

# China Gem Holdings Limited 中國中石控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1191)

年報  
**2019**

# 目錄

公司資料	2
致股東函件	4
管理層討論及分析	6
董事及高級管理層履歷	14
董事會報告書	17
企業管治報告	31
環境、社會及管治報告	44
獨立核數師報告書	52
綜合損益及其他全面收益表	58
綜合財務狀況表	59
綜合權益變動表	61
綜合現金流量表	63
綜合財務報表附註	65
財務摘要	155
主要物業詳情	157

## 執行董事

陳杰先生，行政總裁

## 非執行董事

洪宇先生

## 獨立非執行董事

蘇錫河先生

王偉俊先生

何堯德先生

## 董事委員會

### 審核委員會

王偉俊先生(主席)

蘇錫河先生

何堯德先生

### 薪酬委員會

蘇錫河先生(主席)

王偉俊先生

何堯德先生

### 提名委員會

蘇錫河先生(主席)

王偉俊先生

何堯德先生

## 公司秘書

何詠欣女士 (ACIS, ACS(PE))

## 授權代表

陳杰先生

何詠欣女士 (ACIS, ACS(PE))

## 核數師

永拓富信會計師事務所有限公司

香港

上環

德輔道中288號

易通商業大廈15A及14B室

## 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司

集友銀行有限公司

## 法律顧問

百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

香港

中環康樂廣場8號

交易廣場一座29樓

## 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th floor North

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HK 12

# 公司資料

## 香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 香港主要營業地點

香港中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
26樓2606B室

## 網址

[www.1191hk.com](http://www.1191hk.com)

## 股份代號

1191

各位股東：

本人謹代表董事會(「董事會」)欣然呈報中國中石控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)之年報。

## 業績回顧

縱觀二零一九年的國際環境，風險和挑戰不斷。經合組織(OECD)和國際貨幣基金組織等機構多次下調全球經濟增長預期。面對錯綜複雜的環境，中國經濟總體保持了平穩、穩中有進態勢，但民營、小微企業融資難、融資貴的問題沒有得到有效的解決，對本集團的資金回收造成較大的影響。隨著中國政府推出各種措施支持緩解民營、小微企業的融資難題，該種情況預計二零二零年會得到有效的改善，將有利於本集團對外金融投資的回收，改善本集團的經營。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團來自主要業務之總收益約為103,938,000港元，較去年增加4.4%，其中收益與放債、持牌及金融服務業務、基金投資及物業發展有關。年內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額402,514,000港元(二零一八年：約67,623,000港元)。虧損淨額乃主要由於(i)於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，錄得金融資產計入損益的重大公平值虧損約137,195,000港元(二零一八年：約26,915,000港元)及(ii)金融資產之預期信貸虧損達至約279,619,000港元(二零一八年：約18,374,000港元)所致。

## 前景

本集團將繼續秉承「專業、專注、專心」及「客戶至上，效率優先，協同發展，追求卓越」的經營理念，在持續專注於現有業務的同時，本公司將側重大實業方面的投資，旨在為本公司股東(「股東」)帶來可持續回報。實業投資方面，主要注重於在互聯網+教育、建築材料、礦業投資(包括金礦，銅礦及鉛鋅礦)等方面的市場機會；金融投資方面，逐步減少借款及基金投資業務規模，同時發揮公司不良資產處置方面的特殊優勢，逐步開發特殊機會房地產及特殊機會債權業務，未來形成資產管理業務新模式。

我們預期於二零二零年取得有意義進展，朝實現穩定增長目標邁進。我們承諾竭盡所能為您及本公司股東締造一致、可靠、平衡及可持續之增長及價值。

# 致股東函件

## 鳴謝

謹代表董事會對本公司股東之信任及支持致以衷心感謝。本人亦謹此對管理層團隊及全體員工於本年度內在執行本集團策略及業務中作出之辛勤努力及貢獻深表謝意。在未來年度，我們將繼續探索新機會及致力於業務增長，為股東帶來最佳回報。

行政總裁

陳杰先生

## 一、財務回顧

### 收益

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得營運收益約103,938,000港元(二零一八年：約99,532,000港元)，按年增加4.4%。

### 其他收入(虧損)淨額

其他收入約為1,274,000港元(二零一八年：其他虧損約2,440,000港元)，乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度人民幣升值導致錄得外匯收益淨額所致。

### 行政開支

行政開支減少20.1%至約41,954,000港元(二零一八年：約52,499,000港元)。該減少主要由於員工成本減少約8,635,000港元。

### 財務成本

財務成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約57,605,000港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的57,743,000港元。該成本與過往年度維持相同水平。約40,987,000港元及約14,075,000港元分別為與華融貸款融資(本金總額高達60,000,000美元，利率為9.7%，於二零二二年到期，於二零一九年十二月三十一日，本公司已自融資提取資金50,000,000美元)及於二零一七年十一月三日發行的優先票據(本金總額為180,000,000港元，利率為8%，於二零一九年最後一個季度到期)有關的利息及成本。

### 所得稅開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團所得稅開支金額約為11,352,000港元(二零一八年：約7,714,000港元)。所有所得稅開支均為遞延稅項，乃因中國附屬公司的土地增值稅而產生。

### 年內虧損淨額

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約402,514,000港元(二零一八年：約67,623,000港元)。虧損淨額乃主要由於(i)於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，錄得金融資產計入損益的重大公平值虧損約137,195,000港元(二零一八年：約26,915,000港元)及(ii)金融資產之預期信貸虧損達至約279,619,000港元(二零一八年：約18,374,000港元)所致。

### 股息

董事會不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之任何期末股息(二零一八年：無)。



# 管理層討論及分析

## 二、業務回顧

按各分類劃分的業務回顧如下：

### i) 放債

於二零一九年十二月三十一日，本集團已提供多項貸款，總貸款金額約為252,792,000港元(二零一八年：約262,210,000港元)。利率介乎於10%至15%(二零一八年：7.5%至15%)。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團的放債業務幾乎維持不變。客戶主要來自經本集團審慎評估其償還能力及有抵押證券的公司。因此，於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本分類產生之收益約為25,103,000港元(二零一八年：約23,594,000港元)，較同年增加6.4%。

### ii) 持牌及金融服務業務

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團為歸屬開曼群島之其他基金投資經理提供行政服務。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，持牌及金融服務業務創收約為1,323,000港元(二零一八年：約2,405,000港元)，主要來自向China Gem L.P.(本集團一間同系附屬公司為該基金之普通合夥人)提供行政服務之貢獻。持牌及金融服務業務的收益減少乃主要由於服務協議於二零一九年六月屆滿及並無進一步簽署協議。

### iii) 戰略金融投資

為了提高本公司資金的使用效率，做到資源與業務的匹配，本集團把握基金投資機遇，通過認購私募基金的方式，充分利用基金公司的專業優勢、人才優勢和管理優勢，構建以業務、投資及各類資產構成的多元化互補組合，旨在分散風險、提高投資回報及為股東實現長期資本增長。

在基金投資政策方面，本集團選擇有資產管理經驗且過往業績良好的團隊作為基金管理人，以債權投資為主，謀求固定收益。本集團以地產、能源和高新技術行業作為主要投資目標，旨在獲取預期的投資回報。考慮到持有基金的收益及權衡風險，本集團對單個基金的投資額限定為不超過1.5億港元，基金投資的總規模根據本公司的資金狀況和投資計劃而定。投資基金的投資期限為兩年或以上。



## 管理層討論及分析

於二零一九年十二月三十一日，本集團有五隻投資基金，投資之總認購金額約為646,650,000港元。五隻投資基金的詳情如下：

公告日期	基金名稱	普通合夥人/ 管理人	投資 (百萬港元)	管理費	投資期限	投資類別	持有基金份額	基礎投資 公司名稱	基礎投資公司 實益擁有人 附註(c)	基礎投資公司 的主要業務	基金相關投資	基金相關投資
											二零一九年 十二月三十一日 (百萬港元)	佔本集團於 二零一九年 十二月三十一日 總資產比重
二零一七年五月十八日	Wealth Creation Special Opportunities Fund LP	OBOR Fund Management Limited	100	每年總承諾額的0.3%	3年(可延長2年)	債務證券	100%	Baton Investment Limited	馬祖峰	投資控股，礦業投資	102.1	10.7%
二零一七年七月二十六日	Partners Tian Wei Fund	Partners Investment Management Limited	140	每年總承諾額的0.3%	3年(可延長2年)	債務證券	100%	Star Keen Investment Limited	林曉生	投資管理	136.9	14.3%
二零一七年十一月七日	Bison Target Investment SPC – BOCI Fixed Income Focused Growth SP	BTS Investment Limited	17.5百萬美元 (相等於136.5百萬港元)	每年總承諾額的0.5%	3年(可延長2年)	債務證券	100%	Fen River Capital Limited	黃正雄	房地產投資， 高新技術投資	130.7	13.7%
二零一七年十一月八日及 二零一七年十二月二十七日	Forward Fund SPC	Full House Asset Management Company Limited	130.15	每年總承諾額的0.3%	2年	可換股債券附註(a)	100%	China Ocean Industry Group Limited (「發行人」)	附註(b)	鋼結構工程及安裝、智慧停車及汽車電子業務	— 附註(d)	—
二零一七年十一月二十四日	Nan Tai Investment LP	Nan Tai Investment Limited	140	每年總承諾額的0.5%	2年(已延長1年)	債務證券	100%	Huatune International Group Limited	錢寶華	實務投資， 化工行業及貿易	130.1	13.6%
總計			646.65								499.8	52.3%

附註：

- 本集團透過投資基金「Forward Fund SPC」認購發行人(香港聯交所股份代號：0651)發行的2年期可換股債券，認購金額為129,000,000港元，可換股債券年利率為10%，每年年末派息。可換股債券於二零一九年十二月三十一日逾期。本集團並未將可換股債券兌換為任何股份。
- 發行人之實益擁有人詳情請參閱其於二零一九年年報中公佈的相關資料。
- 所有基礎投資公司的實益擁有人均為獨立關聯人士。
- 投資基金公平值之重大減值乃由於可換股債券違約。此外，發行人已進入清盤法律程序。更多資料，請參閱發行人作出的公告。

## 管理層討論及分析

下表載列截至二零一九年十二月三十一日止年度五隻基金的相關投資業績：

	Wealth Creation Special Opportunities Fund LP	Partners Tian Wei Fund	Bison Target Investment SPC-BOCI Fixed Income Focused Growth SP	Forward Fund SPC	Nan Tai Investment LP	總計
	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元
基金相關投資						
公平值變動	(820)	995	(4,940)	(124,430)	(7,994)	(137,189)
投資收益(附註)	10,000	13,900	16,455	11,733	16,560	68,648
收到基金派息	-	-	-	-	-	-

附註：該投資收益為記入截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合損益表的利息收入。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無贖回任何投資基金。

### iv) 物業開發

此分類業務收益來自中國順德的物業租賃、物業管理費收入及住宅單位的出售。截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團錄得租金、管理及相關費用收入以及物業銷售約8,864,000港元(二零一八年：約3,779,000港元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度內，分類溢利約25,415,000港元(二零一八年：約4,893,000港元)。溢利增加主要是由於截至二零一九年十二月三十一日止年度內的投資物業公平值收益達至約22,890,000港元(二零一八年：約812,000港元)。

## 三、未來計劃

展望未來，本集團將繼續專注於金融投資及實業投資兩個方面，金融投資方面，繼續開展放債、持牌及金融服務業務、基金投資等業務，同時逐步開展特殊機會房地產及特殊機會債權業務。實業投資方面，在保持原物業發展業務外，注重於在互聯網+教育、建築材料、礦業投資(包括金礦，銅礦及鉛鋅礦)等方面尋找市場機會；在目前複雜的宏觀經濟環境下，本集團將秉承「專業、專注、專心」，「客戶至上，效率優先，協同發展，追求卓越」的經營理念，全面運用本集團現有的業務板塊的協同互動，推動公司業務的全面發展。本公司董事會及管理層相信，本公司明確的定位、專業的人才隊伍及高效的執行能力，將不斷提升本公司的核心競爭力及整體盈利能力，從而為股東創造更大價值。

### i) 放債

於當前經濟環境下，本著為保障股東利益以及規避風險，本集團將在評估放債項目時採取審慎做法，對放債業務規模進行適當控制。同時，不斷完善我們的信貸政策，持續優化本集團貸款組合的整體信貸質素。

### ii) 持牌及金融服務業務

就持牌業務而言，本集團將繼續研究成立特殊機會投資基金，積極開展第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。

此外，對於非持牌金融服務業務，本集團將充分發揮其人才優勢及智力輸出，為客戶量身打造專業化、綜合性金融服務解決方案。本集團將通過境內外業務聯動及輕資產戰略，尋求投資及增長機會，以產生額外收益來源。

### iii) 戰略金融投資

本集團將繼續把握基金投資機遇，務求更有效、更高效地善用本集團之財務資源。本集團加強對原投資基金的管理，深入瞭解基金公司的運作情況，充分利用投資基金管理團隊及普通合夥人之經驗和專業知識，為公司取得更好的投資收益。同時逐步回收壓縮戰略金融投資規模。

# 管理層討論及分析

## iv) 物業發展

考慮到中國大陸對地產項目的限制，本集團將從本公司及股東整體利益制訂合適入市及退市戰略。對原預期較差的項目選擇時機退出，並繼續尋求其他物業發展之機遇，務求拓闊其投資物業組合、鞏固本集團的收入基礎，保障本集團資本增值潛力。

## v) 特殊機會房地產及特殊機會債權業務

二零一九年，本公司在該無顯著進展的領域進行了多番嘗試。靈活運用債務重組、證券化、債轉股等在內的多種不良資產處置方式，重建企業商業模式，或對標的企業進行經營轉型、開拓新的市場、客戶及業務等增值運作方式，重塑企業內在價值，可以在盤活不良資產的同時為投資者取得良好的投資收益。未來，本公司將運用其在不良資產方面的專門知識，逐步開發特殊機會房地產及特殊機會債權業務，形成資產管理業務新模式。

## vi) 產業投資

本公司將加強其對現有投資基金及放債業務之管理以制定適當的復甦計劃及提案並努力回收投資基金及消除現有風險。同時，管理層正在尋求優質投資項目並已在互聯網+教育、建築材料及礦場投資(包括金礦、銅礦及鉛鋅礦)獲得若干潛在項目及相應的投資目標。產業投資之比例將透過資產互換、直接投資及股權互換增加。

## 流動資金及資本資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物合共約1,439,000港元(二零一八年：約6,887,000港元)，而流動負債淨值約為104,737,000港元(二零一八年：流動資產淨值約646,724,000港元)。流動資產與流動負債之流動比率為0.87倍(二零一八年：2.55倍)。流動比率下降乃主要由於(i)貸款及應收利息以及以公平值計入損益之金融資產之重大減值虧損；(ii)違反華融貸款協議並因此由「非流動負債」重新分類「流動負債」。

於二零一九年十二月三十一日，本集團總債務(包括股東提供的貸款、其他借款及優先票據)金額為約647,977,000港元(二零一八年：約656,130,000港元)，其中，100%為須於一年內償還(二零一八年：46.4%)。所有債務均按固定利率計息，以港元、美元及人民幣計值。借貸比率(即本集團總債務與總權益之比率)為672.7%(二零一八年：135.7%)。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團資產並無作為抵押或質押(二零一八年：無)。

## 重大投資及重要投資或資本資產的未來計劃

重大投資主要為「業務回顧－戰略金融投資」載述的基金投資。

未來，本集團將持續物色新業務發展機會。於本報告日期，本集團未有簽立任何涉及重大收購事項、投資或資本資產的協議，亦無任何有關重大收購事項、投資或其他資本資產的具體未來計劃。然而，倘若未來出現任何潛在投資機會，本集團則將進行可行性研究及編製實施計劃以評估其是否對本集團及本公司股東(「股東」)整體有利。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，附屬公司及聯營公司並無重大收購事項或出售事項。

## 外幣風險

本集團之借款及買賣通常以港元、美元及人民幣進行。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團未有面臨任何重大外匯匯率風險，因此並無採用任何金融工具以作對沖。

# 管理層討論及分析

## 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零一八年：無)。

## 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(二零一八年：無)。

## 僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團在香港及中國內地聘用28名(二零一八年：32名)僱員，及截至二零一九年十二月三十一日止年度，員工成本總額為約28,076,000港元(二零一八年：約36,711,000港元)。僱員之薪酬福利包括月薪及醫療保障。薪酬政策乃基於個別僱員表現、其於本公司的職務及職責及市場環境而釐定。在人力資源投資方面，本集團為僱員提供教育資助，藉以提高各級僱員之工作能力。表現出色及對本集團有貢獻之僱員將獲授購股權。

## 董事

### 執行董事

**陳杰先生**(「陳先生」)，34歲，於二零二零年三月二十六日加入本公司，擔任執行董事兼行政總裁。陳先生畢業於澳大利亞悉尼大學，於二零零九年取得商學(會計專業)學士學位。陳先生畢業後就職於包括招商局地產控股股份有限公司(現招商局蛇口工業區控股股份有限公司)、中國華融國際控股有限公司在內的大型央企所屬核心附屬公司從事會計、企業融資和投資相關工作，具有紮實的會計及財務功底和良好的金融市場及投資見解。陳先生自二零一八年就職於港橋金融控股有限公司，歷任風險總監及投資總監；自二零一五年就職於中國華融國際控股有限公司，歷任投資銀行部高級副總裁、聯席董事及董事等職務；於二零一三年就職於中國宏泰產業市鎮發展有限公司，曾任助理副總裁。陳先生具有豐富的專業知識和金融從業實操經驗，在香港資本市場股債權投資，新上市發行，反向收購，不良資產處置或不良貸款重組等領域操作過眾多項目和交易，涵蓋金融、房地產、人工智能、生物科技、基礎設施、礦產資源及零售等行業。

### 非執行董事

**洪宇先生**(「洪先生」)，34歲，於二零一九年十月加入本公司，出任本公司人力資源部經理，並於二零二零年一月二十二日獲委任為非執行董事。洪先生畢業於安徽大學及對外經濟貿易大學，分別獲得工學學士和經濟學學士學位。彼於中國社會科學院研究生院取得工商管理碩士專業學位。洪先生於商業銀行業務以及資產管理公司業務具備豐富經驗。彼於二零零九年七月至二零一一年七月任職於徽商銀行股份有限公司，並於二零一一年八月至二零一九年八月任職於中國華融資產管理股份有限公司，歷任職員、附屬公司部門總經理助理、總部機關團委書記、系統團委副書記等職務。



# 董事及高級管理層履歷

## 獨立非執行董事

**蘇錫河先生**(「蘇先生」)，65歲，於二零一七年五月加入本公司出任獨立非執行董事，亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。彼於二零零二年在中國武漢大學取得經濟學碩士學位。彼於河南省工商銀行任職逾13年，歷任延津縣支行行長、省行信貸處處長及新鄉市分行行長等職務。彼自二零零零年四月起一直為中國華融資產管理公司工作直至二零一五年二月退休，歷任鄭州辦事處副總經理、總公司審計部總經理、瀋陽辦事處總經理、福州辦事處總經理等職務，退休時任中國華融資產管理股份有限公司北京分公司總經理。蘇先生於金融及資產管理方面具有逾36年經驗。

**王偉俊先生**(「王先生」)，42歲，於二零一七年五月加入本公司出任獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。彼於二零零一年獲英國 University of Glamorgan (現稱 University of South Wales) 頒授會計與財務學士學位。王先生為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會的資深會員，於審核及會計領域累積逾8年經驗。彼亦為中毅資本有限公司之董事。王先生亦為北方礦業股份有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：433)的獨立非執行董事，並擔任審核委員會主席及薪酬委員會兼財務報告委員會成員。

**何堯德先生**(「何先生」)，51歲，於二零一八年五月加入本公司出任獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼於二零一零年獲中國人民大學頒授民商法學博士學位，擁有逾25年法律顧問經驗。自一九九三年開始從事專職律師工作，具有豐富的律師執業經驗和深厚的法學理論功底。自二零零一年起，在北京擔任多家單位的常年法律顧問，對合同法、公司法、證券法、外商投資企業法、項目融資(包括公路建設項目融資、房地產、大型招標、投標)、資本運作和專利商標商業秘密等智慧財產權糾紛等有著深入的研究和獨到的見解，對重大、複雜、疑難案件有著豐富的實務經驗。

## 高級管理層

**楊槐君先生**(「楊先生」)，47歲，於二零零零年在中國人民大學工商管理學院畢業，獲頒管理碩士學位。楊先生一直從事資產管理服務，熟悉中國市場。彼於公司管理及資產管理方面具備豐富經驗。於二零零零年四月至二零一六年三月期間，楊先生曾先後擔任中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司項目經理及部門總經理。於二零一六年三月至二零一七年二月期間，楊先生曾擔任華融建投資產管理有限公司董事總經理。

## 公司秘書

**何泳欣女士**(「何女士」)獲委任為本公司之公司秘書及授權代表，自二零一九年七月五日生效。彼於擔任香港公司的公司秘書及向於聯交所上市的公司提供公司秘書服務方面擁有逾十年經驗。何女士為香港特許秘書公會(「香港特許秘書公會」)及特許秘書及行政人員公會會員。彼亦持有香港特許秘書公會頒發的執業者認可證明。

# 董事會報告書

董事提呈中國中石控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)之報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為提供放債、持牌及金融服務業務、基金投資及物業發展。本公司主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註38。

## 業務回顧

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業務回顧於本年報第6至13頁所載列之管理層討論及分析內提供。

## 分類資料

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度按主要業務劃分之營業額及業績貢獻之分析載於綜合財務報表附註6。

## 業績及分配

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零一九年十二月三十一日之財務狀況表載於綜合財務報表第58至60頁。

## 末期股息

董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一八年：無)。

## 五年財務摘要

本集團過去五年之業績以及資產、負債及非控股權益之摘要載於第155至156頁。此摘要並不構成經審核綜合財務報表之一部分。

## 股本

本公司之股本於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註34。

## 儲備

本公司及本集團之儲備於本年度內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註39及本年報第61頁之綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司並無由股份溢價及累積虧損組成之儲備可供分派予股東(二零一八年十二月三十一日：概無可供分派儲備)。

根據百慕達一九八一年公司法，本公司為數1,904,307,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,888,560,000港元)之股份溢價賬可以繳足股份方式分派。

## 投資物業

本集團之投資物業於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

## 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 董事

本公司於本年度內及截至本報告日期止之董事如下：

### 執行董事

劉杰山先生<sup>(1)</sup>  
崔磊先生<sup>(2)</sup>  
楊槐君先生<sup>(3)</sup>  
韓立鈇先生<sup>(4)</sup>  
孫旭國先生<sup>(5)</sup>  
陳杰先生<sup>(6)</sup>

### 非執行董事

洪宇先生<sup>(7)</sup>

### 獨立非執行董事

蘇錫河先生  
王偉俊先生  
何堯德先生

- (1) 於二零二零年一月二十二日，劉杰山先生由於擬專注於其他業務承擔而辭任執行董事兼董事會主席。
- (2) 於二零二零年一月二十二日，崔磊先生因希望專注於其他業務承擔而辭任本公司執行董事兼行政總裁。
- (3) 楊槐君先生因其健康原因於二零一九年七月一日辭任執行董事兼副行政總裁。
- (4) 韓立鈇先生因需要投入時間到其他事務而於二零一九年六月二十六日辭任本公司執行董事兼首席財務官。
- (5) 孫旭國先生於二零二零年一月二十二日獲委任為執行董事兼行政總裁並因專注其他事務而於二零二零年三月二十六日辭任。
- (6) 陳杰先生於二零二零年三月二十六日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。
- (7) 洪宇先生於二零二零年一月二十二日獲委任為非執行董事。

現任董事之履歷詳情載於第14至15頁。

# 董事會報告書

根據本公司之公司細則第86(2)條，董事會委任以填補臨時空缺的任何董事須任職至本公司下屆股東週年大會且合資格膺選連任。因此，陳杰先生、劉廷安先生及洪宇先生合資格於股東週年大會上膺選連任。

根據本公司之公司細則第87(1)及87(2)條，蘇錫河先生及王偉俊先生須輪值退任，惟彼等符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

## 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之年度書面確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 獲准許彌償條文

惠及董事的獲准許彌償條文現正生效，並於本年度一直有效。本公司已於本年度內就其董事所面臨的法律行動投購保險。

## 董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司訂立一年內本公司不作賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務協議。

## 董事資料變動

蘇錫河先生獲委任為提名委員會主席，自二零二零年一月二十二日起生效，且於二零二零年三月三十一日不再擔任主席及仍然擔任提名委員會成員。

除本文所披露者外，概無董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

## 董事購入股份或債券之權利

除下文「董事及主要行政人員於股份之權益」及「二零二零年購股權計劃」及「二零一九年購股權計劃」所披露者外，於本年度任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女概無獲授權利以藉收購本公司股份或債券而得益，亦無行使該等權利；而本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使本公司董事可通過任何其他法人團體取得該等權利。

## 管理合約

除服務協議外，於本年度，本公司概無訂立或存有涉及本公司全部或任何主要部分業務之其他管理及行政合約。

## 股票掛鈎協議

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內訂立或於本年度結束時存在任何股票掛鈎協議載列如下：

### 二零一零年購股權計劃

股東根據於二零一零年七月二十八日通過之普通決議案批准及採納購股權計劃，該計劃授權限額於二零一六年五月二十五日獲更新並於二零一九年五月二十七日由股東終止（「二零一零年購股權計劃」）。

二零一零年購股權計劃的主要目的為就合資格參與者向本集團作出之貢獻向其提供獎勵或回報。合資格參與者包括本公司或任何附屬公司之全職或兼職僱員及董事。合資格參與者將由董事會根據其向本集團發展及增長作出之貢獻或潛在貢獻不時釐定。

在二零一零年購股權計劃之條款及條件之規限下，未經股東事先批准，於截至授出當日止任何十二個月期間內授予每名合資格參與者或承授人之購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使時已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。倘向主要股東或獨立非執行董事授出之任何購股權超過本公司已發行股份之0.1%且價值超過5,000,000港元，則須經股東事先批准。根據二零一零年購股權計劃可予發行之股份總數為72,620,000股，佔於本報告日期已發行股份數目之約1.71%。

參與者可於自授出購股權之要約日期起計21天內接納任何購股權。接納根據二零一零年購股權計劃授出之購股權時應付象徵式代價1港元。購股權可於董事釐定並通知各承授人之期間內隨時根據二零一零年購股權計劃之條款行使，該期間自作出授出購股權要約當日起計，惟於任何情況下不得於自作出授出購股權要約當日起計10年後終止並受其提早終止條文所規限。除非董事另行釐定且向承授人作出之授出購股權要約另有所指，二零一零年購股權計劃並無規定於其獲行使前持有購股權之最低期限。

於終止二零一零年購股權計劃前且根據二零一零年購股權計劃之條款，董事會可酌情向二零一零年購股權計劃定義之參與者（包括本公司或其附屬公司之董事及僱員）授出可認購股份之購股權，其認購價相等於以下最高者：(i)於要約日期，聯交所每日報價表就買賣一手或以上股份而載列之股份收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii)股份面值。於終止前，根據二零一零年購股權計劃授出之尚未行使購股權將繼續有效，受歸屬時間表之規限，及可根據二零一零年購股權計劃行使。

在本公司於股東大會或董事提早終止規限下，二零一零年購股權計劃應自採納日期起計十年期間內有效及生效。

# 董事會報告書

於二零一九年十二月三十一日，根據二零一零年購股權計劃已授出之尚未行使購股權詳情如下：

參與者類別及姓名	授出日	可行使起始日期	最後行使日期	於二零一九年		年內行使 (附註)	年內 失效/取消	於二零一九年		每股行使價 (港元)
				一月一日 尚未行使	年內授出			十二月 三十一日 尚未行使	十二月 三十一日 尚未行使	
<b>董事</b>										
劉杰山	二零一八年十一月 二十三日	二零一八年十一月 二十三日	二零二三年十一月 二十二日	4,134,000	—	4,134,000	—	—	—	0.108
	二零一八年十一月 二十三日	二零一九年二月 二十三日	二零二三年十一月 二十二日	16,536,000	—	16,536,000	—	—	—	0.108
	二零一八年十一月 二十三日	二零一八年五月 二十三日	二零二三年十一月 二十二日	20,670,000	—	20,670,000	—	—	—	0.108
崔磊	二零一八年十一月 二十三日	二零一八年十一月 二十三日	二零二三年十一月 二十二日	4,134,000	—	4,134,000	—	—	—	0.108
	二零一八年十一月 二十三日	二零一九年二月 二十三日	二零二三年十一月 二十二日	16,536,000	—	16,536,000	—	—	—	0.108
	二零一八年十一月 二十三日	二零一九年五月 二十三日	二零二三年十一月 二十二日	20,670,000	—	1,230,000	—	19,440,000	—	0.108
僱員	二零一八年十一月 二十三日	二零一八年十一月 二十三日	二零二三年十一月 二十二日	16,536,000	—	8,268,000	4,134,000	4,134,000	—	0.108
	二零一八年十一月 二十三日	二零一九年二月 二十三日	二零二三年十一月 二十二日	66,144,000	—	32,402,000	16,536,000	17,206,000	—	0.108
	二零一八年十一月 二十三日	二零一九年五月 二十三日	二零二三年十一月 二十二日	82,680,000	—	10,730,000	20,670,000	51,280,000	—	0.108
總計				248,040,000		114,640,000	41,340,000	92,060,000		

附註：緊接購股權獲行使日期前股份的加權平均收市價約為0.1416港元。

## 二零一九年購股權計劃

股東根據於二零一九年五月二十七日通過之普通決議案批准及採納本公司之新購股權計劃(「二零一九年購股權計劃」)。二零一九年購股權計劃的主要目的為就合資格參與者作出之貢獻或潛在貢獻向其提供獎勵或回報。合資格參與者包括本公司或任何附屬公司之全職或兼職僱員及董事。合資格參與者將由董事會根據其向本集團發展及增長作出之貢獻或潛在貢獻不時釐定。

在二零一九年購股權計劃之條款及條件之規限下，未經股東事先批准，於截至授出當日止任何十二個月期間內授予每名合資格參與者或承授人的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。倘向主要股東或獨立非執行董事授出之任何購股權超過本公司已發行股份之0.1%且價值超過5,000,000港元，則須經股東事先批准。根據二零一九年購股權計劃可予發行之股份總數為414,597,333股，佔於本報告日期已發行股份數目之約9.76%。

授出購股權之要約應以董事會不時釐定之書面格式(而並非以書面形式作出者屬無效)向合資格參與者授出，有關合資格參與者仍可於作出要約當日起計21日期間內(包括首尾兩日)接納，惟於採納二零一九年購股權計劃當日後滿10週年或二零一九年購股權計劃終止(以較早者為準)後或向其作出要約之合資格參與者不再為合資格參與者，概不可接納有關要約。接納授出購股權時應付象徵式代價1港元。



二零一九年購股權計劃項下股份之認購價可由董事會全權酌情釐定，惟於任何情況下均不得低於以下三項之最高者：(i) 股份於要約日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所示在聯交所的收市價；(ii) 股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii) 股份於要約當日的面值。

在二零一九年購股權計劃條款之規限下，購股權可於董事於作出要約時釐定及通知購股權承授人之期間內隨時全數或部份行使，惟有關期間不得超過特定購股權授出日期起計10年，並須受二零一九年購股權計劃之提早終止條文所規限。二零一九年購股權計劃並無訂明購股權於可根據二零一九年購股權計劃之條款行使前必須持有之指定最短期限，或必須達致之表現目標。

二零一九年購股權計劃應自採納日期二零一九年五月二十七日起計十年期間內有效及生效，並將於二零二九年五月二十六日屆滿。購股權計劃之餘下年期為9年。直至本報告日期，概無購股權根據二零一九年購股權計劃獲授出、行使、失效或被註銷。

# 董事會報告書

## 董事購入證券或債券之權利

除上文所披露之二零一零年購股權計劃及二零一九年購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內任何時間概無訂立任何安排，致令董事藉收購本公司或任何其他法人團體證券或債券而得益，亦無董事或本公司主要行政人員或任何彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女於本年度擁有或獲授任何可認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何證券或債券之任何權利，或已行使任何該等權利。

## 董事於競爭業務中之權益

於二零一九年十二月三十一日，董事於本集團競爭業務之權益如下：

董事姓名	競爭業務性質	權益性質	公司名稱
劉杰山先生	提供金融服務	作為董事	中國中石金融集團有限公司
崔磊先生	提供金融服務	作為董事	中國中石金融集團有限公司

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，董事或彼等各自之緊密聯繫人士概無於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務（本集團業務除外）中擁有權益。

## 董事於重大交易、安排或合約之權益

除於綜合財務報表附註40所披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司所訂立且一名董事或與一名董事相關連的實體於本年度結束時或本年度內任何時間仍然有效之重大交易、安排或合約中概無直接或間接擁有重大權益。

## 本公司及其聯營公司之董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，本公司下列董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之涵義)之股份、相關股份或債券中擁有或視作擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須記錄於證券及期貨條例第352條規定須由本公司存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 於股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	普通股數目	根據購 股權計劃所持 相關股份數目		佔已發行股份 總數之概 約百分比 (附註a)	
				總計		
劉杰山	實益擁有人	41,340,000	0	41,340,000		1%
崔磊	實益擁有人	21,900,000	19,440,000	41,340,000		1%

附註：

(a) 該等百分比乃基於本公司於二零一九年十二月三十一日之4,250,013,330股已發行股份計算。

# 董事會報告書

## 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

據董事或本公司主要行政人員所知，於二零一九年十二月三十一日，主要股東或其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，以及已記錄於將須由本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

名稱／姓名	身份	所持有好倉(L)／ 淡倉(S)的 股份數目	佔已發行股份總數 之概約百分比 (附註g)
中國中石金融集團有限公司	實益擁有人	820,092,952 (L) 511,281,872 (S)	19.30% (L) 12.03% (S)
中國中石集團有限公司(附註a)	受控制公司權益	820,092,952 (L) 511,281,872 (S)	19.30% (L) 12.03% (S)
鍾靈(附註b)	受控制公司權益	820,092,952 (L) 511,281,872 (S)	19.30% (L) 12.03% (S)
Hua Tai Investment Co. Ltd.	實益擁有人	648,878,128 (L) 138,718,128 (S)	15.27% (L) 3.26% (S)
安宏(附註c)	受控制公司權益	648,878,128 (L) 138,718,128 (S)	15.27% (L) 3.26% (S)
至卓飛高企業管理諮詢服務(韶關)有限公司	於股份中擁有抵押權益之人士	493,160,000 (L)	11.60% (L)
至卓飛高線路板(香港)有限公司(附註d)	受控制公司權益	493,160,000 (L)	11.60% (L)
至卓實業(控股)有限公司(附註d)	受控制公司權益	493,160,000 (L)	11.60% (L)
Topsearch Industries (BVI) Limited (附註d)	受控制公司權益	493,160,000 (L)	11.60% (L)
中國港橋控股有限公司(附註d)	受控制公司權益	493,160,000 (L)	11.60% (L)
Prosper Talent Limited (附註e)	於股份中擁有抵押權益之人士	359,537,333 (L)	8.46% (L)
CCBI Investments Limited (附註e)	受控制公司權益	359,537,333 (L)	8.46% (L)
建銀國際(控股)有限公司(附註e)	受控制公司權益	359,537,333 (L)	8.46% (L)
建行金融控股有限公司(附註e)	受控制公司權益	359,537,333 (L)	8.46% (L)
建行國際集團控股有限公司(附註e)	受控制公司權益	359,537,333 (L)	8.46% (L)
中國建設銀行股份有限公司(附註e)	受控制公司權益	359,537,333 (L)	8.46% (L)
中央匯金投資有限責任公司(附註e)	受控制公司權益	359,537,333 (L)	8.46% (L)
Fen River Capital Limited	實益擁有人於股份中擁有抵押權益之人士	5,880,000 (L) 290,462,667 (L)	0.14% (L) 6.83% (L)
黃正雄(附註f)	受控制公司權益	296,342,667 (L)	6.97% (L)

附註：

- (a) 由於中國中石集團有限公司直接持有中國中石金融集團有限公司100%已發行股份，故被視為於820,092,952股股份中擁有權益。
- (b) 由於鍾靈先生間接持有中國中石金融集團有限公司100%已發行股份，故被視為於820,092,952股股份中擁有權益。
- (c) 由於安宏先生直接持有 Hua Tai Investment Co. Ltd. 100%已發行股份，故被視為於648,878,128股股份中擁有權益。
- (d) 至卓飛高企業管理諮詢服務(韶關)有限公司為至卓飛高線路板(香港)有限公司之全資附屬公司，後者為至卓實業(控股)有限公司之全資附屬公司，至卓實業(控股)有限公司為Topsearch Industries (BVI) Limited之全資附屬公司，後者則為中國港橋控股有限公司之全資附屬公司。
- (e) 於二零一七年十一月三日，本公司就本金總額180百萬港元之兩年期票據與Prosper Talent Limited訂立一份票據購買協議。中國中石金融集團有限公司以Prosper Talent Limited為受益人抵押359,537,333股股份作為票據之抵押品。

Prosper Talent Limited為CCBI Investments Limited之全資附屬公司，後者為建銀國際(控股)有限公司之全資附屬公司，建銀國際(控股)有限公司為建行金融控股有限公司之全資附屬公司，後者為建行國際集團控股有限公司之全資附屬公司，建行國際集團控股有限公司則為中國建設銀行股份有限公司之全資附屬公司，中央匯金投資有限責任公司持有中國建設銀行股份有限公司57.11%權益。

- (f) 由於黃正雄先生直接持有Fen River Capital Limited 100%已發行股份，故被視為於296,342,667股股份中擁有權益。
- (g) 該等百分比乃基於二零一九年十二月三十一日之4,250,013,330股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無獲知會主要股東以外之任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

## 予實體之墊款

於二零一七年十二月二十七日，專業創富有限公司(「貸款人」，為本公司全資附屬公司)與德寶地產發展(香港)有限公司(「借款人」，為獨立第三方)訂立第一融資協議，據此，貸款人同意向借款人批出本金額為30,000,000港元之融資，按年利率15%計息，為期三個月(「第一融資」)。借款人於提款日期向貸款人支付所有第一融資利息，並於還款日期向貸款人悉數償還第一融資的本金。

於二零一八年二月七日，貸款人與借款人及德寶房地產開發有限公司(「企業擔保人」)訂立第二融資協議，據此，貸款人同意再度向借款人批出本金額為23,000,000港元或等額美元之融資，按年利率15%計息，為期兩個月(「第二融資」)，而企業擔保人已同意擔保借款人於第二融資協議下之債務。借款人於還款日期支付所有利息並向貸款人悉數償還第二融資的本金。

# 董事會報告書

於二零一八年四月九日，貸款人與借款人及企業擔保人訂立第三融資協議，據此，貸款人同意再度向借款人批出本金額為50,000,000港元或等額美元之融資，按年利率15%計息，為期六個月(「第三融資」)，而企業擔保人已同意擔保借款人於第三融資協議下之債務。借款人尚未於本報告日期支付任何利息且尚未向貸款人償還第三融資的本金。

## 持續關連交易

於二零一八年六月十五日，山頂資本與China Gem L.P.訂立一份管理協議(「管理協議」)，據此，China Gem L.P.同意委任山頂資本，而山頂資本同意於二零一八年六月十五日二零一九年六月十四日期間內向China Gem L.P.提供管理服務。山頂資本根據管理協議而應收取的服務費總金額將不會超過3,000,000港元。該交易的詳情載於本公司日期為二零一八年六月十五日之公告。

截至管理協議日期，中國中石金融集團有限公司(「中石金融」)於本公司已發行股本中直接擁有權益分約29.80%，而截至二零一九年十二月三十一日，中石金融於本公司已發行股本中直接擁有權益約19.30%。中石金融直接全資擁有中石投資管理有限公司，該公司為China Gem L.P.合夥企業之普通合夥人。因此，於管理協議日期及二零一九年十二月三十一日，China Gem L.P.為本公司的關連人士。管理協議按持續基準並於本公司一般及日常業務中進行，而根據上市規則第14A.31條構成本公司之持續關連交易。

董事認為，訂立管理協議對本集團有利，因為其將為本集團(作為金融服務提供商)提供更多的多樣性並可以利用我們現有的知識及專長產生穩定的收入來源。管理協議的條款乃經雙方之間公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，管理協議的條款乃於本公司日常業務過程中按正常的商業條款進行，屬公平合理的且符合本公司及股東的整體利益。

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認該交易乃按正常商業條款，在本集團一般及日常業務過程中根據規管交易的有關協議訂立，其條款屬公平合理且符合股東之整體利益。

本公司核數師獲委託根據香港會計師公會頒佈之《香港核證工作準則》第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」就本集團之持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有核數師對上文所披露的持續關連交易之發現、結論及確認。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

除上文所披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本報告日期止期間內，本公司並無進行須根據上市規則第14A章予以披露之關連交易或持續關連交易。

## 與僱員、供應商及客戶之關鍵關係

本集團為僱員提供全面的福利待遇、事業發展機會及按個別需要提供適當的內部培訓，以表揚僱員的貢獻。本集團為全體僱員提供一個健康而安全的工作環境。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內概無出現罷工及因工作場所事故而導致傷亡的個案。本集團透過各種方式及渠道重視所有客戶的觀點及意見，包括使用商業情報瞭解客戶趨勢及需求並定期分析客戶的反饋。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，鑒於本集團的主營業務性質，本集團並無任何主要供應商。

我們的主要客戶包括實業投資、化工、貿易、投資控股、礦業投資、投資管理、房地產投資、高新技術投資、鋼結構工程及安裝、智慧停車及汽車電子業務等領域的公司。與本集團的業務關係介乎2至3年及授予主要客戶的信貸期介乎0至180天。本集團於二零一九年十二月三十一日之應收貿易賬款及其他應收款項詳情載於財務報表附註24。直至本報告日期，已結清約0%應收主要客戶之應收貿易賬款及其他應收款項。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無因客戶出現財務困難而嚴重延誤或拖欠付款，導致任何重大業務中斷。我們與客戶並無任何重大糾紛。

## 主要供應商及客戶

本集團最大客戶應佔之收益額佔本集團總收益之22%。

本集團五大客戶應佔之收益總金額佔本集團總收益之72%。

此外，基於本集團業務性質使然，本集團於本年度並無進行採購。

就董事所知，各董事、其緊密聯繫人士或該等股東(就董事所知擁有本公司股本5%以上者)概無擁有本集團五大客戶之任何權益。



# 董事會報告書

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無有關優先購買權之規定，使本公司必須按比例向現有股東提呈發售新股份。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於二零一九年四月十八日，因董事根據二零二零年購股權計劃行使購股權而發行本公司10,600,000股股份（「股份」）。於二零一九年五月二十八日，因董事根據二零二零年購股權計劃行使購股權而發行34,740,000股股份。於二零一九年六月六日，因董事根據二零二零年購股權計劃行使購股權而發行52,000,000股股份。於二零一九年八月二十六日，董事根據二零二零年購股權計劃行使購股權後發行17,300,000股股份。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司概無於截至二零一九年十二月三十一日止年度購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 充足公眾持股量

於本年報日期，根據本公司可得之公開資料，本公司已維持上市規則所指定之公眾持股量。

## 符合法例及規例

據本公司所知，除綜合財務報表附註22所披露者外，於本年度內概無嚴重違反或違背所有適用法例及規例而對本集團業務及經營構成重大影響。

## 企業管治

本公司企業管治常規之詳情載於本年報第31至43頁之企業管治報告。

## 報告期後事項

報告期後事項披露於綜合財務報表附註46。

## 核數師

本集團截至二零一七年十二月三十一日止十七個月及截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃由香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)審核。立信德豪自二零二零年一月十日起辭去本公司核數師職務，及永拓富信會計師事務所有限公司(「永拓富信」)自二零二零年一月十日起獲委聘為本公司核數師，以填補臨時空缺並將任職至應屆股東週年大會結束為止。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃由永拓富信審核，其任期將於股東週年大會結束時屆滿。本公司將於股東週年大會上提呈決議案，委聘永拓富信為本公司下一年度的核數師。

代表董事會

執行董事兼行政總裁

陳杰先生

香港，二零二零年三月三十日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

### 遵守企業管治守則

董事會致力建立並維持高水準之企業管治常規及程序以保障股東利益及促進可持續發展。本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則及企業管治報告(「企管守則」)之守則條文，作為本身之企業管治守則。

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守企管守則之守則條文。

本公司之企業管治原則強調有效之董事會、健全之內部監控、合適之獨立政策、透明度及向本公司股東問責。董事會將持續監察及修訂本公司之企業管治政策，確保該等政策符合上市規則規定之一般規則及準則。截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)內，本公司一直遵守企管守則之守則條文。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為有關本公司董事進行證券交易之自身行為守則。為回應本公司作出之特定查詢，全體董事已確認彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。本公司亦採納一套行為守則，以監管可能接觸到有關本公司內幕信息之僱員所進行之證券交易。

## 董事會

於本報告日期，董事會由五名董事組成，包括一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事履歷詳情載於本年報第14至15頁「董事及高級管理層履歷」一節。各董事已簽訂載有其服務主要條款及條件之服務協議。根據企管守則之守則條文第A.3.2條，載列全體董事姓名及彼等之角色與職能之名單分別刊載於聯交所及本公司網站，並不時因應各種變動予以更新。

根據上市規則之規定，本公司維持足夠數目之獨立非執行董事，人數超過董事會三分之一。三名獨立非執行董事具備專業知識及廣泛經驗。董事會可有效且高效地作出獨立判斷，為本公司管理層提供獨立建議，並作出符合本公司及股東整體福祉及利益之客觀決定。

董事會將其職能授予各董事會委員會(包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會)，並以書面訂明特定職權範圍，明確界定其角色、權力及職能，惟特別保留若干重要事項及決定予董事會審批。

董事會每年最少舉行四次例行會議，全體董事將於會議舉行前最少十四天接獲通知。如有需要，董事會將於適當時候安排及舉行額外會議。董事可親身或以電子通訊方式出席董事會會議。截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會合共舉行6次會議。

董事獲提前提供一切相關資料，以便作出知情決定及適當安排，確保彼等有機會於例行董事會會議議程中加入事項。全體董事均可各自個別獲得本集團高級管理人員及顧問提供之意見及服務，以確保董事會遵從所有適用法例、規則及規例。

各個別董事會成員於年度內出席董事會會議、董事會轄下各委員會會議及本公司股東大會之記錄如下：

董事姓名	出席次數／會議次數					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	執行委員會	股東週年大會
<b>執行董事</b>						
劉杰山先生 <sup>(1)</sup>	6/6	—	—	1/1	6/6	1/1
崔磊先生 <sup>(2)</sup>	6/6	—	—	—	6/6	1/1
楊槐君先生 <sup>(3)</sup>	2/6	—	—	—	6/6	1/1
韓立鈇先生 <sup>(4)</sup>	2/6	—	—	—	6/6	1/1
孫旭國先生 <sup>(5)</sup>	—	—	—	—	—	—
陳杰先生(行政總裁) <sup>(6)</sup>	—	—	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>						
洪宇先生 <sup>(7)</sup>	—	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>						
蘇錫河先生	6/6	3/3	1/1	1/1	—	1/1
王偉俊先生	6/6	3/3	1/1	1/1	—	1/1
何堯德先生	6/6	3/3	1/1	1/1	—	1/1

(1) 於二零二零年一月二十二日，劉杰山先生因希望專注於其他業務承擔而辭任執行董事兼董事會主席。

(2) 於二零二零年一月二十二日，崔磊先生因希望專注於其他業務承擔而辭任執行董事兼行政總裁。

(3) 楊槐君先生因其健康原因於二零一九年七月一日辭任本公司執行董事兼副行政總裁。

(4) 韓立鈇先生因需要投入時間到其他事務而於二零一九年六月二十六日辭任本公司執行董事兼首席財務官。

(5) 孫旭國先生於二零二零年一月二十二日獲委任為執行董事兼行政總裁並因專注其他事務而於二零二零年三月二十六日辭任。

(6) 陳杰先生於二零二零年三月二十六日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。

(7) 洪宇先生於二零二零年一月二十二日獲委任為非執行董事。

# 企業管治報告

## 主席及首席執行官

年內，主席及首席執行官分別由兩名個別人士劉杰山先生及崔磊先生出任，其職責清晰劃分，以維持權力及職權之平衡。主席主要負責本集團之策略規劃以及管理董事會之運作；而首席執行官則主要負責本集團之營運及業務發展工作。

## 委任及重選董事

本公司之公司細則訂明委任、重選及罷免董事之程序及過程。提名委員會負責檢討董事會之組成、發展及制定提名及委任董事之相關程序、監察董事之委任及繼承計劃以及評估獨立非執行董事之獨立性。

根據本公司之公司細則(「公司細則」)及企管守則，每名董事須最少每三(3)年重選連任及輪值退任一次。全體非執行董事亦須遵守上述退任規定，並根據不超過三(3)年之指定任期獲委任。此外，根據細則，於每屆股東週年大會上，當時董事之三分之一(或倘其人數並非三(3)的倍數，則最接近但不少於三分之一的人數)須輪席退任。退任董事符合資格膺選連任，並於其退任之整個大會舉行期間仍以董事身份行事，惟每位董事(包括獲委任指定任期者)須每三年最少輪值退任一次。因此，陳杰先生、劉廷安先生、洪宇先生及蘇錫河先生符合資格於應屆股東週年大會上獲股東重選連任。

## 獨立非執行董事

董事會現有三(3)名獨立非執行董事，其中最一(1)名獨立非執行董事根據上市規則第3.10條之規定具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性書面確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事持續專業發展

全體董事獲提供有關法律、規則及法規之培訓、最新信息及書面資料，以確保彼等了解本公司所從事業務之商業及規管環境之最新變動。本公司鼓勵董事參與各類型專業發展項目，尤其是與相關規則、法規及遵守規定有關者，以發展及更新彼等之知識及技能，確保董事繼續在具備全面資訊及切合所需之情況下向董事會作出貢獻。

根據各董事提供予本公司之培訓記錄，全體董事接受培訓之概要載於下表：

	持續專業發展項目類型		
	法律、規則及法規或企業管治事宜之信息更新	董事角色、職能及職務之信息更新	會計、財務或其他專業技能之信息更新
<b>執行董事</b>			
劉杰山先生 <sup>(1)</sup>	√	√	
崔磊先生 <sup>(2)</sup>	√	√	
楊槐君先生 <sup>(3)</sup>	√	√	
韓立鈇先生 <sup>(4)</sup>			√
孫旭國先生 <sup>(5)</sup>	不適用	不適用	不適用
陳杰先生(行政總裁) <sup>(6)</sup>	不適用	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>			
洪宇先生 <sup>(7)</sup>	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>			
蘇錫河先生	√	√	
王偉俊先生	√	√	
何堯德先生		√	

(1) 於二零二零年一月二十二日，劉杰山先生因希望專注於其他業務承擔而辭任執行董事兼董事會主席。

(2) 於二零二零年一月二十二日，崔磊先生因希望專注於其他業務承擔而辭任執行董事兼行政總裁。

(3) 楊槐君先生因其健康原因於二零一九年七月一日辭任本公司執行董事兼副行政總裁。

(4) 韓立鈇先生因需要投入時間到其他事務而於二零一九年六月二十六日辭任本公司執行董事兼首席財務官。

(5) 孫旭國先生於二零二零年一月二十二日獲委任為執行董事兼行政總裁並因專注其他事務而於二零二零年三月二十六日辭任。

(6) 陳杰先生於二零二零年三月二十六日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。

(7) 洪宇先生於二零二零年一月二十二日獲委任為非執行董事。

## 董事保險

於本年度內，本公司已就董事及高級職員於彼等執行職責時可能面對之法律行動投購保險。有關保險範圍將最少每年檢討一次，以確保提供足夠保障。

# 企業管治報告

## 審核委員會

審核委員會已經成立，負責對本集團之財務報告程序、風險管理及內部監控進行檢討及監督。於本報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事王偉俊先生(審核委員會主席)、蘇錫河先生及何堯德先生組成。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績已由審核委員會審閱。審核委員會認為，該等報表已符合適用會計準則、上市規則及法律規定，並已作出充分披露。

審核委員會審核中期報告及年報後，方提交予董事會。至少一名成員擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。審核委員會於審閱本公司中期報告及年報時不僅注意會計政策及常規變動之影響，亦關注是否遵守會計準則、上市規則及法例規定。

如有需要，外聘核數師之高級代表、執行董事與高級行政人員會獲邀出席會議。審核委員會各名成員在接觸本集團外聘核數師及管理層方面並無限制。

## 工作概況

審核委員會於本年度內舉行三次會議。審核委員會已根據審核委員會之職權範圍審閱年度及中期業績；就外聘及內部核數師之委聘條款向董事會提供推薦建議；及審視風險管理及內部監控制度以及其他職能。

## 薪酬委員會

董事會已成立薪酬委員會，並以書面訂明特定職權範圍，明確界定其角色、權力及職能。於本報告日期，薪酬委員會由三名成員蘇錫河先生(薪酬委員會主席)、王偉俊先生及何堯德先生(均為獨立非執行董事)組成。

薪酬委員會獲授權調查屬於其職權範圍內之任何事宜及於其認為有需要時向本公司任何僱員或董事索取任何所需資料，並諮詢外部法律或其他獨立專業人士之意見，費用由本公司支付。

## 工作概況

薪酬委員會於本年度內舉行一次會議。薪酬委員會根據薪酬委員會之職權範圍審閱全體董事及高級管理層之薪酬組合、就新任董事及高級管理層之薪酬向董事會提供推薦建議及授出購股權。



## 薪酬政策

有關本集團董事及高級管理層的薪酬政策已由薪酬委員會制訂並將不時由薪酬委員會審閱。董事、高級管理層及其他僱員根據其資歷及經驗、工作性質及表現並按與市況一致的薪級表支薪。除約定薪酬外，包括酌情花紅、醫療福利、保險保障及購股權在內的其他福利，亦可經本集團釐定後發放。

本公司已採納二零二零年購股權計劃及二零一九年購股權計劃作為對董事及本集團合資格僱員的獎勵。二零二零年購股權計劃及二零一九年購股權計劃的詳情載於董事會報告「二零二零年購股權計劃」及「二零一九年購股權計劃」各節。

根據企管守則之守則條文第B1.5條，高級管理層於截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度薪酬範圍詳情如下：

	高級管理層人數
零至1,000,000港元	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—
3,000,001港元至3,500,000港元	—
<hr/>	
	1

各董事於截至二零一九年十二月三十一日止年度之薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

# 企業管治報告

## 提名委員會

董事會已成立提名委員會，並以書面訂明特定職權範圍，明確界定其角色、權力及職能。於本報告日期，提名委員會由三名成員(全部為獨立非執行董事)蘇錫河先生(提名委員會主席)、王偉俊先生及何堯德先生組成。

提名委員會計劃每年最少舉行一次會議，以檢討董事會之結構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)。此外，提名委員會亦於需要時舉行會議，以考慮提名相關事宜。

## 工作概況

提名委員會於本年度內舉行一次會議。提名委員會已根據提名委員會之職權範圍就新任董事及高級管理層之委任向董事會提供推薦建議，審核董事會多元化政策、董事會之架構、規模及組成，並就董事會為配合本公司策略而作出之任何建議變動提供推薦建議。

## 提名政策

董事會已批准及採納提名政策(「提名政策」)。提名政策載列指引提名委員會識別及評估候選人的原則，旨在(i)向董事會提名委任其為董事及(ii)向本公司股東提名推選其為董事。

## 甄選標準

- 委員會在評估提名候選人合適與否時須考慮多項因素：
  - 誠信信譽；
  - 尤其在金融業的經驗及專業知識；
  - 願花在本公司業務的時間、興趣及專注度；
  - 其所有方面(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、技能、知識及服務期長短)的多元性；
  - 就委任獨立非執行董事而遵循上市規則第3.13條訂明獨立性標準與否；及
  - 提名委員會可酌情視之為符合本公司及本公司股東最佳利益的任何其他因素。
- 須按本公司細則及其他適用規則及規例委任任何提名候選人入董事會或重新委任董事會任何現役成員。

## 提名程序

1. 提名委員會秘書須召開會議，並從董事會成員(如有)中邀請提名候選人供委員會考慮。提名委員會亦可提名候選人供董事會考慮。
2. 就委任任何提名候選人入董事會而言，委員會須就相關人士進行妥善的盡職審查，並提出建議供董事會考量及批准。
3. 就重新委任董事會任何現役成員而言，提名委員會須向董事會提出建議供其考量及舉薦，以讓提名候選人在股東大會上膺選連任。
4. 如股東欲於股東大會上提名某人競選本公司董事，彼可在本公司香港主要辦事處提交書面通知以提請本公司董事會或公司秘書注意，或在遞交期內在香港股份過戶登記分處提交。
5. 董事會對有關推舉候選人在任何股東大會上出選的一切事宜有最終決定權。

## 董事會成員多元化政策

提名委員會採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)。本政策之概要連同為執行本政策而制定之可計量目標及達標進度於下文披露：

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升表現質素裨益良多。董事會成員多元化政策旨在列載為達致董事會成員多元化而採取之方針。設定董事會成員組合時，本公司會從多個可計量方面考慮董事會成員多元性，包括性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化之裨益。

## 可計量目標

甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選之長處及可為董事會提供之貢獻而作決定。

# 企業管治報告

## 執行及監察

提名委員會每年檢討董事會在多元化層面之組成，並監察董事會成員多元化政策之執行。

於本報告日期，董事會由五名董事組成。三名為獨立非執行董事，並據此促進嚴格檢視及監控管理過程。董事會於年齡、服務任期、專業背景及技能方面均有豐富多元性。

提名委員會已審閱董事會多元化政策以確保其有效，並認為本集團已達成董事會成員多元化政策。

## 公司秘書

本公司已根據服務合約委聘一名外部服務提供商何詠欣女士（「何女士」），彼獲委任為公司秘書。本公司非執行董事洪宇先生為何女士於本公司之主要公司聯絡人。

作為公司秘書，何女士於支援董事會方面擔當重任，確保董事會成員間有效交流資訊，以及董事會政策及程序得以遵守。何女士負責就企業管治事宜向董事會提供意見及應安排董事的入職培訓及專業發展。根據上市規則第3.29條，何女士於年內參加15小時以上的有關專業培訓。

## 董事就財務報表所承擔之責任

董事知悉彼等須負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露規定，就每個財政期間編製真實兼公平之財務報表。在編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已選用適當之會計政策及貫徹應用該等會計政策、作出公平及合理之判斷及估計，以及按持續經營基準編製財務報表。

## 核數師之獨立性及酬金

審核委員會獲授權監督外聘核數師之獨立性，以確保財務報表確具客觀性。香港立信德豪會計師事務所有限公司及永拓富信於截至二零一九年十二月三十一日止年度為本集團提供下列核數及非核數服務：

服務性質	金額 千港元
外聘核數服務(永拓富信)	780
非核數服務(永拓富信)	151
外聘核數服務(香港立信德豪會計師事務所有限公司)	—
非核數服務(香港立信德豪會計師事務所有限公司)	—

## 風險管理及內部監控

董事會須全面負責本集團之風險管理及內部監控制度並檢討其成效。董事會致力執行有效而穩健之風險管理及內部監控制度，以保障股東權益及本集團資產。

風險管理及內部監控制度乃旨在管理而非消除業務風險；協助保障本集團資產免受欺詐及其他違法行為；乃就重大財務錯誤陳述或虧損作出合理而非絕對的保證。此外，其應提供保留適當公平會計記錄的基準及協助符合相關規則及法規。

本公司尚未成立內部審計部門，董事認為，鑒於本集團業務的規模、性質及複雜性，為切合需要而安排風險管理部執行本集團內部審計職能更符合成本效益。風險管理及內部監控系統每年審閱兩次，由本次審閱開始。本集團先前委任外聘獨立專業公司負責該功能。

# 企業管治報告

本公司已安排內部風險管理部門執行本集團內部監控制度的年度審查(包括會計及管理制度)。根據其內部監控審查，內部監控顧問向本集團建議若干內部監控改善措施，本公司亦已對所提意見採取分析並採取對應措施。

識別、評估及管理風險的程序乃按定期及持續的基準進行。該等程序概述如下：

## 風險識別

- 識別可能影響本集團業務及營運的風險。

## 風險評估

- 評估已識別的風險對業務的影響及後果及其發生的可能性。

## 對風險評估結果的回應

- 通過比較風險評估的結果確定風險的優先級；及
- 確定風險管理策略及內部控制程序以防止、避免或減輕風險。

## 風險監測及報告

- 進行持續及定期的風險監測以及確保落實適當的內部控制程序；
- 在情況發生重大變化時加強風險管理策略及內部控制程序；及
- 定期向董事會報告風險管理及內部控制的結果及有效性。

董事會已透過審核委員會每年檢討本集團風險管理及內部監控制度的效能。檢討涵蓋本集團年內會計及財務呈報職能的預算、資源充裕度、員工資歷和經驗及培訓計劃。董事會認為本集團風險管理及內部監控制度妥善有效。

本公司亦已設立並維持處理及散佈內幕資料的適當程序。披露政策獲本公司採納，在處理及／或監察內幕資料披露時根據相關規則及規例為本集團董事、高級管理層及相關僱員提供一般指引。

## 股息政策

董事會已批准並採納股息政策（「股息政策」）。根據股息政策，在決定是否擬派股息及釐定股息金額時，董事會須考慮（其中包括）：

- (a) 本公司的實際及預期財務表現；
- (b) 本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可供分派儲備；
- (c) 本集團營運資金要求、資本開支要求及未來拓展計劃；
- (d) 本集團流動資金狀況；
- (e) 大體經濟局勢、本集團業務營商週期及可對本集團業務或財務表現及狀況構成影響的其他內在或外在因素；及
- (f) 董事會或認為相關的其他因素。

本公司支派股息亦受百慕達法例及本公司細則下任何限制約束。

董事會將繼續不時檢討股息政策，並無法保證任何特定金額的股息會就任何指定期間支派。

# 企業管治報告

## 與股東之溝通

與股東作出溝通可提高投資者之信心。本公司與其股東之主要溝通渠道包括刊發中期報告及年報、公告及通函、股東週年大會及其他股東大會；本公司鼓勵全體股東出席股東週年大會。本公司之網站亦定期為股東提供本集團最新資訊；本集團歡迎股東查詢股權及業務相關事宜，並會盡快提供詳盡資料。

## 股東權益

### 待股東召開股東特別大會

根據公司細則第58條細則，於遞交呈請當日持有不少於附有權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨時透過向本公司董事會或秘書遞交書面呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理相關呈請中列明的任何事宜。有關會議須於遞交呈請起計兩個月內舉行。如董事會於遞交呈請起計二十一日內未能召開有關會議，則呈請者可根據百慕達一九八一年公司法第74(3)條規定自行召開有關會議。

### 股東向董事會提出查詢

股東可將書面查詢寄送至本公司於香港的主要營業地點，以供公司秘書垂注。

### 於股東大會提出議案之程序

根據百慕達一九八一年公司法第79及80條，(i)持有於呈請當日有權於股東大會投票之全體股東總投票權不少於二十分之一；或(ii)不少於100名本公司股東，可自行負擔有關費用，遞交書面呈請，當中列明於下一屆股東週年大會上擬動議之決議案。呈請經有關股東簽署後，必須於大會舉行前不少於六個星期，送交本公司總辦事處(地址為：香港中環夏慤道12號美國銀行中心26樓2606B室)，註明公司秘書收啟。本公司香港股份過戶登記分處將會核實有關請求，而請求一經確認屬適當及符合議事規程，公司秘書方會提請董事會將決議案納入該股東大會通告。

## 憲章文件

於本年度內，本公司之憲章文件並無重大變動。



# 環境、社會及管治報告

中國中石控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事放債、持牌及金融服務業務、基金投資及物業發展。本公司藉着秉持良好的企業管治標準，致力改善環境、社會及管治表現，保護環境、投入社區及促進社會融合。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)之環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄27所載環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治指引」)而編製。

## A. 環境

### A.1 排放量

於本年度內，我們的廢氣排放量數據如下：

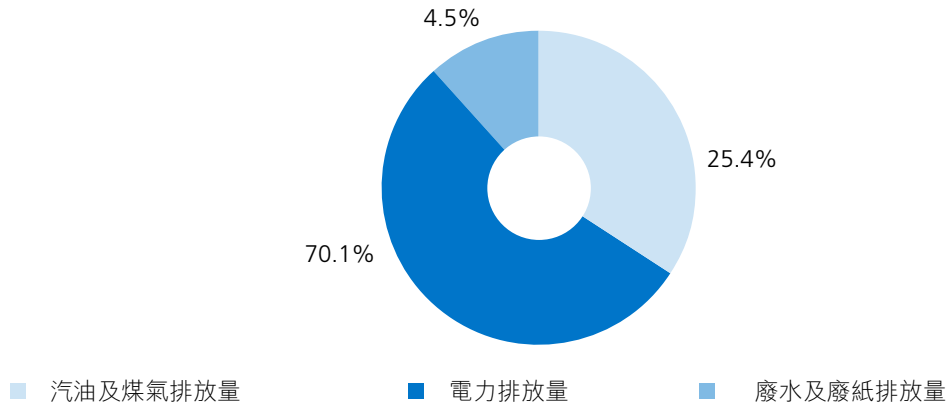
廢氣排放	單位	截至二零一九年	截至二零一八年
		十二月三十一日 止年度	十二月三十一日 止年度
氮氧化物總排放量	克	<b>3,209.17</b>	30.72
氮氧化物總排放量／僱員	克／僱員	<b>114.61</b>	0.96
硫氧化物總排放量	克	<b>56.93</b>	90.06
硫氧化物總排放量／僱員	克／僱員	<b>2.03</b>	2.81

下表顯示我們於本年度內之溫室氣體(「溫室氣體」)排放量。

溫室氣體排放	單位	截至二零一九年	截至二零一八年
		十二月三十一日 止年度	十二月三十一日 止年度
汽油及煤氣排放量	每噸二氧化碳當量	<b>10.87</b>	16.97
汽油及煤氣排放量／僱員	每噸二氧化碳當量／僱員	<b>0.39</b>	0.53
電力	每噸二氧化碳當量	<b>29.94</b>	26.84
電力／僱員	每噸二氧化碳當量／僱員	<b>1.07</b>	0.84
水及紙張	每噸二氧化碳當量	<b>1.92</b>	5.70
水及紙張／僱員	每噸二氧化碳當量／僱員	<b>0.07</b>	0.18
溫室氣體總排放量	每噸二氧化碳當量	<b>42.73</b>	49.51
溫室氣體總排放量／僱員	每噸二氧化碳當量／僱員	<b>1.53</b>	1.55

# 環境、社會及管治報告

## 溫室氣體總排放量



溫室氣體排放主要源自我們的用電，佔總排放量之70.1%；第二大排放源來自我們使用煤氣及公司車輛，佔溫室氣體總排放量之25.4%。

我們預期我們業務在空氣和溫室氣體排放、水和土地排污及產生有害和無害廢料等環保問題方面不會有任何重大風險。

於本年度內，本集團並未發生任何嚴重違反有關環境污染之法例及規例之情況。

## A.2 資源使用

鑑於其業務性質，本集團之資源消耗乃主要由於我們辦公室之耗電量、為我們員工備餐之煤氣消耗及我們使用公司車輛之耗油量。於本年度內，本集團消耗電量44,843千瓦時、煤氣7,728兆焦耳及汽油3,862升。

### 能源消耗

下表顯示我們於本年度內之能源消耗。

		截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度
汽油消耗	升	<b>3,862</b>	6,116
汽油消耗／僱員	升／僱員	<b>137.94</b>	191.13
煤氣消耗	兆焦耳	<b>7,728</b>	7,680
煤氣消耗／僱員	兆焦耳／僱員	<b>276</b>	240
電力消耗	千瓦時	<b>44,843</b>	38,537
電力消耗／僱員	千瓦時／僱員	<b>1601.54</b>	1,204.28

## 耗水量

下表顯示我們於業務運營中之耗水量數字：

耗水量	單位	截至二零一九年	截至二零一八年
		十二月三十一日 止年度	十二月三十一日 止年度
耗水量	立方米	<b>451</b>	415
耗水量／僱員	立方米／僱員	<b>16.10</b>	12.97

## 材料消耗

下表顯示我們於業務運營中之材料消耗數字：

材料消耗	單位	截至二零一九年	截至二零一八年
		十二月三十一日 止年度	十二月三十一日 止年度
紙張消耗(用於辦公室)	噸	<b>0.34</b>	1.13
紙張消耗(用於出版)	噸	<b>0.55</b>	0.61
紙張總消耗／僱員	噸／僱員	<b>0.01</b>	0.05

於本年度內，煤氣消耗因為僱員備餐而大幅上升；及電力消耗因在香港擴充辦公室而上升。

本集團已實施其降低能源消耗之環保政策：

- 為減少電力消耗，燈具、空調及電腦於不使用時關閉開關；於辦公區域安裝LED燈具。
- 為減少商務旅行中的汽油消耗，位於不同地點之各方採用電話會議而非面談。
- 為減少紙張及碳粉消耗，本集團辦公室提倡雙面打印及使用電子文檔而非打印文檔。

# 環境、社會及管治報告

## A.3 環境及自然資源

本集團之運營對環境及自然資源並無直接重大影響。然而，本集團已制定政策，盡量減少對環境及自然資源之影響：

- 於辦公室使用可重用餐具而非一次用餐具以減少浪費。
- 清潔服務供應商定期進行清潔及滅蟲，以保持辦公室內良好的衛生條件。
- 辦公室配備空氣淨化器以改善室內空氣質量。

於本年度內，本集團並未發生任何嚴重違反有關環境問題之法律及規例之情況。

## B. 社會

### B.1 僱傭

於本年度內，本集團已聘用42名僱員。於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸有28名僱員（二零一八年：32名僱員）。

#### 按性別劃分之僱員比例

女性僱員	男性僱員
39.29%	60.71%

#### 按年齡組別劃分之僱員比例

30歲以下	30歲至50歲	50歲以上
21.43%	67.86%	10.71%

#### 按地理區域組別劃分之僱員比例

香港	中國大陸
67.86%	32.14%

## 按性別組別劃分之人員流動率

女性僱員	男性僱員
40.00%	60.00%

---

30 歲以下	30 歲至50 歲	50 歲以上
0.00%	90.00%	10.00%

## 按地理區域組別劃分之人員流動率

香港	中國大陸
50.00%	50.00%

有關補償及罷免、招聘及晉升、工時、休養期、平等機會、多元性、反歧視及其他利益和福利的政策：

### 招聘政策

本集團為提供平等機會之僱主，平等對待所有求職者，並無任何不平等限制及優惠政策，並為所有求職者提供平等機會。於本年度內，本集團並未接獲報告或發現有關歧視或招聘之違規行為或投訴。

### 補償政策

本集團考慮僱員之表現、貢獻及對特定職位之責任向僱員提供薪酬福利。僱員在工作滿60天後，有權加入本集團之強制性公積金計劃。

### 工作及休息政策

僱員須每週工作5天，通常每個工作日工作8小時。僱員很少需要加班以保持勞逸結合的生活。僱員每年有權享有帶薪年假。

### 解僱政策

若僱員 (i) 嚴重違反本集團之僱員行為守則；(ii) 致使本集團蒙受重大損失；或 (iii) 違反刑事罪行或賄賂條例，則可能會被解僱。

# 環境、社會及管治報告

## 多元化政策

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)已採納多元化政策。在設計董事會組成成份時，已在多個可計量方面考慮董事會多元化，包括性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及服務期長短。

於本年度內，本集團遵循香港僱傭條例及強制性公積金計劃條例的相關條文。

## B.2 健康及安全

本集團重視僱員之健康及福祉。為了向僱員提供健康保障，僱員有權享有醫療保險等福利以及其他具競爭力之額外福利。

僱員健康與安全有關政策：

- 一名廚師受聘在工作日為各名僱員準備健康及美味的午餐，以提高免疫力及保持僱員之全面健康。
- 本集團的辦公室位於由物業管理且設有安全措施的商業樓宇內，僱員須使用員工卡或輸入密碼方可進入辦公室。
- 本集團已於辦公室內安裝滅火器及清楚張貼緊急出口樓層平面圖。於本年度內，本集團已邀請大廈管理處人員舉辦消防安全研討會及指派僱員參加年度消防演習。

下表顯示我們於本年度內之健康及安全數據：

健康及安全	單元	截至二零一九年	截至二零一八年
		十二月三十一日	十二月三十一日
		止年度	止年度
因工死亡人數 — 僱員	數量	0	0
因工死亡率	百分比	0.00	0.00
因工傷損失工作日數	數量	0	0

於本年度內，本集團概不知悉任何嚴重違反有關職業健康及安全相關法例及規例之情況。

## B.3 發展及培訓

為促進僱員的長遠事業發展，本集團支持僱員參與外部專業機構舉辦的培訓課程，並根據僱員的職業發展需要向彼等提供資助及補貼。本公司董事及高級管理層接受持續專業發展培訓計劃及簡介。於本年度內，本集團於員工培訓方面投入約43.93小時，相當於每名受培訓僱員參與約307.5小時(二零一八年：合共224.5小時；每名受培訓僱員參與約17.27小時)。

### 按級別劃分的受培訓僱員人數及比例

僱員級別	受培訓僱員人數	僱員人數	百分比(%)
高級管理層	1	14	7.14
經理	3	4	75.00
普通員工	3	10	30.00
總人數	7	28	25.00

### 按級別劃分的僱員平均培訓時數

僱員級別	培訓時數	受培訓僱員人數	平均培訓時數
高級管理層	48	1	48.00
經理	70.5	3	23.50
普通員工	189	3	63.00
總人數	307.5	7	43.93

## B.4 勞工準則

本集團一直嚴格遵守國家法例及規例，且本集團的任何業務並無涉及聘用童工及強制勞工。於本年度內，本集團並不知悉任何違反有關童工或強制勞工的規則及規例的情況。

# 環境、社會及管治報告

## B.5 供應鏈管理

本集團的主要業務並不涉及任何主要供應商。就辦公室的採購用品供應商而言，除價格因素外，本集團亦將考慮對環境及社會的影響。本集團選擇提供耐用而非一次用產品及包裝材料較少的供應商，以提高其可持續發展的意識。

## B.6 產品責任

本集團於其整個業務及營運中維持個人資料的高度安全性及保密性。本集團要求僱員於處理客戶及僱員的資料時(如收集、處理、使用及保存彼等的個人資料)遵守個人資料(私隱)條例。

本集團透過登記香港域名保障其知識產權。有關域名於屆滿時續期。

於本年度內，本集團並不知悉任何有關產品及服務標準的違反法例及規例的情況。

## B.7 反貪污

所有僱員須嚴格遵守防止賄賂條例及僱員手冊所載的行為守則，尤其是反賄賂條文。本集團已刊發指引，以提供有關執行上述反賄賂條文的實務性指引。

本集團制定舉報政策，該政策鼓勵員工向人力資源部報告疑似違反上述各項的情況。

於本年度內，本集團或其僱員並無涉及有關行賄、受賄、敲詐勒索及洗錢有關法例及法規的法律案件。

## B.8 社區投資

於本年度內，由於本集團並未物色到任何適合的慈善活動，故本集團並無參與任何社區投資。





## 永拓富信會計師事務所有限公司 YONGTUO FUSON CPA LIMITED

### 未能發表意見

我們受委聘審核列載於第58至154頁中國中石控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們未能對 貴集團之綜合財務報表發表意見。由於我們報告內「未能發表意見之基準」一節所述之事宜關係重大，我們未能取得充分適當之審核證據，為該等綜合財務報表之審核意見提供基準。在所有其他各方面，我們認為，綜合財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥善編製。

### 未能發表意見之基準

#### 1. 有關持續經營之多項不確定因素

如綜合財務報表附註3所述，截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團呈報 貴公司擁有人應佔虧損淨額402,514,000港元及營運現金流出淨額945,000港元。此外，於二零一九年十二月三十一日，貴集團之流動負債淨額為104,737,000港元。

如附註31及32所進一步解釋，於二零一九年十二月三十一日及直至批准該等綜合財務報表日期，貴集團之借款出現逾期且 貴集團違約及/或違反了 貴集團、借款人及投資者訂立之各自借款及融資協議所規定之契約及限制條款及條件。貴集團尚未接到主要借款人及投資者為結算應向彼等支付之未償還金額之命令，貴公司管理層正在進行持續協商並使借款人及投資者信服計劃將於二零一九年償還之金額，且不會行使彼等之合約權利要求 貴集團立即償還本金額及應計利息。根據 貴集團可獲得之最新資料，貴公司董事(「董事」)認為，借款人及投資者目前並無意行使彼等之權利要求立即償還未償還金額。

該等條件連同綜合財務報表附註3所述之其他事實表明可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑問之重大不確定因素之存在。

貴公司董事已採取多項措施提高 貴集團之流動性及財務狀況，及減輕流動資金壓力及改善 貴集團之財務狀況。

# 獨立核數師報告書

綜合財務報表已按持續經營基準編製，其有效性視乎上述措施之結果而定，該等措施受眾多不確定因素影響，包括但不限於以下因素：

- (i) 貸款人及投資者之財務重組(定義見附註3)成功落實；
- (ii) 在需要時獲取其他新的融資來源的額外融資計劃(定義見附註3)取得成功；
- (iii) 倘 貴集團未能及時履行全部付款義務，成功與投資者及貸款人，尤其是與 貴集團現有業務及營運有關之投資者及貸款人維持良好關係，使該等投資者及貸款人不會對 貴集團採取行動；及
- (iv) 貴集團業務及營運重組計劃(定義見附註3)成功實施。

倘 貴集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營基準經營，且將會作出調整以撇減 貴集團資產之賬面值至其可收回金額，就可能產生之任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

## 2. 年內確認的應收貸款及利息包括貸款利息收入的可收回性

誠如綜合財務報表附註23及24所披露，於二零一九年十二月三十一日，貴集團有應收貸款113,770,000港元及應收利息16,621,000港元，分別計入應收貸款以及應收貿易賬款及其他應收款項，其中大部分逾期超過180天，且應收貸款乃屬無擔保及／或僅由個人擔保提供擔保。此外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，貴公司確認利息收入25,103,000港元。

董事目前正檢討收回應收貸款及利息的可選方案，包括但不限於將應收貸款及利息出售予第三方或與債務人協商貸款重組(統稱「貸款重組計劃」)。然而，於二零一九年十二月三十一日及截至該等綜合財務報表批准日期，貸款重組計劃尚未最終確定。鑒於該不確定性，董事無法合理評估借款人近期內的償債能力。

應收貸款及利息之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)評估採納若干關鍵輸入數據及假設，包括但不限於(i)可從借款人收回之金額；(ii)未來現金流量(如有)；及(iii)預期信貸虧損評估所採納之其他關鍵假設。應收貸款及利息之預期信貸虧損評估的有效性取決於若干因素之結果，包括但不限於(i)借款人的償債能力；及(ii)成功實施貸款重組計劃。

貴公司管理層認為，以上評估所採用之資料為可用資料之最佳估計。我們未能就上文所述狀況取得充分適當之審核證據或令人信納之管理層解釋以為預期信貸虧損評估提供支持。不存在選擇性審核程序，令我們獲得我們認為屬必須之充分適當審計憑證以就應收貸款及利息之預期信貸虧損評估進行評估或佐證其適當性。此外，我們無法令自身信納年內利息收入是否根據 貴公司之會計政策獲妥善確認。因此，我們無法釐定對該等金額之任何調整及於綜合財務報表之相關披露是否屬必要。

### 3. 債務證券的公平值計量、應收投資收益的可收回性及投資收益的確認

誠如綜合財務報表附註24及26所載列，於二零一九年十二月三十一日，貴集團分別擁有屬於按公平值計入損益的金融資產的由未上市公司發行的債務證券（「債務證券」）約499,849,000港元及應收投資收益34,509,000港元。於二零一九年十二月三十一日，與債務證券有關的所有應收投資收益已逾期，因此借款人發生違約事件及／或違反未上市公司與借款人訂立的各項債務證券協議規定的契約及限制條款及條件。因此，全部債務證券及應收投資收益均須應要求償還。於截至二零一九十二月三十一日止年度，貴集團確認投資收益68,648,000港元（如綜合財務報表附註7所披露）。

誠如綜合財務報表附註26所詳述，董事已採取多項措施以收回債務證券及應收投資收益，包括但不限於向第三方出售債務證券及與借款人協商債務重組（統稱「債務證券重組計劃」）。然而，於二零一九年十二月三十一日及截至該等綜合財務報表批准日期，債務證券重組計劃尚未最終確定。因此，董事無法評估借款人近期內的償債能力。

貴公司管理層已委聘獨立外部估值師採用折現現金流量法進行債務證券的公平值估值及評估應收投資收益的預期信貸虧損。基於獨立外部估值師編製的報告，貴集團確認截至二零一九年十二月三十一日止年度的債務證券公平值虧損約12,759,000港元且亦確認應收投資收益的預期信貸虧損65,391,000港元。

公平值估值及預期信貸虧損評估採納由 貴公司管理層提供之若干關鍵假設，包括但不限於現金流量預測之有效性、違約概率、違約損失率（即存在違約時的虧損幅度）。債務證券公平值估值之有效性及應收投資收益之預期信貸虧損評估取決於若干因素之結果，包括但不限於(i)借款人的償債能力；及(ii)成功實施債務證券重組計劃。

# 獨立核數師報告書

貴公司管理層認為，以上估值及評估所使用的資料代表來自現有資料的最佳可用估計。就我們的審核而言，我們無法獲得我們認為乃屬必要的足夠適當審核憑據以評估或證實管理層在其公平值估值及預期信貸虧損評估中採用的關鍵輸入數據及關鍵假設的適當性，包括但不限於未來現金流量及估值和評估中採用之其他主要假設，此將影響公平值估值及預期信貸虧損評估之結果。因此，我們無法取得充分憑證以評估編製公平值估值及預期信貸虧損評估中關鍵假設之合理性。

此外，管理層無法就自截至二零一九年十二月三十一日止年度絕大部分拖欠的未償還債務及應收投資收益之可收回程度作出合理解釋。因此，我們無法使自身信納年內投資收益是否已根據 貴公司會計政策妥善確認。

考慮到以上範圍限制，並無我們可執行之其他信納程序，以確定對截至該日止年度確認之債務證券公平值約499,849,000港元及應收投資收益34,509,000港元之任何進一步減值、公平值虧損約12,759,000港元、確認投資收益68,648,000港元及應收投資收益預期信貸虧損減值65,391,000港元及綜合財務報表中之相關披露作出任何調整。

## 4. 有關自前股東貸款之審核證據不充分

如綜合財務報表附註30所披露，貴集團自一名前股東 Linshan Limited (「Linshan」) 獲得一筆貸款(「Linshan 貸款」)。於二零一九年十二月三十一日，Linshan 貸款之賬面值為49,598,000港元，相關應計利息為2,686,000港元；於截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團自損益扣除利息開支521,000港元(如綜合財務報表附註9所披露)。我們無法就 Linshan 貸款及相關應計利息之有效性及發生獲得充分適當之審核證據，原因為我們無法就審核對於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日 Linshan 貸款及相關應計利息之賬面值以及截至二零一九年十二月三十一日止年度自損益扣除的利息開支進行有效確認程序及我們並無獲得足夠之文件證據以令我們信納產生 Linshan 貸款及相關應計利息之交易之有效性及發生。

概無可執行之替代審核程序以讓我們信納期初及期末結餘及 Linshan 貸款及應計利息變動是否已於 貴公司綜合財務報表內妥為入賬。任何可能發現之必要調整可能對 貴集團於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之資產淨值及其截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量以及綜合財務報表中的相關披露造成重大影響。

## 5. 貴集團林木種植業務之公平值計量

如綜合財務報表附註20所披露，於二零一九年十二月三十一日，貴集團擁有有關其位於菲律賓棉蘭老島 Caraga 地區若干林木種植業務「林木種植業務」之權益之按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）之金融資產。根據貴公司之會計政策，為使金融資產按照按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，金融資產產生之現金流量完全是本金和未償還本金利息之支付。該評估指僅支付本金及利息測試及按工具層面進行。因此，貴集團之林木種植業務乃按公平值透過其他全面收益計量。董事認為，鑒於前聯營公司之投資（定義見附註20，該金額先於二零一四年重新分類為可供出售資產並自二零一八年一月一日起進一步重新分類為按公平值計入其他全面收益）於二零一四年出現全面減值及與過往年度及於二零一九年十二月三十一日一致，董事認為，林木種植業務之價值為零且實際收回菲律賓林木種植業務之任何價值並無任何現實可能性。貴公司管理層認為，儘管目前缺乏林木種植業務的財務及其他資料，但以上評估所使用的資料乃透過可用的資料作出的最佳估計。

於審核過程中，我們尋求執行選擇性審核程序以使我们信納貴集團於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之林木種植業務之賬面值為零。然而，考慮到貴集團林木種植業務之財務及其他資料不足，我們無法獲得我們認為必須之充分適當審計憑證以就貴集團林木種植業務之零賬面值進行評估或佐證其適當性。

考慮到上述範圍限制，我們概無執行其他可信納之程序以釐定貴集團林木種植業務期初及期末公平值之任何調整。就該賬戶餘額可能需要作出之任何調整將對貴集團於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之財務狀況表及貴集團截至該日止年度之財務表現以及綜合財務報表內的相關披露造成重大影響。

## 其他事項

貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃由另一名核數師審核，其於二零一九年三月二十九日就該等報表發表無保留意見。

## 董事及審核委員會對綜合財務報表承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定擬備真實而中肯之綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表之擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

# 獨立核數師報告書

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

審核委員會負責監督 貴集團之財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

董事負責根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定擬備真實而中肯之綜合財務報表，並對董事確定為使綜合財務報表之擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

根據香港會計師公會頒布之《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行該守則中的其他道德責任。

出具獨立核數師報告之審計項目合夥人為李恩輝。

永拓富信會計師事務所有限公司

執業會計師

李恩輝

執業證書編號 P06078

香港，二零二零年三月三十日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	7	103,938	99,532
其他收入(虧損)，淨額	8	1,274	(2,440)
行政開支		(41,954)	(52,499)
其他經營開支		(2,754)	(2,421)
投資物業之公平值收益	18	22,890	812
按公平值透過損益列賬之金融資產之公平值虧損	26	(137,195)	(26,915)
金融資產之預期信貸虧損	44	(279,619)	(18,374)
財務成本	9	(57,743)	(57,605)
除所得稅前虧損	10	(391,163)	(59,910)
所得稅開支	14	(11,352)	(7,714)
<b>年內虧損</b>		<b>(402,515)</b>	<b>(67,624)</b>
年內其他全面開支，扣除稅項 隨後可能重新分類至損益之項目			
換算海外業務產生之匯兌差異		(223)	(590)
年內全面開支總額		<b>(402,738)</b>	<b>(68,214)</b>
以下應佔年內虧損：			
— 本公司擁有人		(402,514)	(67,623)
— 非控股權益		(1)	(1)
		<b>(402,515)</b>	<b>(67,624)</b>
以下應佔年內全面開支總額：			
— 本公司擁有人		(402,737)	(68,213)
— 非控股權益		(1)	(1)
		<b>(402,738)</b>	<b>(68,214)</b>
		港仙	港仙
每股虧損：			
基本及攤薄	15	<b>(9.6)</b>	<b>(1.7)</b>

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	9,121	2,827
投資物業	18	231,487	210,079
無形資產	19	—	538
租賃按金	25	—	1,636
按公平值透過其他綜合收益列賬之金融資產	20	—	—
非流動資產總值		<b>240,608</b>	215,080
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	21	5,629	7,240
發展中物業	22	31,431	31,431
應收貸款	23	113,770	258,996
應收貿易賬款及其他應收款項	24	60,166	119,012
按金及預付款項	25	2,211	3,330
按公平值透過損益列賬之金融資產	26	499,905	637,251
現金及現金等價物	27	1,439	6,887
流動資產總值		<b>714,551</b>	1,064,147
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	28	39,319	38,237
應計費用	29	127,943	74,655
租賃負債	35	4,049	—
前股東貸款	30	49,598	49,598
其他借款	31	418,412	76,245
優先票據	32	179,967	178,688
流動負債總額		<b>819,288</b>	417,423
流動(負債)資產淨值		<b>(104,737)</b>	646,724
資產總值減流動負債		<b>135,871</b>	861,804



# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	35	2,136	—
其他借款	31	—	351,600
遲延稅項負債	33	37,405	26,678
非流動負債總額		<u>39,541</u>	<u>378,278</u>
<b>資產淨值</b>		<u>96,330</u>	<u>483,526</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	34	42,500	41,354
儲備		48,939	437,280
本公司擁有人應佔權益		91,439	478,634
非控股權益		4,891	4,892
權益總額		<u>96,330</u>	<u>483,526</u>

第58至154頁之綜合財務報表已於二零二零年三月三十日獲董事會批准及授權刊發。

陳杰  
董事

洪宇  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元 <i>附註(i)</i>	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元 <i>附註(ii)</i>	可供分派儲備 千港元 <i>附註(iii)</i>	實繳盈餘 千港元 <i>附註(iv)</i>	購股權儲備 千港元 <i>附註36</i>	累計虧損 千港元	總計 千港元		
於二零一八年一月一日	35,954	1,829,665	11,613	6,541	77,033	1,080,948	—	(2,562,748)	479,006	4,893	483,899
年內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(67,623)	(67,623)	(1)	(67,624)
年內其他全面虧損											
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	(590)	—	—	—	—	(590)	—	(590)
年內全面開支總額	—	—	—	(590)	—	—	—	(67,623)	(68,213)	(1)	(68,214)
<b>與擁有人交易</b>											
以權益結算以股份為基礎 的交易( <i>附註36</i> )	—	—	—	—	—	—	3,546	—	3,546	—	3,546
於配售時發行股份( <i>附註34(i)</i> )	5,400	58,895	—	—	—	—	—	—	64,295	—	64,295
於二零一八年十二月三十一日	41,354	1,888,560	11,613	5,951	77,033	1,080,948	3,546	(2,630,371)	478,634	4,892	483,526

# 綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元 <i>附註(i)</i>	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元 <i>附註(ii)</i>	可供分派儲備 千港元 <i>附註(iii)</i>	實繳盈餘 千港元 <i>附註(iv)</i>	購股權儲備 千港元 <i>附註36</i>	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一八年十二月三十一日 初始呈列	41,354	1,888,560	11,613	5,951	77,033	1,080,948	3,546	(2,630,371)	478,634	4,892	483,526
首次應用香港財務報告準則第 16號( <i>附註2</i> )	-	-	-	-	-	-	-	(496)	(496)	-	(496)
於二零一九年一月一日 經重列餘額	41,354	1,888,560	11,613	5,951	77,033	1,080,948	3,546	(2,630,867)	478,138	4,892	483,030
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(402,514)	(402,514)	(1)	(402,515)
年內其他全面虧損 換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	(223)	-	-	-	-	(223)	-	(223)
年內全面開支總額	-	-	-	(223)	-	-	-	(402,514)	(402,737)	(1)	(402,738)
與擁有人交易 以權益結算以股份為基礎的交 易( <i>附註36</i> )	-	-	-	-	-	-	3,658	-	3,658	-	3,658
於行使購股權後發行股份 ( <i>附註34(ii)</i> )	1,146	15,747	-	-	-	-	(4,513)	-	12,380	-	12,380
於二零一九年十二月三十一日	42,500	1,904,307	11,613	5,728	77,033	1,080,948	2,691	(3,033,381)	91,439	4,891	96,330

## 附註：

- (i) 根據百慕達一九八一年公司法，本公司之股份溢價賬可以繳足股份方式分派。
- (ii) 匯兌儲備包括換算海外業務財務報表產生之所有外匯差異。該儲備根據附註4(i)所載之會計政策處理。
- (iii) 本集團之可供分派儲備指於一九九四年進行集團重組時所收購附屬公司股份之面值與本公司就收購而發行股份之面值兩者間之差額。
- (iv) 本公司已於二零一四年十二月三十一日就股本削減通過一項特別決議案，而本公司之已發行股本於二零一五年一月二日自約299,617,000港元減至14,981,000港元。股本削減導致本公司已發行股本減少約284,636,000港元。該金額已計入本公司之實繳盈餘。

# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>經營活動之現金流量</b>			
除所得稅前虧損		<b>(391,163)</b>	(59,910)
就下列各項作出調整：			
物業、廠房及設備折舊	17	<b>4,835</b>	959
投資物業之公平值收益	18	<b>(22,890)</b>	(812)
無形資產攤銷	19	<b>538</b>	1,491
以公平值計入損益之金融資產公平值虧損		<b>137,195</b>	26,915
出售按公平值透過損益列賬之金融資產之收益		—	(64)
應收貸款之減值虧損		<b>135,874</b>	3,214
應收貿易賬款及其他應收款項之減值虧損		<b>143,745</b>	15,160
以權益結算以股份為基礎的支付開支		<b>3,658</b>	3,546
利息收入		<b>(130)</b>	(29)
財務成本		<b>57,743</b>	57,605
出售物業、廠房及設備之虧損		<b>138</b>	—
		<b>69,543</b>	48,075
營運資金變動前之經營溢利		<b>69,543</b>	48,075
持作出售物業減少		<b>1,611</b>	—
應收貿易賬款及其他應收款項增加		<b>(84,899)</b>	(64,251)
應收貸款減少(增加)		<b>9,352</b>	(190,373)
按金及預付款項減少		<b>2,755</b>	115
按公平值透過損益列賬之金融資產增加		—	(84)
應付貿易賬款及其他應付款項增加(減少)		<b>1,082</b>	(58,981)
應計費用減少		<b>(389)</b>	(2,786)
		<b>(945)</b>	(268,285)
經營活動所用現金		<b>(945)</b>	(268,285)
		<b>—</b>	(249)
已付所得稅		<b>—</b>	(249)
經營活動所用之現金淨額		<b>(945)</b>	(268,534)
<b>投資活動之現金流量</b>			
作為資產收購所收購一間全資附屬公司之現金流入淨額	41	—	535
已收利息		<b>130</b>	29
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>400</b>	—
購買物業、廠房及設備	17	<b>(2,084)</b>	(952)
		<b>(1,554)</b>	(388)
投資活動所用之現金淨額		<b>(1,554)</b>	(388)

# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>融資活動之現金流量</b>			
配售新股之所得款項		<b>12,380</b>	64,295
其他借款之所得款項	31(iii)	<b>500</b>	49,642
償還其他借款	31(iv)	<b>(10,000)</b>	(8,630)
償還租賃負債之主要部分	42	<b>(3,469)</b>	—
已付利息		<b>(2,787)</b>	(843)
		<hr/>	<hr/>
融資活動(所用)產生之現金淨額		<b>(3,376)</b>	104,464
		<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物之減少淨額		<b>(5,875)</b>	(164,458)
年初之現金及現金等價物		<b>6,887</b>	171,081
匯率變動之影響		<b>427</b>	264
		<hr/>	<hr/>
年末之現金及現金等價物，即銀行結餘及現金		<b>1,439</b>	6,887
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

中國中石控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於一九九四年六月二十九日於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda。本公司之主要營業地點為香港中環夏慤道12號美國銀行中心26樓2606B室。

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務載於附註38。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### (a) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則—二零一九年一月一日生效

香港會計師公會已頒佈數項於本集團本會計期間首次生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港財務報告準則第9號之修訂本	具負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則第3號、香港財務 報告準則第11號、香港會計準則第 12號及香港會計準則第23號之修訂本	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

採納香港財務報告準則第16號「租賃」之影響概述如下。其他於二零一九年一月一日生效之新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策並無任何重大影響。

#### (i) 採納香港財務報告準則第16號租賃之影響

香港財務報告準則第16號為租賃入賬方法(主要是承租人之入賬方法)之會計處理帶來重大變動。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)—詮釋第15號「經營租賃—優惠」及香港(準則詮釋委員會)—詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況報表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產屬低價值或被釐定為短期租賃之租賃等該原則之例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理與香港會計準則第17號大致相同。有關香港財務報告準則第16號對租賃之新定義、對本集團會計政策之影響及根據香港財務報告準則第16號本集團獲准採納之過渡方法之詳情，請參閱本附註(ii)至(v)條。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則—二零一九年一月一日生效(續)

#### (i) 採納香港財務報告準則第16號租賃之影響(續)

本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並將初始應用香港財務報告準則第16號之所有累計影響確認為對於初始應用日期之期初累計虧損結餘之調整。在香港財務報告準則第16號過渡條文允許下，於二零一八年呈列之比較資料未作重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對截至二零一八年十二月三十一日至二零一九年一月一日之財務狀況報表之影響(增加/(減少))：

	千港元
於二零一九年一月一日之財務狀況報表	
於物業、廠房及設備呈列之使用權資產	9,158
租賃負債(非流動)	(6,185)
租賃負債(流動)	(3,469)
累計虧損	<u>496</u>

以下對賬闡述截至二零一八年十二月三十一日應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日在財務狀況報表確認的於首次應用日期之租賃負債的對賬情況：

	千港元
經營租賃承擔與租賃負債之對賬	
截至二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	10,698
減：租賃期於二零一九年十二月三十一日截止之短期租賃	365
減：未來利息開支	<u>(1,409)</u>
截至二零一九年一月一日之租賃負債總額	<u>9,654</u>

於二零一九年一月一日之財務狀況報表確認之租賃負債應用之加權平均承租人遞增借貸利率為9.48%。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則—二零一九年一月一日生效(續)

#### (ii) 租賃之新界定

根據香港財務報告準則第16號，租賃被界定為讓渡權利於一段時間內使用一項資產(相關資產)以換取代價之合約或合約之一部分。當客戶於整個使用已識別資產期間同時：(a)有權藉使用該項已識別資產以獲取絕大部分經濟利益及(b)有權指示該項已識別資產之用途時，即合約讓渡於一段時間內使用該項已識別資產之控制權。

就含有租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，承租人應以租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之總單獨價格為基礎，將合約內之代價分配至各租賃組成部分，除非承租人應用實務權宜方法允許承租人按相關資產類別選擇不從租賃組成部分中分拆非租賃組成部分，而是將各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。

本集團已選擇不分拆非租賃組成部分，並就所有租賃將各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬列作單一租賃組成部分。

#### (iii) 承租人之會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須基於租賃資產擁有權附帶之風險及回報撥歸出租人或承租人之程度，將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃被釐定為經營租賃，則承租人於租賃期內將經營租賃下之租賃款項確認為開支。租賃下之資產不會於承租人之財務狀況報表確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論是經營租賃或融資租賃)須於財務狀況報表內撥充資本作為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選項，可選擇不將(i)屬短期租賃之租賃及／或(ii)相關資產屬低價值資產之租賃撥充資本。本集團已選擇不就低價值資產(本集團已租賃手機、臺式電腦及複印機)及於租賃開始當日租賃期少於12個月之租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃款項已於租賃期內以直線法支銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。



## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則—二零一九年一月一日生效(續)

#### (iii) 承租人之會計處理(續)

##### 使用權資產

使用權資產應按成本確認，並將包括：(i) 初始計量租賃負債之金額(見下文有關租賃負債入賬之會計政策)；(ii) 於開始日期或之前支付之任何租賃款項減去任何已收租賃獎勵；(iii) 承租人產生之任何初始直接成本及(iv) 承租人拆除及移除相關資產以符合租賃條款及條件所規定情況時將產生之估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則作別論。除符合投資物業或某類物業、廠房及設備(本集團就此應用重估模型)定義之使用權資產外，本集團應用成本模型計量使用權資產。根據成本模型，本集團按成本減去任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。符合投資物業定義之使用權資產乃按公平值列賬且符合持作自有用途之租賃土地及樓宇定義之使用權資產乃按公平值列賬。

就本集團而言，持作出租或資本增值之租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬，並按公平值列賬。對於持作自有用途的租賃土地及樓宇，將繼續根據香港會計準則第16號入賬，並按公平值列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號對此等使用權資產並無任何重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議租賃多項物業，而本集團行使判斷並釐定其為持作自有用途之租賃土地及樓宇以外的獨立類別資產。因此，租賃協議項下物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。

##### 租賃負債

租賃負債應按於租賃開始日期尚未支付之租賃款項現值確認。如可即時釐定租賃隱含之利率，則租賃款項採用該利率貼現。如不可即時釐定該利率，則本集團將採用其遞增借貸利率。

下列就於租賃期內使用相關資產之權利而於租賃開始日期尚未支付之款項被視為租賃款項：(i) 固定款項減任何應收租賃獎勵；(ii) 視乎某一指數或比率而定之可變租賃款項(初步按於開始日期之指數或比率計量)；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期應付之金額；(iv) 購買選擇權之行使價(倘承租人合理確定將行使該選擇權)；及(v) 終止租賃應付之罰款(倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則—二零一九年一月一日生效(續)

#### (iii) 承租人之會計處理(續)

##### 租賃負債(續)

於開始日期後，承租人將以以下列方式計量租賃負債：(i) 增加賬面金額以反映租賃負債利息；(ii) 減少賬面金額以反映已作出之租賃款項；及(iii) 重新計量賬面金額以反映任何重新評估或租賃修訂，例如某一指數或比率改變、租賃期改變、實質固定租賃款項改變或對於購買相關資產之評估改變令未來租賃款項改變。

#### (iv) 出租人會計處理

本集團向若干租戶出租其投資物業。由於香港財務報告第16號項下之出租人會計處理與香港會計準則第17號之規定大體上無變化，故採納香港財務報告準則第16號對該等財務報表並無重大影響。

#### (v) 過渡

誠如上文所述，本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並將初始應用香港財務報告準則第16號之所有累計影響確認為對於初始應用日期(二零一九年一月一日)之期初累計虧損結餘之調整。在香港財務報告準則第16號過渡條文允許下，於二零一八年呈列之比較資料未作重列並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年一月一日就以往應用香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃確認租賃負債，並按餘下租賃款項之現值(使用承租人於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現)計量該等租賃負債。

本集團已選擇於二零一九年一月一日就以往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃確認所有使用權資產，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第16號，惟於初始應用日期使用承租人之遞增借貸利率貼現。本集團已於二零一九年一月一日就所有該等使用權資產應用香港會計準則第36號資產減值評估當日是否出現任何減值。

本集團亦已應用下列實務權宜方法：(i) 對具合理相似特徵之租賃組合應用單一貼現率；(ii) 應用豁免，不就租賃期將於初始應用日期(二零一九年一月一日)起計12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債，並將該等租賃入賬列作短期租賃；(iii) 於二零一九年一月一日計量使用權資產時不包括初始直接成本及(iv) 如合約包括延期或終止租賃之選擇權，則於事後釐定租賃期。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則—二零一九年一月一日生效(續)

#### (v) 過渡(續)

此外，本集團亦已應用若干實務權宜方法，以使：(i) 對本集團所有以往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之租賃合約應用香港財務報告準則第16號及(ii) 不對以往並無根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號識別為包括租賃之合約應用香港財務報告準則第16號。

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列可能與本集團財務報表有關之已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團目前有意在該等準則生效之日應用相關變動。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>3</sup>
二零一八年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架 <sup>1</sup>

1. 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

2. 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

3. 修訂本原擬於二零一八年一月一日或之後開始之期間生效。生效日期現已延後／取消。修訂本仍可予提早應用。

本公司董事(「董事」)預期採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見未來不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 編製基準

### (a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)以及香港公司條例之披露規定而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露。

### (b) 計量基準及持續經營假設

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下文所載會計政策闡述之若干物業及金融工具以公平值計量除外。

#### **持續經營**

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額402,514,000港元(二零一八年：67,623,000港元)及擁有經營現金流出淨額945,000港元(二零一八年：268,534,000港元)。此外，於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為104,737,000港元(二零一八年：流動資產淨值為646,724,000港元)。

此外，如附註31及32所解釋，於二零一九年十二月三十一日及直至批准該等綜合報表日期，本集團的若干借款逾期及本集團違約及/或違反了本集團與借款人及投資者訂立的各自借款及融資協議所規定的契約及限制條款及條件。儘管本集團尚未接到主要借款人及投資者結算應向彼等支付的未償還金額的要求。本公司管理層正在進行持續協商並使借款人及投資者信服將於二零一九年還款的計劃，且不會行使彼等的合約權利要求本集團立即償還本金額及任何應計利息。根據本集團可獲得的最新資料，董事認為，借款人及投資者目前並無意行使彼等的權利要求立即償還未償還金額。

所有上述條件表明存在可導致對本集團持續經營能力產生重大疑慮之重大不確定因素。

## 3. 編製基準(續)

### (b) 計量基準及持續經營假設(續)

#### 持續經營(續)

鑒於此等情況，董事已審慎考慮本集團日後之流動資金狀況及表現以及可用融資來源以評估本集團有否足夠財務資源以供持續經營。因此，董事已採取若干措施以改善本集團負債及財務狀況、緩解流動資金壓力並改善本集團的財務狀況，包括(但不限於)以下措施：

- (i) 本集團正積極就本公司借款的潛在重組與其貸款人及投資者進行協商，並持續協商以說服本集團的投資者及貸款人不會採取行動要求即時償還任何違反貸款契約及所拖欠之借款，包括已有交叉違約條款之借款(「財務重組」)。
- (ii) 本集團正在確定從股東、關連方及第三方籌集額外資金之各種選擇(「額外融資計劃」)。例如，如附註46所解釋，於二零二零年二月二十六日，本公司及獨立第三方訂立認購協議(如附註46所界定)，據此，認購人(如附註46所界定)已有條件同意認購且本公司已有條件同意發行本金總額58,000,000港元的可換股債券。認購事項所得款項淨額預期將約為58,000,000港元，擬用於(i)補充本公司的營運資本及(ii)當機遇出現時，開發本公司的新業務。
- (iii) 倘本集團未能即時履行全部付款義務，本集團將繼續與本集團投資者及貸款人溝通以維持與彼等的關係，尤其是與本集團現有業務及營運有關的投資者及貸款人，使該等投資者及貸款人不會對本集團採取任何行動。
- (iv) 本集團繼續採取積極措施透過各種渠道控制營運及管理成本，包括但不限於(i)人力資源優化及調整，(ii)重組各分部結構及與客戶、債權人、投資者、貸款人及銀行等保持密切溝通(iii)承諾招攬新客戶以支持本集團主要業務之持續發展；及(iv)控制資本開支(「業務及營運重組計劃」)。

董事已審閱由本公司管理層編製之本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自二零一九年十二月三十一日起不少於十二個月期間。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團擁有足夠營運資金為其營運提供資金並履行其於二零一九年十二月三十一日起十二個月內到期的財務義務。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 編製基準(續)

### (b) 計量基準及持續經營假設(續)

#### 持續經營(續)

除上文所述者外，本公司管理層是否能實現上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團是否會按持續經營基準經營將視乎本集團透過以下措施產生充足融資及營運現金流的能力：

- (i) 與投資者及貸款人的財務重組成功落實；
- (ii) 在需要時獲取其他新的融資來源的額外融資計劃取得成功；
- (iii) 倘本集團未能即時履行全部付款義務，成功與本集團債權人、投資者、貸款人及銀行，尤其是與本集團現有業務及營運有關的債權人、投資者、貸款人及銀行維持良好關係，使該等債權人、投資者、貸款人及銀行不會對本集團採取任何行動。
- (iv) 本集團業務及營運重組計劃成功實施。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營基準經營，且將會作出調整以撇減本集團資產的賬面值至其可收回金額，就可能產生的任何其他負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

### (c) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，而港元亦為本公司的功能貨幣。

## 4. 重要會計政策

### (a) 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「本集團」)之財務報表。集團公司內公司間交易及結餘及未變現溢利於編製綜合財務報表時予以全數撇銷。未變現虧損亦將撇銷，惟有關交易提供證據顯示所轉讓之資產出現減值，在此情況下，有關虧損於損益中確認。

於本年間收購或出售之附屬公司之業績乃自收購日期起或截至出售日期止(如適用)計入綜合全面收益表內。必要時，本公司會對附屬公司之財務報表作出調整以使其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行之股權於收購日期之公平值總額計量。所收購之可識別資產及所承擔負債則主要按收購日期之公平值計量。本集團先前所持被收購方之股權按收購日期之公平值重新計量，而所產生之收益或虧損則於損益中確認。本集團可按每宗交易基準選擇按公平值或按應佔被收購方可識別資產淨值之比例計量為目前於附屬公司的所有者權益的非控制權益。所有其他非控股權益均按公平值計量，除非香港財務報告準則要求另一種計量基準，則作別論。所產生之收購相關成本列作開支，除非其在發行權益工具時發生，在該情況下，有關成本從權益中扣除。

於收購後，代表目前於附屬公司擁有權益的非控股權益之賬面值為該等權益於初步確認時的金額另加有關非控股權益應佔的其後權益變動。即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面收入總額仍歸屬於非控股權益。

### (b) 附屬公司

附屬公司乃指本公司可行使控制權之被投資公司。倘具備以下全部三項元素，本公司即對被投資公司擁有控制權：對被投資公司擁有權力、就被投資公司可變回報承受風險或享有權利，及其行使權力影響有關可變回報之能力。倘有事實及情況顯示任何該等控制權元素可能有變，將會重新評估有關控制權。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本減減值虧損(如有)列賬。本公司按已收取及應收取股息之基準將附屬公司之業績入賬。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (c) 無形資產

#### 所收購無形資產

單獨收購之無形資產初步按成本確認。業務合併過程中所收購無形資產之成本為收購日期之公平值。其後，具有有限可使用年期之無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。

攤銷乃於其可使用年期按直線基準計提撥備如下。具無限可使用年期之無形資產按成本減任何累計減值虧損列賬。攤銷開支於損益確認，並計入行政開支。

有關證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)就第4類「就證券提供意見」及第9類「提供資產管理」3年  
受規管活動發出之牌照

#### 減值

具無限可使用年期之無形資產及尚未可供使用之無形資產須每年進行減值測試，方法為比較其賬面金額與其可收回金額，而不論是否出現任何可能減值跡象。倘估計資產之可收回金額低於其賬面金額，則將資產之賬面金額削減至其可收回金額。

減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產之賬面金額增加至其經修訂估計可收回金額，惟該增加之賬面金額不得超過資產於過往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面金額。

具有有限可使用年期之無形資產在該資產出現可能減值跡象時進行減值測試(見下文附註4(o)所載有關其他資產之減值之會計政策)。

### (d) 物業、廠房及設備

業主自用租賃土地及樓宇按公平值減累計折舊列帳。每年進行重估以確保賬面值不會與採用報告期末之公平值所釐定者存在重大差異。重估增值乃於其他全面收益內確認，並採用權益法計入於物業重估儲備。重估減值首先以相同物業以前之估值增值抵銷，其後確認為損益。其後任何增值乃確認為損益，惟以先前所扣減者為限，餘額計入物業重估儲備。



## 4. 重要會計政策(續)

### (d) 物業、廠房及設備(續)

任何重估物業、廠房及設備所產生的重估增值均確認為其他全面收益及於重估儲備中累計。除非重估增值是撥回先前就相同資產已於損益中確認的重估減少，則於該情況下的增加以過往已扣除的減少為限計入損益。重估物業、廠房及設備導致賬面淨值減少，並超出先前有關重估該資產而重估儲備之結餘(如有)時於損益確認。其後出售或報廢重估資產時，其應佔重估盈餘會轉撥至保留溢利。

於出售後，就先前估值已變現之重估儲備有關部份由物業重估儲備撥入保留溢利。

其他物業、廠房及設備乃以成本減去累計折舊及累計減值虧損入賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價格及收購該等項目直接應佔之成本。

僅當與該項目有關之未來經濟利益可能流入本集團且該項目之成本能夠可靠計量時，其後成本才會計入資產之賬面值或確認為單獨資產(如適用)。替代部分之賬面值會取消確認。如維修及保養等所有其他成本乃於產生時計入財務期間於損益內確認為開支。

物業、廠房及設備之折舊均以直線法按估計可使用年期進行，以撇銷其成本(經扣除預期剩餘價值)。可使用年期、剩餘價值及折舊法乃於各報告期末檢討及調整(如適用)。就此目的使用之主要年率/可使用年期如下：

租賃土地及樓宇	超出租賃期
租賃物業裝修	10-50%
傢俬、裝置及設備	10-20%
汽車	20-33 $\frac{1}{3}$ %

倘若資產之賬面值高於其估計可收回款項，則該資產即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目之收益或虧損為銷售所得款項淨額與其賬面值間之差額，並於出售時於損益賬內確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (e) 投資物業

投資物業乃持作賺取租金收入或作資本增值或兩者兼有之物業，而非於一般業務過程中持作出售，用作生產或提供產品或服務，或用作行政用途之物業。投資物業於初始確認時乃按成本計量及其後之任何公平值變動乃於損益內確認。

### (f) (A) 租賃(於二零一九年一月一日採用之會計政策)

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於財務狀況報表資本化為使用權資產及租賃負債，惟為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產以及於開始日期租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

#### 使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)首次計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃優惠；(iii)承租人產生的任何初始直接成本及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。除了符合投資物業之定義及本集團採用重估模式計算之物業、廠房及設備類型之使用權資產外，本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。符合投資物業定義之使用權資產乃按公平值列帳，符合持作自用租賃土地及樓宇定義之使用權資產乃按公平值列帳。

本集團將為出租或資本增值目的而持有的租賃土地及樓宇根據香港會計準則第40號入賬，並以公平值列帳。本集團將持作自用的租賃土地及樓宇根據香港會計準則第16號入賬，並按公平值列帳。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議租賃多項物業，而本集團行使判斷並釐定其為持作自用的租賃土地及樓宇以外的獨立類別資產。因此，租賃協議項下物業產生之使用權資產按折舊成本列帳。

## 4. 重要會計政策(續)

### (f) (A) 租賃(於二零一九年一月一日採用之會計政策)(續)

#### 租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。租賃付款將採用租賃隱含的利率貼現(倘該利率可即時釐定)。倘該利率無法即時釐定，本集團將採用本集團的增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就使用相關資產權利支付的款項視為租賃付款：(i) 固定付款減任何應收租賃優惠；(ii) 按開始日期之指數或利率首次計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv) 倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價；及(v) 倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

於開始日期後，本集團將透過下列方式計量租賃負債：(i) 增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii) 減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii) 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

#### 作為出租人的會計處理

本集團已出租其投資物業予若干租戶。經營租賃租金收入以直線基準按相關租賃期於損益內確認。就經營租賃進行磋商和作出安排所產生的初始直接成本，會加入租賃資產的賬面值，並以直線基準按租賃期確認為開支。

### (B) 租賃(二零一八年十二月三十一日前採用之會計政策)

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

#### 本集團作為出租人

經營租賃之租金收入於相關租賃期間以直線基準於損益內確認。磋商及安排經營租賃所產生之最初直接成本計入租賃資產之賬面值，並按租期以直線基準確認為開支。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (f) (B) 租賃(二零一八年十二月三十一日前採用之會計政策)(續)

#### 本集團作為承租人

根據經營租賃應付之租金總額以直線法按租期於損益內確認。所獲取之租金優惠按租賃期間確認為租金開支總額之一部分。

就租賃分類而言，物業租賃之土地及樓宇成分視為獨立分開。

### (g) 持作出售物業／發展中物業

持作出售物業及發展中物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值乃經參考於報告日期後所收取之銷售所得款項減銷售開支之金額，或管理層根據當時市況作出之估計而釐定。

物業成本包括該等物業應佔之收購成本、發展開支、利息及其他直接成本。附屬公司所持物業之賬面值於綜合財務報表內予以調整，以反映本集團之實際收購成本(如適用)。

### (h) 金融工具

金融工具指形成一個實體的金融資產並形成另一個實體的金融負債或權益工具的合約。

#### (i) 金融資產

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量、按公平值透過其他全面收入列賬及按公平值透過損益列賬的金融資產。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收款項外，本集團按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收款項按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

按攤銷成本分類及計量或按公平值透過其他全面收入列賬的金融資產產生的現金流量應純粹為支付本金及未償還的本金產生的利息。該評估被稱為純粹支付本金及利息測試，並於工具層面執行。

## 4. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### (i) 金融資產(續)

##### 後續計量

就後續計量而言，金融資產分為三類：

- 按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)
- 按公平值透過損益列賬的金融資產
- 按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產

##### 按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

該類別與本集團最為相關。倘滿足以下兩個條件，本集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產；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未償還本金支付本金及利息。

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

本集團按攤銷成本列賬的金融資產包括銀行存款及現金等價物、應收貿易賬款及其他應收款項及應收貸款。

##### 按公平值透過損益列賬的金融資產

按公平值透過損益列賬的金融資產包括於初始確認時指定按公平值透過損益列賬的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。

按公平值透過損益列賬的金融資產按公平值於財務狀況報表列賬，而公平值變動淨額於綜合收益表中確認。

上市股本投資的股息在支付權確立時亦於綜合收益表中確認為「其他經營收入」。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### (i) 金融資產(續)

##### 股本工具

在初次確認並非作買賣用途之股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值之後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。按公平值列入其他全面收益的股本投資按公平值計量。股息收入於損益內確認，除非股息收入明確表示收回部分投資成本。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認且不會重新分類至損益。所有其他股本工具分類為按公平值計入損益，而公平值、股息及利息收入的變動均於損益確認。

#### (ii) 金融資產減值虧損

本集團就應收貿易賬款、貸款及其他應收款項及其他債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之虧損撥備。預期信貸虧損按以下其中一項基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)年限內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以本集團根據合約應得的所有合約現金流量及本集團預期收到的所有合約現金流量之間的差額計量。該差額其後按該資產原實際利率相近的差額貼現。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化法計量應收貿易賬款及應收貸款之虧損撥備，並已根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟條件調整。

對於其他債務金融資產，預期信貸虧損乃基於12個月的預期信貸虧損。然而，信貸風險自產生時一直顯著增加時，準備將基於年限內預期信貸虧損計提。

當釐定金融資產之信貸風險自初步確認後有否大幅增加，及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

## 4. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### (ii) 金融資產減值虧損(續)

基於行業慣例及對客戶的信貸評估，本集團假設，倘信貸風險逾期超過90日，金融資產的信貸風險將大幅增加。

本集團認為，金融資產擬作信貸減值的情況有：(1) 借款人大不可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(2) 金融資產已逾期超過180日。

信貸減值金融資產的利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。非信貸減值金融資產的利息收入按金融資產的總賬面值計算。

#### (iii) 金融負債

本集團按照產生負債的目的對其金融負債進行分類。按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計量，而按攤銷成本列賬的金融負債初步會按公平值扣除所產生的直接應計成本計量。

##### *按攤銷成本列賬之金融負債*

按攤銷成本列賬之金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、及來自前股東借款人的貸款其後使用實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支於損益內確認。

收益或虧損於終止確認負債時透過攤銷程序於損益確認。

#### (iv) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支之方法。實際利率指於金融資產或負債之預期可使用年期或(如適用)較短期間內準確折現估計未來現金收入或付款之利率。

#### (v) 股本工具

本公司已發行之股本工具以收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### (vi) 終止確認

根據香港財務報告準則第9號，倘本集團就金融資產獲得未來現金流量之合約權利屆滿或倘金融資產已獲轉讓及該轉讓符合終止確認之標準，則本集團會終止確認該項金融資產。

倘相關合約規定之責任獲解除、註銷或屆滿，則會終止確認金融負債。

倘本集團因重新磋商負債條款而向債權人發行本身的權益工具以償付全部或部分金融負債，所發行的權益工具即所付代價，乃初步按有關金融負債(或當中部分)註銷當日的公平值確認及計量。倘已發行權益工具的公平值無法可靠計量，則權益工具按已註銷金融負債的公平值計量。已註銷金融負債(或當中部分)的賬面值與所付代價間的差額乃於年內在損益內確認。

### (i) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及存放於銀行之活期存款以及原定到期日為三個月或以下並可隨時兌換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之其他短期高流通投資。

### (j) 收益確認

當貨品或服務的控制權按能反映本集團預期就交換該等貨品或服務而可收取的代價的金額(不包括代表第三方收取的金額)轉讓予客戶時，會確認與客戶訂立合約的收益。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

視乎合約條款及適用於該合約之法律規定，貨品或服務控制權可隨時間轉移或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，貨品或服務控制權已隨時間轉移：

- 提供客戶同時收到並消耗的所有利益；
- 創建或提升本集團履約時客戶控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項。



## 4. 重要會計政策(續)

### (j) 收益確認(續)

倘貨品或服務之控制權隨時間轉移，收益確認將按整個合約期間已完成履約責任之進度進行。否則，收益於客戶獲得貨品或服務控制權之時間點確認。

當合約包含融資部分，就貨品或服務轉移予客戶而為客戶提供重大利益超過一年時，收益按應收金額的現值計量，使用合約開始時在本集團與客戶之間訂立的獨立融資交易中反映的貼現率貼現。當合約包含為本集團提供重大財務利益的融資部分時，根據合約確認的收益包括根據實際利率法計算的合約負債所附加的利息開支。對於付款與承諾貨品或服務轉移之間的期限為一年或不足一年的合約，交易價格不會根據香港財務報告準則第15號應用可行權宜方式就重大融資部分的影響進行調整。

#### (i) 物業管理服務收入

物業管理服務收入隨著服務的提供而隨時間推移確認。該等服務收入的發票按月出具，通常須於30天內支付。

#### (ii) 租金收入

租金收入(包括根據經營租賃所出租物業的預先開具發票的租金)在相關租賃期內以直線法確認。

#### (iii) 持牌及金融服務業務

本集團在根據各工作條款完成交易的服務，且收益能夠可靠地計量之時點，確認提供特定財務顧問服務及擔任獨立財務顧問產生的金融服務收入，因為僅彼時本集團方擁有就所履行的服務收取客戶付款的現時權利。金融服務的發票在簽訂服務合約後，並在達成合約中規定的里程碑時出具。

提供資產管理服務的持牌費收入根據相關協議中規定的合約條款隨時間推移確認，因為客戶同時收到並消耗本集團提供的利益，且收益能夠可靠地計量。

#### (iv) 放債業務之利息收入

利息收入於產生時採用實際利率法計算確認。對於以攤銷成本計量且不存在信用減值的金融資產，實際利率適用於資產的賬面總額。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即扣除損失準備的賬面總額)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (j) 收益確認(續)

#### (v) 策略金融投資的投資收益

指定為以公平值計入損益的權益工具的股息收入，一般在證券除息時在投資收益內確認。

#### (vi) 物業銷售

當本集團之履約並無創造一項可被本集團用於替代用途之資產，並且本集團具有迄今為止已完成之履約部分獲得付款之可執行之權利，則隨時確認收入。

### (k) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，按報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就資產及負債之賬面值(就財務報告而言)與相關數值(就稅務而言)間之暫時差額予以確認。除商譽及不影響會計或應課稅溢利之已確認資產及負債外，遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額予以確認。倘應課稅溢利有機會用以抵銷可扣減暫時差額，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按適用於預期變現資產或清償負債賬面值之方式及根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計量。

釐定計量遞延稅項金額時所採用之適當稅率之一般規定有一個例外情況，即當投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列值時。除非推定被推翻，否則，該等投資物業之遞延稅項金額採用於報告日期按其賬面值出售該等投資物業所適用之稅率計量。倘投資物業可予折舊並按目的為隨時間流逝(而非透過出售)消耗有關物業包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有，則上述推定將被推翻。

遞延稅項負債乃就於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資產生之應課稅暫時差額予以確認，惟倘本集團能夠控制暫時差額之撥回及暫時差額於可見將來很有可能不會撥回則除外。

所得稅乃於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益內確認之項目有關則除外，在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益內確認。

## 4. 重要會計政策(續)

### (l) 外幣

集團實體以彼等經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)以外之貨幣進行之交易乃按交易發生時之適用匯率入賬。外幣貨幣資產及負債乃按報告期末之適用匯率換算。按公平值列賬並以外幣計值之非貨幣項目乃按公平值釐定當日之現行匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額乃於產生期間之損益內確認。因重新換算按公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額乃計入期間之損益內，惟重新換算收益及虧損於其他全面收益內確認之非貨幣項目而產生之差額除外，於此等情況下，匯兌差額亦於其他全面收益內確認。

於綜合賬目時，海外業務的收入及開支項目按該年度的平均匯率換算為本集團的呈報貨幣(即港元)；惟於該期間匯率大幅波動之情況下除外，倘如此，則按於交易產生當時的相若匯率換算。海外業務的所有資產及負債於報告期末按當時匯率換算，產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認並於權益中累計為匯兌儲備(歸屬於非控制權益(如適用))。於換算構成本集團於海外業務投資淨額一部分的長期貨幣項目時，於集團實體獨立財務報表的損益內確認的匯兌差額重新分類至其他全面收益並於權益中累計為匯兌儲備。

於出售海外業務時，截至出售日期在該業務匯兌儲備確認的累計匯兌差額重新分類至損益，作為出售時損益的一部分。

### (m) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供相關服務之年度報告期末後十二個月之前將全數結付之僱員福利(終止僱傭福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務之年度內確認。

#### (ii) 界定供款退休計劃

當僱員提供服務時，向界定供款退休金計劃供款於損益內確認為開支。

#### (iii) 終止僱傭福利

終止僱傭福利於本集團不再能撤回提供該等福利時及本集團確認涉及支付終止僱傭福利之重組成本時(以較早者為準)確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計政策(續)

### (n) 以股份支付之款項

當購股權授予僱員及其他提供相似服務之人士時，已收服務之公平值參考購股權於授出日期之公平值計量。該等公平值在歸屬期內之損益確認，並相應增加權益內的購股權儲備。計及非市場歸屬條件之方式是調整預期將於各報告期末歸屬之股本工具數目，使到最終於歸屬期內確認之累計金額是建基於最終歸屬之購股權數目。市場歸屬條件會成為釐定所授出購股權之公平值之因素。只要符合所有非市場歸屬條件，不論市場歸屬條件達成與否亦會計算開支。累計開支不會就未能達成市場歸屬條件而調整。

### (o) 其他資產之減值

本集團於各報告期末審閱其物業、廠房及設備、具有限可使用年期之無形資產以及於附屬公司之投資之賬面值，以釐定是否有任何跡象表明該等資產已產生減值虧損或先前確認之減值虧損是否不復存在或可能已經減少。

倘資產之可收回金額(即公平值減出售成本和使用價值之較高者)估計將低於其賬面值，則該資產之賬面值將削減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，該資產之賬面值將增加至其可收回金額之經修訂估計，惟增加後之賬面值不得超出於過往年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

### (p) 借款成本

所有借款成本於產生之期間內於損益中確認。

### (q) 撥備及或然負債

如本集團因過去的事件須承擔法定或推定責任，而履行有關責任很可能引致能夠可靠估計經濟效益的流出，則會就未確定時間或金額的負債確認撥備。

當可能不需要產生經濟效益流出時，或金額無法可靠估計時，該債務則須披露為或然負債，除非產生經濟效益流出的可能性極低，則當別論。純粹憑一宗或多宗未來事件是否發生而確定存在的潛在債務，除非產生經濟效益流出的可能性極低，否則亦同時披露為或然負債。

## 4. 重要會計政策(續)

### (r) 關連人士

- (a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與本集團有關連：
- (i) 可控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本公司之母公司的主要管理人員的成員。
- (b) 在以下任何情況下，某實體與本集團有關連：
- (i) 該實體及本集團均是同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自與其他有關連)。
  - (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的某集團的成員公司的聯營公司或合營公司)。
  - (iii) 兩家實體均是同一第三方的合營公司。
  - (iv) 某實體是第三方實體的合營公司而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體乃旨在提供福利予本集團或與本集團有關連的實體的僱員的離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)項中所辨別的人士控制或共同控制。
  - (vii) 在(a)(i)項中所辨別的人士對該實體有重大影響力，或該人士是該實體(或是該實體的母公司)的主要管理人員的成員。
  - (viii) 實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

某人士的近親家庭成員為在與實體交易時預期會影響該名人士或受到該名人士影響的家庭成員，包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士配偶或家庭伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或其配偶或家庭伴侶之受養人。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計判斷及估計不確定性之關鍵來源

於應用本集團之會計政策時，董事須就並未在其他來源顯示之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關之其他因素而作出，實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準進行審閱。會計估計之修訂乃於修訂估計期間內確認(倘修訂僅影響該期間)，或於修訂期間及日後期間確認(倘修訂影響現時及日後期間)。

### 應收貸款、應收貿易賬款及其他應收款項減值撥備

香港財務報告準則第9號及香港會計報告準則第39項下就所有類別的金融資產的耗蝕虧損計量均要求作出判斷，特別是釐定耗蝕虧損及評估信貸風險的顯著上升時須估計未來現金流量的數額及時間；以及抵押品的價值。該等估計由多項因素引起，而其變動可導致不同程度撥備的變動。

本集團的預期信貸損失計量為複雜模型的輸出結果，並且連帶多項有關不同輸入值選擇及該等相互依賴性的潛在假設。被視為會計判斷及估計的預期信貸損失模型的元素包括：

- 本集團評估信貸風險是否已顯著增加致使金融資產的撥備應按年限內預期信貸損失基準計量及定性評估的條件。
- 當金融資產的預期信貸損失是按綜合基準評估時則金融資產依據客戶風險特性及產品種類按組合劃分。
- 制定預期信貸損失模型，包括根據信貸風險行為週期、違約損失率及收回信貸風險抵押品的情況，釐訂實體面對信貸風險的期間所用的不同算式及輸入值選擇。
- 釐定宏觀經濟情況與經濟輸入值(如失業水平與抵押品價值)之間的聯繫性，以及其對違約可能性的影響、違約風險及違約損失。
- 選出前瞻性宏觀經濟情況及彼等發生的可能性比重，將經濟輸入值導入預期信貸損失模型當中。

本集團政策為在實際損失經驗的情況下定期檢視其模式，並於有需要時作出調整。與上述因素有關的預期信貸虧損評估的變動將導致預期信貸虧損的重大調整(如屬必要)。

## 5. 主要會計判斷及估計不確定性之關鍵來源(續)

### 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納不同司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。於日常業務過程中，可能出現多項涉及未能確切釐定最終稅項之交易及計算。

當管理層認為可能有臨時差額或稅項虧損而可用以抵銷未來之應課稅溢利時，則會確認與該等臨時差額及稅項虧損相關之遞延稅項資產。其實際應用之結果或有不同。

除了於該等財務報表中所披露的資料外，就其他主要來源之估計不確定性有可能帶有導致於未來財政年度對資產及負債作出重大調整的重大風險，討論如下：

### 公平值計量

計入本集團財務報表之若干資產及負債須按公平值計量及／或披露公平值。

本集團之金融及非金融資產及負債之公平值計量盡可能運用市場可觀察輸入值及數據。於釐定公平值計量所用之輸入數據乃根據所用估值方法中使用之輸入數據之可觀察程度分類為不同層級(「公平值等級」)：

- 第一級：按相同條款於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級：除第一級輸入數據以外之可觀察直接或間接輸入數據；
- 第三級：不可觀察輸入數據(即並非源自市場數據)。

項目分類為上述等級乃根據所使用輸入數據之最低等級(其對項目之公平值計量有重大影響)作出。項目於各等級之間的轉撥乃於產生期間確認。本集團按公平值計量若干項目：

- 物業、廠房及設備中的自有物業(附註17)；
- 投資物業(附註18)；
- 以公平值計入其他全面收益之金融資產(附註20)；及
- 按公平值透過損益列賬之金融資產(附註26)。

有關上述項目之公平值計量之更多詳細資料，請參閱適用附註。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計判斷及估計不確定性之關鍵來源(續)

### 按公平值於損益列賬之金融資產的投資

本集團通過由富有才幹且經驗豐富的基金經理所管理之投資基金，投資按公平值於損益列賬之金融資產。金融資產之贖回受各項準則規限，如基金經理的批准、鎖定期、基金及其相關投資期限等。將該等投資分類為流動資產或非流動資產涉及重大估計和判斷，且其贖回標準可能不時予以修改。相關投資的期限亦可能導致該等投資無法於12個月內實現。

## 6. 分類報告

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決策之報告釐定其經營分類。

本集團有四個(二零一八年：四個)可報告分類。

本集團之經營分類乃根據其業務性質及所提供之產品及服務分別進行組織及管理。本集團各經營分類代表一個提供產品及服務之策略性業務單位，而所承受之風險及回報有別於其他經營分類。

有關經營分類之詳情如下：

- (i) 放債分類涉及於香港及中國之放債業務。
- (ii) 持牌及金融服務業務涉及可從事第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團所產生之收益，以及基金投資組合、企業發展策略諮詢、項目管理諮詢等所產生之顧問及管理服務收入。
- (iii) 戰略金融投資涉及由具有良好管理技術、合理管理費等的基金經理所管理之金融產品投資(見附註26)。
- (iv) 物業發展分類涉及於中國之物業發展、商場內單元／店舖之管理及租賃以及住宅單位銷售。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6. 分類報告(續)

### (a) 分類收益及業績

	放債		持牌及金融服務業務		戰略金融投資		物業發展		總計	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
可報告分類收益	<u>25,103</u>	<u>23,594</u>	<u>1,323</u>	<u>2,405</u>	<u>68,648</u>	<u>69,754</u>	<u>8,864</u>	<u>3,779</u>	<u>103,938</u>	<u>99,532</u>
業績										
分類業績	<u>(133,988)</u>	<u>15,727</u>	<u>(1,075)</u>	<u>878</u>	<u>(162,200)</u>	<u>25,508</u>	<u>25,415</u>	<u>4,893</u>	<u>(271,848)</u>	<u>47,006</u>
未分配公司收入									—	11
未分配公司開支									(61,572)	(49,322)
財務成本									<u>(57,743)</u>	<u>(57,605)</u>
除所得稅前虧損									<u>(391,163)</u>	<u>(59,910)</u>
其他分類資料										
投資物業之公平值收益	—	—	—	—	—	—	22,890	812	22,890	812
物業、廠房及設備折舊	(10)	(4)	—	—	—	—	(278)	(113)	(4,835)	(959)
按公平值透過損益列賬之金融資產之公平值虧損										
損	(7)	—	—	—	(137,188)	(26,915)	—	—	(137,195)	(26,915)
應收貸款減值虧損	(135,874)	(3,214)	—	—	—	—	—	—	(135,874)	(3,214)
應收貿易賬款及其他應收款項減值虧損	(15,996)	—	—	—	(127,547)	(15,160)	(202)	—	<u>(143,745)</u>	<u>(15,160)</u>

分類溢利(虧損)指各分類產生之溢利(虧損)，不計及分配無形資產攤銷、若干其他收入及其他收益(虧損)、中央行政開支、財務成本及所得稅抵免(開支)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6. 分類報告(續)

### (b) 分類資產及負債

	放債		持牌及金融服務業務		戰略金融投資		物業發展		總計	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>資產</b>										
可報告分類資產	133,321	274,201	1,413	43,531	533,460	693,407	278,037	254,162	946,231	1,265,301
未分配資產									8,928	13,926
資產總值									<u>955,159</u>	<u>1,279,227</u>
<b>負債</b>										
可報告分類負債	(37,752)	(101)	(3)	(75)	(3,655)	(1,524)	(33,422)	(37,842)	(74,832)	(39,542)
未分配負債									(746,592)	(729,481)
遞延稅項負債									(37,405)	(26,678)
負債總額									<u>(858,829)</u>	<u>(795,701)</u>

就監察分類表現及於分類間分配資源而言：

- 所有資產均獲分配至經營及可報告分類，惟若干物業、廠房及設備、若干其他應收款項、按金及預付款項以及現金及現金等價物除外。
- 所有負債均獲分配至經營及可報告分類，惟若干應計費用及其他應付款項、應付所得稅、遞延稅項、應付票據及應付貸款除外。

## 6. 分類報告(續)

### (c) 地區資料

下表提供本集團分別按經營地點及資產所在地劃分之來自外界客戶收益及其非流動資產之分析。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自外界客戶收益		
— 中國	<b>10,408</b>	5,564
— 香港	<b>93,530</b>	93,968
	<b>103,938</b>	99,532
指定非流動資產		
— 中國	<b>234,229</b>	210,601
— 香港	<b>6,379</b>	4,479
	<b>240,608</b>	215,080

### (d) 有關主要客戶之資料

相應年度來自客戶佔本集團總收益超過10%之收益如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶A 戰略金融投資分類及放債分類產生之收益	<b>22,560</b>	20,442
客戶B 戰略金融投資分類產生之收益	<b>16,455</b>	16,380
客戶C 戰略金融投資分類產生之收益	<b>13,900</b>	13,900
客戶D 戰略金融投資分類產生之收益	<b>11,733</b>	12,913
	<b>64,648</b>	63,635

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6. 分類報告(續)

### (e) 可報告分類(虧損)溢利、資產及負債之對賬

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>除所得稅前虧損</b>		
可報告分類(虧損)溢利	<b>(271,848)</b>	47,006
未分配公司收入	—	11
未分配公司開支	<b>(61,572)</b>	(49,322)
財務成本	<b>(57,743)</b>	(57,605)
	<u>(391,163)</u>	<u>(59,910)</u>
<b>資產：</b>		
可報告分類資產	<b>946,231</b>	1,265,301
未分配公司資產		
—現金及現金等價物	<b>1,439</b>	6,887
—其他公司資產	<b>7,489</b>	7,039
	<u>8,928</u>	<u>13,926</u>
綜合資產總值	<b>955,159</b>	1,279,227
<b>負債：</b>		
可報告分類負債	<b>(74,832)</b>	(39,542)
未分配公司負債		
—前股東之貸款	<b>(49,598)</b>	(49,598)
—其他公司負債	<b>(696,994)</b>	(679,883)
	<u>(746,592)</u>	<u>(729,481)</u>
遞延稅項負債	<b>(37,405)</b>	(26,678)
綜合負債總額	<b>(858,829)</b>	(795,701)

## 7. 收益

收益指於中國出售物業及中國物業之租金及物業管理費收入、放債業務之貸款利息收入、持牌及金融服務收入及金融資產投資的利息收入。逾期應收貸款產生之貸款利息收入及本年度尚未逾期之應收貸款分別為25,062,000港元及41,000港元。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：</b>		
於中國出售物業	4,244	—
物業管理費收入	2,069	1,533
持牌及金融服務收入	<u>1,323</u>	<u>2,405</u>
	<u><b>7,636</b></u>	<u><b>3,938</b></u>
<b>其他來源的收益：</b>		
物業租金收入	2,551	2,246
貸款利息收入	25,103	23,594
策略金融投資的投資收益	<u>68,648</u>	<u>69,754</u>
	<u><b>96,302</b></u>	<u><b>95,594</b></u>
總計	<u><b>103,938</b></u>	<u><b>99,532</b></u>
<b>香港財務報告準則第15號範圍內的收益確認分列：</b>		
於中國出售物業		
— 於某時點	4,244	—
物業管理費收入		
— 隨時間轉移	2,069	1,533
持牌及金融服務收入		
— 隨時間轉移	<u>1,323</u>	<u>2,405</u>
	<u><b>7,636</b></u>	<u><b>3,938</b></u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 8. 其他收入(虧損)，淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他收益：		
利息收入	130	29
雜項收入	543	210
	<u>673</u>	<u>239</u>
其他虧損：		
匯兌收益(虧損)，淨額	601	(2,679)
	<u>1,274</u>	<u>(2,440)</u>

## 9. 財務成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股東貸款利息	521	516
其他借款利息	42,380	41,330
優先票據利息	14,075	15,759
租賃負債利息	767	—
	<u>57,743</u>	<u>57,605</u>

## 10. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除(計入)下列各項後達致：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已確認為開支之銷售及服務成本*	2,754	2,421
員工成本(附註11)	28,076	36,711
下列項目的折舊		
— 擁有的物業、廠房及設備(附註(a))	948	959
— 計入租賃土地及樓宇的使用權資產(附註(b))：	3,887	—
無形資產攤銷#	538	1,491
土地及樓宇之經營租賃租金(附註(c))	—	5,859
核數師酬金#	780	1,200
出售按公平值透過損益列賬的金融資產收益	—	(64)
出售物業、廠房及設備的虧損	138	—
應收貸款減值虧損 <sup>◎</sup>	135,874	3,214
應收貿易賬款及其他應收款項減值虧損 <sup>◎</sup>	143,745	15,160
— 持牌及金融服務業務所產生的應收貿易賬款	37,578	2,966
— 銷售持作銷售物業所產生的應收貿易賬款	202	—
— 金融資產投資所產生的應收投資收益		
可換股債券	24,578	1,209
債務證券	65,391	10,985
— 應收貸款產生的利息收入	15,996	—
短期租賃開支	<u>1,879</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 物業、廠房及設備折舊零港元(二零一八年：110,000港元)及948,000港元(二零一八年：849,000港元)分別計入其他經營開支及行政開支。
- (b) 本集團已於二零一九年一月一日採用累計影響法初步應用香港財務報告準則第16號並調整期初結餘，以確認先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的與租賃有關的使用權資產。於二零一九年一月一日初步確認使用權資產後，作為承租人的集團須確認使用權資產折舊，而非根據租賃期內按直線法確認經營租賃中的先前租金開支政策。根據該等方法，比較資料並未重列。參見附註2(a)(i)。
- (c) 土地及樓宇之經營租賃租金1,294,000港元及4,565,000港元分別於二零一八年計入其他經營開支及行政開支。

\* 計入其他經營開支

# 計入行政開支

◎ 計入金融資產的預期信貸虧損

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 11. 員工成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
員工成本(包括董事酬金)包括：		
薪金及其他福利	24,194	32,639
定額供款退休計劃供款	224	526
股份為基礎的 — 支付開支	3,658	3,546
	<u>28,076</u>	<u>36,711</u>

## 12. 董事酬金

已付或應付各董事之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	與績效 相關的獎金 千港元	以股份為 基礎之付款 (附註(a)) 千港元	定額 供款退休 計劃供款 千港元	合計 千港元
二零一九年						
<b>執行董事</b>						
劉杰山(於二零二零年一月二十二日辭任)	300	1,760	—	1,025	18	3,103
崔磊(於二零二零年一月二十二日辭任)	300	1,700	—	1,025	18	3,043
楊槐君(於二零一九年七月一日辭任)	—	1,015	—	1,025	9	2,049
韓立鈺(於二零一九年六月二十六日辭任)	—	1,015	—	1,025	9	2,049
<b>獨立非執行董事</b>						
王偉俊	120	—	—	—	—	120
蘇錫河	300	—	—	—	—	300
何堯德	300	—	—	—	—	300
	<u>1,320</u>	<u>5,490</u>	<u>—</u>	<u>4,100</u>	<u>54</u>	<u>10,964</u>



## 12. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	與績效 相關的獎金 千港元	以股份為 基礎之付款 (附註(a)) 千港元	定額 供款退休 計劃供款 千港元	合計 千港元
<b>二零一八年</b>						
<b>執行董事</b>						
劉杰山	—	3,218	—	602	18	3,838
崔磊	—	3,200	—	602	18	3,820
楊槐君	—	3,200	—	602	18	3,820
韓立鈺	—	3,200	—	602	18	3,820
<b>獨立非執行董事</b>						
吳世明(於二零一八年五月三十日辭任)	49	—	—	—	—	49
王偉俊	130	—	—	—	—	130
蘇錫河	325	—	—	—	—	325
何堯德(於二零一八年五月三十日獲委任)	192	—	—	—	—	192
	<u>696</u>	<u>12,818</u>	<u>—</u>	<u>2,408</u>	<u>72</u>	<u>15,994</u>

附註：

- 該等金額指根據本公司購股權計劃授予董事的購股權的估計價值。該等購股權價值根據財務報表附註4(n)所載規定以股份為基礎之付款的會計政策計量。授出購股權的進一步詳情載列於財務報表附註36。
- 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金(二零一八年：零)。
- 崔磊先生為本公司的前任首席執行官。
- 上文列示的首席執行官及執行董事的酬金主要為彼等與管理本公司及本集團事務有關的服務的酬金。
- 上文列示的非執行董事及獨立非執行董事的酬金主要為其作為董事的服務的酬金。
- 並無董事或首席執行官放棄或同意放棄截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度的任何酬金的安排。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 13. 五位最高酬薪人士

本集團五位最高酬薪人士中，四名(二零一八年：四名)為本公司董事，其中兩名辭任董事被僱為員工，其薪酬於上文附註12披露。餘下一名(二零一八年：一名)人士個人之薪酬及前董事受僱為員工時的薪酬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及其他福利	2,959	3,222
與績效相關的獎金	—	—
以股份為基礎的付款	966	568
定額供款退休計劃供款	36	18
	<u>3,961</u>	<u>3,808</u>
彼等之薪酬款額介乎以下範圍：		
零至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至3,000,000港元	3	—
3,000,001港元至4,000,000港元	—	1

## 14. 所得稅開支

綜合損益及其他全面收益表所列之所得稅金額指：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項		
— 年內稅項	—	—
— 過往年度撥備不足	—	249
	—	249
遞延稅項(附註33)	11,352	7,465
年內所得稅開支	<u>11,352</u>	<u>7,714</u>

二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《稅務條例(修訂)(第7號)》(二零一七年)法案(「法案」)引入兩級利得稅稅率制度。該法案於二零一八年三月二十八日簽署並於次日刊登憲報。在兩級利得稅稅率制度下，合資格的集團實體的首個2百萬港元利潤將按8.25%徵稅，超過2百萬港元利潤將按16.5%徵稅，不符合兩級利得稅率制度的集團實體的利潤將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

## 14. 所得稅開支(續)

由於兩年內均無應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

於其他司法權區產生之稅項乃按該等司法權區各自之現行稅率計算。

年內所得稅與綜合損益及其他全面收益表所列除所得稅前虧損之對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除所得稅前虧損	(391,163)	(59,910)
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	(64,541)	(9,885)
於其他司法權區經營之附屬公司稅率差異之影響	10,684	7,082
不可扣稅開支之稅務影響	79,684	17,906
毋須課稅收入之稅務影響	(16,956)	(12,545)
未確認稅項虧損之稅務影響	2,430	5,019
未確認其他可扣減臨時差異之稅務影響	832	61
動用過往未確認稅項虧損	(781)	(173)
過往年度撥備不足	—	249
	<u>11,352</u>	<u>7,714</u>
年內所得稅開支	<u>11,352</u>	<u>7,714</u>

## 15. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就每股基本及攤薄虧損而言之本公司擁有人應佔 年內虧損	<u>(402,514)</u>	<u>(67,623)</u>
就每股基本及攤薄虧損而言之普通股加權平均數	<u>4,199,456,946</u>	<u>3,935,647,303</u>

所使用之分母乃與上文所詳述之每股基本及攤薄虧損所用者相同。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於行使本公司購股權將導致每股虧損減少，並視為兩個年度的反攤薄，故每股攤薄虧損假設並無行使本公司購股權。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 16. 股息

董事並無就截至二零一九年十二月三十一日止年度宣派或建議宣派任何股息(二零一八年：無)。

## 17. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 千港元	擁有物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢私、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>						
於二零一八年一月一日	—	—	10,662	1,493	2,314	14,469
匯兌調整	—	—	(501)	(1)	—	(502)
添置	—	—	597	355	—	952
透過收購一間附屬公司購入	—	—	—	15	—	15
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,758</u>	<u>1,862</u>	<u>2,314</u>	<u>14,934</u>
於二零一八年十二月三十一日按原先呈列 首次應用香港財務報告準則第16號	11,123	—	—	—	—	11,123
	<u>11,123</u>	<u>—</u>	<u>10,758</u>	<u>1,862</u>	<u>2,314</u>	<u>26,057</u>
截至二零一九年一月一日重列結餘	11,123	—	10,758	1,862	2,314	26,057
匯兌調整	—	—	(11)	—	—	(11)
添置	—	—	2,019	65	—	2,084
自投資物業轉撥	—	559	—	—	—	559
出售	—	—	(458)	(145)	(1,591)	(2,194)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(458)</u>	<u>(145)</u>	<u>(1,591)</u>	<u>(2,194)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>11,123</u>	<u>559</u>	<u>12,308</u>	<u>1,782</u>	<u>723</u>	<u>26,495</u>
<b>累計折舊及減值</b>						
於二零一八年一月一日	—	—	9,268	1,011	1,342	11,621
匯兌調整	—	—	(474)	—	—	(474)
折舊	—	—	404	174	381	959
透過收購一間附屬公司購入	—	—	—	1	—	1
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,198</u>	<u>1,186</u>	<u>1,723</u>	<u>12,107</u>
於二零一八年十二月三十一日按原先呈列 首次應用香港財務報告準則第16號	1,965	—	—	—	—	1,965
	<u>1,965</u>	<u>—</u>	<u>9,198</u>	<u>1,186</u>	<u>1,723</u>	<u>14,072</u>
截至二零一九年一月一日重列結餘	1,965	—	9,198	1,186	1,723	14,072
匯兌調整	—	—	123	—	—	123
折舊	3,887	—	511	189	248	4,835
於出售時對銷	—	—	(137)	(45)	(1,474)	(1,656)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(137)</u>	<u>(45)</u>	<u>(1,474)</u>	<u>(1,656)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>5,852</u>	<u>—</u>	<u>9,695</u>	<u>1,330</u>	<u>497</u>	<u>17,374</u>
<b>賬面淨值</b>						
於二零一九年十二月三十一日	<u>5,271</u>	<u>559</u>	<u>2,613</u>	<u>452</u>	<u>226</u>	<u>9,121</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,560</u>	<u>676</u>	<u>591</u>	<u>2,827</u>

## 17. 物業、廠房及設備(續)

於二零一九年十二月三十一日，本集團的租賃土地及樓宇經參考獨立估值師漢華評值有限公司(「漢華」)之評估市值進行估值，該獨立估值師持有認可及相關專業資格，並對被估值之物業所在地點及所屬類別有近期經驗。重估盈餘扣除適用遞延所得稅乃於物業重估儲備中扣除。

土地及樓宇之公平值屬第三層經常性公平值計量。年初與年末之公平值結餘對賬如下。

	二零一九年 千港元
期初結餘(第三層經常性公平值)	—
自投資物業轉撥	<u>559</u>
年末結餘(第三層經常性公平值)	<u><u>559</u></u>

使用市場比較法估計持有的自用物業的公平值。公平值基於近期類似物業市場交易，並對本集團物業的位置或狀況的差額進行重大調整。該等調整基於不可觀察輸入數據。

重大不可觀察輸入數據	範圍
每月市場租金	每平方米人民幣12元
定期收益	每年7.0%
復歸收益	每年8.0%

市場租金、定期收益及復歸收益越高將相應地導致公平值越低。公平值計量基於上述物業不同於其實際使用的最高和最佳用途。

倘若以成本模型計算重新估計物業，其賬面淨值將為559,000港元，該賬面淨值為將於年內轉撥自投資物業的金額。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>公平值</b>		
於年初	<b>210,079</b>	156,295
透過資產收購所添置(附註41)	—	55,140
公平值變動	<b>22,890</b>	812
匯兌調整	<b>(923)</b>	(2,168)
轉移至物業、廠房及設備	<b>(559)</b>	—
	<b>231,487</b>	210,079
<b>指：</b>		
公平值：		
於中國落成之投資物業	<b>145,353</b>	142,917
於中國在建之投資物業	<b>86,134</b>	67,162
	<b>231,487</b>	210,079

本集團持有作賺取租金收入或資本升值之投資物業均以公平值模式計量，並分類及入賬列為投資物業。

於二零一九年十二月三十一日，投資物業公平值約為52,351,000港元(二零一八年：53,274,000港元)，本集團就此尚未取得房屋產權所有證。本集團正在申請房屋產權所有證。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值乃由董事參考獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司(「普敦國際評估」)及漢華根據最高及最佳用途方法編製之估值報告釐定。

本集團之投資物業的公平值計量已分類為香港財務報告準則第13號公平值計量所界定之三個層級之公平值架構。於二零一九年十二月三十一日之投資物業公平值屬第三層(二零一八年：第三層)經常性公平值計量，使用重大不可觀察數據以計量公平值。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，就投資物業而言，第一層及第二層之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層。

## 18. 投資物業(續)

投資物業之公平值屬第三層經常性公平值計量。年初與年末之公平值結餘對賬如下。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>公平值</b>		
年初(第三層經常性公平值)	<b>210,079</b>	156,295
添置	—	55,140
公平值變動	<b>22,890</b>	812
匯兌調整	<b>(923)</b>	(2,168)
轉撥至物業、廠房及設備	<b>(599)</b>	—
	<hr/>	<hr/>
年末(第三層經常性公平值)	<b><u>231,487</u></b>	<b><u>210,079</u></b>

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，投資物業之公平值乃採用直接比較法及投資法(視情況而定)釐定。對於透過直接比較法釐定之投資物業，乃使用近期關於可比較物業價格之市場資料釐定，並就本集團物業之特色之任何差異作出調整。對於使用投資法釐定之投資物業，會計及投資物業現行租金及潛在復歸收入(如適用)。

投資物業之公平值調整於綜合損益及其他全面收益表之「投資物業之公平值虧損」一項內確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業(續)

二零一九年及二零一八年十二月三十一日估值數據之詳情載列如下：

於二零一九年十二月三十一日

物業	位置	層級	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係
持作進一步發展之物業	中國	三	直接比較法	市場售價：每平方米人民幣6,800元	市場售價越高，公平值越高
零售店—第一層	中國	三	投資法	每月市場租金：每平方米人民幣35元至人民幣49元	市場租金越高，公平值越高
				定期收益率：每年4.5%	定期收益率越高，公平值越低
				復歸收益率：每年5.5%	復歸收益率越高，公平值越低
零售店—第二層	中國	三	投資法	每月市場租金：每平方米人民幣12元	市場租金越高，公平值越高
				定期收益率：每年7.0%	定期收益率越高，公平值越低
				復歸收益率：每年8.0%	復歸收益率越高，公平值越低
停車位	中國	三	直接比較法	估計每個停車位市場價：人民幣130,000元	市場價越高，公平值越高
住宅物業	中國	三	直接比較法	估計每平方米市場價：介乎人民幣5,388元至人民幣11,386元	市場價越高，公平值越高



## 18. 投資物業(續)

於二零一八年十二月三十一日

物業	位置	層級	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公平值之關係
持作進一步發展之物業	中國	三	直接比較法	市場售價：每平方米 人民幣5,200元	市場售價越高，公平值越高
零售店—第一層	中國	三	投資法	每月市場租金：每平方米 人民幣33元至人民幣47元	市場租金越高，公平值越高
				定期收益率：每年4.5%	定期收益率越高，公平值越低
				復歸收益率：每年5.5%	復歸收益率越高，公平值越低
零售店—第二層	中國	三	投資法	每月市場租金：每平方米 人民幣12元	市場租金越高，公平值越高
				定期收益率：每年7%	定期收益率越高，公平值越低
				復歸收益率：每年8%	復歸收益率越高，公平值越低
停車位	中國	三	直接比較法	估計每個停車位市場價：人民幣 110,000元	市場價越高，公平值越高
住宅物業	中國	三	直接比較法	估計每平方米市場價：介乎人民 幣8,741元至人民幣11,101元	市場價越高，公平值越高

年內已賺取之物業租金收入為2,551,000港元(二零一八年：2,246,000港元)，而相關直接經營開支約為325,000港元(二零一八年：412,000港元)。所持物業於一至八年(二零一八年：一至八年)已有落實之租戶。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 19. 無形資產

	證監會牌照 千港元
<b>成本</b>	
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日及 二零一九年十二月三十一日	<u>4,472</u>
<b>攤銷</b>	
於二零一八年一月一日	<b>(2,443)</b>
攤銷	<u>(1,491)</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	<b>(3,934)</b>
攤銷	<u>(538)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>(4,472)</u>
<b>賬面淨值</b>	
於二零一九年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>538</u>

無形資產指透過截至二零一六年七月三十一日止年度收購一家附屬公司所收購之有關證監會就第4類「就證券提供意見」及第9類「資產管理」受規管活動發出之牌照。

## 20. 按公平值計入其他全面收益之金融資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按公平值計入其他全面收益之股本投資	—	—

金融資產之詳情載於下表：

名稱	業務架構形式	註冊成立地點	營運及主要 業務地點	本集團所持 直接投 票權百分比
Alverna Dynamic Developments Inc* (「Alverna」)	公司	菲律賓	於菲律賓從事投資控股	40%
Shannalyne Inc. (「Shannalyne」)	公司	菲律賓	於菲律賓經營林木種植業務	40%
2010 Duran Inc.	公司	菲律賓	於菲律賓經營林木種植業務	40%
Morton 2011 Inc.	公司	菲律賓	暫無業務	40%

\* Alverna 於 Shannalyne 持有 60% 直接權益

本集團於若干位處菲律賓棉蘭老島 Caraga 地區之林木種植業務(「林木種植業務」)中持有權益。

截至二零一一年七月三十一日止年度，本集團與若干獨立第三方簽訂買賣協議以收購 Asiaone 及其附屬公司(統稱「Asiaone Group」)之全部股本，合約總代價為 2,500,000,000 港元。根據 Asiaone Group 之收購，本集團透過兩間前聯營公司 Shannalyne 及 Alverna (統稱「該等聯營公司」)收購林木種植業務。有關林木種植業務之詳情載於本公司日期為二零一零年六月三十日之非常重大收購通函。截至二零一四年一月六日，本集團就其於聯營公司之權益按權益會計法將其於該等林木種植業務中之權益入賬。

然而，本集團自收購於本集團林木種植業務之權益後面臨眾多問題，包括與林業有關之菲律賓當地法律及規則出現不利變動以及與菲律賓合作夥伴及該合營企業之主要股權持有人 Juanita Dimla De Guzman 女士(「De Guzman 女士」)間之工作關係嚴重轉差。此外，本公司與其當時之主席兼執行董事 Tan Cheow Teck 先生(「CT Tan 先生」，自稱林木專家及該等業務之關鍵支柱)間之關係亦徹底決裂。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 20. 按公平值計入其他全面收益之金融資產(續)

連串問題致使本集團放棄於菲律賓之林木種植業務，及截至二零一四年七月三十一日止年度，由於與聯營公司管理層團隊關係破裂以及菲律賓國會和菲律賓監管機構採取的行動導致若干不利裁決／後果，本集團於二零一四年一月六日將其於該等聯營公司之投資之餘下賬面值撇減至零。同日，本集團將其於該等聯營公司中之權益重新分類為可供出售金融資產(「可供出售金融資產」)，原因為本公司認為其不再對該等聯營公司擁有任何重大影響。有關於該等聯營公司之投資減值及將其重新分類為可供出售金融資產之詳情，載於截至二零一四年七月三十一日止年度之本公司綜合財務報表以及本公司日期為二零一三年十二月十九日、二零一四年一月十三日、二零一四年二月十九日、二零一四年三月十日及二零一四年三月十七日之公告。

於二零一八年一月一日，由於香港財務報告準則第9號的影響，可供出售金融資產重新分類至按公平值計入其他全面收益之金融資產，因為上述該等連串問題並未得到改善或解決。

於二零一九年十二月三十一日及直至批准本公司該等綜合財務報表後，董事認為，鑒於本集團的林木種植業務未取得積極進展，因為對前聯營公司的投資(金額於二零一四年重新分類為可供出售資產，並自二零一八年一月一日起進一步重新分類為按公平值計入其他全面收益)於二零一四年悉數減值，且與過往年度以及於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日一致，故董事認為，林木種植業務的價值為零且目前不大可能實際收回菲律賓林木種植業務的任何價值。

本公司管理層認為，儘管缺少林木種植業務的當前財務資料及其他資料，但以上評估所採用之資料為可用資料之最佳估計。

## 21. 持作出售物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
持作出售物業	<u>5,629</u>	<u>7,240</u>

持作出售物業指35個(二零一八年：39個)位於中國廣東省佛山市順德區倫教鎮倫常路888號置富花園之住宅單位。

## 22. 發展中物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
發展中物業	<u>31,431</u>	<u>31,431</u>

於二零一九年十二月三十一日，發展中物業之賬面值31,431,000港元(二零一八年：31,431,000港元)指169個已識別物業單位(「該等物業」)之視作成本並已特別預留用作清付於過往年度根據日期為二零零五年八月十五日之清付工程款項協議書(「清付協議」)涉及之尚未償還應付建築費。

清付協議及抵押協議(定義見下文)列明31,431,000港元之該等物業之視作成本即人民幣20,439,000元(相等於25,653,000港元)，且進一步後續建築成本為人民幣4,603,000元(相等於5,778,000港元)。

除清付協議外，本集團已與廣州市第四建築工程有限公司(「承包商」)訂立另一份協議即日期為二零零六年四月二十七日之抵押還款協議書(「抵押協議」)以抵押該等物業作為擔保。根據上述兩份協議，本集團及承包商相互同意使用指定之該等物業清付尚未償還餘款。就此清付安排而言，訂約雙方亦相互同意，尚未償還餘款乃在並無追索權情況下清付，而倘該等物業之銷售所得款項超過尚未償還餘款，本集團不可索取承包商所收取之額外所得款項。同樣地，倘銷售所得款項並不足以清付結欠承包商之款額，承包商已同意放棄餘下未付部分。鑑於此特別條款，管理層認為，該等物業所有權之重大風險及回報已於簽署兩份協議時轉讓予承包商。因此，該等發展中物業及相應負債已彼此抵銷，且並無於截至二零一三年七月三十一日止年度前過往年度之財務報表內單獨確認。

於截至二零一三年七月三十一日止年度，本集團接獲承包商發出之通知函件，索償上述尚未償還餘款，另加利息及並無任何基準之具體金額人民幣15,000,000元(相等於18,827,000港元)。除如上所述已被本集團確認之應付承包商金額人民幣25,042,000元(相等於31,431,000港元)外，本集團並不知悉承包商提出其他索償之理據。

於截至二零一四年、二零一五年、二零一六年七月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止十七個月以及截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，承包商未發出任何進一步通知函件亦未對本集團提出任何正式法律程序索償尚未償還金額。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 22. 發展中物業(續)

於截至二零一四年七月三十一日止年度，余盛及張明贊二人已在中國對本集團(作為物業開發商)、承包商(作為主要外包商)、及另外兩家公司(作為主要外包商之分包商及該兩名人士之直接外包商)提出訴訟，索償有關本集團物業開發工程之若干尚未償還建築費。中國法院於二零一三年十二月裁定此事件並宣判，承包商須向余盛及張明贊結付本金額分別人民幣3,198,013元(相等於4,017,536港元)及人民幣3,961,291元(相等於4,976,411港元)，另加逾期利息。中國法院亦認為本集團有共同責任向余盛及張明贊結清上述本金額，惟本金額在本集團應付承包商之尚未償還金額範圍以內。各訂約方均對此判決提出上訴。然而，上訴被中級人民法院於二零一五年一月駁回。於上訴結果發出後，承包商就上訴判決向廣東省高級人民法院提出進一步上訴，但於該等財務報表獲批准當日尚未有進一步上訴之結果。

於二零一五年七月，廣東省高級人民法院作出休庭再審決定，並緩期執行先前對承包商及本集團之中國全資附屬公司佛山市順德區中富房產有限公司(「順德中富」)作出之判令，據此有關該等物業之交易及順德中富之三銀行賬戶之信貸已被凍結，待余盛及張明贊就訴訟達成和解而定。於二零一五年七月三十一日，順德中富該等三銀行賬戶之結餘約為人民幣586,000元(相等於730,000港元)。該等銀行結餘已相應於本集團於二零一五年七月三十一日之綜合財務狀況表中重新分類為「受限制銀行結餘」。截至二零一六年七月三十一日止年度，該等銀行賬戶所受限制已獲廣東省高級人民法院解除，而該等賬戶所持現金可供本集團自由動用。

於二零一八年三月二十九日，中國法院裁定，本集團及其前中國承包商有責任支付尚未支付的建築費用及有關索償已由前承包商支付予原告。本集團與原告之間的法律訴訟已結束。

鑑於根據兩份協議執行清付安排之爭議及不確定性，管理層認為自二零一三年七月三十一日起分別確認該等物業及相應負債實屬適當，原因為先前之抵銷安排可能不再可行。

於報告日期，該等物業之確權登記尚未完成，因為承包商未能向本集團提供若干必要相關配套文件來完成登記程序及獲得確權。沒有確權，該等物業不能在中國以恰當／合法所有權出售或轉讓。因此，該等物業被分類為發展中物業。

於二零一九年十二月三十一日，經參考獨立估值師漢華(二零一八年：漢華)發出之估值報告，估計該等物業之公平價值約為117,231,000港元(二零一八年：115,085,000港元)，該獨立估值師持有認可及相關專業資格，並對被估值之物業所在地點及所屬類別有近期經驗。因此，董事認為，發展中物業未來的變現價值高於附註28所述之應付的應計施工費。

## 23. 應收貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貸款	<b>252,792</b>	262,210
減：減值撥備	<b>(139,022)</b>	(3,214)
	<b>113,770</b>	258,996

本集團的應收貸款來自香港及中國提供公司貸款之放債業務。

若干應收貸款以抵押品或個人擔保作抵押，按年利率10%-15%（二零一八年：7.5%-15%）計息。

應收貸款須於與本集團客戶協定之固定期限內償還。

應收貸款(扣除減值虧損)按以下貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元(「港元」)	<b>101,354</b>	238,979
人民幣(「人民幣」)	<b>12,416</b>	20,017
	<b>113,770</b>	258,996

截至報告期末，應收貸款(扣除減值虧損)基於提取日期的賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期	—	143,145
少於1個月	—	1,966
1至3個月	—	113,885
超過3個月	<b>113,770</b>	—
	<b>113,770</b>	258,996

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 23. 應收貸款(續)

應收貸款及減值撥備之詳情如下：

	二零一九年			二零一八年		
	應收貸款總額 千港元	撥備 千港元	賬面值 千港元	應收貸款總額 千港元	撥備 千港元	賬面值 千港元
<b>按抵押情況劃分的應收貸款組合</b>						
— 有抵押	15,000	(826)	14,174	15,000	—	15,000
— 無抵押	237,792	(138,196)	99,596	247,210	(3,214)	243,996
	<u>252,792</u>	<u>(139,022)</u>	<u>113,770</u>	<u>262,210</u>	<u>(3,214)</u>	<u>258,996</u>
<b>應收貸款組合的到期情況</b>						
<b>逾期</b>						
<b>有抵押：</b>						
— 逾期6個月至一年	15,000	(826)	14,174	—	—	—
<b>無抵押：</b>						
— 逾期一天至3個月	12,351	(4,331)	8,020	115,000	(1,115)	113,885
— 逾期6個月至一年	107,083	(69,304)	37,779	—	—	—
— 逾期一年以上	113,373	(64,367)	49,006	—	—	—
	<u>232,807</u>	<u>(138,002)</u>	<u>94,805</u>	<u>115,000</u>	<u>(1,115)</u>	<u>113,885</u>
	<u>247,807</u>	<u>(138,828)</u>	<u>108,979</u>	<u>115,000</u>	<u>(1,115)</u>	<u>113,885</u>
<b>未逾期</b>						
— 有抵押	—	—	—	15,000	—	15,000
— 無抵押	4,985	(194)	4,791	132,210	(2,099)	130,111
	<u>4,985</u>	<u>(194)</u>	<u>4,791</u>	<u>147,210</u>	<u>(2,099)</u>	<u>145,111</u>
	<u>252,792</u>	<u>(139,022)</u>	<u>113,770</u>	<u>262,210</u>	<u>(3,214)</u>	<u>258,996</u>

幾乎所有的未償還應收貸款均已逾期超過180日。

於各報告日期面臨之最大信貸風險為上述應收款項之賬面值。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的逾期有抵押應收貸款為15,000,000港元，扣除撥備826,000港元及相關應收利息收入1,574,000港元，扣除撥備87,000港元(二零一八年：並無有抵押的逾期應收貸款)。該金額逾期超過180日。



## 23. 應收貸款(續)

於二零一九年十二月三十一日，對於有抵押應收貸款，董事認為，抵押品的公平值與其應收貸款的賬面值相若(附註44)。董事對有抵押應收貸款的抵押品進行公平值評估。公平值評估已採用有關公平值評估的若干主要輸入數據及假設，包括但不限於(1)抵押資產的公平值；(2)抵押資產的未來現金流量；及(3)公平值評估中採用的其他主要假設。董事認為，基於董事最佳估計的公平值與可獲得的財務及其他資料相符。

於二零一九年十二月三十一日，本集團逾期無抵押應收貸款為232,807,000港元，扣除撥備138,002,000港元(二零一八年：115,000,000港元，扣除撥備1,115,000港元)及相關應收利息為32,609,000港元，扣除撥備15,988,000港元(二零一八年：13,207,000港元，扣除撥備零)。大部分款項逾期超過180日。

根據本公司的會計政策，本集團就貸款及相關應收利息確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損按以下其中一項基準計量：(i)12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(ii)年限內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年內所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。估計預期信用損失的最大期限是本集團承受信用風險的最大合同期限。本集團認為金融資產於下列情況下存在信貸減損：(i)借款人不大可能在本集團無追索權採取行動(例如變現抵押(如持有))之情況下向本集團悉數履行其信貸義務；或(ii)該金融資產逾期超過180天。

董事對貸款及相關應收利息的預期信貸虧損之準備進行評估。預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以本集團根據合約應得的所有合約現金流量及本集團預期收到的所有合約現金流量之間的差額計量。該差額其後按該資產原實際利率相近的差額貼現。本集團採用簡化法計量應收貿易款項及應收貸款之虧損撥備，並已根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並根據本公司的會計政策按債務人特定之前瞻性因素及經濟條件調整。應收貸款及應收利息的預期信貸虧損評估採用了若干主要輸入數據及假設，包括但不限於(i)該金額可從借款人收回；(ii)未來現金流量(如有)；及(iii)預期信貸虧損評估等環節採納之其他關鍵假設。

董事目前正審閱收應收貸款及利息之其他方式，包括但不限於將應收貸款及利息出售予第三方，或與借款人磋商貸款重組(統稱「貸款重組計劃」)。然而，於二零一九年十二月三十一日及直至該等綜合財務報表之批准日期，貸款重組計劃尚未落實。鑒於該不確定性，董事無法合理評估借款人近期內的償債能力。對應收貸款及利息的預期信貸虧損評估的有效性取決於若干因素的結果，包括(i)借款人的償債能力；及(ii)貸款重組計劃取得成功。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 23. 應收貸款(續)

根據董事的最佳估計，本集團於年內就未償還貸款及應收利息收入確認減值虧損151,870,000港元(二零一八年：3,214,000港元)，且應收貸款及應收利息收入的減值撥備的變動如下：

	應收貸款 千港元	應收利息收入 減值虧損撥備 (附註24) 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	—	—	—
年內確認的減值虧損	3,214	—	3,214
於二零一八年十二月三十一日	3,214	—	3,214
年內確認的減值虧損	135,874	15,996	151,870
匯兌調整	(66)	(8)	(74)
於二零一九年十二月三十一日	139,022	15,988	155,010

董事認為，由於應收貸款於短期內到期，故該等貸款之賬面值與其公平值相若。

有關本集團信貸政策之其他詳情載於附註44。

## 24. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
持牌及金融服務業務產生之應收貿易賬款	(i)	795	40,011
出售持作銷售物業產生之應收貿易賬款	(ii)	3,230	—
金融資產投資產生之應收投資收益(見附註26)			
—可換股債券，非上市		—	12,844
—債務證券，非上市		34,509	42,985
應收貸款產生之應收利息(見附註23)	(iii)	16,621	13,207
應收本集團一間附屬公司之非控股股東之款項	(iv)	4,900	4,900
應收一名關連方款項	(v)	110	3,589
其他應收款項		1	1,476
		60,166	119,012

## 24. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

	二零一九年			二零一八年		
	總額	減值 虧損撥備	賬面值	總額	減值 虧損撥備	賬面值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
持牌及金融服務業務所產生之應收貿易賬款	41,339	(40,544)	795	42,977	(2,966)	40,011
出售持作銷售物業所產生之應收貿易賬款	3,432	(202)	3,230	—	—	—
金融資產投資所產生之應收投資收益						
—可換股債券，非上市	25,787	(25,787)	—	14,053	(1,209)	12,844
—債務證券，非上市	110,762	(76,253)	34,509	53,970	(10,985)	42,985
應收貸款產生之應收利息	32,609	(15,988)	16,621	13,207	—	13,207
應收本集團一間附屬公司之非控股股東之款項	4,900	—	4,900	4,900	—	4,900
應收關連方款項	110	—	110	3,589	—	3,589
其他應收款項	1	—	1	1,476	—	1,476
	<u>218,940</u>	<u>(158,774)</u>	<u>60,166</u>	<u>134,172</u>	<u>(15,160)</u>	<u>119,012</u>

本集團及本公司根據附註4(h)(ii)所列會計政策確認減損。有關本集團信貸政策之其他詳情載於附註44。

附註：

(i) 持牌及金融服務業務所產生的應收貿易賬款

於報告期末，根據發票日期計算之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至90日	—	1,563
90至365日	795	—
365日以上	—	38,448
	<u>795</u>	<u>40,011</u>

本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品或採取其他信用增強措施。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 24. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

### (ii) 出售持作銷售物業產生之應收貿易賬款

於報告期末，根據發票日期計算之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至90日	2,697	—
90至365日	533	—
超過365日	—	—
	<u>3,230</u>	<u>—</u>

本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品或其他信用增強措施。

### (iii) 應收貸款產生的應收利息

於二零一九年十二月三十一日，除本集團所持有之抵押品1,487,000港元且36,000港元為無抵押及尚未逾期外，餘下結餘為無抵押及已逾期。

### (iv) 應收本集團一間附屬公司之非控股股東之款項

該金額為無抵押、免息及須按要求償還。

### (v) 應收一名關連方款項

應收關連方款項按年利率10%計息、無抵押及須按要求償還。

全部應收貿易賬款及其他應收款項預期於一年內收回。

## 25. 按金及預付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已付按金	1,776	2,360
預付款項	435	2,606
	<u>2,211</u>	<u>4,966</u>
由以下各項代表：		
即期部分	2,211	3,330
非即期部分	—	1,636
	<u>2,211</u>	<u>4,966</u>

上述資產概無逾期或減值。

## 26. 按公平值透過損益列賬之金融資產

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港上市股本證券	(i)	56	62
可換股債券，非上市	(ii)	—	124,430
債務證券，非上市	(iii)	499,849	512,759
		<u>499,905</u>	<u>637,251</u>

附註：

(i) 香港上市股本證券

該金額乃按香港上市股本證券於活躍市場所報之價格計量。

(ii) 可換股債券，非上市

於二零一九年十二月三十一日，本集團通過由獨立普通合夥人／管理人管理的一隻投資基金持有可換股債券（「可換股債券」）。

基金名稱	普通合夥人／管理人	投資基金	管理費	投資期限	持有基金 基礎投資		基礎投資公司實益擁有人	基礎投資的主要業務	投資的地位	二零一九 千港元	二零一八年 千港元
					份額	公司名稱					
Forward Fund SPC	Full House Asset Management Company Limited	130.15 百萬元	每年總承諾額的 0.3%	2年	100%	中海重工集團 有限公司	請參閱其二零一八年年報 中公佈的相關資料	鋼結構工程及安裝，智慧停 車及汽車電子業務	(下文附註)	—	124,430

附註：根據相關可換股債券協議，80,000,000港元及49,000,000港元的可換股債券分別於二零一九年十一月十日及二零一九年十二月三十一日到期。於二零一九年十二月三十一日及直至批准該等綜合財務報表日期，根據相關債務證券協議，金融資產投資產生之應收相關投資收益逾期且借款人違約及／或違反契諾及非上市公司與借款人訂立的各自債務證券協議規定的是限制條款及條件。因此，全部可換股債券及應收投資收益須按要求償還。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 26. 按公平值透過損益列賬之金融資產(續)

附註：(續)

(ii) 可換股債券，非上市(續)

可換股債券之詳情如下：

	千港元
於二零一八年一月一日之賬面值	124,533
年內公平值變動	<u>(103)</u>
於二零一八年十二月三十一日之賬面值	124,430
年內公平值變動	<u>(124,430)</u>
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	<u>—</u>

透過「Forward Fund SPC」投資基金，本集團投資於由中海重工集團有限公司(「中海」，一間於聯交所上市之公司，股份代號：651)發行的兩年期可換股債券(「可換股債券」)，認購金額為129,000,000港元。可換股債券按年利率10%計息，利息須每年支付一次。倘可換股債券未能於到期日前兌換，其將按本金加應計利息於到期日贖回。緊隨可換股債券按換股價每股0.070港元悉數兌換後，本集團之換股股份數目將佔中海經配發及發行換股股份擴大後之全部股份數目之約11.28%(假設中海之股本並無其他變動)。

根據中海截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告，本公司擁有人應佔期內虧損為302,016,000港元，流動負債淨值為3,435,976,000港元及本公司擁有人應佔股東權益虧蝕為2,711,944,000港元。

根據中海日期為二零一九年八月五日、二零一九年八月二十八日、二零一九年九月二十三日、二零一九年九月二十五日、二零一九年九月二十七日、二零一九年十一月二十日、二零一九年十二月十一日、二零一九年十二月十六日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月十二日、二零二零年一月十七日、二零二零年一月二十日、二零二零年二月三日及二零二零年三月二十日的公告，中海收到債權人關於向按香港特別行政區高等法院提交的公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章)呈請書，根據二零一九年公司清盤呈請書第230號(「呈請」)。於二零一九年十二月三十一日及直至批准該等綜合財務報表日期，呈請尚未被落實。可換股債券於二零一九年十一月十日逾期，因此，可換股債券須按要求償還。

## 26. 按公平值透過損益列賬之金融資產(續)

附註：(續)

### (ii) 可換股債券，非上市(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司管理層已委聘獨立外部估值師普敦國際評估有限公司對可換股債券進行公平值評估。可換股債券確認為按公平值透過損益列賬之金融資產。由於中海正處於清盤過程中，根據中海截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告，本公司擁有人應佔股東權益虧絀為2,711,944,000港元。鑒於上述情況，本公司管理層認為可換股債券於二零一九年十二月三十一日之價值為零，且目前向中海收回可換股證券任何價值不切實際和不大可能。

於二零一八年十二月三十一日，可換股債券乃由獨立專業估值師普敦國際評估有限公司(「普敦評估」)於報告期末採用高盛模型(該模型為金融資產估值中常用之金融模型技術)按公平值計量。

#### 重大不可觀察輸入數據

#### 不可觀察輸入數據與公平值之關係

二零一八年

預期波幅：71.38%

預期波幅越高，公平值越高

本公司管理層認為，儘管缺少中海的當前財務資料及其他資料，但以上估值及評估所採用之資料為可用資料之最佳估計。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 26. 按公平值透過損益列賬之金融資產(續)

附註：(續)

### (iii) 債務證券，非上市

於二零一九年十二月三十一日，本集團通過由獨立普通合夥人／管理人管理的四隻投資基金持有債務證券(「債務證券」)，債務證券之詳情如下：

基金名稱	普通合夥人／管理人	投資基金 百萬元	管理費	投資期限	持有基 金份額	基礎投資 公司名稱	基礎投資 公司實益擁有人	基礎投資的 主要業務	投資 的地位	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
Wealth Creation Special Opportunities Fund LP	OBOR Fund Management Limited	100.0	每年總承諾額的0.3%	三年 (可延長兩年)	100%	彼得投資有限公司	馬祖峰	投資，採礦投資	(下文附註)	102,118	102,938
Partners Tian Wei Fund	Pearl River Capital Limited，於二零一九年十月二十九日自 Partners Investment Management Limited 轉讓	140.0	每年總承諾額的0.3%	三年 (可延長兩年)	100%	Star Keen Investment Limited	林曉生	投資管理	(下文附註)	136,886	135,891
Bison Target Investment SPC – BOCI Fund Income Focused Growth SP	BTS Investment Limited	136.5 (17.50美元)	每年總承諾額的0.5%	三年 (可延長兩年)	100%	Fen River Capital Limited	黃正雄	房地產投資、高新技術投資	(下文附註)	130,746	135,837
Nan Tai Investment LP	Nan Tai Investment Limited	140.0	每年總承諾額的0.5%	兩年 (可延長一年)	100%	Huatune International Group Limited	錢寶華	實務投資、化工行業及貿易	(下文附註)	130,099	138,093
										<u>499,849</u>	<u>512,759</u>

附註：於二零一九年十二月三十一日及直至批准該等綜合財務報表日期，根據相關債務證券協議，金融資產投資產生之應收相關投資收益已逾期且借款人違約及／或違反契諾及非上市公司與借款人訂立的各自債務證券協議規定的限制條款及條件。因此，全部債務證券及應收投資收益須按要求償還。



## 26. 按公平值透過損益列賬之金融資產(續)

附註：(續)

### (iii) 債務證券，非上市(續)

債務證券之變動詳情載列如下：

	千港元
於二零一八年一月一日之賬面值	517,147
年內公平值變動	<u>(4,388)</u>
於二零一八年十二月三十一日之賬面值	512,759
年內公平值變動	(12,759)
匯兌調整	<u>(151)</u>
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	<u><u>499,849</u></u>

於二零一九年十二月三十一日，與債務證券有關之相關應收投資收益為110,762,000港元，扣除撥備76,253,000港元(二零一八年：53,970,000港元，扣除撥備10,985,000港元)。

董事已採取一系列措施收回債務證券及應收投資收益，包括但不限於向第三方出售債務證券或與借款人就債務重組進行協商(統稱為「債務重組計劃」)。然而，於二零一九年十二月三十一日及直至批准該等綜合財務報表日期，債務重組計劃尚未實施。因此，董事無法評估借款人在不遠將來償還債務的能力。

本公司管理層已委聘獨立外部估值師採用折現現金流量法進行債務證券之公平值估值並評估應收投資收益之預期信貸虧損評估。根據獨立外聘估值師普敦評估(二零一八年：普敦評估)編製之報告，本集團確認於二零一九年十二月三十日債務證券之公平值虧損約12,759,000港元及應收投資收益預期信貸虧損76,253,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 26. 按公平值透過損益列賬之金融資產(續)

附註：(續)

### (iii) 債務證券，非上市(續)

私人公司所發行之債務證券公平值估值之詳情乃於報告期間末採用貼現現金流量法按公平值計量。

	範圍	二零一九年	範圍	二零一八年
		不可觀察輸入數據 與公平值之關係		不可觀察輸入數據 與公平值之關係
重大不可觀察輸入數據：				
折讓率	20.62% 至21.22%	折讓率越高，公平值 越低	12.51% 至13.35%	折讓率越高，公平值 越低

公平值估值及預期信貸虧損評估採納由本公司管理層提供之若干關鍵假設，包括但不限於現金流量預測之有效性、違約概率、違約損失率(即存在違約時的虧損幅度)。債務證券公平值估值之有效性及應收投資收益之預期信貸虧損評估取決於若干因素之結果，包括但不限於(i)借款人的償債能力；及(ii)成功債務證券重組計劃。

本公司管理層認為，儘管缺少借款人的當前財務資料及其他資料，但以上估值及評估所採用之資料為可用資料之最佳估計。

## 27. 現金及現金等價物

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及現金等價物	<u>1,439</u>	<u>6,887</u>

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物包括以人民幣計值之貨幣為數約577,000港元(二零一八年：5,281,000港元)，乃不可自由兌換為其他貨幣。

## 28. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付建築費(附註(i))	<b>28,733</b>	28,115
其他應付款項	<b>10,586</b>	10,122
	<b><u>39,319</u></b>	<b><u>38,237</u></b>

於本報告期末，根據發票日期計算之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

365日以上	<b><u>28,733</u></b>	<b><u>28,115</u></b>
--------	----------------------	----------------------

以下列貨幣計值之應付貿易賬款及其他應付款項載列如下：

港元	<b>6,937</b>	729
人民幣	<b><u>32,382</u></b>	<u>37,508</u>
	<b><u>39,319</u></b>	<b><u>38,237</u></b>

附註：

- (i) 結餘指有糾紛之未償還建築費，進一步詳情載列於附註22。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 29. 應計費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應計員工薪金及花紅	10,239	8,848
應計應付利息如下所示：	113,295	59,928
— 華融貸款(見附註31(i))	77,853	39,497
— 人民幣貸款(見附註31(ii))	3,890	1,769
— 優先票據(見附註32)	28,833	16,037
— 來自 Linshan Limited 之貸款(見附註30)	2,686	2,329
— 其他	33	296
已收按金	992	992
其他	3,417	4,887
	<b>127,943</b>	<b>74,655</b>

所有應計費用按要求償還。如附註30、31及32所述，本集團未按期支付利息。除此之外，所有應計費用預期將在一年內結清。

## 30. 前股東之貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
前股東 Linshan Limited 之貸款	<b>49,598</b>	<b>49,598</b>

來自 Linshan「Linshan」之貸款乃無抵押、按年利率1%(二零一八年：1%)計息。

截至二零一一年七月三十一日止年度，本公司前公司主要股東君業有限公司(「君業」)已向本集團授出約40,000,000港元之股東貸款。本公司前主席兼前執行董事CT Tan先生為君業的控股股東。

截至二零一三年七月三十一日止年度，本公司前主要股東 Linshan 與君業訂立轉讓契據，因此，於二零一三年七月三十一日，應計利息之股東貸款約49,891,000港元已由君業轉讓給 Linshan。Linshan 由 Shannon Tan Siang-Tau 先生(「S Tan 先生」)(本公司前執行董事)及 CT Tan 先生之子(本公司前主席兼前執行董事)全資擁有。

Linshan 貸款應於二零一四年十二月三十一日到期償還，而於二零一五年一月，本集團接獲 Linshan 之還款通知書，要求結清未償還貸款及應計利息。

## 30. 前股東之貸款(續)

S Tan 先生及 CT Tan 先生均為本集團過往於菲律賓林木種植業務(詳情載於附註20)之管理層團隊之主要成員。本集團一直極不滿意該管理層團隊之表現、行為及虛假陳述，原因為林木種植業務徹底失敗並已自此於截至二零一四年七月三十一日止年度全面撇銷及遭本集團放棄。於二零一四年十月二十八日，該管理層團隊當中另一名主要成員兼該等林木種植業務之主要股權持有人 De Guzman 女士於菲律賓遭以挪用若干資金及偽造文件為由提起刑事訴訟。於二零一六年五月前後，Makati City 地區初審法院 (Regional Trial Court) 對 De Guzman 女士發出拘捕令。De Guzman 女士隨後提交復議動議，以求解除針對其提起之投訴。於二零一六年六月，法院駁回 De Guzman 女士之動議並對其發出拘捕令。儘管已多次嘗試向 De Guzman 女士送達拘捕令，惟截至該等財務報表獲批准日期仍尚未成功。

此後，本集團現擬對 S Tan 先生及 CT Tan 先生採取類似措施／行動，及在該情況得以解決之前，本集團無意結償應付 Linshan 之貸款及利息。

截至二零一九年十二月三十一日及直至批准該等綜合財務報表日期，自前股東之貸款並無任何進展。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團應付 Linshan 之利息開支為2,686,000港元(二零一八年：2,329,000港元)(詳情載於附註29)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 31. 其他借款

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他借款：			
— 華融貸款	(i)	390,506	389,955
— 人民幣貸款	(ii)	27,406	27,890
— 港元貸款	(iii)	500	—
— 其他貸款	(iv)	—	10,000
		<u>418,412</u>	<u>427,845</u>
指：			
— 即期部分		418,412	76,245
— 非即期部分		—	351,600
		<u>418,412</u>	<u>427,845</u>

附註：

### (i) 華融貸款

根據本公司日期為二零一七年十一月七日的公告，於二零一七年十一月七日，中國華融國際控股有限公司(「華融」)與本公司、龍昌國際集團有限公司及中國中石金融集團有限公司(中國中石金融集團有限公司為本公司主要股東)訂立一項融資協議(「華融貸款協議」)，該協議的年利率為9.7%，貸款融資期限為5年，本金總額不超過60,000,000美元(「華融融資」)。

華融融資的目的是為本公司及其附屬公司的一般營運資金提供資金。借款人為本公司及龍昌國際集團有限公司(統稱為「借款人」)，而華融融資由中國中石金融集團有限公司提供的公司擔保作為抵押。

於二零一七年十一月八日，本集團已提取26,000,000美元，而首筆提取的貸款到期日為二零二二年十一月七日(即提取後的五年)。於二零一七年十一月十日，本集團已提取24,000,000美元，及第二筆已提取貸款到期日為二零二二年十一月九日(即提取後的五年)。於二零一八年十二月三十一日，董事認為本集團並無違反與該已提取融資有關之契諾。

## 31. 其他借款(續)

附註：(續)

### (i) 華融貸款(續)

於二零一九年十二月三十一日，貸款結餘總額為50,000,000美元(相當於約390,506,000港元)(二零一八年：50,000,000美元，相當於約389,955,000港元)(「華融貸款」)，及應付應計利息為77,853,000港元(二零一八年：39,497,000港元)(詳情載於附註29)。

根據華融貸款協議，借款須受與金融機構所訂立貸款安排中常見的本集團財務狀況比率之若干比例之相關契諾有否獲履行所規限。若本集團違反契諾，已提取之融資將變成須於要求時償還。此外，華融貸款協議規定，借款人必須根據華融貸款協議中規定的安排支付利息。否則，華融有權宣佈取消華融融資及／或華融融資項下的全部或部分未償金額，連同應計利息及所有其他於要求時償還的款項。

根據華融於二零一九年九月二十五日向本公司發出之通告，華融將華融貸款轉讓給其全資附屬公司Pure Virtue Enterprises Limited。

自二零一八年起，本集團未按期支付利息。因此，根據華融貸款協議的有關條款，華融貸款及應計利息付款須按要求償還。因此，於二零一九年十二月三十一日，全部華融貸款被分類為流動負債。

### (ii) 人民幣貸款

於二零一八年四月十九日，本公司之全資附屬公司中石百納(深圳)股權投資管理有限公司與中國實體(「人民幣貸款人」)訂立一項融資協議(「人民幣貸款協議」)，該協議的年利率為9%及期限為90天，本金總額最高為人民幣32,000,000元(「人民幣貸款融資」)。人民幣貸款融資以本公司兩名前董事提供的個人擔保為抵押。

根據二零一八年七月二十四日的第一份貸款延期協議，人民幣貸款融資期限延期至二零一八年十二月十六日，因此利率從9%提高至14%。此外，根據二零一八年十二月十六日的第二份延期協議，人民幣貸款融資的期限進一步延期至二零一九年十二月十六日。然而，本集團未按期支付本金及利息。因此，根據人民幣貸款協議及隨後延期協議的有關條款(即人民幣貸款)，應計利息及其他應付款項(如有)須按要求償還。

於二零一九年十二月三十一日，未償還貸款結餘為人民幣24,500,000元(相當於約27,406,000港元)(二零一八年：人民幣24,500,000元，相當於約27,890,000港元)(「人民幣貸款」)，及應計應付利息為3,890,000港元(二零一八年：1,769,000港元)(詳情載於附註29)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 31. 其他借款(續)

附註：(續)

### (iii) 港元貸款

根據本公司之全資附屬公司Double Management Fund SP Of Forward Fund SPC與Forward Fund SPC的普通合夥人、Forward Fund SPCSP的負責人訂立的貸款融資協議，該協議的貸款融資為500,000港元，從二零一九年五月十日至二零一九年八月三十一日，年利率為5%，而從二零一九年九月一日起，利率提高至15%。

於二零一九年十二月三十一日，未償還貸款結餘為500,000港元，為無抵押及按要求償還。

### (iv) 其他貸款

根據本公司與一家於開曼群島註冊成立的公司之間的貸款融資協議，該協議的貸款融資為10,000,000港元，利率為15%（二零一八年：年利率為15%），由本公司股東中國中石金融集團有限公司提供公司擔保並由一名前董事提供個人擔保，並應於二零一八年十二月三十日償還。該貸款已於二零一九年一月二日全部清償。

於二零一九年十二月三十一日及直至批准該等綜合財務報表日期，本集團尚未收到有關華融貸款及人民幣貸款之貸款人提出的向彼等清償未償還金額之要求。本公司管理層現正進行磋商並說服華融貸款及人民幣貸款（計劃於二零一九年償還）之貸款人不行使要求本集團立即償還本金及任何應計利息的合同權利。董事認為，根據本集團可獲得的最新資料，並無跡象顯示貸款人目前有意行使其權利要求立即償還未償還金額。



## 32. 優先票據

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
優先票據	<u>179,967</u>	<u>178,688</u>

根據本公司於二零一七年十一月三日及二零一七年十一月六日之公告，本公司(作為票據發行人)就本金總額180,000,000港元之兩年期票據(「優先票據」)與建銀國際(控股)有限公司之全資之附屬公司Prosper Talent Limited(以下簡稱「投資者」)訂立一份票據購買協議(「優先票據協議」)。優先票據的目的是為本公司及其附屬公司之一般營運資金及項目投資提供資金。優先票據須於緊接優先票據發行日期第二週年之前的到期日償還。

根據優先票據協議的條款及條件，本公司主要股東中國中石金融集團有限公司(「中石金融」)須以投資者為受益人扣除本公司若干普通股，作為優先票據之抵押。

於二零一七年十一月六日，向投資者發行一份本金額為90,000,000港元、年利率為8%、到期日為二零一九年十一月五日之兩年期票據。於二零一七年十二月五日，本公司進一步發行本金額為90,000,000港元、年利率為8%、到期日為二零一九年十二月四日之兩年期票據。

鑒於本集團未按期支付本金及利息，因此，根據優先票據協議的有關條款，優先票據及相關應計利息須按要求償還。

於二零一九年十二月三十一日，未償還優先票據結餘為179,967,000港元(二零一八年：178,688,000港元)，及應計應付利息為28,833,000港元(二零一八年：16,037,000港元)(詳情載於附註29)。

於二零一九年十二月三十一日及直至批准該等綜合財務報表日期，本集團尚未收到優先票據投資者提出的向投資者清償任何未償還金額之要求。本公司管理層現正進行磋商並說服優先票據(計劃於二零一九年償還)之投資者不行使要求本集團立即償還本金及任何應計利息的合同權利。根據本集團可獲得的最新資料，董事認為，並無跡象顯示投資者目前有意行使其權利要求立即償還未償還金額。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 33. 遞延稅項負債

	重估投資物業 千港元
於二零一八年一月一日	19,213
自損益扣除(附註14)	<u>7,465</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	26,678
匯兌調整	(625)
自損益扣除(附註14)	<u>11,352</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u><u>37,405</u></u>

於二零一九年十二月三十一日，本集團估計尚未動用稅項虧損為135,972,000港元(二零一八年：142,074,000港元)可供用以抵銷未來溢利(惟須經有關稅務機構同意)。估計未動用稅項虧損當中128,922,000港元(二零一八年：123,276,000港元)可無限期結轉，而當中7,050,000港元(二零一八年：18,798,000港元)將於一至五年屆滿。因未能預測未來溢利來源，故並未就尚未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 34. 股本

	股份數目	金額 千港元
已發行及繳足：		
普通股		
於二零一八年一月一日	3,595,373,330	35,954
於配售時發行股份(附註(i))	<u>540,000,000</u>	<u>5,400</u>
於二零一八年十二月三十一日	4,135,373,330	41,354
於行使購股權時發行股份(附註(ii))	<u>114,640,000</u>	<u>1,146</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u><u>4,250,013,330</u></u>	<u><u>42,500</u></u>

附註：

- (i) 於二零一八年五月十五日，透過配售代理按每股0.12港元配售540,000,000股新股份(即經擴大股權的13.06%)予不少於六名承配人一事已完成。配售的所得款項淨額(自所得款項總額扣除與配售有關的配售佣金及其他開支後)約為64,295,000港元。該所得款項擬用於物業發展相關業務及一般營運資金。
- (ii) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，114,640,000股普通股於按每股0.108港元的行使價行使總計114,640,000份購股權時發行，產生所得款項總淨額約12,381,000港元。

## 35. 租賃

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日獲採納，並無重述可比數據。有關於二零一九年一月一日應用的過渡規定的解釋，見附註2(a)。誠如附註4(f)A所披露，會計政策於初始應用日期(二零一九年一月一日)後採用。

### 租賃活動的性質(以承租人的身份)

本集團於香港租賃四處物業，租期內的付款屬固定。一項租約於二零一九年十二月三十一日之前終止，且分類為短期租約。

### 使用權資產

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 一月一日 千港元
於租賃土地及樓宇的所有權權益，按公平值列賬，剩餘的租期為：		
— 50年或以上	340	—
租賃作自用的其他物業，按折舊成本列賬	5,271	9,158
於租賃投資物業的所有權權益，按公平值列賬，剩餘的租期為50年或以上	<u>149,342</u>	<u>—</u>

### 租賃負債

未來租賃付款的到期情況如下：

於二零一九年十二月三十一日	最低租賃付款 千港元	利息 千港元	現值 千港元
不超過一年	4,469	420	4,049
超過一年且不超過兩年	1,704	147	1,557
超過兩年且不超過五年	600	21	579
	<u>6,773</u>	<u>588</u>	<u>6,185</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35. 租賃(續)

### 經營租賃—承租人

本集團租賃大部分物業。物業租約的條款往往為租客維修，每2年至5年進行租金審核，且多項租約有違約條款。未來最低租賃付款總額的到期情況如下：

	二零一八年 千港元
一年內	5,834
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<u>4,864</u>
	<u><u>10,698</u></u>

### 於二零一九年一月一日首次採用國際財務報告準則第16號

#### 短期租賃

	二零一九年 千港元
一年內	<u><u>408</u></u>

### 經營租賃—出租人

若干物業可能於租期結束前已騰空。本集團盡可能地按短期租約分租空置空間。倘租期內的應收租金少於對總出租人的義務，則會確認一項繁重的條文。本集團的投資物業亦按不同的租期出租予多名租戶。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內的分租租金收入為2,551,000港元(二零一八年：2,246,000港元)。

不可撤銷經營租賃項下的應收最低租金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	<b>3,014</b>	3,031
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>1,510</b>	4,003
超過五年	<b>376</b>	817
	<u><u><b>4,900</b></u></u>	<u><u>7,851</u></u>

## 36. 以股份支付之款項

於二零一零年七月二十八日，本公司通過一項普通決議案，內容有關終止舊購股權計劃及採納一項新購股權計劃（「新計劃」），主要目的為向本公司之合資格僱員及董事提供獎勵。根據新計劃之條款，本公司之董事會有權酌情向包括本公司或其附屬公司之僱員及執行董事在內之參與者（定義見新計劃）授出可認購本公司股份之購股權，其價格相等於以下最高者：(i) 於要約日期，聯交所每日報價表就買賣一手或以上股份而載列之股份收市價；(ii) 緊接要約日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii) 股份面值。於未經本公司股東事先批准情況下，於任何一個年度內授予任何個人之購股權所涉及股份數目不得超逾本公司任何時間已發行股份之1%（二零一八年：1%）。

倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%且價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。根據新計劃授出之購股權將賦予其持有人權利，可由授出有關購股權之日起至授出日期起計十年止認購股份。接納所授出之購股權時應付象徵式代價1港元。

於年內，該計劃項下未行使的購股權如下：

	平均行使價 二零一九年	數目 二零一九年	平均行使價 二零一八年	數目 二零一八年
年初未行使	0.108港元	248,040,000	—	—
年內授出	—	—	0.108港元	248,040,000
年內行使	0.108港元	(114,640,000)	—	—
年內失效	0.108港元	(62,680,000)	—	—
年末未行使	0.108港元	70,720,000	0.108港元	248,040,000
年末歸屬及可行使	0.108港元	70,720,000	0.108港元	24,804,000

於上述表格所涵蓋的年內，概無購股權屆滿、獲行使或被沒收。

於年底尚未行使購股權之到期日及行使價如下：

授出日期	屆滿日期	行使價	購股權 二零一九年	購股權 二零一八年
二零一八年十一月二十三日	二零二三年十一月二十二日	0.108港元	70,720,000	24,804,000
於報告期末尚未行使購股權的加權平均餘下合約年期			3.89年	4.89年

年內各授出購股權之平均公平值為五年。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 36. 以股份支付之款項(續)

以下為有關釐定根據本集團運營的股權結算股份付款薪酬計劃於年內已授出購股權的公平值的資料：

使用的購股權定價模型	二項式購股權定價模型
於授出日期的股價	0.103
合約期限	5
預期波幅	47.12%
預期股息率	0%
無風險利率	2.20%

預期價格波幅乃根據視為可與本公司比較之公眾上市公司的歷史波幅而釐定。

本集團就本公司授出的購股權確認截至二零一九年十二月三十一日止年度的總開支3,546,000港元(二零一八年：3,658,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 37. 控股公司之財務狀況表

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,225	109
於附屬公司之權益		—	—
非流動資產總值		<u>1,225</u>	<u>109</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項		—	38,643
按金及預付款項		846	1,698
應收附屬公司款項		708,043	1,046,969
銀行結餘及現金		302	42
流動資產總值		<u>709,191</u>	<u>1,087,352</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		3,745	397
應計費用		118,161	67,279
租賃負債		1,273	—
其他借款	31	390,506	48,355
優先票據	32	179,967	178,688
應付附屬公司款項		446	2,694
流動負債總額		<u>694,098</u>	<u>297,413</u>
流動資產淨值		<u>15,093</u>	<u>789,939</u>
資產總值減流動負債		<u>16,318</u>	<u>790,048</u>
<b>非流動負債</b>			
其他借款	31	—	351,600
非流動負債總額		<u>—</u>	<u>351,600</u>
資產淨值		<u>16,318</u>	<u>438,448</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	34	42,500	41,354
儲備	39	(26,182)	397,094
權益總額		<u>16,318</u>	<u>438,448</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 38. 附屬公司之詳情

由於董事認為列出所有附屬公司會使篇幅過於冗長，因此下表僅載列於二零一九年十二月三十一日對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要附屬公司資料。

附屬公司名稱	註冊成立或登記 及營業地點 <sup>ⓐ</sup>	已發行及繳足普通 股股本／註冊資本	所有權權益／投票權／溢利		主要業務
			分成之百分比 直接	間接	
專業創富有限公司	香港	1港元 (二零一八年：1港元)	100%	—	放債
山頂資本有限公司	香港	10,500,000港元 (二零一八年：9,000,000港元)	—	100%	就證券及資產管理提 供意見
巨昇投資有限公司	香港	1港元 (二零一八年：1港元)	—	100%	基金投資
金駿馬有限公司	香港	1港元 (二零一八年：1港元)	100%	—	向本集團提供行政服 務
中石投資有限公司	香港	10,000,000港元 (二零一八年：10,000,000港元)	—	51%	投資控股
中富置業有限公司	香港	10,000,000港元 (二零一八年：10,000,000港元)	—	100%	物業開發
佛山市順德區中富房產有限公司	中國(b)	11,200,000美元 (二零一八年：11,200,000美元)	—	100%	物業開發
中石百納(深圳)股權投資管理有 限公司	中國(b)	500,000美元 (二零一八年：500,000美元)	—	100%	放債
中石(深圳)投資諮詢有限公司	中國(b)	人民幣5,000,000元 (二零一八年：人民幣5,000,000元)	—	100%	物業投資

<sup>ⓐ</sup> 除非另有說明，否則營業地點與註冊成立地點相同。

附註：

(a) 於報告期末，概無附屬公司已發行任何債務證券。

(b) 所有中國附屬公司均為有限公司。

本公司董事已於初始應用香港財務報告準則第12號當日及於報告期末作出評估。董事認為，概無附屬公司個別擁有對本集團而言屬重大之非控股權益，因此，並無就該等非全資附屬公司披露任何資料。



## 39. 本公司之儲備

	股份溢價 千港元 (附註i)	繳入盈餘 千港元 (附註ii)	可供分派儲備 千港元 (附註iii)	購股權儲備 千港元 (附註36)	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	1,829,665	1,080,948	77,033	—	(2,601,036)	386,610
年內虧損	—	—	—	—	(51,957)	(51,957)
於配售時發行普通股(附註34(i))	58,895	—	—	—	—	58,895
以權益結算以股份為基礎之交易	—	—	—	3,546	—	3,546
於二零一八年十二月三十一日	1,888,560	1,080,948	77,033	3,546	(2,652,993)	397,094
初始應用香港財務報告準則 第16號	—	—	—	—	14	14
於二零一九年一月一日	1,888,560	1,080,948	77,033	3,546	(2,652,979)	397,094
年內虧損	—	—	—	—	(438,182)	(438,182)
於行使購股權時發行普通股 (附註34(ii))	15,747	—	—	(4,513)	—	11,234
以權益結算以股份為基礎之交易 (附註36)	—	—	—	3,658	—	3,658
於二零一九年十二月三十一日	<u>1,904,307</u>	<u>1,080,948</u>	<u>77,033</u>	<u>2,691</u>	<u>(3,091,161)</u>	<u>(26,182)</u>

附註：

**(i) 股份溢價**

根據百慕達一九八一年公司法，本公司股份溢價賬可以繳足股份方式分派。

**(ii) 繳入盈餘**

本公司已於二零一四年十二月三十一日就股本削減通過一項特別決議案，本公司之已發行股本於二零一五年一月二日由約299,617,000港元削減至14,981,000港元。股本削減導致本公司已發行股本減少約284,636,000港元。該等金額乃計入本公司之繳入盈餘。

**(iii) 可供分派儲備**

本公司之可供分派儲備乃指一九九四年集團重組時，所收購附屬公司之股份面值與本公司就收購事項所發行股份面值之差額。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 40. 關連方交易

本公司與其附屬公司(本公司之關連方)間之交易已於綜合賬目時對銷而並無於本附註披露。除於該等財務報表其他部分披露者外，本集團與其他關連方之交易詳情披露如下。

### (a) 年內，本集團與關連方訂立下列交易：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股東貸款產生之利息開支	(521)	(516)
持牌服務收入(附註)	1,323	2,405
來自一名關連方的利息收入	260	174

附註：持牌服務收入乃因向一隻基金(本集團一間同系附屬公司為該基金普通合夥人)提供管理服務而產生。該交易事項已按一般商業條款進行。

### (b) 主要管理人員之薪酬

年內董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期福利	17,241	23,480
離職後福利	110	108
	<u>17,351</u>	<u>23,588</u>

### (c) 與關連方之交易金額概述如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收／(應付)款項		
關連方(附註(i))	110	3,589
關連公司(附註(ii))	(179)	(8,128)
董事	(889)	—
來自一名前任股東的貸款	(51,525)	(49,598)

附註：

(i) 關連方為本公司前任董事，彼於二零二零年一月二十二日辭任。

(ii) 本公司前任董事崔磊先生亦為該關連公司的董事。彼於二零二零年一月二十二日辭任。

## 41. 收購一間附屬公司入賬列作資產收購

於二零一八年六月二十九日，本集團自本集團的同系附屬公司收購中石(深圳)投資諮詢有限公司(「中石深圳」) 100% 股權，現金代價約為人民幣1,127,000元(相當於1,332,000港元)。中石深圳在被本集團收購前主要於中國從事投資物業。收購的目的主要是收購中國投資物業。因此，董事認為收購事項被視作實質收購投資物業。

中石深圳於收購日期的可識別資產及負債的公平值總額詳情如下：

	人民幣千元	千港元
銀行結餘	451	535
其他應收款項	3,039	3,601
投資物業(附註18)	46,545	55,140
物業、廠房及設備(附註17)	12	14
其他應付款項	(48,920)	(57,958)
	<u>1,127</u>	<u>1,332</u>
結付方式：		
應付代價	<u>1,127</u>	<u>1,332</u>
收購所產生的淨現金流入		
所購入銀行結餘	<u>451</u>	<u>535</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 42. 現金流量表的補充附註

### 融資活動產生的負債對賬

	應計利息開支 千港元	股東貸款 千港元	其他借款 千港元	優先票據 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日	59,928	49,598	427,845	178,688	—	716,059
初始應用香港財務報告準則第16號	—	—	—	—	9,654	9,654
於二零一九年一月一日	59,928	49,598	427,845	178,688	9,654	725,713
現金流量變動：新借款所得款項	—	—	500	—	—	500
償還借款	—	—	(10,000)	—	—	(10,000)
償還租賃負債	—	—	—	—	(3,469)	(3,469)
已付利息	(2,020)	—	—	—	(767)	(2,787)
來自融資現金流量之變動總額	(2,020)	—	(9,500)	—	(4,236)	(15,756)
利息開支	55,697	—	—	1,279	767	57,743
匯兌調整	(310)	—	67	—	—	(243)
於二零一九年十二月三十一日	<u>113,295</u>	<u>49,598</u>	<u>418,412</u>	<u>179,967</u>	<u>6,185</u>	<u>767,457</u>
於二零一八年一月一日	—	49,598	389,955	177,329	—	616,882
現金流量變動：新借款所得款項	—	—	49,640	—	—	49,640
償還借款	—	—	(8,630)	—	—	(8,360)
已付利息	—	—	(843)	—	—	(843)
來自融資現金流量之變動總額	—	—	40,167	—	—	40,167
利息開支	—	—	843	1,359	—	2,202
匯兌調整	—	—	(3,120)	—	—	(3,120)
於二零一八年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>49,598</u>	<u>427,845</u>	<u>178,688</u>	<u>—</u>	<u>656,131</u>

## 43. 按類別劃分之金融資產及金融負債之概要

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本列賬之貸款及應收款項(附註(i))	<b>177,586</b>	387,255
按公平值透過損益列賬之金融資產	<b>499,905</b>	637,251
	<b>677,491</b>	1,024,506
<b>金融負債</b>		
金融負債，按攤銷成本列賬(附註(ii))	<b>821,423</b>	769,023

附註(i)： 貸款及應收款項包括應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款、按金以及現金及現金等價物。

附註(ii)： 金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、應計費用、租賃負債、股東貸款、其他借款及優先票據。

## 44. 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款、按金、按公平值透過損益列賬之金融資產、現金及現金等價物、應付貿易賬款及其他應付款項、應計費用、股東貸款、優先票據及其他借款。金融工具之詳情於各附註內披露。與若干該等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險之政策載於下文。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時及有效地實施適當措施。自過往年度起，本集團之整體策略維持不變。

### (a) 市場風險

#### 貨幣風險

本集團大部分金融資產及負債以各集團公司之功能貨幣港元、美元及人民幣計值，且港元與美元掛鈎。

由於人民幣風險淨額並不重大，管理層認為人民幣外匯風險甚微。人民幣兌港幣的匯率受中國政府頒布的外匯管制規則及規例規限。本集團透過密切監察匯率變動管理外匯風險。

#### 利率風險

本集團之公平值利率風險主要來自應收貸款、股東貸款、其他借款及按令本集團面臨公平值利率風險之固定利率發行之優先票據。由於本集團無按浮動利率計息之金融工具，故其並無現金流量利率風險。本集團並無使用任何金融工具對沖潛在利率波動。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 44. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自其應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款、按公平值透過損益列賬之金融資產以及現金及現金等價物。管理層已制定信貸政策，並持續監控所面臨之該等信貸風險。

#### 貿易應收賬款及其他應收款項

就貿易及其他應收款項而言，我們會對所有要求獲得超出若干金額的信貸的客戶進行個別信貸評估。此等評估針對客戶過往的到期還款紀錄及現時的還付能力，並考慮客戶的個別資料及與客戶所處經濟環境相關的資料。各客戶獲授予不同的信貸條款而本集團一般並無自客戶獲得抵押品。

#### 應收貸款

本集團評估各潛在客戶的信用質素並界定各客戶的限額。於訂立貸款安排時，本集團亦要求若干客戶提供來自彼等各自股東或關連方的企業擔保或股票，作為本集團的抵押品。此外，本集團考慮客戶的個別資料及與客戶所處經濟環境相關的資料。

就金額為5百萬港元(二零一八年：65百萬港元)的所有第一階段應收貸款而言，由該等客戶擔保的已抵押資產的公平值(減輕一定程度的信貸風險)為6百萬港元(二零一八年：112百萬港元)。

#### 按公平值透過損益列賬之金融資產

本集團亦投資於指定為按公平值透過損益列賬之金融資產之債務證券及可換股債券，從而令其面臨信貸風險。本集團管理層定期檢討債務證券及可換股債券之投資組合，以確保集中風險處於可接受水平。就此而言，本公司董事認為，有關債務證券及可換股債券之信貸風險受到密切監控。於報告期末面對的最高信貸風險數額等於該等工具的賬面值。

#### 銀行結餘

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團於中國及香港的若干法團及銀行擁有銀行結餘及現金。由於交易對手為擁有高信貸評級或擁有良好聲譽的金融機構，故該等存款及其他金融資產的信貸風險並不重大。

於報告期末，由於本集團應收貿易賬款及其他應收款項以及應收貸款總額之22%(二零一八年：15%)及68%(二零一八年：56%)分別為應收自其最大債務人及五大債務人，故本集團存在一定的信貸集中風險。

本集團金融資產(主要包括現金及現金等價物、貿易應收賬款以及貸款及其他應收款項)的信貸風險來自交易對手的潛在違約，最高風險數額等於該等工具的賬面值。

## 44. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 減值及撥備政策

香港財務報告準則第9號下的減值規定乃基於預期信貸虧損模型。本集團應用簡化法計量貿易應收賬款的預期信貸虧損，及應用一般方法計量其他應收款項、應收貸款及銀行結餘的預期信貸虧損。根據簡化法，本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。根據一般方法，基於初始確認起信貸風險的變動，金融資產分以下三個階段遷移：第一階段包括自初始確認起信用風險未顯著增加的金融工具。就該等資產而言，按12個月內的預期信貸虧損計提虧損撥備。第二階段包括自初始確認起信用風險已顯著增加但尚未發生信用減值的金融工具。就該等金融工具而言，全期預期信貸虧損獲確認。第三階段包括自初始確認起有客觀減值證據的金融工具。就該等資產，全期預期信貸虧損獲確認。

當釐定違約風險自初始確認起是否已大幅上升時，本集團基於其過往經驗及專家信貸風險評估同時考慮定量及定性資料及分析，包括前瞻性資料。貿易及其他應收款項以及應收貸款採用違約概率(「違約概率」)及違約損失率(「違約損失率」)釐定信貸風險大幅上升。

基於違約概率、違約損失率及內部產生的信用評級，貿易及其他應收款項、應收貸款、按公平值透過損益列賬之金融資產以及現金及現金等價物被分類為第三階段。

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無持有任何抵押品或其他信用增級產品，以覆蓋與其金融資產相關的信貸風險，惟附註23所披露的與應收貸款相關的信貸風險除外。

#### 貿易應收賬款

本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量貿易應收賬款的虧損撥備，有關數額採用撥備矩陣計算。由於本集團的過往信貸虧損記錄並無顯示不同客戶分部有重大不同虧損形態，故按逾期狀態計算的虧損撥備並無在本集團的不同客戶群之間進一步區分。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 44. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 貿易應收賬款(續)

下表提供與本集團面對的信貸風險以及貿易應收賬款的預期信貸虧損有關的資料：

二零一九年十二月三十一日

	預期虧損率 (%)	賬面值總額 千港元	虧損撥備 千港元
<i>持牌及金融服務業務產生的應收貿易賬款</i>			
即期(未逾期)	0%	795	—
逾期365天	100%	40,544	40,544
		<u>41,339</u>	<u>40,544</u>
<i>持牌及金融服務業務產生的應收貿易賬款</i>			
即期(未逾期)	6%	3,432	202
		<u>44,771</u>	<u>40,746</u>

二零一八年十二月三十一日

	預期虧損率 (%)	賬面值總額 千港元	虧損撥備 千港元
<i>持牌及金融服務業務產生的應收貿易賬款</i>			
即期(未逾期)	1%	1,563	16
逾期1-90天	7%	41,414	2,950
		<u>42,977</u>	<u>2,966</u>

預期信貸虧損基於違約概率及違約損失率釐定信貸風險大幅上升。該等比率經已調整以反映期內(已收集過往數據)經濟狀況差異、目前狀況及本集團對應收款項預期存續期的經濟狀況的意見。



## 44. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 貸款及其他應收款項

下表提供有關本集團面對的信貸風險以及貸款及其他應收款項的預期信貸虧損的資料：

	預期虧損率 (%)	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	賬面值總額 千港元	虧損撥備 千港元
<b>二零一九年十二月三十一日</b>						
應收貸款	3.7%-87.1%	<b>4,985</b>	<b>85,351</b>	<b>162,456</b>	<b>252,792</b>	<b>139,022</b>
應收投資收益	68.80%	—	—	<b>136,549</b>	<b>136,549</b>	<b>102,040</b>
應收貸款產生的利息收入	3.7% - 68.8%	<b>39</b>	<b>14,828</b>	<b>17,742</b>	<b>32,609</b>	<b>15,988</b>
		<b>5,024</b>	<b>100,179</b>	<b>316,747</b>	<b>421,950</b>	<b>257,050</b>
<b>二零一八年十二月三十一日</b>						
應收貸款	0.77-1.82%	262,210	—	—	262,210	3,214
應收投資收益	7.17%-21.48%	—	68,023	—	68,023	12,194
應收貸款產生的利息收入	0%	13,207	—	—	13,207	—
		<b>275,417</b>	<b>68,023</b>	<b>—</b>	<b>343,440</b>	<b>15,408</b>

\* 應收投資收益68,023,000港元由第二階段轉移至第三階段從而導致虧損撥備增加22,315,000港元。階段的分類乃根據本公司的政策及董事的最佳估計作出。

預期信貸虧損基於違約概率及違約損失率釐定信貸風險大幅上升。該等比率經已調整以反映期內(已收集過往數據)經濟狀況差異、目前狀況及本集團對應收款項預期存續期的經濟狀況的意見。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 44. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 貸款及其他應收款項

年內有關貿易應收賬款、應收貸款及其他應收款項的虧損撥備賬的變動如下：

	貿易應收賬款 千港元	應收貸款 千港元	應收投資收益 千港元	應收 貸款產生 的利息收入 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日的結餘	—	—	—	—	—
年內確認的減值虧損 (簡化法)	2,966	—	—	—	2,966
年內確認的減值虧損 (12個月預期信貸虧損—第一階段)	—	3,214	—	—	3,214
年內確認的減值虧損 (12個月預期信貸虧損—第二階段)	—	—	12,194	—	12,194
於二零一八年十二月三十一日的結餘	<b>2,966</b>	<b>3,214</b>	<b>12,194</b>	—	<b>18,374</b>
年內確認的減值虧損(簡化法)	202	—	—	—	202
年內確認的減值虧損(12個月預期信貸虧損—第一階段)	—	197	—	2	199
年內確認的減值虧損(12個月預期信貸虧損—第二階段)	37,578	25,165	—	3,660	66,403
年內確認的減值虧損(12個月預期信貸虧損—第三階段)	—	110,512	89,969	12,334	212,815
匯兌調整	—	(66)	(123)	(8)	(197)
於二零一九年十二月三十一日的結餘	<b>40,746</b>	<b>139,022</b>	<b>102,040</b>	<b>15,988</b>	<b>297,796</b>

## 44. 財務風險管理(續)

### (c) 流動資金風險

於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持管理層視為足夠之現金及現金等價物水平，以便為本集團之業務提供資金及減輕現金流波動之影響。管理層監察銀行及其他借款之動用情況，並確保符合貸款契諾。

下表載列本集團非衍生金融負債(根據協定還款期限)及衍生金融工具之剩餘合約期限詳情。表格乃按照根據本集團可能被要求付款之最早日期計算之金融工具之未貼現現金流量而制訂。表格載列利息及本金之現金流量。

	於一年內或 按要求償還 千港元	超過一年但 不超過兩年 千港元	超過兩年但 不超過五年 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
<b>二零一九年</b>						
<b>非衍生金融負債</b>						
貿易應付賬款及其他應付款項	39,319	—	—	—	—	39,319
應計費用	127,943	—	—	—	—	127,943
股東貸款	49,598	—	—	—	—	49,598
其他借款	418,412	—	—	—	—	418,412
優先票據	179,967	—	—	—	—	179,967
	<u>815,239</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>815,239</u>
<b>二零一八年</b>						
<b>非衍生金融負債</b>						
貿易應付賬款及其他應付款項	38,237	—	—	—	38,237	38,237
應計費用	74,655	—	—	—	74,655	74,655
股東貸款	49,598	—	—	—	49,598	49,598
其他借款	80,149	38,355	466,667	—	585,171	427,845
優先票據	207,311	—	—	—	207,311	178,688
	<u>449,950</u>	<u>38,355</u>	<u>466,667</u>	<u>—</u>	<u>954,972</u>	<u>769,023</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 44. 財務風險管理(續)

### (d) 公平值

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- 具標準條款及條件之金融資產之公平值乃由獨立專業估值師估值；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃按公認定價模式，以貼現現金流量分析釐定。

董事認為，於綜合財務報表內按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

### 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表按公平值層次分析按公平值計量之金融工具：

第一層次： 相同資產及負債於活躍市場之報價(未作調整)；

第二層次： 就資產或負債直接(即按價格)或間接(即從價格計算)可觀察之輸入數據(不包括第一層次所包含之報價)；及

第三層次： 有關資產或負債而並非以可觀察市場數據為準之輸入數據(不可觀察之輸入數據)。

	第一層次 千港元	第二層次 千港元	第三層次 千港元	總計 千港元
<b>二零一九年</b>				
按公平值計入損益之金融資產				
— 上市股本投資	56	—	—	56
— 債務工具，未上市	—	—	499,849	499,849
— 可換股債券，未上市	—	—	—	—
	<u>56</u>	<u>—</u>	<u>499,849</u>	<u>499,905</u>
<b>二零一八年</b>				
按公平值計入損益之金融資產				
— 上市股本投資	62	—	—	62
— 債務工具，未上市	—	—	512,759	512,759
— 可換股債券，未上市	—	—	124,430	124,430
	<u>62</u>	<u>—</u>	<u>637,189</u>	<u>637,251</u>

## 44. 財務風險管理(續)

### (d) 公平值(續)

於綜合財務狀況表確認之公平值計量(續)

根據重大不可觀察輸入數據(第三級)以公平值列賬的金融工具之對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	637,189	664,018
公平值變動	(137,189)	(26,829)
匯兌調整	(151)	—
	<u>499,849</u>	<u>637,189</u>
於年末		

## 45. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益平衡為股東帶來最大回報。與上個年度比較，本集團之整體策略維持不變。

本集團之資本架構包括債務(當中包括股東貸款、其他借款及優先票據)及本公司擁有人應佔權益(當中包括已發行股本及儲備)。董事持續檢討資本架構。作為檢討之一部分，董事考慮資本成本及資本涉及之風險。根據董事之建議，本集團將透過派付股息、發行新股及新增借款平衡整體資本架構。

本集團根據經濟環境之變化及相關資產之風險特徵管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整派付予股東之股息款額、向股東退回資本或發行新股以減輕債務。本集團並無計劃於可見將來採取特別措施調整其資本負債比率。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 46. 期後事項

### (a) 認購協議失效

於二零二零年一月二十日，鑒於本公司與 Pearl River Capital Limited 訂立之認購協議的先決條件於二零一九年九月三十日或之前未達成，因此認購協議已告失效且認購事項將不會進行。認購協議各方彼此不得向另一方提出申索。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月十一日及二零二零年一月二十日，內容有關於二零一八年根據一般授權發行可換股債券之公告。

### (b) 發行可換股債券

根據本公司於二零二零年二月二十六日之公告，於二零二零年二月二十六日，本公司與新華財富有限公司（「認購人」）訂立一份協議（「認購協議」），據此認購人有條件同意認購，而本公司有條件同意發行本金總額為 58,000,000 港元之可換股債券（「新華可換股債券」）。

假設新華可換股債券附帶之換股權按換股價 0.08 港元獲悉數行使，將配發及發行最多 725,000,000 股換股股份（「換股股份」），相當於 (i) 於二零二零年二月二十六日已發行股份總數的約 17.06%；及 (ii) 經根據新華可換股債券配發及發行換股股份擴大後之已發行股份總數的約 14.57%。換股股份於發行後在所有方面與當時已發行之股份享有同等地位。

認購事項之所得款項淨額預期約為 58,000,000 港元，擬用於 (i) 補充本公司之營運資金及 (ii) 發展本公司的新業務（如有機會）。

上述事項之詳情載於本公司日期為二零二零年二月二十六日之公告。

### (c) 出售若干應收貸款及應收貸款利息收入

根據本公司日期為二零二零年三月二十六日的公告，於二零二零年三月二十六日，本集團與大灣發展（香港）有限公司（「買方」）訂立《債權轉讓合同》，據此，本集團同意出售而買方同意購買若干應收貸款（「已出售應收貸款」）及應收貸款利息收入（「已出售應收貸款利息收入」），代價為 51,470,000 港元，該代價應由買方於二零二一年三月二十六日前一次性或分次結算。

於二零一九年十二月三十一日，已出售應收貸款的賬面值為 46,194,000 港元（經扣除撥備 73,650,000 港元），而已出售應收貸款利息收入的賬面值為 3,292,000 港元（經扣除撥備 5,498,000 港元）。

## 46. 期後事項(續)

### (d) 新型冠狀病毒事件

新型冠狀病毒自二零二零年初以來在中國大範圍蔓延，是社會各行業面臨的一次嚴峻挑戰。本集團已評估該事態對本集團營運之整體影響，並已採取所有可能的有效措施將影響限制在可控範圍內。本集團將持續關注事態變化並於日後及時作出回應及調整。

除上文披露者外，本集團並無其他重大期後事項。

## 47. 授權刊發綜合財務報表

綜合財務報表已於二零二零年三月三十日獲董事會批准及授權刊發。

# 財務摘要

## 業績

摘錄自本集團之經審核財務報表並經重列(如適用)之本集團過往五個財政年度/期間之綜合業績、資產及負債概述如下：

	截至 二零一五年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益					
— 持續經營業務	4,161	9,765	109,933	99,532	<b>103,938</b>
— 已終止經營業務	—	—	—	—	—
	<u>4,161</u>	<u>9,765</u>	<u>109,933</u>	<u>99,532</u>	<u><b>103,938</b></u>
除所得稅前溢利/(虧損)					
— 持續經營業務	(22,124)	(21,115)	32,360	(59,910)	<b>(391,163)</b>
— 已終止經營業務	—	—	—	—	—
	<u>(22,124)</u>	<u>(21,115)</u>	<u>32,360</u>	<u>(59,910)</u>	<u><b>(391,163)</b></u>
所得稅抵免/(開支)					
— 持續經營業務	(4,107)	(1,427)	9,098	(7,714)	<b>(11,352)</b>
— 已終止經營業務	—	—	—	—	—
	<u>(4,107)</u>	<u>(1,427)</u>	<u>9,098</u>	<u>(7,714)</u>	<u><b>(11,352)</b></u>
年/期內溢利/(虧損)					
— 持續經營業務	(26,231)	(22,542)	41,458	(67,624)	<b>(402,515)</b>
— 已終止經營業務	—	—	—	—	—
	<u>(26,231)</u>	<u>(22,542)</u>	<u>41,458</u>	<u>(67,624)</u>	<u><b>(402,515)</b></u>
以下應佔：					
本公司擁有人	(26,231)	(22,542)	41,465	(67,623)	<b>(402,514)</b>
非控制權益	—	—	(7)	(1)	—
	<u>(26,231)</u>	<u>(22,542)</u>	<u>41,458</u>	<u>(67,624)</u>	<u><b>(402,514)</b></u>



## 資產及負債

	截至 二零一五年 七月三十一日 千港元	截至 二零一六年 七月三十一日 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 千港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 千港元
資產總值	430,818	402,707	1,223,920	1,279,227	<b>955,159</b>
負債總額	<u>(116,329)</u>	<u>(111,204)</u>	<u>(740,021)</u>	<u>(795,701)</u>	<b><u>(858,829)</u></b>
	<u>314,489</u>	<u>291,503</u>	<u>483,899</u>	<u>483,526</u>	<b><u>96,330</u></b>
以下應佔：					
本公司擁有人	314,489	291,503	479,006	478,634	<b>91,439</b>
非控制權	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,893</u>	<u>4,892</u>	<b><u>4,891</u></b>
	<u>314,489</u>	<u>291,503</u>	<u>483,899</u>	<u>483,526</u>	<b><u>96,330</u></b>

## 主要物業詳情

	租賃到期日	概約總 建築面積 (平方米)	類別	所持實際 百分比	完成階段	預計完成
<b>持作出售物業</b>						
中國廣東省佛山市順德區倫教鎮倫常路888號置富花園	二零六五年十二月	4,384	35個住宅單位	100%	已完成	不適用
<b>發展中物業</b>						
中國廣東省佛山市順德區倫教鎮倫常路888號置富花園	二零六五年十二月	18,804	169個住宅單位	100%	該等單位之確權登記尚未完成。詳情載於財務報表附註21	不適用
<b>投資物業</b>						
中國廣東省佛山市順德區倫教鎮倫常路888號置富花園	二零六五年十二月	11,391	持作進一步發展之物業	100%	空置土地且有待發展	不適用
	二零六五年十二月	19,271	零售店	100%	已完成	不適用
	二零六五年十二月	6,696	停車位	100%	已完成	不適用
中國安徽省黃山市太平湖金龍島一個住宅發展項目的47個住宅單位	二零八零年十一月	4,719	47個住宅單位	100%	已完成	不適用
<b>物業、廠房及設備</b>						
中國廣東省佛山市順德區倫教鎮倫常路888號置富花園	二零六五年十二月	400	零售店	100%	已完成	不適用