

# PING AN SECURITIES GROUP (HOLDINGS) LIMITED 平安證券集團(控股)有限公司

(以萬安證券集團有限公司之名稱在香港經營業務)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 00231)



年報

2018

本報告的中、英文本已登載於本公司網站<http://www.pingansecgp.com>（「本公司網站」）。

已選擇或被視為同意透過本公司網站收取本公司的公司通訊（「公司通訊」）的股東，如因任何理由在收取或下載於本公司網站登載的本報告有任何困難，只要提出要求，均可立刻獲免費發送公司通訊的印刷本。

股東可隨時更改收取公司通訊的方式的選擇（即收取公司通訊的印刷本，或透過本公司網站取得公司通訊），及／或語言版本的選擇（即英文本或中文本或中、英文本）。

股東可於任何時間以書面通知本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，或以電郵致本公司的香港股份過戶登記分處（電郵地址為is-ecom@hk.tricorglobal.com）提出收取本報告的要求，及／或更改收取公司通訊的方式及／或語言版本的選擇。

# 目錄

3	公司資料	35	綜合財務狀況表
4	首席執行官報告	37	綜合權益變動表
6	管理層討論與分析	38	綜合現金流量表
8	董事履歷詳情	40	綜合財務報表附註
11	企業管治報告	135	五年財務概要
19	董事會報告	136	投資物業表
28	獨立核數師報告		
33	綜合損益表		
34	綜合損益及其他全面收益表		



## 董事

### 執行董事

滕偉先生(主席)  
龔卿礼先生(首席執行官)  
張錦輝先生  
林紅橋先生

### 非執行董事

陶艷艷女士(副主席)

### 獨立非執行董事

曾華光先生  
梁永祥博士 SBS, BBS, JP  
楊濤博士

## 審核委員會

曾華光先生(委員會主席)  
梁永祥博士 SBS, BBS, JP  
楊濤博士

## 薪酬委員會

梁永祥博士 SBS, BBS, JP(委員會主席)  
曾華光先生  
楊濤博士  
龔卿礼先生

## 提名委員會

楊濤博士(委員會主席)  
曾華光先生  
梁永祥博士 SBS, BBS, JP  
龔卿礼先生

## 授權代表

張錦輝先生  
陳筠栢先生

## 公司秘書

陳筠栢先生

## 核數師

鄭鄭會計師事務所有限公司  
香港灣仔告士打道138號  
聯合鹿島大廈10樓

## 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司(香港分行)  
中國銀行

## 股票登記過戶處主登記處

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

## 香港分處

卓佳登捷時有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 註冊辦事處

The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

## 總辦事處主要營業地點

香港中環添美道1號  
中信大廈18樓

## 網址

[www.pingansecgp.com](http://www.pingansecgp.com)

## 股份代號

00231

# 首席執行官報告

本人謹此代表董事會同仁向各股東提呈平安證券集團(控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之週年報告。

## 業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八年度」)，本集團錄得營業額81,394,000港元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度(「二零一七年度」)的營業額則為26,774,000港元，按年增長約204%，本集團本年度經審核綜合虧損為1,276,536,000港元，較去年虧損148,102,000港元增加約7.6倍。

## 業務回顧

於二零一八年度，本公司的主要業務仍是投資控股，而其附屬公司主要從事提供證券經紀、證券包銷及配售、資產管理及財務諮詢服務、融資貸款、保險經紀及數據認證服務，以及物業發展。

本集團於二零一八年度的經審核綜合虧損為1,276,536,000港元，與二零一七年度虧損148,102,000港元相比，虧損增加約7.6倍。虧損大幅增加主要由於 (i) 於預租發展中投資物業時，房產稅及相關附加費已入賬，但相關投資物業預租所得之租金收入卻未能同步入賬；(ii) 相對於二零一七年度錄得之收益，二零一八年度發展中投資物業產生重大之公平值變動虧損；(iii) 由於業務擴張，需要額外投入員工成本及辦公室費用，以致二零一八年度之行政費用大幅增加；(iv) 二零一八年度產生之應收貸款及應收款減值虧損；(v) 二零一八年度開採及出售加密貨幣產生之虧損；及 (vi) 商譽之減值虧損。

如上所述，金融服務板塊在香港提供廣泛的金融服務，包括提供證券經紀、證券包銷及配售，資產管理以及財務顧問服務，帶來57,510,000港元的營業額(二零一七年度：26,774,000港元)，較二零一七年度增加約115%。其於回顧年度的表現良好，主要由於二零一八年度產生之資產管理費收入38,270,000港元所致(該基金已於年內終止)。

此外，本集團於二零一八年度開展融資貸款、數據認證服務及保險經紀服務，分別錄得16,695,000港元、5,039,000港元及2,150,000港元的營業額。

本集團位於中國廣東省佛山市的土地(本集團旗艦投資物業發展項目)現正發展為集商舖、辦公室及酒店(包括部分服務式公寓)於一身的綜合項目，總建築面積約241,000平方米。部分服務式公寓預租已於二零一七年展開，約76,000平方米以預租期超過20年已預租出去，預收租金約為598百萬港元。作為首期推廣政策，承租人有權於預租之後第十週年的一個月內將其預租單位以合約原價退回本集團，相應的預租租金收入現段未能入賬。

## 前景與展望

二零一八年是充滿挑戰的一年。香港股市開局令人興奮，恆生指數飆升至歷史新高。然而，由於中美貿易爭端升溫、貨幣刺激措施削減、中國經濟下滑以及全球經濟增長令人擔憂，股市升勢遭遇大幅調整。因此，年內我們的金融服務業的業績亦差強人意。

儘管全球股市波動不定，經濟前景陰霾滿佈，但本集團相信機遇與挑戰並存。本集團致力透過其智能投資顧問和財富管理核心業務雙引擎，打造為領先的一站式全方位全球資產配置金融服務機構。

展望未來，受益於與國內經濟的緊密聯繫，香港是高淨值內地人士首選的離岸財富管理中心。在香港，本集團現時持有證券及期貨事務監察委員會第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的牌照，以及保險經紀牌照和放債人牌照；在國內(於二零一九年三月十四日收購)，則持有證券類私募基金管理牌照及股票類私募基金管理牌照。憑藉此全牌照優勢，本集團可提供先進的金融解決方案，以滿足客戶需要和迎合市場需求，本集團的業務亦會因而蒙益。

## 致謝

董事會藉此機會對本集團管理層及全體員工的努力及貢獻致以真誠的感激，並感謝股東、商業伙伴、往來銀行及核數師於年度內對本集團的支持。

## 龔卿礼

首席執行官兼執行董事

香港，二零一九年三月二十八日

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

誠如業務回顧部分所述，於二零一八年度，分銷成本由194,075,000港元增加至227,593,000港元之主因，是一家中國附屬公司預租發展中投資物業所產生的物業稅及其相關之附加費及罰款所致。

基於二零一八年度之業務擴張，需要額外投入員工成本、資訊及系統成本、物業、廠房及設備及無形資產之折舊及攤銷及其他辦公室費用，以致行政費用由74,419,000港元增加至217,607,000港元。

於二零一八年度完結時，位於佛山市的發展中投資物業錄得公平值變動虧損137,818,000港元（二零一七年度：收益109,274,000港元）。

於二零一八年度，經評估商譽及金融資產之可回收值後，本集團分別對其作出725,865,000港元（二零一七年度：無）及24,675,000港元（二零一七年度：無）減值虧損。

於二零一八年度，本集團確認加密貨幣開採及買賣之虧損3,241,000港元（二零一七年度：無）。除此等營運虧損外，上述業務使用之設備所產生之折舊37,671,000港元（二零一七年度：無）已包含於本集團之行政費用內。此外，與加密貨幣開採及買賣相關之設備已因應本集團於二零一八年完結時決定終止其營運後撤銷，並於二零一八年度確認設備撤銷虧損11,720,000港元（二零一七年度：無）。

## 流動資金、財務資源、資產抵押、資本及負債比率、資本承擔及或然負債

本集團於二零一八年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別為646,536,000港元及709,009,000港元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行存款3,453,000港元被抵押。

本集團於二零一八年十二月三十一日之資本與負債比率為71%，該比率乃按本集團之負債總額除以其資產總值計算。

截至二零一八年十二月三十一日，已簽約但尚未撥備之資本承擔約為231,875,000港元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

## 配售所得款項之用途

茲提述本公司日期為二零一八年六月二十二日有關配售事項的公告（「該公告」）。除另有說明外，本部份所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

於二零一八年六月二十二日，本公司與配售代理訂立配售協議，按配售價每股配售股份0.08港元向承配人配售合共最多2,500,000,000股新股份。配售事項已於二零一八年七月十二日完成。配售事項於扣除所有相關開支後之所得款項淨額約為137百萬港元，已用作以下用途：

	百萬港元 (概約)
(i) 投資區塊鏈相關業務投資	20
(ii) 財務借貸業務	80
(iii) 一般營運資金	37

截至二零一八年十二月三十一日，所得款項淨額已悉數用作擬定用途及一般營運資金。

## 外匯風險

由於本集團主要在中國及香港經營業務，而所有資產及負債均以人民幣或港元計算，董事相信本集團業務所承受的匯率風險並不重大，因此目前並無採取任何對沖措施。

## 僱員及酬金政策

於本年度內，本集團共僱用約173名（二零一七年：100名）員工，員工薪酬乃按工作性質及市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以推動及獎勵個人工作表現。本集團已參加強制性公積金計劃。本集團亦不時向員工提供在職訓練。



## 董事簡歷

### 執行董事

**滕偉先生**，52歲，自二零一八年三月二十八日起出任本公司之執行董事兼董事會主席。滕先生一九八九年畢業於上海交通大學管理學院，獲學士學位。他在證券、保險、資產管理、不良資產投資和企業管理等領域有逾28年經驗。二零一六年，滕先生參加香港持牌公司港橋投資有限公司的籌建，並擔任該公司的4號牌和9號牌負責人員。二零一三年至二零一五年，滕先生擔任加拿大一間小型石油公司的總裁。二零零七年至二零一三年期間，滕先生在中國太平洋保險(集團)公司(股份代號：SH601601、HK02601)旗下之太平洋資產管理有限責任公司工作，擔任證券投資總監，分管太平洋保險集團的資本市場投資業務，包括海內外股票投資、基金投資、固定收益投資、投資研究等所有資本市場業務，以及保險資產組合配置管理業務等；期間也曾負責籌備設立中國太保投資管理(香港)有限公司，擔任行政總裁及4號牌和9號牌負責人員。二十世紀九十年代，滕先生已加入上海萬國證券公司工作，先後擔任多個高級職位，是中國大陸改革開放後第一代證券從業人員。

**龔卿礼先生**，51歲，自二零一七年十二月一日起出任本公司之首席執行官兼執行董事。龔先生於一九八九年畢業於上海立信會計專科學校，取得會計學專科畢業資格。龔先生為中國註冊會計師協會會員。龔先生於會計、商貿諮詢及風險管理服務方面累積逾28年經驗，包括曾於國際會計師事務所任職數年。於二零一七年四月至二零一八年四月，龔先生曾擔任弘達金融控股有限公司(股份代號：1822)之執行董事，該公司間接持有長青(香港)有限公司之14%股本權益，而長青(香港)有限公司持有本公司之58%股本權益。於二零零七年至二零一一年，龔先生曾任聯交所主板上市阜豐集團有限公司(股份代號：546)之執行董事。

**張錦輝先生**，46歲，自二零一六年一月二十三日起出任執行董事，張先生自二零一六年八月十七日起兼任本公司董事總經理，直至二零一七年十一月三十日止。張先生獲委任前為一家金融公司的中國附屬公司的董事總經理，負責該公司的中國業務推廣。張先生於證券業具有逾18年經驗，熟悉證券市場的運作，人脈關係廣闊。

**林紅橋先生**，53歲，自二零一七年九月八日起出任本公司之執行董事。林先生於一九八八年七月取得上海財經大學金融學學士學位，於一九九七年一月取得復旦大學經濟學碩士學位及於二零零八年二月取得中國證券業協會證券從業資格。於二零零六年六月至二零一七年四月，彼為東方證券股份有限公司業務部總監，該公司為一家綜合證券公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3958)。於二零一七年一月起，林先生出任景聚國際有限公司及其全資附屬公司長青(香港)有限公司(持有本公司之58%股本權益)之董事。

## 非執行董事

**陶艷艷女士**，39歲，自二零一七年十二月一日起出任本公司之非執行董事兼董事會主席，自二零一七年十二月一日起改任董事會副主席。陶女士持有北京師範大學經濟學院國民經濟管理系經濟學學士及中國社會科學院研究生院金融學系經濟學碩士學位。陶女士於不同工作崗位累積逾16年經驗。於二零零一年七月至二零一四年九月，陶女士曾任職《銀行家》雜誌社，離職前擔任副社長。於二零一四年九月至二零一五年七月，陶女士獲委任為杭州銀行戰略企劃部副總經理。由二零一五年至二零一七年一月，彼為網信集團金融事務及合規總監、網信財富集團行政總裁。二零一七年十一月起，陶女士出任弘達金融控股有限公司(股份代號：1822)之公共關係總監，該公司間接持有長青(香港)有限公司之14%股本權益，而長青(香港)有限公司持有本公司之58%股本權益。

## 獨立非執行董事

**曾華光先生**，66歲，自二零一六年二月十六日起出任本公司之獨立非執行董事。曾先生取得香港中文大學工商管理學士學位，曾先生為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員，以及中國註冊會計師協會會員。曾先生為香港及中國羅兵咸永道會計師事務所前合夥人，於審計及為首次公開發售及收購交易提供支援方面累積逾30年經驗。於一九七八年七月至二零一一年六月，曾先生任職於香港及中國羅兵咸永道會計師事務所。曾先生現時為多間上市公司的獨立非執行董事，包括招商局中國基金有限公司(聯交所上市公司，股份代號：133)、四環醫藥控股集團有限公司(聯交所上市公司，股份代號：460)、東江集團(控股)有限公司(聯交所上市公司，股份代號：2283)，以及華夏動漫形象有限公司(聯交所上市公司，股份代號：1566)。曾先生於二零一一年八月至二零一七年十月期間曾出任Agria Corporation(曾於紐約證券交易所上市)之獨立董事，於二零一四年十二月至二零一七年十月期間曾出任PGG Wrightson Limited(紐西蘭證券交易所上市公司)董事，及於二零一三年一月至二零一六年期間，曾任榮陽實業集團有限公司(聯交所上市公司，股份代號：2078)之獨立非執行董事。

**梁永祥博士SBS, BBS, JP**，64歲，自二零一七年十二月一日起出任本公司之獨立非執行董事。梁博士畢業於香港浸會大學(當時為浸會學院)，在一九七八年獲授英國語文及文學文憑。於二零一七年，彼獲香港演藝學院頒授榮譽博士學位。梁博士於二零零五年獲任命為太平紳士，並分別於二零零九年及二零一六年榮獲香港特區政府頒發銅紫荊星章及銀紫荊星章。梁博士擁有超過30年銀行及金融業務經驗。彼於一九九四年加入恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)(股份代號：11)為助理總經理和信用卡中心主管，於二零一一年十二月離任時為執行董事及個人銀行業務主管。在加入恒生銀行以前，彼曾任職於美國運通國際集團、香港渣打銀行、悉尼Visa國際組織和萬事達卡國際組織。於二零一二年三月至二零一五年六月，彼為新鴻基有限公司(股份代號：86)之執行董事，該公司於聯交所主板上市公司。梁博士是WeLab Digital Limited的首席執行官，該公司已獲香港金融管理局授予虛擬銀行牌照。

## 董事簡歷

梁博士熱心社會服務，參與香港多個政府、行業委員會和非牟利組織，現任香港地產代理監管局、賽馬會創意藝術中心有限公司主席、香港大學專業進修學院基金委員會主席、香港浸會大學工商管理學院諮詢委員會主席、香港心臟基金會有限公司副主席、羣力資源中心司庫、團結香港基金顧問。梁博士又歷任香港演藝學校董會主席、香港舞蹈團主席及僱員再培訓局主席，以及香港浸會大學校董會暨諮議會司庫。彼亦曾任香港特區人才發展委員會成員及人力資源規劃委員會、西九龍文化區管理局諮詢會、香港體育學院體育委員會、數碼21資訊科技策略諮詢委員會及證監會投資者教育諮詢委員會的成員。

**楊濤博士**，45歲，自二零一八年二月二十六日起出任本公司之獨立非執行董事。楊博士一九九五年畢業於南京理工大學，取得工學學士學位。彼於二零零零年在財政部科研所研究生部獲得經濟學碩士學位，並於二零零三年在中國社科院研究生院財貿系獲頒經濟學博士學位。楊博士是中國社會科學院研究員、博士生導師、北京註冊會計師協會非執業會員，並持有中國律師資格證書。楊博士現為國家金融與發展實驗室副主任、中國社會科學院產業金融研究基地主任。此外，彼亦在不同委員會和論壇擔任過多個高級職位。楊博士的主要研究領域包括貨幣與財政政策、金融市場、互聯網金融，支付和清算等。在學術貢獻方面，楊博士長期從事金融理論、政策和實踐研究，多方面探討經濟學、金融學、社會學和信息技術的跨學科研究。近年來，他在金融市場、銀行業改革、支付結算、互聯網金融、金融科技等方面進行了研究並取得了優異的成就。

本公司承諾奉行最高標準之企業管治，以於任何時間妥善保障及促進全體股東權益。董事會相信良好的企業管治實踐乃成功企業之基石。

## 企業管治常規守則

董事會定期監控本集團之企業管治指引及常規守則。於本年度內，本公司已應用及全面遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》之所有相關守則條文（「守則條文」）。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事特別查詢是否曾出現沒有遵守標準守則之情況，所有董事均已確認，彼等於本年度一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

## 董事會

董事會負責領導及統管本公司並監察本集團業務、策略、決定及表現。董事會向高層管理人員轉授本集團日常管理及經營之權力及責任。高層管理人員於訂立任何重大交易前，須先獲得董事會批准。

倘有需要時，全體董事均可充分和適時查閱一切與本公司相關之資料及獲得公司秘書之建議及服務，以確保遵守董事會議事程序及所有適用之規則及規例。

本公司已訂立程序讓董事在適當情況下，就履行彼等之職務及職責尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

董事會現由四位執行董事，滕偉先生、龔卿礼先生、張錦輝先生及林紅橋先生；一位非執行董事，陶艷艷女士，以及三位獨立非執行董事曾華光先生、梁永祥博士及楊濤博士組成。

企業管治守則規定董事會須每年最少舉行四次定期會議，大約每季舉行一次。該等董事會會議均獲得董事親身或透過電話會議積極參與。

# 企業管治報告

於二零一八年內，曾舉行九次董事會及兩次股東大會，董事的個別出席記錄如下：

董事	已出席／合資格 出席董事會會議次數	已出席／合資格 出席股東大會次數
<b>執行董事</b>		
滕偉先生(附註1)	5/5	2/2
龔卿礼先生	8/9	2/2
張錦輝先生	8/9	2/2
林紅橋先生	8/9	2/2
<b>非執行董事</b>		
陶艷艷女士	3/9	0/2
關浣非博士(附註2)	6/6	1/1
黃世雄先生(附註3)	7/7	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
曾華光先生	9/9	2/2
梁永祥博士	8/9	2/2
楊濤博士(附註4)	6/7	1/2

附註：

1. 滕偉先生於二零一八年三月二十八日獲委任。
2. 關浣非博士於二零一八年六月二十二日辭任。
3. 黃世雄先生於二零一八年二月七日獲委任，並於二零一八年七月十八日辭任。
4. 楊濤博士於二零一八年二月二十六日獲委任。

董事會成員之間並無財務、業務、親屬或其他重大或相關之關係。

董事的履歷詳情載於本年報「董事履歷詳情」一節。

## 主席與行政總裁／首席執行官

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

為了確保權力和授權分布均衡，在審查年度，主席和首席執行官的角色分別由滕偉先生及龔卿礼先生擔任。職責亦有明確的區別，主席負責董事會的整體戰略規劃和管理，首席執行官負責管理集團業務的日常運營。

## 獨立非執行董事

本公司有三名獨立非執行董事，佔董事會人數三分之一，其中至少一名擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

獨立非執行董事的職能，主要為於董事會會議上就策略、政策、表現、問責性、資源、主要委任及操守標準事宜作出獨立判斷。

## 確認獨立性

各獨立非執行董事已根據《上市規則》作出年度獨立性確認，本公司認為所有獨立非執行董事於本年度均為獨立人士。

## 董事及高級人員之保險

本公司於年內為董事會成員購買董事及高級人員責任保險，為董事及高級人員依法履職過程中可能產生之賠償責任提供保障。

## 董事之委任及重選

新董事的委任，是先經過提名委員會向董事會推薦後，再由董事會在考慮候選人之專業知識、經驗、誠信、是否有所承擔，並已考慮本公司之多元化政策後方行決定。

根據本公司的章程細則（「細則」），所有董事須於本公司之股東週年大會（「週年大會」）上輪值告退，並接受重選。獲董事會委任之董事亦須在獲委任後之首次股東大會上退任，但有資格膺選連任。再者，於每屆週年大會上須有三分之一或（如董事會人數不是三或三的倍數）最接近但不超過三分之一的董事退任。

# 企業管治報告

## 董事的持續專業發展

本公司定期向董事提供本集團業務發展的最新資料。彼等獲定期提供有關上市規則及其他適用法律規定最新發展的資訊，確保得以遵守及維持良好的企業管治常規。全體董事於年內已有參與適當的持續專業發展，令彼等的知識及技能與時並進，確保繼續在掌握全面資訊及切合所需的情況下，在不斷轉變的營商環境對董事會作出貢獻。參與專業發展的方式包括出席有關本集團業務或董事職務的簡報會、會議、課程、論壇及研討會、授課，閱讀相關資料及參與業務相關研究。

## 審核委員會

審核委員會由全部三名獨立非執行董事組成，由曾華光先生擔任主席，彼具備上市規則規定的適當專業資格及經驗。審核委員會的職權範圍已遵照企業管治守則規定。審核委員會的主要職責包括以下各項：

- (a) 監察並確保與本公司外聘核數師的關係恰當；
- (b) 於提交董事會前審閱本集團的中期及年度報告，以及遵守會計準則、上市規則及法律規定的情況；及
- (c) 監督本公司的財務申報程序及風險管理與內部監控系統。

審核委員會已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止之本年度經審核財務報表，並推薦予董事會批准。由二零一六年一月一日起，審核委員會兼負監察本集團的風險管理系統之職責。

審核委員會於本年度內舉行了兩次會議，以審閱本集團的中期及終期財務報表，會見外聘核數師，與外聘核數師討論審計過程中的發現，並與董事會討論有關外聘核數師的續聘。個別委員的出席記錄如下：

委員	出席次數／合資格
	出席次數
曾華光先生	2/2
梁永祥博士	2/2
楊濤博士(附註)	1/2

附註：楊濤博士於二零一八年二月二十六日獲委任為審核委員會成員。



## 薪酬委員會

薪酬委員會由全部三名獨立非執行董事及一名執行董事龔卿礼先生組成，並由梁永祥博士擔任主席。

薪酬委員會的主要職責為就本集團董事及高級管理人員的薪酬政策及架構以及個別董事的薪酬方案向董事會推薦建議，並確保概無董事或其任何聯系人參與決定其自身的薪酬。薪酬委員會的職權範圍已遵照企業管治守則規定而訂定，並刊載於本公司及聯交所之網站。

薪酬委員會於本年度舉行了五次會議，以檢討董事及高級管理人員的薪酬待遇。個別成員的出席記錄如下：

董事	出席次數／合資格
	出席次數
曾華光先生	5/5
梁永祥博士	4/5
楊濤博士(附註)	2/3
龔卿礼先生	4/5

附註：楊濤博士於二零一八年二月二十六日獲委任為薪酬委員會成員。

## 提名委員會

提名委員會由全部三名獨立非執行董事以及一名執行董事龔卿礼先生組成，並由梁永祥博士(直至二零一八年二月二十六日止)及楊濤博士(由二零一八年二月二十六日起)擔任主席。

提名委員會的主要職責為檢討董事會的大小、架構及組成，以及是否充份多元化，物色適宜委任進入董事會的合資格人士，評核獨立非執行董事的獨立性，並就董事的委任或重選及董事的繼任安排，向董事會提供建議。提名委員會的職權範圍已遵照企業管治守則規定而訂定，並刊載於本公司及聯交所之網站。

## 董事會多元化政策

本公司矢志建立及維持董事會董事多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗。董事會已採納董事會多元化政策，該政策載列實現並維持董事會多元化的方法。

提名委員會將每年討論並協定關於實施董事會多元化的可計量目標，並向董事會提出意見以供採納。



# 企業管治報告

## 董事提名政策

董事會採納本政策，以協助提名委員會為董事會提名合適人選，以考慮及委任董事填補臨時空缺，並向股東提出建議，在股東大會選任董事。

在評估和選擇董事候選人時，提名委員會考慮(其中包括)以下準則：

- 品格和誠信；
- 個人屬性，包括與公司業務和公司策略相關的專業資格、技能、知識、經驗和專業知識，以及基於這些屬性而提供見解和實踐智慧的能力；
- 作為董事會成員和擔任其他董事職位，有關委員會成員和重要位置者，願意投入足夠的時間履行職責；
- 在根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)要求而委任獨立非執行董事時，按上市規則中的獨立指引候選人是否可被視為獨立；
- 能夠與其他董事會成員建立良好的工作關係，並為董事會與公司高級管理層的工作關係作出貢獻；
- 董事會多元化政策以及委員會為實現董事會多元化而採取的任何可衡量的目標；及
- 關乎公司業務的任何其他方面。

提名委員會於本年度期間舉行了四次會議，其間向董事會提名候選人以及檢討董事會的組成，及擬於股東週年大會重選的董事是否適當人選。個別委員的出席記錄如下：

委員	出席次數／合資格
	出席次數
曾華光先生	4/4
梁永祥博士	3/4
楊濤博士(附註)	1/2
龔卿礼先生	3/4

附註：楊濤博士於二零一八年二月二十六日獲委任為提名委員會成員。

## 公司秘書

陳筠栢先生為本公司的公司秘書，彼為外聘服務提供者，由董事會委任。陳先生負責確保董事會成員之間資訊交流良好及遵循董事會政策及程序，從而為董事會提供支援。彼亦負責就管治事宜向董事會提供意見，並協助董事就任及專業發展。公司秘書直接向董事會負責，全體董事可隨時就其職責及董事會營運事宜向公司秘書尋求意見及服務。於本年度內，公司秘書已參與不少於15個小時的相關專業培訓。

## 風險管理及內部監控

董事會負責監督本集團之內部監控制度及風險管理，並持續檢討其成效及足夠性。

為保障本集團資產、業務營運成效、確保本公司於業務上使用或向公眾公佈之財務報告之可靠性以及確保符合相關法例及法規之規定，本公司已建立風險管理及內部監制系統，並由審核委員會、執行管理人員、職能部門、外部顧問及外部核數師定期進行檢討有關系統之成效。內部監控系統及風險管理旨在管理而非消除實現業務目標之風險，及僅就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對之保證。

年內，為遵守適用上市規則之企業管治守則，董事會已聘請外部聘專業顧問對本公司進行內部審核，以促進資源充足及審閱質素以符合聯交所規定本集團之內部審核職能，並協助董事會對截至二零一八年十二月三十一日止年度之本集團內部監控系統之成效進行年度檢討。檢討涵蓋重要的監控方面，包括實體及營運層面之財務、營運及合規監控。審計委員會及董事會已經討論並檢討了相關審查結果。董事會已檢討風險管理之成效。本集團將根據調查結果以及向本集團提出之建議及風險管理持續加強內部監控系統。

本集團已建立程序以準確及安全之方式處理及公佈內幕資料，以避免不當處理本集團內之內幕消息。

根據本集團所建立及維持之風險管理及內部監控系統以及管理層、各董事委員會及董事會對風險管理及內部監控系統之成效進行之檢討，董事會認為本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間已維持良好及有效之風險管理及內部監控系統。

## 核數師之酬金

於年度年度之法定核數服務酬金為1,300,000港元(二零一七年：1,300,000港元)。核數師於年度內為本集團提供其他非核數服務而收取之酬金為870,000港元(二零一七年：412,000港元)。

核數師有關財務匯報的責任載於第31頁的「獨立核數師報告」中。

# 企業管治報告

## 董事在編製財務報表的責任

董事負責監督每個財政期間會計賬目的編製，以確保賬目能夠真實和公平地反映該期間本集團的財政狀況、業績與現金流量。本公司會計賬目之編製均符合所有有關之法規及適用的會計準則。董事有責任確保採納和持續應用合適之會計政策，以及作出審慎和合理的判斷和估計。

## 與股東的溝通及投資者關係

董事會已建立股東溝通政策，以及時、公開及透明地與股東及投資者持續保持溝通。董事會負責定期審查上述政策，確保本公司與股東和投資者之間保持有效溝通。

董事會透過各種渠道與股東及投資者進行溝通。董事會成員參加股東週年大會和其他股東大會，以與股東及投資者會面與溝通。本公司亦會及時向股東傳達公司通訊（如中期及年度報告、通告、通函及公告），而公司通訊也可於本公司及聯交所網站查閱。

## 股東的權利

### 提名候選董事方式的程序

股東如欲推薦任何人士參選本公司董事，須將已簽署之書面提名通知，以及由該被提名人士簽署表明其參選意願的通知，連同其根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》第13.51(2)條須予披露的資料及其個人履歷（如資格、經驗等），遞交至本公司香港總辦事處及主要營業地點（地址為香港中環添美道1號中信大廈18樓）。該等通知須於選舉董事的股東大會會議通告發出後翌日起，至該股東大會日期前七日的期限內遞交，而該期限不得短於七天。

### 股東召開股東特別大會的程序

一名或多名持有不少於本公司有權於股東大會上投票之實繳股本十分之一（於提交要求當日計）的股東，可提請本公司董事會召開股東特別大會。該項提請須以書面向董事會或秘書（地址為香港中環添美道1號中信大廈18樓）提交，要求董事會就該提請所指事項召開股東特別大會。

倘董事會於該項提請提交後21日內未能召開該大會，提請者可自行召開大會，而本公司須向提請者償付所有由提請者因董事會未能召開大會而產生之合理開支。該大會須於該項提請提交後三個月內舉行。

董事會謹此提呈截至二零一八年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與本集團之經審核財務報表，以供省覽。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之業務詳情載於財務報表附註42。於本年度內本集團之主要業務性質並無轉變。完成收購平安證券有限公司後，本集團的主要業務由物業發展及物業租賃擴展至提供金融服務及貨物買賣。

## 分類資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度按主要業務劃分及按地域劃分之本集團營業額與經營業務業績分析載於財務報表附註7。

## 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政狀況載於財務報表第33至134頁。

董事會並不建議宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度任何股息(二零一七年：無)。

## 股息政策

本公司以向股東提供穩定而可持續的收益為目標。股息宣派由董事會全權決定。

董事會在考慮派發任何股息時，會考慮(其中包括)本集團的經營業績、現金流量、財務狀況、資本需求以及本公司股東的整體利益。本公司派發股息亦受百慕達公司法及本公司章程細則以及任何適用法律、法規及規則的規限。

股息政策容許董事會可以在中期及或全年股息外不時向股東宣派特別股息。任何既定期間概無保證宣派任何特定金額的股息。

## 業務審視

有關本集團年內業務的審視與對未來業務發展的論述均載於本年報第4頁至第5頁的「首席執行管報告」內，而綜合財務報告書附註第6項刊載了本集團的財務風險管理目標及政策。以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現載於本年報第6頁至第7頁的「管理層討論與分析」內。關於本集團環保政策、與持份者關係及對本集團有重大影響的相關法律及規例之遵守情況，則於下面討論。

## 環保政策及表現

本集團秉承循環再用和節約之原則，並付諸實行。為保護環境，本集團實踐綠色辦公室，如盡可能把閒置辦公室傢具重新調動、鼓勵使用循環再造紙張打印及複印、提倡雙面打印和複印、設立回收箱，以及透過關閉閒置地方的照明、空調及電器減少能源消耗。

# 董事會報告

本集團將不時檢討其保護環境的實行情況，並考慮在本集團的業務營運中施行進一步的生態友好措施、持續性目標及實務，以倡導節約、循環及再用之原則，以及再接再勵，力求在保護自然環境一事上精益求精。

## 遵守相關法律及法規

截至二零一八年十二月三十一日，本集團有合規程序確保遵守適用的法律、法規和規章，特別是對本集團有顯著影響者。公司鼓勵員工了解、遵守並不斷掌握適用於其職位及本集團業務運作的法律、法規和規章。本公司已聘用合適的人員，並在適當的時候聘任專業顧問，就任何法律、法規和規章的適用性、存在性或解釋提供法律意見。

## 與持份者的關係

本集團致力於創造良好的內部和外部的企業關係，構建和諧企業，以履行對持份者如客戶、員工、股東和社會的責任。董事會認識到，培養與本集團的員工、客戶、供應商和業務合作夥伴忠誠和相互信任，對於為本集團帶來重大長遠利益至為重要。為了達到上述目的，本集團致力於促進長期而有效的溝通。董事會認為本集團整體上保持與員工、客戶、供應商和合作夥伴的良好關係，利於其業務的操作。

## 環境、社會及管治

本集團環境、社會及管治的政策及表現詳情將於另行刊發的環境、社會及管治報告中披露，而該報告將可於本公司網站([www.pingansecgp.com](http://www.pingansecgp.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))閱覽。

## 財務摘要

本集團截至二零一八年十二月三十一日止之過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債概要，載於本年報第135頁。概要乃摘錄自經審核財務報表及已作適當之重新分類，不屬經審核財務報表之一部分。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註17。

## 投資物業

本集團投資物業之變動詳情及變動之原因載於財務報表附註18。

## 股本

本公司之股本於本年度內及其後之變動詳情及變動之原因載於財務報表附註37。

## 儲備

本公司及本集團之儲備變動詳情載於財務報表附註44及第37頁。

## 可供分派儲備

本公司於二零一八年十二月三十一日，並無任何可供分派予本公司權益股東之儲備。

## 主要客戶及供應商

於年度內，本集團五大客戶佔總銷售額多於30%。五大供應商佔總採購額少於30%。關於主要客戶之資料載於財務報表附註7。

## 董事

本年度及截至本報告日期，董事會成員如下：

### 執行董事

滕偉先生 (二零一八年三月二十八日獲委任)  
龔卿礼先生  
張錦輝先生  
林紅橋先生

### 非執行董事

陶艷艷女士  
關浣非博士 (二零一八年六月二十二日辭任)  
黃世雄先生 (二零一八年二月七日獲委任，  
並於二零一八年七月十八日辭任)

### 獨立非執行董事

曾華光先生  
梁永祥博士  
楊濤博士 (二零一八年二月二十六日獲委任)

於即將舉行之週年大會上，張錦輝先生、陶艷艷女士及梁永祥博士須根據公司細則第109(A)條輪值告退。彼等均合資格於大會上膺選連任，亦表示願意膺選連任。

## 董事之服務協議

各執行董事分別與本公司簽訂為期三年的服務協議，期滿後該等服務協議將會自動續期，除非按照服務協議條款予以終止。彼等均須於週年大會依章退任，但有資格重選連任。

各非執行董事及獨立非執行董事均與本公司簽訂了委任書，任期均為一年，每次期滿後將自動續期一年，惟彼等均須於週年大會依章退任，但有資格重選連任。

# 董事會報告

擬於週年大會重選之董事，均沒有與本公司簽訂必須本公司作出賠償（法定賠償除外）否則不可於一年內終止的服務協議。

## 董事於交易、安排或合約中的權益

本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司並無訂立重大且本公司董事或與董事關連的實體於其中直接或間接擁有重大權益而於年內或本年度結束時仍然有效之交易、安排或合約。

## 股票掛鈎協議

除本公司之可換股債券及購股權計劃外，於年內或本年度結束時，本公司概無訂立將會或可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議，或要求本公司訂立任何協議將會或可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

## 董事於競爭業務之權益

於二零一八年十二月三十一日，除本集團的業務外，概無董事於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中持有權益。

## 董事購買股份及債券之權利

年內並無給予本公司各董事、彼等各自之配偶或十八歲以下子女透過收購本公司之股份或債券而獲取利益之權利，彼等亦無行使該等權利；或本公司或其任何附屬公司及同系附屬公司並無訂立任何安排，致使董事在任何其他法人團體獲取該等權利。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

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及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）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條規定須存置之登記冊，或根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於相關股份之權益：

董事名稱	權益性質	證券類別	相關股份數目	權益概約百分比
張錦輝先生	實益擁有人	可換股債券	31,250,000	0.60%



## 主要股東於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊之本公司股份或相關股份之主要股東（董事或主要行政人員除外）權益如下：

### 於股份之好倉

#### (a) 於股份之權益：

董事名稱	權益性質	所持股份數目或 應佔數目或淡倉	股權概約百分比
長青(香港)有限公司(「長青」)(附註)	實益擁有人	2,996,135,658	58%
景聚國際有限公司(「景聚」)(附註)	於受控制法團之權益	2,996,135,658	58%
永階控股有限公司(「永階」)(附註)	於受控制法團之權益	2,996,135,658	58%
中新控股科技集團有限公司 (「中新」)(附註)	於受控制法團之權益	2,996,135,658	58%
崔薪瞳(「崔女士」)(附註)	全權信託的成立人，可以 影響受託人如何行使 其酌情權	2,996,135,658	58%
李強義(「李先生」)(附註)	於受控制法團之權益	2,996,135,658	58%
TMF(Cayman) Limited(「TMF」)(附註)	受託人	2,996,135,658	58%
Deep Wealth Holding Limited (「Deep Wealth」)(附註)	於受控制法團之權益	2,996,135,658	58%
美成集團有限公司(「美成」)(附註)	於受控制法團之權益	2,996,135,658	58%
萃達有限公司(「萃達」)(附註)	於受控制法團之權益	2,996,135,658	58%
弘達金融控股有限公司(「弘達」)(附註)	於受控制法團之權益	2,996,135,658	58%



# 董事會報告

附註：

長青由景聚全資擁有，而景聚由美成、永階及萃達分別擁有49%、37%及14%權益。

美成由Deep Wealth全資擁有，而Deep Wealth由TMF作為受託人全資擁有。崔女士為該信託的成立人及李先生為崔女士之配偶。

永階由中新全資擁有。

因此，景聚、永階、中新、美成、Deep Wealth、TMF、崔女士及李先生各自被視為持有本公司全部已發行股本的58%。就證券及期貨條例而言，彼等各自透過有關權益而被視為於長青的股份中擁有權益。

## (b) 於相關股份之權益：

主要股東名稱	權益性質	證券類別	相關股份數目	權益概約百分比
新融國際有限公司(「新融」)	實益擁有人	可換股票據(附註)	520,833,333	10.08%
上海新華發行集團有限公司 (「上海新華」)	於受控制法團之權益	可換股票據(附註)	520,833,333	10.08%

附註：由於新融由上海新華全資擁有，根據證券及期貨條例，上海新華被視為擁有新融所持有之相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露外，於二零一八年十二月三十一日，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部規定須向本公司披露，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊，或須以其他方式知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

在本公司於二零一一年六月二十三日舉行的股東周年大會上採納購股權計劃(「該計劃」)的條款，從而向合資格參與者提供獎勵以激勵彼等為本集團利益更加努力地工作，根據有關條款，董事會可酌情向本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員及董事，以及本集團的服務提供者(統稱「承授人」)授出購股權。

根據該計劃，可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過採納該計劃之日已發行股份總數的10%(限額經於二零一四年五月二十九日更新)，即1,184,264,739股股份。在截至授出日期止任何12個月期間，根據該計劃向每名承授人授出的購股權行使時，可能發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

本公司向董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人授出任何購股權，須經獨立非執行董事批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出購股權，而在行使該等人士所獲授及將獲授購股權後將導致於截至授出日期止12個月（包括授出日期）將予發行股份的數目合計超過於授出日期已發行股份0.1%，以及根據股份於各授出日期的收市價計算，其總值超過5百萬港元者，該進一步授出購股權須經股東在股東大會上批准。

授出購股權的要約或於要約日期起28日內或董事會可能釐定的其他期限內獲接納。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

根據購股權計劃授出任何購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情決定，惟該價格不得低於(i)授出日期聯交所所報本公司股份收市價；(ii)於緊接授出日期前五(5)個連續營業日聯交所所報本公司股份的收市價平均數；及(iii)本公司一股股份面值，以較高者為準。

購股權的行使期由董事會全權酌情釐定。購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為已授出並獲接納的日期後至該日起計10年屆滿為止之期間隨時行使。因購股權獲行使而將予配發的股份在承授人完成有關登記之前，不會附帶表決權。

本公司於年內並無根據該計劃授出購股權，亦無購股權被行使。於二零一八年十二月三十一日，並無尚未行使的購股權。

## 優先購買權

本公司之細則或百慕達法例均無有關優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

## 獲准許的彌償保證

根據組織章程細則及受適用法律法規所規限，各董事就因履行其任內職責而產生或蒙受或與之有關的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可獲得本公司以其資產及溢利彌償以及確保不受傷害。有關獲准許的彌償保證條文已於年內生效。本公司已為本集團董事及高級職員安排適當的董事及高級職員責任保險。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於年度內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

# 董事會報告

## 管理合約

年內並無就有關本公司整體業務或其他任何主要部份之管理及行政訂立或訂有任何合約。

## 關連人士交易

本公司關連人士交易之詳情列示如下：

- (i) 根據一份由本公司與本公司董事張錦輝先生(「張先生」)，於二零一七年九月十四日簽訂的貸款協議。張先生授出45,000,000港元無抵押、無利息之貸款，並於二零一八年全數償還。
- (ii) 根據一份由本公司與本公司前股東梁文貫先生(「梁先生」)於二零一七年九月十四日簽訂的貸款協議，梁先生授出15,000,000港元無抵押、無利息之貸款，還款日期為二零二零年三月。
- (iii) 於二零一七年十二月二十日，本公司與滙高香港投資有限公司(「滙高香港」)(本公司之關連公司)訂立貸款協議，滙高香港據此授予30,000,000港元之貸款為無抵押、按年利率15%計息及須於二零一八年六月償還。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司，無抵押固定利率貸款借款人(「借款人」)及滙高香港訂立協議。同意放棄貸款金額和各自的利息。豁免後，本公司亦已放棄其向滙高香港履行貸款的責任。

## 或然負債

於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度並無或然負債。

## 公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就其董事所知，於本報告之日，本公司已發行股份有不少於25%之足夠公眾持股量，符合上市規則之規定。

## 審核委員會

於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度業績獲董事會批准前，審核委員會與本公司的外聘核數師已審閱及批准有關年度業績。有關審核委員會工作及其組成之資料載於第11頁至第18頁之企業管治報告。

## 核數師

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由鄭鄭會計師事務所有限公司（「鄭鄭」）審核。鄭鄭將於應屆週年大會結束時退任，並符合資格接受重新委任。有關重新委任鄭鄭為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

## 龔卿礼

首席執行官兼執行董事

香港，二零一九年三月二十八日

# 獨立核數師報告



**CHENG & CHENG LIMITED**

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

鄭 鄭 會 計 師 事 務 所 有 限 公 司

致：平安證券集團(控股)有限公司各股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

吾等已審核平安證券集團(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第33頁至第134頁之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。在這些準則下，吾等的責任會在本報告中「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」中進一步詳述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(簡稱「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證是充足和適當地為吾等的意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

根據吾等的專業判斷，關鍵審核事項為吾等審核本年度綜合財務報表中最重要的事項。此等事項是在吾等在審核綜合財務報表整體上和作出意見時進行處理的，而不會就此等事項單獨發表意見。

## 商譽及無形資產估值及減值

請參閱綜合財務報表附註19至21

### 關鍵審核事項

於二零一八年十二月三十一日，貴集團就多項收購產生商譽賬面總值701,000港元（減值後淨額），並於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認商譽減值虧損約725,865,000港元。於二零一八年十二月三十一日，貴集團的無形資產約為306,630,000港元。

貴公司管理層已就商譽及無形資產進行減值評估及對商譽及無形資產所屬之現金產生單位（「現金產生單位」）進行估值。管理層所釐定之現金產生單位可收回金額將為使用收入法估計之公平值減出售成本。使用收入法所計算之公平值為根據現金產生單位之現金流量預測估計，並使用各現金產生單位相關之收入增長率、最終增長率及貼現率假設及估計。

估值需要管理層作出重大判斷，並涉及高水平之估計不確定性，因此吾等確認為關鍵審核事項。

### 關鍵審核事項在審核中如何處理

吾等的審核程序包括考慮到吾等對現金產生單位營運及績效的知識評估管理層於編製現金流量預測所應用之假設。

吾等亦與管理層及獨立估值師就達致預測時所應用之估值方法及使用之基準進行討論。

吾等已透過比較實際結果（如適用）評估預測之合理性。

吾等亦比較於貼現現金流量預測及估值所使用的關鍵輸入數據，例如增長率及貼現率、歷史數據及外部市場數據，以評估管理層預測的合理性。

吾等評估了估值師的勝任能力、專業能力及客觀性。

吾等認為已確認之商譽減值、商譽餘額及相關披露屬合理。

# 獨立核數師報告

## 發展中投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註18

### 關鍵審核事項

於二零一八年十二月三十一日，貴集團擁有一處位於中華人民共和國佛山市的發展中投資物業，貴公司管理層估計公平值為1,366,000,000港元。貴公司已委聘一家獨立估值師釐定公平值。詳情載於綜合財務報表附註18。

鑑於有關估值對貴集團而言屬重大且公平值估計本身具有主觀性，吾等已將投資物業之估值確認為關鍵審核事項。

### 關鍵審核事項在審核中如何處理

吾等已審閱貴公司委聘之獨立估值師所編製的估值報告。吾等已與貴公司管理層及估值師討論釐定投資物業於二零一八年十二月三十一日的公平值時所採用估值方法及關鍵假設的合理性。

吾等已在貴公司管理層陪同下對投資物業進行了實地視察，以評估投資物業的完工階段及存在性。

吾等評估了估值師的勝任能力、專業能力及客觀性。

## 綜合財務報表以外的其他資料及吾等就此發出的核數師報告

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括年報中所包含的資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此發出的核數師報告。

吾等對綜合財務報表作出的意見並未涵蓋其他資料。吾等不對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審核綜合財務報表而言，吾等的責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。基於吾等對在本核數師報告日期前取得的其他資料所執行的工作，倘若吾等認為該其他資料出現重大錯誤陳述，則吾等須報告該事實。吾等就此並無任何事項須報告。

當吾等閱讀首席執行官報告、管理層討論及分析、企業管治報告及董事會報告後，倘若吾等認為其中存在重大錯誤陳述，吾等需要將有關事項與審核委員會溝通。



## 董事及管治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報告準則及香港公司條例的披露要求編製真實而公平的綜合財務報表，以及維持董事認為編製綜合財務報表所必需的有關內部監控，以確保有關綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

審核委員會協助董事負責監督 貴集團的財務報告流程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標是合理確定整體上綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並按照百慕達公司法第90條僅向 閣下作為整體發出包含吾等意見的核數師報告，除此之外，本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理確定屬高層次的核證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審核在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。重大錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，被視為重大錯誤陳述。

吾等根據香港審計準則進行審核的工作之一，是運用專業判斷，在整個審核過程中保持職業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報風險，因應這些風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當的審核憑證為吾等的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯報風險比未能發現由於錯誤而導致的重大錯報風險更高。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對 貴集團的內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所用會計政策是否恰當，以及所作出的會計估算和相關披露是否合理。



## 獨立核數師報告

- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否有對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘若吾等總結認為有重大不確定因素，吾等需要在核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論是基於截至核數師報告日期所獲得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表的整體列報、架構和內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否已公平地反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。吾等須負責指導、監督和執行 貴集團的審核工作。吾等須為吾等的審核意見承擔全部責任。

吾等就審核工作的計劃範圍和時間、在審核過程中的主要發現，包括內部控制的重大缺失及其他事項與審核委員會進行溝通。

吾等亦向審核委員會作出聲明，確認吾等已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響核數師獨立性的關係和其他事宜以及適用的相關保障措施，與審核委員會進行溝通。

從與審核委員會溝通的事項中，吾等釐定對本期間綜合財務報表的審核至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在吾等報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益，則吾等決定不應在報告中傳達該事項。

鄭鄭會計師事務所有限公司

執業會計師

鄭康祥

執業證書編號：P01802

香港

二零一九年三月二十八日

# 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	7及8	<b>81,394</b>	26,774
銷售成本		<b>(6,296)</b>	—
毛利		<b>75,098</b>	26,774
其他收入	8	<b>902</b>	6,852
分銷成本		<b>(227,593)</b>	(194,075)
行政費用		<b>(217,607)</b>	(74,419)
融資成本	9	<b>(47,371)</b>	(55,680)
發展中投資物業之公平值變動(虧損)收益	18	<b>(137,818)</b>	109,274
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		<b>(19,500)</b>	11,593
衍生金融負債之公平值變動	32	<b>27,000</b>	36,650
開採及買賣加密貨幣之虧損淨額		<b>(3,241)</b>	—
物業、廠房及設備之撇銷		<b>(11,761)</b>	(42)
商譽之減值虧損		<b>(725,865)</b>	—
出售附屬公司之收益，淨額	36	—	12,259
金融資產之預期信貸虧損	10	<b>(24,675)</b>	—
稅前虧損		<b>(1,312,431)</b>	(120,814)
所得稅抵免(開支)	11	<b>35,895</b>	(27,288)
本年度虧損	12	<b>(1,276,536)</b>	(148,102)
應佔虧損：			
— 本公司擁有人		<b>(1,278,979)</b>	(148,102)
— 非控股權益		<b>2,443</b>	—
		<b>(1,276,536)</b>	(148,102)
			(經重列)
每股虧損	16		
— 基本及攤薄(港仙)		<b>(25.93仙)</b>	(3.14仙)

# 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

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度虧損		<b>(1,276,536)</b>	(148,102)
其他全面(虧損)收益			
其後可重新分類至損益之項目：			
— 換算海外營運財務報表產生之匯兌差額		<b>(15,383)</b>	63,915
— 就出售附屬公司解除匯兌儲備之重新分類調整	36	—	4,762
本年度其他全面(虧損)收益		<b>(15,383)</b>	68,677
本年度全面虧損總額		<b>(1,291,919)</b>	(79,425)
應佔本年度其他全面(虧損)收益：			
— 本公司擁有人		<b>(15,410)</b>	68,677
— 非控股權益		<b>27</b>	—
		<b>(15,383)</b>	68,677
應佔本年度全面(虧損)收益總額：			
— 本公司擁有人		<b>(1,294,389)</b>	(79,425)
— 非控股權益		<b>2,470</b>	—
		<b>(1,291,919)</b>	(79,425)

隨附之附註構成該等綜合財務報表之一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	12,504	1,870
投資物業	18	1,366,000	1,128,000
商譽	19	701	725,849
無形資產	21	306,630	324,512
可供銷售投資	22	–	–
其他按金	23	2,309	273
預付款項及按金	27	–	137,450
遞延稅項資產	33	30	–
		<b>1,688,174</b>	<b>2,317,954</b>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	24	256,365	30,000
按攤銷成本列賬之金融資產	25	93,701	–
可收回稅項		1,206	–
按公平值計入損益之金融資產	26	282	75,919
應收賬款及其他應收款項	27	44,721	47,904
已抵押銀行存款	28	3,453	–
銀行結餘及現金—信託賬戶	28	86,848	101,560
銀行結餘及現金—一般賬戶	28	159,960	88,986
		<b>646,536</b>	<b>344,369</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	29	602,763	335,020
貸款—即期部份	30	6,906	30,000
稅項負債		–	593
應付一位董事款項	31(a)	–	45,000
應付關連人士款項	31(b)	–	3,883
衍生金融負債	32	1,400	28,400
可轉換票據—即期部份	32	97,940	–
		<b>709,009</b>	<b>442,896</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(62,473)</b>	<b>(98,527)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,625,701</b>	<b>2,219,427</b>

# 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
<b>資本及儲備</b>			
股本	37	<b>1,033,172</b>	944,752
儲備		<b>(680,111)</b>	561,226
本公司擁有人應佔權益		<b>353,061</b>	1,505,978
非控股權益		<b>326,012</b>	—
<b>權益總額</b>		<b>679,073</b>	1,505,978
<b>非流動負債</b>			
貸款—非即期部份	30	<b>70,869</b>	69,547
遞延稅項負債	33	<b>94,216</b>	133,686
可轉換票據—非即期部份	32	<b>168,435</b>	234,994
應付一位關連人士款項	31(b)	<b>15,000</b>	15,000
客戶之預付款項	29	<b>598,108</b>	260,222
		<b>946,628</b>	713,449
<b>權益總額及非流動負債</b>		<b>1,625,701</b>	2,219,427

隨附之附註構成該等綜合財務報表之一部分。

第33至第134頁之綜合財務報表經董事會於二零一九年三月二十八日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

林紅橋  
董事

龔卿礼  
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							
	資本					非控股		
	股本	股份溢價	贖回儲備	匯兌儲備	累計虧損	合計	權益	權益總額
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年一月一日	944,752	1,828,103	52	(82,742)	(1,104,762)	1,585,403	-	1,585,403
本年度虧損	-	-	-	-	(148,102)	(148,102)	-	(148,102)
本年度其他全面虧損	-	-	-	68,677	-	68,677	-	68,677
本年度全面虧損總額	-	-	-	68,677	(148,102)	(79,425)	-	(79,425)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	944,752	1,828,103	52	(14,065)	(1,252,864)	1,505,978	-	1,505,978
本年度虧損	-	-	-	-	(1,278,979)	(1,278,979)	2,443	(1,276,536)
本年度其他全面虧損	-	-	-	(15,410)	-	(15,410)	27	(15,383)
本年度全面虧損總額	-	-	-	(15,410)	(1,278,979)	(1,294,389)	2,470	(1,291,919)
發行新股份	88,420	53,052	-	-	-	141,472	-	141,472
收購附屬公司(附註35)	-	-	-	-	-	-	1,855	1,855
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	325,687	325,687
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	(4,000)	(4,000)
於二零一八年十二月三十一日	1,033,172	1,881,155	52	(29,475)	(2,531,843)	353,061	326,012	679,073

# 綜合現金流量表

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
<b>經營活動</b>		
稅前虧損	<b>(1,312,431)</b>	(120,814)
調整：		
融資成本	<b>47,371</b>	55,680
股息收入	<b>(23)</b>	–
利息收入	<b>(682)</b>	(501)
物業、廠房及設備折舊	<b>40,312</b>	621
無形資產攤銷	<b>18,382</b>	18,282
出售附屬公司之收益，淨額	–	(12,259)
物業、廠房及設備之撇銷	<b>11,761</b>	42
發展中投資物業之公平值變動虧損／(收益)	<b>137,818</b>	(109,274)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	<b>19,500</b>	(11,593)
衍生金融負債之公平值變動	<b>(27,000)</b>	(36,650)
商譽之減值虧損	<b>725,865</b>	–
金融資產之預期信貸虧損	<b>24,675</b>	–
<b>未計營運資金變動前之經營現金流量</b>	<b>(314,452)</b>	(216,466)
銀行結餘及現金減少 — 信託賬戶	<b>14,712</b>	90,544
其他存款增加	<b>(2,036)</b>	(25)
應收賬款及其他應收款項減少(增加)	<b>3,849</b>	(21,632)
應收貸款增加	<b>(273,598)</b>	–
應付賬款及其他應付款項增加	<b>631,224</b>	298,060
<b>經營活動產生之現金</b>	<b>59,699</b>	150,481
已付稅項	<b>(3,424)</b>	(5,550)
<b>經營活動產生之現金淨額</b>	<b>56,275</b>	144,931

# 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
<b>投資活動</b>			
已收利息		682	134
已收股息		23	–
添置投資物業		(343,385)	(120,716)
物業、廠房及設備之已付按金		–	(49,391)
應收貸款，墊付予第三方		–	(30,000)
購買物業、廠房及設備		(13,352)	(601)
購買按公平值計入損益之金融資產		(500)	(510)
購買按攤銷成本列賬之金融資產		(100,000)	–
收購一家附屬公司之現金流入／(流出)淨額	34, 35	5,820	(436)
出售附屬公司產生之現金流出淨額	36	–	(31)
已抵押銀行結餘之增加		(3,581)	–
出售按公平值計入損益之上市證券之所得款項		56,637	–
<b>投資活動使用之現金淨額</b>		<b>(397,656)</b>	<b>(201,551)</b>
<b>融資活動</b>			
發行可轉換票據之所得款項淨額		–	200,000
(償還予)來自一位董事之款項		(45,000)	45,000
新增貸款		7,162	30,000
來自關連人士款項		–	18,814
贖回可轉換票據付款		–	(169,528)
償還貸款		–	(20,000)
已付利息		(14,392)	(12,891)
償還債券		–	(10,000)
非控股權益注資		325,687	–
已付非控股權益之股息		(2,000)	–
發行新股份之所得款項		141,472	–
<b>融資活動產生之現金淨額</b>		<b>412,929</b>	<b>81,395</b>
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>		<b>71,548</b>	<b>24,775</b>
現金及現金等值項目，於一月一日		88,986	63,737
<b>匯率變動之影響</b>		<b>(574)</b>	<b>474</b>
現金及現金等值項目，於十二月三十一日		159,960	88,986
指銀行結餘及現金—一般賬戶			



# 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

平安證券集團(控股)有限公司(「本公司」)根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免有限責任公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處之地址及主要營業地點於本年報「公司資料」一節披露。

本綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列。除該等於中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)外，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之功能貨幣為港元。本公司董事認為，由於本公司股份於聯交所上市，故較適宜以港元呈列綜合財務報表。

本公司為投資控股公司。主要附屬公司之主要業務載於附註42。

## 2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### 於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)強制頒佈之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂
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
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款的交易分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號「保險合同」一併應用的香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進的一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則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資料並無重大影響。

### (A) 應用香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第9號(修訂本)取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港財務報告準則第9號載列金融資產、金融負債及部分非金融項目合約買賣的確認及計量要求。根據香港財務報告準則第9號所載之特定過渡條文，本集團已按追溯基準根據於二零一八年一月一日之事實及情況就於初始應用日期(即二零一八年一月一日)之項目應用分類及計量規定(包括減值相關規定)。然而，本集團決定不會重列比較數字，因此，比較數字繼續按香港會計準則第39號之規定呈列，故未能與本年度資料比較。初始應用香港財務報告準則第9號之累積影響確認為年初權益之調整。

## 2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

### (A) 應用香港財務報告準則第9號（續）

#### (i) 金融資產分類及計量

一般而言，香港財務報告準則第9號將金融資產分類為下列三個分類類別：

- 按攤銷成本列賬；
- 按公平值計入其他全面收益（按公平值計入其他全面收益）；及
- 按公平值計入損益（按公平值計入損益）。

該等分類類別與香港會計準則第39號所載者有所不同，當中包括持有至到期投資、貸款及應收款項、可供銷售金融資產及按公平值計入損益計量之金融資產。根據香港財務報告準則第9號，金融資產之分類按管理金融資產之業務模式及其合約現金流量之特性釐定。有關本集團金融資產及金融負債之會計政策詳情於綜合財務報表附註3披露。於二零一八年一月一日，本集團並無指定或非指定按公平值計入損益之金融資產。

下表顯示根據香港會計準則第39號對本集團於二零一八年一月一日之金融資產進行分類及計量與根據香港財務報告準則第9號進行分類及計量之對賬：

	根據香港會計準則		根據香港財務報告準則			根據香港財務報告準則
	第39號之舊分類	第9號之新分類	第39號之賬面值 千港元	重新分類 千港元	重新計量 千港元	第9號之賬面值 千港元
投資上市權益證券 （持作買賣）	按公平值計入損益	按公平值計入損益	54,919	-	-	54,919
應收貸款	貸款及應收款項	攤銷成本	30,000	-	-	30,000
投資可轉換票據	按公平值計入損益	按公平值計入損益	21,000	-	-	21,000
應收賬款及 其他應收款項	應收賬款及 其他應收款項	應收賬款及 其他應收款項	41,619	-	-	41,619
銀行結餘及現金— 一般賬戶	銀行結餘及現金— 一般賬戶	銀行結餘及現金— 一般賬戶	88,986	-	-	88,986
銀行結餘及現金— 信託賬戶	銀行結餘及現金— 信託賬戶	銀行結餘及現金— 信託賬戶	101,560	-	-	101,560

# 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. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

### (A) 應用香港財務報告準則第9號（續）

#### (II) 減值

香港財務報告準則第9號引進「預期信貸虧損模式」取代香港會計準則第39號項下之「已產生虧損」。「預期信貸虧損模式」要求持續計量與金融資產有關的信貸風險。本集團就下列類別之金融資產應用「預期虧損模式」：

- 其後按攤銷成本計量之金融資產（包括現金及現金等值項目、應收賬款及應收貸款）；
- 香港財務報告準則第15號所界定之合約資產；及
- 其後按公平值計入其他全面收益之債務證券之投資；

有關減值之會計政策請參閱附註3。

下列對賬表顯示根據香港會計準則第39號釐定於二零一七年十二月三十一日之年末虧損撥備與根據香港財務報告準則第9號釐定於二零一八年一月一日之年初虧損撥備之對賬。

千港元

根據香港會計準則第39號於二零一七年十二月三十一日確認之虧損撥備	—
應用香港財務報告準則第9號項下「預期虧損模式」之額外虧損撥備	—
— 應收賬款	—
— 合約資產	—
— 應收貸款	—
— 按公平值計入其他全面收益之債務證券之投資	—
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日確認之虧損撥備	—

#### (III) 金融負債分類及計量

就金融負債之分類及計量應用香港財務報告準則第9號並無對綜合財務報表造成任何影響。

#### (IV) 對沖會計

本集團並無應用任何對沖會計，因此香港財務報告準則第9號所載之新一般對沖會計模式並無對本集團之綜合財務報表造成任何影響。

## 2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

### (B) 應用香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號**建築合約**、香港會計準則第18號**收益**及其他收益相關詮釋。根據香港會計準則第11號及香港會計準則第18號，建築合約及提供服務產生之收益隨時間確認，而銷售貨品的收益一般於貨品所有權之風險及回報已轉移至客戶時確認。根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約之承諾貨物或服務之控制權時確認。這可能在某一時點或一段時間內。香港財務報告準則第15號引入額外定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解客戶合約所產生的收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性。有關舊會計政策及新會計政策請參閱附註3。

根據香港財務報告準則第15號所載之特定過渡條文，本集團決定使用累計影響過渡方法及已確認首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響為於初始應用（即二零一八年一月一日）年初權益結餘之調整。因此，並無重列比較資料及繼續根據香港會計準則第11號及香港會計準則第18號呈列。此外，本集團僅對於二零一八年一月一日之前尚未完成之合約應用香港財務報告準則第15號。

誠如附註7所述，本集團從事下列業務：

- 1) 佣金及經紀收入；
- 2) 現金及孖展客戶之利息收入；
- 3) 配售及包銷佣金；
- 4) 加密貨幣開採及買賣；
- 5) 資產管理費；
- 6) 企業融資諮詢服務；
- 7) 應收貸款之利息收入；
- 8) 來自投資之利息收入；
- 9) 轉介客戶之佣金；
- 10) 保險經紀服務；及
- 11) 數據認證服務收入。

應用香港財務報告準則第15號並無對綜合財務報表造成任何重大影響 - 收益繼續於貨品及服務交付予客戶及客戶接受貨品及服務時確認。

# 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

## 2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

### (C) 應用香港（國際財務報告詮釋委員會）第22號

香港（國際財務報告詮釋委員會）第22號為確定「交易日期」提供了指引，目的為確定實體以外幣收取或支付預付代價的交易中初始確認相關資產、支出或收入（或當中部份）時使用的匯率。該詮釋釐清「交易日期」是指因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產或負債的初始確認日期。如果在確認相關項目前有多筆支付或收取的款項，則應以這種方式確定每筆款項支付或收取的交易日期。應用香港（國際財務報告詮釋委員會）第22號並無對綜合財務狀況及綜合財務業績造成任何重大影響。

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

與本集團相關但於二零一八年一月一日開始之財政年度尚未生效及本集團並無提早採納之多項新訂準則及準則修訂本及詮釋載列如下：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合同 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的預付特性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號及香港財務 報告準則第8號（修訂本）	重大的定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修正、縮減或清償 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司的長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度 改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或其後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或其後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間或之後之業務合併及資產收購生效。

<sup>5</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋外，本公司董事預期，應用所有其他新訂香港財務報告準則及詮釋以及香港財務報告準則及詮釋之修訂本於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號租賃及相關的詮釋。

## 2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

### 香港財務報告準則第16號租賃（續）

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修訂的規定。

除短期租賃及低值資產租賃外，經營及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項（非當日支付）之現值計量。隨後，租賃負債會就（其中包括）利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將預付租賃款項呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將有關租賃負債之租賃付款分配至將分別呈列為融資及經營現金流量之本金及利息部分。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排及租賃土地（本集團為承租人）的預付租賃付款確認資產及相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號將視乎本集團單獨或於倘擁有資產時將呈列的相應有關資產的同一項目內呈列使用權資產而可能導致該等資產的分類發生潛在變動。

除若干同樣適用於出租人的規定外，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定，及繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求更詳盡的披露。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有不可撤銷之經營租賃承擔40,290,000港元，於附註40披露。初步評估顯示該等安排將符合租賃之定義。應用香港財務報告準則第16號時，本集團將就所有租賃確認使用權資產及相關負債，除非彼等符合低價值或短期租賃。

此外，本集團目前將已付可退還租金按金5,595,000港元及已收可退還租金按金491,000港元列為應用香港會計準則第17號之租賃項下權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與使用相關資產的權利有關的付款，因此，該等按金的賬面值可能調整至攤銷成本。對已付可退還租金按金的調整將被視為額外租賃付款及計入使用權資產的賬面值。對已收可退還租金按金之調整將列作預付租賃付款。



# 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. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

### 香港財務報告準則第16號租賃（續）

如上述所示，應用新的規定或會導致計量、呈列及披露出現變動。本集團擬選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日期前已存在的租賃。此外，本集團（作為承租人）擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對期初保留溢利的累計影響，而並無重列比較資料。

## 3. 主要會計政策

### 遵例聲明

綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（第622章）規定之適用披露內容。

### 編製基準

於編製綜合財務報表時，鑑於本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約1,276,536,000港元，而於該日，本集團之流動負債超過其流動資產約62,473,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金。

本公司董事認為，本集團將擁有充足現金資源以滿足其未來營運資金，以及有其他資源以滿足其未來營運資金及其他資金需求。因此，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具於各報告期末按公平值計算者除外：

歷史成本一般根據貨品及服務交換所得代價之公平值而釐定。

公平值是於計量日在有秩序交易中，市場參與者出售一項資產所收的價格或轉讓一項負債須支付之價格，不論該價格是否可以直接觀察或使用另一種估值方法估計。於估計資產或負債公平值時，倘市場參與者於計量日對資產或負債定價時考慮該項資產或負債之特徵，則本集團會計及該等特徵。本財務資料中用作計量及／或披露用途之公平值按該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份支付」範圍內以股份支付的交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及類似公平值但並非公平值的計量（如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值）除外。

非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳經濟效用，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。



## 3. 主要會計政策(續)

### 編製基準(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量輸入數據之整體重要性劃分為第一、第二或第三級，描述如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日獲取於活躍市場之相同資產或負債之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為資產或負債之可直接或間接觀察所得輸入數據(第一級包括之報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察所得輸入數據。

主要會計政策載列如下。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及所控制實體及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下各項時，即取得控制權：

- 對投資對象擁有控制權；
- 於來自參與投資對象業務的可變回報上承受風險或擁有權利；及
- 擁有使用其權力影響回報的能力。

本集團重新評估在事實及情況表明上文所列控制權的三個元素中的一個或多個有變時是否控制投資對象。

附屬公司於本集團取得該附屬公司的控制權時綜合入賬，並於本集團喪失對該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，自本集團取得控制權當日起直至本集團不再控制附屬公司當日，於年內收購或出售的附屬公司收支均計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及各項其他全面收入項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益出現虧絀結餘。

附屬公司之財務報表會於需要情況下作出調整，使其會計政策與本集團之會計政策一致。

集團內公司間的所有資產及負債、權益、收入、開支及有關本集團成員公司之間交易之現金流量均於綜合賬目時對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列，指現時擁有之權益且賦予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)

### 本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於附屬公司權益之變動而不導致失去此附屬公司之控制權將列作權益交易。本集團權益及非控股權益相關組成部分之賬面值將予調整，以反映該附屬公司之相關權益變動，包括本集團及非控股權益根據本集團及非控股權益的權益比例對相關儲備進行的重新分配。非控股權益之經調整數額與已付或已收代價之公平值之間任何差額，乃直接確認於權益中並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去附屬公司之控制權，該附屬公司及非控股權益的資產及負債(如有)則被終止確認。收益或虧損會於損益表確認，並按(i)所收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額與(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值間之差額計算。先前於其他全面收益表就該附屬公司確認之所有金額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明/允許而重新分類至損益表或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平值，根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」被視為其後入賬初步確認之公平值(如適用)，或初步確認於聯營公司或合營公司之投資成本。

### 業務合併

業務收購採用購買法進行會計處理。業務合併所轉讓代價按公平值計量，公平值乃按於收購日期為換取收購對象之控制權而本集團所轉讓資產、本集團結欠收購對象前擁有人負債，以及本集團所發行股本權益之公平值總和計算得出。與收購有關之成本一般於產生時在損益內確認。

於收購日期，已收購之可識別資產及已承擔之負債按公平值予以確認，惟下列項目除外：

- 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」確認及計算；
- 被收購公司以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購公司以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期(參閱下列重大會計政策)根據香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之資產(或出售組別)乃根據該準則計量。

## 3. 主要會計政策(續)

### 業務合併(續)

所轉撥之代價、被收購公司之任何非控股權益之數額及收購公司先前所持有被收購公司股本權益(如有)之公平值之總和,倘高於所收購之可識別資產及於收購日期所承擔之負債於收購日期之淨額,所高出部分乃確認為商譽。經重估後,倘扣除已收購可識別資產及假設負債於收購日期的金額超過轉撥代價的總額、被收購公司任何非控股權益之數額及收購公司先前持有被收購公司權益(如有)之公平值之總和,所高出部分乃即時確認於損益中為議價購買收益。

屬現有所有權權益且於清盤時賦予其持有人權利按比例分佔有關附屬公司資產淨值的非控股權益初步按非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值的已確認數額或公平值計量。

### 收購並非構成業務的附屬公司

當本集團收購並不構成業務的資產及負債組別,則本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債,方式為首先將購買價按各自的公平值分配至金融資產/金融負債,購買價餘額繼而分配至其他可識別資產及負債,基準為按其於購買日期的相對公平值。該交易不會產生商譽或議價購買收益。

### 商譽

收購業務所產生之商譽乃按收購業務日期確立之成本(見上文之會計政策)扣除任何累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言,商譽乃分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各相關現金產生單位(或現金產生單位組別),其代表基於內部管理目的監控商譽的最小單元,且不大於一個經營分部。

已分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)每年進行減值測試,或於出現任何跡象顯示該單位可能減值時,則會進行更頻密之測試。對於報告期內因收購而產生之商譽,已分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期末前會進行減值測試。倘該現金產生單位之可收回金額低於其賬面值,減值虧損將首先分配用以減少任何已分配至該單位(或現金產生單位組別)之商譽賬面值,然後根據該單位中各資產之賬面值比例分配至其他資產。任何商譽減值虧損乃直接於損益內確認。商譽減值虧損不會於隨後期間撥回。

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,商譽的應佔金額計入釐定的出售損益金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別中的一個現金產生單位)內的業務時,所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。

# 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)

來自客戶合約的收益(根據附註2之過渡條文應用香港財務報告準則第15號後)

來自客戶合約的收益

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約責任時(即當貨品或服務按特定履約責任之「控制權」轉移予客戶時)確認收入。

履約責任指個別的商品或服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，而收入將參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時收取及耗用本集團履約所帶來的利益；
- 於本集團履約時，自本集團之履約產生及提升一項由客戶控制的資產；或
- 本集團之履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可享有強制執行權利，以收回至今已履約部份的款項。

否則，收入於客戶取得明確貨品或服務的控制權時確認。

合約資產指本集團尚未擁有向客戶轉移貨品或服務而收取代價的無條件權利，該資產根據香港財務報告準則第9號進行減值評估。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款僅需隨時間流逝到期收回。

合約負債指本集團向客戶轉移本集團已自客戶收取代價(或應收代價金額)的貨品或服務的責任。

與合約有關的合約資產及合同負債按淨額入賬及呈列。

**包含多項履約責任(包括分配交易價格)的合約**

對於包含一條以上履約責任的合約，本集團按照相對獨立的售價基準，將交易價格分配至各履約責任。

與各履約責任相關的明確貨品或服務之獨立售價於合約訂立之時釐定，乃為本集團分別向客戶出售承諾貨品或服務的價格。倘獨立售價並不直接觀察可得，則本集團會使用合適的技巧估計價格，以最終將交易價分配至任何履約責任，以反映本集團預期就轉移承諾貨品或服務至該客戶而有權換取的代價金額。

## 3. 主要會計政策(續)

### 於一段時間內確認收入：計量完成履約責任之進度

#### 產量法

完成履約責任之進度乃根據產量法計量，即根據直接計量迄今已轉讓予客戶之貨品或服務價值與合約項下承諾提供之餘下貨品或服務價值相比較確認收益，此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。

#### 主事人與代理人

倘向客戶提供貨品或服務涉及另一方，本集團會釐定其承諾性質是否為其本身提供指定貨品或服務的履約責任(即本集團為主事人)，或是安排其他方提供該等貨品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團於向客戶轉移指定貨品或服務前控制該貨品或服務，則為主事人。

倘本集團的履約責任為安排另一方提供指定貨品或服務，則為代理人。在這一情況下，本集團於指定貨品或服務轉讓予客戶之前，不控制由另一方提供的該商品或服務。倘本集團作為代理人行事，其所確認收入的金額為就安排另一方提供指定貨品或服務作為交換應收取的任何費用或佣金。

#### 取得合約的增量成本

取得合約的增量成本為本集團為取得客戶合約而產生的成本，倘未有取得合約，則不會產生該等成本。

倘若預期可收回該等成本，則本集團將確認有關成本(銷售佣金)為資產。由此確認之資產其後按系統性基準(與向客戶轉讓資產相關的貨品或服務一致)於損益攤銷。

倘該等成本無論如何可於一年內完全攤銷至損益，本集團會採用實務權宜安排將所有取得合約的增量成本直接作費用處理。

# 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(於二零一八年一月一日前)

收益乃以已收或應收代價之公平值及於正常業務過程中售出貨品及提供服務之應收款項，扣除折扣及相關銷售稅項計算。

收益乃於收益金額能可靠計量；未來經濟利益可能流向本集團及本集團各項活動均已達成特定標準時(如下文所述)確認。

銷售貨品之收益乃於貨物遞送及擁有權轉讓時確認，並於以下全部條件獲達成時方可作實：

- 本集團已將貨品擁有權之重大風險及回報轉讓予買方；
- 本集團並無保留一般視為與擁有權相關之持續管理權或已售貨品之有效控制權；
- 收益金額能可靠計量；
- 與交易有關之經濟利益可能將流入本集團；及
- 交易已經或將予產生之成本能可靠計量。

佣金及經紀收入於執行交易時確認為收入。證券於香港聯合交易所有限公司上市之包銷費用及佣金收入於提供服務時確認。

上市投資之股息收入於股東收取款項之權利確定時予以確認。

倘若經濟利益可能將流入本集團及收益金額能夠可靠計量，則金融資產之利息收入將會確認。利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計，有關利率乃按金融資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值。

本集團有關確認經營租賃之收益之會計政策於下文租賃之會計政策概述。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應產品或服務或作行政用途的租賃土地及樓宇)按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃按物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內以直線法撇銷其成本減其估計剩餘價值確認。於各報告期末將檢討其估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，並按未來適用法將估計任何變動之影響入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於物業、廠房及設備項目獲出售或報廢時產生之任何收益或虧損為出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額，乃於損益確認。



## 3. 主要會計政策(續)

### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值之物業(包括為此目的之重新發展之物業)。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業按其公平值計算。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間之損益內。

就發展中投資物業產生之建築成本會撥充資本為發展中投資物業賬面值一部分。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期不會因出售而獲得日後經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

### 無形資產

業務合併中所收購之無形資產與商譽分開確認，並初步按收購日期之公平值(視為其成本)確認。

於初步確認後，於業務合併中所收購具備有限使用年期之無形資產按成本扣除累計攤銷及任何累計減值虧損列報(見下文有關有形及無形資產之減值虧損之會計政策)。具備有限使用年期之無形資產乃按直線法於其估計可使用年內攤銷。

無形資產乃於出售後或當預期使用或出售該資產不會產生未來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(以該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)將於終止確認該資產時在損益中確認。

### 資產(包括於合營企業之投資)之減值虧損

本集團會於報告期末檢討其具備有限使用年期之有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產是否存在減值虧損之跡象。倘出現此等跡象，會為有關資產之可收回金額作出估計，以確定減值虧損(如有)之程度。

倘無法個別估計資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。在合理及一貫之分配基準可被確定之情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至合理及一貫之分配基準可被確定之最小現金產生單位。

可收回金額乃公平值扣除出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前折現率折現至其現值，以反映目前資金時間值之市場估量及將來之現金流預期未經調整之資產(或現金產生單位)有關之風險。



# 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)

### 資產(包括於合營企業之投資)之減值虧損(續)

當某資產(或現金產生單位)之可收回金額估計比其賬面值小時，資產(或現金產生單位)之賬面值乃調低至其可收回金額。於分配減值虧損時，則減值虧損將首先分配以調低任何商譽之賬面值(如適用)，其後根據該單位內各資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會扣減至低於其公平值減出售成本(尚可計量)、其使用價值(尚可釐定)及零中的最高者。將另行分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

當減值虧損隨後撥回時，則須將該資產(或現金產生單位)之賬面值增加至其經修訂後之估計可收回金額，但增加之賬面值不得超過過往年度假設未就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損時原應確定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。

### 租賃

當租賃條款將從擁有權而產生近乎全部之風險及回報轉讓予承租人時，租賃分類為融資租賃，而所有其他租賃則分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

營運租賃的租金收入乃按有關租賃年期以直線法在損益賬內確認。磋商及安排營運租約的初步直接成本會加入該租賃資產的賬面值內及按租賃年期以直線法確認為支出。

#### 本集團作為承租人

經營租賃款項乃按租期以直線法確認為開支。倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，則該等優惠會確認為負債。優惠之利益總額乃以直線法確認為租金開支減少。

#### 自用租賃土地

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團分別依照各部分擁有權相關之絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團，評估各部分之融資或經營租賃分類，除非兩個部分被清楚確定為經營租賃外，於該情況下，整份租賃歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付之預付款項)會按訂立租賃時租賃土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公平值之比例，於土地及樓宇部分之間分配。

倘能夠可靠分配租賃款項，則入賬列為經營租賃之土地租賃權益會於綜合財務狀況表內呈列為「預付租約款」，並以直線法基準按租賃期攤銷。當租賃款項無法可靠地於土地及樓宇部分之間分配，整份租賃一般列為融資租賃，並以物業、廠房及設備入賬。

## 3. 主要會計政策(續)

### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率確認。於各報告期末，以外幣定值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計量之外幣非貨幣項目毋須重新換算。

因結算貨幣項目及於重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額於產生時在損益內確認，惟應收或應付海外經營業務之貨幣項目匯兌差額除外，就此，有關貨幣項目之結算未納入計劃中亦無可能產生(因此形成海外經營業務投資淨額之一部分)，而有關匯兌差額初步於其他全面收益中確認並於出售或部分出售本集團之權益時自權益重新分類至損益。因重新換算以公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入期內損益，惟重新換算在其他全面收益內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦將在其他全面收益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債按各報告期末之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，而收支項目按該期間之平均匯率進行換算，除非期內匯率大幅波動，於此情況下則採用交易當日適用之匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認及於匯兌儲備名目下權益中累計(歸入非控制權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或出售涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權或出售部分於合營安排或聯營公司(包括海外業務)之權益且保留權益成為金融資產)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

### 借貸成本

因收購、建築或生產合資格資產(需要頗長時間準備作擬定用途或銷售之資產)直接產生之借貸成本已加入此等資產之成本，惟當資產大致上可準備作擬定用途或銷售時，即停止撥充資本。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

### 退休福利成本

向國家管理之退休福利計劃及強制性公積金計劃支付之款項，於員工提供之服務令彼等合資格享有供款時確認為開支。

# 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

所得稅支出乃指即期應付稅項及遞延稅項之總金額。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報稅前虧損不同，是由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣減支出項目，並且不包括不需課稅或不可扣稅之項目。本集團即期稅項負債是按報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項指在綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常會就所有可扣稅之暫時差額於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時差額時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初步確認之其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債是按附屬公司投資及合營企業權益相關之應課稅暫時差額而確認，除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額在可預見將來可能不會撥回。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產僅於將可能有足夠應課稅溢利動用暫時差額之利益且預期該等暫時差額於可見將來撥回之情況下方確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作檢討，並於不再有足夠應課稅溢利變現全部或部分資產價值時作出相應調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率(以報告期末時已生效或實質上已生效之稅率(及稅法)為基準)計算。

遞延稅項負債及資產之計算，反映了本集團於報告期末時所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

就計量按公平值模型計量之投資物業之遞延稅項而言，該等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以業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)持有時，有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟關於在其他全面收益或直接於權益確認之項目有關之即期及遞延稅項除外，在此情況下即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因業務合併之初步會計處理而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併之會計處理內。

## 3. 主要會計政策(續)

### 現金及現金等值項目

綜合財務狀況表中之銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金及於三個月或以內到期之短期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括現金及上文所界定之短期存款。

### 撥備

當本集團因過往事件而承擔現有責任(法定或推定)及本集團可能需要履行該責任，並能夠就責任金額作出可靠之估計時，則確認撥備。

確認為撥備之金額乃按於報告期末對履行現有責任所需代價之最佳估計，並計及責任之風險及不確定性而計量。倘撥備採用履行現有責任之估計現金流量計量，則其賬面值為該等現金流之現值(倘對金額時間值影響重大)。

倘用以償還撥備之部分或全部經濟利益預期將從第三方收回，則當實質上確認將收到償款且應收金額能可靠計量時，應收款項方確認為資產。

### 於業務合併中收購之或然負債

於業務合併中收購之或然負債初步按收購日期之公平值計量。於其後報告期末，有關或然負債將根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認之金額與初步確認金額減去根據香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷之較高者計量。

### 金融工具

#### 根據香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號初始確認

當集團實體成為金融工具合約條文一方，則於綜合財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值，或從中扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

#### 於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號之前

##### 金融資產

本集團之金融資產歸入下列三個類別之其中一個，包括按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產、貸款及應收款項以及可供銷售金融資產。

分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於初步確認時予以釐定。所有正常購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。正常購買或出售乃購買或銷售金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。

# 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)

#### 金融資產(續)

##### 實際利率法

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本以及就有關期間分配利息收入之方法。實際利率為透過金融資產之預計可用年期或(倘適用)較短期間確切貼現估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價)至其於初步確認時之賬面淨值之利率。

債務工具利息收入按實際利率基準確認，惟分類為按公平值計入損益之金融資產除外，其利息收入計入收益或虧損淨額。

##### 按公平值計入損益之金融資產

當金融資產乃(i)持作買賣或(ii)指定為按公平值計入損益，則分類為按公平值計入損益之金融資產。

若符合下述情況，則金融資產分類為持作買賣：

- 購入主要為於不久將來沽售；或
- 於初步確認時構成本集團一併管理之已識別金融工具之組合一部分及最近具有實際短期獲利模式；或
- 為未被指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

倘出現下列情況，則金融資產(持作買賣之金融資產除外)可於初步確認時被劃分為按公平值計入損益：

- 有關劃分撤銷或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債各部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」允許整份合併合約(資產或負債)將劃分為按公平值計入損益之金融資產。

按公平值計入損益之金融資產以公平值列賬，因重新計量而產生之任何損益於損益確認。於損益確認之淨收益或虧損包括金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入其他收益及虧損內。公平值按附註6所述之方式釐定。

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 可供銷售金融資產

可供銷售金融資產為指定屬於可供銷售或並無歸類為(a)貸款及應收款項、(b)持至到期投資或(c)透過損益按公平值列賬之金融資產之非衍生工具。

本集團所持有被分類為可供銷售金融資產之權益及債務證券於各報告期末按公平值計量，惟無法可靠計量公平值的無報價權益投資則除外。與採用實際利率法計算之利息收入有關之可供銷售債務工具之賬面值之變動於損益中確認。可供銷售金融資產賬面值之其他變動乃於其他全面收益中確認，並累計於投資重估儲備項下。當金融資產被出售或被釐定出現減值時，先前累計於投資重估儲備中之累計收益或虧損乃於損益重新分類(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

可供銷售權益工具之股息於本集團收取股息之權利確立時於損益確認。

可供銷售權益投資於活躍市場缺乏市場報價而且難以可靠計算公平值，及掛鈎之衍生工具並須通過交付無市場報價的權益投資作結算，其計量於報告期末以成本扣除任何已確認減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並非於活躍市場報價之固定或可釐定付款非衍生金融工具。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、應收貸款以及銀行結餘及現金)均採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

利息收入採用實際利率確認，惟短期應收款項除外，原因為確認利息並不重大。

##### 金融資產減值虧損

按公平值計入損益者以外之金融資產於各報告期末進行減值評估。倘有客觀證據證明金融資產於初步確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流之事宜，則金融資產將被視為出現減值。

就可供銷售之權益投資而言，證券之公平值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。



# 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

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

### 金融資產(續)

### 金融資產減值虧損(續)

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違約(如利息或本金付款出現逾期或拖欠情況)；或
- 借貸人可能面臨破產或進行財務重組；或
- 因財務困難導致該金融資產失去活躍市場。

就應收賬款及其他應收款項等若干類別金融資產而言，個別評估時獲評為未有減值之資產會另外進行集體減值評估。有關應收款項組合減值之客觀證據包括本集團過往收取款項之經驗、組合內超過平均信貸期之遲繳付款次數增加及與拖欠應收款項相關之國家或當地經濟狀況顯著變動。

就以攤銷成本入賬之金融資產而言，已確認減值虧損金額乃根據資產賬面值與金融資產按原有實際利率貼現之估計未來現金流之間之差額計算得出。

就以成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額乃根據資產賬面值與按類似金融資產現有市場回報率貼現之估計未來現金流現值之間之差額計算得出。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

除於撥備賬扣除賬面值之應收賬款及其他應收款項外，所有金融資產之賬面值乃經減值虧損直接扣除。撥備賬之賬面值變動將於損益確認。倘應收賬款及其他應收款項被視為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項將計入損益。

當可供出售金融資產被視為已減值時，過往於其他全面收益內確認的累計收益或虧損則重新分類至期內損益內。

就以攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事項有客觀關係，則過往確認之減值虧損將透過損益撥回，惟資產於減值撥回當日之賬面值不得超出並無確認減值時所應有之攤銷成本。



## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值虧損(續)

就可供出售權益投資項目而言，過往於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。減值虧損後公平值之任何增加會於其他全面收益確認，並累計於投資重估儲備項下。就可供銷售債務投資而言，倘投資之公平值增加客觀地與確認減值虧損後出現之事件有關，則減值虧損會於其後透過損益撥回。

#### 金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類。就金融負債及股本工具所採納之會計政策載列於下文。

#### 股本工具

股本工具乃任何合約證明本集團經扣減其所有負債後之資產剩餘權益。本集團發行之股本工具按收取之所得款項扣除直接發行成本後確認。

#### 金融負債

本集團之金融負債分類為按公平值計入損益之金融負債或其他金融負債。

#### 按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債有兩個次類別，包括持作買賣之金融負債及於初始確認時被劃分為按公平值計入損益之金融負債。

倘出現下列情況，則金融負債(持作買賣之金融負債除外)可於初步確認時被劃分為按公平值計入損益：

- 有關劃分撤銷或大幅減低計量或確認可能另外出現不一致之情況；或
- 金融負債組成金融資產或金融負債各部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融負債組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」允許整份合併合約(資產或負債)將劃分為按公平值計入損益之金融負債。

按公平值計入損益之金融負債以公平值計量，因重新計量而產生之任何損益於損益確認。於損益中確認之盈虧淨額包括就金融負債所支付之任何利息，並計入「其他收益及虧損」項目中。

# 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)

#### 其他金融負債

其他金融負債(包括其他應付款項、貸款、應付一位關連人士款項及應付一位董事款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 可轉換票據

由本公司發行且包含負債及嵌入式衍生工具的可轉換票據於首次確認時分別歸類至各自相關項目。並非以定額現金或其他金融資產交換本公司本身固定數目的股份的方式結算之換股權分類為換股權衍生工具。本公司可選擇的贖回權(與主合同無密切關係)亦為嵌入式衍生工具。於可轉換票據發行日期,嵌入式衍生工具按公平值確認,在整體可轉換票據的公平值扣除嵌入式衍生工具的公平值後,主債務則按餘值確認。

於其後期間,可轉換票據的負債部分採用實際利率法以攤銷成本入賬。嵌入式衍生工具以公平值計量,而公平值變動於綜合收益表中確認。

如可轉換票據於到期日前兌換,則各可轉換票據的換股權衍生工具連同於兌換時負債部分的賬面值會轉撥至股本及股份溢價作為已發行股份的代價。

#### 實際利率法

實際利率法為計算有關期間之金融負債之攤銷成本以及利息開支分配之方法。實際利率乃透過金融負債之預計可用年期或(倘適用)較短期間確切貼現估計未來現金付款(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)至其於初步確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

#### 終止確認

只有當資產現金流量之合約權利屆滿時,或將金融資產或該資產所有權絕大部分風險及回報轉移予另一實體時,本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並無轉讓亦無保留所有權之絕大部分風險及回報,並繼續控制已轉讓資產,則本集團繼續按持續參與程度確認資產並確認相關負債。倘本集團仍保留已轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報,本集團將繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項之有抵押借款。

於完全取消確認一項財務資產時,資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收入確認及累計收益或虧損總額之差額乃於損益中確認。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 終止確認 (續)

只有當本集團之責任獲解除、註銷或屆滿時，本集團方會取消確認金融負債。已取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額，將於損益中確認。

#### 應用國際財務報告準則第9號之後

#### 金融資產

所有以常規方式購入或出售之金融資產均按買賣日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之金融資產購入或出售。

取決於金融資產的分類，所有已確認的金融資產其後須全數按攤銷成本或公平值計量（取決於金融資產的分類）。

#### 金融資產之分類

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於商業模式內以持有金融資產為目的而收取合約現金流量的金融資產；及
- 金融資產之合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合以下條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）計量：

- 業務模式為以收取合約現金流量及出售金融資產為目的而持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量。

#### 按攤銷成本及實際利率法計量的金融資產

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本及於有關期間分配利息收入及開支的方法。

實際利率為按金融資產或金融負債的預計年期或（如適用）較短期間準確折現估計未來現金收入（包括所有構成實際利率組成部分之已付或已收費用及費率、交易成本及其他溢價或折讓，不包括預期信貸虧損）至初始確認時賬面總值的利率。

金融資產的攤銷成本指金融資產於初始確認時計量的金額減去本金還款，加上初始金額與到期金額之間任何差額使用實際利率法計算的累計攤銷（就任何損失準備作出調整）。金融資產的賬面總值指金融資產就任何損失準備作出調整前的攤銷成本。

# 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)

#### 按公平值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本計量標準的金融資產將按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益的金融資產於各報告期末按公平值計量，而任何公平值收益或虧損均於損益內確認。香港財務報告準則第9號範疇內已確認的所有金融資產(包括貿易應收款項、其他應收款項、銀行結餘及現金)隨後按攤銷成本計量。

#### 金融資產減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號出現減值的金融資產(包括貿易應收款項、其他應收款項及銀行結餘)確認預期信貸虧損的虧損撥備。於各報告日期對預期信貸虧損金額進行更新，以反映自初步確認以來各金融工具的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於金融工具預計年內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指金融工具於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的該部分全期預期信貸虧損。

本集團一直就貿易應收款項及合約資產確認全期預期信貸虧損，並就經濟風險特徵相似的貿易應收款項及合約資產組合計量全期預期信貸虧損。本集團根據客戶的風險水平分析金融資產從而估計該等資產的預期信貸虧損，並在相關風險類別內應用信貸虧損之概率加權估計。信貸虧損之概率加權估計乃根據本集團過往信貸損失經驗釐定，並就債務人之特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期之現時狀況及預測動向的評估(於適用情況下包括貨幣之時間價值)作出調整。

對於所有其他金融工具，本集團按12個月預期信貸虧損的相同金額計量該金融工具的損失準備，除非信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損的依據，是自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升，而非以金融資產於報告日期為信貸減值或自初始確認起發生實際違約為證據。

#### 信貸風險顯著上升

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，本集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本及精力獲取的前瞻性資料。

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 信貸風險顯著上升(續)

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化；
- 特定金融工具信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升，或金融資產公允價值低於攤銷成本的時長或幅度；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，本集團會假定金融資產的信貸風險自初始確認起大幅增加，除非本集團具有合理及可支持資料展示相反情況。

儘管有上述規定，若於報告日期金融工具被判定為具有較低信貸風險，本集團會假設金融工具信貸風險自初始確認以來並未顯著上升。

在以下情況下，金融工具會被判定為具有較低信貸風險：(i)金融工具具有較低違約風險；(ii)借款人有很強的能力履行近期的合約現金流量義務；及(iii)經濟及商業環境的長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量義務的能力。本集團認為，若根據眾所周知的定義，金融資產的內部或外部信貸評級為「投資級」。

本集團定期監察識別信貸風險是否顯著上升所用標準的有效性，並酌情修訂以確保該標準能夠在款項逾期前識別信貸風險的顯著上升。

# 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)

#### 違約的定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的金融資產一般無法收回：

- 債務人違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款，不計及本集團持有的任何抵押品。

不論上文分析，本集團認為當金融資產逾期超過90日時，即屬發生違約，除非本集團有合理及有理據的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用則當別論。

#### 信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一起或多起事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財困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；或
- 借款人可能破產或進行其他財務重組。

#### 撤銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財困，且並無實際收回的可能之時(例如交易對手已清算或進入破產程序，如屬貿易應收款項，則金額逾期超過兩年，以較早發生者為準)，本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項會於損益中確認。

#### 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險暴露的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據，並按前瞻性資料調整。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量(按初始確認時釐定之原定實際利率折現)之間的差額估算。



## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 預期信貸虧損的計量及確認(續)

若按綜合基準計量全期預期信貸虧損，以處理個別工具層面的信貸風險顯著上升證據尚未可得的情況，金融工具乃按以下基準分組：

- 金融工具的性質；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 可用的外部信貸測評。

管理層定期檢討分組方法，確保各組別的組成項目仍然具有相似的信貸風險特徵。

倘本集團於過往報告期以相當於全期預期信貸虧損的金額計量金融工具的虧損撥備，但於本報告日期確認不再滿足全期預期信貸虧損的條件，則本集團於本報告日期以相當於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

本集團於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，並透過損失準備賬項相應調整其賬面值。

#### 終止確認金融資產

本集團僅在獲取金融資產所產生現金流量的合約權利到期，或者將金融資產及該資產所有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體的情況下，方終止確認金融資產。

終止確認一項以攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之間的差額會於損益確認。

#### 金融負債及股本

已發行的債務及股本工具根據合約安排的實質分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具為可證明於實體經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。本集團發行的股本工具按已收所得款項減直接發行成本確認入賬。

#### 按攤銷成本計量的金融負債

本集團的金融負債(包括應付賬款及其他應付款項及銀行借貸)其後以實際利率法按攤銷成本計量。



# 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)

### 金融工具(續)

#### 按攤銷成本計量的金融負債(續)

#### 金融負債及股本工具的分類

金融負債及股本工具乃根據合約安排的實質及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或權益。

#### 股本工具

股本工具為可證明於實體經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。本集團發行的股本工具按已收所得款項減直接發行成本確認入賬。

#### 金融負債

所有金融負債隨後按攤銷成本以實際利率法計量。

#### 隨後按攤銷成本計量的金融負債

當金融負債並非為i)收購方於業務合併的或然代價；ii)持有作買賣；或iii)其獲指定為按公平值計入損益時，隨後按攤銷成本以實際利率法計量。

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時按金融負債的預期可使用年期或適用的較短期間內確切貼現估計未來現金付款額(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及貼息、交易成本及其他溢價及貼現)至賬面淨值的利率。

#### 終止確認金融負債

當且僅當本集團的責任解除、取消或到期時，本集團會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

#### 抵銷安排

倘本集團有合法可強制執行權利抵銷已確認金額，並擬按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產及金融負債可予抵銷，而淨額於財務報表呈列。抵銷的權利必須為即日可使用，而非取決於一項未來事件，且必須可由任何對手方在正常業務過程中及在違約、無償債能力及破產時行使。

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 關連人士

(a) 倘屬以下人士，則該人士或其近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 實體及本集團均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與其有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 實體受第(a)項所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 第(a)(i)項所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或其母公司)之主要管理層成員。
- (viii) 實體或實體所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

一名人士之近親指在該人士與實體進行交易時預期可對其造成影響或受其影響之家族成員。

## 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團之會計政策時(誠如附註3所述)，本公司董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有異。

管理層會不斷審閱各項估計及相關假設。倘若會計估計之修訂只影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；倘修訂對當期及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間確認。

# 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. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源 (續)

### 應用會計政策之重大判斷

下列為本公司董事在應用本集團會計政策過程中及其對於綜合財務報表中已確認的金額具有最重大影響而作出的重大判斷(涉及估計除外(見下文))。

#### (i) 擁有Super Harvest Global Fund SPC (「SH Global Fund」)之控制權

附註42闡述SH Global Fund為本集團的附屬公司，即使本集團並無擁有SH Global Fund任何擁有權。

本公司董事根據本集團是否具備單方面帶領SH Global Fund相關活動的實際能力，評估本集團是否對SH Global Fund擁有控制權。在作出判斷時，本公司董事會考慮本集團的投票權及其他股東對SH Global Fund的權利及權力。本集團擁有委任SH Global Fund董事會所有董事的合約權利，而彼等有權(包括但不限於)委任就基金投資作出決定的投資經理。此外，獲董事會委任的投資經理為本集團的全資附屬公司。經評估後，本公司董事認為本集團擁有絕對權力，可帶領SH Global Fund的相關活動，因此本集團對SH Global Fund擁有控制權。

### 估計不明朗因素之主要來源

下文載列有關未來之主要假設及於報告期末其估計不明朗因素之其他主要來源，而該等假設及不明朗因素存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

#### (i) 無形資產之可使用年期及攤銷

無形資產項目於計及估計剩餘價值後，在資產之估計可使用年限按直線法攤銷。本集團於各結算日對資產的估計可使用年限及剩餘價值作出檢討，以釐定於年內所須記錄的攤銷開支。可使用年限乃根據本集團對類似資產的過往經驗及考慮到技術的預期變動而釐定。倘與過往估計有重大改變，未來期間的攤銷開支須予調整。

#### (ii) 投資物業之公平值

於綜合財務狀況表內，投資物業按公平值列賬。公平值乃基於AP Appraisal Limited(前稱洪聯評估及專業服務有限公司)(「AP Appraisal」)(與本集團無關連之專業獨立估值師行)利用物業估值法就該等物業進行之估值(當中涉及若干有關市況之假設及/或經參考不同物業估值法得出之綜合結果(如有需要))計算。該等假設之有利或不利變動將會導致本集團之投資物業之公平值出現變動及對在綜合損益表內確認之盈虧作出相應調整。於二零一八年十二月三十一日，本集團之投資物業按公平值計算約為1,366,000,000港元(二零一七年：約1,128,000,000港元)列賬。

## 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

### 估計不明朗因素之主要來源(續)

#### (iii) 無形資產之減值

無形資產於有跡象顯示該等資產可能不可收回及蒙受減值虧損時進行減值測試。可收回金額即使用價值。計算使用價值時，本公司董事必須估計預期從有關現金產生單位所得之未來現金流量，並需要合適之貼現率以計算現值。於二零一八年十二月三十一日，本集團無形資產之賬面值約為306,630,000港元(二零一七年：約324,512,000港元)。

#### (iv) 應收賬款及其他應收款項之減值

本集團為應收賬款及其他應收款項無能力支付須繳款項而導致之估計損失作備抵。本集團根據客戶記錄(例如財務困難或拖欠款項)及目前市況作出估計。倘應收賬款及其他應收款項之財政狀況會轉壞致令實際減值損失較預期為高，本集團須修訂備抵依據，而未來業績會受影響。於二零一八年十二月三十一日，本集團應收賬款及其他應收款項之賬面值約為44,721,000港元(二零一七年：約185,354,000港元)。

#### (v) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國及香港之所得稅。釐定於該等司法權區之所得稅撥備時需要作出重大判斷。日常業務過程中有若干難以確定最終稅項之交易及計算方法。本集團按照會否出現額外應繳稅項之估計為基準而確認預期稅務審計事宜所產生之負債。倘該等事宜之最終稅務結果與起初記賬之金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

當本公司管理層確定很可能有未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額或稅項虧損時，則會確認與若干暫時差額有關之遞延稅項資產及稅項虧損。其實際利用結果可能存在差異。當預期與原先估計存在差異，有關差異將會影響有關估計出現變動期間內之遞延稅項資產及所得稅費用之確認。

#### (vi) 商譽減值

釐定商譽是否減值需要估計獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額，其為使用價值與公平值減出售成本中的較高者。計算使用價值時，管理層需要估計現金產生單位預期會產生的未來現金流量及合適的貼現率，以計算其現值。公平值減出售成本需要管理層參考獨立估值師作出的估值報告釐定公平值。於二零一八年十二月三十一日，本集團商譽的賬面值約為701,000港元(二零一七年：約725,849,000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

## 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素之主要來源(續)

#### (vii) 衍生工具及其他金融工具之公平值

誠如附註32所述，本公司董事行使判斷對非於活躍市場上報價的金融工具挑選合適之估值法。所採用之估值法為市場業者一般使用者。對於衍生金融工具，作出之假設是根據市場報價並就該工具之特定內容作出調整。其他金融工具乃按具理據之假設並盡可能以可觀察之市場價格或利率得出之貼現現金流量分析來進行估值。於二零一八年十二月三十一日，衍生金融負債及可轉換票據之債務部分之賬面值分別為約1,400,000港元(二零一七年：約28,400,000港元)及約266,375,000港元(二零一七年：約234,994,000港元)。所用假設之詳情於附註32中披露。董事相信，已選擇之估值法及假設適合釐定金融工具之公平值。

#### (viii) 物業、廠房及設備

本集團按價值遞減基準將加密貨幣開採電腦硬件折舊基準評定為每月25%。

加密貨幣開採電腦硬件用於生成加密貨幣。本集團加密貨幣生成率及因此消耗加密貨幣電腦挖礦硬件之經濟利益受下列多項因素影響：

- 加密貨幣開源軟件中的演算算法造成挖礦過程之複雜程度；
- 全球通用的合適電腦處理能力(業內通常稱為算力，以Petahash單位衡量)；及
- 技術過時，反映加密貨幣開採電腦硬件行業快速發展，故以最近開發的硬件挖礦加密貨幣，按營運成本(主要為電力成本)而言為最具經濟效益，即行業硬件革新速度意味著較新的硬件模型通常具有更快的處理能力，兼具更低的運營成本及更低的購買成本。

## 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素之主要來源(續)

#### (viii) 物業、廠房及設備(續)

由於本集團及此行業至今的歷史週期相對較短，管理層僅可獲得有限的數據。此外，可得數據亦包括使用經濟模型預測未來加密貨幣生成所得數據，而作出該等預測所用的假設來自本身須作出判斷之管理層的假設，包括加密貨幣價格及網絡難度。根據當前可用數據，管理層釐定，25%的遞減價值最能反映加密貨幣電腦挖礦硬件的當前預期可用年限，為截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之遞減價值。管理層將於各報告日審閱此估計，並將於數據可用時修訂相關估計。目前預計本集團將於加密貨幣開採硬件使用年期結束時出售硬件。由於開採交易成交量較小，故已假定加密貨幣電腦開採硬件於使用年期結束時無剩餘價值。管理層將於各報告日期檢討零剩餘價值的假設是否適當。

## 5. 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團持續經營之能力以支持其業務及使股東獲得最大利益。

本集團之資本架構包括淨債務，包括貸款、應付關連人士款項、可轉換票據、現金及現金等值項目(分別於附註30、31、32及28披露)以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事每年檢討資本架構。作為檢討一部分，本公司董事考慮資本之成本及各類資本之相關風險。根據本公司董事之推薦建議，本集團會透過派付股息、發行新股份及發行新債或贖回現有債務來平衡其整體資本架構。

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內，本公司所採納之資本風險管理政策並無變動。

本集團旗下一間全資附屬公司平安證券有限公司(「平安」)就其經營業務向證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)註冊。平安須遵守證監會採納之證券及期貨(財政資源)規則(「SF(FR)R」)之流動資金規定。根據SF(FR)R，平安須維持超過3百萬港元或其經調整負債總額5%(以較高者為準)之流動資金，而所需資料須每月向證監會提交。

# 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. 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
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益		
— 按公平值計量之上市證券	98	54,919
— 按公平值計量之非上市投資基金	184	—
— 按公平值計量之可轉換票據	—	21,000
	<b>282</b>	75,919
以攤銷成本計量之貸款及應收款項		
— 應收貸款	256,365	30,000
— 其他金融資產	93,701	—
— 應收賬款及其他應收款項	41,042	41,619
— 已抵押銀行存款	3,453	—
— 銀行結餘及現金—一般賬戶	159,960	88,986
— 銀行結餘及現金—信託賬戶	86,848	101,560
	<b>641,369</b>	262,165
	<b>641,651</b>	338,084
<b>金融負債</b>		
按公平值計入損益		
— 衍生金融負債—嵌入式換股權	1,400	28,400
	<b>1,400</b>	28,400
以攤銷成本計量之其他金融負債		
— 應付賬款	99,808	127,868
— 其他應付款項	502,955	145,697
— 貸款	77,775	99,547
— 應付一位董事款項	—	45,000
— 應付關連人士款項	15,000	18,883
— 可轉換票據—債務部份	266,375	234,994
	<b>961,913</b>	671,989
	<b>963,313</b>	700,389



## 6. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收貸款、應收賬款及其他應收款項、按公平值計入損益之金融資產、按攤銷成本計量之金融資產、銀行結餘及現金、應付賬款、其他應付款項、應付關連人士款項、貸款、可轉換票據及衍生金融負債。該等金融工具之詳情於各附註披露。

有關該等金融工具之風險包括市場風險(匯率風險及利率風險)、信貸風險、流動資金風險及股權價值風險。

如何減少該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實行合適之措施。

#### 市場風險

##### (i) 匯率風險

由於本集團部份收益乃產生自中國之業務，故若干附屬公司之功能貨幣為人民幣。就人民幣兌港元之波動，本集團認為因該等貨幣產生之匯兌風險不會對本集團構成重大財務影響，年內並無進行對沖或其他活動。本集團將於需要時考慮對沖重大匯率風險。除上述者外，本集團概無來自外幣匯率變動之重大風險。

於二零一八年十二月三十一日，本集團概無以相關集團公司功能貨幣以外之貨幣計值之重大貨幣資產及貨幣負債。

##### (ii) 利率風險

本集團面對有關固定利率貸款(見附註30)、固定利率應收貸款(見附註24)之公平值利率風險及有關浮息銀行結餘之現金流量利率風險(見附註28)。本集團並無使用任何衍生工具合約對沖其利率風險。本公司董事認為，由於計息銀行結餘於短期內到期，故本集團就短期銀行存款及銀行結餘所面對之利率風險並不重大。

# 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. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

來自按攤銷成本計量之金融資產之利息收益/收入總額如下：

	二零一八年 千港元
利息收益	
按攤銷成本列賬之金融資產	23,101
其他收入	
按攤銷成本列賬之金融資產	151
利息收入總額	23,252

	二零一七年 千港元
利息收益	
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	1,526
其他收入	
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	134
利息收入總額	1,660

並非按公平值計入損益計量之金融負債之利息開支：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按攤銷成本列賬之金融負債	47,371	55,680

### 利率敏感度

以下敏感度分析乃假設於報告期末尚未行使之金融工具於整年仍未行使。25個基點(二零一七年：25個基點)上升或下降於向主要管理層人員內部報告利率風險時使用，亦為管理層對利率之可能合理變動之評估。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團於報告期末並無重大浮息銀行存款及貸款。

## 6. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險

於二零一八年十二月三十一日，因交易對方未能履行責任而可為本集團帶來財務虧損之本集團最大信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

為降低信貸風險，本公司董事委派財務團隊發展及維持本集團之信貸風險評級，根據違約風險水平進行分類。財務團隊利用公開可得的財務資料及本集團自身的歷史還款記錄為主要客戶及債務人評級。本集團持續監察其風險及交易對手的信貸評級，並將所達成的交易總值在經核准交易對手間進行攤分。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式(二零一七年：已產生虧損模式)個別或撥備矩陣對貿易結餘進行減值評估。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團面對之信貸風險主要受每個客戶之個人特色所影響。於客戶經營之行業之拖欠風險亦會對信貸風險構成影響，但影響相對較少。於報告期末，由於本集團最大客戶及五大客戶分別結欠佔應收賬款總額20%(二零一七年：8%)及53%(二零一七年：18%)之款項，故本集團有若干信貸集中風險。然而，由於管理層審慎授予信貸及定期檢查該等客戶之財政背景，因此本公司董事認為信貸風險乃於控制之內。

# 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. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

應收貸款之信貸風險通過定期分析借款人履行利息及本金還款責任之能力進行管理。本集團於報告期末審閱應收貸款之可收回款項。本公司董事認為，本集團之信貸風險已顯著減少。

由於流動資金之交易對手為獲國際信貸評級機構授予高度信貸評級之銀行，因此流動資金之信貸風險僅屬有限。

本集團之信貸風險按地區劃分則集中於香港及中國，佔於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之本集團全部應收賬款。

本集團的內部信貸風險評級包括以下組別：

內部信貸評級	描述	其他金融資產／	
		應收賬款／合約資產	其他項目
低風險	交易方違約風險偏低，以及並無逾期金額	全期預期信貸虧損 —無信貸減值	12個月預期信貸虧損
列入觀察	債務人經常在到期日後還款，惟通常在到期日後結清	全期預期信貸虧損 —無信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	透過內部所得或來自外部的資料得知，信貸風險自初步確認後顯著增加	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	有證據顯示資產已存在信貸減值	全期預期信貸虧損 —信貸減值	全期預期信貸虧損—信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人處於嚴重財務困難，而本集團預期實際無法收回	撇銷金額	撇銷金額

## 6. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

下表詳細列出本集團金融資產之信貸風險，其需要接受預期信貸風險評估：

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 預期信貸風險	賬面總值 千港元
<b>按攤銷成本列賬之金融資產</b>					
應收貸款	24	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	273,598
按攤銷成本列賬之金融資產	25	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	100,000
已抵押銀行存款	28	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	3,453
銀行結餘	28	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	159,705
其他應收款項	27	不適用	附註1	12個月預期信貸虧損	9,971
應收利息	27	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	17,697
應收賬款	27	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	14,517

附註：

- 就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估自初步確認後信貸風險是否顯著增加。

	逾期 千港元	無逾期/ 無固定還款期 千港元	總計 千港元
其他應收款項	-	9,971	9,971

#### 流動資金風險

在流動資金風險管理方面，本集團政策為定期監察即期及預期流動資金需求，以確保達到短期及長期流動資金之需求。

下表詳列本集團非衍生金融負債之剩餘合約期限。下表乃基於金融負債於本集團可被要求支付之最早日期之未貼現現金流量編製。

# 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. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

其他非衍生金融負債之到期日分析乃按預定還款日期編製。

下表包括利息及本金現金流量。倘利息流採用浮動利率計算，未貼現現金額乃按報告期末之利率曲線得出。

於二零一八年十二月三十一日

	加權平均利率	一年內或 於要求時 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	合約 未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
攤銷成本							
應付賬款	-	99,808	-	-	-	99,808	99,808
其他應付款項	-	502,955	-	-	-	502,955	502,955
應付關連人士款項	-	-	15,000	-	-	15,000	15,000
可轉換票據(債務部份)	3.46%	110,000	215,000	-	-	325,000	266,375
貸款	6.42%	11,621	18,045	61,660	-	91,326	77,775
		724,384	248,045	61,660	-	1,034,089	961,913

於二零一七年十二月三十一日

	加權平均利率	一年內或 於要求時 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	合約 未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
攤銷成本							
應付賬款	-	127,868	-	-	-	127,868	127,868
其他應付款項	-	145,697	-	-	-	145,697	145,697
應付一位董事款項	-	45,000	-	-	-	45,000	45,000
應付關連人士款項	-	3,883	15,000	-	-	18,883	18,883
可轉換票據(債務部份)	3.46%	-	110,000	215,000	-	325,000	234,994
貸款	8.37%	36,643	4,393	79,705	-	120,741	99,547
		359,091	129,393	294,705	-	783,189	671,989

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定之估計利率有所不同，則上文所載有關非衍生金融負債之浮息工具之金額會予以更改。

## 6. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 股權價格風險

本集團承受分類為按公平值計入損益之金融資產(附註26)及衍生金融負債(附註32)之權益投資所產生之股權價格變動。董事認為所承受之風險有限，因此股權價格風險為低。

#### 股權價格敏感度

以下敏感度分析乃基於報告日期之股權價格風險釐定。就敏感度分析而言，基於金融市場波動，敏感度率於本年度釐定為10%。若有關工具之相關權益價格增加/減少10%(二零一七年：10%)，截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將因按公平值計入損益之金融資產(二零一七年：持作買賣投資)及衍生金融負債之公平值變動而減少/增加約872,000港元(二零一七年：減少/增加約992,000港元)。

### (c) 公平值

#### 本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值

下表提供有關如何釐定本集團金融資產及金融負債之公平值(特別是所使用之估值方法及輸入數據)之資料。

	於十二月三十一日之公平值		公平值級別	估值方法及 主要輸入數據	重要無法觀察輸入數據
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元			
分類為按公平值計入損益之 金融資產之上市股本證券	資產 98港元	資產 54,919港元	第一級	活躍市場所報 之買入價	不適用
分類為按公平值計入損益之 金融資產之可轉換票據	無	資產 21,000港元	第三級	二項式期權定價 模式  主要輸入數據為 股份價格、 行使價、期權年 期、無風險利率、 波幅、股息率及 債券收益率	經參考估值日期之香港外匯基金票 據各自之到期日收益作出無風險 利率估計  波幅是本公司之每日經調整股價之 連續複利回報率的年度化標準差
衍生金融工具	負債 1,400港元	負債 28,400港元	第三級	二項式期權定價 模式  主要輸入數據為 股份價格、 行使價、期權年 期、無風險利率、 波幅、債券收益率 及股息率	經參考估值日期之香港外匯基金票 據各自之到期日收益作出無風險 利率估計  波幅是本公司之每日經調整股價之 連續複利回報率的年度化標準差
非上市投資基金	資產184港元	無	第一級	活躍市場所報之 買入價	不適用



# 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. 金融工具(續)

### (c) 公平值(續)

兩個年度各級別之間並無轉移。

*並非按公平值計量(惟須作出公平值披露)之金融資產及金融負債之公平值*

除下表所詳述者外，本公司董事認為綜合財務報表所確認金融資產及金融負債之賬面值與彼等之公平值相若。

	於二零一八年十二月三十一日		於二零一七年十二月三十一日	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
<b>金融負債</b>				
可轉換票據－債務部份	<b>266,375</b>	<b>259,093</b>	234,994	232,295

可轉換票據債務部份之公平值乃假設於到期日贖回及按5%利率釐定。

*金融資產及負債第三級公平值計量之對賬*

	金融資產 －可轉換票據 千港元	衍生金融負債 －可轉換票據之 嵌入式換股權 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	(63,700)	11,289	(52,411)
增加	–	53,761	53,761
轉換為普通股	40,500	–	40,500
公平值變動所產生	2,200	(36,650)	(34,450)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	(21,000)	28,400	7,400
出售	15,000	–	15,000
公平值變動所產生	6,000	(27,000)	(21,000)
於二零一八年十二月三十一日	–	1,400	1,400

## 6. 金融工具(續)

### (c) 公平值(續)

#### 金融資產及負債第三級公平值計量之對賬(續)

計入年內損益之金額分別約為19,500,000港元(虧損)及27,000,000港元(收益)，分別與金融資產及衍生金融負債有關(二零一七年：約11,593,000港元(收益)及36,650,000港元(收益))。

第三級公平值計量所用之重要無法觀察輸入數據為股份之預計波幅，介乎46.19%至58.29%(二零一七年：42.51%至62.68%)。公平值計量與預計波幅呈正比。於二零一八年十二月三十一日，假設所有其他變數保持不變，預計波幅增加/減少5%，本集團虧損將增加/減少約1,000,000港元(二零一七年：約5,500,000港元)。

## 7. 分類資料

本集團之營運分類乃基於向本公司執行董事(即首席營運決策人)匯報的資料而釐定，以供資源分配及評估分類表現。

具體而言，按香港財務報告準則第8號本集團之可報告及營運分類如下：

數據認證服務	提供數據認證服務
金融服務	證券買賣及金融服務
保險經紀分類	提供保險轉介服務
貸款融資	提供融資服務
加密貨幣開採及買賣	加密貨幣開採及買賣
物業開發	主要開發酒店及商用物業

### 分類收益及業績

以下為本集團按可報告及營運分類劃分的收益及業績分析。

#### 截至二零一八年十二月三十一日止年度

	數據認證 服務 千港元	金融服務 千港元	保險經紀 千港元	貸款融資 千港元	加密貨幣 開採及買賣 千港元	物業開發 千港元	總額 千港元
收益	5,039	57,510	2,150	16,695	-	-	81,394
分類虧損	(1,908)	(723,471)	(5,149)	(1,747)	(53,054)	(388,252)	(1,173,581)
未予分配企業開支							(119,209)
未予分配其他收益							27,730
融資成本							(47,371)
稅前虧損							(1,312,431)

# 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

## 7. 分類資料(續)

### 分類收益及業績(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	金融服務 千港元	物業開發 千港元	總額 千港元
收益	26,774	-	26,774
分類虧損	(741)	(109,368)	(110,109)
未予分配企業開支			(19,775)
未予分配其他收益			64,750
融資成本			(55,680)
稅前虧損			(120,814)

上文呈報之收益指來自外界客戶所產生之收益。於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無分類間銷售。

經營分類之會計政策與本集團會計政策相同。分類溢利或虧損指各分類所產生之溢利或虧損，當中並未分配中央行政成本、董事薪金、應佔一家合營企業業績、利息收入、融資成本、出售無形資產的收益、出售附屬公司的收益、按公平值計入損益之金融資產的公平值變動、衍生金融負債之公平值變動及或然代價之公平值變動。此乃為分配資源及評估表現而向主要營運決策者匯報之基準。

# 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

## 7. 分類資料(續)

### 分類收益及業績(續)

#### 收益分拆

貨品或服務類別	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>金融服務分類</b>		
佣金及經紀收入	5,865	5,005
現金及保證金客戶之利息收入	156	1,526
配售及包銷佣金	6,519	14,593
資產管理費收入	38,270	–
企業融資諮詢服務收入	450	5,650
投資之利息收入	6,250	–
	<b>57,510</b>	<b>26,774</b>
<b>貸款融資分類</b>		
應收貸款之利息收入	16,695	–
<b>保險經紀分類</b>		
保險經紀佣金	143	–
轉介客戶佣金	2,007	–
	<b>2,150</b>	<b>–</b>
<b>數據認證服務分類</b>		
服務收入	5,039	–
<b>總計</b>	<b>81,394</b>	<b>26,774</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

## 7. 分類資料(續)

### 分類資產及負債

下文為本集團按可報告分類劃分之資產及負債分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分類資產		
貸款融資	272,439	—
金融服務	498,261	1,258,895
物業開發	1,370,315	1,216,706
保險經紀	1,390	—
數據認證服務	4,006	—
總分類資產	2,146,411	2,475,601
未分配企業資產	188,299	186,722
綜合總資產	2,334,710	2,662,323
分類負債		
貸款融資	2	—
金融服務	156,377	129,245
物業開發	992,085	427,270
保險經紀	918	—
數據認證服務	4,553	—
加密貨幣開採及買賣	18,039	—
總分類負債	1,171,974	556,515
未分配企業負債	483,663	599,830
綜合總負債	1,655,637	1,156,345

就監察分類表現及各分類間分配資源而言：

- 所有資產撥入營運分類資產(若干其他應收款項、總部之物業、廠房及設備與銀行結餘及現金除外)。
- 所有負債撥入營運分類負債(若干其他應付款項、貸款、稅務負債、遞延稅項負債、應付關連人士款項、應付一位董事款項、衍生金融負債及可轉換票據除外)。

## 7. 分類資料(續)

### 其他分類資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	貸款融資 千港元	保險經紀 千港元	數據認證	金融服務 千港元	物業開發 千港元	加密貨幣	未分配 千港元	總額 千港元
			服務 千港元			開採及買賣 千港元		
計入計算分類(溢利)或虧損或 分類資產中之數額：								
物業、廠房及設備以及								
投資物業添置	34	-	-	134	431,895	49,391	12,733	494,187
物業、廠房及設備折舊	3	-	-	449	185	37,671	2,004	40,312
投資物業公平值虧損	-	-	-	-	137,818	-	-	137,818
無形資產攤銷	100	-	-	18,282	-	-	-	18,382
股息								
加密貨幣開採及買賣之虧損淨額 (附註)	-	-	-	-	-	3,241	-	3,241
物業、廠房及設備之撇銷	-	-	-	-	-	11,720	41	11,761
定期向首席營運決策人提交但 並無計入計算分類(溢利)或 虧損或分類資產之數額：								
商譽減值	-	-	-	725,330	-	-	535	725,865
利息收入	-	-	(5)	(92)	(52)	-	(2)	(151)
可轉換票據利息收入	-	-	-	(531)	-	-	-	(531)
股息收入	-	-	-	(23)	-	-	-	(23)
衍生金融負債之公平值變動	-	-	-	-	-	-	(27,000)	(27,000)
按公平值計入損益之金融資產之								
公平值變動	-	-	-	19,500	-	-	-	19,500
利息開支	-	-	-	-	277	-	47,094	47,371
所得稅(抵免)開支	-	-	-	(1,441)	(34,454)	-	-	(35,895)

# 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

## 7. 分類資料(續)

### 其他分類資料(續)

附註：

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團開展其由Might Pinnacle Limited (「Mighty」，本公司之全資附屬公司)營運之加密貨幣開採及買賣活動，該公司於年內已終止營運。

綜合損益表內所載有關Mighty之加密貨幣開採及買賣活動於年內之業績載列如下：

	二零一八年 千港元
所得款項	14,209
直接成本，不包括折舊	(17,450)
加密貨幣買賣及開採活動之虧損淨額	(3,241)

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度

	金融服務 千港元	物業開發 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
計入計算分類(溢利)或虧損或 分類資產中之數額：				
物業、廠房及設備以及 投資物業添置	433	342,834	31	343,298
物業、廠房及設備折舊	404	61	156	621
投資物業公平值收益	-	(109,274)	-	(109,274)
無形資產攤銷	18,282	-	-	18,282
出售附屬公司之收益	-	-	(12,259)	(12,259)

定期向首席營運決策人提交但並無計入計算  
分類(溢利)或虧損或分類資產之數額：

利息收入	(28)	(106)	(148)	(282)
可轉換票據利息收入	(219)	-	-	(219)
衍生金融負債之公平值變動	-	-	(36,650)	(36,650)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	(11,593)	-	-	(11,593)
利息開支	-	-	55,680	55,680
所得稅(抵免)開支	(30)	27,318	-	27,288



## 7. 分類資料(續)

### 地區資料

本集團於兩個主要地區經營：中國(不包括香港)及香港(所在國家)。

有關本集團來自外來客戶收益之資料及其指定為非流動資產(不包括金融工具)之資料按地區劃分呈列。

客戶之地區是根據本集團業務位置而定。指定非流動資產之地區是根據資產之實際位置及有關資產獲劃撥之營運地點而定。

	來自外來客戶之收益		指定為非流動資產	
	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
中國	5,039	—	1,367,096	1,216,691
香港	76,355	26,774	321,078	1,101,263
	<b>81,394</b>	26,774	<b>1,688,174</b>	2,317,954

### 有關主要客戶之資料

於有關年度佔本集團總營業額10%以上來自客戶之收益如下：

可報告及營運分類		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶A	金融服務(附註1)	21,465	—
客戶B	金融服務(附註1)	16,805	—
客戶C	金融服務(附註2)	—	5,235
客戶D	金融服務(附註2)	—	3,684
客戶E	金融服務(附註2)	—	3,014
客戶F	金融服務(附註2)	—	2,898

附註1：相應金額少於截至二零一七年十二月三十一日止年度總銷售額的10%。

附註2：截至二零一八年十二月三十一日止年度並無產生任何收益。

# 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

## 8. 收益及其他收入

年內，本集團來自貸款之利息收入、投資之利息收入、現金及保證金客戶之利息收入、企業融資諮詢服務、資產管理、保險經紀、轉介客戶服務之佣金收入、數據認證服務收入、佣金及經紀收入以及包銷收入之收益如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>收益</b>		
應收貸款利息收入	16,695	—
投資之利息收入	6,250	—
佣金及經紀收入	5,865	5,005
現金及保證金客戶之利息收入	156	1,526
配售及包銷佣金	6,519	14,593
企業融資諮詢服務費收入	450	5,650
資產管理費收入	38,270	—
保險經紀收入	143	—
轉介客戶之佣金	2,007	—
數據認證服務收入	5,039	—
	<b>81,394</b>	<b>26,774</b>
<b>其他收入</b>		
利息收入	151	134
投資利息收入	—	148
雜項收入	197	6,351
股息收入	23	—
可轉換票據利息收入	531	219
	<b>902</b>	<b>6,852</b>

## 9. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>利息：</b>		
—銀行及其他貸款	5,990	6,418
—可轉換票據	41,381	49,262
	<b>47,371</b>	<b>55,680</b>

## 10. 金融資產之預期信貸虧損

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已確認減值虧損項目：		
— 應收貸款	17,233	—
— 應收利息	1,143	—
— 按攤銷成本列賬之金融資產	6,299	—
	<b>24,675</b>	—

## 11. 所得稅(抵免)開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項		
— 香港利得稅	1,625	2,973
遞延稅項		
— 本年度(抵免)扣除	(37,520)	24,315
所得稅(抵免)開支	<b>(35,895)</b>	27,288

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2,000,000港元溢利的稅率為8.25%，而超過2,000,000港元溢利的稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制之集團實體的溢利將繼續按16.5%劃一稅率繳稅。

據此，從本年度開始，估計應課稅溢利的首2,000,000港元將按8.25%計算香港利得稅，而超過2,000,000港元的估計應課稅溢利則按16.5%計算。

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，中國附屬公司的稅率為25%。

# 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. 所得稅(抵免)開支(續)

本年度稅項開支(抵免)可與綜合損益表之稅前虧損對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
稅前虧損	<b>(1,312,431)</b>	(120,814)
按稅率16.5%計算之稅項	<b>(216,551)</b>	(19,934)
中國大陸業務適用稅率不同的影響	<b>(34,105)</b>	(8,422)
未確認之可扣稅暫時差額之稅務影響	<b>(310)</b>	-
釐定稅項時不可抵扣稅項開支之稅務影響	<b>152,695</b>	13,470
釐定稅項時毋須課稅收入之稅務影響	<b>(8,773)</b>	(10,043)
未確認之稅項虧損	<b>71,169</b>	52,247
其他	<b>(20)</b>	(30)
本年度之所得稅(抵免)／開支	<b>(35,895)</b>	27,288

於報告期末，本集團之未動用稅項虧損約為534,786,000港元(二零一七年：約234,220,000港元)，當中約437,386,000港元(二零一七年：約234,220,000港元)來自於中國之稅務虧損，可供抵銷未來溢利。由於未來溢利來源之不可預測性，故並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之剩餘未確認稅項虧損將於下列年度到期：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
二零一八年	-	-
二零一九年	-	-
二零二零年	<b>3,677</b>	3,830
二零二一年	<b>12,961</b>	13,502
二零二二年	<b>208,219</b>	216,888
二零二三年	<b>212,529</b>	-
	<b>437,386</b>	234,220

其他虧損可無限期結轉。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 12. 本年度虧損

本年度虧損乃扣除(抵免)下列各項後得出：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
員工成本：		
—董事酬金(附註13)	8,100	3,095
—其他員工成本：		
—薪金及其他福利	42,727	11,991
—退休福利計劃供款	2,236	508
總員工成本	53,063	15,594
無形資產攤銷	18,382	18,282
物業、廠房及設備折舊	40,312	621
折舊及攤銷總額	58,694	18,903
就預租已付代理佣金開支	81,728	137,970
向租戶賠償	6,941	—
核數師酬金		
—審核服務	1,300	1,300
—其他服務	870	412
經營租賃之最低租金款項	15,923	2,611
應酬開支	14,145	9,372
法律及專業費用	9,599	7,324
諮詢費用	8,342	463
資訊及系統成本	16,698	1,012
廣告開支	7,287	3,185
增值稅及附加稅開支(附註18)	29,408	34,433
物業稅(附註18)	49,200	—
罰款(附註18)	53,839	19,722
土地使用稅	852	—
區塊鏈開支	2,524	—
差旅費	2,856	283

# 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. 董事及高級管理層酬金

### 董事酬金

向十位(二零一七年：十二位)本公司董事每位已付或應付酬金如下：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情及表現 獎勵付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
滕偉(主席)(附註(a))	-	1,522	-	15	1,537
張錦輝	-	900	-	18	918
龔卿礼(附註(b))	-	1,500	-	20	1,520
林紅橋(附註(c))	-	1,295	-	-	1,295
	-	5,217	-	53	5,270

以上所列執行董事的酬金乃就各自管理本公司及本集團事務所提供相關服務而支付。

### 非執行董事

陶艷艷(附註(d))	792	-	-	-	792
關浣非(附註(e))	376	-	-	-	376
黃世雄(附註(f))	355	-	-	-	355
	1,523	-	-	-	1,523

以上所列非執行董事的酬金乃就彼等擔任本公司或其附屬公司的董事所提供服務而支付。

### 獨立非執行董事

楊濤(附註(g))	404	-	-	-	404
曾華光	423	-	-	-	423
梁永祥博士(附註(h))	480	-	-	-	480
	1,307	-	-	-	1,307
	2,830	5,217	-	53	8,100

以上所列獨立非執行董事的酬金乃就各自擔任本公司董事所提供服務而支付。

## 13. 董事及高級管理層酬金 (續)

### 董事酬金 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情及表現 獎勵付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
張國東 (附註(i))	-	85	-	-	85
Nijssen Victoria (附註(j))	-	825	-	-	825
張錦輝	-	899	-	18	917
龔卿礼 (附註(b))	-	125	-	-	125
林紅橋 (附註(c))	-	310	-	-	310
	-	2,244	-	18	2,262

以上所列執行董事的酬金乃就各自管理本公司及本集團事務所提供相關服務而支付。

### 非執行董事

陶艷艷 (主席) (附註(d))	66	-	-	-	66
關浣非 (附註(e))	66	-	-	-	66
崔新瞳 (附註(k))	63	-	-	-	63
	195	-	-	-	195

以上所列非執行董事的酬金乃就彼等擔任本公司或其附屬公司的董事所提供服務而支付。

### 獨立非執行董事

董安生 (附註(l))	174	-	-	-	174
黃以信 (附註(m))	174	-	-	-	174
曾華光	250	-	-	-	250
梁永祥博士 (附註(h))	40	-	-	-	40
	638	-	-	-	638
	833	2,244	-	18	3,095

以上所列獨立非執行董事的酬金乃就各自擔任本公司董事所提供服務而支付。



# 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. 董事及高級管理層酬金(續)

### 董事酬金(續)

附註：

- (a) 滕偉先生已獲委任為本公司執行董事兼主席，由二零一八年三月二十八日起生效。
- (b) 龔卿礼先生已獲委任為本公司執行董事，由二零一七年十二月一日起生效。
- (c) 林紅橋先先生已獲委任為本公司執行董事，由二零一七年九月八日起生效。
- (d) 陶艷艷女士已獲委任為本公司非執行董事，由二零一七年十二月一日起生效。
- (e) 關浣非博士已獲委任為本公司非執行董事，由二零一七年十二月一日起生效，並辭任非執行董事職務，由二零一八年六月二十二日起生效。
- (f) 黃世雄先生已獲委任本公司非執行董事，由二零一八年二月七日起生效，並辭任非執行董事職務，由二零一八年七月十八日起生效。
- (g) 楊濤博士已獲委任為本公司非執行董事，由二零一八年二月二十六日起生效。
- (h) 梁永祥博士已獲委任為本公司獨立非執行董事，由二零一七年十二月一日起生效。
- (i) 張國東先生已辭任本公司執行董事職務，由二零一七年一月十二日起生效。
- (j) Nijssen Victoria女士已辭任本公司執行董事職務，由二零一七年十二月一日起生效。
- (k) 崔薪瞳女士已獲委任為本公司非執行董事，由二零一七年九月八日起生效，並已辭任非執行董事職務，由二零一七年十二月二十九日起生效。
- (l) 董安生博士已辭任本公司獨立非執行董事職務，由二零一七年十二月一日起生效。
- (m) 黃以信先生已辭任本公司獨立非執行董事職務，由二零一七年十二月一日起生效。

所有袍金、薪金及其他福利及退休福利計劃供款已由或應由本公司支付。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無本公司董事放棄或同意放棄任何由本集團支付之酬金(二零一七年：無)。於截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為吸引加入或在加入本集團時之獎勵(二零一七年：無)，同時於截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度亦無支付任何酬金作為離職補償(二零一七年：無)。

## 14. 僱員酬金

本集團內享有最高酬金之五位僱員，其中三位(二零一七年：兩位)為本公司董事，而彼等之酬金已列入上述附註13之披露資料。餘下兩位(二零一七年：三位)之酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金、津貼及其他福利	3,546	1,885
退休福利計劃供款	27	53
	<b>3,573</b>	<b>1,938</b>

彼等之酬金在以下範圍：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
零至1,000,000港元	—	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
	<b>2</b>	<b>3</b>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無向五位最高酬金人士(包括本公司董事及僱員)支付酬金，作為吸引加入或在加入本集團時之獎勵，亦無支付任何酬金作為離職補償(二零一七年：無)。

## 15. 股息

於二零一八年並無派付、宣派或擬派股息，而自報告期末以來亦無擬派任何股息(二零一七年：無)。

## 16. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃基於下述數據計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本公司擁有人應佔本年度虧損	<b>1,278,979</b>	148,102

# 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. 每股虧損(續)

### (a) 每股基本虧損(續)

	二零一八年 千股	二零一七年 千股 (經重列)
普通股加權平均數		
於一月一日之已發行普通股	4,723,763	4,723,763
透過配售發行股份之影響	209,543	-
於年內之普通股加權平均數	4,933,306	4,723,763

### (b) 每股攤薄虧損

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之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於轉換可轉換票據而產生之潛在股份將減少本集團兩個年度之每股虧損，並且被視為具反攤薄影響所致。

## 17. 物業、廠房及設備

	租賃			
	物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
	(附註)			
<b>成本</b>				
於二零一七年一月一日	1,918	1,419	2,496	5,833
匯兌調整	29	21	44	94
出售Fortune Target集團時終止確認	-	(79)	(961)	(1,040)
撤銷	-	(70)	-	(70)
添置	-	601	-	601
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1,947	1,892	1,579	5,418
匯兌調整	(14)	(20)	(15)	(49)
撤銷	(771)	(49,553)	-	(50,324)
添置	10,591	51,880	272	62,743
於二零一八年十二月三十一日	11,753	4,199	1,836	17,788

## 17. 物業、廠房及設備(續)

	租賃			總計 千港元
	物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	
		(附註)		
<b>折舊及減值</b>				
於二零一七年一月一日	1,002	804	1,848	3,654
匯兌調整	-	9	24	33
本年度支出	183	306	132	621
出售Fortune Target集團時撇銷	-	(78)	(654)	(732)
撇銷	-	(28)	-	(28)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1,185	1,013	1,350	3,548
匯兌調整	-	(8)	(5)	(13)
本年度支出	1,948	38,208	156	40,312
撇銷	(771)	(37,792)	-	(38,563)
於二零一八年十二月三十一日	2,362	1,421	1,501	5,284
<b>賬面值</b>				
於二零一八年十二月三十一日	9,391	2,778	335	12,504
於二零一七年十二月三十一日	762	879	229	1,870

上文所述之物業、廠房及設備項目乃以直線法按以下年率折舊：

— 租賃物業裝修	按租約年期3年
— 傢俬及設備	3-10年
— 汽車	5-10年
— 加密貨幣開採電腦設備	每月25%價值遞減，其餘下賬面值於賬面值為資產原始成本價格10%或以下的月份全額折舊。

附註：加密貨幣開採電腦設備計入傢俬及設備。截至二零一八年十二月三十一日止年度的折舊開支11,720,000港元(二零一七年：無)已計入綜合損益表內的行政費用。

由於本集團於二零一八年九月終止加密貨幣開採及買賣業務，本集團不再使用加密貨幣開採電腦設備，因此已於截至二零一八年十二月三十一日止年度撇銷。

# 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

中國發展中  
之投資物業  
千港元

### 公平值

於二零一七年一月一日	605,000
添置	342,697
匯兌調整	71,029
於損益確認之公平值增加	109,274
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1,128,000
添置	431,444
匯兌調整	(55,626)
於損益確認之公平值減少	(137,818)
	1,366,000

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團之投資物業位於中國。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有之投資物業位於佛山市（「西樵物業」）。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，西樵物業被分類為中國發展中之投資物業。

發展中投資物業包括於一幅位於廣東省佛山市西樵鎮之土地（「該等物業」）上發展之物業，乃於二零一五年八月二十八日透過收購一間附屬公司所收購。該等物業於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之公平值乃基於與本集團並無關連之專業獨立估值師AP Appraisal所進行之估值得出。由於該等物業屬發展中，故已參考有關物業市場可得之近期可比銷售交易（即直接比較法）並考慮到為反映已落成發展項目質素將投入之工程成本及發展商之利潤，採用了餘值估值法。

本集團所有按經營租賃持有以賺取租金或資本增值之物業權益乃按公平值模型計量，並分類為及按投資物業列賬。於二零一七年，本集團開始簽訂預租該等物業的協議（詳見下文所述），截至二零一八年十二月三十一日，該等物業總面積約35%已獲簽訂合約出租。

## 18. 投資物業(續)

預租協議之租期超過30年，作為首期推廣階段，承租人有權於第10周年按初始合約價格將預租單位退回本集團(「10年期權利」)。於二零一八年十二月三十一日，該物業32%之總面積已訂立附帶10年期權利的預租合約。訂有附帶10年期權利之預租協議之投資物業之賬面總值約為人民幣599,196,000元(相當於約689,682,000港元)。

根據中國稅務機關之規例，本集團在收到租戶之預付款項後須繳納增值稅、物業稅及附加稅。管理層認為該等稅項於10年期權利內可能無法收回，因此，已支銷各項已付／應付稅項(見附註12)。由於延遲申報就已收該等物業租戶預付款項之增值稅、物業稅及附加稅，本集團於二零一八年十二月三十一日須根據應付稅款之50%提撥逾期罰款。

年內，該等物業的若干範圍已抵押以向獨立第三方取得其他貸款。詳情於附註30(b)披露。

### 本集團投資物業之公平值估量

與本集團並無關連之專業獨立估值師AP Appraisal已進行獨立估量，以釐定本集團所持有投資物業於二零一八年十二月三十一日之公平值(二零一七年：AP Appraisal)。投資物業公平值變動之收益或虧損已計入損益內。

下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度如何釐定本集團投資物業的公平值(特別是所使用的估值方法及輸入數據)，及公平值計量所劃分的公平值級別水平(第一至三級)的資料。

於綜合財務狀況表內

本集團所持有投資

物業之賬面值

公平值級別	估值方法	重要無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據範圍	無法觀察輸入數據與公平值之關係
第三級	餘值估值法	經調整市場價格 (人民幣/平方米)	人民幣6,824元 至人民幣17,000元	市場價格越高，公平值越高
		將產生之預算建築成本 (人民幣/平方米)	人民幣6,063元	將產生之預算建築成本越高，公平值越低
		發展商預計利潤率	15%	發展商預計利潤率越高，公平值越低

於二零一八年十二月三十一日  
西樵物業  
1,366,000,000港元

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業(續)

本集團投資物業之公平值估量(續)

本集團之政策是於導致轉撥之事件或情況變化發生之日確認公平值架構層級之轉撥。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

於綜合財務狀況表內

本集團所持有投資

物業之賬面值	公平值級別	估值方法	重要無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據範圍	無法觀察輸入數據與公平值之關係
於二零一七年十二月三十一日 西樵物業 1,128,000,000港元	第三級	餘值估值法	經調整市場價格 (人民幣/平方米)	人民幣6,600元- 人民幣18,200元	市場價格越高，公平值越高
			將產生之預算建築成本 (人民幣/平方米)	人民幣5,253元	將產生之預算建築成本越高，公平值越低
			發展商預計利潤率	15%	發展商預計利潤率越高，公平值越低

## 19. 商譽

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>成本</b>		
於一月一日	<b>725,849</b>	725,330
因業務合併而產生一聯潤(定義見附註35(b))	<b>182</b>	-
因業務合併而產生一天津(定義見附註35(a))	<b>516</b>	-
天津之匯兌調整	<b>19</b>	-
因業務合併而產生一豐收(定義見附註35(c))	-	519
於十二月三十一日	<b>726,566</b>	725,849
<b>減值</b>		
於一月一日	-	-
減值	<b>(725,865)</b>	-
於十二月三十一日	<b>(725,865)</b>	-
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	<b>701</b>	725,849

有關商譽減值測試之詳情於附註20披露。



## 20. 商譽之減值測試

就減值測試而言，附註19所載無限可使用年期商譽已經分配至現金產生單位—金融服務（「現金產生單位—金融服務」）、保險經紀（「現金產生單位—保險經紀」）及數據認證服務及數據集成（「現金產生單位—數據認證」）。商譽產生自本集團於二零一五年收購Grand Ahead Limited（「Grand Ahead」）及其附屬公司以及去年收購豐收（定義見附註35）及於本年度收購聯潤（見附註35）。現金產生單位—金融服務之主要業務為證券交易及金融服務（構成金融服務分部），而現金產生單位—保險經紀之主要業務為保險經紀服務。於收購Grand Ahead後，本集團之業務重心為證券交易及金融服務，而於收購豐收及聯潤後，本集團之業務重心亦包括保險經紀及數據認證服務。因此，本公司管理層已釐定，預期現金產生單位—金融服務、現金產生單位—保險經紀及現金產生單位—數據認證將分別自收購Grand Ahead、豐收及聯潤之協同效應中獲益。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於十二月三十一日商譽之賬面值：		
現金產生單位—金融服務	-	725,330
現金產生單位—保險經紀	519	519
現金產生單位—數據認證	182	-
	<b>701</b>	<b>725,849</b>

### 金融服務分類

現金產生單位之賬面總額（扣除將於二零一八年十二月三十一日確認之任何減值虧損前）包括商譽725,330,000港元（二零一七年：725,330,000港元）、商標302,042,000港元（二零一七年：320,074,000港元）及牌照4,188,000港元（二零一七年：4,438,000港元）。估算現金產生單位之可收回金額基準及其主要相關假設概述如下：

就現金產生單位而言，現金產生單位之可收回金額已按公平值減出售成本釐定。公平值減出售成本乃由管理層根據獨立專業合資格估值師按收入法作出之業務估值進行評估，其使用涵蓋五年期之現金流量預測及16.34%之貼現率得出，屬於公平值等級之第三級。由於本年度或本年度完結後缺乏可比較交易之近期市場價格，管理層已將估值方法由上年度對現金產生單位進行減值評估所採用的市場法更改為收入法。市場法考慮近期就類似資產或業務所支付之價格。收入法所使用之現金流量預測已考慮現金產生單位之金融服務營運之過往財務表現。五年期後之現金流量根據3%之增長率假設推斷。該增長率乃基於過往表現及未來發展計劃釐定。預測現金流量及貼現率反映市場參與者就現金產生單位定價時所用之假設。現金流量預測之其他主要假設與估計現金流入／流出（包括現金產生單位產生之估計收入）有關，有關估計乃以現金產生單位之過往表現及對市場發展之預期為基準得出。

以收入法計算截至二零一八年十二月三十一日止年度之現金產生單位—金融服務時已使用假設。以下描述管理層進行商譽減值測試所使用現金流預測之各關鍵假設：

貼現率—所使用之貼現率為16.34%，乃一種稅前利率，反映與相關現金產生單位相關之特定風險。

# 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

## 20. 商譽之減值測試(續)

### 金融服務分類(續)

增長率一對現有業務於五年預測期間進行預測所使用之增長率乃基於過往表現及未來發展計劃，並參考行業及市場數據而得出。預測亦包括本集團就本集團將予訂立之新業務而將予產生之預期收益及將予產生之相關開支。新業務與預測現金產生單位一金融服務就結構性產品及槓桿產品將予賺取之管理費有關。現金產生單位一金融服務之管理層計劃於二零一九年四月初推出該等產品。管理層已聘請一支中國銷售團隊(獨立第三方)推廣該等產品。該等產品將通過設立由現金產生單位管理之新管理基金出售予潛在投資者。管理層已與中國銷售團隊參考過往經驗及當前測試狀況下之市場反應進行評估及討論，並認為該等新業務將為現金產生單位及本集團帶來良好回報。

收益及直接成本變動一有關變動乃根據過去的做法及對未來市場變動之預期而得出，包括本集團管理層對新業務未來表現之預期。

終端增長率一所使用之增長率乃根據市場參與者所採納之正常國內生產總值增長率而得出。

缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」) – 所使用的缺乏市場流通性折讓為5%，並根據受限制股票缺乏市場流通性折讓的數據庫釐定。

對金融財務行業之市場發展及貼現率之關鍵假設所分配之價值與外部資源一致。

就減值評估而言，管理層釐定現金產生單位之可收回金額估計約為428,000,000港元，少於現金產生單位之賬面總值，因此，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，商譽之減值虧損725,330,000港元(二零一七年：無)已於損益賬確認。本公司董事的意見認為，由於市場的不利變動，因此確認商譽減值虧損725,330,000港元。

本公司董事認為，由於市況不利影響現金產生單位一金融服務於二零一八年之業務及營運，產生商譽減值虧損725,330,000港元。於二零一七年及二零一八年初，現金產生單位一金融服務營商環境中資產管理服務之市況向好，並呈上升趨勢，而現金產生單位一金融服務新推出之資產管理服務已為本集團產生及預期將繼續產生重大資產管理費收入。然而，資本市場狀況其後惡化，並持續惡化直至二零一八年底。因此，現金產生單位一金融服務所推出及管理之基金已於二零一八年下半年終止，而計劃推出之新基金已取消。管理層認為，二零一八年之恒生指數下跌超過5,000點、中國及全球不利經濟環境之影響及中美貿易爭端為導致於二零一八年確認商譽減值虧損725,330,000港元之關鍵因素。

此外，管理層相信，該等相同因素導致類似業務於近期並無市場交易，因此於進行減值評估檢討時，無法使用市場法估計現金產生單位一金融服務於二零一八年十二月三十一日之公平值。

### 保險經紀及數據認證服務

現金產生單位一保險經紀及現金產生單位一數據認證之可收回金額按使用價值計算而釐定。此計算使用現金流量預測，代表管理層相信現金產生單位一保險經紀及現金產生單位一數據認證於其商業生命中能實現之最佳估計。董事根據對市場發展之預期釐定現金流量預測。董事相信，該等假設之任何合理可能變動將不會導致任何現金產生單位之賬面總值超過可收回總值。本集團管理層認為，根據減值評估，於截至二零一八年十二月三十一日止年度無需作出減值虧損。

## 21. 無形資產

	商標 千港元	牌照 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零一七年一月一日及 二零一八年一月一日	360,646	5,000	365,646
添置	–	500	500
於二零一八年十二月三十一日	360,646	5,500	366,146
<b>攤銷</b>			
於二零一七年一月一日	22,540	312	22,852
年內攤銷	18,032	250	18,282
於二零一七年十二月三十一日	40,572	562	41,134
年內攤銷	18,032	350	18,382
於二零一八年十二月三十一日	58,604	912	59,516
<b>賬面值</b>			
於二零一八年十二月三十一日	302,042	4,588	306,630
於二零一七年十二月三十一日	320,074	4,438	324,512

於二零一五年九月二十五日，本集團收購Grand Ahead之100%權益。收購附屬公司所產生之其中一項無形資產為商標。管理層評估商標之可使用年期為20年。

收購Grand Ahead所產生之另一項無形資產為證券及期貨條例(第571章)項下之牌照，即第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)，估計可使用年期為20年，配合商標之可使用年期。獨立專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司於收購時就無形資產所進行之估值約為5,000,000港元。

來自收購Grand Ahead之商標及牌照有有限可使用年期，並使用直線法按20年攤銷。

於二零一八年一月二十四日，本集團收購豐收財務有限公司(「豐收財務」，前稱鑫達財務有限公司)之100%權益。收購豐收財務所產生之無形資產指根據香港法例第163章放債人條例項下之放債牌照。管理層評估牌照有效期為5年。無形資產於收購時之估值約為500,000港元，由獨立專業估值師AP Appraisal進行。

放債牌照具有有限可使用年期，並以直線法按超過5年攤銷。

就減值測試而言，由於商標屬於現金產生單位—金融服務，因此商標乃作為現金產生單位—金融服務之減值評估部分進行減值評估。

# 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. 可供銷售投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非上市股本證券	-	-
減：減值	-	-
	-	-

有關款項代表於境外註冊成立之私人實體發行之非上市股本證券投資。有關款項以成本減去減值計量(如有)。

於過往年度，投資賬面值透過確認減值虧損於截至二零一七年十二月三十一日止年度撇減至零。

## 23. 其他存款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
法定及其他存款	2,309	273

法定及其他存款指存放於不同交易及結算所之款項。有關款項為不計息。

## 24. 應收貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收定息貸款—無抵押	256,365	30,000
分析為 即期	256,365	30,000

本集團應收定息貸款之剩餘合約到期日如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收定息貸款 一年內	256,365	30,000

## 24. 應收貸款(續)

年內應收貸款於減值虧損賬中的變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
根據香港會計準則第39號於一月一日的結餘	-	-
首次應用香港財務報告準則第9號的影響	-	-
於一月一日的經調整結餘	-	-
於年內撥備的減值虧損	<b>17,233</b>	-
於十二月三十一日的結餘	<b>17,233</b>	-

於二零一八年十二月三十一日，應收貸款256,365,000港元(二零一七年：30,000,000港元)為無抵押及預期將於明年收回。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，並無逾期應收貸款。

本集團管理層評估該等應收貸款的預期信貸虧損時考慮借款人的財務狀況及營運、本集團對借款人的風險水平評估，以及參考取自國際評級機構的數據及前瞻性因素(例如本地生產總值及通脹對預期信貸虧損的影響)的信貸評級。

於二零一八年十二月三十一日，應收貸款賬面值包括累計減值虧損約17,233,000港元(二零一七年十二月三十一日：無)。有關截至二零一八年十二月三十一日止年度之減值評估詳情載於附註6。

應收定息貸款按年利率15%(二零一七年：15%)計息。概無披露賬齡分析，原因為本公司董事認為，鑑於貸款融資業務的性質，賬齡分析無法給予額外價值。

於二零一七年十二月三十一日，結餘為向一名第三方(「借款人」)提供的無抵押固定利率貸款。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司、借款人與滙高香港投資有限公司(「滙高香港」，見附註30)訂立協議，其於二零一七年十二月三十一日記錄為其他無抵押貸款，金額為30,000,000港元。已協定豁免本金額(即30,000,000港元)及相應利息。於豁免後，本公司亦已解除向滙高香港償還貸款的責任以及其從借款人收取應收貸款的權利。

# 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

## 25. 按攤銷成本列賬之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
固定利率優先票據	93,701	—
代表：		
即期部份	93,701	—

## 26. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持作交易股本證券，按公平值		
— 於香港上市	98	54,919
— 非上市投資基金	184	—
按公平值列賬之可轉換票據（指定為按公平值計入損益）	—	21,000
	282	75,919
以上各項應佔：		
流動部份	282	75,919

## 27. 應收賬款及其他應收款項

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
下列人士之應收賬款			
— 結算所及現金客戶	(a)	9,818	29,116
— 其他	(b)	4,699	1,196
減：撥備		—	—
		14,517	30,312
應收利息	(c)	16,554	—
其他應收款項、預付款項及按金	(d)	13,650	155,042
		44,721	185,354
以上各項應佔：			
非流動部分		—	137,450
流動部分		44,721	47,904
		44,721	185,354

附註：

(a) 應收賬款—結算所及現金客戶  
應收賬款之結算期為交易日期後兩天。

(b) 應收賬款—其他  
包銷佣金及財務諮詢收入、保險經紀及轉介佣金以及資產管理收入之應收賬款並無獲授任何信貸期。

於報告期末已扣除呆賬撥備之應收賬款之賬齡分析(按發票日期呈列)如下。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
三個月以下	14,513	30,312
四至六個月	4	—
六個月以上	—	—
總計	14,517	30,312

本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。



# 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. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

### (b) 應收賬款—其他(續)

已逾期但無減值之應收賬款賬齡

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
逾期：		
三個月以下	296	1,196
四至六個月	-	-
六個月以上	-	-
總計	296	1,196

未逾期且並無減值之應收賬款與無近期拖欠記錄之客戶有關。

### (c) 應收利息

年內，本集團開展貸款融資業務並產生利息收入。應收利息指本集團根據協議的付款條款收取貸款利息的權利。

### (d) 其他應收款項、預付款項及按金

於二零一七年十二月三十一日，約人民幣73,442,000元(相當於約88,059,000港元)(二零一八年：無)分類為非流動資產，是指於中國之西樵物業之投資物業第一期發展項目建築成本之預付款項。根據建築合約，投資物業之發展成本約為人民幣812,000,000元(相當於約973,621,000港元)。投資物業之發展工程已於二零一七年開始進行。於二零一八年十二月三十一日，投資物業的第一期發展工程已大致完成，已動用預付建築成本。

於二零一七年十二月三十一日，約49,391,000港元(二零一八年：無)分類為非流動資產，是指購買比特幣礦機之已付按金。有關資產已於二零一八年交付予本集團。

於二零一八年十二月三十一日，約4,179,000港元(二零一七年：約11,307,000港元)是指按攤銷成本列賬之其他應收款項。約5,792,000港元(二零一七年：約1,359,000港元)是指可退回按金及餘額約3,679,000港元(二零一七年：約4,926,000港元)是指預付款項及不可退回按金。

## 28. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行結餘及現金—一般賬戶	(a)	<b>159,960</b>	88,986
銀行結餘及現金—信託賬戶	(b)	<b>86,848</b>	101,560
已抵押銀行存款	(c)	<b>3,453</b>	—
		<b>250,261</b>	190,546

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，為數約17,679,000港元(二零一七年：約9,542,000港元)之結餘存放於中國之銀行。中國之境外匯款受中國政府頒佈之外匯限制所規限。於兩個年度內，銀行結餘乃根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。
- (b) 本集團在獲認可機構開立獨立賬戶以於日常業務過程中持有客戶資金。
- (c) 已抵押銀行存款指抵押予銀行以擔保來自本集團一間中國附屬公司的租戶貸款人民幣3,000,000元(相當於約3,453,000港元)的存款(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

## 29. 應付賬款及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付賬款		
— 結算所及現金客戶	96,115	127,868
— 其他	3,693	—
應付工程款項、其他應付款項、應付費用及其他	498,099	201,987
已收取之按金	4,856	5,165
客戶之預付款項	598,108	260,222
	<b>1,200,871</b>	595,242
以上各項應佔：		
非流動部份	598,108	260,222
流動部份	602,763	335,020
	<b>1,200,871</b>	595,242

以下為按發票日期呈列之應付賬款之賬齡分析。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至60日	99,808	127,868

於二零一八年十二月三十一日，約人民幣519,636,000元（相當於約598,108,000港元）（二零一七年：人民幣217,000,000元（相當於約260,222,000港元））分類為非流動負債指本集團自二零一七年開始就預租投資物業簽訂協議而預收客戶之款項。作為首期推廣階段，承租人有權於預租之後第十週年將預租單位以合約原價退回予本集團。因此，預收客戶款項分類為非流動。

於二零一八年十二月三十一日，應付建築成本、其他應付款項、應計費用及其他約為498,099,000港元（二零一七年：約201,987,000港元）。約160,214,000港元（二零一七年：56,174,000港元）之款項指增值稅及其他應繳稅項。約214,715,000港元（二零一七年：56,812,000港元）之款項指就西樵項目建築工程之應付工程款項。作為基金之基金經理，與基金之往來款有約46,451,000港元（二零一七年：無），當中約9,028,000港元（二零一七年：無）為基金之已收預付認購金，認購金將用於投資本公司將發行之固定利率優先票據（該基金之相關投資），而該等票據其後已於二零一九年一月二日發行。此外，約14,998,000港元（二零一七年：14,998,000港元）為以前年度確認出售附屬公司所產生之應付中國稅項，而約18,039,000港元（二零一七年：無）為應付加密貨幣開採服務供應商之管理費用。其他應付款項餘額約為34,654,000港元（二零一七年：74,803,000港元）。

## 30. 貸款

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他貸款			
– 無抵押	(a)	–	30,000
– 有抵押	(b)	<b>6,906</b>	–
無抵押債券	(c)	<b>70,869</b>	69,547
		<b>77,775</b>	99,547
賬面值須按以下年期償還：			
一年內，或按要求		<b>6,906</b>	30,000
兩年後但五年內		<b>70,869</b>	69,547
		<b>77,775</b>	99,547
減：流動負債項下所示須於一年內償還之數額		<b>(6,906)</b>	(30,000)
		<b>70,869</b>	69,547

附註：

(a) 無抵押其他貸款

於二零一七年十二月三十一日，有關款項指本公司一間關連公司滙高香港投資有限公司（「滙高香港」）授出之本集團無抵押其他貸款，乃為無抵押、按年利率15%計息並須於二零一八年六月償還。有關年內變動之詳情，請參閱附註24。

(b) 有抵押其他貸款

於二零一八年十二月三十一日，有關款項指獨立第三方授出之本集團有抵押其他貸款，其賬面值約為9,428,000港元，乃由本集團若干投資物業作抵押、按每月1%計息並須於二零一九年三月至二零一九年六月期間償還。

(c) 無抵押債券

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，有關款項指本集團發行予多名獨立第三方之無抵押債券，有關債券按固定年利率介乎5%至6%（二零一七年：5%至6%）計息，並於二至三年（二零一七年：三至四年）內到期。

## 31. 應付一位董事款項及應付關連人士款項

(a) 應付一位董事款項

應付一位董事款項指一位董事張錦輝先生墊付之款項，乃為無抵押、免息及已於二零一八年悉數償還。

(b) 應付關連人士款項

於二零一八年十二月三十一日之應付關連人士款項指梁先生（本公司之前任股東）墊付之款項15,000,000港元（二零一七年：15,000,000港元），乃為無抵押、免息及須於二零二零年三月償還。由於梁振業先生不再為本公司之關連人士，應付梁振業先生之款項約3,883,000港元（二零一七年：3,883,000港元）已於二零一八年分類為其他應付款項。

# 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

## 32. 可轉換票據及衍生金融工具

於二零一五年九月八日，本公司發行本金總額為242,960,000港元之港元可轉換票據（「二零一五年可轉換票據1」）。二零一五年可轉換票據1賦予持有人可於發行二零一五年可轉換票據1日期後至二零一七年三月七日屆滿日期（即其發行日期後十八個月）止，隨時按換股價每股可轉換股份0.163港元（或會因若干事件而調整）以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份於各方面彼此之間及與本公司於有關配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等將於二零一七年三月七日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。按年利率5%計算之利息將於二零一七年三月七日之到期日支付。截至二零一六年十二月三十一日止年度期間，二零一五年可轉換票據1持有人按換股價每股0.163港元轉換部份二零一五年可轉換票據1為273,619,630股每股面值0.05港元之本公司普通股份。截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，餘下未償還票據已按相等於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額連同利息合共約91,375,000港元獲贖回。

於二零一五年九月二十五日，本公司發行面值約100,000,000港元之零息可轉換票據（「平安可轉換票據」），作為向Jayden Wealth Holdings Limited（「Jayden」）收購Grand Ahead及其附屬公司（「Grand Ahead集團」）之部份代價。平安可轉換票據以港元計值。平安可轉換票據賦予持有人可於此票據日期起至到期日（包括首尾兩天）止期間之任何營業日，隨時及不時按換股價每股可轉換股份0.2港元（或會因若干事件而調整）轉換為本公司之普通股份，每次轉換為股份之金額最少須為票據本金額之二十分之一。平安可轉換票據之到期日為二零二零年九月二十四日。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度期間，並無票據持有人轉換平安可轉換票據為股份。

於二零一五年十一月二十日，本公司發行本金總額為100,100,000港元之港元可轉換票據（「二零一五年可轉換票據2」）。二零一五年可轉換票據2賦予持有人可於發行二零一五年可轉換票據2日期後至二零一七年五月十九日屆滿日期（即其發行日期後十八個月）止，隨時按換股價每股換股份0.163港元（或會因若干事件而調整）以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份於各方面彼此之間及與本公司於有關配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等將於二零一七年五月十九日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。按年利率5%計算之利息將於二零一七年五月十九日之到期日支付。截至二零一六年十二月三十一日止年度期間，二零一五年可轉換票據2持有人按換股價每股0.163港元轉換部份二零一五年可轉換票據2為61,963,189股每股面值0.05港元之本公司普通股份。截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，餘下未償還票據已按相等於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額連同利息合共約78,153,000港元獲贖回。

## 32. 可轉換票據及衍生金融工具(續)

於二零一七年二月二十七日，本公司發行本金總額為100,000,000港元之港元可轉換票據(「二零一七年可轉換票據1」)。二零一七年可轉換票據1賦予持有人可於發行二零一七年可轉換票據1日期後至二零一九年二月二十六日屆滿日期(即其發行日期後兩年)止，隨時按換股價每股換股股份0.096港元(或會因若干事件而調整)以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份於各方面彼此之間及與本公司於有關配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等將於二零一九年二月二十六日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。債券之未償還本金額乃按年利率5%以每日基準計算，並須於每年六月二十日及十二月二十日支付。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，並無二零一七年可轉換票據1獲票據持有人轉換為股份。

於二零一七年二月二十七日，本公司亦發行另一項本金總額為100,000,000港元之港元可轉換票據(「二零一七年可轉換票據2」)。二零一七年可轉換票據2賦予持有人可於發行二零一七年可轉換票據2日期後至二零二零年二月二十六日屆滿日期(即其發行日期後三年)止，隨時按換股價每股換股股份0.096港元(或會因若干事件而調整)以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份於各方面彼此之間及與本公司於有關配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等將於二零二零年二月二十六日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。債券之未償還本金額乃按年利率5%以每日基準計算，並須於每年六月二十日及十二月二十日支付。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，並無二零一七年可轉換票據2獲票據持有人轉換為股份。

於二零一七年可轉換票據1及二零一七年可轉換票據2之發行日期以及於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，二零一七年可轉換票據1、二零一七年可轉換票據2及平安可轉換票據之換股權部分乃由本公司董事經參考與本集團並無關連之獨立專業估值師AP Appraisal發出之估值報告進行估值。

二零一七年可轉換票據1、二零一七年可轉換票據2及平安可轉換票據之本金額於初步確認時分為純粹債務部分及嵌入式換股權。由於二零一七年可轉換債券1、二零一七年可轉換債券2及平安可轉換票據持有人不得要求本公司於可轉換票據到期前清償可轉換票據，於二零一八年十二月三十一日之二零一七年可轉換票據2及平安可轉換票據及於二零一七年十二月三十一日之二零一七年可轉換票據1、二零一七年可轉換票據2及平安可轉換票據的債務部分於綜合財務狀況表確認為非流動負債。嵌入式換股權於綜合財務狀況表確認為流動負債。

於初步確認時，可轉換票據之衍生部份按公平值計量。其後，債務部份按攤銷成本計量。債務部分之實際利率為12.42%至21.25%。嵌入式換股權按公平值計量，其公平值變動於損益確認。

於二零一八年十二月三十一日，分類為非流動負債及流動負債之二零一七年可轉換票據1、二零一七年可轉換票據2及平安可轉換票據之債務部分分別約為168,435,000港元及97,940,000港元。

於二零一七年十二月三十一日，二零一七年可轉換票據1、二零一七年可轉換票據2及平安可轉換票據賬面值約為234,994,000港元之債務部分被分類為非流動負債。

# 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

## 32. 可轉換票據及衍生金融工具(續)

年內可轉換票據之債務部分及衍生部分之變動載列如下：

	債務部分 千港元	衍生金融負債 — 嵌入式 換股權 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	217,158	11,289	228,447
年內發行可轉換票據	146,239	53,761	200,000
利息支出(附註9)	49,262	—	49,262
已付利息	(8,137)	—	(8,137)
公平值變動收益	—	(36,650)	(36,650)
償付可轉換票據	(169,528)	—	(169,528)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	234,994	28,400	263,394
利息支出(附註9)	41,381	—	41,381
已付利息	(10,000)	—	(10,000)
公平值變動收益	—	(27,000)	(27,000)
於二零一八年十二月三十一日	266,375	1,400	267,775

於二零一八年十二月三十一日，本公司本金總額為300,000,000港元(二零一七年：300,000,000港元)之尚未行使可轉換票據之賬面值約為266,375,000港元(二零一七年：約234,994,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，於悉數轉換尚未行使之可轉換票據後，本公司將按換股價每股0.384至0.80港元(二零一七年：每股0.096港元至0.20港元)發行645,833,333股(二零一七年：2,583,333,334股)每股面值0.2港元(二零一七年：0.05港元)之本公司普通股份。



## 32. 可轉換票據及衍生金融工具(續)

衍生金融資產及負債之公平值按二項式模型計算。模型之輸入數據如下：

	平安可轉換票據	二零一七年 可轉換票據1	二零一七年 可轉換票據2
<b>二零一八年十二月三十一日</b>			
購股權公平值	100,000港元	-	1,300,000港元
股價	0.237港元	0.237港元	0.237港元
換股價(附註(d))	0.80港元	0.384港元	0.384港元
預期波幅(附註(a))	46.19%	58.29%	48.29%
預計年期(附註(b))	1.73年	0.16年	1.16年
無風險利率(附註(c))	1.75%	1.75%	1.75%
<b>二零一七年十二月三十一日</b>			
購股權公平值	5,000,000港元	3,300,000港元	20,100,000港元
股價	0.079港元	0.079港元	0.079港元
換股價	0.20港元	0.096港元	0.096港元
預期波幅(附註(a))	62.68%	42.51%	60.50%
預計年期(附註(b))	2.73年	1.16年	2.16年
無風險利率(附註(c))	1.465%	1.098%	1.335%

附註：

- (a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。
- (b) 預計年期為可轉換票據之預計餘下年期。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金票據及債券孳息率後釐定。
- (d) 換股價變動乃由於在二零一八年八月二日進行股份合併。

## 33. 遞延稅項資產／(負債)

就於綜合財務狀況表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已對銷。以下為遞延稅項結餘的分析，供財務報告用途：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
遞延稅項資產	30	-
遞延稅項負債	(94,216)	(133,686)
	<b>(94,186)</b>	<b>(133,686)</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

## 33. 遞延稅項負債(續)

以下為本年度及過往年度已確認主要遞延稅項負債及其變動：

	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	無形資產攤銷 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	6	47,476	56,561	104,043
扣除自(計入)損益賬	13	27,319	(3,017)	24,315
匯兌調整	-	5,328	-	5,328
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	19	80,123	53,544	133,686
扣除自(計入)損益賬	(49)	(34,454)	(3,017)	(37,520)
匯兌調整	-	(1,980)	-	(1,980)
於二零一八年十二月三十一日	(30)	43,689	50,527	94,186

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之遞延稅項負債主要來自本集團投資物業公平值變動及無形資產攤銷。

## 34. 透過收購一家附屬公司之資產收購

截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，本集團與張菁菁(「張女士」)訂立買賣協議，內容有關收購豐收財務有限公司(前稱「鑫達財務有限公司」)(「豐收財務」，一家於香港註冊成立之公司)之全部股本，代價為約500,000港元。豐收財務尚未開展其業務。張女士為一名獨立第三方，於收購前持有豐收財務之100%股份。收購之完成日期為二零一八年一月二十四日。

於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：

	公平值 千港元
無形資產	500
以下列方式支付：	
現金及銀行	500
收購產生之現金流出淨額：	
銀行結餘及現金	(500)

本公司董事認為，收購豐收財務實質上為收購資產而非收購業務，原因是豐收財務於收購日期持有並無營業之放債牌照之無形資產。

## 35. 業務合併

- (a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，內容有關收購天津瑞楓菁華企業管理諮詢有限公司（「天津瑞楓」，一家於中國註冊成立之公司）之全部股本，代價為人民幣150,000元（相當於約173,000港元）。收購所產生之商譽金額約為516,000港元，並已於年內減值。收購已於二零一八年七月二日完成。

於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：

	公平值 千港元
銀行存款	29
其他應付款項	(372)
所承擔之負債淨額	(343)
以下列方式支付：	
現金及銀行	173
收購所產生之商譽	516
已收購一間附屬公司之銀行結餘及現金	29
收購產生之現金流出淨額：	
銀行結餘及現金	(144)

由於進行收購，本集團預期於日後可為集團增加收入來源。由於收購之主要目的為於天津瑞楓之投資控股，收購所產生之商譽約516,000港元及已於年內減值。確認之商譽概無預期可用作扣減所得稅。

收購之交易成本極微。

天津瑞楓所產生應佔額外業務之虧損118,000港元乃包括於年內虧損（未計商譽之減值虧損前）內。天津瑞楓並無產生任何收益。

倘若收購已於二零一八年一月一日完成，本年度之集團收益及虧損總額將維持不變，而本年度來自持續經營業務之虧損將為1,276,506,000港元。備考資料僅供說明用途，未必能夠顯示倘收購已於二零一八年一月一日完成本集團將達致之實際收益及經營業績，亦不擬作為日後業績之預測。

# 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

## 35. 業務合併(續)

- (b) 截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，內容有關收購聯潤(上海)信息科技有限責任公司(「聯潤」，一家於中國註冊成立之公司)全部股本之60%，代價為人民幣5,000,000元(相當於約5,755,000港元)。聯潤於中國從事數據認證服務及數據集成。收購所產生之商譽金額約為182,000港元。收購已於二零一八年十月十八日完成。

於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：

	公平值 千港元
應收賬款及其他應收款項	2,089
銀行存款	6,464
其他應付款項	(1,125)
所承擔之資產淨值	7,428
以下列方式支付：	
其他應付款項	5,755
收購所產生之商譽：	
已轉讓代價	5,755
加：非控股權益(聯潤之40%)	1,855
減：所收購之資產淨值	(7,428)
收購所產生之商譽	182
已收購一間附屬公司之銀行結餘及現金	6,464
收購產生之現金流入淨額：	
銀行結餘及現金	6,464

由於進行收購，本集團預期於日後可為集團增加收入來源。收購所產生之商譽約182,000港元乃來自預期本集團與聯潤之業務所產生之人力資源及規模經濟。確認之商譽概無預期可用作扣減所得稅。

收購之交易成本極微。

聯潤所產生應佔額外業務之虧損1,904,000港元乃包括於年內虧損內。年內收益包括聯潤所產生約5,039,000港元。

倘若收購已於二零一八年一月一日完成，本年度來自持續經營業務之集團收益總額將為100,627,000港元，而本年度來自持續經營業務之虧損將為1,278,234,000港元。備考資料僅供說明用途，未必能夠顯示倘收購已於二零一八年一月一日完成本集團將達致之實際收益及經營業績，亦不擬作為日後業績之預測。

## 35. 業務合併(續)

- (c) 截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，本集團與三名人士(分別為張錦輝先生、黃嘉俊及趙建誠)訂立買賣協議及補充協議，內容有關收購豐收保險經紀有限公司(前稱天馬財富管理有限公司)(「豐收」，一家於香港註冊成立之公司)之全部股本。豐收於香港主要從事保險經紀服務。張錦輝先生為本公司之董事，持有豐收之30%股份，而另外兩名人士(黃嘉俊及趙建誠)為獨立第三方，分別持有豐收之50%及20%股份。收購之完成日期為二零一七年十二月十五日。

於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：

	公平值 千港元
銀行存款	65
其他應付款項	(83)
所承擔之負債淨額	(18)
以下列方式支付：	
現金及銀行	501
商譽	519
已收購一間附屬公司之銀行結餘及現金	65
收購產生之現金流出淨額：	
銀行結餘及現金	(436)

由於進行收購，本集團預期於日後可為集團增加收入來源。收購所產生之商譽約519,000港元乃來自預期本集團與豐收之業務所產生之人力資源及規模經濟。確認之商譽概無預期可用作扣減所得稅。

收購之交易成本極微。

豐收所產生應佔額外業務之虧損18,000港元已包括於二零一七年虧損內。豐收並無產生任何收益。

倘若收購已於二零一七年一月一日完成，二零一七年之集團收益總額將維持不變，而二零一七年虧損將為148,223,000港元。備考資料僅供說明用途，未必能夠顯示倘收購已於二零一七年一月一日完成本集團將達致之實際收益及經營業績，亦不擬作為日後業績之預測。

# 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. 出售附屬公司

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團曾進行下列附屬公司出售事項：

於二零一七年一月十六日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售本集團於Fairyoung Technology Holdings Limited (「Fairyoung」)、Primefield Limited (「Primefield」) 及Upperland Limited (「Upperland」) 之股權，各項代價為1美元(可就外部債務之任何變動予以調整)。有關交易已於二零一七年一月十六日完成。

於二零一七年六月五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售本集團於Fortune Target Limited (「Fortune Target」) 之股權，代價為100美元(可就外部債務之任何變動予以調整)。有關交易已於二零一七年六月五日完成。

出售附屬公司	千港元
出售Fairyoung之收益	555
出售Fortune Target之收益	7,821
出售Primefield之收益	23
出售Upperland之收益	3,860
出售附屬公司之收益總額	12,259

### 已收代價

	Fairyoung 千港元	Fortune Target 千港元	Primefield 千港元	Upperland 千港元	總計 千港元
以現金及現金等值項目收取之代價	-*	1	-*	-*	1

### 失去控制權之資產及負債分析

	Fairyoung 千港元	Fortune Target 千港元	Primefield 千港元	Upperland 千港元	總計 千港元
物業、廠房及設備	-	308	-	-	308
應收賬款及其他應收款項	7	1,791	1	-	1,799
銀行結餘及現金	-	32	-	-	32
其他應付款項	(562)	(14,454)	(24)	(3,909)	(18,949)
稅項	-	(210)	-	-	(210)
	(555)	(12,533)	(23)	(3,909)	(17,020)

## 36. 出售附屬公司(續)

### 出售附屬公司之收益

	Fairyoung	Fortune Target	Primefield	Upperland	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
已收代價	-*	1	-*	-*	1
失去附屬公司控制權致附屬公司 資產淨值之累計匯兌 差額由權益重新分類至損益	-	4,713	-	49	4,762
出售淨負債	(555)	(12,533)	(23)	(3,909)	(17,020)
出售附屬公司之收益	555	7,821	23	3,860	12,259

### 因出售附屬公司產生之現金流出淨額

	Fairyoung	Fortune Target	Primefield	Upperland	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
已收現金及現金等值項目代價	-*	1	-*	-*	1
減：出售銀行結餘及現金	-	(32)	-	-	(32)
出售附屬公司之現金流出淨額	-	(31)	-	-	(31)

\* 以現金及現金等值項目收取之代價為1美元。



# 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

## 37. 股本

	二零一八年			二零一七年		
	股份數目	每股 港元	金額合計 千港元	股份數目	每股 港元	金額合計 千港元
<b>法定</b>						
於一月一日	60,000,000,000	0.05	3,000,000	60,000,000,000	0.05	3,000,000
每股面值0.05港元之普通股	-	-	-	-	-	-
股份合併(附註a)	(45,000,000,000)	-	-	-	-	-
於十二月三十日	15,000,000,000	0.2	3,000,000	60,000,000,000	0.05	3,000,000
<b>已發行及繳足</b>						
於一月一日	18,895,052,012	0.05	944,752	18,895,052,012	0.05	944,752
透過配售發行新股(附註b)	1,768,400,000	0.05	88,420	-	-	-
股份合併(附註a)	(15,497,589,009)	-	-	-	-	-
於十二月三十一日	5,165,863,003	0.2	1,033,172	18,895,052,012	0.05	944,752

截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，本公司法定及已發行股本之變動如下：

- 於二零一八年八月二日，本公司之普通股按每四股本公司股本中每股面值0.05港元之現有已發行及未發行股份合併為一股本公司股本中每股面值0.20港元之合併股份。
- 於二零一八年六月二十二日，本公司與配售代理訂立配售協議，內容有關按每股0.08港元之價格向投資者配售1,768,400,000股每股面值0.05港元之普通股。配售已於七月十二日完成，發行股份之溢價約53,052,000港元已計入本公司股份溢價賬內。

新股份與現有股份於各方面享有同等地位。

## 38. 融資活動產生之負債對賬

下表為本集團融資活動產生之負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃為現金流量或將來現金流量將於本集團之綜合現金流量表列作融資活動現金流量之負債。

	貸款 千港元	應付一位		應付 衍生金融負債 千港元	可轉換票據 千港元	總計 千港元
		董事款項 千港元	關連人士款項 千港元			
於二零一七年一月一日	98,031	-	69	11,289	217,158	326,547
融資活動現金流變動	(4,754)	45,000	18,814	53,761	(31,426)	81,395
利息開支	6,270	-	-	-	49,262	55,532
衍生金融負債公平值變動	-	-	-	(36,650)	-	(36,650)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	99,547	45,000	18,883	28,400	234,994	426,824
融資活動現金流變動	2,770	(45,000)	-	-	(10,000)	(52,230)
利息開支	5,714	-	-	-	41,381	47,095
匯兌差額	(256)	-	-	-	-	(256)
衍生金融負債公平值變動	-	-	-	(27,000)	-	(27,000)
豁免應收貸款	(30,000)	-	-	-	-	(30,000)
重新分類至其他應付款項	-	-	(3,883)	-	-	(3,883)
於二零一八年十二月三十一日	77,775	-	15,000	1,400	266,375	360,550

## 39. 關連人士交易

(a) 除綜合財務報表其他地方所披露者外，截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團曾與其關連人士訂立下列交易：

- (i) 根據本集團全資附屬公司永豐亞太有限公司（「永豐」）與新華智青有限公司（「新華」）（本公司前主要股東之兒子梁振業先生為新華之執行董事）於二零一六年十一月一日訂立之租賃協議，新華同意按月租140,000港元租賃由新華擁有之一項物業，租賃期為二零一六年九月一日至二零一八年十二月三十一日。於截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，本公司之前主要股東已出售本公司之股份，其後支付之租金不再為關連人士交易。截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，已付新華之租金總額1,120,000港元已分類為關連人士交易。
- (ii) 根據滙高香港（本公司之關連公司）與本公司於二零一七年十二月二十日訂立30,000,000港元之貸款協議。滙高香港授予之貸款為無抵押、按年利率15%計息及須於二零一八年六月償還。有關年內變動之詳情，請參閱附註24。

# 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. 關連人士交易(續)

(b) 本集團董事及本公司主要管理人員之報酬：

主要管理人員之薪酬(包括已付本公司董事(於附註13披露)及最高薪僱員(於附註14披露)之款項)如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	11,593	4,962
退休福利計劃供款	80	71
	<b>11,673</b>	5,033

本公司董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢而釐定。

(c) 融資安排

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
無抵押其他貸款(附註30(a))	-	30,000
應付一位董事款項(附註31(a))	-	45,000
應付關連人士款項(附註31(b))	15,000	18,883
	<b>15,000</b>	93,883

## 40. 承擔

### (a) 經營租賃承擔

#### 本集團作為承租人

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約須於下列期限支付之未來最低租金付款總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	18,158	1,816
第二至五年	22,132	—
	<b>40,290</b>	<b>1,816</b>

經營租賃款項乃指本集團就若干辦公室物業應付之租金。經磋商之租約平均為期一至三年（二零一七年：一至三年），租金平均每一至三年（二零一七年：一至三年）釐定一次。

#### 本集團作為出租人

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約須於下列期限支付之未來最低租金付款總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	93,712	1,816
第二至第五年	61,385	—
	<b>155,097</b>	<b>1,816</b>

### (b) 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	231,875	890,791

# 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. 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例的規定設立一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該計劃乃為於香港僱傭條例之司法權區內受僱之僱員而設。強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按照僱員相關入息之5%向強積金計劃作出供款，但每月相關入息上限為30,000港元。強積金計劃之供款即時歸屬。已付或應付之強積金計劃供款於損益表中扣除。

本集團於中國附屬公司之僱員按中國法規規定參與由市政府管理之國家資助退休計劃，該等附屬公司按國家資助之退休計劃為僱員退休福利作出強制性供款。該等中國附屬公司按合資格僱員薪金之某一百分比供款，有關供款於損益表中扣除。本集團對由中國市政府管理之國家資助退休計劃供款後毋須承擔其退休責任。

本集團並無為其香港及中國以外之附屬公司之員工設立其他退休金計劃。本公司董事認為，於二零一七年十二月三十一日，本集團對於其僱員之退休方面並無重大或然負債。

自綜合損益表中扣除之總成本約2,236,000港元（二零一七年：約508,000港元）乃指本集團就該等計劃於本會計期間應付之供款。

## 42. 主要附屬公司

(a) 本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 主要經營所在地	已發行及繳足 股本/註冊資本詳情	本公司間接持有之 擁有權及表決權比例		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
平安證券有限公司	香港	100,000,000港元 (普通股)	100%	100%	證券交易及金融服務
佛山盛明置業有限公司	中國	人民幣20,000,000元 (繳足註冊資本)	100%	100%	物業開發、 物業買賣及物業租賃
昇堡有限公司	香港	1港元 (繳足註冊資本)	100%	100%	投資控股

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 42. 主要附屬公司(續)

(a) 本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 主要經營所在地	已發行及繳足 股本/註冊資本詳情	本公司間接持有之 擁有權及表決權比例		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
揚兆有限公司	香港	1港元 (繳足註冊資本)	100%	100%	投資控股
緻寶有限公司	英屬處女群島	1美元 (繳足註冊資本)	100%	100%	投資控股
摯願有限公司	英屬處女群島	1美元 (繳足註冊資本)	100%	100%	投資控股
壹峰控股有限公司	英屬處女群島	1美元 (繳足註冊資本)	100%	100%	投資控股
Grand Ahead Finance Limited	英屬處女群島	100美元 (繳足註冊資本)	100%	100%	投資控股
Mighty Pinnacle Limited	英屬處女群島	1美元 (繳足註冊資本)	100%	100%	投資控股
豐收資產管理有限公司	英屬處女群島	1美元 (繳足註冊資本)	100%	-	資產管理
Super Harvest Asset Management Limited	開曼群島	1美元 (繳足註冊資本)	100%	-	資產管理
豐收財務有限公司	香港	1港元 (繳足註冊資本)	100%	-	貸款融資
豐收保險經紀有限公司	香港	1,000,000港元 (繳足註冊資本)	100%	100%	保險經紀

# 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. 主要附屬公司(續)

(a) 本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 主要經營所在地	已發行及繳足 股本/註冊資本詳情	本公司間接持有之 擁有權及表決權比例		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
豐收國際財富管理有限公司	香港	1港元 (繳足註冊資本)	100%	-	財富管理
豐收證券期貨有限公司	香港	10,000,000港元 (繳足註冊資本)	100%	-	證券及期貨交易 及金融服務
豐收科技集團有限公司	香港	1港元 (繳足註冊資本)	100%	-	智能投顧及財富管理
豐收財富管理有限公司	英屬處女群島	1美元 (繳足註冊資本)	100%	-	財富管理
Triumph Eternal Limited	英屬處女群島	1美元 (繳足註冊資本)	100%	100%	投資控股
永豐亞太有限公司	香港	1港元 (繳足註冊資本)	100%	100%	向集團提供服務



## 42. 主要附屬公司(續)

### (b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表顯示本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要經營所在地	非控股權益	非控股權益	分配予非控股	累計非控股權益
		持有之擁有權 比例	持有之表決權 比例	權益之溢利(虧損)	
		二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年
				千港元	千港元
聯潤(上海)信息 科技有限責任公司	中國	40%	40%	(761)	1,121
Super Harvest Global Fund SPC(i)	開曼群島	100%	-	3,204	324,891

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，本集團並無Super Harvest Global Fund SPC的擁有權。基於本集團擁有經營及管理該基金的整體權力及責任，本公司董事的結論為本集團擁有足夠主導的表決權，可指示Super Harvest Global Fund SPC的相關活動。該基金之子基金主要投資於本公司發行之固定利率優先票據。

有關Super Harvest Global Fund SPC(本集團擁有重大非控股權益的非全資附屬公司)的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表的財務資料概要載列如下，其為集團內公司間對銷前的金額。

# 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

## 42. 主要附屬公司(續)

### (b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

二零一八年  
千港元

#### Super Harvest Global Fund SPC

非控股權益百分比	100%
資產	344,611
負債	(19,720)
資產淨值	324,891
非控股權益賬面值	324,891
收益	13,395
開支	(10,191)
本年度溢利	3,204
全面收益總額	3,204
分配予非控股權益之溢利	3,204
派付予非控股權益之股息	4,000
經營活動產生之現金流量	19,165
投資活動產生之現金流量	(325,687)
融資活動產生之現金流量	323,687

二零一八年  
千港元

#### 聯潤(上海)信息科技有限責任公司

非控股權益百分比	40%
資產	9,743
負債	(4,151)
資產淨值	5,592
將注入之非控股權益	(1,861)
非控股權益賬面值	1,121
收益	5,044
開支	(6,948)
本年度虧損	(1,904)
全面虧損總額	(1,904)
分配予非控股權益之虧損	(761)
派付予非控股權益之股息	-
經營活動產生之現金流量	(1,071)
投資活動產生之現金流量	-
融資活動產生之現金流量	-

# 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

## 43. 報告期後重大事項

誠如本公司於二零一九年二月二十六日所公告，本公司建議修訂二零一九年到期可轉換債券（二零一七年可轉換債券一）之條款及條件，該等修訂為對二零一七年可轉換債券一之本金額、利率、到期日及換股價之修訂（「該等修訂」）。該等修訂已於二零一九年三月二十六日生效。有關該等修訂之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十六日、二零一九年二月二十八日及二零一九年三月二十六日之公告。

## 44. 本公司財務狀況表

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司權益		<b>1,040,673</b>	1,041,671
應收附屬公司款項	(a)	<b>1,246,366</b>	907,050
		<b>2,287,039</b>	1,948,721
減：減值		<b>(1,290,292)</b>	(49,083)
於附屬公司之權益		<b>996,747</b>	1,899,638
固定資產		<b>9,542</b>	—
		<b>1,006,289</b>	1,899,638
<b>流動資產</b>			
應收貸款		—	30,000
預付款項、按金及其他應收款項		<b>11,848</b>	1,494
銀行結餘及現金		<b>47,462</b>	11,373
		<b>59,310</b>	42,867
<b>流動負債</b>			
應計款項及其他應付款項		<b>32,077</b>	20,719
應付附屬公司款項	(a)	<b>104,956</b>	997
應付一名關連人士款項		—	3,883
應付一名董事款項		—	45,000
貸款—即期部份		—	30,000
可轉換票據—即期部份		<b>97,940</b>	—
衍生金融負債		<b>1,400</b>	28,400
美元票據		<b>225,687</b>	—
		<b>462,060</b>	128,999
流動負債淨額		<b>(402,750)</b>	(86,132)
資產總值減流動負債		<b>603,539</b>	1,813,506
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>1,033,172</b>	944,752
儲備	(b)	<b>(683,937)</b>	549,213
權益總額		<b>349,235</b>	1,493,965
<b>非流動負債</b>			
貸款—非即期部份		<b>70,869</b>	69,547
可轉換票據—非即期部份		<b>168,435</b>	234,994
應付一名關連人士款項		<b>15,000</b>	15,000
		<b>254,304</b>	319,541
		<b>603,539</b>	1,813,506

# 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

## 44. 本公司財務狀況表(續)

附註：

### (a) 應付／應收附屬公司款項

應付／應收附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

### (b) 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘儲備 千港元 (附註)	資本贖回儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一七年一月一日	1,828,103	115,419	52	(1,468,204)	475,370
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	73,843	73,843
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1,828,103	115,419	52	(1,394,361)	549,213
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(1,286,202)	(1,286,202)
配售股份	53,052	-	-	-	53,052
於二零一八年十二月三十一日	1,881,155	115,419	52	(2,680,563)	(683,937)

附註：因本集團重組而於一九八九年產生之繳入盈餘指本公司根據重組計劃配發之股份面值與被收購附屬公司當時綜合資產淨值之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘可在若干情況下分派予股東。倘屬以下情況，本公司不得宣派或派付股息或自繳入盈餘作出分派：

- (i) 本公司於作出分派後會或將會無法償還其到期負債；或
- (ii) 本公司資產可變現價值將因此而低於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總和。

## 五年財務概要

以下為本集團過往五個財政年度之綜合業績、資產及負債概要，乃摘錄自己公佈經審核財務報表，並作出適當重新分類：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>業績</b>					
收益	<b>81,394</b>	26,774	51,730	50,465	33,107
本年度虧損	<b>(1,276,536)</b>	(148,102)	(7,231)	(232,007)	(573,620)
下列人士應佔：					
本公司擁有人	<b>(1,278,979)</b>	(148,102)	(7,231)	(232,007)	(573,620)
非控股權益	<b>2,443</b>	-	-	-	-
	<b>(1,276,536)</b>	(148,102)	(7,231)	(232,007)	(573,620)
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>2,334,710</b>	2,662,323	2,286,591	4,728,286	2,945,096
負債總額	<b>(1,655,637)</b>	(1,156,345)	(701,188)	(3,109,005)	(1,992,498)
權益	<b>679,073</b>	1,505,978	1,585,403	1,619,281	952,598
下列人士應佔：					
本公司擁有人	<b>353,061</b>	1,505,978	1,585,403	1,619,281	952,598
非控股權益	<b>326,012</b>	-	-	-	-
權益總額	<b>679,073</b>	1,505,978	1,585,403	1,619,281	952,598

## 投資物業表

簡述	用途	面積	應佔權益 百分比
中華人民共和國廣東省佛山市南海區西樵鎮 樵高路地段南面地段編號0414191933	商業	總面積一約86,938平方米	100

