



ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
中華國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：1064

2018年報



目錄

公司資料	2
管理層論析	3
董事會報告	16
企業管治報告	24
環境、社會及管治報告	28
董事簡歷	31
獨立核數師報告	32
經審核財務報表	
綜合收益表	38
綜合全面收益表	39
綜合財務狀況表	40
綜合權益變動表	42
綜合現金流量表	43
財務報表附註	45
五年集團財務摘要	109
物業權益表	110

董事會

執行董事

何鑑雄

非執行董事

楊國瑞

獨立非執行董事

譚剛

黃妙婷

黃鉅輝

公司秘書

曾志鴻(香港會計師公會會計師)

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港
中環
干諾道中168至200號
信德中心
西座2911室

中國大陸主要辦事處

重慶市
朝天門
朝東路
港渝廣場14樓

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

公司網址

www.zhonghuagroup.com

法律顧問

香港法律
希仕廷律師行
香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈5樓

百慕達法律

Conyers Dill & Pearman
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第一座2901室

物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港
太古城
英皇道1111號
太古城中心一期
12樓

威格斯資產評估顧問有限公司

香港
九龍
觀塘
觀塘道388號
創紀之城1期
渣打銀行中心
27樓

主要往來銀行

永亨銀行(中國)有限公司·廣州分行
南洋商業銀行有限公司

股份登記及過戶總處

Butterfield Corporate Services Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

香港股份登記及過戶分處

卓佳登捷時有限公司
香港
中環皇后大道東183號
合和中心22樓

上市及股份代號

香港聯合交易所有限公司主板：1064

3 管理層論析

財務回顧

中華國際控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得之營業額為**51,300,000**港元(二零一七年：**39,330,000**港元)。本公司普通股權益持有人應佔之本年度純利為**11,989,000**港元(二零一七年：**18,609,000**港元)。

年內，本集團通常以集團內部現金流及銀行融資支持其營運資金。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存達**91,511,000**港元(二零一七年：**82,084,000**港元)。

借貸

於二零一八年十二月三十一日，本集團有未償還借貸**80,714,000**港元(二零一七年：**91,059,000**港元)，包括計息銀行貸款達**7,137,000**港元(二零一七年：**14,283,000**港元)及董事貸款達**73,577,000**港元(二零一七年：**76,776,000**港元)。本集團的計息銀行貸款於一年內或按要求償還。

於二零一八年十二月三十一日，本集團**7,137,000**港元(二零一七年：**14,283,000**港元)有抵押銀行貸款以浮動息率計算利息並以人民幣(「人民幣」)定值。

本集團於二零一八年十二月三十一日之資本負債比率為**0.02**(二零一七年：**0.02**)，乃按本集團計息銀行借款及董事貸款**80,714,000**港元(二零一七年：**91,059,000**港元)除以資產總值**4,495,261,000**港元(二零一七年：**4,615,251,000**港元)計算。於年內，本集團之資產負債比率維持在相對較低之水平。

貨幣結構

儘管所有營運附屬公司的財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，但本公司的綜合財務報表則以港元呈列。當該等營運附屬公司以人民幣記賬的收益、開支、非貨幣項目、資產及負債按本集團綜合會計層面入賬轉換為港元時，可能會產生匯兌風險。鑒於人民幣與港元之間的匯率相對穩定，本集團於整個年度的外匯波動風險有限。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團已動用之有抵押銀行信貸額為**7,137,000**港元(二零一七年：**14,283,000**港元)。本集團若干投資物業及貿易應收款項乃被銀行用作融資質押，以供本集團及一名第三方使用，詳情載於財務報表附註**13**及**15**。此外，本公司及一名主要股東對該等銀行融資提供擔保。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團向銀行就本集團物業若干買方批出之按揭貸款而作出之擔保為**139,000**港元(二零一七年：**139,000**港元)。

末期股息

本公司董事會(「董事會」)不建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一七年：無)。

股東週年大會通告

本公司將向本公司股東另行寄發股東週年大會通告及相關通函。

業務回顧

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要於中國大陸從事物業發展、投資及管理業務，並擁有兩項物業權益，一項位於重慶市及另一項位於廣州市。

港渝廣場為一幢15層商業樓宇，位於重慶市渝中區朝天門之黃金商業地段。朝天門為重慶市主要服裝批發集散點之一，而港渝廣場則為該地區最火紅的男裝及鞋類批發中心。

廣州物業位於廣州越秀區黃金商業地區。該地盤將發展多功能甲級商業樓宇，並設有批發及展銷廳設施，並可望成為越秀區之地標建築。該地盤包括三幅位於越秀區解放南路以東、大新路以南、一德路以北及謝恩里以西之相連土地塊，由廣州市正大房地產開發有限公司(「廣州正大」)全資擁有，而廣州正大則由一家於香港註冊成立之私人公司正大房地產開發有限公司(「香港正大」)擁有100%權益。

廣州正大乃由香港正大(作為外方)及越秀房地產開發經營公司(「越秀國企」)，彼乃國營企業(作為中方)於一九九三年十二月在廣州成立之中外合作企業。自其成立以來，越秀國企實際上未曾向廣州正大出資或在營運上作出配合。根據於一九九四年簽訂之合作合同實施細則(「實施細則」)之條款，除實施細則中所指定之可獲分配利益外，越秀國企同意放棄其於廣州正大之所有權益，因此香港正大於廣州正大擁有100%權益。

本集團於二零零七年十二月收購香港正大25%之間接權益，餘下75%之間接權益擬由本集團於不遲於二零一九年六月三十日完成，總代價為人民幣1,361,100,000元(於二零一八年十二月三十一日相當於1,565,265,000港元)。建議收購事項之詳情，包括條款及條件、代價及支付方式以及有關修訂乃披露於本公司於二零零七年十一月二十六日刊發之通函(「收購通函」)及本公司此後發表之各份公佈，其中最新公佈刊發於二零一八年六月二十七日(主要披露將成交限期從二零一八年六月三十日遞延至二零一九年六月三十日)。

5 管理層論析

在商場落成之前，該地盤目前包括一幢兩層之非永久性商場及方便裝卸存貨之停車場。由於該地盤周邊地區已有過百年鞋業集散地之歷史，該商場現已成為廣州最火紅的鞋類精品展示平台及批發中心。

該項目原訂於十五年內完成，但由於過去多年越秀區人民政府不時修訂區內市政規劃以致工程進度受到延誤。按相關合作企業協議之條款，廣州正大之合作期限由一九九三年十二月三十一日至二零零八年十二月三十一日止，並可根據中外合作方任何一方於到期時提出續期之要求。於二零零八年十二月，廣州正大及其外資合作方香港正大均已按廣州正大章程條文之規定，同意延長合作期限十五年，由二零零九年一月一日起生效，但越秀國企(其中方合作方)，在多年前已休止業務，因此無法獲得其同意。同時，據稱另一間名為越秀房地產開發經營有限公司(「越房私企」)之企業(該公司為私營公司，多年前曾向越秀國企購入若干資產(但不包括廣州正大之任何權益)聲稱其已從越秀國企取得廣州正大之權益，但這並非實情。有鑒於此，於二零零八年十二月下旬，廣州正大入稟廣東省廣州市越秀區人民法院(「越秀法院」)，要求確認取消越房私企在有關合作企業之中方資格(如有)。詳情載於下文「重大訴訟」一節。

重大收購事項之更新

本集團宣佈與由何伯雄先生、何湛雄先生及何鑑雄先生(統稱「賣方」)全資擁有之私人公司於二零零七年十月訂立有條件買賣協議(「收購協議」)。據此，其中包括，賣方同意出售，及本公司間接全資附屬公司(「買方」)同意收購香港正大100%股權，代價為人民幣1,814,800,000元(於二零一八年十二月三十一日相當於2,087,020,000港元)(「收購事項」)。香港正大持有之主要資產為透過廣州正大擁有位於廣州市之物業權益之全部股權。收購事項之詳情載於收購通函。

誠如收購通函內所載，收購事項之四個部分將按不同階段按下述條款完成：

部分	代表香港正大		原預期完成日期
	股本權益	每一部分之代價 (人民幣)	
第一部分(「第一部分」)	25%	453,700,000	二零零七年十二月三十一日
第二部分(「第二部分」)	26%	471,848,000	二零零八年五月三十一日
第三部分(「第三部分」)	24%	435,552,000	二零零八年十月三十一日
第四部分(「第四部分」)	25%	453,700,000	二零零九年三月三十一日
	100%	1,814,800,000	

根據收購協議之條款及條件，買方可按其全權酌情決定選擇將一個或多個部分(第一部分除外)之完成日期遞延至上述相關部分之預期完成日期後之日期。倘買方未能於相關預期完成日期或之前完成相關部分之任何一部分，買方須向賣方支付遞延利息(「遞延利息」)。遞延利息乃就有關部分之相關原預期完成日期至買方支付相關代價或二零零九年三月三十一日(以較早者為準)(不包括該日)止期間之相關代價按年利率4厘計算。倘整體收購協議於二零零九年三月三十一日(「最後截止日期」)尚未完成，則收購協議將告失效(已完成部分之任何部分除外)，買方將不承擔任何責任，惟其須支付遞延利息之責任除外。

第一部分已經於二零零七年十二月十七日完成。於二零零九年三月三十一日，第二部分、第三部分及第四部分尚未完成。因此，買方須向賣方支付第二部分及第三部分之遞延利息，總額為**25,837,000**港元。買方無須就第四部分支付任何遞延利息，原因為第四部分之原預期完成日期為二零零九年三月三十一日。買方及賣方隨後簽立補充協議，使最後截止日期進一步延長至二零一八年六月三十日。

於二零一八年六月，買方及賣方簽訂延期協議，以探索機會協定任何經修訂條款以清繳收購香港正大餘下**75%**之間接權益、有關代價及將完成時間表延至經修訂最後截止日期(已進一步延至二零一九年六月三十日)之前。倘若達成一份經修訂協議，預計收購事項將透過債務融資、股權融資、銀行借貸或三種方式的組合而提供資金。於本報告日期，買方及該等賣方尚未達成經修訂協議。

倘若收購事項於二零一九年六月三十日失效，則任何一方不必對另一方承擔責任。倘若此事發生，則本集團將不再被視作控制香港正大及其附屬公司，並將對本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合賬目作出重大會計調整，致使香港正大將被視作由本公司擁有**25%**股權之聯營公司，而非擁有**25%**股權之附屬公司。本公司將於本集團作出具體決定時進一步發表公佈。

重大訴訟

- (a) 於二零零八年十二月底，本公司的一間間接全資附屬公司廣州正大入稟越秀法院，要求確認取消越房私企在有關合作企業之中方資格(如有)。有關裁決已於二零零九年七月作出，認同廣州正大提出的要求。

於二零零九年八月，越房私企向廣東省廣州市中級人民法院(「廣州市中院」)提出上訴(「正大上訴」)。於二零零九年十月進行了一次聆訊後並無進行任何聆訊。廣州正大及香港正大至今尚未收到廣州市中院根據相關中國法律及正當司法程序發出之有效書面裁決。正大上訴之進展詳情及後續事件已於本公司日期為二零一三年三月二十五日之公佈內披露。

自當時起，廣州正大及香港正大不時與法院領導對話並現正等候廣州市中院或更高級法院按相關中國法律及正當司法程序就正大上訴作出正式而在法律上有效之判決、通知或指示，但直至本報告日期仍未收到正式判決或指示。

考慮到越秀法院於二零零九年七月作出之裁決、首次正大上訴聆訊上所有經證實的事實及法律理據以及中國律師及法律顧問作出的意見，本公司對在正大上訴案件中獲得有利判決仍然樂觀。

- (b) 於二零一三年十月，廣州市國土資源和房屋管理局(「房管局」)就兩宗房屋拆遷補償安置個案，向廣州正大發出兩份房屋拆遷決定書(「補償決定」)。補償決定認為，廣州正大須向一千申索人等(「申索人」)支付一次性總額約人民幣27,600,000元(於二零一八年十二月三十一日相當於31,740,000港元)的現金補償(「現金補償」)。

於二零一四年三月，廣州市人民政府(「廣州市政府」)發佈兩份行政覆議決定書，撤銷補償決定。因此，廣州正大支付現金補償之責任已解除。

於二零一五年六月，廣州市中院頒佈兩項行政裁定書，駁回申索人針對廣州市政府裁定的上訴。

於二零一五年十二月，廣東省高級人民法院(「廣東省高院」)頒佈兩項行政裁定書，宣佈(i)撤回廣州市中院的裁決；及(ii)命令廣州市中院再審申索人針對廣州市政府裁定的上訴。

於二零一七年五月，廣州鐵路運輸中級法院（「廣州鐵路法院」）在廣東省高院指示下重審案件，並駁回申索人針對廣州市政府裁定的上訴。申索人繼而對廣州鐵路法院的裁定再作上訴。於本報告日期，第二次上訴（「第二上訴」）尚未開審。

經考慮廣州市政府及廣州鐵路法院頒佈的最新裁定，經證實的事實及法律依據，以及中國法律顧問給出的意見，本公司對在第二上訴聆訊後本集團獲得有利裁決表示樂觀。

- (c) 於二零一一年，兩名原告，連同重慶超霸房地產開發有限公司（「重慶超霸」）（彼為本公司之間接全資附屬公司）以第三原告身份，就一宗合同糾紛在越秀法院向第三方（「第三方」）提出起訴。該案件隨後因法院管轄權理由被轉介至廣州市中院審理。於二零一三年九月，廣州市中院裁定，重慶超霸須向第三方支付應計利息約人民幣**10,500,000**元。重慶超霸連同兩名原告隨後於廣東省高院針對廣州市中院的判決提起上訴。

於二零一五年六月，廣東省高院維持廣州市中院的原判，但重慶超霸承擔的申索減少至約人民幣**4,200,000**元。廣東省高院的裁定是最終決定，除非經復審撤銷。

重慶超霸的中國法律顧問認為，廣東省高院的裁定存在司法錯誤，因此尋求復審以撤銷其裁定符合法律公義。然而，重慶超霸經過審慎考慮後認為，復審所需的額外時間成本及法律費用可能超過復審有利裁決帶來的經濟利益（如有），並決定不再繼續尋求復審。

於二零一六年二月，廣州市中院將申索金額限於約人民幣**3,743,000**元（約**4,417,000**港元），而本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已全數撥備相同金額。

自此，重慶超霸與第三方未能就償付安排達成共識，雙方分別向廣州市中院尋求執法指引及頒令。於二零一八年十二月三十一日該申索金額仍未結清。

- (d) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，廣州市城市管理綜合執法局越秀分局（「執法局」）向廣州正大發出違法建築行政處理決定書（「決定書」），要求廣州正大拆除位於越秀區的2層高非永久商業裙樓。執法局在決定書中認為（其中包括）因其佔用許可證已屆滿，涉嫌物業被視作違法建築。然而，決定書並未詳細解釋佔用許可證未獲批續期的原因。

儘管標的物業被分類為待重建的非永久建築物，但有關物業已獲相關政府部門的城鎮規劃、建築、驗收、佔用及防火安全的最新批准及許可，因此其建築及防火安全標準與永久建築物的標準並無兩樣。此外，廣州正大認為，倘若根據相關法律及法規所允許的條件，佔用許可證得以合理地獲得續期，則標的物業不會被視作違法建築物，這樣，上述起訴應可避免。

因此，廣州正大，連同六名合作方，於二零一五年十一月向越秀區法院送達針對決定書的令狀。呈請遭越秀區法院於二零一六年五月拒絕受理。

於二零一六年六月，廣州正大，連同六名合作方，向廣州鐵路法院對越秀區法院的判決提起上訴。於二零一七年五月，廣州鐵路法院撤回越秀區法院的判決及決定書。於二零一七年十一月，執法局向廣東省高院提出行政申訴，試圖推翻廣州鐵路法院作出的判決。於本報告日期，行政申訴聆訊尚未展開。因此，非永久商業裙樓繼續照常營運。

對廣州正大發出之所謂「清算呈請」

廣州正大企業信息公示系統出現所謂「清算備案」信息（「所謂清算備案」）

根據二零一四年十月新制定的中華人民共和國企業信息公示暫行條例，於二零一五年三月下載的全國企業信用信息公示系統（廣東）的公示資料庫顯示，廣州正大的備案信息欄目下出現若干新信息，即「清算信息」、「清算負責人何偉」及「清算組成員廣東國鼎律師事務所」。由二零一六年八月起，全國企業信用信息公示系統（廣東）調整為國家企業信用信息公示系統，報告格式更為簡明。自二零一六年八月以來，廣州市工商行政管理局（「工商局」）不再提供商事登記信息公共搜尋服務。二零一九年二月在新的國家企業信用信息公示系統下載有關廣州正大的報告，包含舊報告所披露的相同資料，包括「清算組成員廣東國鼎律師事務所」。此外，新報告顯示，廣州正大的登記狀態為「在營（開業）企業」和法定代表人為「何鑑雄」。

根據從工商局獲得的廣州正大企業登記資料包（該主體公司的獨有信息）披露，一名第三方，即廣東國鼎律師事務所（「國鼎」）在未有事前通知廣州正大及未獲廣州正大同意下於二零一一年九月向工商局提交了外商投資企業變更（備案）登記申請書（「申請書」），並附上廣東省廣州市中級人民法院決定書（「所謂法院決定」）副本作為證明文件。該申請書要求工商局在廣州正大企業信息中將「清算組成員備案」和「清算負責人備案」存檔。該所謂法院決定副本引稱：「法院已指定國鼎組成清算組，依法對廣州正大進行清算」。

廣州正大向本公司確認，其從未授權、委任或指示國鼎或何偉呈交或處理類似申請，事後亦沒有同意類似申請。廣州正大及香港正大（作為廣州正大100%權益持有人）亦向本公司確認，從來沒有收到按中華人民共和國現行法律和法規及正當司法程序，由廣州市中院發出的有關清算呈請或類似（「所謂清算呈請案件」）的起訴書、傳票或判決、命令（包括所謂法院決定或類似性質的命令）或書面裁定書。本公司及廣州正大均進一步證實，彼等至今無法從廣州市中院官方網站或公告板找到有關所謂清算呈請案件的任何「公開官方記錄」（甚至沒有相關案號）。

根據所謂法院決定，所謂清算呈請顯然是由越房私企（一名第三方，既沒有在廣州正大擁有任何權益或任何其他權益，亦不是廣州正大的債權人）提起的。因此，廣州正大的中國法律顧問認為，根據現行的中國公司法及法規，越房私企並不具備先決條件向廣州正大呈交清算呈請。

基於本公司及廣州正大的記錄及所知事實並經採納中國法律意見後，本公司及廣州正大均認為(i)所謂清算呈請案件(如有)的法律程序並不符合中國法律規定及司法程序；(ii)所謂法院決定(如有)並非對其所指稱事項的有效裁決，因此屬依法無據及無法律效力；及(iii)該所謂廣州正大清算組的所謂授權源自依法無據及無法律效力的所謂法院決定。因此國鼎沒有合法授權對廣州正大進行清算及代表廣州正大向工商局呈交企業信息(或任何其他目的)。

根據中華人民共和國公司登記管理條例(以下簡稱「公司登記條例」)的相關規定，於工商局作臨時清算備案，需得到有關公司的同意(即在申請書上蓋有公司的公章)和其他必要的法律文件(如公司解散證明文件及強制清算決定書)作為證明文件。在國鼎提交的申請書中並沒有相關證明文件及廣州正大的公章。經採納中國法律意見，本公司及廣州正大均認為，國鼎向工商局提交申請書嚴重違反了公司登記條例的相關規定，此有問題的臨時備案應被「申請退回」。

廣州正大的業務仍然正常，並已於二零一八年五月提交了報稅表。本公司之執行董事何鑑雄先生自一九九三年起一直為廣州正大之法定代表。根據工商局所作分類，廣州正大的登記狀態為「在營(開業)企業」。

本公司促請股東參閱本公司於二零一三年三月二十五日有關所謂「廣州正大清算組」合法性一事的公告。

拆遷許可證及拆遷延期公告出現第二及不合資質拆遷人

自二零零三年以來，廣州正大已獲房管局授予合資質拆遷人（「拆遷人」）（根據廣州市城市房屋拆遷管理條例（「拆遷管理條例」）的規定，此需要證明擁有豐厚資金、具體物業發展計劃、詳細拆遷計劃）及合資格拆遷承包商（「拆遷實施單位」）（根據拆遷管理條例的規定，此需要證明擁有豐富物業拆遷項目操作經驗，並聘請資深的施工及工程專業人員），訂明廣州正大有權根據房屋拆遷許可證（「拆遷許可證」）於約一年內拆除位於廣州市越秀區的某些物業。此後，廣州正大每年申請延長拆遷許可證一次，且房管局通常於此後每年更新拆遷許可證及房屋拆遷延期公告（「拆遷延期公告」）。

自二零一四年頒佈之拆遷延期公告中載有新條款，包括（但不限於）除廣州正大仍作為第一拆遷人及第一拆遷實施單位外，一個名為「廣州正大清算組」（所謂「清算人」）作為第二拆遷人及第二拆遷實施單位。拆遷延期公告亦指出：「根據所謂法院決定，廣州市中院已指定國鼎組成清算組，依法對廣州正大進行清算，拆遷行為必須由清算組行使。」（統稱為「新條款」）。

廣州正大向本公司確認，其於上述延期公告更新前並不知悉新條款，且於其後亦不贊同該新條款，因此對房管局強加新條款提出反對。至今未收到房管局的正式回覆。

經尋求中國法律意見後，本公司及廣州正大認為：(i)儘管存有法律瑕疵，但授予廣州正大的拆遷許可證及拆遷延期公告乃屬合法有效的許可證及公告；(ii)越秀法院、廣州市中院及房管局仍視廣州正大為獨立法人實體；(iii)廣州正大仍然為拆遷人及拆遷實施單位，因此根據拆遷許可證合資格繼續從事拆遷活動；(iv)所謂清算人的所謂授權源自依法無據及無法律效力的所謂法院決定(有關進一步詳情請參考上文「所謂清算備案」一節)；(v)直至及當廣州正大的法定代表被國鼎勸退前，所謂清算人並未有其身份；(vi)所謂清算人技術上不能與廣州正大共存而從事相同的業務活動；(vii)清算人無權從事除依據中華人民共和國公司法第184條指定者以外之業務(其中不包括拆遷業務)；(viii)根據拆遷管理條例之規定，清算人不具備從事拆遷業務的特定資質及參與拆遷的專業經驗；及(ix)所謂法院決定(如可合法強制執行)根本並無規定「拆遷活動應由清算組負責」的指示。

由二零一四年起，拆遷許可證及拆遷延期公告其後每年延長，包括最近一次於二零一八年十一月延長，並載有新條款，廣州正大繼續如常進行拆遷。

所謂清算人發出的所謂告知函

於二零一七年六月，香港正大及三名董事其中一名收到由所謂正大清算組發出的告知函(「所謂告知函」)；儘管如此，廣州正大於所謂告知函發出時其業務依然如常運作。

告知函日期為二零一七年六月十六日，由所謂清算人發出，而收件人為香港正大及越房私企(統稱「收件人」)。越房私企為獨立於本公司及其董事及主要股東及彼等各自之聯繫人的第三方。香港正大及三名董事其中一名於二零一七年六月二十一日左右收到告知函。

根據於工商局官方網站下載的記錄，廣州正大的股東是香港正大及越秀國企。根據香港正大及越秀國企所簽署的有關合營企業協議(經修訂)的條款，香港正大擁有廣州正大100%歸屬權益。

經一切合理查詢後，並盡其所知及所信，本公司確認，越房私企(i)並非廣州正大的註冊股東；(ii)並無持有廣州正大任何歸屬權益；及(iii)亦不是廣州正大的債權人。越房私企並非越秀國企。

該所謂告知函尋求傳達(除其他外)以下主要信息(就其有效性保留固有權益)給收件人：(i)所謂清算組是根據廣州市中院就一宗股東強制清算呈請(顯然由越房私企呈請)頒令成立的(「所謂呈請狀」)；(ii)所謂清算組正擬向廣州市中院提請搖珠確定評估和拍賣機構，以評估和招標拍賣廣州正大的資產，其中包括兩塊總面積約為16,800平方米地塊和一座兩層非永久性商業群樓；及(iii)敦促收件人在所謂告知函發函之日起十五天內向所謂清算人提供有關資料或主張。

經作出一切合理查詢後，並盡其所知和所信，本公司確認，廣州正大和香港正大自二零零九年一月二十一日（提交所謂呈請狀當日）以來均從未收過根據相關中國法律及行政法規並透過恰當法律程序送達關於該所謂清算呈請案件（請參閱上文「所謂清算備案」一節）。

本公司推斷所謂清算人的所謂「授權」可能源自一個非官方法律資訊網站下載據稱未有注明日期的法院公告（「所謂法院公告」）。該所謂法院公告指稱，廣州市中院已指令某第三者組成所謂清算組為廣州正大進行清算。但於二零一八年十二月三十一日及截至本報告日，廣州正大及香港正大均未能在廣州市中院正式官方公開網站查找到載有任何關於所謂呈請狀或所謂法院公告的任何「公開官方記錄」（甚至相關案號）；此情況顯然不符法律慣例及常規。務請本公司股東參閱本公司於二零一三年三月二十五日發佈的公告，以瞭解有關所謂呈請狀及所謂法院公告合法性的詳情。

所謂告知函是香港正大（持有廣州正大100%應佔權益的股東）自所謂清算組於二零一一年所謂依法成立至今六年多以來，第一次收到由所謂清算人發出的告知函或文件。

根據中國法律及法規的相關規定，「若由人民法院組織清算的，清算組應當自成立之日起六個月內清算完畢。因特殊情況無法在六個月內完成清算的，清算組應當向人民法院申請延長」，因此若清算組未能在六個月內完成清算，又未經人民法院批准延期的，應依法解散。

香港正大的中國法律顧問留意到，所謂清算組未能在廣州市中院於二零一七年六月左右另外召開的庭審中提供任期（就其有效性保留固有權益）已續期的任何證明。

香港正大的中國法律顧問因此認為：(i)所謂清算組未有具備有效任期處理廣州正大清算事務及發出所謂告知函（就其有效性保留固有權益）；(ii)儘管所謂清算組的任期得以延期，該所謂告知函本身並不合法，因未有提及清算方案是否已經得到股東（包括香港正大）、債權人及人民法院批准；及(iii)表面證據顯示廣州正大依然如常進行經營活動，在人民法院具有參加訴訟的主體資格，因此並未進入清算狀態。

本公司進一步詳細說明：(i)由於有待拆卸尚未交吉物業，以及有待將現有地塊重新開發為甲級商廈，廣州正大在地盤上蓋建的一幢兩層非永久性群樓一直經營鞋類批發及分銷中心，至今仍然如常進行經營活動；(ii)於二零一九年二月從《全國企業信用信息公示系統(廣東)》下載關於廣州正大的報告顯示，其登記狀態為「在營(開業)企業」，其法定代表人乃何鑑雄(本公司董事)。另公開資料庫關於正大的備案信息欄目「清算信息」項同時顯示：清算組成員廣東國鼎律師事務所(請參閱上文「所謂清算備案」一節)；(iii)廣州正大於二零一八年的年度報稅表顯示廣州正大於截至二零一八年十二月三十一日止年度業務運作正常；及(iv)廣東人民法院直至今日仍確認廣州正大為適格訴訟主體。

展望

在二零一九年二月中旬，中美貿易談判進展令人鼓舞，因而有望中方與美國特朗普政府可於三月底達成貿易談判協議。若此落實，中港的經濟陰霾有望消除。自春節以來，中國大陸的股市已早著先鞭了。

繼二零一九年一月份中國人民銀行放寬存款準備金後，國內貨幣市場的銀根已得到較大舒緩，這將有助推動國內的消費市場和房地產市場。因此預測人民幣未來一年將會繼續走強。

二零一九年二月中旬中國國務院頒布“粵港澳大灣區發展規劃綱要”，指導大灣區當前和今後合作發展方向，規劃近期至二零二二年，遠期展望至二零三五年。預計未來幾年廣州和香港將受裨益並可望成為世界級城市群。

中國將於今年慶祝國慶七十周年。本集團將藉此機會與越秀區政府緊密合作，加大本集團在廣州市越秀區的重建力度。在重慶朝天門，最新和最宏偉的地標—“重慶來福仕”發展項目預計將在今年底落成。由於新地標近在咫尺，港渝廣場將鼓勵其租戶將營業時間從下午四時延長至晚上九時，藉此吸引更多人流。

有見及此，董事會對其現有的物業發展項目甚感樂觀，並重新規劃未來數年的業務發展方向，同時認為本集團應業務多元化，以迎接大灣區和一帶一路建設帶來的機遇。

由於本集團財務穩健、資產豐厚和負債率極低，本集團可善用此優勢在二零一九年及二零二零年探索新商機。董事會將會致力壯大其管理團隊，重新調配資源，以應付新機遇。

展望未來，董事會對中國經濟繁榮以及本集團前景充滿信心。

董事會欣然提呈截至二零一八年十二月三十一日止年度之報告書及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。有關主要附屬公司主要業務之詳情載於財務報表附註33。本集團主要業務之性質於年內並無重大變動。

業務回顧

有關本集團於報告期內的業務回顧(包括以財務表現關鍵指標對本集團表現的分析)及展望詳見載於第3頁至第15頁之「管理層討論與分析」及載於第28頁至第30頁之「環境、社會及企業管治報告」。

主要風險及不明朗因素

除了本年報所披露的情況外，據董事所知，本集團並不存在其他重大風險和不明朗因素。

業績及股息

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之盈利及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第38頁至第108頁之財務報表。

董事會不建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之任何股息。

本集團五年財務概要

本集團過往五個財政年度已發表之業績及資產、負債及非控股股東權益概要乃分別摘錄自經審核財務報表，現載於年報第109頁。該概要並不屬於經審核財務報表一部份。

股本及購股權

本公司之股本及購股權詳情分別載於財務報表附註23及24。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何有關優先購買權之條文規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

可供分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，本公司可作現金分派及實物分派之儲備為30,328,000港元。此外，根據百慕達一九八一年公司法，為數398,726,000港元之本公司股份溢價賬可以繳足股款紅股之方式分派。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團與主要客戶及供應商交易所佔銷售及採購額百分比如下：

- (i) 本集團四大客戶之銷售額合計佔本年度之總銷售額**100%**，而最大客戶之銷售佔本集團本年度之總銷售額**40%**；及
- (ii) 由於本集團之主營業務性質，本集團並無主要供應商。

就董事會所知，各董事、其各自之緊密聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本逾**5%**之主要股東概無擁有本集團四大客戶之任何實質權益。

董事

年內及直至本報告日期本公司董事如下：

執行董事：

何鑑雄

非執行董事：

楊國瑞

獨立非執行董事：

譚剛

黃妙婷

黃鉅輝

所有非執行董事，包括獨立非執行董事之委任期限均為一年，且根據本公司之公司細則，彼等將於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等均願意及有資格重選連任。

根據本公司之公司細則，黃妙婷及黃鉅輝將於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等合資格並將願意接受重選連任。

本公司已收到譚剛、黃妙婷及黃鉅輝之年度獨立性確認函，且於本報告日期仍視該等董事獨立。

董事之履歷詳情載於本年報第**31**頁。

董事之服務合約

擬於本公司即將舉行之股東週年大會上重選之董事概無與本公司訂立任何本公司須作補償(法定補償除外)方可於一年內終止之服務合約。

董事之薪酬

董事袍金須獲股東於股東大會上批准。其他酬金由本公司之董事會參照董事之職務及責任以及本集團之業務表現及業績而釐定。

董事於交易、安排或合約之權益

除於下文「關連交易」一節及財務報表附註35所披露者外，於報告期完結日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無任何與本集團業務有關及董事或本公司一名董事之關連實體於其中直接或間接擁有重大權益而仍然生效之重大合約、交易或安排。

管理合約

於本年度內並無訂立或已訂立任何涉及本集團全部或大部份業務之管理及行政合約。

購股權計劃

本公司採納購股權計劃，旨在向為本集團業務及盈利能力出資之合資格參與人作出獎勵或獎賞。購股權計劃之進一步詳情披露於財務報表附註24。

於報告期完結日及於該等財務報表批准之日，本公司根據購股權計劃並無尚未行使之購股權。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定由本公司設置之登記冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之董事及主要行政人員（如有）於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股本及相關股份中之權益及淡倉如下：

本公司：

董事及主要 行政人員姓名	身份及權益性質	所持股份數目		佔本公司 股本 百分比
		好倉	淡倉	
何鑑雄(附註)	透過受控法團持有	110,600,000	-	18.26

附註：

根據證券及期貨條例，何鑑雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益，即：

- (i) Morcambe Corporation持有10,800,000股股份，該公司由彼實益擁有。
- (ii) 易致富有限公司持有87,120,000股股份，彼持有該公司33 $\frac{1}{3}$ %權益。
- (iii) High Rank Enterprises Limited持有12,680,000股股份，彼持有該公司約31.6%權益。

相聯法團：

董事及主要 行政人員姓名	相聯法團名稱	與本公司關係	股份／股本 衍生工具	所持股份／股本 衍生工具數目		身份及 權益性質	佔相聯法團 已發行 股本百分比
				好倉	淡倉		
何鑑雄	超霸控股 有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13
	中華置業 地產控股 有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13

上述無投票權遞延股份所附權利及限制載於財務報表附註33。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，就董事所深知，根據《證券及期貨條例》第352條規定設置之登記冊所記錄，概無董事及主要行政人員（如有）於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

關連交易

本公司有下列關連交易，詳情已根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14A章之規定披露：

- (i) 於二零一八年六月二十七日，本公司與賣方訂立一份延期協議（定義見本年報第5頁），以將有關收購事項（定義見本年報第5頁）之第二部份、第三部份及第四部份之完成日期由二零一八年六月三十日延長至二零一九年六月三十日，而毋須就有關續期支付遞延利息。進一步詳情披露於本年報第98頁。
- (ii) 於本年度，就董事何鑑雄之貸款而產生利息支出6,005,000港元。董事貸款詳情披露於財務報表附註21及35。
- (iii) 若干銀行貸款乃由本公司主要股東（根據《證券及期貨條例》通過其間接控股公司）何伯雄個人擔保抵押。進一步詳情披露於財務報表附註20。
- (iv) 於二零一九年二月二十六日，董事何鑑雄與本公司訂立協議，以分別就因一項其他應收款項而產生之任何潛在虧損向本公司補償合共人民幣9,706,000元（相等於11,162,000港元）。上述其他應收款項之所有金額已計入本公司於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表。該補償所涵蓋之期間由二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日。

董事購買股份之權利

於本年度內任何時間，概無將可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之權利授予任何董事、彼等各自之配偶或未成年子女，而彼等亦概無行使該等權利。本公司或其附屬公司亦無參與訂立任何安排，使董事、彼等各自之配偶或未成年子女可自任何其他法人團體獲得該等權利。

僱員及酬金政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱有約40名僱員，總員工成本（包括董事及主要行政人員酬金）約為8,400,000港元。董事定期檢討薪酬政策。薪酬組合乃經考慮本集團各經營所在地之付款水平及組成部份以及一般市況而釐定。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，登記於根據《證券及期貨條例》第336條之規定存置之登記冊之本公司股本5%或以上之權益及淡倉如下：

好倉：

股東名稱	身份及權益性質	所持普通股份數目	佔本公司股本百分比
葉家禮(附註1)	配偶之權益	110,600,000	18.26
何湛雄(附註2)	透過受控法團持有	105,600,000	17.44
何伯雄(附註3)	透過受控法團持有	99,800,000	16.48
梁桂芬(附註4)	配偶之權益	99,800,000	16.48
易致富有限公司(附註2及3)	直接實益擁有	87,120,000	14.39
Strong Hero Holdings Limited(附註5)	直接實益擁有	100,000,000	16.51
Xie Xiaoxiang(附註5)	透過受控法團持有	100,000,000	16.51
Hero Grand Investments Limited(附註6)	直接實益擁有	30,800,000	5.09
Leung Po Wa(附註6)	透過受控法團持有	30,800,000	5.09

附註：

- 根據《證券及期貨條例》第XV部，葉家禮作為董事何鑑雄之妻子，被視為於該等股份中擁有權益。
- 根據《證券及期貨條例》第XV部，何湛雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益，即：
 - Morgan Estate Assets Limited持有5,800,000股股份，該公司由彼實益擁有。
 - 易致富有限公司持有87,120,000股股份，彼持有該公司33 $\frac{1}{3}$ %權益。
 - High Rank Enterprises Limited持有12,680,000股股份，彼持有該公司約31.6%權益。
- 根據《證券及期貨條例》第XV部，何伯雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益，即：
 - 易致富有限公司持有87,120,000股股份，彼持有該公司33 $\frac{1}{3}$ %權益。
 - High Rank Enterprises Limited持有12,680,000股股份，彼持有該公司約31.6%權益。
- 根據《證券及期貨條例》第XV部，梁桂芬作為何伯雄之妻子，被視為於該等股份中擁有權益。
- Strong Hero Holdings Limited由Xie Xiaoxiang全資擁有。
- Hero Grand Investments Limited由Leung Po Wa全資擁有。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無任何人士(不包括董事，其權益載於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」)擁有登記於根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記冊之本公司股份、相關股份或債權證中之權益或淡倉。

環境保護及遵守法律法規

本集團致力支持環境的可持續發展。作為一家在中國內地的地產發展商、批發及零售店舖經營者，本集團須遵守中國國家、省及市政府制定的各項環保法律法規，包括規管空氣及噪音污染、於公共土地的污水處理及處理建築廢料的法規。本集團已不時設定合規程序確保遵守相關法律、規則及規例。

於回顧年度內，據董事所知，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律法規。此外，此外，管理層亦留意相關法律、規則及規例的最新變動及不時提醒相關僱員及經營單位。

與僱員的關係

本集團致力與僱員維持緊密關愛的關係。

本集團為員工提供公正安全的工作環境，促進員工多元化發展，並基於彼等的貢獻及表現提供優渥的薪酬及福利和職業發展機會。本集團亦持續為僱員提供充分的培訓及發展資源，以便彼等了解最新市場及行業發展資訊，同時提高彼等的表現及在崗位中實現自我發展。

獲准許之彌償保證及董事與行政人員之責任保險

根據本公司細則之條文規限，全體董事或本公司行政人員有權從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其作為董事或本公司其他行政人員在法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受的一切損失或責任，前提是上述人士並無犯上欺詐不誠實行為。本公司已於年內就董事及高級人員在履職時可能發生的任何法律行動所承擔的責任而為董事及高級人員投購適當的保險。

公眾持股量之充足程度

於本報告日期，根據可供本公司公開索取之資料及就董事所深知，本公司於直至本報告日期之所有時間內，均保持上市規則所規定之公眾持股量。

核數師

安永會計師事務所任滿退任。有關續聘安永會計師事務所擔任本公司核數師之決議案將於本公司應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

何鑑雄

執行董事

香港

二零一九年二月二十六日

本報告詳述截至二零一八年十二月三十一日止整個年度內及直至本年報日期止之期間本公司之企業管治常規，並對上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）（前稱「企業管治常規守則」）之主要守則條文之應用作出解釋。董事認為本公司於整個年度遵守守則，惟「董事委任及重選」所述偏離守則條文A.4.2條除外。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易之守則。標準守則將不時進行修訂，以與對上市規則附錄10作出之任何新修訂相一致。經向全體董事作出查詢後，本公司確認董事於整個年度內已遵守上述守則所規定之準則。

董事會

董事須負責釐定須予保留之事宜，包括（但不限於）整體策略及長期目標、新業務機會、業務計劃及財務報表、中期及末期業績、重大收購事項及出售資產、資本項目及承擔、資金及風險管理政策、重大訴訟以及關連交易以獲董事會之完全批准。

董事已就管理及行政職能向高級管理人員委托日常責任，包括（但不限於）實行及達至由董事設定之策略及目標以及監察不同業務附屬公司之表現及管控及實行適當之會計系統及內部控制。

董事會亦具有企業管治職能，即制定本公司之企業管治政策以及董事會根據守則條文D.3.1條履行之職責。

董事會於過去十二個月共召開四次定期董事會會議，而各董事於過去十二個月出席上述會議之情況如下：

姓名	已出席／合資格出席
執行董事	
何鑑雄	4/4
非執行董事	
楊國瑞	4/4
獨立非執行董事	
譚剛	4/4
黃妙婷	4/4
黃鉅輝	4/4

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事參與以下培訓：

姓名	培訓類型
執行董事	
何鑑雄	A, B
非執行董事	
楊國瑞	A, B
獨立非執行董事	
譚剛	A, B
黃妙婷	A, B
黃鉅輝	A, B

A： 出席本公司提供之培訓課程。

B： 閱讀報章、期刊及與經濟、普通事物或董事職責等有關之最新資料。

主席與行政總裁

守則條文A.2.1條訂明，主席與行政總裁之職能必須分開，且應由不同人士擔任履行。為遵守此守則之精神，於過去十二個月，本公司之董事會會議則於大部分時間由非執行董事或獨立非執行董事主持。

何鑑雄目前擔任本公司之董事總經理，被視為與本公司行政總裁執行相似職能角色。

非執行董事

待提早釐定或根據本公司公司細則及／或適用法律及法規於本公司之股東週年大會上輪值退任及膺選連任後，所有獨立非執行董事之任期將按年度基準釐定為一年，並可予更新。

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度獨立性確認書，並根據上市規則第3.13條所載之指引，認為彼等乃屬獨立性質。

委任及重選董事

守則A.4.2條訂明，每名董事(包括擁有指定任期者)必須最少每三年輪值退任一次。

根據本公司細則之條文，任何由董事會委任以填補臨時空缺或成為本公司新增成員之董事須任職至應屆股東週年大會，並符合資格膺選連任。此外，於每屆股東週年大會，當時在任之董事之三分之一(或如董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不多於三分之一之人數)須輪值退任，惟不論細則內有任何其他規定，主席及／或董事總經理於在任期間毋須輪值退任或計入釐定每年退任之董事之人數內。然而，主席及董事總經理於本公司過去之股東週年大會已自願退任並膺選連任。董事認為此舉符合守則常規之精神。

審核委員會

審核委員會現時之成員為三名獨立非執行董事黃妙婷(作為主席)、黃鉅輝及譚剛，以及一名非執行董事楊國瑞。審核委員會於過去十二個月內共召開兩次定期會議。

審核委員會各成員於過去十二個月內出席審核委員會會議之情況如下：

成員姓名	已出席／合資格出席
黃妙婷(主席)	2/2
黃鉅輝	2/2
譚剛	2/2
楊國瑞	2/2

審核委員會之職責包括審閱本集團之財務資料及監察本集團之財務報告系統及內部監控程序。

薪酬委員會

薪酬委員會包括本公司之三名獨立非執行董事譚剛(作為主席)、黃妙婷及黃鉅輝，以及一名執行董事何鑑雄。

薪酬委員會各成員於過去十二個月內出席薪酬委員會會議之情況如下：

成員姓名	已出席／合資格出席
譚剛(主席)	1/1
何鑑雄	1/1
黃鉅輝	1/1
黃妙婷	1/1

薪酬委員會之主要職責包括釐定董事及高級管理層之薪酬政策，以及檢討薪酬待遇，包括按表現釐定之薪酬。

提名委員會

提名委員會包括兩名獨立非執行董事，黃鉅輝(主席)及譚剛以及一名執行董事，何鑑雄。

提名委員會各成員於過去十二個月內出席提名委員會會議之情況如下：

成員姓名	已出席／合資格出席
黃鉅輝(主席)	1/1
何鑑雄	1/1
譚剛	1/1

提名委員會之主要職責包括釐定董事提名之政策、提名程序及遴選及推薦董事候選人之流程及標準。

董事會已採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，並根據董事會成員多元化政策委派多項職責予提名委員會。本公司藉考慮多項因素，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、知識及服務年期，務求達致董事會成員多元化。本公司決定董事會最佳成員組合時，亦將不時考慮其本身業務模式及具體需要。董事會已檢討董事會架構，並認為董事會符合董事會成員多元化政策條款之規定。

提名委員會將不時討論及檢討可計量目標以執行董事會成員多元化政策，確保其合適及確定達成該等目標的進度。

內部監控

董事明白彼等對本集團內部監控系統的責任，並透過審核委員會，每年對該制度之有效性進行檢討最少一次，有關檢討涵蓋所有重大監控、財務、營運及遵例監控，以及風險管理工作。檢討該內部監控制度之有效性時所運用之程序包括與管理層共同研討由管理層辨識之風險範疇。本集團之內部監控制度旨在提供合理(但非絕對保證)保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)營運系統失責之風險，藉以協助本集團達致目標。

核數師酬金

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度內就本集團獲提供法定核數服務於收益表扣除之費用為2,228,000港元。

公司秘書

於年內，本公司之公司秘書曾志鴻已適當符合上市規則第3.29條之相關專業培訓規定。

股東權利

董事認為與股東保持及時有效的溝通至關重要。根據本公司之細則第58條之規定，股東可通過書面要求董事會或本公司之秘書召開股東特別大會。

本公司於本公司網站www.zhonghuagroup.com向股東提供聯絡資料，如電話號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。根據本公司之細則所載之條文，彼等亦可透過該等途徑於股東大會上提呈其建議。

投資者關係

於年內，發行人之章程文件並無重大變動。有關本公司細則之詳情，股東可登入聯交所網站或本公司網站瀏覽有關細則中英文本日期為二零一三年三月二十一日的公佈。

緒言

本報告乃根據上市規則附錄27守則3就環境、社會及管治報告而編製。

本集團主要從事物業發展、投資及管理業務，以及在中國重慶及廣州擁有兩處投資物業。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無在建物業發展項目。本集團的企業辦事處位於香港。於二零一八年十二月三十一日，本集團的總僱員人數約為40名。

管理層負責評估及釐定本集團的環境、社會及管治相關風險，及確保具備適當及有效的環境、社會及管治風險管理及內部控制制度。因此，本報告載列本集團的環境、社會及管治管理方法、策略、優先事項及目標，並解釋該等因素如何涉及或影響其業務及經營。

經考慮約40名的僱員人數，管理層必須平衡環境、社會及管治管理所作出的努力及動用的額外資源與其成本利益及向社區所作的貢獻。重要程度及量化數據是衡量本集團環境、社會及管治表現有效性的門檻。

環境

管理層在落實環保政策方面具有良好常規，以及在重大程度上遵守政府部門過去幾年實施的有關節能及環境污染的相關法律法規。例如，所有建築物及翻新材料、傢私及固定裝置、更換或新裝的電器須符合相關工業機構或政府部門所實施的最新規格及標準。管理層亦不時落實合理可行的節能計劃及政策。例如，投資物業所用的多數熒光燈及鎢絲燈泡更換為發光二極管燈管及節能效果相當的燈具。由於其業務性質，本集團產生的危險廢棄物及溫室氣體甚少，而水及燃料消耗於過去幾年並不是本集團的問題。

鑒於本集團多年前已完成大部分節能計劃，除非發展出新技術，否則於回顧年度內幾乎沒有空間進一步減少大氣污染、溫室氣體及燈光污染的排放。管理層亦非常有興趣使用節能或環保的新型建築材料及電器，惟該等新型產品的成本須價格合理。管理層將不時竭力保護環境。

然而，管理層難以監控租戶所造成的大氣及燈光污染，此乃由於多數租戶從事皮革或人造編織鞋類批發業務。鞋類產品及物料(例如膠水)可能會產生危險氣味或排放溫室氣體。管理層亦幾乎不可能監控租戶的燈光耗用習慣。

社會

本集團僅有40名僱員。管理層重視所有僱員並認可其貢獻，以及致力與僱員建立和諧關愛的關係。因此，員工流動率在過去幾年極低。

管理層承認，其薪酬待遇並不比企業集團或跨國企業所提供的待遇具有競爭優勢，但能向其員工提供公平、舒適、關愛及歡樂的工作場所。除法定勞動條款及基本員工福利外，本集團向其員工提供額外附加福利，例如帶薪產假、陪產假及喪假、帶薪進修假及長者照顧假和專業培訓、加班補貼及補償、彈性上班時間、免費旅行待遇及個別商品批量採購折扣以及醫保計劃。管理層亦為員工在海外或跨境出遊時提供補助及購買保險。此外，管理層尊重員工的平等機會及家庭出身。管理層從未僱用童工、強制或非法勞工。

本集團管理或佔用的所有物業均不時符合相關法律法規強制的相關建築物、消防及環保規定。管理層經常在其投資物業舉行消防演練。回顧年度內，所有物業內並無發生重大消防事故或工業安全事故。由於其業務性質，員工的職業風險甚微。

管理層一直鼓勵其員工參加專業、學術、職業或保健相關培訓課程。例如，本集團的員工參加中醫針灸按蹻運用課程以及在完成課程後可獲得50%的學費補償。管理層亦不時為其董事及普通員工舉辦內部講座及培訓課程。管理層亦在有需要的情況下向其員工在參加外部專業及職業培訓課程時提供津貼。

經營程序

由於其業務性質，管理層並無制定嚴格的供應鏈管理及產品責任的規章制度。然而，管理層一直鼓勵其租戶及承包商遵守知識產權及產品安全規定。管理層一直尊重公平交易合同。

管理層已制定有關道德及誠信、賄賂、勒索、欺詐、洗錢及恐怖主義的嚴格內部指引。除本集團其中一間主要附屬公司遭遇的涉嫌司法不公案件(有關詳情，請參閱本年報第99頁至103頁)外，於回顧年度內並無報告任何賄賂、勒索、洗錢或恐怖主義案件。

社區服務

管理層一直組織其員工及貢獻資源以通過捐資、贊助、義工服務等方式服務社區，並在社區內舉辦「街坊」活動。在中國大陸，政府支持（或不反對）是舉辦「街坊」活動（例如「國慶節慶祝晚會」、「春節煙花爆竹匯演及舞獅」及「免費派發福米」）的關鍵所在。

作為公民及愛國宣傳活動的一部分，本集團經常張貼政府部門派發的有關海報及傳單，以及邀請政府官員出席在本集團物業所舉辦的公民及愛國講座。本集團亦贊助當地政府部門組織的活動及慶祝聚會。

在香港，本集團的員工隨時參加義工服務（而義工服務在中國大陸尚未普及）以服務社區。在管理層的全力支持下（等額配對籌款），員工亦不時向有需要人士捐款。

董事

執行董事

何鑑雄，63歲，自一九九七年十月以來一直擔任本公司董事總經理。何先生於中國大陸及香港之物業投資及發展、製造、跨國貿易及投資方面擁有逾30年經驗。何先生熱心於中國大陸之社會服務，目前擔任廣東省工商業聯合會（總商會）常務委員，彼亦為廣東國際華商會及廣東外商公會之副會長。

非執行董事

楊國瑞，60歲，於二零零二年十二月獲委任為獨立非執行董事，並於二零零六年三月調任非執行董事一職。彼持有法律學士學位及商業學士學位。彼亦為紐西蘭高等法院之律師及大律師。彼於融資、企業策略及物業方面擁有逾30年專業及商務經驗。

獨立非執行董事

譚剛，74歲，於二零零五年十二月獲委任為獨立非執行董事。譚先生為資深之銀行及財務專才。彼為英國特許秘書及行政人員公會會員，並持有香港大學管理學深造文憑及修畢美國西雅圖華盛頓大學Pacific Rim Bankers Program。

黃妙婷，57歲，於二零零五年十二月獲委任為獨立非執行董事。黃女士持有英國Loughborough University of Technology之會計及財務管理學士學位。彼為香港會計師公會之執業會計師及英國特許會計師公會之資深會員。黃女士於審核及業務顧問方面擁有逾30年經驗。彼亦參與多間公司之首次公開發售，並曾為上市公司提供有關會計、內部監控及財務事宜之財務顧問服務。

黃鉅輝，62歲，於二零零六年十一月獲委任為獨立非執行董事。彼持有英國Canterbury University of Kent之精算科學學士學位，從事資訊科技（「IT」）行業超過30年並擁有於大中華地區及美國之工作經驗。彼曾於數間跨國電子商務方案企業及資訊科技投資公司任職高級管理層職位，具有運作、策劃及直接投資之經驗。黃先生曾為微軟香港有限公司之總經理，現時主要負責合併及收購跨境IT投資項目。



致中華國際控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第38至108頁的中華國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。就以下各事項而言，我們是在該背景下提供我們在審計中處理該事項的方式。

我們已履行本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分所述的責任，包括與該等事項的責任。因此，我們的審計包括執行程序，以應對我們對綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估。我們的審計程序(包括處理以下事項而採取的程序)的結果，為我們對隨附的綜合財務報表所發表的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>正大房地產開發有限公司(「香港正大」)及其全資附屬公司(即廣州市正大房地產開發有限公司(「廣州正大」))(統稱「正大集團」)之會計處理</p>	
<p>於二零一八年十二月三十一日，貴集團之非控股權益為2,174,758,000港元，約佔正大集團股本權益的75%。對貴集團能否將香港正大及廣州正大算作其附屬公司入賬的評估會嚴重影響貴集團在綜合基準上的收益及資產淨值。於截至二零一八年十二月三十一日止年度及於二零一八年十二月三十一日，正大集團貢獻貴集團的收益及總資產分別佔60%及81%。</p> <p>貴集團於二零零七年十二月收購正大集團25%之股本權益，以及根據與正大集團有關之收購協議及其後簽署的有關補充協議(最新的一份於二零一八年六月簽署)，貴集團於二零一九年六月三十日或之前任何時候目前有可行使權利收購正大集團餘下75%股本權益。此外，由貴公司一名董事及若干主要股東控制，以及持有正大集團餘下75%股本權益的私人公司已向貴公司承諾，其董事會將於香港正大股東大會及董事會會議上就發起及提出的所有決議案及決策遵守貴集團建議的所有投票指示。因此，貴集團(i)對香港正大行使權力；(ii)參與香港正大的業務而面臨風險或有權獲得可變回報；及(iii)對香港正大有行使權力影響其回報的能力。</p>	<p>我們已評估於正大集團的投資之會計處理以及通過(其中包括)詢問管理層、檢視有關收購協議、補充協議，香港正大的會議記錄及正大集團最大股東給予貴公司的承諾評估貴集團對正大集團的控制權。我們亦檢查貴集團非控股權益的計算方式以及評估綜合財務報表內的有關披露。</p>

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>正大房地產開發有限公司(「香港正大」)及其全資附屬公司(即廣州市正大房地產開發有限公司(「廣州正大」))(統稱「正大集團」)之會計處理(續)</p>	
<p>基於此基準，貴公司董事認為，從二零零七年十二月十七日(完成收購正大集團25%權益之日期)起將香港正大及廣州正大算作貴集團附屬公司入賬乃恰當。該會計處理涉及重大管理層判斷及所涉及的金額重大。</p> <p>有關正大集團的會計判斷及詳情的披露載於綜合財務報表附註3及33。</p>	
<p>投資物業之公平值估算</p>	
<p>於二零一八年十二月三十一日，貴集團投資物業之總公平值為4,340,790,000港元，相當於貴集團總資產之96.6%。投資物業之公平值估算要求管理層作出重大判斷。管理層每年委託專業估值師評估貴集團投資物業的公平值，並參考專業估值師進行的估值釐定該等物業之公平值。</p> <p>有關投資物業的會計估計及公平值計量的披露載於綜合財務報表附註3及13。</p>	<p>我們檢討貴集團委託的估值師之客觀性、獨立性及專業程度以及通過將關鍵重估參數(包括資本比率及租金)與市場資料比較而評價其採納的有關數據及假設，包括不可觀察輸入數據及其他估計。我們加入我們的估值專家以協助我們審閱估算投資物業公平值的估值方法及關鍵估值參數。我們亦評估在釐定綜合財務報表內公平值時所用的與假設有關係的披露。</p>

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
訴訟	
<p>於二零一八年十二月三十一日，貴集團面對多項法律申索，乃關於有關(i)於一間附屬公司之投資；(ii)物業拆遷；及(iii)若干合同糾紛。於釐定對該等糾紛法律索償作出撥備是否恰當時，管理層需參考貴集團法律顧問就於報告期末清償責任而可能導致經濟利益流出的估算及能夠可靠計量的責任金額估算作出的法律意見行使重大判斷。</p> <p>有關會計判斷的披露以及有關該等法律申索之詳情載於綜合財務報表附註3、33及34。</p>	<p>我們向管理層查詢有關法律程序的最新進展及有關法律函件、考慮貴集團法律顧問提供有關該等法律索償可能結果的意見及建議以及進行訴訟查冊。隨後我們評價管理層作出對法律索償的評估以及評估綜合財務報表內的有關披露。</p>

年報所載的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任(續)

貴公司董事在審核委員會協助下，須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據百慕達公司法(一九八一年)第90條，我們的報告僅向全體股東編制，除此以外，本報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，向任何其他人士負責或承擔任何責任。

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳錦儀。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環添美道1號

中信大廈22樓

二零一九年二月二十六日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	5	51,300	39,330
其他收入及收益		564	670
投資物業之公平值變動	13	53,520	127,088
行政開支		(29,321)	(26,232)
財務費用	6	(6,701)	(6,890)
稅前溢利	7	69,362	133,966
所得稅開支	10	(19,093)	(37,158)
年度溢利		50,269	96,808
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		11,989	18,609
非控股權益		38,280	78,199
		50,269	96,808
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利	11		
基本		0.02港元	0.03港元
攤薄		0.02港元	0.03港元

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度溢利	50,269	96,808
其他全面收益／(開支)		
於隨後期間可能重新分類至收益表之		
其他全面收益／(開支)：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	(134,791)	234,022
年度全面收益／(開支)總額	(84,522)	330,830
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	(28,261)	87,934
非控股權益	(56,261)	242,896
	(84,522)	330,830

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	4,559	5,028
投資物業	13	4,340,790	4,476,000
非流動資產總值		4,345,349	4,481,028
流動資產			
持作銷售物業		35,759	37,314
貿易應收款項	15	9,433	1,187
預付款項、按金及其他應收款項	16	13,209	13,638
現金及銀行結存	17	91,511	82,084
流動資產總值		149,912	134,223
流動負債			
貿易應付款項	18	(2,008)	(2,129)
其他應付款項及應計負債	19	(46,026)	(40,992)
應付稅項		(52,448)	(50,173)
計息銀行借貸	20	(7,137)	(6,874)
流動負債總額		(107,619)	(100,168)
流動資產淨額		42,293	34,055
總資產減流動負債		4,387,642	4,515,083
非流動負債			
董事貸款	21	(73,577)	(76,776)
應付董事款項	21	(183,382)	(183,840)
長期其他應付款項	19	(133,645)	(137,622)
計息銀行借貸	20	-	(7,409)
遞延稅項負債	22	(939,744)	(967,620)
非流動負債總額		(1,330,348)	(1,373,267)
淨資產		3,057,294	3,141,816

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	23	15,140	15,140
儲備	25	867,396	895,657
		882,536	910,797
非控股權益			
		2,174,758	2,231,019
總權益		3,057,294	3,141,816

何鑑雄
董事

楊國瑞
董事

	本公司權益持有人應佔					合計 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註25)	購股權 計劃儲備 千港元	保留溢利 千港元			
於二零一八年一月一日	15,140	398,726	80,258	137,054	279,619	910,797	2,231,019	3,141,816
與海外業務有關之匯兌差額	-	-	-	(40,250)	-	(40,250)	(94,541)	(134,791)
本年度溢利	-	-	-	-	11,989	11,989	38,280	50,269
本年度全面收益／(開支)總額	-	-	-	(40,250)	11,989	(28,261)	(56,261)	(84,522)
於二零一八年十二月三十一日	15,140	398,726*	80,258*	96,804*	291,608*	882,536	2,174,758	3,057,294
於二零一七年一月一日	15,140	398,726	80,258	67,729	261,010	822,863	1,988,123	2,810,986
與海外業務有關之匯兌差額	-	-	-	69,325	-	69,325	164,697	234,022
本年度溢利	-	-	-	-	18,609	18,609	78,199	96,808
本年度全面收益總額	-	-	-	69,325	18,609	87,934	242,896	330,830
於二零一七年十二月三十一日	15,140	398,726*	80,258*	137,054*	279,619*	910,797	2,231,019	3,141,816

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之合併儲備867,396,000港元(二零一七年：895,657,000港元)。

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營業務之現金流量			
稅前溢利		69,362	133,966
調整項目：			
財務費用	6	6,701	6,890
利息收入	7	(303)	(168)
折舊	7	270	270
投資物業之公平值變動	7	(53,520)	(127,088)
		22,510	13,870
貿易應收款項增加		(8,656)	(36)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(118)	53
貿易應付款項增加／(減少)		(34)	198
其他應付款項及應計負債增加		9,212	5,665
換算海外業務之匯兌差額		101	(58)
經營業務所得之現金		23,015	19,692
已收利息		303	168
已付利息	6	(696)	(1,136)
已付海外稅項		(1,468)	(790)
經營活動所得之現金淨額		21,154	17,934
投資活動之現金流量			
投資物業添置		–	(399)
當收購時原到期日超過三個月的定期存款增加		(44)	(2,400)
投資活動所用之現金淨額		(44)	(2,799)
融資活動之現金流量			
償還銀行貸款		(6,836)	(8,870)
應付董事款項增加／(減少)		(1,754)	1,925
長期其他應付款項增加		652	1,024
融資活動所用之現金淨額		(7,938)	(5,921)
現金及現金等值項目增加淨額		13,172	9,214
年初之現金及現金等值項目		79,684	65,169
外匯匯率變動之影響		(3,687)	5,301
年末之現金及現金等值項目		89,169	79,684

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	17	89,169	79,684
定期存款	17	2,342	2,400
<hr/>			
綜合財務狀況表內所列的現金及銀行結餘		91,511	82,084
當收購時原到期日超過三個月的定期存款		(2,342)	(2,400)
<hr/>			
綜合現金流量表所列的現金及現金等值項目		89,169	79,684
<hr/>			

1. 公司資料

中華國際控股有限公司(「本公司」)於一九九七年九月二十三日於百慕達根據百慕達一九八一年公司法註冊成立為受豁免有限責任公司。

本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。年內，本公司之香港總辦事處為香港中環干諾道中168至200號信德中心西座2911室。

本公司於本年度之主要業務並無變動，為投資控股。本公司之附屬公司主要業務載於財務報表附註33。於本年度內，該等附屬公司之主要業務性質並無重大變動。

2.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「HKFRS」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「HKAS」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之適用披露規定而編製。除按公平值計量之投資物業外，該等財務報表已按歷史成本法編製。該等財務報表乃以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有價值已調至最接近之千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

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

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

損益及其他全面收入的各個組成部分將歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益出現虧絀結餘。本集團成員公司之間交易有關的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量均於綜合賬目時全數對銷。

倘事實和情況顯示上文所述的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資公司。附屬公司的所有權權益變動(沒有失去控制權)，按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)和負債、(ii)任何非控股股東權益的賬面值及(iii)在權益內記錄的累計匯兌差額；以及確認(i)所收代價的公平值、(ii)任何保留的投資的公平值及(iii)任何因此產生的盈餘或虧損於綜合收益表中。以前在其他全面收入內確認的本集團應佔部份按倘本集團直接出售相關資產或負債時要求的相同基準適當地重新分類至綜合收益表或保留溢利。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂HKFRS。

HKFRS 9	金融工具
HKFRS 15	客戶合同收入
HKFRS 2(修訂本)	股份支付款項交易之分類及計量
HKFRS 4(修訂本)	應用HKFRS 9金融工具與HKFRS 4保險合同
HKFRS 15(修訂本)	HKFRS 15客戶合同收入之澄清
HKAS 40(修訂本)	轉讓投資物業
HK(IFRIC) — 詮釋22	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期 之年度改進	HKFRS 1及HKAS 28的修訂

2.2 會計政策及披露之變動(續)

除與編製本集團財務報表無關之HKFRS 4及二零一四年至二零一六年週期之年度改進所載若干修訂外，該等新訂及經修訂HKFRS之性質及影響說明如下：

- (a) **HKFRS 2 (修訂本)**處理三個主要範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份支付之交易的影響；為僱員履行與以股份支付相關之稅務責任而預扣若干金額的具有淨額結算特質之以股份支付之交易的分類；及對以股份支付之交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為股權結算之修訂時的入賬。該等修訂澄清計量股權結算以股份支付之款項時歸屬條件的入賬方法亦適用於現金結算以股份支付之款項。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額的具有淨額結算特質之以股份支付之交易，乃整項分類為股權結算以股份支付之交易。此外，該等修訂澄清，倘現金結算以股份支付之交易的條款及條件被修訂，令其成為股權結算以股份支付之交易，則該交易自修訂日期起作為股權結算交易入賬。該等修訂預期不會對本集團之財務狀況或表現產生任何重大影響，原因為本集團並無任何以現金結算以股份支付之交易，亦無預扣稅項的具有淨額結算特質的以股份支付之交易。
- (b) **HKFRS 9金融工具**於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代**HKAS 39金融工具：確認及計量**，匯集金融工具處理的三大方面：分類及計量、減值及對沖會計。本集團已於二零一八年一月一日在適用之權益期初結餘確認過渡調整。因此，比較資料並無重列且將繼續根據**HKAS 39**規定呈報。以下資料載列採納**HKFRS 9**對財務狀況的影響，包括**HKFRS 9**預期信用損失（「預期信用損失」）取代**HKAS 39**已產生信用損失計算的影響。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

(b) (續)

於二零一八年一月一日，HKAS 39項下的賬面值與HKFRS 9項下所呈報的結餘之對賬如下：

	HKAS 39 計量		預期信用損失	HKFRS 9 計量	
	類別	金額 千港元	金額 千港元	金額 千港元	類別
金融資產					
貿易應收款項	L&R ¹	1,187	–	1,187	AC ²
計入預付款項、 按金及其他應收 款項的金融資產	L&R ¹	13,439	–	13,439	AC ²
現金及銀行結餘	L&R ¹	82,084	–	82,084	AC ²
		96,710	–	96,710	

於二零一八年一月一日以HKFRS 9項下的預期信用損失準備取代HKAS 39項下的期初減值準備總額對上述金額資產並無重大影響。

	HKAS 39 計量		HKFRS 9 計量	
	類別	金額 千港元	金額 千港元	類別
金融負債				
貿易應付款項	AC ²	(2,129)	(2,129)	AC ²
計入其他應付款項及 應計費用的金額負債	AC ²	(27,034)	(27,034)	AC ²
董事貸款	AC ²	(76,776)	(76,776)	AC ²
應付董事款項	AC ²	(183,840)	(183,840)	AC ²
長期其他應付款項	AC ²	(137,622)	(137,622)	AC ²
計息銀行借貸	AC ²	(14,283)	(14,283)	AC ²
		(441,684)	(441,684)	

¹ L&R：貸款及應收款項

² AC：按攤餘成本列賬之金融資產或金融負債

2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (c) **HKFRS 15**及其修訂本取代**HKAS 11**建築合約、**HKAS 18**收益及相關詮釋，且(除少數例外情況外)其應用於客戶合同產生之所有收益。**HKFRS 15**就來自客戶合同之收入入賬確立一個新五步模式。根據**HKFRS 15**，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權在交換中獲取之代價金額進行確認。**HKFRS 15**的原則為就計量及確認收益提供更為結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。由於應用**HKFRS 15**，本集團已於財務報表附註2.4變更有關收益確認的會計政策。

本集團以修訂式追溯應用法採納**HKFRS 15**。根據此方法，該項準則適用於初始應用日期的所有合約或僅適用於當日尚未完成的合約。本集團選擇將該項準則應用於二零一八年一月一日尚未完成的合約。**HKFRS 15**的初步應用並無對於二零一八年一月一日的收益確認之時機及計量造成任何影響。

- (d) **HKAS 40**(修訂本)澄清實體應將物業(包括在建築或發展中物業)轉入或轉出投資物業的時間。該等修訂指明，物業用途只於該物業符合或不再符合投資物業之定義且有證據證明用途發生變動時才會發生變動。僅憑管理層對物業用途之意向改變不足以證明其用途有所變動。該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (e) **HK(IFRIC)一詮釋22**為實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下，在採納**HKAS 21**時，應如何釐定交易日期提供指引。該詮釋釐清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入(或其中部分)所用的匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款或預收款，實體須就每筆預付代價款或收取預付代價款釐定交易日期。該詮釋並無對本集團的財務報表造成任何影響，原因為本集團為釐定非貨幣資產或非貨幣負債初步確認而應用的匯率的會計政策與該詮釋所提供的指引一致。

2.3 已發行但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報告內採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂HKFRSs。

HKFRS 3 (修訂本)	業務的定義 ²
HKFRS 9 (修訂本)	負值補償之預付特點 ¹
HKFRS 10及HKAS 28 (2011) (修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
HKFRS 16	租賃 ¹
HKFRS 17	保險合同 ³
HKAS 1 & HKAS 8 (修訂本)	重大的定義 ²
HKAS 19 (修訂本)	計劃修訂、縮減或結清 ¹
HKAS 28 (修訂本)	於聯營公司及合營公司的長期利益 ¹
HK(IFRIC) – 詮釋23	所得稅之不確定性之處理 ¹
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	HKFRS 3、HKFRS 11、HKAS 12及HKAS 23的修訂 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 強制生效日期尚未確定，但可供採納

有關預計適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料載於下文。

2.3 已發行但尚未生效之香港財務報告準則(續)

HKFRS 16 替代 **HKAS 17** 租賃、**HK(IFRIC) – 詮釋4** 確定安排是否包含租賃、**HK(SIC) – 詮釋15** 經營租賃 – 激勵及 **HK(SIC) – 詮釋27** 評估涉及租賃法律形式的交易實質。該準則規範了租賃的確認、計量、列報和披露的原則，且多數需承租人確認租賃資產和負債。該準則包括兩部分已確認作為承租人可豁免的條款 – 低值租賃資產和短期租賃。自租賃起始日，承租人將確認在租賃期間內支付租賃付款的責任(租賃負債)和使用相關租賃資產的權利(資產使用權)。資產使用權隨後按成本減累計折舊及相關資產減值損失來計量，除該等資產使用權符合 **HKAS 40** 投資性房地產的定義，或涉及應用了重估模式的一類別物業、廠房及設備。租賃負債隨後增加以反映租賃負債利息和減少租賃付款。承租人將分別確認租賃負債和資產使用權折舊費而產生的利息支出。此外，承租人需重新評估特定情況下的租賃負債，例如，租賃期限變動及因指標和費率變化而引起的未來租賃付款變動。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。**HKFRS 16** 號大致沿用 **HKAS 17** 內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與 **HKAS 17** 相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。**HKFRS 16** 要求承租人及出租人較根據 **HKAS 17** 作出更多披露。出租人可選擇以全面追溯應用或部分追溯應用方式應用該準則。本集團將自二零一九年一月一日起採納 **HKFRS 16**。本集團計劃採納 **HKFRS 16** 的過渡規定，將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日保留溢利期初結餘的調整，以及不會重列比較數字。此外，本集團計劃將新規定應用於先前已應用 **HKAS 17** 而識別為租賃的合約，並按剩餘租賃付款的現值計量租賃負債，以及使用本集團於首次應用日期的增量借貸利率貼現。使用權資產將按租賃負債金額計量，並按緊接首次應用日期前在財務狀況表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。本集團計劃使用該準則允許對截至初步應用日期租約期限在12個月內終止的租賃合約的豁免。於二零一八年，本集團已詳細評估採納 **HKFRS 16** 的影響。本集團估計使用權資產3,290,000港元及租賃負債3,162,000港元將於二零一九年一月一日確認，並對保留盈利的期初結餘作相應調整。

2.3 已發行但尚未生效之香港財務報告準則(續)

HK(IFRIC) 一詮釋23在稅項處理涉及影響採納HKAS 12的不確定性因素(一般指「不確定稅項狀況」)時,處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計。該詮釋不適用於HKAS 12範圍外的稅項或徵稅,亦尤其不包括與權益及有關不確定稅項處理的處罰相關的規定。該詮釋具體處理以下事項:(i)實體是否考慮不確定稅項進行單獨處理;(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設;(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未用稅項虧損、未用稅收抵免及稅率;及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。毋須採納事後確認時可以全面追溯調整法採納該詮釋,或於首次採納當日對期初權益作出調整而毋須重述比較資料,在有關採納的累積影響下可以採納追溯調整法採納該詮釋。本集團預期將自二零一九年一月一日起採納該詮釋。該詮釋預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

於合營企業的投資

合營企業指一種合營安排,對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制,共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於合營企業投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團所佔合營企業的收購後業績及其他全面收益,分別計入綜合損益及其他綜合全面收益內。此外,倘合營企業權益項內直接確認一項變動,本集團於綜合權益變動表內確認任何有關變動的所佔部分(如適用)。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓的代價乃以收購日期之公平值計算,該公平值為本集團轉讓之資產於收購日期之公平值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債,及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益之總和。於各業務合併中,本集團可選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例,計算於被收購屬現時所有者權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益。非控股權益之所有其他組成部分按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及指定，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的股權按於收購日期之公平值重新計量以及任何所得損益於收益表中確認。

收購方所轉讓的或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債的或然代價根據公平值的變動按公平值計量，並於收益表確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有之被收購方股權之公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘總代價及其他項目低於所收購資產淨值之公平值，於評估後其差額將於收益表內確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各個現金產出單位或現金產出單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關之現金產出單位(或現金產出單位組別)之可收回金額釐定。當現金產出單位(或現金產出單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認之減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽已被分配至現金產出單位(或現金產出單位組別)之一部分，而該單位內部分業務被出售，出售業務相關之商譽於釐定出售業務收益或虧損時列入業務之賬面值。在此等情況下出售之商譽根據已出售業務及所保留現金產出單位部分之相對價值計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值乃在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於財務報告計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公平值層級中分類：

第一級 — 根據已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格

第二級 — 根據對所記錄公平值計量有重大影響之最低輸入數據可直接或間接被觀察之估值方法

第三級 — 根據對不可觀察之公平值計量有重大影響之最低輸入數據之估值方法

對於在本財務報告以重列方式確認之資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響之最低輸入數據通過重估分類以確定各層級之間是否出現轉移。

關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連人士：

- (a) 該名人士或其近親家屬成員
 - (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團的主要管理層職員；

或

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士(續)

(b) 如該實體適用以下任何條件時：

- (i) 該實體與本集團為同一集團成員；
- (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營公司，或為另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方實體之合營公司；
- (iv) 該實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體是為本集團或與本集團有關連之實體之僱員利益而設的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為該實體或其母公司之主要管理人員；及
- (viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

非金融資產之減值

倘有跡象顯示存在減值或須就資產進行年度減值測試(投資物業及持作出售之物業除外)，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減出售成本而計算，並就個別資產而確定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別。在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回數額時確認。當評估可用價值時，估計未來現金流量將以稅前貼現率折讓至現值以反映貨幣時間價值之現時市場評估及資產之特定風險。減值虧損乃於與減值資產功能一致之開支類別產生之期間計入收益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產之減值(續)

資產須於每個報告期完結日進行評估，以判斷是否有跡象顯示先前確認之減值虧損可能不再存在或已減低，倘有該等跡象存在，則應估計可收回數額。一項資產(不包括商譽)先前確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額之估計出現變動時撥回；惟撥回之數額不得高於假使過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損之撥回在發生期間計入收益表。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將該項資產達致擬定用途之狀態及付運至運作地點而應佔之直接費用。

在物業、廠房及設備項目投入運作後產生之支出(如維修保養費)一般於產生該等支出之期間自收益表扣除。倘若達成確認準則，重大檢查開支將於資產賬面價中資本化作為一項替換。倘若物業、廠房及設備之重要部份須分階段替換，本集團將各部份確認為各具可使用年期之個別資產，並予以相應折舊。

折舊乃以直線法計算，於其估計可使用年期內將各項物業、廠房及設備項目之成本撇銷至其餘值，所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	按租約有效期
租賃物業裝修	20%
設備	20%
電腦及辦公設備、傢俬及裝置	20%
汽車	20%

倘一項物業、廠房及設備各部份之可使用年期並不相同，該項目各部份之成本將按合理基礎分配，而每部份將分開折舊。殘餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年結日審閱及調整(如適用)。

一項物業、廠房及設備項目(包括最初確認之任何重大部分)在已出售或估計其使用或出售不再產生經濟效益時，將取消確認。資產取消確認年度因其出售或報廢而在收益表確認之任何盈虧，乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業指持有用於賺取收入及／或資本增值之土地及樓宇權益，而非持有用作生產或提供商品或服務或作行政用途；或用於日常業務銷售。該類物業初步按成本(包括交易成本)計算。初步確認後，投資物業按公平值入賬，該公平值反映報告期完結日之市場狀況。

因投資物業公平值變動產生之盈虧於盈虧產生當年計入收益表。

任何因報廢或出售投資物業產生之盈虧在報廢或出售當年於收益表中確認。

持作出售之物業

持作出售物業(包括擬作出售用途之完成物業)歸類為流動資產並按成本與可變現淨值較低者入賬。成本包括所有開發開支、適用之借貸成本及該等物業應佔之其他成本。可變現淨值由董事參照個別物業之當時市場價格釐定。

租賃

資產所有權之大部份回報及風險(法定所有權除外)轉移予本集團之租賃列作融資租賃。融資租賃初期，最低應付租金之現值資本化成為租賃資產成本，並與負債(不包括利息部份)一併記錄以反映購買及融資情況。資本化融資租賃下持有之資產(包括融資租賃預付土地租金)列入物業、廠房及設備，按租期及資產之估計可使用年期兩者之較短者折舊。該等租賃之財務費用按租期內之每期間之固定比率自收益表中扣除。

資產所有權大部份回報及風險仍歸予出租人之租賃列作經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃所出租之資產列作非流動資產，經營租賃應收租金按租期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，則經營租賃應付租金按租期以直線法自收益表中扣除。

經營租賃預付土地租金最初按成本列賬，隨後於租賃期以直線法攤銷。倘租金未能在土地及樓宇項目之間可靠地分配，則租金全數入賬為土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備項下之融資租賃。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(於二零一八年一月一日起應用的HKFRS 9項下的政策)

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合同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實際便利的貿易應收款項外，本集團初步按公平值加上(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貿易應收款項根據下文「收益確認(於二零一八年一月一日起應用)」所載的政策按HKFRS 15釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(純粹為支付本金及利息)的現金流量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

所有以常規方式購買及銷售的金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。常規買賣指規定於一般由市場規例或慣例確立的期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

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同現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合同條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量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。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(於二零一八年一月一日前應用的HKAS 39項下的政策)

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為貸款及應收款項。金融資產於初步確認時按公平值加收購金融資產產生的交易成本計量，除按公平值計量計入損益的金融資產之外。

所有以常規方式購買及銷售的金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。常規買賣指規定於一般由市場規例或慣例確立的期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

貸款及應收款項的後續計量如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並非活躍市場所報具固定或可釐定支付的非衍生金融資產。於初始計量後，該等資產乃隨後採用實際利率法減任何減值撥備按攤銷成本計量。計算攤銷成本時考慮收購時所產生的任何折讓或溢價以及作為實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷乃於收益表入賬列作其他收入及收益。減值產生的虧損於收益表中貸款融資成本及應收款項其他開支中確認。

金融資產減值(於二零一八年一月一日起應用的HKFRS 9項下的政策)

本集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信用損失的撥備。預期信用損失乃基於根據合同到期的合同現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信用損失分兩個階段進行確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信用損失提供予由未來十二個月內可能發生違約事件而導致的信用虧損(十二個月預期信用損失)。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信用損失均須計提虧損撥備(全期預期信用損失)。

於各報告日期，本集團會就金融工具於初始確認當日後之信貸風險是否顯著增加進行評估。在進行有關評估時，本集團會就金融工具於初始確認當日發生違約的風險進行比較以及會考慮合理且可靠毋須付出不必要的成本或努力的資料，包括過往及前瞻性資料。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(於二零一八年一月一日起適用的HKFRS 9項下的政策)(續)

一般方法(續)

本集團會在合同付款逾期90日時考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及本集團任何現有信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合同款項，則本集團亦可認為金融資產將會違約。倘無法合理預期收合同現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法進行減值，以及分類在計量預期信用損失的以下三個階段內，惟貿易應收款項及合同資產應用以下詳述的簡化方法除外。

階段1 — 金融工具的信用風險自初始確認後並未顯著增加，以及就此虧損準備按等於12個月預期信用損失的金額計量

階段2 — 金融工具的信貸風險自初始確認後顯著增加，但不是信貸減值金融資產以及虧損準備按等於全期預期信用損失的金額計量

階段3 — 金融資產於報告日期作信貸減值(但並非購入或源生的信貸減值)以及虧損準備按等於全期預期信用損失的金額計量

簡化方法

對於不包含重大融資組成部分的貿易應收款項或當本集團應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法，本集團應用簡化方法以計算預期信用損失。根據簡化方法，本集團不追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期基於全期預期信用損失確認虧損準備。本集團已建立一個基於其歷史信用損失經驗的撥備矩陣，並根據債務人和經濟環境特定的前瞻性因素進行調整。

對於包含重大融資組成部分的貿易應收款項及應收租賃款項，本集團選擇以上述政策採納簡化方法計算預期信用損失作為其會計政策。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(於二零一八年一月一日前應用的HKAS 39項下的政策)

本集團於每個報告期完結日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘若於資產初步確認後發生一件或多件事項存在對金融資產或一組金融資產能可靠估計之估計未來現金流量產生影響時，方存在減值。減值之證據可包括一名債務人或一組債務人出現重大財政困難、怠慢或拖欠利息或本金付款、彼等可能面臨破產或其他財務重組，以及有可觀數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款之變動或與拖欠有關之經濟狀況。

按已攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團初步按就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，評估是否存在減值。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

確認減值虧損之金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於全面收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率。若日後收回不可實現，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備賬目增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷，該項收回將計入收益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產取消確認(於二零一八年一月一日起應用的HKFRS 9項下的政策及於二零一八年一月一日前應用的HKAS 39項下的政策)

金融資產(金融資產之部份或一組類似金融資產之部份,倘適用)主要在下列情況下會被取消確認(自本集團綜合財務狀況表剔除):

- 從資產取得現金流量之權利屆滿;或
- 本集團已轉讓從資產取得現金流量之權利,或根據「轉付」安排在無重大延遲之情況下承擔向第三方全數支付所收取之現金流量之責任;以及(a)本集團已大致上轉讓資產之所有風險及回報,或(b)本集團既無大致上轉讓,亦無保留資產之所有風險及回報,但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利,或已訂立轉付安排,乃於其保留該項資產之幾乎全部風險及回報之情況下按所保留者為限進行評估。倘若並無轉讓或保留該項資產之幾乎全部風險及回報,又無轉讓該項資產之控制權,本集團確認已轉付之資產將按本集團持續參與該項資產之條件確認入賬。在此情況下,本集團亦確認關聯負債。已轉讓資產及關聯負債按反映本集團保留權利及責任之基準計量。

經轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原賬面金額與本集團可能被要求償還的對價的最高金額之間的較低者計量。

金融負債(於二零一八年一月一日起應用的HKFRS 9項下的政策及於二零一八年一月一日前應用的HKAS 39項下的政策)

初步確認及計量

金融負債於初步確認時乃分類為貸款及借貸及應付款項。

所有金融負債初步按公平值確認,再加上倘為貸款及借貸及應付款項,則扣除直接應佔交易成本。

日後確認

金融資產之日後確認取決於彼等之分類如下:

貸款及借貸

於初步確認後,計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量,惟非貼現影響屬不重大,而在此情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時,其損益在收益表確認。

攤銷成本乃經計及收購事項之任何折讓或溢價及屬實際利率一部分之費用或成本後計算。實際利率之攤銷計入收益表內之財務費用內。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(於二零一八年一月一日起應用的HKFRS 9項下的政策及於二零一八年一月一日前應用的HKAS 39項下的政策)(續)

財務擔保合同(於二零一八年一月一日起應用的HKFRS 9項下的政策)

本集團發出的財務擔保合同乃因特定債務人無法按債務工具的條款支付到期款項，而須向擔保持有人支付款項以彌補其因此招致的損失之合同。財務擔保合同初始乃按公平值確認為負債，並就與發出擔保直接相關的交易成本進行調整。於初始確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合同：**(i)**根據「金融資產減值」所載的政策釐定的預期信用損失準備；及**(ii)**初始確認之金額減(倘適用)已確認的收入累計金額。

財務擔保合同(於二零一八年一月一日前應用的HKAS 39項下的政策)

財務擔保合同初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按**(i)**於報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及**(ii)**初步確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量財務擔保合同。

金融負債取消確認(於二零一八年一月一日起應用的HKFRS 9項下的政策及於二零一八年一月一日前應用的HKAS 39項下的政策)

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債即取消確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款大不相同之金融負債所取代，或當現時負債之條款已作出重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之取消確認及對新負債之確認，而相關之賬面值差額於收益表內確認。

金融工具之抵銷(於二零一八年一月一日起應用的HKFRS 9項下的政策及於二零一八年一月一日前應用的HKAS 39項下的政策)

若存在法律上可行使的權利，可對已確認入賬之項目進行抵銷，且有意以淨額方式結算，或將資產變現並同時清償債務，則金融資產及負債可予抵銷，並把淨額於財務狀況表內列賬。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量報表而言，現金及現金等值項目指手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知現金額而價值變動風險不大且期限較短(一般於取得後三個月內到期)之短期高流通性投資，但不包括須按要求償還並構成本集團整體現金管理一部份之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目指用途不受限制之手頭現金及存放於銀行之現金，包括定期存款及類似現金性質之資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

倘由於過往事件而導致承擔現時責任(法定或推定)，而履行該等責任可能導致日後資源流出，且該責任之金額能夠可靠地估計時，則撥備被確認。

倘折現之影響屬重大，則就撥備確認之金額為預期履行責任所需之未來支出於結算日之現值。因時間流逝導致已折現現值金額增加，便計入收益表中之財務費用內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與在損益外確認之項目之所得稅在其他全面收入或直接於權益確認，而非於損益內。

即期稅項資產及負債乃根據預期可自稅務局收回或須支付予稅務局之款項計量。該款項為根據報告期完結日已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法律)，並經考慮本集團經營所在國家之詮釋以及現行慣例後釐定。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債之稅基與其就財務報告目的之賬面值於報告期完結日之所有暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認遞延稅項負債，惟：

- 倘遞延稅項負債乃因於一項交易(並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響)中首次確認之資產或負債而產生則不在此列；及
- 有關於附屬公司及於合營公司之投資之應課稅暫時差額，倘能控制有關暫時差額之回撥時間及於可見將來應不會回撥暫時差額。

所有可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以可能取得應課稅溢利以動用可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損予以抵銷之情況為限，惟：

- 倘遞延稅項資產乃與於一項交易(並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響)中首次確認資產或負債所產生之可扣稅暫時差額有關則不在此列；及
- 有關於附屬公司及合營公司之投資可抵扣暫時差額，則僅於有關暫時差額可能於可見將來回撥，並有應課稅溢利以動用暫時差額予以抵銷之情況下，方會確認遞延稅項資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

於各報告期完結日會審閱遞延稅項資產之賬面值，倘不再可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則遞延稅項資產將相應減少。相反，倘可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則會於每個報告期完結日重新評估及確認過去並未確認之遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期完結日已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法例)，按預期於變現有關資產或清償有關負債期間適用之稅率計量。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

源自本公司之附屬公司於中國內地之股息收入須根據中華人民共和國(「中國」)現行稅務規定及條例繳納預扣稅。

收益確認(自二零一八年一月一日起應用)

客戶合同收入

客戶合同收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合同的代價包括可變金額時，代價的金額估計為本集團將有關交換以向客戶轉讓貨品或服務。可變代價在合同開始時估計並受約束直至具有可變代價的相關不確定性隨後得以解決時，不大可能發生已確認的累計收益金額中重大收益撥回。

倘合同載有向客戶提供超過一年的重大融資利益之融資組成部份，則收入按應收金額的現值計量，並使用反映於與有關客戶的個別融資交易之貼現率貼現。倘合同載有向本集團提供重大融資利益之融資組成部份，則根據該合同確認的收入包括根據實際利率法合同責任附有的利息開支。對於客戶付款與已承諾貨品或服務的轉讓之間的期限為一年或以下的合同，則並無使用HKFRS 15的實際便利，就重大融資組成部份之任何影響調整交易價格。

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(自二零一八年一月一日起應用)(續)

銷售持有待售的已落成物業

持有待售的已落成物業的銷售收入於法定轉讓完成時確認，即客戶有能力指示物業使用並獲得物業的絕大部分剩餘權益的時間點。於收益確認日期前已售出物業所收取的按金計入財務狀況表的合約負債項下。

來自其他來源的收益

租金收入按租賃期按時間比例確認。

其他收入

利息收入透過採用將金融工具的估計未來現金按預計年期折現至金融資產淨賬面值的利率，按應計基準使用實際利率法確認。

收益確認(於二零一八年一月一日前應用)

收益於本集團可能獲得有關經濟利益及有關收益能可靠地計算時按下列基準確認：

- (i) 出售持作出售之已落成物業之收益乃在符合所有出售條件及業權之風險及回報已轉移至買家時確認；
- (ii) 場地使用者予投資物業之收入於租約年期內按時間比例確認；及
- (iii) 利息收入採用實際利率法，透過應用將金融工具預計可用年期或較短期間(倘適用)內之估計未來現金收入精確折現至金融資產之賬面淨值之比率，按累計基準確認。

以股份為基礎之付款

本公司設立購股權計劃，給予對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者獎勵及報酬。本集團僱員(包括本公司董事)按以股份為基礎之付款之形式獲得薪酬，而僱員則提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後就授權與僱員進行股本結算交易之成本乃參考有關股本工具獲授出當日之公平值計算。該公平值乃由外聘估值師以二項式期權評估模式釐定。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎之付款(續)

股本結算交易之成本於僱員福利開支確認，連同股本之相應增額於表現及／或服務條件達成之期間內確認入賬。於各結算日直至歸屬日期為止就股本結算交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿程度及本集團對將最終歸屬之股本工具數目作出之最佳估計。於某一期間在收益表扣除或計入之金額指於該期間開始及完結時已確認之累計開支變動。

釐定獎勵獲授當日之公平值時，並不計及服務及非市場績效條件，惟在有可能符合條件的情況下，則評估為本集團對最終將會歸屬股本工具數目最佳估計之一部分。市場績效條件反映於獎勵獲授當日之公平值。獎勵之任何其他附帶條件(但不帶有服務要求)視作非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公平值，除非同時具服務及／或績效條件，否則獎勵即時支銷。

因非市場績效及／或服務條件未能達成而最終無歸屬之獎勵並不確認為支出。凡獎勵包含市場或非歸屬條件，無論市場條件或非歸屬條件獲履行與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲履行，則交易仍被視為一項歸屬。

若一項股本結算獎勵之條款被修訂，則以最小金額確認開支(如同條款未被修訂及符合獎勵之原有條款)。另外，亦就任何增加以股份為基礎之付款之總公平值，或於修訂日計算時有益於僱員之修訂，確認開支。

若一項股本結算獎勵已註銷，則當作其於註銷日期已歸屬，並即時確認就該項獎勵並未確認之任何費用。這包括在不符本集團或僱員控制之內之不歸屬條件的情況下之任何獎勵。然而，若以一項新獎勵取代已註銷之獎勵，並於其授出日指定為替代獎勵，則已註銷及新授出之獎勵將如上段所述視作原有獎勵之修訂。

未獲行使之購股權之攤薄效應乃反映作為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為符合資格參與之香港僱員設立定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按照僱員基本薪金之百分比計算，並且當根據強積金計劃規則須支付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團資產由獨立基金管理分開持有。本集團之僱主向強積金計劃作出供款後，僱員即可全數享有。

本集團在中國大陸之附屬公司均須參與中國大陸有關地方政府部門推行之僱員退休計劃，並須為其合資格僱員作出供款。根據該計劃須由本集團負擔之供款部份，按該等合資格僱員薪金及工資之某個百分比計算。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即須一段較長時間方能達至其擬定用途或出售之資產)直接相關之借貸成本均予以資本化，作為該等資本之部份成本，直至該等資產一大致上達至其擬定用途或出售時為止。指定用途借貸在用作合資格資產之開支前暫時用作投資所賺取之投資收入，從資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體於借取資金時產生之利息及其他成本。

外幣

該等財務報表以港元(即本公司的功能貨幣)呈報。本集團內各實體自行決定其功能貨幣，而計入各實體財務報表之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣為計價單位之貨幣資產及負債，按於報告期完結日適用之功能貨幣匯率再換算。所有於結算及換算貨幣項目時產生之差額均於收益表內確認。

以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計量之非貨幣項目，計量釐定公平值日期之匯率換算。非貨幣項目換算產生按公平值計量之損益視為等同於該項目公平值變化所產生損益(即該項目公平值收益或虧損已於其他全面收益內確認，或收益表亦分別於其他全面收入或收益表內確認之換算差額)。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

在確定相關資產初始確認、非貨幣性資產或非貨幣性負債終止確認時產生的開支或收入，關於預付代價之匯率時，初始交易日期為本集團初步確認由預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日期。倘存在多個預付或預收款項，則本集團須釐定每次支付或收到預付代價的交易日期。

若干海外附屬公司及合營企業之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期完結日，有關實體之資產與負債，按結算日適用之匯率換算為港元，其收益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

由此產生之匯兌差額於其他全面收入中確認及於匯兌波動儲備中累計。出售海外實體時，於該海外業務之有關權益中確認之遞延累計金額，會在收益表確認。

於編製綜合現金流量報表時，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整年度經常產生之現金流量則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團之財政報表時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之報告金額及其隨附披露及或然負債披露之判斷、估設及假設。由於有關假設和估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最大影響的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

投資物業及業主佔用物業之歸類

本集團確定一幢物業是否可列作投資物業，並已制定判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資金增值或兩者兼有之用途。因此，本集團考慮一幢物業在產出現金流量時，是否大都獨立於本集團持有之其他資產。部分物業被持有作賺取租金或資金增值用途，另一部分則被持有作生產、貨物及服務供應或行政用途。倘若此等部分可分別出售或按一項融資租約分別出租，則本集團就將此等部分分別列賬。倘若此等部分不能分別出售，則只能於一小部分作生產、貨物及服務供應或行政用途時，一幢物業方列為投資物業。按個別物業判斷以決定配套服務之重大程度是否足以使一幢物業不再列為投資物業。

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

資產減值

於資產減值範疇，管理層須作出判斷，特別是評估：(1)可能影響資產價值之事情是否已發生；(2)資產之面值能否以使用估計現金流量預測計算之資產未來現金流量淨現值支持；及(3)現金流量預測是否以合適比率折現。

所得稅

遞延稅項乃以負債法計提，就於報告期末之資產及負債之稅項基礎及其用作財務報告用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

如財務報表附註22所述，預扣稅乃針對於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日以來產生之盈利所分派之股息徵收。遞延稅項乃按適用預扣稅稅率就中國附屬公司於可見未來可能分派予中國內地境外之其各控股公司之未分派盈利計提撥備。管理層根據多項因素作出評估，該等因素包括股息政策及本集團於可見未來營運所須之資本及營運資金水平。

本集團於中國內地按公平值計量之投資物業均持有作賺取租金收入及／或資本增值，且持有該等投資物業之商業模式被認為不是透過出售，而是隨著時間的推移消耗掉其絕大部份的經濟效益。因此，衡量本集團按公平值計量之投資物業之遞延稅項以反映透過使用收回投資物業賬面值之稅務影響。

本集團持有不足多數投票權之實體之綜合

本集團於二零零七年十二月收購正大房地產開發有限公司(「香港正大」)及其全資附屬公司，即廣州市正大房地產開發有限公司(「廣州正大」)(統稱「正大集團」)的25%股本權益，以及根據與正大集團有關之收購協議及其後簽署的有關補充協議(最新的一份於二零一八年六月簽署)，本集團於二零一九年六月三十日或之前任何時候目前有可行使權利收購正大集團餘下75%股本權益。此外，由本公司一名董事及若干主要股東控制，以及持有正大集團餘下75%股本權益的私人公司已向本公司承諾，其董事會將於香港正大股東大會及董事會會議上發起及提出的所有決議案及決策遵守本集團建議的所有投票指示。因此，本集團認為即使其擁有不足50%的投票權，其仍然控制正大集團，此乃由於本集團(i)對香港正大行使權力；(ii)參與香港正大的業務而面臨風險或有權獲得可變回報；及(iii)對香港正大有行使權力影響其回報的能力。基於此基準，本公司董事認為，從二零零七年十二月十七日(完成收購正大集團25%股本權益之日期)起將香港正大及廣州正大算作本集團附屬公司入賬乃恰當。有關詳情載於財務報表附註33(c)。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素

下文論述有關未來之主要假設，及於報告期完結日估計不明朗因素之其他主要來源(兩者均具有重大風險令下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整)。

貿易應收款項的預期信用損失撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信用損失。撥備率基於具有類似損失模式(即，按地理位置和客戶類型)的各個客戶群的分組的逾期天數。

撥備矩陣最初基於本集團歷史可觀察的違約率。本集團將校準矩陣以使用前瞻性資料調整歷史信用損失經驗。在每個報告日期，更新歷史可觀察違約率並分析前瞻性估計值的變化。

對歷史可觀察違約率、預測經濟狀況及預期信用損失之間的相關性的評估是一個重要的估計。預期信用損失的數量對環境變化及預測經濟狀況敏感。本集團的歷史信用損失經驗及經濟狀況預測也可能無法代表客戶未來的實際違約。有關本集團貿易應收款項的預期信用損失的信息披露於財務報表附註15。

投資物業公平值估計

在缺乏可比較物業於活躍市場中之現行價格資料之情況下，管理層將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 參考獨立估值；
- (b) 於交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或受限於不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；及
- (c) 於交投較淡靜之市場中可比較物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟狀況之任何變動對該等價格之影響。

進一步詳情，包括用於公平值計量的主要假設及敏感度分析載於財務報表附註13內。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

法律糾紛撥備

於二零一八年十二月三十一日，本集團面對多項法律申索，乃關於(i)於附屬公司之投資；(ii)物業拆遷；及(iii)若干合約糾紛之糾紛，本公司董事認為，該等糾紛乃於正常業務過程中產生。釐定是否須就糾紛涉及的法律申索計提撥備時，須估計用於結清責任所需的經濟利益資源流出的可能性，以及估計於報告期完結日能可靠計量的責任金額。依照獨立法律顧問提供的意見，若干未決法律申索仍處於初步階段，暫時未能確定最終結果。本公司董事認為，本集團可能負有若干法律糾紛的責任，除財務報表中所說明之外，本公司董事認為，於報告期完結日並無必要於綜合財務報表內計提其他撥備。有關訴訟已於財務報表附註33及34披露。

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，兩個可報告經營分類如下：

- (a) 物業投資分類，就場地使用者產生收入潛力於中國大陸物業之投資；及
- (b) 企業及其他分類，向集團公司提供管理服務。

本集團管理層獨立監察其經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類溢利／(虧損)(其為來自經營業務之經調整稅前溢利／(虧損)之計量)予以評估。來自經營業務之經調整稅前溢利／(虧損)乃貫徹以本集團來自經營業務之稅前溢利計量，惟其他收入及收益及財務成本不包含於該計量。分類資產不包括現金及銀行結存，乃由於其按組合基準管理。分類負債不包括應付稅項、遞延稅項負債、計息銀行借貸及董事貸款，乃由於其按組合基準管理。

4. 經營分類資料(續)

	投資物業		公司及其他		合計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分類收入(附註5)						
銷售予外界客戶	51,300	39,330	-	-	51,300	39,330
分類業績	90,760	154,999	(15,261)	(14,813)	75,499	140,186
其他收入及收益					564	670
財務費用					(6,701)	(6,890)
稅前溢利					69,362	133,966
所得稅開支					(19,093)	(37,158)
年度溢利					50,269	96,808
分類資產	4,403,132	4,532,609	618	558	4,403,750	4,533,167
未分配資產					91,511	82,084
總資產					4,495,261	4,615,251
分類負債	314,191	309,801	50,870	54,782	365,061	364,583
未分配負債					1,072,906	1,108,852
總負債					1,437,967	1,473,435
其他分類資料：						
資本開支	-	399	-	-	-	399
折舊	270	270	-	-	270	270
投資物業之公平值變動	53,520	127,088	-	-	53,520	127,088
董事貸款之利息					6,005	5,754

地區資料

分類收入按客戶所在地劃分，分類資產按資產所在地劃分。由於本集團收入逾90%均來自中國大陸之客戶，且本集團資產逾90%位於中國大陸，因此並無呈列地區分類資料。

有關主要客戶之資料

來自四名(二零一七年：四名)客戶(彼等各自之收入超過本集團總收入之10%)之總收入約為51,300,000港元(二零一七年：39,330,000港元)。

5. 收入

收入分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自其他來源的收入		
場地使用者予投資物業之收入	51,300	39,330

6. 財務費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息：		
銀行貸款	696	1,136
董事貸款	6,005	5,754
	6,701	6,890

7. 稅前溢利

本集團之稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
折舊	270	270
土地及樓宇經營租約最低應付租金	2,206	2,023
僱員福利費用(包括董事及主要行政人員酬金—附註8)：		
工資及薪金	8,008	6,546
退休金計劃供款#	424	327
	8,432	6,873
核數師酬金	2,228	2,188
匯兌差異淨額	—	(274)
銀行利息收入	(303)	(168)
投資物業之公平值變動	(53,520)	(127,088)

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無沒收任何供款可供扣減往後年度向退休金計劃所作之供款(二零一七年：無)。

8. 董事及主要行政人員酬金

年內根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則及《香港公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事及主要行政人員酬金如下：

二零一八年

	董事酬金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事				
何鑑雄*	2,400	-	36	2,436
非執行董事				
楊國瑞	282	-	-	282
獨立非執行董事				
譚剛	166	14	-	180
黃妙婷	166	14	-	180
黃鉅輝	166	14	-	180
	498	42	-	540
	3,180	42	36	3,258

二零一七年

	董事酬金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事				
何鑑雄*	2,400	-	36	2,436
非執行董事				
楊國瑞	282	-	-	282
獨立非執行董事				
譚剛	166	-	-	166
黃妙婷	166	-	-	166
黃鉅輝	166	-	-	166
	498	-	-	498
	3,180	-	36	3,216

* 何鑑雄是本公司董事總經理，其職能與行政總裁相似。

8. 董事及主要行政人員酬金(續)

本公司之執行董事為本集團之主要管理人員。

年內董事及主要行政人員並無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括兩名(二零一七年：兩名)董事，其酬金詳情載於上文附註8。年內餘下其他三名(二零一七年：三名)最高薪酬僱員(不是本公司董事亦不是主要行政人員)之酬金詳情如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,833	1,426
退休金計劃供款	54	48
	1,887	1,474

薪金介乎下列組別之非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零一八年	二零一七年
零至1,000,000港元	3	3

年內，本集團並無向非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員支付酬金，作為彼等加入本集團或於加入本集團時之報酬或作為離職補償。

10. 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期－其他地區 本年度支出	6,023	5,386
遞延稅項(附註22)	13,070	31,772
年內稅項開支總額	19,093	37,158

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備(二零一七年：無)。

其他地區應課稅溢利稅項按本集團經營所在地區之現行稅率計算。於中國大陸成立之附屬公司須按所得稅稅率25%(二零一七年：25%)繳稅。

10. 所得稅開支(續)

按本公司及其大多數附屬公司註冊所在地區之法定稅率計算適用於稅前溢利／(虧損)之稅項開支／(抵免)與按實際稅率計算之稅項開支之對賬，載列如下：

二零一八年

	香港 千港元	中國內地 千港元	合計 千港元
稅前溢利／(虧損)	(14,800)	84,162	69,362
按法定稅率計算之稅項	(2,442)	21,041	18,599
不可扣稅之開支	2,442	52	2,494
其他	—	(2,000)	(2,000)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	—	19,093	19,093

二零一七年

	香港 千港元	中國內地 千港元	合計 千港元
稅前溢利／(虧損)	(14,617)	148,583	133,966
按法定稅率計算之稅項	(2,412)	37,146	34,734
不可扣稅之開支	2,412	12	2,424
按本集團實際稅率計算之稅項支出	—	37,158	37,158

11. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度溢利11,989,000港元(二零一七年：18,609,000港元)以及年內已發行普通股數目605,616,520股(二零一七年：605,616,520股)計算。

本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無具攤薄影響之已發行普通股。

12. 物業、廠房及設備

二零一八年	土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	設備 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本值：						
於二零一八年一月一日	9,735	571	491	395	4,472	15,664
匯兌調整	(405)	(9)	(13)	(9)	(20)	(456)
於二零一八年十二月三十一日	9,330	562	478	386	4,452	15,208
累計折舊：						
於二零一八年一月一日	4,707	571	491	395	4,472	10,636
年內撥備	270	-	-	-	-	270
匯兌調整	(206)	(9)	(13)	(9)	(20)	(257)
於二零一八年十二月三十一日	4,771	562	478	386	4,452	10,649
賬面淨值：						
於二零一八年十二月三十一日	4,559	-	-	-	-	4,559

二零一七年

成本值：						
於二零一七年一月一日	9,005	554	474	388	4,435	14,856
匯兌調整	730	17	17	7	37	808
於二零一七年十二月三十一日	9,735	571	491	395	4,472	15,664
累計折舊：						
於二零一七年一月一日	4,104	554	468	388	4,430	9,944
年內撥備	259	-	6	-	5	270
匯兌調整	344	17	17	7	37	422
於二零一七年十二月三十一日	4,707	571	491	395	4,472	10,636
賬面淨值：						
於二零一七年十二月三十一日	5,028	-	-	-	-	5,028

13. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日之賬面值	4,476,000	4,017,248
添置	-	399
於收益表確認之公平值變動(附註7)	53,520	127,088
匯兌調整	(188,730)	331,265
於十二月三十一日之賬面值	4,340,790	4,476,000

本集團投資物業包括位於中國重慶的商業物業以及廣州的在建物業。經參考該等物業的性質、特點及風險，管理層釐定該等商業物業及在建物業應分類為投資物業。

於二零一八年十二月三十一日，本集團位於中國重慶及廣州的投資物業經參考獨立專業合資格估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司進行的估值重新評估分別為人民幣354,600,000元，相當於407,790,000港元(二零一七年：人民幣350,000,000元，相當於420,000,000港元)及人民幣3,420,000,000元，相當於3,933,000,000港元(二零一七年：人民幣3,380,000,000元，相當於4,056,000,000港元)。

每年，管理層委聘合資格估值師評估本集團投資物業的公平值。外部估值師的篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及專業準則。管理層與估值師就估值假設及方法進行討論。估計物業的公平值時，估值師假設物業的最高及最佳使用為目前用途。

本集團若干投資物業根據經營租約租賃予第三方，其詳情概要載於財務報表附註28(i)內。

金額達407,790,000港元(二零一七年：420,000,000港元)的若干本集團投資物業乃質押以擔保授予(i)本集團(載於財務報表附註20)及(ii)一名獨立第三方(載於下文)的銀行融資。此外，於二零一七年十二月三十一日，由於涉及人民法院頒佈的扣押令，本集團該等投資物業的若干單位，除向原告支付人民幣3,743,000元(附註34(c))之前，禁止自由轉讓。該扣押令已於二零一八年一月撤銷。

本集團的一間主要附屬公司(「該附屬公司」)提供一項公司擔保，以及向一間銀行質押其若干投資物業及應收租金以向相關投資物業唯一租戶(「唯一租戶」)的本地租賃經營者(「經營者」)授出銀行融資(「銀行融資」)。作為回報，經營者須負責翻新相關投資物業，資金來自銀行融資。同時，經營者及唯一租戶就在經營者拖欠償還銀行融資的情況下(「還款」)向該附屬公司提供公司擔保。此外，唯一租戶承諾，倘若拖欠還款，其將向該附屬公司分撥一筆相關投資物業的應收租金。於二零一八年十二月三十一日，經營者動用的銀行融資達18,496,000港元(二零一七年：28,396,000港元)。

13. 投資物業(續)

公平值層級

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值乃使用重大不可觀察輸入數據估計以及公平值計量歸類至第三級。

	中國重慶市 千港元	中國廣州市 千港元
於二零一八年一月一日的賬面值	420,000	4,056,000
於收益表確認的公平值變動	5,520	48,000
匯兌調整	(17,730)	(171,000)
於二零一八年十二月三十一日的賬面值	407,790	3,933,000
於二零一七年一月一日的賬面值	387,548	3,629,700
添置	399	–
於收益表確認的公平值變動	588	126,500
匯兌調整	31,465	299,800
於二零一七年十二月三十一日的賬面值	420,000	4,056,000

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉移，以及第三級並無轉入或轉出(二零一七年：無)。

投資物業估值所用的估值技巧及主要輸入數據概要如下：

物業類別	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的 加權平均數	
			二零一八年	二零一七年
中國重慶市 – 商業物業，已竣工 – 第三級	收益資本化法	每年資本化率(附註1)	8%	8%
中國廣州市 – 商業物業，在建 – 第三級	剩餘法	每平方米市價 (附註2)	41,072港元	41,677港元
		每平方米開發商利潤 (附註3)	6,872港元	6,973港元
		每平方米完工估計成本 (附註4)	10,947港元	11,092港元

13. 投資物業(續)**公平值層級(續)**

附註：

1. 每年資本化率愈高，公平值便愈小。
2. 每平方米市價愈高，公平值便愈大。
3. 每平方米開發商利潤愈高，公平值便愈小。
4. 每平方米完工估計成本愈高，公平值便愈小。

根據收入資本化法，公平值乃根據有關無限期土地使用期的估計市場租金之資本化而估計。投資物業的估計市場租金按投資者預期此類物業的市場收益率評估並撥充資本。市值租金乃參考區內類似物業出租所得租金進行評估。市場收益率為所用的資本化利率，乃透過分析類似物業銷售交易所得收益率計算，並就估值師對物業投資者對市場預期的認識作出調整，以反映本集團投資物業的獨特因素。

根據餘值法，公平值按投資物業的總發展價值並經考慮其發展潛力減去各項成本(包括建築成本、或然成本、財務成本、營銷成本及於完成發展項目時將動用的專業費用)以及發展商溢利後進行估計，以反映與發展投資物業相關的風險及已落成發展項目的質素。總發展價值乃參考銷售交易或市場上現有可比物業叫價的證據後釐定，並就任何差異(如適用)作出調整。

14. 於合營企業之投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔資產淨值	-	-

14. 於合營企業之投資(續)

以下為該等本集團合營企業之詳情：

名稱	業務架構	註冊成立及 營業地點	所佔百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	應佔溢利	
I-Mall Investments Limited	企業	英屬處女群島	68.6	33.3	68.6	未營業
B2B Market Investments Limited	企業	英屬處女群島	35.0	33.3	35.0	未營業

上述所有合營企業之投資乃由I-Action Agents Limited直接持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。

本集團已終止確認其應佔I-Mall Investments Limited及B2B Market Investments Limited之虧損，此乃由於應佔該等合營企業的虧損超過本集團於該等合營企業的權益及本集團並無責任承擔進一步虧損。於二零一八年十二月三十一日，本集團未確認應佔該等合營企業虧損的金額累計為8,614,000港元(二零一七年：8,614,000港元)。

15. 貿易應收款項

貿易應收款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零一八年		二零一七年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	9,433	100	1,187	100

本集團一般授予其客戶3至12個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據收入確認日計算。本集團並無就其貿易應收款項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸質素之物品。貿易應收款項為免息項目。

於二零一八年十二月三十一日，本集團可能從四名客戶(二零一七年：一名)及最大客戶之風險產生高度集中信貸風險，其分別佔本集團貿易應收款項總額之100%(二零一七年：100%)及63%(二零一七年：100%)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團若干貿易應收款項5,983,000港元(二零一七年：1,187,000港元)乃質押以向本集團一名獨立第三方授出銀行融資，詳情載於財務報表附註13。

15. 貿易應收款項(續)**截至二零一八年十二月三十一日止年度HKFRS 9項下的減值**

本集團應用HKFRS 9所訂明的簡化方法就預期信用損失作出撥備，該準則允許所有貿易應收款項可使用年期預期損失撥備。為計量預期信用損失，貿易應收款項已根據攤占信貸風險特點及逾期天數分類。本集團考慮歷史損失率及在計算預期信用損失率時就前瞻性資料作出調整。於二零一八年十二月三十一日，本集團估計貿易應收款項的預期損失率甚微且並無就該等結餘作出預期信用損失準備。

截至二零一七年十二月三十一日止年度HKAS 39項下的減值

於二零一七年十二月三十一日，根據HKAS 39未被視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元
既未過期亦未減值	1,187

既未過期亦未減值之應收款項乃與近期並無拖欠記錄的客戶有關。

16. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
預付款項	346	199
按金及其他應收款項	12,863	13,439
	13,209	13,638

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日以上按金及其他應收款項既未過期亦未減值。計入上述結餘之金融資產乃與近期並無拖欠記錄之按金及其他應收款項有關。於二零一九年二月二十六日，本公司董事何鑑雄就因一項其他應收款項而產生之任何損失向本公司作出補償人民幣9,706,000元(相等於11,162,000港元)(「其他應收款項」)。該補償所涵蓋之期限為由二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日。

按金及其他應收款項主要指租金按金及其他應收款項。倘適用，通過考慮具有公開信用評級的可比較公司拖欠款項的可能性於各報告日期實行減值分析。倘若無法確定具有信用評級的可比較公司，本集團經參考過往虧損記錄透過使用損失率法估計預期信用損失。損失率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟情況。於二零一八年十二月三十一日，本集團估計該等結餘的損失率甚微且並無就該等結餘作出減值。

17. 現金及銀行結存

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現金及銀行結餘	89,169	79,684
定期存款	2,342	2,400
	91,511	82,084

於報告期完結日，本集團以人民幣（「人民幣」）為單位之現金及銀行結餘合共**84,799,000**港元（二零一七年：**79,701,000**港元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國大陸之結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行之現金乃按銀行每日存款利率計算之浮動利率賺取利息。本集團視乎即時資金需求，部署一日及一年不等期限的短期定期存款，並按相關短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款乃存放於近期並無拖欠記錄之信譽良好銀行。

18. 貿易應付款項

本集團於報告期完結日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一八年		二零一七年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
超過一年	2,008	100	2,129	100

本集團貿易應付款項之賬齡根據收取貨物或提供服務當日起計算。貿易應付款項為免息項目。

19. 其他應付款項及應計負債

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他應付款項	131,629	135,666
有關收購事項之餘下部份之已產生 遞延利息(附註33(c))	25,837	25,837
其他應計負債	22,205	17,111
	179,671	178,614
減：即期部份	(46,026)	(40,992)
非即期部份	133,645	137,622

其他應付款項及應計費用之結餘乃不計息，且無固定償還日期，惟**133,645,000**港元（二零一七年：**137,622,000**港元）不會於二零二零年三月三十一日前償還除外。

20. 計息銀行借貸

	實際利率 (%)	到期時間	二零一八年 千港元	實際利率 (%)	到期時間	二零一七年 千港元
流動						
銀行貸款一有抵押	5.88	2019	7,137	5.88	2018	6,874
非流動						
銀行貸款一有抵押			-	5.88	2019	7,409
			7,137			14,283

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分析為：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求償還	7,137	6,874
第二年償還	-	7,409
	7,137	14,283

於二零一八年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行貸款7,137,000港元(二零一七年：14,283,000港元)按浮動利率計息。有抵押銀行貸款7,137,000港元(二零一七年：14,283,000港元)以人民幣列值。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，銀行貸款乃以本集團若干投資物業、本公司簽立之公司擔保及本公司其中一名主要股東何伯雄簽立之個人擔保作抵押。

21. 董事結餘

來自董事之貸款(「貸款」)為無抵押及按年利率為7.821%(二零一七年：7.821%)計算，應付予本公司董事何鑑雄。應付董事之結餘(「結餘」)為無抵押及無息，應付予本公司董事何鑑雄。何鑑雄已向本公司承諾不會追討償還貸款及結餘，直至本集團能夠產生充足現金流量以應付其日常營運資金需求，但無論如何還款要求不會於二零二零年三月三十一日或之前作出，因此貸款及結餘入賬為非流動負債。

22. 遞延稅項

於本年度，遞延稅項負債／(資產)之變動如下：

遞延稅項負債

	投資物業之 公平值調整		其他		總計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	967,620	864,381	-	-	967,620	864,381
年內自收益表扣除之遞延稅項 (附註10)	13,380	31,772	1,690	-	15,070	31,772
匯兌調整	(40,875)	71,467	(71)	-	(40,946)	71,467
於十二月三十一日之 遞延稅項負債總額	940,125	967,620	1,619	-	941,744	967,620

遞延稅項資產

	應計項目 臨時差額	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	-	-
年內計入收益表的遞延稅項 (附註10)	(2,000)	-
於十二月三十一日的遞延稅項資產總額	(2,000)	-

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表抵銷。以下為本集團就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	939,744	967,620

22. 遞延稅項(續)

本集團在香港產生之稅項虧損**156,000**港元(二零一七年：**156,000**港元)，可用以無限期抵銷出現虧損之公司之未來應課稅溢利。由於出現虧損之集團公司產生該等虧損已有一段時間，且不認為有可能出現可利用稅項虧損予以抵銷之應課稅溢利，故並無就此等虧損確認遞延稅項資產。

於二零一八年十二月三十一日，概無就本集團於中國內地成立之附屬公司就未匯出盈利而應付之預扣稅確認任何遞延稅項。董事認為，此等附屬公司將不會於可預見未來分派該等盈利。於二零一八年十二月三十一日，有關該等中國內地附屬公司尚未確認遞延稅項負債之暫時差額總額合共約**958,913,000**港元(二零一七年：**893,634,000**港元)。

本公司向其股東派發股息不會導致任何所得稅後果。

23. 股本

股份

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
法定：		
4,000,000,000股(二零一七年：4,000,000,000股) 每股面值0.025港元(二零一七年：0.025港元)之普通股	100,000	100,000
已發行及繳足：		
605,616,520股(二零一七年：605,616,520股) 每股面值0.025港元(二零一七年：0.025港元)之普通股	15,140	15,140

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已發行普通股股本及股份溢價並無任何變動。

24. 購股權計劃

本公司於二零一二年十二月十九日舉行之股東特別大會上採納新購股權計劃(「計劃」)。

計劃之目的為(a)提供一種方法認同僱員、行政人員及非執行董事及其他人士之貢獻或服務或預期之貢獻或服務；(b)加強本集團與其僱員及董事以及其他人士之關係；(c)招攬並挽留優質僱員及行政人員以及商品及服務之供應商；及(d)鼓勵合資格參與者協助本集團日後之發展及擴充。

合資格參與者為本集團任何成員公司之執行或非執行董事或全職或兼職僱員，或董事會(「董事會」)全權酌情認為對本集團作出貢獻或可能作出貢獻之任何其他人士(不論是否本集團任何成員公司之全職或兼職僱員或董事)。計劃於二零一二年十二月十九日生效，除非被註銷或修訂，否則計劃從生效日期起十年內有效。

現時根據計劃可授出之未行使購股權之最高數目，以其行使時發行之股份相等於本公司當時已發行股份30%為上限。於任何12個月內，根據計劃向每名合資格參與者授出之購股權所涉及之可發行股份之最高數目，以本公司當時已發行股份之1%為上限。額外授出超逾此上限之購股權須經股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士授出購股權，須先經獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間內本公司主要股東、獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士所獲授之購股權所涉及之股份超出本公司任何時間之已發行股份0.1%，或總值(根據本公司股份於授出購股權當日之收市價計算)超出5,000,000港元，則須先經股東在股東大會上批准。

授出購股權之建議可自建議日期起計14日由承授人支付象徵式代價1港元之方式接納。所授購股權之行使期限由董事會釐定，以及可能會於董事會釐定之任何日期開始及結束，惟在任何情況下必須於自授出購股權之日起十年內終止。

購股權行使價由董事釐定，惟至少不得低於(1)授出當日(該日須是營業日)聯交所每日報價表所示本公司股份之收市價；(2)截至授出當日止五個營業日聯交所每日報價表所示本公司股份之平均收市價；及(3)本公司股份之面值(以最高者為準)。

於年內，本公司並無根據計劃發行任何購股權。於報告期完結日及該等財務報表批准當日，本公司並無計劃下尚未行使之購股權。

25. 儲備

本期間及過往期間，本集團儲備金額以及相關變動乃於本財務報表之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘指根據一九九七年集團重組所收購附屬公司股份之面值與作為交換代價而發行之本公司股份面值之差額。

26. 綜合現金流量報表附註

主要非現金交易

- (i) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自一名董事之(何鑑雄)貸款之利息**6,005,000**港元(二零一七年：**5,754,000**港元)乃通過應付予董事之結餘結清。
- (ii) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，計入應計負債的董事袍金**2,400,000**港元(二零一七年：**2,400,000**港元)已以應付一名董事之結餘結付。
- (iii) 融資活動債務變動

	計息 銀行借貸 千港元	董事貸款 千港元	應付 董事款項 千港元	長期其他 應付款項 千港元
於二零一八年一月一日	14,283	76,776	183,840	137,622
融資現金流變動	(6,836)	-	(1,754)	652
外匯變動	(310)	(3,199)	(7,109)	(4,629)
利息開支	-	-	6,005	-
應計費用(附註ii)	-	-	2,400	-
於二零一八年十二月三十一日	7,137	73,577	183,382	133,645

	計息 銀行借貸 千港元	董事貸款 千港元	應付 董事款項 千港元	長期其他 應付款項 千港元
於二零一七年一月一日	21,773	71,018	160,160	128,351
融資現金流變動	(8,870)	-	1,925	1,024
外匯變動	1,380	5,758	13,601	8,247
利息開支	-	-	5,754	-
應計費用(附註ii)	-	-	2,400	-
於二零一七年十二月三十一日	14,283	76,776	183,840	137,622

27. 或然負債

除財務報表其他部分所披露者外，於報告期完結日，並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就銀行向本集團物業若干買家批出按揭貸款所作出之擔保	139	139

28. 經營租約安排

(i) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其若干投資物業，所議定之租期為一年(二零一七年：一年)。

於報告期末，根據與其承租人之不可撤銷經營租約，本集團並無未來最少應收租金。

(ii) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干香港及中國辦公室物業，所議定之租期為一至兩年(二零一七年：一至兩年)。

於報告期完結日，根據不可撤銷經營租約，已到期之本集團未來最低應付租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	2,299	913
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,288	-
	3,587	913

29. 承擔

於報告期完結日，本集團就投資物業相關之建築工程及設計成本已訂約，但尚未撥備之承擔合共約為1,504,000港元(二零一七年：1,570,000港元)。

30. 按類別劃分之金融工具

於報告期完結日，各按類別劃分之金融工具之賬面值如下：

金融資產

	HKFRS 9 項下的 按攤銷成本 入賬的 金融資產	HKAS 39 項下的 貸款及 應收款項
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收款項	9,433	1,187
計入於預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	12,863	13,439
現金及銀行結存	91,511	82,084
	113,807	96,710

30. 按類別劃分之金融工具(續)

金融負債

	HKFRS 9項下	HKAS 39項下
	按攤銷成本 入賬之 金融負債	按攤銷成本 入賬之 金融負債
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應付款項	2,008	2,129
計入於其他應付款項及應計款項之金融負債	26,854	27,034
董事貸款	73,577	76,776
應付董事款項	183,382	183,840
長期其他應付款項	133,645	137,622
計息銀行借貸	7,137	14,283
	426,603	441,684

31. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行借貸以及現金及銀行結存。本集團有多種其他金融資產及負債，例如業務營運中直接產生之貿易及其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計負債，以及董事結餘。

源自本集團金融工具之主要風險計有利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協調管理當中每種風險之政策，茲概述如下。

利率風險

本集團計息銀行貸款之利率已於財務報表附註20披露。本集團認為其所受之利率風險極低。

下表顯示所有其他數字維持不變之情況下，本集團稅前溢利在浮動借貸利率之影響下對利率之可能合理變動之敏感度。

	基點	稅前溢利
	增加／(減少)	增加／(減少)
		千港元
二零一八年		
港元	50	(36)
港元	(50)	36
二零一七年		
港元	50	(71)
港元	(50)	71

31. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

最大風險及於二零一八年十二月三十一日的年終階段

下表載列基於本集團信貸政策的信貸質素及最大信貸風險，主要乃基於逾期資料，除非毋須花費不當成本或努力而獲得其他資料，以及於二零一八年十二月三十一日的年終階段分類。

	十二個月 預期信用 損失				千港元
	全期預期信用損失				
	階段1 千港元	階段2 千港元	階段3 千港元	簡化方法 千港元	
貿易應收款項*	-	-	-	9,433	9,433
計入預付款項、按金及其他應收款項 的金融資產					
— 正常**	12,863	-	-	-	12,863
— 呆賬**	-	-	-	-	-
現金及銀行結餘					
— 尚未逾期	91,511	-	-	-	91,511
	104,374	-	-	9,433	113,807

* 有關本集團應用簡化方法進行減值的貿易應收款項，資料披露於財務報表附註15。

** 計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的信貸質素在沒有逾期時被視為「正常」，而且並無資料顯示自初步確認後，金融資產的信貸風險大幅增加。否則，金融資產的信貸質素被視為「呆賬」。

於二零一七年十二月三十一日的最大風險

本集團的金融資產(由貿易應收款項、其他應收款項以及現金及銀行結餘組成)的信貸風險產生自對手方違約，最大風險等於該等工具的賬面值。本集團僅與獲得認可且聲譽良好的第三方交易。本集團的政策是所有希望以信貸條款交易的客戶必須通過信貸核證程序。此外，應收款項結餘受到持續監控。

31. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之目標乃利用銀行貸款保持資金持續性及靈活性之平衡。本公司董事已檢討本集團之營運資金及資本開支需要，並已確定本集團並無重大流動資金風險。

根據已訂約未貼現賬款，下表載列本集團於報告期完結日之金融負債到期情況：

	二零一八年		
	於要求時 償還或 1年內 千港元	1至5年 千港元	合計 千港元
	貿易應付款項	2,008	–
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	26,854	–	26,854
董事貸款	–	79,582	79,582
應付董事款項	–	183,382	183,382
長期其他應付款	–	133,645	133,645
計息銀行借貸	7,368	–	7,368
	36,230	396,609	432,839

	二零一七年		
	於要求時 償還或 1年內 千港元	1至5年 千港元	合計 千港元
	貿易應付款項	2,129	–
計入其他應付款項及應計款項之金融負債	27,034	–	27,034
董事貸款	–	82,781	82,781
應付董事款項	–	183,840	183,840
長期其他應付款	–	137,622	137,622
計息銀行借貸	7,418	7,604	15,022
	36,581	411,847	448,428

本集團亦因授出財務擔保而承受流動資金風險，其進一步詳情披露於財務報表附註13及27。

31. 財務風險管理目標及政策(續)**資本管理**

本集團管理其資本，以確保本集團能持續經營，同時透過優化負債及股本結餘為股東帶來最大回報。

本集團之資本結構包括現金及銀行結餘及本集團權益持有人應佔權益，包括股本及儲備（誠如綜合權益變動表內詳述）。

本集團以資產負債比率監察資本，資產負債比率即計息借貸除以總資產。計息借貸包括計息銀行借貸及董事貸款。於報告期完結日之資產負債比率如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計息銀行借貸	7,137	14,283
董事貸款	73,577	76,776
計息借貸總額	80,714	91,059
非流動資產總額	4,345,349	4,481,028
流動資產總額	149,912	134,223
總資產	4,495,261	4,615,251
資產負債比率	0.02	0.02

32. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	290,218	290,218
應收附屬公司之款項	197,357	209,485
非流動資產總值	487,575	499,703
流動資產		
按金及其他應收款項	617	556
現金及銀行結存	47	84
流動資產總值	664	640
流動負債		
其他應付款項及應計負債	(5,416)	(5,284)
應付稅項	(1,148)	(1,148)
流動負債總額	(6,564)	(6,432)
流動負債淨額	(5,900)	(5,792)
總資產減流動負債	481,675	493,911
非流動負債		
長期其他應付款項	(27,181)	(27,181)
應付董事款項	(10,300)	(7,900)
非流動負債總額	(37,481)	(35,081)
資產淨值	444,194	458,830
權益		
股本	15,140	15,140
儲備(附註)	429,054	443,690
總權益	444,194	458,830

32. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	398,726	547,326	(502,362)	443,690
本年度虧損	-	-	(14,636)	(14,636)
於二零一八年十二月三十一日	398,726	547,326	(516,998)	429,054
於二零一七年一月一日	398,726	547,326	(487,900)	458,152
本年度虧損	-	-	(14,462)	(14,462)
於二零一七年十二月三十一日	398,726	547,326	(502,362)	443,690

本公司之繳入盈餘指根據一九九七年之集團重組所收購附屬公司股份之公平值高於作為交換代價而發行之本公司股份之面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下自繳入盈餘撥付資金向其股東作出分派。

33. 主要附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行及繳足股本／註冊資本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
直接持有					
China Land Realty Investment (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	11,204美元普通股	100	100	投資控股
間接持有					
重慶超霸房地產開發有限公司(「重慶超霸」)	中國／中國大陸	2,000,000美元註冊資本 (附註a)	100	100	房地產發展、投資及管理
超霸控股有限公司	香港	2港元普通股，300港元無投票權遞延股(附註b)	100	100	投資控股
寶聯國際科技有限公司	香港	2港元普通股	100	100	投資控股
廣州遠朋天成電子科技有限公司	中國／中國大陸	1,500,000港元註冊資本(附註a)	100	100	不活躍
香港正大	香港	4港元普通股(附註c)	25	25	投資控股
廣州正大	中國／中國大陸	人民幣150,000,000元註冊資本 (附註a、c、d及e)	25	25	房地產發展、投資及管理

上表載列本公司於二零一八年十二月三十一日之各附屬公司，董事會認為，該等公司對年內業績有重大影響，或構成本集團資產及負債之重要部份。董事會認為倘載列其他附屬公司之詳情，會使資料過於冗長。

33. 主要附屬公司之資料(續)

附註：

- a. 重慶超霸、廣州遠朋天成電子科技有限公司及廣州正大為在中國成立之外商獨資企業。
- b. 無投票權遞延股無權獲派股息、收取公司任何股東大會通告或出席大會或在會上投票、或於清盤時獲得任何分派。
- c. 本集團於二零零七年十月九日(稍後於二零零七年十月二十六日修訂)與兩間私人公司訂立有條件買賣協議(「收購協議」)，以收購正大集團之全部股權(「收購事項」)。收購正大集團全部股權將分四部份完成。第一部份已於二零零七年十二月十七日完成，因此，本集團已收購香港正大之**25%**股權。根據收購協議及隨後簽署的相關補充協議(最近一份於二零一八年六月簽署)，於二零一九年六月三十日或之前的任何時間，本集團有現時行使權以收購餘下香港正大之**75%**股權，進一步討論載於下文。此外，由本公司一名董事及若干主要股東控制，以及持有正大集團餘下**75%**股本權益的私人公司已向本公司承諾，其董事會將於香港正大股東大會及董事會會議上發起及提出的所有決議案及決策遵守本集團建議的所有投票指示。因此，本集團(i)對香港正大行使權力；(ii)參與香港正大的業務而面臨風險或有權獲得可變回報；及(iii)對香港正大有行使權力影響其回報的能力。基於此基準，本公司董事認為，從二零零七年十二月十七日(完成收購正大集團**25%**權益之日期)起將香港正大及廣州正大算作本集團附屬公司入賬乃恰當。

根據收購協議，第二部份、第三部份及第四部份(「餘下部份」)須分別於二零零八年五月三十一日、二零零八年十月三十一日及二零零九年三月三十一日或之前完成。倘若餘下部份並未根據上述指定日期完成，則將會產生遞延利息，遞延利息乃就上述各部份之相關完成日期至本公司支付相關代價或二零零九年三月三十一日(以較早者為準)止期間之相關代價按年利率**4厘**計算。於報告期完結日及直至本報告日期，餘下部份仍未完成，而累計遞延利息總額**25,837,000**港元(附註19)仍未結清。

於本報告期內，本公司於二零一八年六月二十七日訂立延期協議，以將餘下部分之完成日期從二零一八年六月三十日延長至二零一九年六月三十日。毋須就該延長期間支付遞延利息。

- d. 待每月向其他合營夥伴支付固定金額人民幣**50,000**元，直至二零一一年二月二十八日，為期**200**個月後，香港正大有權獲得廣州正大之所有溢利及承擔所有虧損。

33. 主要附屬公司之資料(續)

附註：(續)

e. 對廣州正大發出之所謂「清算呈請」

廣州正大企業信息公示系統出現所謂「清算備案」信息「所謂清算備案」

根據二零一四年十月新制定的中華人民共和國企業信息公示暫行條例，於二零一五年三月下載的全國企業信用信息公示系統(廣東)的公示資料庫顯示，廣州正大的備案信息欄目下出現若干新信息，即「清算信息」、「清算負責人何偉」及「清算組成員廣東國鼎律師事務所」。由二零一六年八月起，全國企業信用信息公示系統(廣東)調整為國家企業信用信息公示系統，報告格式更為簡明。自二零一六年八月以來，廣州市工商行政管理局(「工商局」)不再提供商事登記信息公共搜尋服務。二零一九年二月在新的國家企業信用信息公示系統下載有關廣州正大的報告，包含舊報告所披露的相同資料，包括「清算組成員廣東國鼎律師事務所」。此外，新報告顯示，廣州正大的登記狀態為「在營(開業)企業」和法定代表人為「何鑑雄」。

根據從工商局獲得的廣州正大企業登記資料包(該主體公司的獨有信息)披露，一名第三方，即廣東國鼎律師事務所(「國鼎」)在未有事前通知廣州正大及未獲廣州正大同意下於二零一一年九月向工商局提交了外商投資企業變更(備案)登記申請書(「申請書」)，並附上廣東省廣州市中級人民法院決定書(「所謂法院決定」)副本作為證明文件。該申請書要求工商局在廣州正大企業信息中將「清算組成員備案」和「清算負責人備案」存檔。該所謂法院決定副本引稱：「法院已指定國鼎組成清算組，依法對廣州正大進行清算」。

廣州正大向本公司確認，其從未授權、委任或指示國鼎或何偉呈交或處理類似申請，事後亦沒有同意類似申請。廣州正大及香港正大(作為廣州正大100%權益持有人)亦向本公司確認，從來沒有收到按中華人民共和國現行法律和法規及正當司法程序，由廣東省廣州市中級人民法院(「廣州市中院」)發出的有關清算呈請或類似(「所謂清算呈請案件」)的起訴書、傳票或判決、命令(包括所謂法院決定或類似性質的命令)或書面裁定書。本公司及廣州正大均進一步證實，彼等至今無法從廣州市中院官方網站或公告板找到有關所謂清算呈請案件的任何「公開官方記錄」(甚至沒有相關案號)。

33. 主要附屬公司之資料(續)

附註：(續)

- e. 對廣州正大發出之所謂「清算呈請」(續)
[所謂清算備案](續)

根據所謂法院決定，所謂清算呈請顯然是由越房私企(定義見附註34(a))(一名第三方，既沒有在廣州正大擁有任何權益或任何其他權益，亦不是廣州正大的債權人)提起的。因此，廣州正大的中國法律顧問認為，根據現行的中國公司法律及法規，越房私企並不具備先決條件向廣州正大呈交清算呈請。

基於本公司及廣州正大的記錄及所知事實並經採納中國法律意見後，本公司及廣州正大均認為(i)所謂清算呈請案件(如有)的法律程序並不符合中國法律規定及司法程序；(ii)所謂法院決定(如有)並非對其所指稱事項的有效裁決，因此屬依法無據及無法律效力；及(iii)該所謂廣州正大清算組的所謂授權源自依法無據及無法律效力的所謂法院決定。因此國鼎沒有合法授權對廣州正大進行清算及代表廣州正大向工商局呈交企業信息(或任何其他目的)。

根據中華人民共和國公司登記管理條例(以下簡稱「公司登記條例」)的相關規定，於工商局作臨時清算備案，需得到有關公司的同意(即在申請書上蓋有公司的公章)和其他必要的法律文件(如公司解散證明文件及強制清算決定書)作為證明文件。在國鼎提交的申請書中並沒有相關證明文件及廣州正大的公章。經採納中國法律意見，本公司及廣州正大均認為，國鼎向工商局提交申請書嚴重違反了公司登記條例的相關規定，此有問題的臨時備案應被「申請退回」。

廣州正大的業務仍然正常，並已於二零一八年五月提交了報稅表。本公司之執行董事何鑑雄先生自一九九三年起一直為廣州正大之法定代表。根據工商局所作分類，廣州正大的登記狀態為「在營(開業)企業」。

本公司促請股東參閱本公司於二零一三年三月二十五日有關所謂「廣州正大清算組」合法性一事的公告。

33. 主要附屬公司之資料(續)

附註：(續)

e. 對廣州正大發出之所謂「清算呈請」(續)

拆遷許可證及拆遷延期公告出現第二及不合資質拆遷人

自二零零三年以來，廣州正大已獲廣州市國土資源和房屋管理局(「房管局」)授予合資質拆遷人(「拆遷人」)(根據廣州市城市房屋拆遷管理條例(「拆遷管理條例」)的規定，此需要證明擁有雄厚資金、具體物業發展計劃、詳細拆遷計劃)及合資格拆遷承包商(「拆遷實施單位」)(根據拆遷管理條例的規定，此需要證明擁有豐富物業拆遷項目操作經驗，並聘請資深的施工及工程專業人員)，訂明廣州正大有權根據房屋拆遷許可證(「拆遷許可證」)於約一年內拆除位於廣州市越秀區的某些物業。此後，廣州正大每年申請延長拆遷許可證一次，且房管局通常於此後每年更新拆遷許可證及房屋拆遷延期公告(「拆遷延期公告」)。

自二零一四年頒佈之拆遷延期公告中載有新條款，包括(但不限於)除廣州正大仍作為第一拆遷人及第一拆遷實施單位外，一個名為「廣州正大清算組」(所謂「清算人」)作為第二拆遷人及第二拆遷實施單位。拆遷延期公告亦指出：「根據所謂法院決定，廣州市中院已指定國鼎組成清算組，依法對廣州正大進行清算，拆遷行為必須由清算組行使。」(統稱為「新條款」)。

廣州正大向本公司確認，其於上述延期公告更新前並不知悉新條款，且於其後亦不贊同該新條款，因此對房管局強加新條款提出反對。至今未收到房管局的正式回覆。

經尋求中國法律意見後，本公司及廣州正大認為：(i)儘管存有法律瑕疵，但授予廣州正大的拆遷許可證及拆遷延期公告乃屬合法有效的許可證及公告；(ii)廣東省廣州市越秀區人民法院(「越秀法院」)、廣州市中院及房管局仍視廣州正大為獨立法人實體；(iii)廣州正大仍然為拆遷人及拆遷實施單位，因此根據拆遷許可證合資格繼續從事拆遷活動；(iv)所謂清算人的所謂授權源自依法無據及無法律效力的所謂法院決定(有關進一步詳情請參考上文「所謂清算備案」一節)；(v)直至及當廣州正大的法定代表被國鼎勸退前，所謂清算人並未有其身份；(vi)所謂清算人技術上不能與廣州正大共存而從事相同的業務活動；(vii)清算人無權從事除依據中華人民共和國公司法第184條指定者以外之業務(其中不包括拆遷業務)；(viii)根據拆遷管理條例之規定，清算人不具備從事拆遷業務的特定資質及參與拆遷的專業經驗；及(ix)所謂法院決定(如可合法強制執行)根本並無規定「拆遷活動應由清算組負責」的指示。

33. 主要附屬公司之資料(續)

附註：(續)

e. 對廣州正大發出之所謂「清算呈請」(續)

拆遷許可證及拆遷延期公告出現第二及不合資質拆遷人(續)

由二零一四年起，拆遷許可證及拆遷延期公告其後每年延長，包括最近一次於二零一八年十一月延長，並載有新條款，廣州正大繼續如常進行拆遷。

所謂清算人發出的所謂告知函

於二零一七年六月，香港正大及三名董事其中一名收到一由所謂正大清算組發出的告知函(「所謂告知函」)；儘管如此，廣州正大於所謂告知函發出時其業務依然如常運作。

告知函日期為二零一七年六月十六日，由所謂清算人發出，而收件人為香港正大及越房私企(統稱「收件人」)。越房私企為獨立於本公司及其董事及主要股東及彼等各自之聯繫人的第三方。香港正大及三名董事其中一名於二零一七年六月二十一日左右收到告知函。

根據於工商局官方網站下載的記錄，廣州正大的股東是香港正大及越秀國企(定義見附註34(a))。根據香港正大及越秀國企所簽署的有關合營企業協議(經修訂)的條款，香港正大擁有廣州正大100%歸屬權益。

經一切合理查詢後，並盡其所知及所信，本公司確認，越房私企(i)並非廣州正大的註冊股東；(ii)並無持有廣州正大任何歸屬權益；及(iii)亦不是廣州正大的債權人。越房私企並非越秀國企。

該所謂告知函尋求傳達(除其他外)以下主要信息(就其有效性保留固有權益)給收件人：(i)所謂清算組是根據廣州市中院就一宗股東強制清算呈請(顯然由越房私企呈請)頒令成立的(「所謂呈請狀」)；(ii)所謂清算組正擬向廣州市中院提請搖珠確定評估和拍賣機構，以評估和招標拍賣廣州正大的資產，其中包括兩塊總面積約為16,800平方米地塊和一座兩層非永久性商業群樓；及(iii)敦促收件人在所謂告知函發函之日起十五天內向所謂清算人提供有關資料或主張。

經作出一切合理查詢後，並盡其所知和所信，本公司確認，廣州正大和香港正大自二零零九年一月二十一日(提交所謂呈請狀當日)以來均從未收過根據相關中國法律及行政法規並透過恰當法律程序送達關於該所謂清算呈請案件(請參閱上文「所謂清算備案」一節)。

本公司推斷所謂清算人的所謂「授權」可能源自一個非官方法律資訊網站下載據稱未有注明日期的法院公告(「所謂法院公告」)。該所謂法院公告指稱，廣州市中院已指令某第三者組成所謂清算組為廣州正大進行清算。但於二零一八年十二月三十一日及截至本報告日，廣州正大及香港正大均未能於廣州市中院正式官方公開網站查找到載有任何關於所謂呈請狀或所謂法院公告的任何「公開官方記錄」(甚至相關案號)；此情況顯然不符法律慣例及常規。務請本公司股東參閱本公司於二零一三年三月二十五日發佈的公告，以瞭解有關所謂呈請狀及所謂法院公告合法性的詳情。

33. 主要附屬公司之資料(續)

附註：(續)

e. 對廣州正大發出之所謂「清算呈請」(續)

拆遷許可證及拆遷延期公告出現第二及不合資質拆遷人(續)

所謂告知函是香港正大(持有廣州正大100%應佔權益的股東)自所謂清算組於二零一一年所謂依法成立至今六年多以來，第一次收到由所謂清算人發出的告知函或文件。

根據中國法律及法規的相關規定，「若由人民法院組織清算的，清算組應當自成立之日起六個月內清算完畢。因特殊情况無法在六個月內完成清算的，清算組應當向人民法院申請延長」，因此若清算組未能在六個月內完成清算，又未經人民法院批准延期的，應依法解散。

香港正大的中國法律顧問留意到，所謂清算組未能在廣州市中院於二零一七年六月左右另外召開的庭審中提供任期(就其有效性保留固有權益)已續期的任何證明。

香港正大的中國法律顧問因此認為：(i)所謂清算組未有具備有效任期處理廣州正大清算事務及發出所謂告知函(就其有效性保留固有權益)；(ii)儘管所謂清算組的任期得以延期，該所謂告知函本身並不合法，因未有提及清算方案是否已經得到股東(包括香港正大)、債權人及人民法院批准；及(iii)表面證據顯示廣州正大依然如常進行經營活動，在人民法院具有參加訴訟的主體資格，因此並未進入清算狀態。

本公司進一步詳細說明：(i)由於有待拆卸尚未交吉物業，以及有待將現有地塊重新開發為甲級商廈，廣州正大在地盤上蓋建的一幢兩層非永久性群樓一直經營鞋類批發及分銷中心，至今仍然如常進行經營活動；(ii)於二零一九年二月從《全國企業信用信息公示系統(廣東)》下載關於廣州正大的報告顯示，其登記狀態為「在營(開業)企業」，其法定代表人乃何鑑雄(本公司董事)。另公開資料庫關於正大的備案信息欄目「清算信息」項同時顯示：清算組成員廣東國鼎律師事務所(請參閱上文「所謂清算備案」一節)；(iii)廣州正大於二零一八年的年度報稅表顯示廣州正大於截至二零一八年十二月三十一日止年度業務運作正常；及(iv)廣東人民法院直至今日仍確認廣州正大為適格訴訟主體。

33. 主要附屬公司之資料(續)

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情如下：

	二零一八年	二零一七年
非控股權益持有的股本權益百分比	75%	75%
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內分配至非控股權益的溢利	38,280	78,199
支付予非控股權益的股息	-	-
換算海外業務之匯兌差額	(94,541)	164,697
於報告日期非控股權益的累計結餘	2,174,758	2,231,019

下表概述上述附屬公司之財務資料。已披露之金額乃任何公司間撇銷前：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度溢利	51,040	104,265
年度全面收益／(開支)總額	(75,015)	323,861
流動資產	207,801	187,142
非流動資產	3,933,024	4,056,025
流動負債	(58,995)	(50,850)
非流動負債	(1,182,153)	(1,217,625)
經營業務所得／(所用)之現金流量淨額	5,780	(9,907)
融資活動所得／(所用)之現金流量淨額	(5,969)	10,069
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	(189)	162

34. 訴訟

- (a) 按相關合作企業協議之條款，廣州正大之合作期限由一九九三年十二月三十一日至二零零八年十二月三十一日止，並可根據中外合作方任何一方於到期時提出續期之要求。於二零零八年十二月，廣州正大及其外資合作方香港正大均已按廣州正大章程條文之規定，同意延長合作期限十五年，由二零零九年一月一日起生效，但越秀國企(其中方合作方)，在多年前已休止業務，因此無法獲得其同意。同時，據稱另一間名為越秀房地產開發經營有限公司(「越房私企」)之企業(該公司為私營公司，多年前曾向越秀國企購入若干資產(但不包括廣州正大之任何權益)聲稱其已從越秀國企取得廣州正大之權益，但這並非實情。有鑒於此，廣州正大(本公司的間接全資附屬公司)於二零零八年十二月下旬入稟越秀法院，要求確認取消越房私企在有關合作企業之中方資格(如有)。有關裁決已於二零零九年七月作出，認同廣州正大提出的要求。

於二零零九年八月，越房私企向廣州市中院提出上訴(「正大上訴」)。於二零零九年十月進行了一次聆訊後並無進行任何聆訊。廣州正大及香港正大至今尚未收到廣州市中院根據相關中國法律及正當司法程序發出之有效書面裁決。正大上訴之進展詳情及後續事件已於本公司日期為二零一三年三月二十五日之公佈內披露。

自當時起，廣州正大及香港正大不時與法院領導對話並現正等候廣州市中院或更高級法院按相關中國法律及正當司法程序就正大上訴作出正式而在法律上有效之判決、通知或指示，但直至本報告日期仍未收到正式判決或指示。

考慮到越秀法院於二零零九年七月作出之裁決、首次正大上訴聆訊上所有經證實的事實及法律理據以及中國律師及法律顧問作出的意見，本公司對在正大上訴案件中獲得有利判決仍然樂觀。

34. 訴訟(續)

- (b) 於二零一三年十月，房管局就兩宗房屋拆遷補償安置個案，向廣州正大發出兩份房屋拆遷決定書(「補償決定」)。補償決定認為，廣州正大須向一干申索人等(「申索人」)支付一次性總額約人民幣27,600,000元(於二零一八年十二月三十一日相當於31,740,000港元)的現金補償(「現金補償」)。

於二零一四年三月，廣州市人民政府(「廣州市政府」)發佈兩份行政覆議決定書，撤銷補償決定。因此，廣州正大支付現金補償之責任已解除。

於二零一五年六月，廣州市中院頒佈兩項行政裁定書，駁回申索人針對廣州市政府裁定的上訴。

於二零一五年十二月，廣東省高級人民法院(「廣東省高院」)頒佈兩項行政裁定書，宣佈(i)撤回廣州市中院的裁決；及(ii)命令廣州市中院再審申索人針對廣州市政府裁定的上訴。

於二零一七年五月，廣州鐵路運輸中級法院(「廣州鐵路法院」)在廣東省高院指示下重審案件，並駁回申索人針對廣州市政府裁定的上訴。申索人繼而對廣州鐵路法院的裁定再作上訴。於本報告日期，第二次上訴(「第二上訴」)尚未開審。

經考慮廣州市政府及廣州鐵路法院頒佈的最新裁定，經證實的事實及法律依據，以及中國法律顧問給出的意見，本公司對在第二上訴聆訊後本集團獲得有利裁決表示樂觀。

- (c) 於二零一一年，兩名原告，連同重慶超霸(彼為本公司之間接全資附屬公司)以第三原告身份，就一宗合同糾紛在越秀法院向第三方(「第三方」)提出起訴。該案件隨後因法院管轄權限理由被轉介至廣州市中院審理。於二零一三年九月，廣州市中院裁定，重慶超霸須向第三方支付應計利息約人民幣10,500,000元。重慶超霸連同兩名原告隨後於廣東省高院針對廣州市中院的判決提起上訴。

於二零一五年六月，廣東省高院維持廣州市中院的原判，但重慶超霸承擔的申索減少至約人民幣4,200,000元。廣東省高院的裁定是最終決定，除非經復審撤銷。

34. 訴訟(續)

(c) (續)

重慶超霸的中國法律顧問認為，廣東省高院的裁定存在司法錯誤，因此尋求復審以撤銷其裁定符合法理公義。然而，重慶超霸經過審慎考慮後認為，復審所需的額外時間成本及法律費用可能超過複審有利裁決帶來的經濟利益(如有)，並決定不再繼續尋求復審。

於二零一六年二月，廣州市中院將申索金額限於約人民幣**3,743,000**元(約**4,417,000**港元)，而本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表已全數撥備相同金額。

自此，重慶超霸與第三方未能就償付安排達成共識，雙方分別向廣州市中院尋求執法指引及頒令。於二零一八年十二月三十一日該申索額仍未結清。

(d) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，廣州市城市管理綜合執法局越秀分局(「執法局」)向廣州正大發出違法建築行政處理決定書(「決定書」)，要求廣州正大拆除位於越秀區的**2**層高非永久商業裙樓。執法局在決定書中認為(其中包括)因其佔用許可證已屆滿，涉嫌物業被視作違法建築。然而，決定書並未詳細解釋佔用許可證未獲批續期的原因。

儘管標的物業被分類為待重建的非永久建築物，但有關物業已獲相關政府部門的城鎮規劃、建築、驗收、佔用及防火安全的最新批准及許可，因此其建築及防火安全標準與永久建築物的標準並無兩樣。此外，廣州正大認為，倘若根據相關法律及法規所允許的條件，佔用許可證得以合理地獲得續期，則標的物業不會被視作違法建築物，這樣，上述起訴應可避免。

因此，廣州正大，連同六名合作方，於二零一五年十一月向越秀區法院送達針對決定書的令狀。呈請遭越秀區法院於二零一六年五月拒絕受理。

於二零一六年六月，廣州正大，連同六名合作方，於廣州鐵路法院對越秀區法院的判決提起上訴，於二零一七年五月，廣州鐵路法院撤回越秀區法院的判決及決定書。於二零一七年十一月，執法局向廣東省高院提出行政申訴，試圖推翻廣州鐵路法院作出的判決。於本報告日期，行政申訴聆訊尚未展開。因此，非永久商業裙樓繼續照常營運。

35. 關連人士交易

除擔保、關連人士交易及關連人士結餘(詳情見財務報表其他所披露者)外,本集團於本年度亦產生董事(何鑑雄)貸款之利息支出**6,005,000**港元(二零一七年: **5,754,000**港元)。董事貸款詳情披露於財務報表附註21。

36. 審批財務報表

財務報表已於二零一九年二月二十六日獲董事會批准並授權刊發。

以下為本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債與非控股股東權益概要，乃摘錄自相關年度已刊發之經審核財務報表並已適當載列如下：

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	51,300	39,330	35,568	37,392	38,304
稅前溢利	69,362	133,966	344,502	186,843	126,751
所得稅項開支	(19,093)	(37,158)	(89,672)	(46,858)	(34,886)
非控股股東權益前溢利	50,269	96,808	254,830	139,985	91,865
非控股股東權益	(38,280)	(78,199)	(196,202)	(111,249)	(75,427)
本公司普通股權益持有人應佔 本年度溢利	11,989	18,609	58,628	28,736	16,438

資產、負債及非控股股東權益

	於十二月三十一日				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資產總值	4,495,261	4,615,251	4,135,706	4,014,674	4,104,062
負債總額	(1,437,967)	(1,473,435)	(1,324,720)	(1,282,641)	(1,352,634)
非控股股東權益	(2,174,758)	(2,231,019)	(1,988,123)	(1,915,698)	(1,915,686)
	882,536	910,797	822,863	816,335	835,742

本集團於二零一八年十二月三十一日在中國大陸持有之主要物業之詳情如下：

投資物業

詳情	用途	租期	概約 建築面積 (平方米)	應佔權益 百分比
1. 中華人民共和國 重慶 朝天門 朝東路 港渝廣場第1、2、3、4、8 及11層全層及地庫之部份面積	商業	中期	24,372	100
2. 中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區 解放南路以東； 大新路以南； 一德路以北； 及謝恩里以西之土地	商業	中期	233,818	25