

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**CHINA INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED**

**中國興業控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：132)

**關於截至二零一九年十二月三十一日止年度的  
經審核全年業績的進一步公告**

茲提述中國興業控股有限公司\*（「本公司」）日期為二零二零年三月三十日（「未經審核全年業績公告」）及二零二零年四月二十四日的公告，內容有關截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核全年業績。除非另有規定，否則本公告所用詞彙應與未經審核全年業績公告所界定者具有相同涵義。

**經審核綜合業績**

China Investments Holdings Limited 中國興業控股有限公司\*（「本公司」）董事會（「董事」）宣佈，本公司及其附屬公司（「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如下：

\* 僅供識別

## 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

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	3	161,107	79,550
銷售及服務成本		<u>(90,825)</u>	<u>(37,534)</u>
毛利		70,282	42,016
其他經營收入	5	97,052	118,221
銷售及分銷開支		(4,349)	(1,820)
行政開支		(118,891)	(70,206)
應佔聯營公司盈利		84,354	78,218
投資物業之公允值增加		4,618	8,945
撤除不具追索權之其他應付款回撥收益		78,819	–
計入損益之金融資產之公允值增加／(減少)		41,015	(1,148)
提前贖回可換股票據之損失		(991)	–
列為待出售資產之減值損失		(28,838)	–
財務支出	6	<u>(109,032)</u>	<u>(86,296)</u>
除稅前盈利		114,039	87,930
所得稅開支	7	<u>(34,127)</u>	<u>(32,115)</u>
本年度盈利	8	<u>79,912</u>	<u>55,815</u>
其他全面收益／(開支)，除稅後			
已重新分類至損益之項目：			
視為出售一間海外聯營公司之外匯差額		231	–
不會重新分類至損益之項目：			
酒店物業重估盈餘		4,694	4,510
可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務時產生之外匯差額		(15,863)	(51,585)
出售一間附屬公司之部分權益之收益		8,927	–
應佔聯營公司外匯差額		<u>(15,436)</u>	<u>(38,044)</u>
年度其他全面開支，扣除所得稅		<u>(17,447)</u>	<u>(85,119)</u>
年度全面收益／(開支)總額		<u><u>62,465</u></u>	<u><u>(29,304)</u></u>

## 綜合損益及其他全面收益表（續）

截至二零一九年十二月三十一日止

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年度盈利歸屬：			
本公司擁有人		68,612	42,383
非控股權益		<u>11,300</u>	<u>13,432</u>
		<u><b>79,912</b></u>	<u><b>55,815</b></u>
年度全面收益／（開支）歸屬：			
本公司擁有人		58,213	(30,198)
非控股權益		<u>4,252</u>	<u>894</u>
		<u><b>62,465</b></u>	<u><b>(29,304)</b></u>
每股盈利	10		
基本		<u><b>港幣4.01仙</b></u>	<u><b>港幣2.48仙</b></u>
攤薄		<u><b>港幣4.01仙</b></u>	<u><b>港幣2.48仙</b></u>

# 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 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		313,415	230,206
物業、廠房及設備		510,091	280,684
於聯營公司之權益		651,873	821,682
按公允值計入損益之金融資產		14,318	7,598
融資租賃應收款	12	739,311	365,465
租賃按金		4,842	3,417
使用權資產	11	988,067	148,255
		<u>3,221,917</u>	<u>1,857,307</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		8,098	39,000
存貨		529	380
按公允值計入損益之金融資產		40,439	–
融資租賃應收款	12	523,544	242,708
應收賬款及其他應收款項	13	79,440	21,716
已抵押銀行存款		32,958	77,755
現金及現金等價物		1,028,396	1,221,671
		<u>1,713,404</u>	<u>1,603,230</u>
列為待出售資產		<u>212,345</u>	–
		<u>1,925,749</u>	<u>1,603,230</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	14	54,502	131,577
應納稅金		31,442	30,470
可換股票據		–	152,226
已收客戶按金		13,076	–
租賃負債	11	17,427	4,980
借款	15	1,303,788	1,071,264
		<u>1,420,235</u>	<u>1,390,517</u>
流動資產淨額		<u>505,514</u>	<u>212,713</u>
總資產減流動負債		<u>3,727,431</u>	<u>2,070,020</u>

## 綜合財務狀況表（續）

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>股本及儲備</b>			
股本		171,233	171,233
儲備		<u>933,973</u>	<u>821,882</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
非控股權益		<u>1,105,206</u>	<u>993,115</u>
<b>權益總額</b>			
		<u>1,705,970</u>	<u>1,331,320</u>
<b>非流動負債</b>			
借款	15	846,249	563,523
可換股票據		113,453	–
遞延稅項負債		10,558	8,412
已收客戶按金		43,798	21,315
租賃負債	11	<u>1,007,403</u>	<u>145,450</u>
		<u>2,021,461</u>	<u>738,700</u>
		<u>3,727,431</u>	<u>2,070,020</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止

## 1. 財務報表之編制基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「HKFRSs」）。綜合財務報表亦遵循香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）《證券上市規則》及香港公司條例的通用披露規定。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團於二零一九年一月一日開始或之後的財政年度首次採用香港會計師公會頒佈之下述新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號（修訂）	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則（修訂）	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
香港會計準則第19號（修訂）	僱員福利
香港會計準則第28號（修訂）	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對目前或過往會計期間之本集團財務及狀況並無重大影響。因此毋須就過往會計期間作出調整。

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團董事預計，應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

香港財務報告準則第3號（修訂）	業務的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號， 香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號（修訂）	利率基準改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂）	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及第8號（修訂）	重要性的定義 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

<sup>2</sup> 於確定收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後之業務合併及資產收購。

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

<sup>4</sup> 尚待釐訂之日期。

### 3. 收入

收入乃指年內由大數據業務、酒店營運、大健康養老業務、銷售物業、本集團向外界客戶銷售貨品扣除退貨及折扣、租金收入總額所產生之已收及應收之收入、由融資租賃所產生之利息收入、向外界提供諮詢服務費收入以及其他收入總額。

年內已在收入中確認的各項重要類別的金額如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>於某一時點來自客戶合約之收入確認：</b>		
融資租賃諮詢服務收入	32,682	7,221
餐飲	4	41
大數據業務營運收入	2,724	5,635
酒店其他營運收入	1,050	711
出售物業	30,378	17,100
大健康養老業務服務收入	7,407	4,338
其他來源收入	42	753
	<u>74,287</u>	<u>35,799</u>
<b>於某一時段來自客戶合約之收入確認：</b>		
大數據業務構建平台及技術服務收入	16,157	6,422
大健康養老業務服務收入	470	68
酒店客房收入	7,651	7,839
	<u>24,278</u>	<u>14,329</u>
<b>其他收入來源：</b>		
酒店租金收入	4,814	4,642
投資物業及待售物業租金收入	9,879	6,780
來自融資租賃的利息收入	47,849	18,000
	<u>62,542</u>	<u>29,422</u>
	<u><b>161,107</b></u>	<u><b>79,550</b></u>

#### 4. 分部資料

為管理目的，本集團現時劃分為六個經營業務分部—大數據業務、融資租賃、酒店業務、物業投資、大健康養老業務及其他業務。本集團乃以此等分部為基準呈報其首要分部資料。

主要業務如下：

大數據業務	—	工業互聯網項目建設、智慧城市建設及大數據運營管理
融資租賃	—	於中國提供融資租賃諮詢服務及融資服務
酒店業務	—	酒店擁有權及管理
物業投資	—	持有投資物業、待售物業及發展與建設產業園之投資
大健康養老業務	—	養老綜合服務
其他業務	—	T-BOX®業務

就物業投資而言，本集團管理層審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資物業構成獨立經營分部。然而，投資物業具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有投資物業均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

有關該等之分部資料呈列如下：

	分部收入		分部業績	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
大數據業務	18,881	12,057	29	(387)
融資租賃	80,531	25,221	35,457	14,498
酒店業務	13,519	13,233	(5,504)	(6,015)
物業投資	40,257	23,880	(27,984)	10,759
大健康養老業務	7,877	4,406	(3,051)	(1,165)
其他業務	42	753	(1,506)	(3,642)
總計	161,107	79,550	(2,559)	14,048
銀行利息收入			14,515	19,564
來自理財產品的利息收入			1,206	2,079
發展丹灶產業園之補償及政府補貼			74,288	74,771
收地補償金			—	13,111
計入損益之金融資產之公允值增加／(減少)			41,015	(1,148)
視為出售一間聯營公司之收益			4,400	—
撤除不具追索權之其他應付款回撥收益			78,819	—
列為待出售資產之減值損失			(28,838)	—
提前贖回可換股票據之損失			(991)	—
專業費用			(8,031)	(8,018)
中央行政成本淨額			(29,913)	(24,187)
匯兌(虧損)／收益淨額			(5,194)	5,788
應佔聯營公司盈利			84,354	78,218
財務支出			(109,032)	(86,296)
除稅前盈利			114,039	87,930
所得稅開支			(34,127)	(32,115)
本年盈利			79,912	55,815



#### 4. 分部資料(續)

以上呈報之分部收入指來自外界客戶之收入。於本年，並沒有內部銷售(二零一八年：無)。

分部業績指在並無分配銀行利息收入、來自理財產品的利息收入、發展丹灶產業園之補償及政府補貼、收地補償金、計入損益之金融資產之公允值增加／(減少)、視為出售一間聯營公司之收益、撤除不具追索權之其他應付款回撥收益、列為待出售資產之減值損失、提前贖回可換股票據之損失、專業費用、中央行政成本淨額、匯兌(虧損)／收益淨額、應佔聯營公司盈利及財務支出的情況下，各分部所賺取的盈利。這是向本集團管理層呈報的資料，以助調配資源及評估分部表現之用。

#### 分部資產及負債

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>分部資產</b>		
大數據業務	11,998	4,442
融資租賃	1,271,502	613,806
酒店業務	150,063	155,026
物業投資	1,600,868	437,363
大健康養老業務	10,144	1,272
其他業務	327	665
總分部資產	3,044,902	1,212,574
已抵押銀行存款	32,958	77,755
現金及現金等價物	1,028,396	1,221,671
於聯營公司之權益	651,873	821,682
按公允值計入損益之金融資產	54,757	7,598
列為待出售資產	212,345	—
未分配資產	122,435	119,257
綜合資產	<u>5,147,666</u>	<u>3,460,537</u>
<b>分部負債</b>		
大數據業務	5,777	6,977
融資租賃	1,016,572	575,838
酒店業務	4,523	5,967
物業投資	1,198,044	333,863
大健康養老業務	1,909	1,629
其他業務	403	1,619
總分部負債	2,227,228	925,893
可換股票據	113,453	231,047
借款	1,044,693	917,646
未分配負債	56,322	54,631
綜合負債	<u>3,441,696</u>	<u>2,129,217</u>

#### 4. 分部資料(續)

##### 其他分部資料

##### 二零一九年

	大數據業務 港幣千元	融資租賃 港幣千元	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	大健康 養老業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	總計 港幣千元
物業、廠房及設備折舊	201	719	9,152	2,279	233	-	12,584
使用權資產折舊	-	-	-	25,566	-	-	25,566
投資物業添置	-	-	-	200,145	-	-	200,145
物業、廠房及設備添置	<u>348</u>	<u>744</u>	<u>88</u>	<u>121,923</u>	<u>6,440</u>	<u>-</u>	<u>129,543</u>

##### 二零一八年

	大數據業務 港幣千元	融資租賃 港幣千元	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	大健康 養老業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	總計 港幣千元
物業、廠房及設備折舊	10	45	9,014	3,495	12	-	12,576
使用權資產折舊	-	-	-	783	-	-	783
物業、廠房及設備添置	701	2,814	1,601	4,948	-	-	10,064
出售物業、廠房及設備之盈利	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31</u>

##### 經營地區分部資料

本集團之大數據業務、融資租賃、酒店業務、大健康養老業務及其他業務位於中華人民共和國「中國」，不包括香港。

物業投資均位於中國及香港。

本集團來自外部客戶之收益按經營位置劃分及其非流動資產按資產位置劃分之資料，詳述如下：

	外部客戶之銷售收益		非流動資產*	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
中國	<u>160,394</u>	<u>78,934</u>	<u>729,025</u>	<u>373,353</u>
香港	<u>713</u>	<u>616</u>	<u>19,508</u>	<u>19,510</u>
	<u>161,107</u>	<u>79,550</u>	<u>748,533</u>	<u>392,863</u>

\* 非流動資產不包括於聯營公司之權益、按公允值計入損益之金融資產、融資租賃應收款、租賃按金、使用權資產及未分配非流動資產。

#### 4. 分部資料(續)

##### 主要客戶資料

於年內，本集團港幣161,107,000元的主營業務收入中有源於物業投資業務的港幣30,378,000元收入來自集團一位客戶，而來自該客戶產生的收入佔本集團之營業額接近19%。

#### 5. 其他經營收入

其他經營收入包括以下項目：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行利息收入	14,515	19,564
發展丹灶產業園之補償及政府補貼*	74,288	74,771
收地補償金	–	13,111
視為出售一間聯營公司之收益	4,400	–
來自理財產品的利息收入	1,206	2,079
	<u>1,206</u>	<u>2,079</u>

\* 進一步詳情請參閱業務回顧。

#### 6. 財務支出

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
手續費	–	19,007
貸款安排費	3,359	6,078
下列各項之利息：		
– 銀行貸款	40,785	33,033
– 可換股票據	15,612	19,965
– 租賃負債	42,058	1,479
– 聯營公司之貸款	435	731
– 直接控股公司之貸款	2,737	2,699
– 其他貸款	4,046	3,304
	<u>109,032</u>	<u>86,296</u>

## 7. 所得稅開支

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
稅項開支包括：		
本年稅項：		
中國企業所得稅撥備	(31,778)	(39,025)
過往年度超額撥備／(撥備不足)：		
香港利得稅	2	-
中國企業所得稅	(36)	-
遞延稅項：		
本年之暫時性(差異)／反向	(2,315)	6,910
	<u>(34,127)</u>	<u>(32,115)</u>

本年度估計應課稅溢利的香港利得稅按稅率16.5% (二零一八年：16.5%) 計算，惟根據二零一八／二零一九課稅年度起開始生效的新利得稅兩級制，合資格實體的首港幣2,000,000元應課稅溢利按8.25%稅率計算除外。

由於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度並無任何香港應課稅溢利，故並無提撥任何香港利得稅準備。

截至二零一九年十二月三十一日於中國的附屬公司乃按25%之稅率繳納中國企業所得稅(二零一八年：25%)。

## 8. 本年度盈利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度盈利已(扣除)／計入：		
核數師酬金		
審計服務	(1,650)	(1,500)
非審計服務	(994)	(1,994)
物業、廠房及設備折舊	(16,006)	(14,492)
使用權資產折舊	(25,566)	(783)
出售物業、廠房及設備之盈利	-	74
撤除不具追索權之其他應付款回撥收益	78,819	-
出售待售物業之淨(損失)／收益	(524)	8,238
匯兌(損失)／收益淨額	(5,194)	5,788
樓宇經營租賃開支	30	9
應收賬款及其他應收款項之減值回撥	1	255
融資租賃應收款之減值損失	(1,009)	(972)
應收賬款及其他應收賬款之減值損失	-	(26)
確認為開支之待售物業成本	(30,902)	(8,820)
確認為開支之存貨成本	(1,755)	(1,489)
總員工成本		
董事酬金	(8,072)	(8,136)
其他員工成本	(35,930)	(27,112)
其他員工之退休福利計劃供款	(1,778)	(1,209)
終止合約福利	(338)	(232)
	<u>(46,118)</u>	<u>(36,689)</u>
投資物業之總租金收入	9,879	6,780
減：		
年內有租金收入之投資物業之直接經營開支	(18)	(42)
年內無租金收入之投資物業之直接經營開支	(803)	(1,508)
	<u>9,058</u>	<u>5,230</u>

## 9. 股息

董事會議決不建議或宣佈派發截至二零一九年十二月三十一日止任何股息(二零一八年：無)。

## 10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本集團擁有人應佔本年度盈利約港幣68,612,000元(二零一八年：盈利約港幣42,383,000元)及本年度已發行1,712,329,142普通股(二零一八年：1,712,329,142普通股)計算。

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利之計算乃基於下列數據：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年度盈利歸屬本公司擁有人	<u>68,612</u>	<u>42,383</u>

### 股份數量

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
用於計算每股基本盈利之普通股數目	<u>1,712,329</u>	<u>1,712,329</u>

所使用之分母與上文所詳述每股基本盈利所詳述者相同。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，並無每股攤薄盈利，因為有關行使可換股票據將產生反攤薄影響。

## 11. 使用權資產及租賃負債

### 使用權資產

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	148,255	—
新增	879,246	155,010
年內計提折舊	(25,566)	(783)
匯兌差額	<u>(13,868)</u>	<u>(5,972)</u>
於十二月三十一日	<u>988,067</u>	<u>148,255</u>

使用權資產指本集團根據經營租賃安排於租賃期內有使用相關租賃物業之權利，其以成本減累計折舊及累計減值損失(可就任何租賃負債重新計量予以調整)列賬。

## 11. 使用權資產及租賃負債(續)

### 租賃負債

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分類為：		
即期	17,427	4,980
非即期	<u>1,007,403</u>	<u>145,450</u>
於十二月三十一日	<u><b>1,024,830</b></u>	<u><b>150,430</b></u>

### 於財務狀況表內確認之金額

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	150,430	–
新增	861,045	155,010
計入損益的利息	42,058	1,479
本年已付租金	(14,077)	–
匯兌差額	<u>(14,626)</u>	<u>(6,059)</u>
於十二月三十一日	<u><b>1,024,830</b></u>	<u><b>150,430</b></u>

## 12. 融資租賃應收款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分類為：		
流動	523,544	242,708
非流動	<u>739,311</u>	<u>365,465</u>
	<u><b>1,262,855</b></u>	<u><b>608,173</b></u>

## 12. 融資租賃應收款（續）

	最低租賃付款		租賃付款之現值	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
融資租賃應收款包括：				
不超過一年	590,252	286,004	523,544	252,388
第二至第三年（首尾兩年包括在內）	362,137	292,734	324,936	276,004
第四至第五年（首尾兩年包括在內）	448,150	85,700	416,288	80,715
	<u>1,400,539</u>	<u>664,438</u>	<u>1,264,768</u>	<u>609,107</u>
減：未賺取利息收入	<u>(135,771)</u>	<u>(55,331)</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
應收最低租賃付款之現值	1,264,768	609,107	1,264,768	609,107
減：減值損失準備				
— 全期預期信用損失準備	<u>(1,913)</u>	<u>(934)</u>	<u>(1,913)</u>	<u>(934)</u>
	<u><u>1,262,855</u></u>	<u><u>608,173</u></u>	<u><u>1,262,855</u></u>	<u><u>608,173</u></u>

融資租賃應收款之減值損失準備的變動如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	934	—
確認之減值損失	1,009	972
匯兌差額	<u>(30)</u>	<u>(38)</u>
於十二月三十一日	<u><u>1,913</u></u>	<u><u>934</u></u>

所有租賃均以人民幣計值。訂立融資租賃之租期限介乎少於一年至五年（二零一八年：一至五年）。於二零一九年十二月三十一日，融資租賃之實際年利率介乎5.30%至10.40%（二零一八年：年利率5.30%至7.41%）。

於報告期末，並無有關融資租賃安排或或然租賃安排之未擔保剩餘價值入賬。

於二零一九年十二月三十一日，融資租賃應收款以租賃資產作抵押，主要為廠房及機器。在承租人並無違約的情況下，未經承租人同意，本集團不得出售或再次質押融資租賃應收款之抵押品。



## 12. 融資租賃應收款(續)

於信貸審批過程中，對抵押品之公允值作出估計。該等估值之估計乃於設立融資租賃時作出，並通常不作更新，除非應收款項出現個別減值則作別論。當融資租賃應收款被辨別為減值時，該應收款的抵押品的相應公允值將參考市場價值(如資產近期交易價格)更新。

於二零一九年十二月三十一日，已收客戶保證按金乃指已收客戶融資租賃按金，將於各融資租賃租期結束時償還。本集團已收按金港幣56,874,000元(二零一八年：港幣21,315,000元)，其中金額合共為港幣13,076,000元之按金(二零一八年：無)乃需根據融資租賃協議中所訂明之最終租賃分期付款到期日分類為流動負債，其他餘額分類為非流動負債。該等按金為不計息。

於報告期末，所有融資租賃應收款並無逾期。

## 13. 應收賬款及其他應收款項

除新客戶通常須預先付款外，本集團與客戶之交易條款主要以信貸進行。本集團給予其客戶平均90日之信貸期。

本集團於報告期末根據發票日期呈列之應收賬款經扣減值損失準備之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至60日	4,269	1,194
61至90日	1,769	29
91至120日	93	—
超過120日	4,853	48
應收賬款	10,984	1,271
其他應收款項(附註)	68,456	20,445
	<u>79,440</u>	<u>21,716</u>

附註：其中包括可抵扣增值稅，應收利息及預付款。

### 13. 應收賬款及其他應收款項(續)

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他改善信貸條件。

本集團之最大應收賬款結餘為港幣9,346,000元(二零一八年:港幣628,000元)。餘下的應收賬款並無結餘佔總額5%以上(二零一八年:六名結餘佔總額5%以上,總額為港幣668,000元)。

於二零一九年十二月三十一日,超過90日的應收賬款金額港幣4,946,000元(二零一八年:港幣48,000元)為逾期,但由於相關債務人有良好之付款記錄及近期無拖欠記錄,故並未作出減值。

逾期但未減值之應收賬款的賬齡如下:

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
91至120日	93	—
超過120日	4,853	48
	<u>4,946</u>	<u>48</u>

應收賬款之減值損失準備的變動如下:

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於年初結餘	256	498
就應收款項確認之減值	—	26
就應收款項之減值回撥	(1)	(255)
匯兌差額	(4)	(13)
於年末結餘	<u>251</u>	<u>256</u>

在釐定應收賬款的可回收性時,本集團考慮應收賬款信貸素質自授出信貸起及直至報告期末的任何變動。由於客戶基礎龐大及互無關聯,信貸風險集中程度有限。

於二零一九年十二月三十一日,並無超過120日的應收賬款(二零一八年:港幣26,000元)的計提減值準備。

### 13. 應收賬款及其他應收款項 (續)

未逾期或未減值的其他應收款項之賬面值與其他近期不曾拖欠任何付款的債務人有關。

董事認為，應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公允價值相若。

### 14. 應付賬款及其他應付款項

本集團授予以供應商之信貸期介乎30日至90日。

本集團於報告期末，按發票日期進行之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至60日	1,423	3,269
61至90日	4	1
91至120日	12	–
超過120日	3,857	200
應付賬款	5,296	3,470
其他應付款項	49,206	128,107
	<b>54,502</b>	<b>131,577</b>

其他應付款項包括下列項目：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
合約負債	293	4,768
其他應付稅項	12,569	10,921
應付可換股票據及應付利息	–	78,819
其他 (附註1)	36,344	33,599
	<b>49,206</b>	<b>128,107</b>

附註1：其他包括應計員工薪金及福利、已收員工股權跟投款及其他暫收款。

董事認為，本集團的應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公允值相若。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸期限內支付。

## 15. 借款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行借貸	1,953,911	1,465,060
聯營公司之貸款	26,846	–
直接控股公司之貸款	90,000	90,000
其他貸款	79,280	79,727
	<u>2,150,037</u>	<u>1,634,787</u>
有抵押	1,953,911	1,465,060
無抵押	196,126	169,727
	<u>2,150,037</u>	<u>1,634,787</u>
應償還賬面值：		
於一年內	1,303,788	1,071,264
超過一年但不超過兩年	280,400	404,003
超過兩年但不超過五年	468,534	142,505
超過五年	97,315	17,015
	<u>2,150,037</u>	<u>1,634,787</u>
列入流動負債之款項	1,303,788	1,071,264
列入非流動負債之款項	846,249	563,523
	<u>2,150,037</u>	<u>1,634,787</u>

於二零一七年十二月五日，本集團向本集團之直接控股公司，Prize Rich Inc.，取得為期三年的港幣90,000,000元貸款，該貸款為無抵押，固定利率為每年3%。

於二零一七年十二月六日，本集團向銀行取得約110,090,000美元的貸款融資，主要股東將無償提供必要公司擔保。截至二零一九年十二月三十一日，本集團已提取100,000,000美元（相等於港幣778,900,000元）（二零一八年：100,000,000美元，相等於港幣783,038,000元）。

## 15. 借款（續）

於二零一八年三月，本集團向兩名獨立第三方取得兩筆為期兩年合共人民幣70,000,000元（相等於港幣78,300,000元）的貸款，貸款均為無抵押貸款，利率為浮動利率，即由中國人民銀行發佈的基準借款利率上浮的10%。於二零一九年二月二十六日，本集團分別與該兩方訂立補充貸款協議，貸款的還款期均延長兩年，至二零二二年三月。利率及任何其他條款及細則維持不變。

於二零一八年四月十六日，本集團向恒生銀行有限公司取得貸款融資港幣40,000,000元（貸款授信1），但由於該貸款融資上限是每年遞減10%，所以於本年度貸款融資金額上限為港幣36,000,000元。於二零一九年四月十一日，本集團向恒生銀行有限公司取得額外貸款融資，其金額為港幣52,700,000元（貸款授信2）。此二筆貸款授信皆以本集團物業（永安廣場5樓01、14及15室）作抵押。截至二零一九年十二月三十一日，本集團已提取合共港幣78,350,000元。

於二零一九年二月二十八日，本集團從非控股權益取得港幣980,000元之貸款，該貸款為無抵押，且固定利率為每年4.65厘。貸款將於二零二零年十一月或之前償還。

於二零一九年六月二十六日，本集團向聯營公司－廣東天諾民爆有限公司簽訂為期一年的貸款協議，金額為人民幣24,000,000元（相等於港幣26,846,000元）。該貸款年利率為4.35厘。

於二零一九年九月二十四日，本集團向廣東南海農村商業銀行股份有限公司取得授信貸款，金額合共為人民幣200,000,000元。此貸款之授信額度以集團之投資物業、物業、廠房及設備以及本集團所持有的一間子公司之實體權益之賬面值作抵押。貸款之年利率為浮動利率，以中國人民銀行貸款基準利率為基礎，上浮15%。

於本年度，為應對本集團融資租賃業務之營運，本集團分別向廣東南海農村商業銀行股份有限公司、東莞銀行股份有限公司、華夏銀行、中信銀行和交通銀行股份有限公司新增借取貸款，金額為人民幣602,918,000元（相當於約港幣674,405,000元）。於二零一九年十二月三十一日，總貸款為約港幣941,454,000元（二零一八年：港幣546,367,000元），貸款之年利率為5.23厘至6.50厘（二零一八年：5.23厘至6.50厘），當中有約港幣100,671,000元（二零一八年：港幣130,980,000元）的貸款以本集團之投資物業和物業、廠房及設備作抵押，而其餘的約港幣840,783,000元（二零一八年：港幣415,387,000元）貸款則獲以本集團之融資租賃應收款作抵押。根據貸款的還款表，相關貸款之還款期均為五年內。

根據香港註釋第5號（其規定含有應要求償還條款之全部定期貸款分類為流動負債），本集團合計賬面金額為約港幣802,706,000元（二零一八年：港幣827,647,000元）之貸款已於本集團綜合財務狀況表分類為流動負債。計及本集團財務狀況及用作借貸抵押品的資產後，董事並不認為貸款人會行使決定權要求立即還款。董事認為有關貸款將會根據貸款協議所載之還款表償還。該等貸款之本金及利息現金流出總額為約港幣841,504,000元（二零一八年：港幣897,217,000元）。

## 15. 借款(續)

有抵押銀行貸款約港幣1,953,911,000元(二零一八年:港幣1,465,060,000元)由本集團之投資物業及物業、廠房及設備(位於中國廣東省佛山市南海區桂城街道金科路6號粵港金融科技園1座、香港尖沙咀永安廣場5樓01, 14及15室及中國廣東省佛山市南海區丹灶仙湖旅游度假区陽光路3號仙湖灣商業廣場AB至F座)合共約港幣510,269,000元(二零一八年:港幣316,414,000元)、已抵押融資租賃應收款約港幣1,136,206,000元(二零一八年:港幣505,647,000元)及已抵押銀行存款約港幣32,958,000元(二零一八年:港幣77,755,000元)所抵押。

由於貼現之影響並不重大,流動負債的公允值與賬面值相若。公允值是根據借貸年利率為1.95厘至6.50厘(二零一八年:1.95厘至4.90厘)以貼現現金流量計算,且屬於公允值等級第三級。

本集團之借款以如下的貨幣計值:

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
港幣	192,677	134,609
人民幣	1,256,350	717,140
美元	701,010	783,038
	<u>2,150,037</u>	<u>1,634,787</u>

## 16. 報告期後事項

- (i) 於二零二零年一月六日,本公司之附屬公司廣東粵盛科融資租賃有限公司(「粵盛科」)與三間屬於獨立第三方、於中國成立之有限責任公司訂立融資租賃,以總代價人民幣50,000,000元(相當於約港幣55,750,000元)自該等公司收購資產之所有權,此等資產將返租予該等公司,供彼等使用及佔有,期限為五年。

有關此融資租賃之進一步詳情列載於本集團日期為二零二零年一月八日之公告。

- (ii) 於二零二零年一月二十日,粵盛科與兩間屬於獨立第三方、於中國成立之有限責任公司訂立融資租賃,以總代價人民幣100,000,000元(相當於約港幣113,300,000元)自該等公司收購資產之所有權,此等資產將返租予該等公司,供彼等使用及佔有,期限為五年。

有關此融資租賃之進一步詳情列載於本集團日期為二零二零年一月二十日之公告及二零二零年二月二十五日之通函。

## 16. 報告期後事項（續）

- (iii) 於二零二零年三月十九日，粵盛科與一間屬於獨立第三方、於中國成立之有限責任公司訂立融資租賃，以總代價人民幣150,000,000元（相當於約港幣164,700,000元）自該公司收購資產之所有權，此等資產將返租予該公司，供其使用及佔有，期限為五年。

有關此融資租賃之進一步詳情列載於本集團日期為二零二零年三月十九日之公告及二零二零年四月九日之通函。

- (iv) 於二零二零年四月七日，本公司之非全資附屬公司廣東中岩泰科建設有限公司（「中岩泰科」）與中國工商銀行簽訂工行理財協議，據此，中岩泰科已同意購買人民幣75,000,000元（相等於約港幣82,125,000元）之理財產品。

有關此理財協議之進一步詳情列載於本集團日期為二零二零年四月七日之公告。

- (v) 於二零二零年五月九日，粵盛科與四間屬於獨立第三方，於中國成立之有限責任公司訂立融資租賃，以代價人民幣60,000,000元（相當於約港幣65,700,000元）自該等公司收購資產之所有權，此等資產將返租予該等公司，供彼等使用及佔有，期限為五年。

有關此融資租賃之進一步詳情列載於本集團日期為二零二零年五月十一日之公告。

- (vi) 於二零二零年五月十一日，粵盛科與一間屬於獨立第三方，於中國成立之有限責任公司訂立融資租賃，以總代價人民幣10,000,000元（相當於約港幣10,920,000元）自該公司收購資產之所有權，此等資產將返租予該公司，供其使用及佔有，期限為兩年。

有關此融資租賃之進一步詳情列載於本集團日期為二零二零年五月十二日之公告。

- (vii) 鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發，中國多個省市已採取各項緊急公共衛生措施及各種行動，以遏制疫情爆發蔓延。因此，本集團之業務營運受到影響。

有關之進一步詳情列載於本集團日期為二零二零年三月四日之公告，及於本公告的主席報告書。

## 未經審核及經審核全年業績之間的差異

於未經審核全年業績公告刊發日期，截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績的審核過程尚未完成。由於審核完成時已對未經審核全年業績公告所載本集團未經審核全年業績作出後續調整，務請本公司股東及有意投資者關注未經審核全年業績公告所載本集團未經審核全年業績與本公告所載本集團經審核全年業績之間的若干差異。下文載列根據上市規則第13.49(3)(ii)(b)條關於該等財務資料差異的主要詳情及原因。

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			差異 港幣千元	附註
	本公告的披露 港幣千元	未經審核 公告的披露 港幣千元	全年業績		
應佔聯營公司盈利	84,354	84,024	330	1	
除稅前盈利	114,039	113,709	330	1	
本年度盈利	79,912	79,582	330	1	
應佔聯營公司外匯差額	(15,436)	(15,432)	(4)	1	
年度其他全面開支，扣除所得稅	(17,447)	(17,443)	(4)	1	
年度全面收益／（開支）總額	62,465	62,139	326	1	
年度盈利歸屬本公司擁有人	68,612	68,282	330	1	
年度全面收益／（開支）歸屬本公司擁有人	58,213	57,887	326	1	
每股盈利－基本	港幣4.01仙	港幣3.99仙	港幣0.02仙	1	
每股盈利－攤薄	港幣4.01仙	港幣3.99仙	港幣0.02仙	1	



## 未經審核及經審核全年業績之間的差異（續）

綜合財務狀況表	於二零一九年十二月三十一日			差異 港幣千元	附註
	本公告的披露 港幣千元	未經審核 公告的披露 港幣千元	全年業績		
已抵押銀行存款	32,958	27,234	5,724	2	
現金及現金等價物	1,028,396	1,034,120	(5,724)	2	
於聯營公司之權益	651,873	651,547	326	1	
非流動資產總額	3,221,917	3,221,591	326	1	
總資產減流動負債	3,727,431	3,727,105	326	1	
儲備	933,973	933,647	326	1	
本公司擁有人應佔權益	1,105,206	1,104,880	326	1	
權益總額	1,705,970	1,705,644	326	1	

### 附註：

1. 因獲取額外適當的審計證據，本集團其中一個聯營公司—廣東天諾民爆有限公司之業績作出了後續調整，導致聯營公司之權益和應佔聯營公司盈利之增加、應佔聯營公司外匯差額之下跌，以及已披露於上表的有關此等變化之進一步差異。
2. 該差異源於因獲取額外適當的審計證據以致已抵押銀行存款和現金及現金等價物的重新分類。

除本公告所披露者及與上述差異有關的相應調整以外，未經審核全年業績公告所載全部其他資料保持不變。

# 主席報告書

## 業務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團總收入仍錄得約港幣161,107,000元，比去年同期大幅增加102.5%，主要由於融資租賃業務及大數據的新發展業務不斷開展，經營收入分別增加了約港幣55,310,000元及約港幣6,824,000元，而且今年成功進一步出售汕頭國商的B座商場單位，使出售發展物業收入增加了約港幣13,278,000元。

除了上述提及的融資租賃業務發展帶來了新增加的利潤貢獻外，由於2007年已到期的可換股票據之應付款項已經超過有效訴訟追訴期，故本集團進行回撥，取得回撥收益約港幣78,819,000元以及按公允值入損益之金融資產之公允值增加到約港幣41,015,000元，此外，本集團因發展丹灶產業園而取得了有關項目的政府補貼等其他收入合共約港幣74,288,000元，即使扣除了為丹灶產業園等項目及投資所衍生的利息支出等融資成本、土地使用權資產之折舊及綜合其他因素後本集團全年仍然錄得淨利潤約港幣79,912,000元，比去年大幅增加了43.2%。

## 融資租賃業務

隨著中國經濟的持續發展及增長，融資模式多樣化，對融資租賃的需求將不斷加大，融資租賃行業對經濟的滲透勢必不斷增強，即使在中美貿易戰陰霾下，中國經濟被受影響，中國融資租賃行業將面臨壞賬風險上升的壓力，本集團認為中國融資租賃行業能夠做好風險管理工作，發展前景仍然相當樂觀。因此，本集團已透過所持有25%權益之聯營公司廣東粵科融資租賃有限公司從事營運及管理融資租賃業務及逐步累積相關經驗，並且成立了全資附屬公司廣東粵盛科融資租賃有限公司以進一步拓展相關業務，初步擬專注於公用事業項目、環保及節能項目、新能源項目以及電訊項目等業務方向，今年已不斷迅速發展，錄得營業收入約港幣80,531,000元，較去年同期分別大幅上升2.2倍，並已經取得經營利潤約港幣35,457,000元，預計可提升本集團的未來盈利增長。

此外，鑑於二零二零年初新型冠狀病毒疫情爆發（「疫情爆發」），對融資租賃客戶進行了一系列的排查，就客戶因疫情延誤復工復產、產品銷售及資金回籠所受到的影響情況進行瞭解和跟蹤，盡力化解本次疫情對有關資產質量的不良反應。經評估後認為現有客戶的基本面相對比較好，有穩定的現金流，初步判斷在疫情控制後，客戶自我修復能力較強，在現階段給予客戶一定的支援和幫助下，客戶應該能度過難關。因此，總體的資產質量還是較好的，但仍會密切監察及制定相應的應急預案。

## 物業投資

本集團二零一九年整體投資物業租金收入為約港幣9,879,000元，比去年同期增加45.7%，其中，由於佛山中控大廈配套設施及週邊環境漸趨成熟，中控大廈整體出租率上升至約90%，租金收入為約港幣8,143,000元，較去年大幅上升71.22%。而汕頭國際商業大廈由於大部份物業已於去年售出，使租金收入比去年同期下降26.61%至約港幣1,023,000元。惠州國商大廈剩餘物業亦已於去年初全部售出，導致惠州國商大廈今年已經沒有租金收入。至於香港物業，由於續訂租約後上調租金，較去年同期上升了15.75%，期內租金收入為港幣713,000元。

物業出售方面，本集團今年成功進一步出售汕頭國商的B座商場單位共套現約港幣30,378,000元，但由於以稍微低於帳面值出售套現，導致今年出售發展物業產生輕微虧損約港幣524,000元。

憑藉本集團於物業發展及投資板塊之深厚根基，借助於該等領域所累積之經驗，成立附屬合資公司廣東中岩泰科建設有限公司（「中岩泰科」）（本集團持有72%股權）致力發展位於中國佛山市南海區丹灶鎮之產業園，其將包括新能源汽車的主要及備用生產廠房、中試基地、研發中心及配套設施等等，今年上半年已經完成了約1,400畝產業園區的土地使用權租賃工作，並開始進行場地平整工程，建設工程將按實際情況相繼分階段展開；與此同時，完成了收購丹灶仙湖灣物業計劃將其改造為產業園之研發中心及其他配套設施，並已於2019年10月完成了當中展館部份之相關改造工程，其餘改造工程的裝修改造設計等工作亦已完成，將積極落實有關施工進行，預期產業園的主要建設將於二零二零年內竣工。

報告期後，二零二零年初疫情爆發，預期經濟氣氛呈下降趨勢，對本集團租金收入或會造成影響及減少。此外，因疫情延誤復工復產，影響勞動力下降，對丹灶鎮產業園項目開發建設進度造成影響，可能會導致竣工時間延遲；同時，疫情亦會影響經濟環境，對未來產業園招商招租構成一定壓力。本集團將盡力做好疫情防控工作，並積極採取相關應對措施，盡可能減小疫情對經營和建設的影響。

## 大健康養老業務

廣東壹佰健大健康科技有限公司（「廣東壹佰健」）（本集團持有100%股權）憑藉過往南海區智慧養老綜合服務管理平臺（「智慧養老服務平臺」）的建設經驗，通過南海平臺的示範帶動作用，計劃逐步推展至南海區內外其他市鎮，進行佛山周邊、省內及省外的養老平臺項目的開拓，今年積極推動智慧養老服務平臺建設項目落戶黑龍江雙鴨山市，並協助雙鴨山市民政完成對智慧養老服務平臺考察工作，為「走出南海，輻射周邊」的計劃目標邁出了堅實的一步，並已於2019年11月26日完成雙鴨山平臺項目初驗工作。同時本集團將進一步優化智慧養老服務平臺，更好實現平臺的資訊化管理水準，並開拓各種健康管理的增值服務，包括家居養老服務與救助的轉介及質量監督等等，以增加經營收入渠道。今年錄得營業收入約港幣7,877,000元，比去年增加了78.8%，為本集團提供輕微經營利潤約港幣1,088,000元，扭虧為盈。

同時，本集團按照佛山市南海區政府批准的「南海區普惠型養老服務體系建設方案」，抓緊落實南海區社會福利中心改制和管理移交，今年上半年成立了一間全資附屬的廣東桃苑大健康養老產業運營有限公司，負責全區養老服務體系的投資、建設、運營，並與九江鎮合作，實現了南海全區第一個鎮級機構養老服務項目落地，負責投資和運營管理九江桃苑頤養院。九江桃苑頤養院克服重重困難高效建成，2019年6月26日正式開業，2019年7月1日對外收住老人，提供優質養老服務，不過，由於尚在起步投資階段，暫未錄得任何收益，錄得經營虧損約港幣4,139,000元。

二零二零年初疫情爆發後，為了降低疫情的安全風險，加強各項疫情防控工作，尤其九江桃苑頤養院內老年人屬於疫情易感染人群和高危易發病人群，將根據疫情實際情況推進做好各項防疫工作，確保優質養老服務。

## 大數據業務

本集團於去年2月份成立了全資附屬公司廣東鑫興科技有限公司從事工業互聯網項目建設、智慧城市建設、大數據運營管理等業務，今年已取得相當成果，自主研發了工業互聯網標識公共服務平臺，該平臺已配置SSL伺服器憑證，可為標識應用企業提供安全的標識註冊和解析服務、產品溯源資訊查詢與展示等服務，有助項目的業務推廣，並且不斷擴大業務範圍；同時，與系內廣東壹佰健合作自主研發智慧養老服務平臺，確立平臺的自主獨立技術能力，無需依賴其他科技公司，亦開展多個其他自主研發項目，不斷提升公司技術研發能力，為發展奠定堅實的基礎；此外，更取得行業認可，榮獲工業互聯網產業聯盟頒發2018年突出貢獻獎。今年營業收入提升了56.6%，錄得約港幣18,881,000元，而且出現了輕微淨利潤約港幣29,000元。

## 酒店業務

桂林觀光酒店（「觀光酒店」）積極加大會議客戶的促銷力度、網路平臺線上行銷與重點開發境外團隊客源的線下行銷力度，積極開拓新的客源市場，增強對市場變化感知的敏銳性以及價格調控的及時性、靈活性，並在硬體上積極開發增值服務項目，實現經營收益最大化的總體經營思路，大力拓展經營業務，平均住房率較去年改善了2.89%，達到59.81%，即使平均房價有所下降約2.13%，營業收入仍比去年增加了2.2%至約港幣13,519,000元，今年經營虧損比去年收窄了8.5%至約港幣5,504,000元。

報告期後，二零二零年初疫情爆發，隨著「封城」政策之實施、中國若干城市施加出行限制，以及大眾面對疫情爆發之情緒所影響，已經對中國旅遊業造成衝擊。觀光酒店之客房銷售業務因而暫停至二零二零年三月下旬，即使恢復營業，二零二零年旅遊業的收入並不容樂觀。



為拓展酒店相關多元化業務，本集團與盒盟（中國）金融集團投資控股有限公司和盒盟投資有限公司組建興業民宿互助社有限公司（本集團持有51%股權）以致力為民宿及小而美酒店行業提供綜合服務，包括提供快速組建並配備零污水排放環保系統的T-BOX移動房屋、直銷管理軟件及融資解決方案。基於面向未來的互助共生的商業模式，在5G時代到來的大背景下，今年已積極打造國內領先的風景民宿直賣平臺—多多美宿直賣，籌備線上市場推廣工作，提升品牌認知。但是由於業務尚在初步推廣階段，因而出現了經營虧損約港幣1,506,000元，對比去年收窄了58.6%。

## 聯營公司投資收益

由於南海長海發電有限公司（「長海發電」）（本集團持有31.875%股權）由於期內煤價下跌而降低了成本，使經營業績有所提升，錄得經營利潤港幣229,700,000元，為本集團提供盈利貢獻港幣73,564,000元，比去年增加16.46%。

由於廣東粵科融資租賃有限公司（本集團持有25%權益）今年面對壞賬問題，以及業務收入大幅收縮，導致經營利潤大幅下跌，於二零一九年九月三十日本集團決定出售及簽訂了有關出售協議。因疫情爆發，此交易尚在處理當中，本集團已於二零二零年一月收取部份代價。截至二零一九年十月三十一日，廣東粵科融資租賃有限公司之經營利潤約港幣26,250,000元，為本集團提供盈利收益港幣6,562,000元。

於二零一八年八月二十日，本集團之全資附屬公司佛山市南海康美投資有限公司（「南海康美」）完成了入股廣東天諾民爆有限公司（「天諾民爆」）49%股權，以及天諾民爆亦已於二零一八年十月九日完成收購廣東南虹化工有限公司（「廣東南虹」），有助提升本集團的盈利能力及開拓國內民爆業務，但由於天諾民爆今年需要進行技改工程，對業績造成了影響，導致今年經收購資產公允價折舊調整後利潤僅錄得約港幣8,627,000元，為本集團提供盈利收益約港幣4,228,000元。

此外，期後二零二零年初疫情爆發，綜合農曆新年假期後延遲復工、中國若干城市交通運輸暫停或僅提供有限度服務，加上由中國其他「高風險」省份出境之工人在准予復工前實施14天檢疫隔離規定等因素影響，有若干工人無法如期返回工作崗位。因此，長海發電因需求下降而受到拖累，此乃由於受其供電及加熱蒸汽之部份客戶尚未恢復正常業務營運，預計二零二零年業績會有所影響。與此同時，天諾民爆亦需要推遲至二零二零年二月二十七日才恢復業務營運，對其二零二零年業績也有一定影響。

## 財務狀況及分析

截至二零一九年十二月三十一日止，本集團之總資產為港幣5,147,666,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣3,460,537,000元），總負債為港幣3,441,696,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣2,129,217,000元），資產負債比率（即總負債除總資產）為66.9%（二零一八年十二月三十一日：61.5%），資產淨值為港幣1,705,970,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣1,331,320,000元），本公司擁有人應佔權益每股為港幣64.54仙（二零一八年十二月三十一日：港幣58.00仙）。

本集團之淨流動資產為港幣505,514,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣212,713,000元），流動比率（即流動資產除流動負債）約為1.36倍（二零一八年十二月三十一日：1.15倍），而銀行存款及現金則為港幣1,028,396,000元，（二零一八年十二月三十一日：港幣1,221,671,000元），足以應付本集團的未來營運及新項目或業務發展之資金需求。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團之自用及投資物業、銀行存款、本集團所持有的一間子公司之實體權益與融資租賃應收之賬面值約港幣1,906,513,000元已抵押予銀行，作為本集團獲銀行借款之抵押品。（二零一八年十二月三十一日：本集團之自用及投資物業、銀行存款與融資租賃應收之賬面值約港幣899,816,000元已抵押予銀行）。

## 外匯風險

本集團主要賺取人民幣並承擔以人民幣計算的成本，在本集團的業務營運中對收入與成本的匯率波動影響會相互衝減。不過，本集團以香港為基地對國內全資附屬公司投放了大量往來借款，同時本集團亦擁有大量人民幣貨幣資產，導致因人民幣升值或降值而帶來匯兌收益或虧損，預計人民幣兌港幣升值或貶值5%，則會影響本年度盈利增加或遞減約港幣8,126,000元。綜觀過去歷年以來，人民幣均呈現上升趨勢，直至二零零八年下半年升勢才漸趨平穩，而近年人民幣開始反覆雙向波動，但去年中出現中美貿易戰爭，影響人民幣兌美元急速下跌，今年上半年漸漸趨於平衡及雙向波動，不過，2019年8月中中美貿易戰又突然惡化，導致人民幣兌美元大幅下跌，導致集團錄得匯兌損失約港幣5,194,000元，故董事會認為人民幣短期內仍會深受中美貿易戰爭之變化影響，若中美貿易戰爭出現轉機，更可能急速反彈，故短期內難以預料，然而就長期而言，人民幣將會持續平穩，不會對本集團長期構成重大不利外匯風險。因此，本集團暫沒有任何為外匯風險作出對沖的需要。

## 展望

本集團總結過去數年轉型升級過程中所吸取的經驗，基本確定了本集團發展重點及方向。本集團將積極把握市場發展機遇，致力調整及優化集團業務，朝產業園／物業發展及投資、金融、科技、大健康養老板塊發展。在物業發展及投資方面，憑藉本集團於過往物業發展及投資板塊之深厚根基，將繼續借助其於該等領域累積之經驗，致力發展位於中國佛山市南海區丹灶鎮之新能源產業園。在金融板塊方面，隨著中國經濟增長及融資模式變化，對融資租賃的需求持續增大，但在中美貿易戰陰霾及疫情爆發影響下，本集團將努力做好風險管理工作下，進一步拓展融資租賃業務，擬專注於政府公用事業項目、環保及節能項目、新能源項目以及電訊項目等業務方向；在科技板塊方面，藉著南海區新型智慧城市建設計劃的契機，將持續積極調研發展大數據產業項目，在自主研發的基礎上積極發展，作為帶動未來集團利潤增長的一項主要來源；大健康養老板塊方面，在智慧養老服務平台的基礎上，將進一步伸延至其他大健康養老服務範疇，並於今年上半年實現了第一個機構養老項目，本集團將持續朝機構養老業務方向邁進，繼續向構建南海區機構、社區及居家三級養老體系方向發展；同時本集團亦透過其合營企業及聯營公司參與及投資包括發電、民用爆炸品以及其他中國高增長行業。通過以上各業務發展方向，不斷擴大本集團業務領域，逐步實現提升及維持穩定股東回報的目標。



此外，就期後二零二零年初疫情爆發作出積極有力的應對措施，除做好防疫工作降低安全風險外，將盡力減小疫情對經營和發展的影響。

## 員工

本集團員工總數約為197人（二零一八年：183人）。本集團員工之薪酬是以員工之職責及工作表現作釐定。本集團為所有員工提供教育津貼。

## 股息

董事會議決不建議或宣佈派發截至二零一九年十二月三十一日止年度任何股息（二零一八年：無）。

## 購入、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零一九年十二月三十一日止，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市股份。

## 企業管治

本公司對企業管治極為重視，並不時檢討及加強企業管治的措施。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治守則（「該守則」）的所有守則條文為本公司的企業管治守則，於截至二零一九年十二月三十一日止，本公司一直遵守該守則的所有守則條文。

## 董事進行證券交易守則

本公司已採納上市規則附錄10所載列上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易時的操守準則。經作出特定查詢後，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一直遵守標準守則所載的規定。

## 審核委員會

審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成，已聯同管理層審閱本集團所採用的會計原則及慣例，並討論有關審核、風險管理、內部監控及財務報告事宜，包括一般審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 恒健會計師行有限公司之工作範圍

載於就截至二零一九年十二月三十一日止年度之公佈中有關本集團之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關之附註之數字已經由本集團核數師恒健會計師行有限公司同意為截至該年度本集團之經審核綜合財務報表載列之款額。恒健會計師行有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此恒健會計師行有限公司並無對本公佈作出公開保證。

承董事會命  
中國興業控股有限公司  
主席  
何向明

香港，二零二零年五月十三日

於本公佈日期，董事會包括五名執行董事，分別為何向明先生（主席）、林平武先生（董事總經理）、游廣武先生（董事）、黃志和先生（董事副總經理）及王欣女士（董事副總經理），以及三名獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、陳達成先生及鄧宏平先生。