氧化物類(NO _x) (千克)	12.39	6.89
硫氧化物(SO _x) (千克)	0.23	0.11
顆粒(PM) (千克)	0.91	0.55

減少溫室氣體排放

於溫室氣體排放方面，本集團亦展開數據監察工作，辨別溫室氣體排放源並把其歸類，以對比各個溫室氣體排放源的數據表現。

環境，社會和治理報告

下表載列本集團於二零一八年及二零一七年報告年度的溫室氣體排放總量及密度：

	二零一八年	二零一七年
溫室氣體排放量(二氧化碳當量(噸))		
直接排放(二氧化碳當量(噸))	38.41	88
能源間接排放	129.54	102.68
溫室氣體排放總量(二氧化碳當量(噸))	167.94	190.68
總員工人數(人)	142	63
溫室氣體排放密度(二氧化碳當量(噸)／人)	1.18	3.03

商業出行節約

集團瞭解商業差旅當中的長途運輸會增加能源消耗，導至溫室氣體排放增加，故集團鼓勵員工使用環保的通訊模式，包括廣泛應用互聯網視像會議及微信溝通，減少長途出差的需要，從而減少因使用長途交通工具引致的碳排放；而員工如須出差，會主要以乘坐公共交通工具作優先考慮，以減低額外之碳排放。

廢氣減排管理

為降低廢塑料加工機器的廢氣排放對周邊環境的影響，本集團的廢塑料加工機械已安裝新裝置，採用活性碳纖維吸附技術將收集的廢氣經處理後再作排放。此外，集團亦注意加強車間通風，通過空氣稀釋的作用，有效減少廢氣於車間內積聚。相關廢氣經淨化處理後已達到《中華人民共和國大氣污染防治法》標準及規定準則。

環境，社會和治理報告

噪音污染管理

本集團按照《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》標準，於廣西回收廠房內採取封閉式設計，並設置隔聲屏障，避免運作時的噪音對周圍環境造成影響。

優先考慮向本地供應商採購的政策

本集團為減少因運輸途中所產生的排放及能源消耗，在符合硬件及軟件條件的情況下，鼓勵優先考慮及選用本地供應商，以避免因需要長距離運送貨物而產生的額外碳排放；使用本地供應商時，亦奉行集中供應商策略，盡可能安排減少送貨次數，優化派遞計劃，以減低因運輸過程所衍生的廢氣排放。

廢棄物管理

集團致力採用廢棄物及資源管理策略，除藉由原物料減量、更積極推動廢棄物再利用，以落實廢棄物資源化循環。同時，集團參考中華人民共和國政府發佈的《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》執行該等策略，確保廢料以負責任的方式處理。

有害廢棄物處理

針對有害廢棄物，本集團的廣西回收場運作期間所產生的有害廢棄物主要涉及廢機油、電路板、廢膠粒、活性炭等。集團嚴格遵守國家對有害廢棄物處理的《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《危險廢物轉移聯單管理辦法》等法規要求，對危險廢棄物進行集中收集、暫存管理，並跟所在地政府指定的合資格廢物處理公司簽訂委託協議，以協助本集團妥善處理所有有害廢棄物。

環境，社會和治理報告

下表載列本集團於二零一八年及二零一七年報告年度的有害廢棄物產生總量及其密度：

	二零一八年	二零一七年
有害廢棄物產生總量(噸)	0	0.33
總員工人數(人)	176	63
每員工排放密度(千克/人)	0	5.24

無害廢棄物處理

集團旗下廣西回收場依據《固體廢物污染環境防治法》及《城市生活垃圾管理辦法》設有回收中心，由員工收集及對不同種類的固體廢棄物進行標識及分隔放置，將可重用的廢棄物(包括紙品類、塑料類、金屬類等)送往回收商進行合適處理，當中更透過內部運作管理、宣傳、培訓、標識、分類、回收等政策控制，以提高回收率和達致最高的資源效益。此外，為提升能源及資源的使用效率，本集團更定期聘請有資質的專業機構進行環境監測，不時邀請環境專家提出改進方案並積極研究實施。

下表載列本集團於二零一八年及二零一七年報告年度的無害廢棄物產生總量及其密度：

	二零一八年	二零一七年
無害廢棄物產生總量(噸)	2.16	529.49
總員工人數(人)	176	63
每員工排放密度(千克/人)	0.01	8.40

於二零一八年對比二零一七年無害廢棄物減少約99%。

環境，社會和治理報告

3.1.2 資源使用

本集團明白地球上的天然資源非常珍貴，絕非取之不盡，因此我們已推行適當營運措施藉以提升使用資源的效率。

節約能源

於節約能源方面，本集團落實不同的策略，積極減少對生態環境造成破壞。

節約能源措施

- (1) 現已計劃逐步將現有辦公室及貨倉照明更換為光二極管(LED)，此舉除能夠減少電源能耗，更可以減少因更換壽命較短的傳統照明設備時所造成的有害廢棄物。
- (2) 要求每位員工參與節能減排行動；教育員工適當地使用辦公室用電設備，例如燈光，電風扇及冷氣機等設施，在不需使用時將負責區域的設備關閉，在下班前更全面檢查所有耗能設備已關閉。此外，集團進行節能減排知識宣傳，促使員工養成節能環保的工作習慣。
- (3) 要求空調溫度設定於25度，並需於下班前30分鐘先行關掉，以避免浪費資源。
- (4) 定期清潔辦公室設備(如冰箱、空調等)以提高運作效能。
- (5) 優先採用環保、節能及高效電器和設備。

環境，社會和治理報告

節約用水

本集團在日常營運中沒有對適用水源發現任何問題及沒有取水困難，日常用水取自城市供水系統，主要用途為辦公生活用水，沒有自採地下水或從其他自然水源取水。並經常提醒員工節約用水的概念及加強用水設備的維修管理，以達至節約用水的目的。其中廣西回收廠房已實行水資源重覆利用，將員工宿舍的洗衣服、洗手用過的水收集作沖洗衛生間用。更於適當地地方貼上「節約用水」標語，提醒各同事在日常運作中減少用水，並注意於用水後隨即關閉水龍頭，減少不必要的浪費。集團亦加強用水設備日常維修管理，對水喉水管等供水設施定期進行保養，以減少隱藏的滲漏情況。於二零一八年對比二零一七年用水量減少約7.9%。

綠色辦公室政策

本集團落實了一系列節約使用辦公用品措施，包括公司內部全面推行檔案電子化管理，鼓勵同事盡量在電腦上進行文檔處理及以電子方式傳遞資訊，減少紙質檔的列印、傳遞、整理、存檔等工作。對於必須列印的檔，本集團亦要求同事盡量以雙面方式列印；公司信封、公文袋、畫冊等印發數量亦受核實控制，務求盡量削減對紙張的需求。另外為方便進行垃圾分類，循環再用及將可回收的資源轉交合資格的回收商，辦公室已放置各式收集箱用作回收單面印刷廢紙及列印機墨水匣。

辦公室內不同區域已擺放各種綠色植物，其中廣西廠區的綠地覆蓋率更達到15%，有助淨化空氣，改善室內及周邊空氣質素。

環境，社會和治理報告

減少包裝物料廢棄物

廣西回收場主要利用貨車將貨品直接交付客戶，在有合理保護的前提下，盡量再利用原料進口時的包裝物料，務求控制在運輸過程中耗用最少的資源，故不會產生大量包裝廢棄物。

下表載列本集團於二零一八年及二零一七年報告年度的主要資源的總耗量及密度：

	深圳辦事處		廣西回收場	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
總員工人數(人)	27	24	115*	39
流動源的汽油耗量(公升)	5,716.72	6,926.05	9,942.15	14,743
耗量密度(公升/人)	211.73	288.59	86.45	378.03
設施耗電量(千個千瓦時)	68,889	39,774	80,412	99,284
耗量密度 (千個千瓦時/人)	2,551.44	1,657.25	699.23	2,545.74
耗水量(立方米)	299	303	2,619	2,868
耗量密度(立方米/人)	11.07	12.63	22.77	73.54

* 廣西回收場之員工總數包括臨時工

通過全體員工的共同努力，本集團全體員工在能源及水資源的節省意識上已得到一定的提升，其中廣西回收廠房二零一八年的電力耗用量對比去年下降了約19%。

3.1.3 環境及自然資源

本集團瞭解社會及各持份者對保育環境及自然資源的關注，因此我們已制訂了多項綠色辦公室措施，積極於營運的過程中減少對天然資源的耗用，以回應各界的訴求。其中廣西廠房已設立環境管理委員會負責監察及管理工廠及辦公室內的環境保護措施，以減低安全風險及改善環保表現。

環境，社會和治理報告

本集團主要消耗的其中一種天然資源為紙張，為削減用紙量，集團鼓勵同事以電子方式傳遞資訊，盡量在電腦上進行文檔處理，並要求同事盡可能以雙面方式進行列印。亦會核實內部所需的公司信封、公文袋、畫冊等數量，避免多印。另一方面，當有需要添置或更新營運設備時，必會參考能源標籤上的資料，盡可能揀選能源效益高的型號，追求更佳能源管理效益。

對於廢棄物中的可重用及可回收資源，如廢紙及列印機墨水匣，我們已設置收集箱進行分類管理，方便安排內部循環再用或轉交合資格的回收商作進一步回收處理。為確保員工能在日常工作中貫徹實踐集團的環保理念，所有新入職員工均會被安排接受環保方面的培訓，同時鼓勵員工積極參與各類節能降耗方案設計，藉以提升全體員工的環保意識。

我們在廣西廠房的空地種植蔬菜，養殖家禽，滿足公司日常所需，減少購買。我們亦積極與環保機構合作，組織員工參與廢舊衣服、物品回收捐贈活動，藉此向公眾宣揚環保訊息。

環境，社會和治理報告

3.2 社會

3.2.1 僱傭

為遵守本集團各營運地點當地的僱傭法律法規要求，我們已制定一系列的僱傭政策，保障僱員獲得公平合理的對待。

僱員招聘機會平等

本集團遵守國家法規政策，對所有求職者一視同仁，不設不平等的限制條件和不平等的優先優惠政策，為求職者提供平等的競爭機會；而且招聘是公開透明，接受任何監督，不會容許黑箱作業發生；同時，本集團平等對待每位員工，完全依據員工的教育水平、專業資格和工作能力以考慮聘用、工資、福利、獎勵、晉升、解聘等事宜，對男性和女性提供同等待遇。

工作與生活平衡

員工是本集團最重要的核心資產，本集團用心經營及照顧同仁的需要，更重視員工工作與生活的平衡；員工的生活得以放鬆，亦能有助提升企業的整體營運效率。因此，本集團務必遵照《中華人民共和國勞動合同法》，保障員工工作時數及休假日。

環境，社會和治理報告

薪酬及福利政策

本集團嚴格按照法例要求以制定集團的薪酬政策及福利政策(其中包括僱傭條例、強制性公積金計劃條例、中國勞動法及中國勞動合同法等)，並遵從當地最低工資、工作時間及加班上限、有薪法定假日及有薪年假等要求。本集團每年除了會按照員工考核結果實施工資調整此外，亦會根據員工的績效來決定年終獎金，以激勵員工的工作興趣和熱情，與員工分享集團的成果。此外，更設立福利委員會，負責檢討有關的員工福利的事宜，現時集團已為全體員工提供全面的福利保障，其中包括醫療保險，進修津貼等。為促進勞資雙方的溝通互動，集團亦透過專欄、調查問卷等形式及時將本集團最新動態傳遞給每一位員工，並積極聽取員工的意見與建議，針對員工關注度較高的問題及時採取相應的措施，保障廣大員工的利益。

賠償、解僱及退休政策

集團按照《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》等相關法律法規，啟動賠償及退休程序，包括發放賠償金、補償金及規劃退休安排等。

反歧視

本集團在員工招聘、晉升、發展、處分、福利和勞動合同終止等各環節，均禁止任何因為人種、膚色、國籍、語言、財富、社會出身、社會地位、年齡、性別、性傾向、種族、殘疾、懷孕狀況、信仰、政治派別、社團成員或婚姻狀況等產生的歧視行為，務求達致員工多樣性。

環境，社會和治理報告

下表載列二零一八年及二零一七年報告年度之集團員工總數及分佈：

	深圳辦事處		廣西回收場	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
性別				
男性	13	8	62	17
女性	14	16	53	22
僱傭類別				
全職	27	24	33	39
兼職	0	0	0	0
臨時工 員工	0	0	82	0
年齡				
15 – 24	2	2	10	2
25 – 34	6	8	58	16
35 – 44	11	7	21	11
45 – 54	7	7	20	9
55 – 64	1	0	4	1
> 65	0	0	2	0
總數	27	24	115	39
地理區域				
中國	27	24	115	39
香港	0	0	0	0

環境，社會和治理報告

3.2.2 健康與安全

為防範職業病或工業傷亡的發生，本集團制定了多項涉及職業健康及安全管理政策，以保障所有僱員的健康及安全。

職業健康及安全政策

本集團嚴格執行各營運點所在地有關職業健康及安全的法例要求，以避免員工於工作時受傷。

工作場所的安全管理

本集團所有的運營設施均由專責部門統籌安排檢查，按照集團發佈《職業健康及安全政策》並定期開會審查工作，檢視集團的職業健康及安全事務表現。每當發現有員工錯誤操作，或存在風險的操作方式時會立即進行勸導，同時對於發現的風險採用糾正預防措施予以管控，全面降低現場人員的不安全行為，降低事故發生率。

本集團生產車間和辦公室均裝有除塵、除噪、防毒等設備，並規範設置危險品識別標誌，規範使用、儲存易燃易爆物品，務求降低對員工健康的傷害。

為進一步加強本集團旗下各工作場所的安全，我們已於各營運點配備急救箱，滅火筒，及安全出口指示牌，並提醒同事必需時常保持通道或走火通道整潔暢通，不得擺放過多雜物於對辦公室，確保遇到緊急情況下可以迅速安全撤離。

個人防護裝備

本集團致力為員工提供合法，安全和有尊嚴的工作環境，為前線同事提供防塵口罩、降噪耳塞、應急藥品等個人防護裝備以作不時之需。

環境，社會和治理報告

工作場所的環境衛生

本集團已提示各員工於工作場所內須保持整潔。我們在各辦公室及廠房範圍設置指定區域，收集員工丟棄的垃圾及廢棄物；而公用區域的衛生則安排由專責部門統一負責定時清理。辦公區域的空調系統及地毯亦會安排定時清洗，以維持工作間的環境衛生。

員工工作安全培訓

集團已制定適合的培訓指引，以確保規程的有效執行與設備的安全操作，主要內容包括正確使用防護裝備的方法、安全生產及職業健康知識與案例、崗位／設備安全操作等。為維持員工的安全意識及熟習遇突發事故時的應變能力，本集團每年定期組織員工參與大廈物業管理公司舉辦的大型消防演習活動。

壓力管理

本集團與心理輔導人士合作，為員工提供員工心理輔導熱線，協助有需要的員工抒解工作上的壓力；亦特別為高壓職位員工提供壓力管理培訓，有助減輕員工的負面情緒影響。此外，集團更為員工開闢申訴管道，為所有員工提供保密的回饋管道，使他們可透過向部門領導或者上一級領導表達任何意見或關注。

3.2.3 發展及培訓

職業發展政策

本集團期望為員工創造一個有利於持續發展之環境，並鼓勵員工追求更佳的事業突破。我們設有迎新培訓，幫助新同事盡快熟習公司的企業文化及融入新的工作環境。本集團亦持續關注員工的發展訴求及職業規劃，因應不同工作和職級的需要，為同事安排培訓課程。對於部分內部關鍵人才，我們更制定關鍵崗位職涯路徑，明確人員歷練進程，以加強僱員的整體專業資格及個人素質，扶助有能力的同事成才，與公司共同成長。

環境，社會和治理報告

下表載列二零一八年及二零一七年報告年度本集團內部平均接受培訓僱員的百分比：

	深圳辦事處		廣西回收場	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
性別				
男性	100	32.7	100	100
女性	100	67.3	100	100
僱員級別				
高級管理層	100	16.51	100	100
中級管理層	100	22.01	100	100
一般員工	100	61.48	100	100

下表載列二零一八年及二零一七年報告年度本集團內部每名僱員的平均培訓時數：

	深圳辦事處		廣西回收場	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
性別				
男性	13	26	40	93
女性	14	27	40	72
僱員級別				
高級管理層	35	35	40	192
中級管理層	35	35	40	96
一般員工	25	23	40	48

3.2.4 勞工準則

防止童工政策

集團嚴格禁止招聘童工及不能容忍強迫勞動；集團依據《中華人民共和國未成年工特殊保護規定》和海外各地對應的法律法規，在員工招聘、入職審批、入職報到等各環節審核應聘者的有效身份證明。

環境，社會和治理報告

防止強制勞工

在員工受聘過程中，集團根據《中華人民共和國勞動合同法》尊重每位員工選擇工作的權利，包括僱傭自由、辭工自由、加班自由及行動自由等。集團嚴禁任何形式的強迫勞動，包括契約勞動、抵債勞動，亦從不強迫員工超時工作，並贊同勞動者有權成立加入工會，以保障員工的個人權利。

3.2.5 供應鏈管理

在物料採購及供應商管理方面，本集團訂立了一套監管制度以保證其服務或產品質量。我們要求供應商必須遵循所有法例、各國際公約、合約要求及本集團的所有守則。當需要選擇服務供應商時，我們主要根據供應商過往的經驗、價錢、信譽、專業資格、操守、環保及企業社會責任表現等作考量準則。為確保供應商的表現持續合乎本集團的要求，我們會透過每年的年度評估來評核供應商過往一年的表現，從而檢討是否繼續維持與各供應商的合作關係。

下表載列二零一八年及二零一七年報告年度，本集團供應商的數量及地理分佈：

	二零一八年	二零一七年
中國	42	42
香港	19	19
其他	10	10

環境，社會和治理報告

3.2.6 產品責任

本集團對自家的出品表現十分關注，因此制訂了多項政策以推動我們提供更優質的產品及服務。

質量管理政策

本集團重視合約精神，所有產品及服務的規格均會於合約上清楚訂明，務必確保客戶清楚合約細節，保障買賣雙方的權益。我們致力令整個營運提供最高標準的產品及服務，達致該等標準涉及應用專屬系統及程序，以確保遵守當地及國際規範。為鞏固客戶對我們產品的信心，本集團成立產品出入庫品質檢測評估小組，並按照相應檢測流程，對產品交付前進行嚴密品質監察。

公平宣傳政策

本集團秉持公平宣傳的原則，確保在集團宣傳網頁及其他宣傳品上的產品資訊皆是真實及準確，不會作任何失實、誇大或過份的陳述。集團根據《廣告法》規定要求銷售人員在推廣產品時，發放的資訊都來自集團確認的產品優勢，並不涉及競爭對手公司或產品的負面陳述，避免客戶在購買時被誤導。

顧客資料保護政策

基於保護客戶資料的重要性，集團根據內部發佈的《保密制度》及《員工手冊》規定，嚴格管理與客戶知識產權相關的資訊及文件，並加以保密，未經允許，員工不得擅自複印或私下存檔或帶離公司。

售後服務政策

本集團致力提供高效率、慇懃有禮的客戶服務，承諾為客戶履行售後服務，集團已設立電郵信箱及電話熱線作為渠道保持與客戶間之溝通，協助客戶解答任何查問，解決合同細節或其他跟進事項。

環境，社會和治理報告

3.2.7 反貪污

對於防止貪污及商業道德的方向，本集團設有多項政策以監管員工的操守及行為。

企業管治政策

本集團已參照及遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》內的所有守則條文，包括維持良好的企業管治常規。

防貪政策

任何員工及董事不得索取或收受優惠，包括金錢、禮品、貸款、酬金、工作、合約、服務和贊助，尤其在此等優惠與公司的業務往來存在利益衝突的情況下。

告密政策

本集團鼓勵員工直接或通過其直屬主管向董事報告他們懷疑涉及貪污的個案，包括賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等。

利益衝突申報政策

本集團內所有涉及利益衝突的重大交易均須向董事會披露。涉及利益衝突的董事會成員不得就批准交易的決議進行投票。

第三方核數機構政策

本集團每年皆聘用第三方核數機構，以核實集團賬目的準確性及捍衛股東的權益；選用第三方財務審計機構由審核委員會決定，而審核委員會則由所有獨立非執行董事組成。

服務合約審批政策

所有重要的服務合約均須經董事會批准。對於已獲批准的服務合約，則由提名委員會(由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成)負責審查。

環境，社會和治理報告

3.2.8 社區投資

偉祿集團本著「取諸社會，用諸社會」的宗旨，致力推動慈善，扶助弱勢社群、支持學術及科學研究，為未來下一代謀福祉。於二零一五年一月十三日，本集團主席林曉輝博士以個人名義向港大兒童及青少年科學系捐出1,000萬港元，成立「林曉輝基金教授席」以支持該學系兒科心臟專家張耀輝教授及其團隊的科研發展。

集團一直積極參與社區活動，定期與地區政府及持份者檢討並找出社區需要。集團主席已於二零一六年內與另外四位深圳市政協委員向河源市政協合捐100萬元人民幣作為扶貧基金，以支持慈善活動。集團內部亦組建了員工義工團隊，積極動員參與探訪孤寡老人、資助困難家庭、救助困難學生等公益活動。於未來，本集團承諾會繼續將社區投資的方向集中於科研發展、國家建設及扶貧等範疇，回饋社會。

4. 獎項與成就

於本報告期間，本集團獲得多個獎項及成就，其中包括：

獎項／成就名稱	頒發機構	得獎日期
安全生產標準化三級企業	廣西梧州市通寶再生物資有限公司	二零一八年十二月

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

獨立核數師報告

致偉祿集團控股有限公司列位股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計列載於第62至204頁偉祿集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「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、綜合損益及其他全面收益表、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，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務申報準則》(「香港財務申報準則」)真實而中肯地反映了 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佈的《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佈的《專業會計師道德守則》(「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。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及就此達致意見時進行處理，我們不對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

投資物業估值

由於結餘對綜合財務報表整體之重要性，加上管理層就釐定公平價值所作出之判斷，我們已將投資物業估值識別為關鍵審計事項。

貴集團之投資物業乃位於香港及中華人民共和國。於二零一八年十二月三十一日，貴集團之投資物業價值9,081,879,000港元，佔貴集團總資產之79%。如附註18所披露，投資物業之公平價值變動收益671,422,000港元已於損益內確認。

貴集團所有投資物業均根據獨立合資格專業估值師行(「估值師」)進行之估值按公平價值列賬。估值乃取決於若干重大不可觀察輸入數據，當中包括每平方米／每個停車位／每平方呎價格，而有關價格乃於應用反映有關物業狀況及位置之調整因素後基於可資比較銷售交易得出。估值所用之估值方法及重大不可觀察輸入數據之詳情於綜合財務報表附註18披露。

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

我們就投資物業估值所執行之程序包括：

- 評估估值師之勝任程度、能力及客觀性；
- 自估值師處了解估值時所用之估值方法、重大不可觀察輸入數據及對主要輸入資料和數據之關鍵判斷；
- 在內部估值專家之協助下評估估值師採用之重大不可觀察輸入數據之合理性，評估方式為按抽樣方式將以上數據與有關類似可資比較物業之公開可得資料作比較；及
- 在內部估值專家之協助下，透過與過往應用之調整因素、類似物業之可比較性及其他市場因素進行比較，評估估值師所作出有關物業位置及狀況之調整因素之合理性。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之減值評估

由於應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項對綜合財務報表之重要性及評估 貴集團於報告期末之應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)時涉及主要判斷及管理層估計，我們已將應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之減值評估識別為關鍵審計事項。

於二零一八年十二月三十一日，應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項淨額分別為455,015,000港元及99,832,000港元。誠如綜合財務報表附註2所闡釋， 貴集團於本年度採用香港財務申報準則第9號「金融工具」(香港財務申報準則第9號)，並於二零一八年一月一日根據香港財務申報準則第9號之過渡性條文分別就應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項確認額外減值7,525,000港元及8,187,000港元。

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

我們就應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項減值評估所執行之程序包括：

- 了解信貸風險評估程序及管理層估計應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項信貸虧損撥備之方法；
- 評估管理層所用之信貸虧損撥備計算方法之合適性；
- 測試 貴集團於二零一八年一月一日首次採用香港財務申報準則第9號時及二零一八年十二月三十一日所作之預期信貸虧損調整之準確性；
- 抽樣測試管理層評估個別債務人之信貸風險時所使用資料之完整性，方式為查核獨立來源之債務人虧損比率及比較本年度所錄得之實際虧損之歷史違約率；

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之減值評估(續)

誠如綜合財務報表附註4所載，貴集團於本年度透過採用預期信貸虧損模式就各債務人個別確認應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項信貸虧損撥備。於計算信貸虧損撥備時，虧損比率乃基於可資比較違約可能性、國際信貸評級機構所報之回收率及經考慮相關抵押品(如有)後得出之違約風險而估計，並就無需付出不必要的成本或努力便可獲得之前瞻性資料作調整。

誠如綜合財務報表附註51(b)所披露，貴集團於本年度就應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項分別確認額外減值虧損5,352,000港元及20,816,000港元。於二零一八年十二月三十一日，貴集團應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之預期信貸虧損分別為10,387,000港元及2,649,000港元。

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

- 質疑管理層釐定於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日之應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項信貸虧損撥備時所用之基準及判斷，包括彼等識別信貸減值應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項以及就各個別債務人所應用之估計虧損比率及違約風險之基準之合理性，當中參考歷史違約率、前瞻性資料及抵押證券價值；及
- 評估綜合財務報表附註51(b)所載有關應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項減值評估之披露。

獨立核數師報告（續）

其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的全部資料，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資料，我們亦不對該等其他資料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資料，並在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了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，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層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《香港財務申報準則》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，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。

治理層須負責監督 貴集團的財務申報過程。

獨立核數師報告（續）

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，並依據百慕達公司法第90條僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。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匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴有關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該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、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。
- 了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。

獨立核數師報告(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、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。

除其他事項外，我們與治理層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。

我們還向治理層提交聲明，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。

從與治理層溝通的事項中，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有關事項，除非法律法規不允許公開披露有關事項，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陳子偉。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年三月二十九日

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		
貨品及服務		782,622	733,883
租金收入		19,532	20,206
利息		8,885	8,870
收益總額		811,039	762,959
銷售成本		(629,311)	(621,451)
毛利		181,728	141,508
其他收入	7a	3,801	2,434
其他所得收益及虧損	7b	310,319	41,406
減值虧損，扣除撥回	8	(27,168)	(176)
投資物業之公平價值變動收益	18	671,422	155,749
銷售及分銷開支		(10,108)	(5,730)
行政開支		(145,086)	(128,387)
其他開支		(3,551)	(9,704)
分佔聯營公司之業績	21	(1,436)	-
財務費用	9	(423,972)	(30,819)
未計稅項前溢利		555,949	166,281
所得稅開支	10	(172,238)	(55,060)
本年度溢利	11	383,711	111,221
下列人士應佔：			
本公司擁有人		363,282	93,254
非控股權益		20,429	17,967
		383,711	111,221
每股盈利			
基本(港仙)	15	26.89	8.11
攤薄(港仙)	15	26.82	8.09

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度溢利	383,711	111,221
其他全面(開支)收益		
將不會重新分類至損益之項目：		
物業重估收益	1,407	2,324
與物業重估收益有關之所得稅	(352)	(581)
往後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額：		
– 附屬公司	(462,429)	51,656
– 聯營公司	(57)	–
可供出售投資之公平價值變動虧損	–	(2,055)
本年度其他全面(開支)收益，於扣除所得稅後	(461,431)	51,344
本年度全面(開支)收益總額	(77,720)	162,565
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(98,584)	144,209
非控股權益	20,864	18,356
	(77,720)	162,565

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	100,521	102,527
預付租賃款項	17	4,968	5,323
投資物業	18	9,081,879	1,344,575
商譽	19	28,497	28,497
其他無形資產	20	13,369	4,400
於聯營公司之投資	21	66,122	–
透過其他全面收益按公平價值 列賬之股本工具	22	31,048	–
融資租賃應收賬項	23	–	4,688
可供出售投資	24	–	11,789
預付款項、按金及其他應收賬項	27	82,930	11,630
		9,409,334	1,513,429
流動資產			
存貨	25	146,170	42,536
應收貿易賬項	26	455,015	310,702
證券經紀產生之應收賬項	26	99,832	130,067
預付租賃款項	17	114	120
預付款項、按金及其他應收賬項	27	306,112	38,892
融資租賃應收賬項	23	–	2,283
可退回稅項		3,463	2,674
透過損益按公平價值列賬之金融資產	28	96,631	55,991
代客戶持有之現金	29	8,454	17,321
銀行結餘及現金	30	896,544	61,477
		2,012,335	662,063
流動負債			
應付貿易賬項	31	223,016	67,543
證券經紀產生之應付賬項	31	19,645	37,744
合約負債	32	4,832	–
其他應付賬項及應計費用	33	100,282	53,260
銀行借貸及透支	34	496,953	255,525
應付關連方款項	35	78,524	37,531
應付稅項		10,583	9,898
		933,835	461,501
流動資產淨值		1,078,500	200,562
總資產減流動負債		10,487,834	1,713,991

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
權益			
股本	39	143,571	115,075
儲備		2,734,877	955,317
本公司擁有人應佔權益		2,878,448	1,070,392
非控股權益		53,978	33,606
		2,932,426	1,103,998
非流動負債			
遞延稅項負債	36	377,442	231,305
最終控股公司貸款	37	821,460	378,688
承兌票據	38	1,492,460	–
銀行借貸	34	4,864,046	–
		7,555,408	609,993
		10,487,834	1,713,991

第62至204頁的綜合財務報表已於二零一九年三月二十九日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

林曉輝
董事

蘇嬌華
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

	本公司擁有人應佔										非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元 (附註39)	股份溢價 千港元	將發行的股份 千港元 (附註41(b))	購股權 儲備 千港元 (附註40)	法定儲備 千港元 (附註(i))	資本儲備 千港元 (附註(ii))	資產重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零一七年一月一日	115,000	590,590	-	15,796	-	-	28,274	(35,470)	183,907	898,097	-	898,097
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	93,254	93,254	17,967	111,221
本年度其他全面收益(開支)												
物業重估收益	-	-	-	-	-	-	2,324	-	-	2,324	-	2,324
與將不會作重新分類之項目有關 之所得稅	-	-	-	-	-	-	(581)	-	-	(581)	-	(581)
可供出售投資之公平價值變動虧損	-	-	-	-	-	-	(2,055)	-	-	(2,055)	-	(2,055)
換算海外經營業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	51,267	-	51,267	389	51,656
於二零一七年十二月三十一日	115,075	594,347	20,441	19,319	1,900	-	27,962	15,797	275,551	1,070,392	33,606	1,103,998
初始應用香港財務申報準則 第9號之影響(附註2)	-	-	-	-	-	-	2,055	-	(14,594)	(12,539)	(492)	(13,031)
於二零一八年一月一日(經重列)	115,075	594,347	20,441	19,319	1,900	-	30,017	15,797	260,957	1,057,853	33,114	1,090,967
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	363,282	363,282	20,429	383,711
本年度其他全面收益(開支)												
物業重估收益	-	-	-	-	-	-	844	-	-	844	563	1,407
與將不會作重新分類之項目有關 之所得稅	-	-	-	-	-	-	(211)	-	-	(211)	(141)	(352)
換算海外經營業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(462,442)	-	(462,442)	13	(462,429)
- 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(57)	-	(57)	-	(57)
- 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年度全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	633	(462,499)	363,282	(98,584)	20,864	(77,720)
藉收購附屬公司收購資產(附註42)	28,100	1,295,402	-	-	-	586,594	-	-	-	1,910,096	-	1,910,096
發行股份	175	8,768	(8,943)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	1,049	-	-	-	(1,049)	-	-	-
行使購股權	221	8,862	-	(4,265)	-	-	-	-	4,265	9,083	-	9,083
於二零一八年十二月三十一日	143,571	1,907,379	11,498	15,054	2,949	586,594	30,650	(446,702)	627,455	2,878,448	53,978	2,932,426

附註：

- (i) 根據於中華人民共和國(「中國」)成立之所有附屬公司之組織章程細則，該等附屬公司均須將除稅後溢利的5%至10%轉撥至法定儲備，直至儲備達到相應註冊資本的50%為止。有關溢利須於向權益持有人分派股息前轉撥至儲備。法定儲備可用以抵銷過往年度虧損、擴充現有營運或轉為附屬公司之額外資本。
- (ii) 586,594,000港元(「港元」)之資本儲備指林博士及蘇女士(定義見附註1)於本公司於本年度藉向彼等收購附屬公司收購資產中透過美林控股(定義見附註1)作為本公司控股股東作出之視作注資，詳情載於附註42。控股股東注資指所收購資產淨值(扣除未償還債務還款)7,909,770,000港元與總代價(定義見附註42)公平價值7,323,176,000港元之間的差額。

綜合現金流量表

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			
未計稅項前溢利		555,949	166,281
就下列事項作出調整：			
預付租賃款項攤銷		118	116
銀行利息收入		(842)	(126)
折舊	16	11,958	10,297
股本結算以股份為基礎付款開支		–	3,813
最終控股公司貸款之匯兌(收益)虧損		(3,889)	7,493
承兌票據之匯兌收益		(133,402)	–
銀行借貸之匯兌收益		(6,164)	–
財務費用	9	423,972	30,819
融資租賃之利息收入		(330)	(657)
投資物業之公平價值變動收益		(671,422)	(155,749)
減值虧損，扣除撥回		27,168	176
保證金融資之利息收入		(8,885)	(8,870)
信貸減值應收貸款之利息收入		(963)	–
出售物業、廠房及設備之虧損		61	428
物業、廠房及設備之重估虧絀(收益)		361	(2,940)
持作買賣投資公平價值變動之未變現收益		(35,063)	(40,349)
分佔聯營公司之業績		1,436	–
營運資金變動前之經營現金流量		160,063	10,732
存貨(增加)減少		(105,819)	32,257
應收貿易賬項增加		(147,991)	(157,904)
證券經紀產生之應收賬項減少(增加)		868	(10,508)
預付款項、按金及其他應收賬項(增加)減少		(79,530)	37,492
透過損益按公平價值列賬之金融資產(增加)減少		(238)	3,006
代客戶持有之現金減少(增加)		8,867	(5,687)
受限制現金減少		–	4,171
應付貿易賬項增加(減少)		155,473	(526)
證券經紀產生之應付賬項(減少)增加		(18,103)	17,860
合約負債增加		1,782	–
其他應付賬項及應計費用(減少)增加		(12,833)	31,376
經營業務所用現金		(37,461)	(37,731)
已收利息		8,885	8,870
已付所得稅		(14,186)	(7,412)
經營業務所用現金淨額		(42,762)	(36,273)

綜合現金流量表

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
投資活動			
收購附屬公司	41, 42	(4,507,157)	(12,294)
收購股本投資之付款	22	(120,741)	–
出售股本工具之所得款項	22	89,154	–
收購非流動資產之已付按金	27	(71,300)	–
收購聯營公司	21	(67,615)	–
購買物業、廠房及設備	16	(9,944)	(5,735)
購買透過損益按公平價值列賬之金融資產		(150)	–
添置投資物業	18	(75)	(3,350)
所購入或產生信貸減值應收貸款之付款		(29,776)	–
收取融資租賃應收賬項		7,302	–
出售透過損益按公平價值列賬之金融資產之所得款項		6,600	43
來自其他應收當地政府部門款項還款之所得款項		13,021	–
已收銀行利息		842	126
償還融資租賃應收賬項		–	2,687
投資活動所用現金淨額		(4,689,839)	(18,523)
融資活動			
新造銀行借貸		8,007,510	191,653
最終控股公司貸款		853,698	129,599
行使購股權之所得款項		9,083	–
償還銀行借款		(2,668,773)	(204,805)
向最終控股公司還款		(407,037)	–
已付利息		(229,827)	(30,819)
向關連方還款		(1,986)	(31,733)
融資活動所得現金淨額		5,562,668	53,895
現金及現金等值項目增加(減少)淨額		830,067	(901)
年初之現金及現金等值項目		46,632	43,192
匯率變動之影響		(155)	4,341
年終之現金及現金等值項目		876,544	46,632
年終之現金及現金等值項目，由以下各項代表			
銀行結餘及現金	30	896,544	61,477
銀行透支	34	(20,000)	(14,845)
		876,544	46,632

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

偉祿集團控股有限公司（「本公司」）為於百慕達註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。其母公司及最終控股公司為美林控股有限公司（「美林控股」），一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之私人有限公司。美林控股之最終股東為林曉輝博士（「林博士」）及蘇嬌華女士（「蘇女士」）（分別擁有美林控股之70%及30%股權）。林博士亦為本公司主席兼執行董事，而蘇女士則為本公司執行董事。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於年報公司資料一節披露。

本公司為投資控股公司。其主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載於附註54及21。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）及修訂

於本年度強制生效之新訂香港財務申報準則及修訂

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂香港財務申報準則及修訂：

香港財務申報準則第9號	金融工具
香港財務申報準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務申報準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務申報準則第4號之修訂	與香港財務申報準則第4號保險合約一併應用香港財務申報準則第9號金融工具
香港會計準則第28號之修訂	作為二零一四年至二零一六年週期之香港財務申報準則年度改進之一部分
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉撥

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務申報準則及修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）及修訂（續）

於本年度強制生效之新訂香港財務申報準則及修訂（續）

2.1 香港財務申報準則第15號 客戶合約收益

本集團已於本年度首次應用香港財務申報準則第15號。香港財務申報準則第15號取代香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務申報準則第15號，而首次應用該準則之累計影響已於二零一八年一月一日首次應用當日確認。於首次應用當日之任何差異於年初保留溢利確認，但並無重列比較資料。此外，根據香港財務申報準則第15號之過渡性條文，本集團僅選擇對二零一八年一月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號及相關詮釋編製之比較資料作比較。

本集團自以下主要來源確認自客戶合約產生之收益：

- 銷售汽車零件、廢料及其他貨品
- 提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務
- 證券經紀之佣金收入
- 保證金融資之利息收入
- 物業投資之租金收入總額

有關本集團履約責任及因應用香港財務申報準則第15號而應用之會計政策之資料分別於附註6及3披露。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)及修訂(續)

於本年度強制生效之新訂香港財務申報準則及修訂(續)

2.1 香港財務申報準則第15號 客戶合約收益(續)

首次應用香港財務申報準則第15號所產生之影響概要

本集團已評估應用香港財務申報準則第15號之影響，根據其評估，採納該準則對於二零一八年一月一日之保留溢利並無重大影響。

於二零一八年一月一日之綜合財務狀況表確認之金額已作出以下調整。不受變動影響之項目並無包括在內。

	過往於 二零一七年 十二月 三十一日 報告之 賬面值 千港元	重新分類 千港元	於二零一八年 一月一日 根據香港財務 申報準則 第15號報告 之賬面值* 千港元
流動負債			
合約負債	-	3,050	3,050
其他應付賬項及應計費用	53,260	(3,050)	50,210

* 此欄所列金額乃未就應用香港財務申報準則第9號進行調整。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)及修訂(續)

於本年度強制生效之新訂香港財務申報準則及修訂(續)

2.1 香港財務申報準則第15號 客戶合約收益(續)

首次應用香港財務申報準則第15號所產生之影響概要(續)

於二零一八年一月一日，與提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務之服務合約有關並於過往計入其他應付賬項及應計費用之客戶墊款3,050,000港元已重新分類至合約負債。

下表概述應用香港財務申報準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表及綜合現金流量表各受影響項目之影響。不受變動影響之項目並無包括在內。

對綜合財務狀況表之影響

	如呈報 千港元	調整 千港元	並無應用 香港財務申報 準則第15號下 之金額 千港元
流動負債			
合約負債	4,832	(4,832)	-
其他應付賬項及應計費用	100,282	4,832	105,114

對綜合現金流量表之影響

	如呈報 千港元	調整 千港元	並無應用 香港財務申報 準則第15號下 之金額 千港元
經營業務			
合約負債增加	1,782	(1,782)	-
其他應付賬項及應計費用減少	(12,833)	1,782	(11,051)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)及修訂(續)

於本年度強制生效之新訂香港財務申報準則及修訂(續)

2.2 香港財務申報準則第9號 金融工具

於本年度，本集團已應用香港財務申報準則第9號以及其他香港財務申報準則之有關相應修訂。香港財務申報準則第9號引入有關下列各項之新規定：1)金融資產及金融負債之分類及計量，2)金融資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，及3)一般對沖會計處理。

本集團已根據香港財務申報準則第9號所載之過渡性條文應用香港財務申報準則第9號，即對於二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認之工具追溯應用分類及計量要求(包括預期信貸虧損模式下之減值)，以及並無對已於二零一八年一月一日終止確認之工具應用相關要求。於二零一七年十二月三十一日之賬面值與於二零一八年一月一日之賬面值之間之差額於年初保留溢利及其他權益部分確認，但並無重列比較資料。

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

因應用香港財務申報準則第9號而應用之會計政策於附註3披露。

首次應用香港財務申報準則第9號所產生之影響概要

下表說明根據香港財務申報準則第9號及香港會計準則第39號適用於預期信貸虧損之金融資產及其他項目於二零一八年一月一日首次應用日期之分類及計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)及修訂(續)

於本年度強制生效之新訂香港財務申報準則及修訂(續)

2.2 香港財務申報準則第9號 金融工具(續)

首次應用香港財務申報準則第9號所產生之影響概要(續)

附註	可供出售投資 千港元	香港會計準則第39號/ 香港財務申報準則第9號所規定之 透過損益按公平價值 列賬(「透過損益按公平 價值列賬」) 之金融資產 千港元	應收 貿易賬項 千港元	證券經紀 產生之 應收賬項 千港元	遞延 稅項負債 千港元	保留溢利 千港元	資產 重估儲備 千港元	非控股權益 千港元
於二零一七年十二月三十一日 之年未結餘								
- 香港會計準則第39號	11,789	55,991	310,702	130,067	231,305	275,551	27,962	33,606
初始應用香港財務申報準則 第9號產生之影響：								
重新分類								
- 自可供出售投資	(a) (11,789)	11,789	-	-	-	(2,055)	2,055	-
重新計量								
- 預期信貸虧損模式項下 之減值	(b) -	-	(7,525)	(8,187)	(2,681)	(12,539)	-	(492)
於二零一八年一月一日之年初結餘	-	67,780	303,177	121,880	228,624	260,957	30,017	33,114

附註：

(a) 可供出售投資

由可供出售投資轉為透過損益按公平價值列賬之金融資產

於首次應用香港財務申報準則第9號之日，11,789,000港元之本集團會所及學校債券投資已由可供出售投資重新分類至透過損益按公平價值列賬之金融資產。與該等先前按公平價值列賬之投資相關之公平價值虧損2,055,000港元已於二零一八年一月一日由資產重估儲備轉撥至保留溢利。

(b) 預期信貸虧損模式項下之減值

本集團應用香港財務申報準則第9號之經簡化方法，使用全期預期信貸虧損以就所有應收貿易賬項計量預期信貸虧損，而就證券經紀產生之應收賬項則確認12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，則本集團應確認全期預期信貸虧損。除根據香港會計準則第39號被釐定為信貸減值之該等款項外，應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項已單獨評估。於計算信貸虧損撥備時，虧損比率乃基於可資比較違約可能性、國際信貸評級機構所報之回收率及經考慮相關抵押品(如有)後得出之違約風險而估計，並就無需付出不必要的成本或努力便可獲得之前瞻性資料作調整。

按攤銷成本計量之其他金融資產(包括其他應收賬項及銀行結餘)之預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損評估，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，則本集團應確認全期預期信貸虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）及修訂（續）

於本年度強制生效之新訂香港財務申報準則及修訂（續）

2.2 香港財務申報準則第9號 金融工具（續）

首次應用香港財務申報準則第9號所產生之影響概要（續）

附註：（續）

(b) 預期信貸虧損模式項下之減值（續）

於二零一八年一月一日，額外信貸虧損撥備15,712,000港元已自保留溢利確認。額外虧損撥備已自應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項扣除。

於二零一七年十二月三十一日之應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項虧損撥備與於二零一八年一月一日之年初虧損撥備對賬如下：

	應收貿易 賬項 千港元	證券經紀產生 之應收賬項 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日			
— 香港會計準則第39號	—	—	—
透過年初保留溢利重新計量之金額	7,525	8,187	15,712
於二零一八年一月一日	7,525	8,187	15,712

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)及修訂(續)

於本年度強制生效之新訂香港財務申報準則及修訂(續)

2.3 應用所有新準則對年初綜合財務狀況表之影響

由於本集團會計政策出現上述變動，年初綜合財務狀況表需予重列。下表顯示就各個受影響項目確認的調整。不受變動影響之項目並無包括在內。

	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	香港財務 申報準則 第15號 千港元	香港財務 申報準則 第9號 千港元	二零一八年 一月一日 (經重列) 千港元
非流動資產				
可供出售投資	11,789	-	(11,789)	-
流動資產				
應收貿易賬項	310,702	-	(7,525)	303,177
證券經紀產生之應收賬項	130,067	-	(8,187)	121,880
透過損益按公平價值列賬之金融資產	55,991	-	11,789	67,780
流動負債				
其他應付賬項及應計費用	53,260	(3,050)	-	50,210
合約負債	-	3,050	-	3,050
非流動負債				
遞延稅項負債	231,305	-	(2,681)	228,624
資本及儲備				
保留溢利	275,551	-	(14,594)	260,957
資產重估儲備	27,962	-	2,055	30,017
非控制權益	33,606	-	(492)	33,114

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)及修訂(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務申報準則及修訂

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務申報準則及修訂：

香港財務申報準則第16號	租賃 ¹
香港財務申報準則第17號	保險合約 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務申報準則第3號之修訂	業務之定義 ⁴
香港財務申報準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性 ¹
香港財務申報準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號之修訂	重大之定義 ⁵
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務申報準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期之香港財務申報準則 年度改進 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 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 就收購日期為自二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間年初或之後之業務合併及資產收購生效。

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂香港財務申報準則及修訂外，本公司董事預計應用其他新訂香港財務申報準則及修訂將不會於可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務申報準則第16號 租賃

香港財務申報準則第16號為識別出租人及承租人之租賃安排及會計處理引入一個全面模式。香港財務申報準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務申報準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。此外，香港財務申報準則第16號規定售後租回交易須根據香港財務申報準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬之規定而釐定。香港財務申報準則第16號亦包括有關分租及租賃修改之規定。

除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租賃及融資租賃之區分已就承租人會計處理剔除，取而代之的模式是承租人必須就所有租賃確認使用權資產和相應負債。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)及修訂(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務申報準則及修訂(續)

香港財務申報準則第16號 租賃(續)

使用權資產初步按成本計量，其後按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。租賃負債初步按於該日未付租賃付款之現值計量。其後，租賃負債就利息、租賃付款及租約修訂之影響等作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關作自用及分類為投資物業之租賃土地之首期預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。應用香港財務申報準則第16號後，有關租賃負債之租賃付款將會分為本金及利息部分，並將分別呈列為經營現金流量及融資現金流量，而首期預付租賃款項將繼續按適用情況根據性質呈列為投資或經營現金流量。

除亦適用於出租人之若干規定外，香港財務申報準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人會計處理方法之規定，及繼續規定出租人須將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之不可撤銷經營租賃承擔為68,702,000港元(如附註46(b)所披露)。該等安排符合租賃之定義。應用香港財務申報準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債。

此外，本集團現時認為已付之可退回租賃按金6,981,000港元及已收取之可退回租賃按金4,523,000港元為香港會計準則第17號適用之租賃權利及責任。根據香港財務申報準則第16號項下對租賃付款之定義，該等按金並非為與使用相關資產權利有關的付款，因此，該等按金之賬面值或會調整為攤銷成本。對已收取之可退回租賃按金作出之調整將被視為額外租賃付款並計入使用權資產之賬面值中。對已收取之可退回租賃按金作出之調整將被視為預付租賃款項。

再者，應用新規定可能導致上述計量、呈列和披露出現變動。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)及修訂(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務申報準則及修訂(續)

香港財務申報準則之修訂 二零一五年至二零一七年週期之香港財務申報準則年度改進
年度改進組合修訂以下四項準則。

香港會計準則第12號 所得稅

該修訂澄清了實體應根據實體原先確認產生可分派溢利之交易，於損益、其他全面收益或權益確認股息之所得稅影響；而此情況乃不論是否就已分派及未分派溢利應用不同稅率。

香港會計準則第23號 借貸成本

該修訂澄清了倘相關資產已可供作其擬定用途或出售時仍有任何特定借貸尚未償還，該借貸將一般在計算一般借貸資本化率時成為實體借入的資金的一部分。

香港財務申報準則第3號 業務合併

該修訂澄清了當實體取得對一項合營業務之控制權時，實體會就分階段達成之業務合併應用規定，包括按公平價值重新計量其先前於合營業務持有之權益。先前持有並將重新計量之權益包括與該合營業務有關之任何未確認資產、負債及商譽。

香港財務申報準則第3號之修訂 業務之定義

該修訂澄清業務之定義，並為協助實體釐定交易應以業務合併或資產收購入賬提供額外指引。此外亦引入選擇性集中程度測試，以簡化對所收購的一組活動及資產是否並非業務的評估。該修訂將就二零二零年一月一日或之後完成的收購交易按預期基準對本集團強制生效。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務申報準則而編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

誠如下文所載會計政策所闡釋，於各報告期末，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按重估金額或公平價值計量之若干物業及金融工具除外。

歷史成本一般基於用作換取貨品及服務的代價之公平價值計算。

公平價值為於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，不管該價格是否可直接觀察得出或使用另一估值技術估計。於估計資產或負債之公平價值時，倘市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特徵，則本集團於估計資產或負債的公平價值時會考慮該等特徵。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平價值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務申報準則第2號以股份為基礎付款範圍的以股份為基礎付款交易、屬於香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平價值有若干相似部分但並非公平價值的計量(如香港會計準則第2號存貨內的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值)除外。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

非金融資產公平價值之計量會計及市場參與者是否能透過使用該資產得到最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者以產生經濟效益。

就按公平價值交易之金融工具和物業以及於往後期間將使用不可觀察輸入數據計量公平價值之估值方法而言，估值技術會予校準，以使估值技術的結果與交易價格相等。

此外，就財務申報而言，公平價值計量根據公平價值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平價值計量整體之重要程度分類為第1、2或3級，載述如下：

- 第1級輸入數據為本集團於計量日期可得之相同資產或負債於活躍市場所報之未經調整價格；
- 第2級輸入數據為第1級所載報價以外就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第3級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載於下文。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由其控制之實體以及其附屬公司之財務報表。本公司於以下情況獲得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方之事務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所列三項控制因素之其中一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

附屬公司於本集團獲得其控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支自本集團獲得控制權當日起計入綜合損益表，直至本集團不再控制該附屬公司為止。

損益及各項其他全面收益乃歸於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸於本公司擁有人及非控股權益，即使將導致非控股權益的金額為負數。

於必要時，附屬公司之財務報表會作調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合入賬時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益分開呈列，並指現時之擁有權權益，賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併

業務合併按收購法列賬。於業務合併中轉讓之代價乃按公平價值計量，而該公平價值為本集團所轉讓資產、本集團就被收購方前擁有人所產生負債及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益於收購日期的公平價值的總和。收購相關成本一般於產生時在損益內確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔負債乃按其公平價值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債，及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎付款安排或為替換被收購方以股份為基礎付款安排而訂立的本集團以股份為基礎付款安排有關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務申報準則第2號計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務申報準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

商譽按所轉讓代價、被收購方任何非控股權益數額及收購方過往所持被收購方股本權益(如有)公平價值之總和,超出於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債之淨額的部分計量。倘於重新評估後,所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額超出所轉讓代價、被收購方任何非控股權益數額及收購方過往所持被收購方股本權益(如有)公平價值之總和,則超出部分即時於損益中確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益,可初步按非控股權益按比例分佔之被收購方可識別資產淨值已確認金額或公平價值計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排,則或然代價按於收購日期之公平價值計量,並計入為業務合併所轉讓代價之一部分。符合資格作為計量期間調整之或然代價公平價值變動可追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)就於收購日期存在之事實及情況獲得額外資料而引致之調整。

不合資格作為計量期間調整之或然代價之其後會計處理,取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量,而其後結算乃於權益入賬。分類為資產或負債之或然代價於其後報告日期重新計量為公平價值,而相應收益或虧損乃於損益中確認。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期結束前尚未完成,則本集團會呈報未完成會計處理的項目之臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)內作追溯調整,並確認額外資產或負債,以反映所取得有關於收購日期已存在並據所知原應影響當日已確認金額之相關事實與情況的新資料。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收購並不構成業務之附屬公司

當本集團收購一組並不構成業務的資產及負債時，本集團會識別及確認個別所收購的可識別資產及所承擔的負債，方式為首先按相關公平價值將購買價格分配至金融資產及金融負債，剩餘之購買價格餘額其後按照購買當日的相對公平價值分配至其他可識別資產及負債。有關交易不會產生商譽或議價收購收益。

商譽

收購業務產生之商譽乃按於收購業務日期所確立之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期從合併的協同效應中獲利的本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，即就內部管理而言監察商譽的最低層面及不大於經營分類。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)每年或於有跡象顯示單位可能出現減值時更頻繁地進行減值測試。就某報告期間因收購而產生之商譽而言，已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期結束前進行減值測試。當可收回金額少於賬面值，則減值虧損首先被分配以削減任何商譽之賬面值，其後以單位(或現金產生單位組別)各資產之賬面值為基準按比例分配至其他資產。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中任何現金產生單位時，釐定出售損益金額會計入商譽應佔之金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別中的現金產生單位)內之業務時，所出售之商譽金額會按所出售業務(或現金產生單位)相對所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分之相對價值計量。

於聯營公司之投資

聯營公司為本集團對其具有重大影響力之實體。重大影響力指參與投資對象之財務及營運政策決定之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司之投資(續)

聯營公司之業績與資產及負債，乃採用權益會計法於該等綜合財務報表綜合入賬。根據權益法，於聯營公司之投資初步於綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認本集團分佔該聯營公司之損益及其他全面收益作出調整。聯營公司除損益及其他全面收益以外之淨資產變動不會入賬，除非有關變動導致本集團持有之擁有權權利出現變動。當本集團分佔一間聯營公司之虧損超出本集團於該聯營公司之投資時(包括實質上構成本集團於聯營公司之淨投資一部分之任何長期權益)，本集團會終止確認其分佔之進一步虧損。額外虧損僅於本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款時方予確認。

於聯營公司之投資自投資對象成為聯營公司當日起以權益法入賬。收購於一間聯營公司之投資時，投資成本超出本集團分佔投資對象之可識別資產及負債公平價值淨額之任何數額均確認為商譽，並計入該項投資之賬面值內。本集團分佔可識別資產及負債之公平價值淨額超出投資成本之任何數額經重新評估後，即時於收購投資之期間於損益內確認。

本集團評估是否存在客觀證據顯示於聯營公司之投資可能存在減值。如存在任何客觀證據，該項投資之全部賬面值(包括商譽)將根據香港會計準則第36號以單一資產方式進行減值測試，方法為比較其可收回金額(即使用價值與公平價值減出售成本之較高者)與賬面值。任何已確認減值虧損均構成該項投資賬面值的一部分。減值虧損之任何撥回均於該項投資之可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司之投資(續)

當本集團對聯營公司不再有重大影響力時，則入賬列為出售投資對象之全數權益，所產生之收益或虧損於損益中確認。當本集團保留於前聯營公司之權益及該保留權益為一項屬香港財務申報準則第9號／香港會計準則第39號範圍內之金融資產，則本集團按於該日之公平價值計量保留權益，而公平價值乃被視為於初步確認時之公平價值。聯營公司賬面值與任何保留權益之公平價值及出售聯營公司相關權益所得款項之間之差額，乃計入釐定出售聯營公司之盈虧。此外，本集團會按相同基準將先前就該聯營公司於其他全面收益確認之所有金額入賬，猶如該聯營公司已直接出售相關資產或負債。

客戶合約收益(於根據附註2之過渡應用香港財務申報準則第15號後)

根據香港財務申報準則第15號，本集團於完成履約責任之時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關貨品或服務之控制權移交客戶之時。

履約責任指明確之貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同之明確貨品或服務。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

客戶合約收益(於根據附註2之過渡應用香港財務申報準則第15號後)(續)

控制權乃隨時間轉移，倘符合以下其中一項準則，則收益乃參照全面履行相關履約責任之進度而隨時間確認：

- 隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團因履約而創建及增強客戶於本集團履約時控制之資產；或
- 本集團之履約並無創建對本集團有替代用途之資產；及
- 本集團對迄今已完成之履約付款具有可執行之權利。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務之控制權時確認。

合約資產指本集團就向客戶轉讓之貨品或服務而收取代價，但尚未成為無條件之權利。其根據香港財務申報準則第9號進行減值評估。相反，應收賬項指本集團收取代價之無條件權利，亦即代表代價到期支付前僅須待時間推移。

合約負債指本集團就已向客戶收取之代價(或代價已到期支付)而承擔向該客戶轉讓貨品或服務之責任。

與合約有關之合約資產及合約負債乃按淨額基準入賬及呈列。

隨時間確認收益：計量全面履行履約責任之進度

產出法

全面履行履約責任之進度乃根據產出法計量，其指透過直接計量迄今已轉讓予客戶之貨品或服務之價值相對合約下承諾提供之餘下貨品或服務之價值確認收益，有關方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面之履約情況。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收益確認(二零一八年一月一日前)

收益按已收或應收代價之公平價值計量。收益會就估計客戶退貨、回扣、其他類似撥備以及銷售相關稅項作出扣減。

收益乃按下文所述於收益金額能夠可靠計量時、日後可能有經濟利益流入本集團時以及本集團各業務活動符合特定準則時予以確認。

銷售貨物之收益於貨物已交付及業權已轉移時確認。

利息收入按時間基準並參考未償還本金，按適用實際利率累計，而該利率乃於金融資產之預期年內將估計未來現金收入準確貼現至該資產於初步確認時之賬面淨值的利率。

來自提供服務之收入於提供服務時予以確認。

買賣證券之佣金及經紀收入於簽署相關合約票據之交易日期予以確認。

本集團有關確認來自經營租賃之收益之會計政策載述於下文有關租賃之會計政策。

租賃

凡租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃，均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為出租人

根據融資租賃應收承租人之款項乃按本集團於租賃之淨投資金額確認為應收賬項。融資租賃收入被分配至會計期間，以反映本集團與租賃有關之未收回淨投資的定期回報率。

經營租賃之租金收入於相關租賃期間以直線法於損益確認。

自本集團之日常業務過程中產生之利息及租金收入乃呈列為收益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人

經營租賃款項乃於租賃期內按直線基準確認為開支。

租賃土地及樓宇

當本集團就一項包括租賃土地及樓宇元素之物業權益付款時，本集團根據對於各元素所有權附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團之評估個別評估各元素之分類，除非明確顯示兩項元素均屬經營租賃則除外，在此情況下，整項物業入賬列作經營租賃。具體而言，整項代價(包括任何一次性預付款項)按土地元素及樓宇元素於初始確認時之租賃權益相對公平價值之比例在租賃土地與樓宇元素之間作分配。

倘能夠可靠地分配有關付款，則入賬列作經營租賃之租賃土地權益會於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款項」，並於租賃期內按直線法攤銷，惟根據公平價值模式分類及入賬作為投資物業者除外。倘無法在租賃土地與樓宇元素之間可靠地分配付款，則整項物業一般會按租賃土地屬融資租賃之方式分類。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行之交易乃按交易當日的通行匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以當日的通行匯率重新換算。按公平價值列賬並以外幣列值的非貨幣項目按釐定公平價值日期的通行匯率重新換算。按歷史成本以外幣入賬的非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額會於產生期間於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務的資產及負債乃按於報告期末的通行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目乃按該期間的平均匯率進行換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認並於權益中匯兌儲備項下累計(在適用情況下則撥歸非控股權益)。

就出售海外經營業務(即出售本集團於海外經營業務之全部權益，或涉及失去附屬公司控制權之出售(當中包括海外經營業務)，或出售合營公司安排或聯營公司之部分權益(當中包括海外經營業務)，而保留之權益將為金融資產)而言，本公司擁有人應佔有關該業務並於權益累計之所有匯兌差額會重新分類至損益。

就收購海外經營業務而產生之商譽及所收購可識別資產之公平價值調整乃視為該海外經營業務的資產及負債，並按各報告期末通行之匯率轉換。所產生之匯兌差額乃於其他全面收益確認。

借貸成本

借收購、興建或生產須經過長時間方可作擬定用途或銷售之合資格資產的直接應佔借貸成本會加入該等資產之成本，直至資產大致可作擬定用途或銷售之時為止。

特定借款就用於合資格資產前作臨時投資所賺取之投資收入可用於扣減合資格作資本化之借貸成本。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

退休福利成本及終止福利

向定額供款退休福利計劃／由國家管理之退休福利計劃／強制性公積金計劃作出之付款於僱員提供服務後即有權獲得該等供款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預計將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另一項香港財務申報準則要求或允許將有關福利計入資產成本則另作別論。

在扣除任何已付金額後就僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

以股份為基礎付款安排

向僱員及提供類似服務之其他人士作出之以股本結算以股份為基礎付款乃於授出日期按股本工具之公平價值計量。

以股本結算以股份為基礎付款於授出日期釐定且並無計及所有非市場歸屬條件之公平價值乃基於本集團對將最終歸屬之股本工具的估計，於歸屬期間以直線法基準支銷，並於權益(購股權儲備)中作出相應增加。於各報告期末，本集團基於對所有相關非市場歸屬條件之評估，修訂對預期將歸屬的股本工具數目之估計。修訂原先估計之影響(如有)於損益確認，以使累計開支反映經修訂之估計，並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，早前在購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，則早前在購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表所呈報之「未計稅項前溢利」不同，此乃由於在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支以及永不課稅或扣稅之項目所致。本集團之即期稅項負債乃使用於報告期末已生效或實際上已生效之稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項乃按綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利可用於抵銷該等可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額予以確認。若暫時差額因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(不包括業務合併)中初始確認資產及負債而引致,則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外,倘暫時差額乃因初始確認商譽而引致,則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司之投資相關之應課稅暫時差額確認,除非本集團能控制暫時差額之撥回及該暫時差額不大可能於可見將來撥回。與有關投資相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅在有可能出現足夠應課稅溢利可用以抵扣該等暫時差額,且預期暫時差額將於可見將來撥回之情況下予以確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末作審閱,並在不大可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作扣減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率計量,而有關稅率乃基於報告期結束前已生效或實際上已生效之稅率(及稅法)。

遞延稅項負債及資產之計量反映隨本集團預期於報告期末時收回或清償資產及負債賬面值所產生之稅務後果。

就計量使用公平價值模式計量的投資物業之遞延稅項而言,有關物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回,除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於目的為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益之業務模式內持有時,有關假設會被推翻。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

當擁有可依法強制執行之權利以將即期稅項資產用作抵銷即期稅項負債，以及當遞延稅項資產及負債乃涉及同一稅務機關所徵收之所得稅，而本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債即可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項於就業務合併初次入賬時產生，則稅務影響乃計入業務合併之會計處理中。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產、供應貨品或服務，或行政用途之租賃土地及樓宇)乃按成本或重估金額減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊以直線法按其估計可使用年期減剩餘價值確認以撇銷成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末作檢討，而估計之任何變動之影響以預期基準入賬。

因重估租賃土地及樓宇所產生之任何重估增值於其他全面收益確認，並於資產重估儲備中累計，除非有關增值撥回過往於損益確認之有關資產重估減值，在此情況下，有關增值會計入損益，惟以過往扣除之減值為限。因重估物業、廠房及設備所產生之賬面淨值減少於損益內確認，金額以超出與早前重估該資產相關之重估儲備結餘(如有)為限。於其後銷售或報廢重估資產時，應佔重估盈餘會轉撥至保留溢利。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢一項物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損乃釐定為出售所得款項與該資產賬面值之間的差額，並於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業。投資物業包括持作未定未來用途之土地，有關土地亦被視為持作資本增值用途。

投資物業初步按成本計量，並包括任何直接應佔支出。於首次確認後，投資物業乃以公平價值計量。本集團根據經營租賃持有以賺取租金及／或作資本增值用途之所有物業權益均分類及入賬作為投資物業，並使用公平價值模式計量。投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益賬內。

投資物業於出售時或投資物業永久不再使用時且預期其出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。終止確認物業產生之任何收益或虧損(按該資產出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於該項物業終止確認之期間計入損益賬內。

無形資產

於業務合併中收購的無形資產

於業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，並初步按其於收購日期的公平價值確認(被視作其成本)。

於業務合併中收購並具有無限可使用年期的無形資產乃按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

於報告期末，本集團檢討未作攤銷之無形資產之可使用年期以確定事件及情況是否繼續支持該資產之無限可使用年期評估。

有形及無形資產(商譽除外)之減值

於報告期末，本集團審閱其具有限可使用年期之有形及無形資產之賬面值，以釐定該等資產有否任何減值虧損跡象。倘出現任何該等跡象，則會估計有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度(如有)。具有無限可使用年期之無形資產將最少每年進行一次減值測試，並於有跡象顯示資產可能減值時進行測試。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

有形及無形資產(商譽除外)之減值(續)

有形及無形資產之可收回金額乃個別估計，惟倘不能估計個別資產之可收回金額，則本集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可識別合理及一致之分配基準時，企業資產亦將分配至個別現金產生單位或另行分配至可識別合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平價值減出售成本及使用價值兩者間之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃以未計稅項前貼現率貼現至其現值，而該貼現率乃反映現時市場對貨幣時間價值及未來現金流量估計未經調整的資產(或現金產生單位)之特定風險之評估。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。分配減值虧損時，減值虧損會先作分配以減低任何商譽(如適用)的賬面值，其後基於單位中各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不得減至低於其公平價值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零三者中之最高者。另行分配至資產之減值虧損金額乃按比例分配至單位的其他資產。減值虧損乃即時於損益內確認。

倘其後撥回減值虧損，該資產(或現金產生單位)之賬面值將增加至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過資產(或現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損時釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。

無形資產於出售時或預期日後使用或出售不會產生經濟利益時終止確認。終止確認無形資產產生之收益及虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計量，並於終止確認資產時於損益內確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃以加權平均法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減完成時之所有估計成本及進行出售所需之成本釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

撥備

倘本集團因過往事件而負有現有責任(法定或推定)，而本集團可能需要償付有關責任且有關責任金額能可靠估計時，則會確認撥備。

確認為撥備之金額為於報告期末經計及有關責任之風險及不明朗因素後，對償付現有責任之所需代價之最佳估計。倘撥備使用償付現有責任之估計現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值(倘有關貨幣時間價值之影響屬重大)。

金融工具

金融資產及金融負債乃於一間集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。所有一般金融資產買賣均按交易日予以確認及終止確認。一般買賣乃指按照市場規定或慣例須在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

自二零一八年一月一日起，金融資產及金融負債初步按公平價值計量，惟自客戶合約產生之應收貿易賬項則初步根據香港財務申報準則第15號計量。收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公平價值列賬之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初始確認時計入或扣自金融資產或金融負債之公平價值(視適用情況而定)。收購透過損益按公平價值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益內確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及分配相關期間之利息收入和利息開支之方法。實際利率乃將金融資產或金融負債之預計年期或適用之較短期間內之估計未來現金收入和付款(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分之所有已付或已收費用及點數)準確貼現至初始確認時之賬面淨值之利率。

本集團日常業務過程中產生之利息收入乃呈列為收益。

至於所購入或內部產生之信貸減值金融資產，信貸調整實際利率乃透過將估計未來現金流量(包括預期信貸虧損)貼現至初始確認時之攤銷成本計算。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產分類及其後計量(於根據附註2之過渡應用香港財務申報準則第9號後)

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃以目的為收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合下列條件之金融資產其後透過其他全面收益按公平價值列賬(「透過其他全面收益按公平價值列賬」)計量：

- 金融資產乃以目的透過收取合約現金流量及出售而達到的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後透過損益按公平價值列賬計量，但在首次應用／首次確認金融資產之日，倘股本投資並非持作買賣，亦非收購方在香港財務申報準則第3號業務合併所適用之業務合併中確認之或然代價，則本集團可以不可撤回地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列該股本投資之其後公平價值變動。

倘屬以下情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 其乃主要為在短期內銷售而收購；或
- 其於初始確認時屬於本集團整體管理之相同金融工具組合之一部分，且近期實際上有賺取短期溢利的模式；或
- 其屬於並非指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及其後計量(於根據附註2之過渡應用香港財務申報準則第9號後)(續)

此外，本集團可以不可撤回地將須按攤銷成本或透過其他全面收益按公平價值列賬計量之金融資產指定為透過損益按公平價值列賬計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配情況)。

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本及債務工具計量之金融資產／其後透過其他全面收益按公平價值列賬之應收款項而以實際利率法確認。就所購入或內部產生之信貸減值金融資產以外之金融工具而言，利息收入將按金融資產賬面總額以實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入將自下個報告期起計就金融資產攤銷成本按實際利率確認。如信貸減值金融工具之信貸風險降低以使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入自確定資產不再出現信貸減值後之報告期初起就金融資產之賬面總額按實際利率確認。

就所購入或內部產生之信貸減值金融資產而言，本集團透過自初始確認起就金融資產攤銷成本按信貸調整實際利率確認利息收入。即使金融資產之信貸風險其後有所降低以使有關金融資產不再出現信貸減值，惟有關計算不得轉為總額基準。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及其後計量(於根據附註2之過渡應用香港財務申報準則第9號後)(續)

(ii) 指定為透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具

於透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具之投資其後按公平價值計量，公平價值變動產生之損益則於其他全面收益確認及於透過其他全面收益按公平價值列賬儲備累計；且毋須進行減值評估。累計損益將不會於出售股本投資時重新分類至損益，並將轉撥至保留溢利。

該等股本工具投資所得之股息乃於本集團有權收取股息之權利確立時於損益確認，除非能明確顯示股息乃用作收回部分投資成本。股息於損益內計入「其他收入」項目內。

(iii) 透過損益按公平價值列賬之金融資產

不符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平價值列賬計量或指定為透過其他全面收益按公平價值列賬準則的金融資產乃透過損益按公平價值列賬計量。

透過損益按公平價值列賬之金融資產於各報告期末按公平價值計量，而任何公平價值收益或虧損均於損益內確認。於損益內確認的淨收益及虧損包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他所得收益及虧損」項目內。

金融資產之減值(於根據附註2之過渡應用香港財務申報準則第9號後)

本集團就根據香港財務申報準則第9號可予減值的金融資產(包括應收貿易賬項及其他應收賬款、證券經紀產生之應收賬項、租賃應收賬項、代客戶持有之現金及銀行結餘)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自首次確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預期年內所有可能違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而產生的全期預期信貸虧損中的一部分。評估乃按本集團過往的信貸虧損經驗進行，並就應收賬項的特有因素、整體經濟狀況及對於報告日期當前狀況和未來狀況預測的評估作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(於根據附註2之過渡應用香港財務申報準則第9號後)(續)

本集團就應收貿易賬項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就各項應收賬項及信貸減值結餘個別予以評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自首次確認後顯著增加，則本集團會確認全期預期信貸虧損。有關應否確認全期預期信貸虧損的評估乃視乎自首次確認以來發生違約的可能性或風險有否顯著增加而進行。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自首次確認後有否顯著增加時，本集團會就金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於首次確認當日發生違約的風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本或努力便可獲得的前瞻性資料。

具體而言，在評估信貸風險有否顯著增加時會計及以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期明顯轉差；
- 外部市場信貸風險指標明顯轉差，如信貸利差大幅擴大及債務人的信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況出現預計會導致債務人償債能力大幅下降的現有或預計不利變化；
- 債務人的經營業績實際或預期明顯轉差；或

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(於根據附註2之過渡應用香港財務申報準則第9號後)(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

- 債務人所處之監管、經濟或技術環境出現導致債務人償債能力大幅下降的實際或預期重大不利變化。

不論上述評估之結果如何，當合約付款逾期超過30天，則本集團會假定信貸風險自首次確認以來已顯著增加，除非本集團具有合理且可支持之資料證明。

本集團定期監察用以識別信貸風險有否顯著增加之準則之成效，並按適用情況修訂有關準則以確保能於款額逾期前識別信貸風險有否顯著增加。

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文所述情況如何，當金融資產逾期超過90日，本集團即認為已發生違約，除非本集團具有合理且可支持之資料顯示更為滯後的違約準則更為合適。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(於根據附註2之過渡應用香港財務申報準則第9號後)(續)

(iii) 信貸減值金融資產

於發生對金融資產之估計未來現金流量有不利影響之一項或以上違約事件時，金融資產即出現信貸減值。顯示金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列各項之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財困；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能面臨破產或其他財務重組；或
- (e) 金融資產因財務困難而失去活躍市場。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方出現嚴重財困及無實際收回可能時，例如對手方被清盤或已進入破產程序(以較早發生者為準)時，本集團會撇銷金融資產。於適當時並經考慮法律意見後，本集團仍可能根據收款程序強制執行被撇銷的金融資產。撇銷構成終止確認事件。其後收回之任何款項均在損益確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約可能性、違約損失率(即出現違約時之損失幅度)及違約風險之函數。違約可能性及違約損失率乃按照歷史數據進行評估，並就前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損估計反映無偏頗之概率加權平均金額，其乃根據加權時產生之相應違約風險而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(於根據附註2之過渡應用香港財務申報準則第9號後)(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額，並按於首次確認時釐定之實際利率貼現。就租賃應收賬項而言，釐定預期信貸虧損時所使用之現金流量與根據香港會計準則第17號租賃計量租賃應收賬項所使用之現金流量一致。

利息收入按金融資產之總賬面值計算，除非金融資產出現信貸減值則除外，在該情況下，利息收入乃按金融資產之攤銷成本計算。

本集團通過調整所有金融工具之賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟應收貿易賬項之相應調整則透過虧損撥備賬確認。

金融資產分類及其後計量(於二零一八年一月一日應用香港財務申報準則第9號前)

金融資產分類為以下指定類別：透過損益按公平價值列賬之金融資產、可供出售(「可供出售」)金融資產以及貸款及應收賬項。該分類取決於金融資產之性質及用途，並於初始確認時釐定。所有一般金融資產買賣均按交易日予以確認及終止確認。一般買賣乃指按照市場規定或慣例須在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

(i) 透過損益按公平價值列賬之金融資產

倘金融資產乃(i)持作買賣或(ii)指定為透過損益按公平價值列賬，則金融資產會分類為透過損益按公平價值列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及其後計量(於二零一八年一月一日應用香港財務申報準則第9號前)(續)

(i) 透過損益按公平價值列賬之金融資產(續)

倘屬以下情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 其乃主要為在短期內銷售而收購；或
- 其於初始確認時屬於本集團整體管理之相同金融工具組合之一部分，且近期實際上有賺取短期溢利的模式；或
- 其屬於並非指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

倘屬以下情況，除持作買賣之金融資產(或收購方可能收取以作為業務合併之一部分之或然代價)以外之金融資產可於初始確認時指定為透過損益按公平價值列賬：

- 該指定消除或大幅減少原應就計量或確認出現之不一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或金融資產及金融負債組合之一部分，並根據本集團的既定風險管理或投資策略按公平價值管理及評估績效，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 該金融資產構成包含一種或以上內含衍生工具之合約的一部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)指定為透過損益按公平價值列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及其後計量(於二零一八年一月一日應用香港財務申報準則第9號前)(續)

(i) 透過損益按公平價值列賬之金融資產(續)

透過損益按公平價值列賬之金融資產按公平價值列賬，因重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認的淨收益或虧損不包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入其他收入中。公平價值乃按附註51所述的方式釐定。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或未被分類為(a)貸款及應收賬項、(b)持至到期投資或(c)透過損益按公平價值列賬之金融資產的非衍生工具。

除其公平價值無法可靠計量之無報價股本投資外，本集團所持有並分類為可供出售金融資產的股本及債務證券於各報告期末按公平價值計量。與使用實際利率法計算利息收入有關之可供出售債務工具之賬面值變動於損益中確認。可供出售金融資產賬面值之其他變動於其他全面收益確認並於資產重估儲備累計。當有關投資被出售或釐定為已減值時，過往於資產重估儲備中累計的累計收益或虧損會重新分類至損益。

(iii) 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項乃於活躍市場並無報價且付款金額乃固定或待定之非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收賬項(包括應收貿易賬項、證券經紀產生之應收賬項、按金及其他應收賬項、代客戶持有之現金以及銀行結餘及現金)乃以實際利率法，按攤銷成本減任何減值計量。

利息收入使用實際利率確認，惟確認利息不重大之短期應收賬項除外。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及其後計量(於二零一八年一月一日應用香港財務申報準則第9號前)(續)

(iv) 金融資產減值(於二零一八年一月一日應用香港財務申報準則第9號前)

金融資產(透過損益按公平價值列賬者除外)乃於各報告期末評估有否出現減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因於初始確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，金融資產即被視為已減值。

就可供出售股本投資而言，證券公平價值大幅或長期跌至低於其成本乃被視為客觀減值跡象。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 出現未能支付或逾期償還利息或本金等違約行為；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因財務困難而使金融資產失去活躍市場。

就若干類別之貸款及應收賬項(如應收貿易賬項)而言，個別評估為並無減值之資產會額外按整體基準進行減值評估。應收賬項組合減值之客觀證據可能包括本集團過往之收款經驗、組合中延遲付款至超逾各相關信貸期之次數增加，以及與應收賬項違約相關之國家或地區經濟狀況之可觀察變化。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認之減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產之原有實際利率貼現之估計未來現金流量現值之間的差額。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及其後計量(於二零一八年一月一日應用香港財務申報準則第9號前)(續)

(iv) 金融資產減值(於二零一八年一月一日應用香港財務申報準則第9號前)(續)

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按類似金融資產當時市場回報率貼現之估計未來現金流量現值間的差額計量。該減值虧損不會於往後期間撥回。

所有金融資產的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減。撥備賬的賬面值變動於損益確認。當應收貿易賬項或其他應收賬項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。過往已撇銷的款項如於其後收回，將計入損益內。

倘可供出售金融資產被視為已減值，則之前於其他全面收益確認的累計收益或虧損於期內重新分類至損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，如往後期間之減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生的事件有關，則先前已確認之減值虧損乃透過損益撥回，惟該投資於減值撥回當日的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下之攤銷成本。

就可供出售債務投資而言，倘投資公平價值之增加在客觀上可與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損其後透過損益撥回。

終止確認金融資產

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產及該資產的擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認金融資產(續)

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價總額間的差額於損益中確認。

於終止確認本集團於初始確認時選擇在應用香港財務申報準則第9號時透過其他全面收益按公平價值列賬計量之股本工具投資時，過往於投資重估儲備累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，但會轉撥至保留溢利。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之實際內容及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具為證明實體資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本公司所發行之股本工具乃按已收所得款項減直接發行成本確認。

金融負債

所有金融負債其後以實際利率法或透過損益按公平價值列賬按攤銷成本計量。

終止確認

本集團於及僅於本集團之責任被解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用附註3所述之本集團會計政策時，董事須就未能自其他來源取得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設根據以往經驗及視為有關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

有關估計及相關假設乃持續審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，修訂將僅於該期間確認，倘修訂同時影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時的關鍵判斷

除涉及估計（見下文）者外，以下為董事在應用本集團會計政策過程中所作出並且對綜合財務報表內確認的金額構成最重要影響的關鍵判斷。

在應用本集團之會計政策時，管理層已作出下列判斷（涉及估計者除外），其對綜合財務報表之已確認金額影響至為重大：

投資物業之遞延稅項

就計量使用公平價值模式之投資物業所產生之遞延稅項而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合及確定本集團位於中國之若干投資物業乃根據隨時間而非透過銷售消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式而持有，而位於中國及香港之餘下物業則並非根據有關業務模式持有。因此，就位於中國之若干物業而言，有關投資物業之賬面值乃全數透過銷售而收回之假設已被推翻，但就位於中國及香港之餘下物業而言則無被推翻。因此，本集團並無就位於香港之投資物業之公平價值變動確認任何遞延稅項，原因是本集團毋須就出售該等投資物業繳付任何所得稅。有關本集團位於中國之若干投資物業之賬面值透過銷售而非透過使用收回之假設已被推翻，且與公平價值變動有關之遞延稅項已根據相關稅務規則確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素之主要來源

下文論述有關未來的主要假設及於報告期末估計不明朗因素的其他主要來源，其存在導致於下一個財政年度內就資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

投資物業之估值

本集團之投資物業位於香港及中華人民共和國(「中國」)。於二零一八年十二月三十一日，本集團之投資物業價值9,081,879,000港元(二零一七年：1,344,575,000港元)，佔本集團總資產之79%。誠如附註18所披露，投資物業公平價值變動之所得收益671,422,000港元(二零一七年：155,749,000港元)已於損益內確認。本集團所有投資物業均基於獨立合資格專業估值師行進行之估值按公平價值列賬。估值取決於若干重大不可觀察輸入數據，包括每平方米／停車位／平方呎價格，而有關價格乃於應用調整因素以反映有關物業之狀況及位置後根據可資比較銷售交易而釐定。有關估值中所使用之估值方法及重大不可觀察輸入數據之詳情於綜合財務報表附註18披露。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之減值評估

本集團於本年度透過採用預期信貸虧損模式就各債務人個別確認應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項信貸虧損撥備。於計算信貸虧損撥備時，虧損比率乃基於可資比較違約可能性、國際信貸評級機構所報之回收率及經考慮相關抵押品(如有)後得出之違約風險而估計，並就無需付出不必要的成本或努力便可獲得之前瞻性資料作調整。預期信貸虧損之計算涉及主觀判斷及管理層估計。

於二零一八年十二月三十一日，應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項淨額分別為455,015,000港元及99,832,000港元。有關預期信貸虧損及本集團應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之資料分別於附註51(b)及26披露。

金融服務分類及環保分類(定義見附註6)之相關商譽及具有無限可使用年期之無形資產之減值評估

釐定商譽及具有無限可使用年期之無形資產是否出現減值需要對獲分配商譽及具有無限可使用年期之無形資產之相關現金產生單位之可收回金額(即使用價值或公平價值減出售成本之較高者)作出估計。計算使用價值需要本集團估計預期將自相關現金產生單位產生之未來現金流量以及合適之貼現率，以計算相關現金產生單位現金流量之現值。倘實際未來現金流量少於預期，或事實及情況有變以致下調未來現金流量，則會產生重大減值虧損。

有關商譽及具有無限可使用年期之無形資產之減值評估詳情於附註19披露。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 收益

本集團自以下主要來源確認收益：

- (i) 來自銷售汽車零件之收益於貨品之控制權在交付後轉移至客戶之時間點確認；
- (ii) 來自拆除及買賣廢料之收益於客戶要求之特定種類廢料(不論拆除與否)之控制權於交付後轉移至客戶之時間點確認；
- (iii) 來自銷售其他貨品(包括籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋)之收益於客戶取得明確貨品之控制權之時間點確認；
- (iv) 來自提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務之收益使用產出法隨時間確認，原因是客戶隨著本集團履約同時取得並耗用利益；及
- (v) 來自證券經紀之佣金收入之收益於執行代客戶買賣證券指令之時間點確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 收益(續)

A. 截至二零一八年十二月三十一日止年度

(i) 客戶合約收益之分拆

貨品及服務類型	商業印刷 千港元	籤條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	物業投資 千港元	環保 千港元	合計 千港元
銷售貨品							
- 汽車零件	-	-	127,095	-	-	-	127,095
- 廢料	-	-	-	-	-	570,774	570,774
- 籤條、標籤、襖衫襯底 紙板及膠袋	-	996	-	-	-	-	996
	-	996	127,095	-	-	570,774	698,865
提供服務							
- 印刷服務	82,370	-	-	-	-	-	82,370
- 證券經紀之佣金收入	-	-	-	1,387	-	-	1,387
客戶合約收益	82,370	996	127,095	1,387	-	570,774	782,622
租金收入總額收益	-	-	-	-	19,532	-	19,532
保證金融資利息收入收益	-	-	-	8,885	-	-	8,885
總計	82,370	996	127,095	10,272	19,532	570,774	811,039
地區市場							
香港	82,370	996	41,919	10,272	675	-	136,232
中國	-	-	85,176	-	18,857	569,050	673,083
其他國家	-	-	-	-	-	1,724	1,724
總計	82,370	996	127,095	10,272	19,532	570,774	811,039
收益確認時間							
於某一時間點	-	996	127,095	10,272	19,532	570,774	728,669
隨時間	82,370	-	-	-	-	-	82,370
總計	82,370	996	127,095	10,272	19,532	570,774	811,039

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 收益(續)

A. 截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

(ii) 有關客戶合約之履約責任

銷售貨品(於某一時間點確認收益)

本集團直接向客戶銷售汽車零件。銷售汽車零件之收益於貨品之控制權在按銷售合約所協定將貨品交付至客戶指定之地點(交付)後轉移至客戶之時間點確認。交付後,客戶可全權酌情決定發貨方式及貨品售價,並承擔轉售貨品之主要責任及貨品報廢及損失之風險。交付後之信貸期一般為90日。

本集團直接向客戶銷售廢料。來自拆除及買賣廢料之收益於客戶要求之特定種類廢料(不論拆除與否)之控制權在貨品交付至銷售合約中所協定之指定地點(交付)後轉移至客戶之時間點確認。交付後,客戶可全權酌情決定發貨方式及貨品售價,並承擔轉售貨品之主要責任及貨品報廢及損失之風險。交付後之信貸期一般為45至90日。合約負債乃就尚未確認收益之客戶墊款予以確認。

本集團直接向客戶銷售其他貨品(包括籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋),有關收益在貨品交付至銷售合約中所協定之指定地點(交付)後客戶取得明確貨品之控制權之時間點確認。交付後,客戶可全權酌情決定發貨方式及貨品售價,並承擔轉售貨品之主要責任及貨品報廢及損失之風險。交付後之信貸期一般為45至90日。

提供經紀交易服務(於某一時間點確認收益)

本集團來自證券經紀之佣金收入於執行代客戶買賣證券指令之時間點確認。有關佣金收入按買賣之證券交易額某一百分比計算。佣金收入將於購入證券時自代客戶持有之現金支付,或於出售證券時自代客收取之所得款項中扣除。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 收益(續)

A. 截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

(ii) 有關客戶合約之履約責任(續)

提供經紀交易服務(於某一時間點確認收益)

倘取得合約之所有增量成本原應於一年內悉數攤銷至損益，則本集團應用實際權宜方法支銷該等成本。

提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務(分期付款)

來自提供印刷服務(「印刷服務」)之收益按涉及創建或增強客戶控制之印刷材料之工作進度隨時間確認。全面履行履約責任之進度按產出法計量，即透過直接計量迄今已提供服務之價值(即分期付款)確認收益。當本集團於提供服務前收取按金，此將導致於確認收益前產生合約負債。付款期一般為一個月。

(iii) 分配至客戶合約之餘下履約責任之交易價格

所有印刷服務及貨品銷售均為期一年或以下。按香港財務申報準則第15號所允許，分配至該等未完成合約之交易價格不予披露。

B. 截至二零一七年十二月三十一日止年度

千港元

收益

銷售貨品

— 汽車零件

86,867

— 籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋

2,639

— 廢料

572,410

661,916

提供印刷服務

70,040

證券經紀之佣金收入

1,927

租金收入總額

20,206

保證金融資之利息收入

8,870

762,959

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分類資料

就資源分配及分類績效評核目的向本公司執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))呈報的資料集中於所交付貨物或所提供服務之種類。

本集團按其產品及服務劃分業務單位，分為七個經營分類如下：

- (a) 提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務(「商業印刷分類」)；
- (b) 主要向消費產品製造商銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋(「籤條分類」)；
- (c) 分銷及銷售汽車零件(「汽車零件分類」)；
- (d) 提供顧問、資產管理、證券經紀服務及保證金融資(「金融服務分類」)；
- (e) 電子產品及電腦組件貿易(「貿易分類」)；
- (f) 物業投資(「物業投資分類」)；及
- (g) 拆除及買賣廢料(「環保分類」)。

於本年度，管理層認為貿易分類之業務單位僅佔本集團一小部分，且已連續多年未有產生收益。因此，本集團並無分開披露貿易分類。籤條分類並不符合須報告分類之任何量化最低要求，但由於主要營運決策者認為有關分類的資料對綜合財務報表使用者而言屬有用資料，故已分開披露該分類。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

經營分類之會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。分類溢利／虧損指各分類所賺取之溢利／所產生之虧損，惟未有分配銀行利息收入、若干其他收入、透過損益按公平價值列賬之金融資產／持作買賣投資之未變現公平價值收益、出售透過損益按公平價值列賬之金融資產／持作買賣投資之已變現所得收益、匯兌收益／虧損淨額、物業、廠房及設備之重估虧絀／收益、企業開支及若干財務費用。此乃就資源分配及績效評核目的向主要營運決策者匯報之計量方式。

分類資產及負債

於二零一八年十二月三十一日

	商業印刷 千港元	籤條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	物業投資 千港元	環保 千港元	合計 千港元
分類資產 企業及未分配資產	15,044	692	170,866	134,080	9,241,176	596,151	10,158,009 <u>1,263,660</u>
資產總值							<u>11,421,669</u>
分類負債 企業及未分配負債	18,543	358	7,260	20,204	4,667,956	313,938	5,028,259 <u>3,460,984</u>
負債總額							<u>8,489,243</u>

於二零一七年十二月三十一日

	商業印刷 千港元	籤條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	物業投資 千港元	環保 千港元	合計 千港元
分類資產 企業及未分配資產	12,135	1,122	126,318	160,353	1,349,360	310,503	1,959,791 <u>215,701</u>
資產總值							<u>2,175,492</u>
分類負債 企業及未分配負債	12,674	535	18,537	37,890	5,049	107,085	181,770 <u>889,724</u>
負債總額							<u>1,071,494</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

分類資產不包括遞延稅項資產、透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具、可退回稅項、銀行結餘及現金、透過損益按公平價值列賬之金融資產、可供出售投資及其他未分配總辦事處及企業資產，蓋因該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括若干銀行借貸及透支、應付稅項、遞延稅項負債、最終控股公司貸款及其他未分配總辦事處及企業負債，蓋因該等負債乃按集團基準管理。

分類間銷售乃按當時通行市價收費。

其他分類資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	商業印刷 千港元	籤條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	貿易 千港元	物業投資 千港元	環保 千港元	未分配 千港元	合計 千港元
計入分類損益或分類資產 計量之金額：									
折舊	1,204	163	728	143	1,395	45	1,772	6,508	11,958
投資物業公平價值變動 收益	-	-	-	-	-	(671,422)	-	-	(671,422)
出售物業、廠房及設備 之虧損	-	-	61	-	-	-	-	-	61
減值虧損，扣除撥回	2,052	1	2,474	21,816	-	179	646	-	27,168
資本支出(附註)	2,278	310	970	14	5,200	105	340	802	10,019
利息開支	-	-	-	-	-	348,704	-	75,268	423,972
利息收入	-	-	-	1,293	-	-	-	-	1,293
所得稅開支	4	-	127	71	-	166,769	10,983	-	177,954
所得稅抵免	(1,210)	-	(315)	(3,434)	-	(280)	(386)	(91)	(5,716)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	商業印刷 千港元	籤條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	貿易 千港元	物業投資 千港元	環保 千港元	未分配 千港元	合計 千港元
計入分類損益或分類資產 計量之金額：									
折舊	1,695	105	325	153	244	36	33	7,706	10,297
投資物業公平價值變動 收益	-	-	-	-	-	(155,749)	-	-	(155,749)
出售物業、廠房及設備 之虧損	-	-	428	-	-	-	-	-	428
資本支出(附註)	1,377	-	1,010	2	2,596	28,180	347	403	33,915
利息開支	-	-	-	-	-	-	-	30,819	30,819
利息收入	-	-	-	657	-	-	-	-	657
所得稅開支	-	-	9	34	-	48,835	6,672	-	55,550
所得稅抵免	(149)	-	(341)	-	-	-	-	-	(490)

附註：資本支出包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

經營地域資料

(a) 對外客戶收益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	136,231	117,080
中國	673,084	645,312
其他國家	1,724	567
	811,039	762,959

上列收益資料乃按客戶所在地點劃分。

(b) 非流動資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	564,559	702,984
中國	8,802,328	786,822
	9,366,887	1,489,806

上列非流動資產資料乃按資產所在地點劃分，並不包括金融工具及若干存款之非即期部分。

有關主要客戶之資料

於相應年度佔本集團總收益逾10%之客戶收益如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶A ¹	124,326	不適用*
客戶B ¹	123,084	211,051
客戶C ¹	不適用*	77,680

¹ 來自環保分類之收益

* 佔本集團收益不足10%

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

7a. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行利息收入	842	126
融資租賃之利息收入	330	657
信貸減值應收貸款之利息收入	963	–
政府補助	839	–
其他	827	1,651
	3,801	2,434

7b. 其他所得收益及虧損

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售物業、廠房及設備之虧損	(61)	(428)
透過損益按公平價值列賬之金融資產／ 持作買賣投資之未變現公平價值收益	35,063	40,349
出售透過損益按公平價值列賬之 金融資產／持作買賣投資之已變現所得收益	10,751	2,015
匯兌收益(虧損)淨額	264,927	(3,470)
物業、廠房及設備之重估(虧絀)收益	(361)	2,940
	310,319	41,406

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

8. 減值虧損，扣除撥回

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就下列各項確認之減值虧損：		
－應收貿易賬項	5,352	176
－證券經紀產生之應收賬項	20,816	－
－所購入或產生信貸減值應收貸款	1,000	－
	27,168	176

有關截至二零一八年十二月三十一日止年度減值評估之詳情載於附註51(b)。

9. 財務費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
最終控股公司貸款之利息	65,231	24,339
銀行借貸及透支之利息	229,827	6,480
承兌票據之利息(附註38)	128,914	－
	423,972	30,819

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支

香港

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日獲簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。根據利得稅兩級制，合資格集團實體首筆2,000,000港元溢利將按8.25%繳稅，而超過2,000,000港元溢利則按16.5%繳稅。不符合利得稅兩級制資格集團實體的溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵收稅項。

本公司董事認為，利得稅兩級制實施後所涉及金額對綜合財務報表而言並不重大。於該兩個年度，香港利得稅均按估計應課稅溢利的16.5%計算。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃就於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計提撥備。

中國

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度之稅率均為25%。

中國土地增值稅乃就土地價值之增值金額(即出售物業所得款項扣除包括銷售支出、借貸成本及所有物業發展開支的可扣減津貼及開支)按介乎30%至60%之累進稅率徵收。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支(續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項－香港		
本年度支出	13,030	5,332
以往年度撥備不足	919	80
即期稅項－中國		
本年度支出	1,829	1,389
以往年度超額撥備	(1,694)	–
遞延稅項(附註36)	158,154	48,259
本年度稅項支出總額	172,238	55,060

按適用於未計稅項前溢利按法定稅率計算之稅項開支與按實際稅率計算之稅項支出對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
未計稅項前溢利	555,949	166,281
按平均所得稅率23.5%(二零一七年：23.7%)計算之稅項	130,859	39,367
投資物業公平價值收益產生之稅項	1,991	13,952
毋須課稅收入之稅務影響	(26,143)	(11,563)
不可扣稅開支之稅務影響	3,137	8,405
未確認稅項虧損	68,515	8,371
動用以往未確認稅項虧損之稅務影響	(6,305)	(3,470)
過往年度(超額撥備)撥備不足	(775)	80
分佔聯營公司虧損之稅務影響	1,436	–
其他	(477)	(82)
本年度所得稅開支	172,238	55,060

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之平均所得稅率指基於扣除稅項前溢利之相對金額及相關法定稅率(或其他合理基準)就不同司法權區業務營運計算之加權平均稅率。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

11. 本年度溢利

本集團之本年度溢利已扣除(計入)下列各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業、廠房及設備之折舊(附註16)	11,958	10,297
預付租賃款項攤銷	118	116
直接經營開支(包括維修保養)：		
自賺取租金之投資物業產生	5,015	313
自空置之投資物業產生	1,182	1,103
經營租賃項下之最低租賃款項	23,138	22,301
核數師酬金	2,771	2,198
僱員福利開支(包括董事酬金(附註12A))：		
工資及薪金	57,458	50,653
酌情花紅	11,420	20,143
退休金計劃供款	2,711	1,910
股本結算以股份為基礎付款開支	-	3,813
	71,589	76,519
已確認為開支之存貨成本	608,868	600,133

12A. 董事及主要行政人員薪酬

根據上市規則及香港公司條例披露之董事及主要行政人員於本年度之薪酬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金	408	420
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物利益	9,890	9,980
酌情花紅	36	36
股本結算以股份為基礎付款開支	-	1,749
退休金計劃供款	54	54
	9,980	11,819
	10,388	12,239

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

12A. 董事及主要行政人員薪酬(續)

(a) 執行董事

	薪金、津貼 袍金及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	股本結算 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一八年十二月三十一日					
執行董事：					
林博士	-	3,890	-	18	3,908
蘇女士	-	2,400	-	18	2,418
林曉東先生	-	3,600	-	18	3,618
	-	9,890	-	54	9,944
二零一七年十二月三十一日					
執行董事：					
林博士	-	4,180	405	18	4,603
蘇女士	-	2,200	405	18	2,623
林曉東先生	-	3,600	375	18	3,993
	-	9,980	1,185	54	11,219

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

12A. 董事及主要行政人員薪酬(續)

(b) 獨立非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	股本結算 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一八年十二月三十一日						
獨立非執行董事：						
余亮暉先生	136	-	12	-	-	148
方吉鑫先生	136	-	12	-	-	148
李珏博士	136	-	12	-	-	148
	408	-	36	-	-	444
二零一七年十二月三十一日						
獨立非執行董事：						
余亮暉先生	140	-	12	188	-	340
方吉鑫先生	140	-	12	188	-	340
李珏博士	140	-	12	188	-	340
	420	-	36	564	-	1,020

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

12A. 董事及主要行政人員薪酬(續)

透過損益按公平價值列賬之金融資產包括學校債券(二零一七年：兩項學校債券)，價值2,500,000港元(二零一七年：9,000,000港元)，乃供林博士之家屬之用。

上文所載之執行董事酬金為於兩個年度就彼等管理本公司及本集團之事務提供服務所支付之酬金。

上文所載之非執行董事酬金為於兩個年度就彼等作為本公司董事提供服務所支付之酬金。

於兩個年度內均無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

本集團於兩個年度內均無向任何董事支付酬金以作為加入本集團或於加入時之獎勵或離職補償。

蘇女士亦為本公司行政總裁，其於上文披露之酬金已包括於兩個年度內其就作為行政總裁提供服務所收取之薪酬。

酌情花紅乃參考本集團經營業績及個別人士之表現而釐定。

本公司董事就彼等對本集團提供之服務根據本公司之購股權計劃獲授購股權，進一步詳情載於附註40。該等購股權之公平價值(於歸屬期內於綜合損益表確認)乃於授出日期釐定，而該等金額已計入上述董事薪酬披露，以及購股權已於截至二零一七年十二月三十一日止年度全數歸屬。

12B. 本公司董事擁有重大權益之交易、安排或合約

有關關連交易及重大關連人士交易之詳情載於董事會報告及綜合財務報表附註48。

除上文所述者外，於本年度內任何時間或二零一八年底時，概無存在就本集團業務而言屬重大、由本公司或其任何附屬公司訂立以及於二零一八年任何時間為本公司董事或其關連實體於其中擁有直接或間接重大權益之其他交易、安排或合約。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

13. 五名最高薪僱員

年內之五名最高薪僱員中包括三名(二零一七年：三名)董事，其薪酬詳情載於上文附註12A。

下表載列本年度其餘兩名(二零一七年：兩名)並非本公司董事之最高薪僱員之薪酬詳情：

	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	3,810	2,925
酌情花紅	6,000	10,400
退休金計劃供款	282	228
	10,092	13,553

屬以下薪酬範圍內之最高薪僱員(並非本公司董事)人數如下：

	僱員人數	
	二零一八年	二零一七年
4,000,001港元－4,500,000港元	1	—
5,000,001港元－5,500,000港元	1	1
8,000,001港元－8,500,000港元	—	1
	2	2

14. 股息

本公司於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度內概無向普通股股東派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

15. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本公司擁有人應佔溢利)	363,282	93,254
	股份數目	
	二零一八年	二零一七年
股份數目		
用以計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	1,350,887,946	1,150,237,699
具攤薄潛力普通股之影響：		
購股權	1,259,625	1,143,384
與收購環保分類有關之或然可發行股份	2,500,000	1,471,918
用以計算每股攤薄盈利之已發行普通股加權平均數	1,354,647,571	1,152,853,001

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬 及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	總計 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：								
成本值或估值	72,187	6,353	6,022	6,031	7,113	15,074	21,680	134,460
累計折舊及減值	-	(6,051)	(5,031)	(4,128)	(5,204)	(8,267)	(3,252)	(31,933)
賬面淨值	72,187	302	991	1,903	1,909	6,807	18,428	102,527
於二零一八年一月一日，								
扣除累計折舊及減值	72,187	302	991	1,903	1,909	6,807	18,428	102,527
添置	-	188	930	1,605	562	6,659	-	9,944
收購附屬公司(附註41(a)及42)	2,068	5	-	699	-	29	-	2,801
出售/撤銷	-	-	(14)	(47)	-	-	-	(61)
年內折舊撥備	(3,437)	(137)	(814)	(896)	(1,305)	(3,201)	(2,168)	(11,958)
重估收益	1,046	-	-	-	-	-	-	1,046
匯兌調整	(3,622)	(21)	(1)	(94)	-	(40)	-	(3,778)
於二零一八年十二月三十一日	68,242	337	1,092	3,170	1,166	10,254	16,260	100,521
於二零一八年十二月三十一日：								
估值	68,242	-	-	-	-	-	-	68,242
成本值	-	6,607	6,770	14,643	9,250	23,843	21,680	82,793
累計折舊及減值	-	(6,270)	(5,678)	(11,473)	(8,084)	(13,589)	(5,420)	(50,514)
賬面值	68,242	337	1,092	3,170	1,166	10,254	16,260	100,521

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

	租賃土地							總計 千港元
	及樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日：								
成本值或估值	45,812	6,145	5,853	5,356	6,616	11,089	21,680	102,551
累計折舊及減值	-	(5,965)	(4,483)	(3,470)	(3,333)	(5,567)	(1,084)	(23,902)
賬面淨值	45,812	180	1,370	1,886	3,283	5,522	20,596	78,649
於二零一七年一月一日，								
扣除累計折舊及減值	45,812	180	1,370	1,886	3,283	5,522	20,596	78,649
添置	-	-	601	663	497	3,974	-	5,735
收購附屬公司(附註41(b))	18,655	206	1	37	-	-	-	18,899
出售/撇銷	-	(11)	(433)	(27)	-	-	-	(471)
年內折舊撥備	(2,266)	(86)	(548)	(658)	(1,871)	(2,700)	(2,168)	(10,297)
重估收益	5,264	-	-	-	-	-	-	5,264
匯兌調整	4,722	13	-	2	-	11	-	4,748
於二零一七年十二月三十一日	72,187	302	991	1,903	1,909	6,807	18,428	102,527
於二零一七年十二月三十一日：								
估值	72,187	-	-	-	-	-	-	72,187
成本值	-	6,353	6,022	6,031	7,113	15,074	21,680	62,273
累計折舊及減值	-	(6,051)	(5,031)	(4,128)	(5,204)	(8,267)	(3,252)	(31,933)
賬面值	72,187	302	991	1,903	1,909	6,807	18,428	102,527

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目乃按以下年率以直線基準折舊：

租賃土地及樓宇	按租期或3.3%至3.7%，以較短者為準
廠房及機械	10%
傢俬及裝置	20%
辦公室設備	20%
租賃物業裝修	20%或按租期，以較短者為準
汽車	25%
遊艇	10%

本集團之部分租賃土地及樓宇於報告期末由獨立合資格專業估值師行羅馬國際評估有限公司個別重新估值，根據其最高價值減出售成本計算，市值合共為66,385,000港元(二零一七年：72,187,000港元)。上述估值產生之重估虧絀361,000港元(二零一七年：重估盈餘2,940,000港元)已於綜合損益表扣除。

由擁有人佔用的租賃土地及樓宇於報告期末之賬面值45,720,000港元(二零一七年：50,442,000港元)包括物業、廠房及設備內之租賃土地及樓宇元素，原因是本公司董事認為賬面值無法可靠地於租賃土地及樓宇元素之間作分配。

公平價值計量

租賃土地及樓宇之公平價值計量乃分類為第3級。

商業物業之公平價值乃於應用調整因素以反映有關物業之狀況及位置後，使用直接比較法基於同類物業之市場可資比較銷售交易而釐定。

工業物業之公平價值乃使用折舊重置成本法釐定，折舊重置成本法乃根據所在地區類似物業的現行建設成本，考慮重置或翻新所評估物業的成本，並以可觀察狀況或殘舊程度(不論因外觀、功能或經濟原因而導致)為證據計提累計折舊撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

公平價值計量(續)

租賃土地及樓宇估值所採用之主要輸入數據概要如下：

	重大不可觀察 輸入數據	二零一八年	二零一七年
商業物業 (二零一八年：45,720,000港元 (二零一七年：50,442,000港元))	估計銷售價值(每平方米) (人民幣(「人民幣」))	50,000至52,037	51,991至52,000
工業物業 (二零一八年：20,665,000港元 (二零一七年：21,745,000港元))	估計重置建築成本 (每平方米)(人民幣)	2,184	2,236

租賃土地及樓宇之公平價值乃基於中國租賃土地及樓宇之最大程度最佳用途而釐定，該用途與其實際用途並無分別。

每平方米估計銷售價值上升(下降)會導致商業物業之公平價值出現相同程度之上升(下跌)。
每平方米估計重置建築成本上升(下降)會導致工業物業之公平價值出現相同程度之上升(下跌)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面淨值為68,242,000港元(二零一七年：72,187,000港元)之租賃土地及樓宇已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押品，詳情載於附註34。

於兩個年度內，不同公平價值計量層級之間概無轉移。

倘租賃土地及樓宇按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬，則其賬面值應約為78,716,000港元(二零一七年：86,207,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

17. 預付租賃款項

預付租賃款項之賬面值指位於中國之土地使用權，現分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產	4,968	5,323
流動資產	114	120
	5,082	5,443

18. 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	1,344,575	1,106,525
添置	75	28,180
藉收購附屬公司收購資產(附註42)	7,779,709	–
於損益內確認之公平價值收益淨額	671,422	155,749
匯兌調整	(713,902)	54,121
於十二月三十一日	9,081,879	1,344,575

本集團之投資物業包括在香港之六個(二零一七年：六個)住宅單位及兩個(二零一七年：兩個)停車位，以及在中國之三項(二零一七年：一項)商業樓宇、兩項(二零一七年：兩項)工業物業、1,327個(二零一七年：無)停車位及一個(二零一七年：無)購物商場。本公司董事認為，按照各物業之性質、特性及風險，投資物業分為四類資產，即商業樓宇、停車位、工業物業及住宅單位。

根據獨立合資格專業估值師行羅馬國際評估有限公司進行之估值，本集團之投資物業於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之重估價值為9,081,879,000港元(二零一七年：1,344,575,000港元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面值為8,244,439,000港元(二零一七年：440,770,000港元)之投資物業已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押品，詳情載於附註34。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

公平價值計量

投資物業之公平價值計量乃分類為第3級。於兩個年度內，不同公平價值計量層級之間概無轉移。

投資物業之公平價值乃使用直接比較法基於同類物業之市場可資比較數據釐定。

投資物業估值所採用之估值技術及主要輸入數據概要如下：

本集團持有之投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零一八年	二零一七年
位於香港沙田名城之 住宅公寓(11,700,000港元 (二零一七年：10,500,000港元))	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(港元)	14,500至 18,370	13,200至 14,900
			調整因素介乎 87%至112%	調整因素介乎 97%至108%
位於香港沙田名城之 住宅單位(12,500,000港元 (二零一七年：11,500,000港元))	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(港元)	11,900至 18,300	13,700至 15,700
			調整因素介乎 88%至108%	調整因素介乎 97%至110%
位於香港九龍又一居之 住宅單位(14,500,000港元 (二零一七年：14,000,000港元))	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(港元)	18,900至 27,800	18,500至 22,100
			調整因素介乎 96%至109%	調整因素介乎 98%至105%
位於香港沙田漆岸之 住宅單位(17,000,000港元 (二零一七年：15,500,000港元))	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(港元)	16,200至 19,200	15,300至 18,700
			調整因素介乎 86%至110%	調整因素介乎 90%至113%

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

公平價值計量(續)

本集團持有之投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零一八年	二零一七年
位於香港貝沙灣南灣之住宅單位(353,000,000港元 (二零一七年: 350,000,000港元))	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(港元)	80,500至 88,000	81,400至 85,600
			調整因素介乎 91%至95%	調整因素介乎 97%至109%
位於香港貝沙灣南灣之住宅單位(38,000,000港元 (二零一七年: 35,500,000港元))	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(港元)	22,400至 29,500	24,600至 26,400
			調整因素介乎 82%至92%	調整因素介乎 87%至102%
位於香港沙田名城之停車位(2,700,000港元 (二零一七年: 2,500,000港元))	直接比較法	經採納每個停車位價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(港元)	2,500至 2,780	2,480至 2,530
			調整因素 為100%	調整因素 為100%
位於香港九龍又一居之停車位(1,800,000港元 (二零一七年: 1,200,000港元))	直接比較法	經採納每個停車位價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(千港元)	1,842至 1,843	1,100至 1,252
			調整因素 為100%	調整因素 為100%
位於中國廣東省深圳市之商業樓宇(92,469,000港元 (二零一七年: 98,002,000港元))	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(人民幣)	79,900至 80,000	77,800至 81,300
			調整因素介乎 100%至107%	調整因素介乎 99%至100%
位於中國廣東省深圳市之工業物業(192,024,000港元 (二零一七年: 199,366,000港元))	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(人民幣)	6,700至 10,400	7,300至 12,000
			調整因素 為95%	調整因素 為95%

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

公平價值計量(續)

本集團持有之投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零一八年	二零一七年
位於中國廣東省深圳市之 工業物業(585,216,000港元 (二零一七年: 606,507,000港元))	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(人民幣)	11,200至 12,800	10,900至 12,900
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素 為95%	調整因素 為95%
位於中國廣東省深圳市之 商業樓宇 (2,731,770,000港元)(附註)	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(人民幣)	54,000至 58,000	不適用
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素 為98%	
位於中國廣東省深圳市之 購物商場 (1,280,160,000港元)(附註)	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(人民幣)	79,000至 148,000	不適用
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素 介乎65%至95%	
位於中國廣東省深圳市之 1,012個停車位 (457,200,000港元)(附註)	直接比較法	經採納每個停車位價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(人民幣)	400,000	不適用
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素 為71%	
位於中國廣東省深圳市之 商業物業 (3,143,250,000港元)(附註)	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(人民幣)	43,000至 66,000	不適用
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素 介乎72%至90%	

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

公平價值計量(續)

本集團持有之投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零一八年	二零一七年
位於中國廣東省深圳市之 315個停車位 (148,590,000港元)(附註)	直接比較法	經採納每個停車位價格 (基於可資比較銷售 交易釐定)(人民幣) 可變狀況及位置之 調整因素	400,000 調整因素 為71%	不適用

附註：投資物業乃於截至二零一八年十二月三十一日止年度藉收購附屬公司收購。詳情載於附註42。

直接比較法乃於應用調整因素以反映有關物業之狀況及位置後，透過參考可資比較銷售交易而採納。在評估物業權益的公平價值之時，此方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上之相關交易證據可用以推斷同類物業之價值。

經採納每平方米／每個停車位／每平方呎價格上升(下跌)會導致投資物業的公平價值出現相同程度之上升(下跌)。調整因素越高，投資物業之公平價值越高。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

19. 商譽

千港元

賬面值

於二零一七年一月一日	2,100
收購附屬公司(附註41(b))	26,397

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日	28,497
---------------------	--------

分配至現金產生單位之商譽及其他無形資產之賬面值如下：

	商譽 千港元	其他 無形資產 千港元	總計 千港元
金融服務分類			
– 第1類持牌業務	2,100	4,400	6,500
– 第4類及第9類持牌業務	–	8,969	8,969
環保分類	26,397	–	26,397
	28,497	13,369	41,866

商譽及其他無形資產減值測試

透過業務合併收購之商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產已分配至金融服務分類現金產生單位(即(i)第1類持牌業務及(ii)第4類及第9類持牌業務)及環保分類現金產生單位以作減值測試。本公司董事認為金融服務分類(即第1類持牌業務以及第4類及第9類持牌業務)之相關現金產生單位之資產(包括所分配之商譽及其他無形資產)對本集團而言並不重大。因此下文並無呈列減值測試之詳情。

相關現金產生單位可收回金額之基準及主要相關假設概述如下：

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

19. 商譽(續)

環保分類

此現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值釐定，使用價值則按照高級管理層批准涵蓋五年期之財政預算運用現金流量預測計算。現金流量預測所應用之未計稅項前貼現率為21.9% (二零一七年：24.6%)，而五年期後之現金流量乃使用2.6% (二零一七年：2.6%)之增長率推算。就計算使用權所用的其他主要假設與現金流入／流出估計有關，當中包括預算收益及預算成本，有關估計乃基於現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期。

根據上述減值測試之結果，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，現金產生單位之估計可收回金額分別超出其賬面值約42%及19%。管理層認為，任何該等假設之任何合理可能變動將不會導致環保分類之總賬面值超出可收回總金額。

20. 其他無形資產

第1類、第4類及第9類牌照

千港元

賬面值

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	4,400
收購附屬公司(附註41(a))	8,969

於二零一八年十二月三十一日	13,369
---------------	--------

牌照之法定期限為一年，但可每年以極低成本重續。本公司董事認為本集團將會一直並有責任重續牌照。由於預期牌照將無限期地為本集團帶來現金流量淨額，故認為牌照具有無限年期，且不會攤銷。

具有無限可使用年期之其他無形資產至少每年或於出現減值跡象時進行減值測試。有關減值測試之詳情載於附註19。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司之投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	67,615	—
分佔收購後虧損及其他全面開支	(1,493)	—
	66,122	—

本集團於報告期末之聯營公司詳情如下：

實體名稱	成立/ 營運國家	本集團 所持擁有權比例		本集團 所持投票權比例		主要業務
		二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
深圳市友盛地產 有限公司	中國	49%	不適用	49%	不適用	物業重新 發展項目

本集團聯營公司之財務資料概要

下文載列本集團聯營公司之財務資料概要。下述財務資料概要乃聯營公司根據香港財務申報準則編製之財務報表所示之金額。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司之投資(續)

本集團聯營公司之財務資料概要(續)

該聯營公司乃以權益法於綜合財務報表內入賬。

	二零一八年 千港元
損益及其他全面收益表之財務資料	
收益	-
本年度虧損	(2,930)
本年度全面開支總額	(3,047)
財務狀況表之財務資料	
非流動資產	138,115
流動資產	34,937
流動負債	(38,109)
聯營公司淨資產	134,943
於聯營公司之投資賬面值之對賬：	
聯營公司權益持有人應佔淨資產	134,943
本集團於聯營公司之擁有權投資比例	49%
本集團應佔聯營公司投資之淨資產及本集團於聯營公司投資之賬面值	66,122

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

22. 透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具

千港元

非上市投資：

– 中國股本證券 31,048

於二零一八年七月十六日，本集團連同一名獨立第三方於中國註冊成立一間旨在從事物業重新發展之公司（「投資對象」），繳足股本為人民幣150,000,000元，其中投資對象之70%股本投資（即人民幣105,000,000元（相當於約120,741,000港元））由本集團認購。於二零一八年十二月二十七日，本集團與獨立第三方（亦為投資對象30%股權之持有人）訂立買賣協議以轉讓投資對象之52%股權，現金代價為人民幣78,000,000元（相當於約89,154,000港元），已於二零一八年十二月二十八日悉數結清。於出售後，本集團持有投資對象之18%股權。本集團於二零一八年七月十六日至報告期末止期間並無於董事會加入任何代表，以及截至二零一八年十二月三十一日並無對投資對象施加任何控制。本公司董事認為，本集團並無對投資對象擁有控制權及重大影響力。由於投資並非持作買賣，因此本公司董事已選擇將此項投資指定為透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具。本公司董事認為透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具之成本為對公平價值之合適估計，原因是投資對象之財務狀況於二零一八年十二月二十七日至二零一八年十二月三十一日止期間並無重大變動。

23. 融資租賃應收賬項

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團向一間關連公司於中國提供若干設備之融資租賃服務（附註48(b)(ii)）。該等租賃乃分類為融資租賃，剩餘租期為四年。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團透過收購附屬公司收購此關連方之100%股權（如附註42所載），以及融資租賃安排已經取消。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

23. 融資租賃應收賬項(續)

	最低租賃款項		最低租賃款項之現值	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
融資租賃應收賬項包括：				
一年內	-	2,790	-	2,283
第二至第四年(包括首尾兩年)	-	5,277	-	4,688
	-	8,067	-	6,971
減：未賺取之融資收入	-	(1,096)		
淨融資租賃應收賬項總額	-	6,971		

以上融資租賃之實際利率介乎每年7.4%至15.0%。

融資租賃應收賬項乃以租賃設備作抵押。除非承租人違約，否則本集團不得將抵押品出售或再抵押。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就申報分析：		
流動資產	-	2,283
非流動資產	-	4,688
	-	6,971

本集團之融資租賃應收賬項乃以同時亦為相關集團實體功能貨幣之人民幣計值。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 可供出售投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
會所及學校債券，按公平價值	-	11,789

於二零一八年一月一日應用香港財務申報準則第9號後，會所及學校債券投資已分類為透過損益按公平價值列賬之金融資產(見附註28)，並於各報告期末按經常性基準以公平價值計量。於二零一八年一月一日前，會所及學校債券投資乃分類為可供出售投資。

25. 存貨

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
原材料	97,312	58
製成品	48,858	42,478
	146,170	42,536

26. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬項－貨品及服務	465,402	310,702
減：信貸虧損撥備	(10,387)	-
	455,015	310,702
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應收賬項：		
應收現金客戶賬款	10,774	21,225
向保證金客戶貸款	91,707	108,842
減：信貸虧損撥備	(2,649)	-
證券經紀產生之應收賬項	99,832	130,067
應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項總額	554,847	440,769

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

26. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項(續)

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日(採用香港財務申報準則第9號後)，來自客戶合約之應收貿易賬項分別為455,015,000港元及303,177,000港元，並分別扣除信貸虧損撥備10,387,000港元及7,525,000港元。於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日(採用香港財務申報準則第9號後)，證券經紀產生之應收賬項分別為99,832,000港元及121,880,000港元，並分別扣除信貸虧損撥備2,649,000港元及8,187,000港元。

應收貿易賬項(不包括來自金融服務分類的應收貿易賬項)

信貸期一般為一至三個月。每名客戶均設有最高信貸限額。本集團尋求嚴謹監控其未收回應收賬項，務求將信貸風險減至最低。高級管理層亦會定期檢討逾期結餘。

於報告期末，本集團分別有18%(二零一七年：28%)及45%(二零一七年：55%)應收貿易賬項乃由本集團的最大客戶及五大客戶結欠。本集團並無就其應收貿易賬項結餘持有任何抵押品或其他信貸提升項目。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

26. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項(續)

金融服務分類產生之應收賬項

就證券經紀產生之應收賬項而言，本集團尋求繼續嚴格控制其未收回應收賬款，並設有程序及政策以評估客戶之信貸質素及釐定每名客戶的信貸限額。接受客戶及釐定信貸限額均由指定批核人員根據客戶的信貸質素批核。

於證券經紀日常業務過程中產生之應收現金客戶賬款的一般結算期為交易日後兩個交易日。

向保證金客戶貸款乃以相關抵押證券作抵押，須應要求或按協定還款日期償還，並按商業利率附息。於二零一八年十二月三十一日，就向保證金客戶貸款抵押作抵押品之證券之總市值為332,316,000港元(二零一七年：331,742,000港元)。證券被賦予特定之保證金比率以計算其保證金價值。倘未收回應收賬款金額超過已存入證券之合資格保證金價值，則會要求客戶提供額外資金或抵押品。於二零一八年十二月三十一日，按個別基準計，99%(二零一七年：72%)之結餘以足夠抵押品作抵押。管理層已於年末評估保證金不足各個別客戶的已抵押證券市值，認為於二零一七年十二月三十一日無需作出減值。本集團不得將所持抵押品作再抵押。倘出現違約情況，本集團可酌情出售相應的所持抵押品，以收回保證金客戶結欠的任何未償還款項。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

26. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項(續)

以下為根據發票日期／提供服務日期呈列之應收貿易賬項(扣除信貸虧損撥備後)之賬齡分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期至30日	261,782	130,357
31至60日	82,485	23,912
61至90日	44,651	120,984
90日以上	66,097	35,449
	455,015	310,702
應收現金客戶賬款	10,774	21,225
向保證金客戶貸款	89,058	108,842
	554,847	440,769

於二零一八年十二月三十一日，本集團應收貿易賬項結餘包括於報告日期已逾期及本金總額為221,477,000港元之應收賬項。於該等逾期結餘中，55,480,000港元已逾期超過90日，但考慮到該等應收貿易賬項的過往及期後還款情況，因此並無被視為出現違約。

於二零一七年十二月三十一日，未逾期亦未減值之應收賬項涉及多名近期並無拖欠記錄之不同客戶。

於二零一七年十二月三十一日，已逾期但並無減值之應收賬項乃與多名與本集團有持續業務關係之獨立客戶有關。根據彼等過往及期後的還款情況，本公司董事認為，毋須就該等結餘作出任何減值撥備，蓋因信貸質素並無重大變動，而有關結餘仍視為可全數收回。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

26. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項(續)

個別已減值應收貿易賬項與面臨財政困難或拖欠利息及／或本金付款之客戶有關，該等應收賬項預期無法收回。

鑒於來自證券經紀之應收現金客戶賬款及循環保證金貸款之性質，本公司董事認為賬齡分析並無帶來額外價值，故並無披露賬齡分析。

被視為並無個別或集體出現減值之應收貿易賬項賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元
既無逾期亦無減值	274,915
逾期1個月以下	9,119
逾期1至3個月	398
逾期3個月以上	26,270
	310,702

應收貿易賬項減值撥備變動如下：

	二零一七年 千港元
年初	-
已確認減值虧損(附註8)	176
因無法收回而撇銷之款項	(176)
	-
年末	-

截至二零一八年十二月三十一日止年度應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之減值評估詳情載於附註51(b)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

27. 預付款項、按金及其他應收賬項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
購買存貨之預付款項	119,405	34,027
就購置物業、廠房及設備支付之按金	4,483	4,483
就收購60%股本投資支付之按金	20,000	–
就收購投資物業支付之按金	51,300	–
可退回租賃按金	6,981	6,916
其他按金及預付款項	10,763	5,096
其他應收當地政府部門款項(附註(i))	147,334	–
所購入或產生信貸減值金融資產(附註(ii))	28,776	–
	389,042	50,522
就申報分析：		
流動資產	306,112	38,892
非流動資產	82,930	11,630
	389,042	50,522

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

27. 預付款項、按金及其他應收賬項(續)

附註：

- (i) 有關款項指就收購附屬公司前出售物業應收中國當地政府部門之應收款項(如附註42所述)。於二零一八年十二月三十一日，為數39,549,000港元之結餘已逾期超過一年但本集團並無計提減值虧損撥備，原因是根據債務人之還款歷史及現時信用，有關款項仍可收回，故並無被視為已減值。為數107,785,000港元之餘下結餘仍未開票、不計息及預期將於物業實際完工後兩年內結清。本公司董事認為有關款項將於報告期末起計十二個月內收回，因此已分類為流動資產。
- (ii) 有關款項指以人民幣25,208,000元之現金代價自中國一間銀行購入之信貸減值應收貸款。銀行與原債務人已就收回信貸減值應收貸款進入法律程序，並獲判可將抵押物業用作拍賣以償還未償還貸款及利息。應收貸款按每年9.66%之合約利率計息，本集團已自初始確認起就金融資產之攤銷成本應用12.58%之信貸調整實際利率。其僅將全期預期信貸虧損自初始確認起之累計變動確認為虧損撥備。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，為數1,000,000港元之減值虧損已於全期預期信貸虧損之初始確認日期於損益內確認。管理層認為將於報告期末起計十二個月內償還，因此分類為流動資產。

28. 透過損益按公平價值列賬之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
強制透過損益按公平價值列賬計量之金融資產：		
— 會所及學校債券	7,139	—
— 香港上市股本投資	89,492	55,991
	96,631	55,991

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

29. 代客戶持有之現金

本集團於持牌銀行開設獨立信託賬戶存放其證券經紀業務產生之證券客戶款項。本集團將客戶款項分類為流動資產項下之「代客戶持有之現金」，並相應確認對相關客戶之負債，因本集團須就客戶款項之任何損失或挪用該等款項承擔責任。本集團不得擅用客戶款項以清付其本身之責任。

30. 銀行結餘及現金

銀行結餘按介乎0.01%至2.2%之現行市場年利率(二零一七年：0.01%至2.0%)計息。短期定期存款之存款期為數天，以應付本集團之即時現金需要，並按2.2%(二零一七年：2.0%)之有關短期定期存款年利率賺取利息。銀行結餘及存款乃存放於信譽良好且近期並無拖欠記錄之銀行。

31. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付貿易賬項	223,016	67,543
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應付賬項：		
應付現金客戶賬款	19,645	35,347
結算所	-	2,397
證券經紀產生之應付賬項	19,645	37,744
應付貿易賬項及證券經紀產生之應付賬項總額	242,661	105,287

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

31. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項(續)

於報告期末，應付貿易賬項根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期至30日	190,522	1,585
31至60日	20,851	58,335
61至90日	5,645	4,456
90日以上	5,998	3,167
	223,016	67,543

商業印刷、籤條、汽車零件、物業投資及環保分類產生之應付貿易賬項之信貸期介乎30至90日。自證券經紀產生之應付結算所賬項的一般結算期為交易日後兩個交易日。

於日常業務過程中從事證券買賣產生之應付現金客戶賬款包括代客戶持有之現金8,454,000港元(二零一七年：17,712,000港元)，為該等客戶之未提取款項／存放於本集團之剩餘存款。於二零一八年十二月三十一日，應付現金客戶賬款包括為數509,000港元(二零一七年：128,000港元)之款項，乃與若干董事之未提取款項／存放於本集團之剩餘存款有關。應付現金客戶賬款須應要求償還，並不計利息。鑑於證券買賣業務之性質，董事認為賬齡分析並無意義，故並無披露賬齡分析。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

32. 合約負債

	附註	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 一月一日* 千港元
印刷服務合約			
— 流動	a	3,773	3,050
預收客戶款項			
— 流動	b	1,059	—
		4,832	3,050

* 此欄所列金額已就應用香港財務申報準則第15號進行調整。

附註：

- (a) 印刷服務合約
下表顯示於本年度確認與結轉合約負債有關之收益金額以及與過往期間已履行履約責任有關之收益金額。

	印刷服務合約 千港元
計入年初(即二零一八年一月一日)合約負債結餘之已確認收益	3,050

倘本集團在印刷活動開始前收取按金，此舉將在合約初期產生合約負債，直至就相關合約確認之收益超出按金金額為止。本集團在接受提供若干印刷服務前一般會收取20%之按金。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

32. 合約負債(續)

附註：(續)

- (b) 預收客戶款項
有關款項指就未履行履約責任預收客戶之款項，並於本集團履行其於合約下之責任時確認為收益。於合約開始初期，履約責任預期於一年內履行。

33. 其他應付賬款及應計費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他應付賬款	11,112	5,542
已收按金	5,858	6,482
其他應付稅項	66,338	22,099
應計員工成本	4,471	11,371
應計開支	12,503	7,766
	100,282	53,260

其他應付賬款為不附息，平均付款期為三個月。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

34. 銀行借貸及透支

	二零一八年			二零一七年		
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
銀行貸款－有抵押	-	-	-	貸款基礎 利率(「貸款 基礎利率」) +年利率2.1%	一年內	26,422
銀行貸款－有抵押	香港銀行 同業拆息 (「香港銀行 同業拆息」) +年利率 1.25%至1.5%	一年內或 應要求	268,427	香港銀行 同業拆息 +年利率 1.25%至1.5%	一年內或 應要求	193,840
銀行貸款－有抵押	-	-	-	固定年利率 為5.4%	一年內	10,209
銀行貸款－有抵押	固定年利率 為5.62%	一年內	2,250	-	-	-
銀行貸款－有抵押	固定年利率 為5.62%	一年以上 但不超過五年 之期間內	1,717,997	-	-	-
銀行貸款－有抵押	固定年利率 為5.66%	一年內	11,430	固定年利率 為5.66%	一年內	10,209
銀行貸款－無抵押	固定年利率 為5.7%	一年內	11,430	-	-	-

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

34. 銀行借貸及透支(續)

	二零一八年			二零一七年		
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
銀行貸款—無抵押	固定年利率 為5.7%	一年以上 但不超過五年 之期間內	674,370	—	—	—
銀行貸款—有抵押	固定年利率 為5.9%	一年內	2,250	—	—	—
銀行貸款—有抵押	固定年利率 為5.9%	一年以上 但不超過五年 之期間內	2,471,679	—	—	—
銀行貸款—有抵押	固定年利率 為7.6%	一年內	181,166	—	—	—
銀行透支—有抵押	香港銀行 同業拆息 +年利率1.5%	應要求	20,000	香港銀行 同業拆息 +年利率1.5%	應要求	14,845
			5,360,999			255,525

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

34. 銀行借貸及透支(續)

銀行及其他借貸之合約到期日如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
貸款賬面值償還如下(附註(a))：		
一年內	278,931	46,839
超過一年但不超過兩年	185,399	—
超過兩年但不超過五年	4,678,647	—
	5,142,977	46,839
載有須應要求償還條款之貸款賬面值償還如下：		
一年內	218,022	208,686
超過一年但不超過兩年	—	—
超過兩年但不超過五年	—	—
	218,022	208,686
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(496,953)	(255,525)
列於非流動負債項下之款項	4,864,046	—

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

34. 銀行借貸及透支(續)

附註：

- (a) 到期款項乃基於貸款協議所載之計劃還款日期。
- (b) 本集團之可動用銀行信貸額度為5,493,286,000港元(二零一七年：403,952,000港元)，於報告期末已動用當中5,360,999,000港元(二零一七年：255,525,000港元)。
- (c) 本集團若干銀行貸款及透支乃以本公司上限為2,514,600,000港元(二零一七年：230,000,000港元)之擔保、本集團上限為2,514,600,000港元(二零一七年：60,000,000港元)之公司擔保、本集團之投資物業(於報告期末之賬面值為8,244,439,000港元(二零一七年：440,770,000港元))之按揭，以及本集團之租賃土地及樓宇(於報告期末之賬面值為68,242,000港元(二零一七年：72,187,000港元))之按揭作抵押。
- (d) 本集團若干銀行借貸及透支乃以上限為2,514,600,000港元(二零一七年：10,209,000港元)之關連人士擔保作抵押。
- (e) 除4,386,772,000港元(二零一七年：46,839,000港元)之有抵押銀行借貸以人民幣計值、685,800,000港元(二零一七年：零)之無抵押銀行借貸以人民幣計值以及並無(二零一七年：65,144,000港元)有抵押銀行借貸以美元(「美元」)計值外，所有銀行借貸均以港元計值。

35. 應付關連方款項

應付關連方款項為無抵押、不計息及須應要求償還，並作為營運資金供營運之用。該等關連方為(i)本公司之控股股東、(ii)本公司一間附屬公司之非控股股東(其對該附屬公司具有重大影響力)，及(iii)若干由本公司之最終股東控制之公司。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36. 遞延稅項

於本年度及過往年度確認之主要遞延稅項負債及資產及其變動如下：

	折舊 準備高於 相關折舊 千港元	物業 重估價值 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	896	168,198	(310)	-	168,784
於損益(抵免)支銷之遞延稅項 (附註10)	(115)	48,835	(461)	-	48,259
於其他全面收益支銷	-	581	-	-	581
收購附屬公司(附註41(b))	-	827	-	-	827
匯兌調整	-	12,854	-	-	12,854
於二零一七年十二月三十一日 初始應用香港財務申報準則 第9號後之調整	781	231,295	(771)	-	231,305
	-	-	-	(2,681)	(2,681)
於二零一八年一月一日(經重列)	781	231,295	(771)	(2,681)	228,624
於損益支銷(抵免)之遞延稅項 (附註10)	130	166,107	(338)	(7,745)	158,154
於其他全面收益支銷	-	352	-	-	352
收購附屬公司(附註41(a))	-	-	-	1,480	1,480
匯兌調整	-	(11,198)	-	30	(11,168)
於二零一八年十二月三十一日	911	386,556	(1,109)	(8,916)	377,442

於報告期末，本集團於香港產生之估計稅項虧損為145,305,000港元(二零一七年：114,071,000港元)，可無限期用以抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。本集團亦於中國產生289,189,000港元(二零一七年：35,745,000港元)之估計稅項虧損，可用以抵銷未來應課稅溢利，於一至五年內到期。遞延稅項資產已就於二零一八年十二月三十一日之稅項虧損6,721,000港元(二零一七年：4,672,000港元)予以確認。由於虧損乃源於已於一段時間內持續錄得虧損之附屬公司，且董事認為由於未能預測未來溢利來源而不大可能有應課稅溢利可用以抵銷稅項虧損，因此並無就該等餘下稅項確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36. 遞延稅項(續)

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司就所賺取溢利宣派的股息須繳納預扣稅。由於本集團能控制暫時差額之撥回時間且該等暫時差額將不大可能於可見將來撥回，故並無於綜合財務報表內就本集團中國附屬公司之累計溢利應佔的暫時差額34,728,000港元(二零一七年：33,419,000港元)計提遞延稅項撥備。

37. 最終控股公司貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
最終控股公司貸款	821,460	378,688

最終控股公司貸款為無抵押、按年利率8.2厘計息及將於二零二零年六月償還。

38. 承兌票據

	千港元
於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日	–
已發行承兌票據於初始日期之公平價值(附註42)	1,496,949
所付實際利息(附註9)	128,914
匯兌調整	(133,403)
於二零一八年十二月三十一日	1,492,460

於二零一八年四月十九日，本集團發行兩批承兌票據，本金額分別為人民幣1,517,321,000元(相當於1,897,801,000港元)及人民幣140,543,000元(相當於175,784,000港元)，作為藉收購附屬公司收購資產之部分代價(詳情於附註42披露)。承兌票據為無抵押、按3.86%之年利率計息及須於二零二三年四月十八日償還。承兌票據之實際年利率為13.05%，乃由保柏國際評估有限公司按於初始日期之公平價值1,496,949,000估值得出。

根據協議，本集團有權按(a)承兌票據之未贖回本金額；及(b)截至提早贖回日期之未償還利息之總和贖回承兌票據。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

39. 股本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
法定：		
20,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
1,435,709,880股(二零一七年：1,150,751,398股) 每股面值0.10港元之普通股	143,571	115,075

本公司股本變動概述如下：

	已發行 普通股數目	股本 千港元
於二零一七年一月一日	1,150,001,398	115,000
發行股份(附註a)	750,000	75
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	1,150,751,398	115,075
發行股份(附註b)	284,958,482	28,496
於二零一八年十二月三十一日	1,435,709,880	143,571

附註：

- (a) 於二零一七年九月八日，本公司按每股5.11港元發行750,000股股份，涉及之代價為3,832,000港元。股份乃根據於二零一六年九月五日簽署之收購協議之條款及條件發行，詳情載於附註41(b)。新股份於所有方面與現有股份享有同等權益。
- (b) 於二零一八年四月十九日，本公司按每股4.71港元發行280,998,482股股份作為藉收購附屬公司收購資產之部分代價，金額為1,323,502,000港元。股份乃根據就收購事項訂立之收購協議之條款及條件發行(載於附註42)。新股份於所有方面與現有股份享有同等權益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

39. 股本 (續)

附註：(續)

(b) (續)

於二零一八年六月八日，本公司就8,943,000港元之代價按每股5.11港元發行1,750,000股股份。股份乃根據就收購事項訂立之收購協議之條款及條件發行(載於附註41(b))。新股份於所有方面與現有股份享有同等權益。

於二零一八年十月五日，本公司因購股權持有人行使該計劃(定義見附註40)項下之購股權而發行2,210,000股股份。新股份於所有方面與現有股份享有同等權益。

40. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「該計劃」)，藉以向為本集團之業務成功作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵。該計劃之合資格參與者包括本公司之董事(包括獨立非執行董事)及本集團全職僱員。該計劃於二零一二年八月十日生效，而除非另行註銷或修訂，否則將自該日期起計十年內維持有效。

現時獲准根據該計劃授出之未行使購股權之最高數目為相等於(於其獲行使時)本公司於該計劃批准日期(二零一二年八月十日)已發行股份之10%之數額。於任何十二個月期間內，於該計劃中根據購股權可向每名合資格參與者發行之最高股份數目乃限於本公司於任何時間已發行股份之1%。任何進一步授出超過此限額之購股權須於股東大會上取得股東批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人士之購股權均須取得獨立非執行董事之預先批准。此外，於任何十二個月期間內，授予本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士超過本公司於任何時間已發行股份0.1%之任何購股權或總值(根據本公司股份於授出日期之價格計算)超過5,000,000港元均須於股東大會上取得股東之預先批准。

授出購股權之要約可由承授人於支付合共1港元之名義代價後自要約日期起計二十一日內接納。所授出購股權之行使期乃由董事釐定，行使期於兩年歸屬期後開始，而結束日期不超過購股權授出日期起十年，並受該計劃之提早終止條文規限。除非董事另行全權酌情決定，否則並無有關購股權可行使前須持有最短期限之規定。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

購股權之行使價可由董事釐定，惟不可低於以下之較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期之聯交所收市價；及(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日之聯交所平均收市價。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

年內該計劃項下尚未行使之購股權如下：

	二零一八年	
	加權平均 行使價 港元 (每股)	購股權數目 千份
於一月一日	4.11	10,010
年內行使	4.11	(2,210)
於十二月三十一日		7,800
	二零一七年	
	加權平均 行使價 港元 (每股)	購股權數目 千份
於一月一日	4.11	10,160
年內沒收	4.11	(150)
於十二月三十一日		10,010

涉及2,210,000股股份之購股權已於截至二零一八年十二月三十一日止年度內按每股4.14港元獲行使(二零一七年：無)。

於報告期末及綜合財務報表獲批准日期，本公司於該計劃項下共有7,800,000份購股權尚未行使，相當於本公司於該日之已發行股份約0.5%。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 業務合併

(a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年十一月二十七日，本集團完成向獨立第三方收購Strabens Hall (Hong Kong) Limited (「Strabens Hall」) 之100%股本權益，總現金代價為7,747,000港元。該項收購已使用購買法入賬。Strabens Hall為根據證券及期貨條例可進行提供資產管理及就證券提供意見服務之持牌法團。收購乃作為本集團增加其金融服務分類所提供服務類型之策略之一部分。

Strabens Hall於收購日期之可識別資產及負債之公平價值如下：

	收購時確認之 公平價值 千港元
物業、廠房及設備	21
其他無形資產	8,969
預付款項、按金及其他應收賬項	157
銀行結餘及現金	224
其他應付賬項及應計費用	(144)
遞延稅項負債	(1,480)
總可識別資產淨值，按公平價值	7,747
	千港元
與上述收購有關之現金流出淨額	
所收購之銀行結餘及現金	224
已付現金代價	(7,747)
	(7,523)

自收購以來，Strabens Hall為本集團收益貢獻407,000港元以及產生溢利196,000港元，已計入本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績。

倘合併於截至二零一八年十二月三十一日止年度之年初進行，本集團之收益及溢利應分別為2,775,000及42,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 業務合併(續)

(b) 截至二零一七年十二月三十一日止年度

於二零一七年二月二十八日，本集團完成向獨立第三方收購偉祿環保產業股份有限公司(「偉祿環保」)(前稱「鵬高國際貿易有限公司」)及其全資附屬公司(統稱「偉祿環保集團」)之60%股權，總代價包括現金代價25,000,000港元及由本公司配發及發最多5,000,000股新股份。該項收購已使用購買法入賬。因收購而產生之商譽金額為26,397,000港元。偉祿環保集團之主要業務為於中國拆除及買賣廢料。收購事項屬於本集團涉足環保行業及使本集團現有業務更多元化之策略的一部份。

已轉讓代價

	千港元
現金	25,000
代價股份(附註)	24,273
	49,273

附註：根據日期為二零一七年九月五日之收購協議，或然代價將透過以下方式分三批發行股份(「代價股份」)支付：

- (i) 第一批代價股份(即750,000股代價股份)，受限於偉祿環保集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度達到不少於15,000,000港元之溢利保證；
- (ii) 第二批代價股份(即1,750,000股代價股份)，受限於偉祿環保集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度達到不少於35,000,000港元之溢利保證；及
- (iii) 第三批代價股份(即2,500,000股代價股份)，受限於偉祿環保集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度達到不少於50,000,000港元之溢利保證。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 業務合併(續)

(b) 截至二零一七年十二月三十一日止年度(續)

上文(i)、(ii)及(iii)所述之溢利保證乃個別作評估，且各溢利保證的達成並非取決於另外兩項溢利保證是否獲達成。

代價股份於收購日期之公平價值為24,273,000港元，此金額乃基於本公司於收購日期在聯交所之收市價計算得出。代價股份已於綜合權益變動表呈列為「將發行的股份」。

偉祿環保集團於收購日期之可識別資產及負債之公平價值如下：

	附註	收購時確認之 公平價值 千港元
物業、廠房及設備	16	18,899
預付租賃款項		5,233
存貨		65,257
應收貿易賬項及其他應收賬項		82,148
可退回稅項		3,203
銀行結餘及現金		9,706
應付貿易賬項及其他應付賬項		(62,092)
應付關連方款項		(66,395)
銀行借貸		(9,520)
應付稅項		(7,486)
遞延稅項負債		(827)
總可識別資產淨值，按公平價值		38,126
		千港元
收購產生之商譽：		
所轉讓代價		49,273
非控股權益		15,250
減：所收購資產淨值之公平價值		(38,126)
		26,397

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 業務合併(續)

(b) 截至二零一七年十二月三十一日止年度(續)

	千港元
與上述收購有關之現金流出淨額	
所收購之銀行結餘及現金	9,706
已付現金代價	(22,000)
	(12,294)

上述為數25,000,000港元之收購代價中，部分已透過於上一年度預付3,000,000港元支付。

應收貿易賬項及其他應收賬項於收購日期之公平價值為82,148,000港元。該等應收貿易賬項及其他應收賬項於收購日期之合約總額為82,148,000港元。

本集團就此項收購產生4,462,000港元之交易成本。該等交易成本已予列支，並計入本年度綜合損益表之行政開支內。

自收購非全資附屬公司產生之非控股權益乃參考按比例分佔的被收購方可識別資產淨值於收購日期之公平價值，有關金額為38,126,000港元。

收購偉祿環保集團產生之商譽乃由於合併成本包括控制權溢價。此外，就合併實際已付代價包括與評估潛在客戶有關的金額。由於該等利益不符合可識別無形資產之確認準則，因此不會與商譽分開確認。

自收購以來，偉祿環保集團對本集團貢獻572,410,000港元收益及產生44,917,000港元溢利，已計入本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績。

假若業務合併於截至二零一七年十二月三十一日止年度之年初進行，則本集團收益及本集團溢利分別應為832,436,000港元及112,484,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

42. 藉收購附屬公司收購資產

於二零一八年四月十九日，本公司向本公司執行董事林博士及蘇女士（亦為本公司最終股東）收購Realord Ventures Limited及Manureen Ventures Limited（「目標集團」）之100%股本權益，總代價為人民幣5,854,995,000元（相當於約7,323,176,000港元）（「總代價」）。總代價已按下列方式支付：(i)人民幣3,600,000,000元（相當於約4,502,725,000港元）已經以現金支付（「現金代價」）；(ii)約1,323,502,000港元已透過於完成日期按公平價值每股4.71港元配發及發行280,998,482股代價股份支付（「股份代價」）；及(iii)透過分兩批發行承兌票據（本金總額為人民幣1,657,864,000元（相當於約2,073,585,000港元））（基於13.05%之實際利率釐定之公平價值為人民幣1,196,834,000元（相當於約1,496,949,000港元））支付。根據相關協議，現金代價將以本公司向目標集團提供股東貸款之方式支付，以於完成日期按等額基準悉數結清目標集團就深圳物業結欠其他方之未償還債務（主要包括應付關連公司／董事款項及銀行借貸）。悉數結清目標集團未償還債務後多出的現金代價（現金代價餘額）將直接支付予林博士及蘇女士以作為總代價之部分付款。目標集團於中國深圳從事物業投資。

上述交易乃入賬列作收購資產而非業務合併，原因為目標集團於收購日期前均無任何重大業務交易。

進一步詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十三日之通函及本公司日期為二零一八年四月十九日之公佈。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

42. 藉收購附屬公司收購資產(續)

於完成日期所收購之資產如下：

	千港元
物業、廠房及設備	2,780
投資物業	7,779,709
按金及其他應收賬項	178,696
銀行結餘及現金	3,091
其他應付賬項及應計費用	(57,012)
應付關連公司款項	(116,087)
應付董事款項	(2,637,016)
銀行借貸	(212,629)
融資租賃承擔	(6,207)
應付所得稅	(2,659)
	4,932,666
結清未償還債務	2,977,104
	7,909,770
以下列方式支付	
－現金	4,502,725
－於完成日期按市價發行之代價股份	1,323,502
－承兌票據(附註38)	1,496,949
	7,323,176
總代價	7,323,176
－視作股東注資	586,594
	7,909,770

與收購有關之現金及現金等值項目之現金流出淨額：

	千港元
所收購之銀行結餘及現金	3,091
已付現金代價	(4,502,725)
	(4,499,634)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

43. 主要非現金交易

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已收購Realord Ventures Limited及Manureen Ventures Limited之股本權益，部分代價透過發行本公司股份及發行承兌票據支付。詳情載於附註42。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已收購偉祿環保的股權，部分代價透過發行本公司股份支付。詳情載於附註41(b)。

44. 或然負債

自二零一六年起，冠彰電器(深圳)有限公司(「冠彰」，為本集團之附屬公司)為一宗由一名第三方(「原告」)在深圳市寶安區人民法院提起之訴訟之被告，指稱根據聲稱由原告、Citibest及冠彰訂立之融資安排，冠彰須清償未付款項約人民幣25,000,000元及據此應計之利息。為數4,171,000港元之銀行結餘因法院發出凍結令而被限制使用。由於本集團獲判勝訴，故有關禁制令已於二零一七年解除。其後原告就同一申索在深圳前海區人民法院向冠彰及Citibest提起訴訟。於二零一八年十二月四日，法院駁回原告之所有申索。其後，原告向深圳市中級人民法院再次提出上訴，截至報告日期，原告尚未向法院提交額外證據。經諮詢外聘法律顧問及考慮所有事實及情況後，本集團管理層認為不可能因上述案件而產生經濟流出，因此除相關之法律及其他成本外，本集團並無就訴訟引致之任何申索作出撥備。

45. 資產抵押

本集團以本集團資產作抵押之銀行借貸詳情載於附註34。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

46. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業(附註18)，商定租期由一至三年(二零一七年：一至兩年)不等。租賃條款一般規定租戶須支付保證按金。

本集團根據與租戶訂立之不可取消經營租賃於下列期間到期之未來最低應收租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	17,171	17,971
第二年至第五年(包括首尾兩年)	3,972	16,589
	21,143	34,560

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其辦公室物業及辦公室設備。租期已商定為一至三年(二零一七年：一至三年)不等。

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可取消經營租賃於下列期間到期之未來最低應付租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	24,297	17,742
第二年至第五年(包括首尾兩年)	44,405	833
	68,702	18,575

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 承擔

除上文附註46詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期末尚有以下資本承擔：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但未撥備：		
收購60%股權投資	76,000	—
向一間從事證券經紀業務之合營企業注資	400,050	420,350
租賃物業裝修	182	—
	476,232	420,350

48. 關連人士交易

(a) 除綜合財務報表其他部份詳述之交易及結餘外，本集團於本年度內尚有以下重大關連人士交易：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自關連公司之融資租賃應收賬項利息收入	330	657
付予董事及控股股東之承兌票據利息開支	128,914	—
最終控股公司貸款之利息開支	65,232	24,339
付予由本公司一名董事控制之中國關連公司之管理費用	213	—
付予董事及控股股東之租金開支	264	264
來自董事及控股股東之證券服務費	7	6
來自董事及控股股東之證券佣金收入(附註)	—	13

附註：於截至二零一七年十二月三十一日止年度，控股股東就按介乎4.02港元至4.319港元之平均價購入15,000,000股本公司股份支付證券佣金收入。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士進行之其他交易：

- (i) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團獲得最終控股公司貸款1,011,378,000港元(二零一七年：137,092,000港元)。有關交易之進一步詳情載於附註35。
- (ii) 於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團有應收一間由林博士及蘇女士(均為本公司董事及主要股東)共同擁有之公司之融資租賃應收賬項。
- (iii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團若干銀行借貸及透支乃以本集團一間附屬公司之股東所提供上限為20,574,000港元(二零一七年：10,209,000港元)之擔保及本集團控股股東所提供上限為2,514,600,000港元(二零一七年：10,209,000港元)之擔保作抵押。
- (iv) 於二零一七年十二月三十一日，應付現金客戶賬款包括128,000港元(二零一八年：無)之款項，乃與若干董事之未提取款項／存放於本集團之剩餘存款有關。有關結餘之進一步詳情載於附註31。

(c) 本集團管理層要員之報酬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期僱員福利	10,331	10,436
離職後福利	54	54
股本結算以股份為基礎付款開支	-	1,749
	10,385	12,239

有關董事薪金之進一步詳情載於綜合財務報表附註12A。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

49. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團自融資活動產生之負債之變動，包括現金及非現金變動。自融資活動產生之負債指其現金流量已經或未來現金流量將會於本集團綜合現金流量表內分類為自融資活動所得現金流量之負債。

	承兌票據 千港元	銀行借貸 及透支 千港元	最終控股 公司貸款 千港元	應付 關連方款項 千港元	應付利息 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	-	250,288	241,596	-	-	491,884
融資現金流量	-	(13,152)	129,599	(31,733)	(30,819)	53,895
收購附屬公司(附註41(b))	-	9,520	-	66,395	-	75,915
財務費用	-	-	-	-	30,819	30,819
匯兌差額	-	8,869	7,493	2,869	-	19,231
於二零一七年十二月 三十一日及二零一八年 一月一日	-	255,525	378,688	37,531	-	671,744
融資現金流量	-	5,338,737	446,661	(1,986)	(229,827)	5,553,585
收購附屬公司	1,496,949	-	-	(22,252)	-	1,474,697
財務費用	128,914	-	-	65,231	229,827	423,972
匯兌收益：						
- 於其他全面收益確認	-	(227,099)	-	-	-	(227,099)
- 於損益確認	(133,403)	(6,164)	(3,889)	-	-	(143,456)
於二零一八年十二月 三十一日	1,492,460	5,360,999	821,460	78,524	-	7,753,443

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

50. 資本風險管理

本集團管理資本之主要目的為確保本集團能夠持續經營業務，以及保持穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團因應經濟狀況變化及相關資產之風險特性，管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或程序概無變動。

本集團以資本負債比率監控資本。資本負債比率為附息銀行借貸及最終控股公司貸款總額除以權益總額。本集團之政策為將資本負債比率維持於合適水平。於報告期末，資本負債比率如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
附息銀行借貸	5,360,999	255,525
最終控股公司貸款	821,460	378,688
承兌票據	1,492,460	—
	7,674,919	634,213
本公司擁有人應佔權益	2,878,448	1,070,392
	267%	59%

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 金融工具

a. 金融工具類別

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
金融資產		
按攤銷成本列賬之金融資產	1,635,955	–
貸款及應收賬項(包括現金及現金等值項目)	–	538,550
可供出售投資	–	11,789
透過損益按公平價值列賬之金融資產	96,631	55,991
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
金融負債		
按攤銷成本列賬之負債	8,006,918	790,948

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收貿易賬項、其他應收賬項、證券經紀產生之應收賬項、代客戶持有之現金、銀行結餘及現金、透過損益按公平價值列賬之金融資產、應付貿易賬項、其他應付賬項、證券經紀產生之應付賬項、銀行借貸及透支、應付關連方款項、最終控股公司貸款及承兌票據。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險以確保能適時及有效地實施適當措施。

市場風險

貨幣風險

本集團面對自以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣計值之資產及負債產生之外匯匯率風險。本集團之外幣交易及結餘主要以美元、人民幣及港元計值。本集團面對主要因港元兌人民幣匯率變動所產生之外匯匯率風險。本集團現時並無貨幣對沖政策。然而，管理層會監察外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

本集團於各報告期末以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債包括應收貿易賬項、其他應收賬項、銀行結餘及現金、應付貿易賬項、其他應付賬項、銀行借貸、最終控股公司貸款及承兌票據，相關賬面值如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產		
人民幣兌港元	125,078	770
美元兌港元	132,549	122,681
港元兌人民幣	33,213	1,280
其他	374	956
負債		
人民幣兌港元	100,722	107,675
美元兌港元	105,964	121,806
港元兌人民幣	1,819,249	—
其他	2,142	—

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

敏感度分析

本集團之外幣風險集中於港元及人民幣兌外幣之波動。由於港元與美元掛鈎，故美元兌港元的風險被視為不重大，因此並無包括在下列敏感度分析內。

下表詳述本集團對港元兌人民幣升值及貶值5%之敏感度。所用敏感率指管理層對外匯匯率之合理可能變動之評估。倘港元兌人民幣升值5%，下文之正數指年內除稅後溢利增加。就港元兌人民幣貶值5%而言，將對除稅後溢利產生相等但相反之影響，而下文結餘將為負數。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
人民幣		
本年度溢利	74,567	4,463

利率風險

本集團面對與定息銀行借貸及最終控股公司貸款有關之公平價值利率風險。

本集團亦因浮息銀行結餘(詳情見附註30)及浮息銀行借貸及透支(詳情見附註34)而面對現金流量利率風險。本集團之現金流量利率風險主要集中於銀行結餘之利率波動、本集團之港元計值銀行借貸及透支產生之香港銀行同業拆息波動以及本集團之人民幣銀行借貸產生之貸款基礎利率波動。管理層會監察利率風險，並於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一八年十二月三十一日，倘利率上升/下降50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後溢利應會減少/增加1,204,000港元(二零一七年：970,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

其他價格風險

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日因被分類為透過損益按公平價值列賬之金融資產／持作買賣投資之個別股本投資(附註28)而承受股本價格風險。本集團之上市投資於聯交所上市，以報告期末所報市價計值。

下表顯示按於報告期末之賬面值計算，於所有其他變數不變及計入任何稅項影響前對股本投資公平價值出現每10%變動之敏感度。

	除稅後溢利 增加／減少 千港元
二零一八年	
於香港上市之投資：	
透過損益按公平價值列賬之金融資產	7,473
二零一七年	
於香港上市之投資：	
持作買賣投資	4,675

信貸風險及減值評估

於二零一八年十二月三十一日，除其賬面值最能反映所承受之最高信貸風險之金融資產外，本集團並無持有任何抵押品或其他信貸提升項目以涵蓋與其金融資產相關之信貸風險，而由於證券經紀產生之應收賬項乃以香港上市證券作抵押，故相關之信貸風險已降低。

自客戶合約產生之應收貿易賬項

為將信貸風險降至最低，本集團管理層已指派一支團隊負責釐定信貸限額及批核信貸。本集團設有其他監察程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團於應用香港財務申報準則第9號後就貿易結餘個別根據預期信貸虧損模式(二零一七年：已產生虧損模式)進行減值評估。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

應收貿易賬項涉及大量處於不同行業及地區之客戶。因此，本集團認為信貸集中風險極低。作為本集團信貸風險管理之一部分，貿易應收賬項乃參考債務人之過往拖欠或延遲付款記錄、其後結算情況及現時之逾期風險而作個別評估。本集團其後就各債務人訂定內部信貸評級，截至二零一八年十二月三十一日止年度之平均虧損比率介乎0.5%至7.0%。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

證券經紀產生之應付賬項

為管理證券經紀產生之應收客戶賬項之信貸風險，本集團會就所有客戶(包括現金客戶及保證金客戶)進行個別信貸評估。應收現金客戶賬款一般於交易日後兩日內結算，因此認為自應收現金客戶賬款產生之信貸風險極低。就保證金客戶而言，本集團一般根據保證金規定取得流動證券作為抵押品。本集團概無向保證金客戶授出任何承諾融資金額，而保證金貸款乃由本集團根據對抵押品質素及相關客戶的信貸風險之評估而授出。保證金規定乃由該指定團隊每日密切監察。此外，本集團會於各報告期末檢討各個別應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。就此，本公司董事認為信貸風險已大幅降低。管理層會每日監察市況以及各保證金賬戶之證券抵押品及保證金存款是否足夠，如有需要，會追繳保證金及強行斬倉。就此，本公司董事認為信貸風險已大幅降低。

作為本集團信貸風險管理之一部分，管理層乃參考債務人之過往拖欠或延遲付款記錄、其後結算情況及現時之逾期風險而就各債務人個別估計向保證金客戶貸款之減值虧損。本集團其後就各債務人訂定內部信貸評級，截至二零一八年十二月三十一日止年度之無信貸減值保證金客戶之平均虧損比率約為2.7%。

銀行結餘及代客戶持有之現金

本集團主要與具備高信貸評級之銀行進行交易。於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日銀行結餘及代客戶持有之現金之信貸風險並不重大，原因是該等款項乃存放於獲國際信貸評級機構給予高信貸評級且信譽良好之銀行。本集團透過參考違約可能性及根據國際信貸評級機構公佈之信貸評級得出之回收率就該等結餘評估12個月預期信貸虧損，認為於二零一八年一月一日應用香港財務申報準則第9號後及二零一八年十二月三十一日之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認減值虧損。

其他應收賬項

就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。

	已逾期 千港元	未逾期／ 無固定 還款期 千港元	總計 千港元
其他應收賬項	39,549	107,785	147,334

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

其他應收賬項(續)

本公司管理層已計及上述逾期資料及國際信貸評級機構就近似類型之債務人給予之可資比較外部信貸評級，以審閱於報告期末之其他應收賬項可收回金額，確保已就不可撤回債項確認足夠減值虧損(如適用)。

本集團透過參考違約可能性及根據國際信貸評級機構公佈之信貸評級得出之回收率評估其他應收中國當地政府部門款項之預期信貸虧損，認為於初始確認時及二零一八年十二月三十一日之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認減值虧損。

所購入或產生之信貸減值應收貸款

本集團已於執行收購包括所購入或產生之信貸減值金融資產在內之投資之決定前通過內部批核程序。資產之攤銷成本乃按初始確認起之信貸調整實際利率釐定。於初始確認時之虧損比率約為3.4%。

本集團之內部信貸風險評級包括以下類別：

內部信貸評級	描述	應收貿易賬項	其他金融資產/ 其他項目
低風險	交易對手違約風險低， 且並無任何逾期金額	全期預期信貸虧損 —無信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常在到期日後還款， 但通常在到期日後清償	全期預期信貸虧損 —無信貸減值	12個月預期信貸虧損
呆滯	通過自內部建立或源自外部資源 所得之資料，信貸風險自初始 確認以來顯著增加	全期預期信貸虧損 —無信貸減值	全期預期信貸虧損 —無信貸減值
虧損	有證據顯示該資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損 —有信貸減值	全期預期信貸虧損 —有信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人面對嚴重財困， 且本集團無實際收回之可能	撤銷金額	撤銷金額

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估之金融資產所面對之信貸風險：

二零一八年	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	總賬面值	
					千港元	千港元
按攤銷成本計量之金融資產						
代客戶持有之現金	29	Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	8,454	8,454
銀行結餘	30	Ba1-Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	896,544	896,544
應收貿易賬項	26	不適用	低風險 觀察名單 撇銷	全期預期信貸虧損 (無信貸減值) 全期預期信貸虧損 (無信貸減值) 撇銷金額 (有信貸減值)	361,974 103,428 2,490	467,892
證券經紀產生之應收賬項	26	不適用	低風險 虧損 撇銷	全期預期信貸虧損 (無信貸減值) 有信貸減值 撇銷金額 (有信貸減值)	101,598 883 26,354	128,835
其他應收賬項	27	不適用 不適用	低風險 呆滯	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值) 全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	107,785 39,549	147,334
所購入或產生之 信貸減值應收貸款	27	不適用	虧損	有信貸減值	29,776	29,776

平均虧損比率乃基於可資比較違約可能性、國際信貸評級機構所報之回收率及經考慮相關抵押品(如有)後得出之違約風險而估計，並就無需付出不必要的成本或努力便可獲得之前瞻性資料作調整。有關前瞻性資料由本集團管理層用以評估於報告日期之當前及未來狀況的預測。管理層定期檢討內部信貸評級類別，以確保特定債務人之相關資料已更新。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表顯示根據經簡化方法就應收貿易賬項確認之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元	全期預期 信貸虧損 (有信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日			
根據香港會計準則第39號	–	–	–
應用香港財務申報準則第9號後之調整	7,525	–	7,525
於二零一八年一月一日(經重列)	7,525	–	7,525
於一月一日已確認因金融工具產生之變動：			
– 轉撥至信貸減值	(466)	466	–
– 已撥回之減值虧損	(380)	–	(380)
– 匯兌調整	(48)	–	(48)
– 撤銷	–	(2,490)	(2,490)
所產生或購入之新金融資產	3,756	2,024	5,780
於二零一八年十二月三十一日	10,387	–	10,387

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，應收貿易賬項之額外減值虧損5,352,000港元已於綜合損益及其他全面收益表確認。於二零一八年十二月三十一日，總賬面值為2,490,000港元之應收貿易賬項已識別為信貸減值金融資產及已撤銷，原因是對手方被清盤或已進入破產程序。本集團已對債務人採取法律行動以收回到期款項。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，由於貿易應收賬項已結清，故本集團撥回應收貿易賬項減值虧損380,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表顯示根據經簡化方法就證券經紀產生之應收賬項確認之全期預期信貸虧損變動。

	12月預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元	全期預期 信貸虧損 (有信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日			
根據香港會計準則第39號	-	-	-
應用香港財務申報準則第9號後之調整	8,187	-	8,187
於二零一八年一月一日(經重列)	8,187	-	8,187
於一月一日已確認因金融工具產生之變動：			
－轉撥至信貸減值	(6,354)	6,354	-
－已確認減值虧損	-	20,183	20,183
－撤銷	-	(26,354)	(26,354)
所產生或購入之新金融資產	633	-	633
於二零一八年十二月三十一日	2,466	183	2,649

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，證券經紀產生之應收賬項之額外減值虧損20,816,000港元已於綜合損益及其他全面收益表確認。於二零一八年十二月三十一日，總賬面值為26,354,000港元之證券經紀產生之應收賬項於本年度已識別為信貸減值金融資產及已撤銷，原因是對手方被清盤或已進入破產程序。

下表顯示已就所購入或產生信貸減值應收貸款確認之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期信貸虧損 (有信貸減值) 千港元
於二零一七年十二月三十一日根據香港會計準則第39號	-
應用香港財務申報準則第9號後之調整	-
於二零一八年一月一日(經重列)	-
所產生或購入之新金融資產	1,000
於二零一八年十二月三十一日	1,000

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及維持管理層視為充足之現金及現金等值項目水平，以為本集團之營運提供資金並減低現金流量波動之影響。管理層監控銀行借貸及透支之使用，確保符合貸款契約之規定。有關本集團銀行借貸及透支之詳情載於附註34。

下表詳列本集團非衍生金融負債之餘下合約到期情況。下表基於本集團可被要求還款之最早日期按金融負債之未貼現現金流量編製。非衍生金融負債之到期日乃基於協定之還款日期。

該表包括利息及本金現金流出。倘利息流為浮動利率，則未貼現金額乃參考本集團於報告期末之浮息金融負債之香港銀行同業拆息及貸款基礎利率所得之加權平均利率計算得出。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權 平均利率 %	應要求或 少於一年 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元	賬面值 千港元
二零一八年十二月三十一日					
應付貿易賬項	-	223,016	-	223,016	223,016
其他應付賬項	-	10,814	-	10,814	10,814
證券經紀產生之應付賬項	-	19,645	-	19,645	19,645
銀行借貸及透支	5.72	496,953	5,170,695	5,667,648	5,360,999
應付關連方款項	-	78,524	-	78,524	78,524
最終控股公司貸款	8.2	-	888,820	888,820	821,460
承兌票據	13.05	-	1,687,226	1,687,226	1,492,460
		828,952	7,746,741	8,575,693	8,006,918
二零一七年十二月三十一日					
應付貿易賬項	-	67,543	-	67,543	67,543
其他應付賬項	-	13,917	-	13,917	13,917
證券經紀產生之應付賬項	-	37,744	-	37,744	37,744
銀行借貸及透支	5.89	271,736	-	271,736	255,525
應付關連方款項	-	37,531	-	37,531	37,531
最終控股公司貸款	8.2	-	425,267	425,267	378,688
		428,471	425,267	853,738	790,948

倘浮動利率之變動有別於報告期末釐定之估計利率，則上述就非衍生金融負債浮息工具計入之金額或會更改。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

本集團按經常性基準以公平價值計量之金融資產及金融負債之公平價值

本集團部分金融資產及金融負債乃於各報告期末按公平價值計量。下表載列有關該等金融資產及金融負債之公平價值計量方法之資料(特別是估值技術及所用輸入數據)。

金融資產	於以下日期之公平價值		公平價值層級	估值技術及 主要輸入數據
	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日		
1) 香港上市股本投資	89,492,000港元	55,991,000港元	第1級	於活躍市場所報買入價
2) 會所及學校債券	7,139,000港元	不適用	第2級	估計成交價
3) 可供出售投資	不適用	11,789,000港元	第2級	估計成交價

本公司董事認為綜合財務報表內按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債賬面值與其公平價值相若。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，就金融資產及金融負債而言，第1級與第2級之間概無公平價值計量的轉移，第3級亦無轉入或轉出(二零一七年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

52. 抵銷金融資產及金融負債

下表所載披露包括受可強制執行總淨額結算安排或涵蓋屬以下者的類似金融工具的類似協議規限之金融資產及金融負債：

- 於本集團綜合財務狀況表內抵銷；或
- 在不符合抵銷準則的情況下不會於綜合財務狀況表內抵銷。

根據本集團與香港中央結算有限公司（「香港結算」）間作出之持續淨額結算協議，本集團擁有合法可強制執行權利以在相同結算日與香港結算抵銷應收及應付款項責任並同時結算有關款項。此外，本集團擁有合法可強制執行權利以在不向客戶作事先通知的情況下隨時抵銷所有應收及應付客戶的賬款，以及本集團擬按淨額基準結算該等結餘。

除上述者外，並非於同日結算之應收／應付香港結算賬項、不擬按淨額基準結算之應收及應付客戶賬項、本集團已收取之融資抵押品（包括現金及證券）及存放於香港結算之存款並不符合於綜合財務狀況表內抵銷之準則，原因是抵銷已確認金額之權利僅可於發生違約事件後強制執行。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

52. 抵銷金融資產及金融負債(續)

於二零一八年十二月三十一日

	於綜合財務 狀況表抵銷		於綜合財務 狀況表呈列之 金融資產淨額	於綜合財務狀況表 並無抵銷之相關金額		淨額
	已確認 金融資產總額	之已確認 金融負債總額		金融工具	所收抵押品*	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產						
證券經紀產生之應收賬項	100,341	(509)	99,832	(10,681)	(89,151)	-
負債						
證券經紀產生之應付賬項	20,154	(509)	19,645	(10,681)	-	8,964

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

52. 抵銷金融資產及金融負債(續)

於二零一七年十二月三十一日

	於綜合財務 狀況表抵銷		於綜合財務 狀況表呈列之 金融資產淨額	於綜合財務狀況表 並無抵銷之相關金額		淨額
	已確認 金融資產總額	之已確認 金融負債總額		金融工具	所收抵押品*	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產						
證券經紀產生之應收賬項	130,212	(145)	130,067	(17,069)	(78,012)	34,986

	於綜合財務 狀況表抵銷		於綜合財務 狀況表呈列之 金融負債淨額	於綜合財務狀況表 並無抵銷之相關金額		淨額
	已確認 金融負債總額	之已確認 金融資產總額		金融工具	所收抵押品*	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
負債						
證券經紀產生之應付賬項	37,889	(145)	37,744	(17,069)	-	20,675

* 「所收抵押品」指並無於綜合財務狀況表內確認之客戶賬戶抵押證券。有關金額之上限按個別客戶基準釐定，為證券市值及應收賬款淨額兩者之較低者。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

53. 公司財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況表之資料如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	974	2,063
於附屬公司之投資	5,000,792	1,026,737
預付款項、按金及其他應收賬項	75,270	3,970
非流動資產總額	5,077,036	1,032,770
流動資產		
應收附屬公司款項	4,499,110	104,727
預付款項、按金及其他應收賬項	430	449
現金及現金等值項目	1,208	3,059
流動資產總額	4,500,748	108,235
流動負債		
應付附屬公司款項	4,642,946	73,502
應付關連方款項	73,642	—
其他應付賬項及應計費用	3,435	8,585
流動負債總額	4,720,023	82,087
流動(負債)資產淨值	(219,275)	26,148
總資產減流動負債	4,857,761	1,058,918
權益		
股本	143,571	115,075
儲備(附註)	2,451,268	565,155
總權益	2,594,839	680,230
非流動負債		
最終控股公司貸款	821,460	378,688
承兌票據	1,441,462	—
	2,262,922	378,688
資產淨值	2,594,839	680,230

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

53. 公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價 千港元	將發行的股份 千港元	購股權儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	590,590	-	15,796	-	7,240	613,626
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(76,482)	(76,482)
確認股本結算以股份為基礎付款開支	-	-	3,813	-	-	3,813
收購附屬公司(附註41(b))	-	24,273	-	-	-	24,273
發行股份	3,757	(3,832)	-	-	-	(75)
沒收購股權時轉撥購股權儲備	-	-	(290)	-	290	-
於二零一七年十二月三十一日	594,347	20,441	19,319	-	(68,952)	565,155
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	586,594	(4,570)	582,024
藉收購附屬公司收購資產	1,295,402	-	-	-	-	1,295,402
發行股份	8,768	(8,943)	-	-	-	(175)
行使購股權	8,862	-	(4,265)	-	4,265	8,862
於二零一八年十二月三十一日	1,907,379	11,498	15,054	586,594	(69,257)	2,451,268

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 附屬公司詳情

(a) 本公司主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立登記 及營業地點	已發行普通股／ 登記股本	本集團應佔股權(%)		經營地點	主要業務
			二零一八年	二零一七年		
易利創投有限公司	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
華興發展有限公司	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
偉祿資產管理有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	投資控股
Realord (BVI) Enterprises Limited	英屬處女群島	10,000港元普通股	100	100	香港	投資控股
Realord Investment Enterprises Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	香港	投資控股
偉祿美林金融集團有限公司	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
偉祿房地產投資有限公司	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
惠強控股有限公司	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
Citibest Global Limited	英屬處女群島	50,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
佳君控股有限公司	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 附屬公司詳情(續)

(a) 本公司主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立登記 及營業地點	已發行普通股/ 登記股本	本集團應佔股權(%)		經營地點	主要業務
			二零一八年	二零一七年		
德峰創投有限公司	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
Realord Ventures Limited	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	-	香港	投資控股
Manureen Ventures Limited	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	-	香港	投資控股
Realord Investment Limited	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	-	香港	投資控股
Trillion Luck Holdings Limited	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	-	香港	投資控股
資本會議服務有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	提供會議服務
資本財經印刷有限公司	香港	800,000港元普通股	100	100	香港	商業印刷
創星興業有限公司	香港	2港元普通股	100	100	香港	物業投資
順旺投資有限公司	香港	1港元普通股	100	100	香港	物業投資及投資控股
力勁集團有限公司	香港	1港元普通股	100	100	香港	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 附屬公司詳情(續)

(a) 本公司主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立登記 及營業地點	已發行普通股／ 登記股本	本集團應佔股權(%)		經營地點	主要業務
			二零一八年	二零一七年		
美林集團控股有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	投資控股
美林國際商業有限公司	香港	500,000港元普通股	100	100	香港	投資控股
偉祿電子商務有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	電子產品貿易
高品印刷有限公司	香港	3,750,000港元普通股	100	100	香港	買賣籤條、標籤及 襯衫襯底紙板
偉祿美林證券有限公司	香港	140,000,000港元 普通股	100	100	香港	提供證券經紀服務及 保證金融資
偉祿汽車零件有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	分銷及銷售汽車零件
榮偉(香港)有限公司	香港	1港元普通股	100	100	香港	物業投資
偉祿環保產業股份有限公司 (「偉祿環保」)	香港	15,000,000港元普通股	60	60	香港	投資控股及買賣廢料

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 附屬公司詳情(續)

(a) 本公司主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立登記 及營業地點	已發行普通股/ 登記股本	本集團應佔股權(%)		經營地點	主要業務
			二零一八年	二零一七年		
Strabens Hall (Hong Kong) Limited	香港	1,500,000港元普通股	100	-	香港	提供證券諮詢及 資產管理服務
偉祿商業(深圳)有限公司#	中國	繳足股本 36,000,000港元	100	100	中國	買賣電子產品及 電腦組件/物業投資
偉祿網絡科技(深圳)有限公司#	中國	繳足股本 149,982美元	100	100	中國	開發及銷售電子商務 技術/買賣產品
深圳市偉祿商業控股 有限公司#	中國	繳足股本人民幣 32,000,000元	100	100	中國	物業投資
前海美林融資租賃(深圳) 有限公司#	中國	繳足股本 6,506,880美元	100	100	中國	提供融資租賃服務
前海偉祿跨境電子商務 (深圳)有限公司#	中國	繳足股本 115,000,000港元	100	100	中國	開發及銷售電子商務 平台/買賣產品
冠彰電器(深圳)有限公司#	中國	繳足股本 30,000,000港元	100	100	中國	物業投資
廣西梧州市通寶再生物資 有限公司(「梧州通寶」)*	中國	繳足股本人民幣 3,570,000元	60	60	中國	拆除及買賣廢料

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 附屬公司詳情(續)

(a) 本公司主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立登記 及營業地點	已發行普通股/ 登記股本	本集團應佔股權(%)		經營地點	主要業務
			二零一八年	二零一七年		
資浚商業服務(深圳) 有限公司#	中國	繳足股本人民幣 100,000元	100	100	中國	商業印刷
廣東偉祿汽車零件有限公司#	中國	繳足股本人民幣 40,000,000元	100	100	中國	分銷及銷售汽車零件
深圳市偉祿科技控股有限公司	中國	繳足股本人民幣 50,000,000元	100	-	中國	物業投資
深圳市夏浦光電技術有限公司	中國	繳足股本人民幣 50,000,000元	100	-	中國	物業投資

該等附屬公司乃根據中國法例註冊為外商獨資企業。

* 該附屬公司乃註冊為於中國成立之股份式合營企業。

董事認為，上表所列为主要影響本年度業績或構成本集團淨資產重要部份之本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

概無附屬公司於年末發行任何債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 附屬公司詳情(續)

(b) 有關擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之財務資料概要載列如下。下述財務資料概要指集團內公司間對銷前金額。

偉祿環保

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
流動資產	657,926	289,447
非流動資產	27,607	25,296
流動負債	548,561	229,853
非流動負債	2,027	874
淨權益	134,945	84,016
	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一七年 二月二十八日 (收購日期)起至 二零一七年 十二月三十一日 千港元
收益	483,194	572,410
開支	(432,121)	(527,493)
本年度／期間溢利	51,073	44,917
本年度／期間其他全面收益	1,088	973

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 附屬公司詳情(續)

(b) 有關擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一七年 二月二十八日 (收購日期)起至 二零一七年 十二月三十一日 千港元
經營業務所得／(所用)現金淨額	9,041	(35,023)
投資活動所用現金淨額	(208,853)	(347)
融資活動所得現金淨額	177,313	30,626
現金流出淨額	(22,499)	(4,744)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

55. 報告期後事項

於二零一八年十二月三十一日後，本集團曾發生以下重要事項：

- i. 於二零一九年一月三十日，本公司一間間接全資中國附屬公司取得無抵押銀行信貸人民幣3,000,000,000元，該信貸乃按年利率5.7厘計息並須於二零二四年一月三十日全數償還。該無抵押銀行信貸以本公司及本集團若干中國附屬公司之公司擔保以及本公司之最終股東林博士及蘇女士之個人擔保作支持。該無抵押銀行信貸將主要用於償還未償還承兌票據及最終控股公司提供之貸款。截至報告日期，本公司已提取人民幣2,400,000,000元及全數償還承兌票據及若干最終控股公司之貸款。
- ii. 於二零一九年二月十五日，本公司一間間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意購買(i)明成有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)之全部已發行股本；及(ii)股東貸款，最高代價為513,350,000港元(可予調整)。於二零一八年十二月三十一日，本集團已支付現金按金51,300,000港元。目標集團主要在香港持有一項物業。

主要投資物業詳情

於報告期末本集團持有之主要投資物業詳情如下：

地點	用途／狀況	類別	租期	本集團應佔權益
香港				
香港 貝沙山徑25號 貝沙灣南灣 25號洋房	空置	住宅	中期租賃	100%
中國大陸				
中國 廣東省深圳市 福田區中心區 益田路與福華路交界處 卓越時代廣場 33樓3306至3310室	出租	商業	中期租賃	100%
位於中國 廣東省深圳市 龍華新區觀瀾 樟坑徑上坑社區 富業路5號之工業綜合樓	出租	工業	中期租賃	100%
位於中國 深圳市寶安區 觀瀾鎮福民社區 茜坑工業區之工業綜合樓	出租	工業	中期租賃	100%

主要投資物業詳情

地點	用途／狀況	類別	租期	本集團應佔權益
位於中國 深圳市寶安區 觀瀾街道偉祿雅苑之 一座商住樓宇、 所有零售商舖及停車位	空置	商住混合	長期租賃	100%
位於中國 深圳市寶安區 光明高新技術園東區 (光明新區)東明大道 西北面之偉祿科技園	空置	商業	中期租賃	100%