華人策略控股有限公司

Chinese Strategic Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：8089

2019 年度報告

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM之特色

GEM之定位,乃為中小型公司提供一個上市之市場,此等公司相比起其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險。有意投資之人士應了解投資於該等公司之潛在風險,並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司,在GEM買賣之證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大之市場波動風險,同時無法保證在GEM買賣之證券會有高流通量之市場。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本年報之內容概不負責,對其準確性或完整性亦不發表任何聲明,並明確表示概不會就因本年報全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

*本年報包括之資料乃遵照聯交所《GEM證券上市規則》(「**GEM上市規則**」)之規定而提供有關華人策略控股有限公司(「**本公司**」)之資料。本公司各董事(「**董事**」)願就本年報共同及個別承擔全部責任,並經作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信:本年報所載之資料在各重大方面均屬準確完整,且無誤導或欺詐成分,及並無遺漏其他事項致使本年報或其所載任何陳述產生誤導。*

目錄

公司資料	3
管理層討論與分析	5
董事會	18
董事會報告	21
企業管治報告	35
環境、社會及管治報告	49
獨立核數師報告	58
綜合損益及其他全面收益表	61
綜合財務狀況表	64
綜合權益變動表	66
綜合現金流量表	68
綜合財務報表附註	71
五年財務概要	235
主要投資物業	236

公司資料

董事會

執行董事

陳瑞常女士
莫贊生先生

非執行董事

林國興先生，*太平紳士（主席）*

獨立非執行董事

袁慧敏女士
周傅傑先生
林兆昌先生

授權代表

陳瑞常女士
莫贊生先生

審核委員會

袁慧敏女士（主席）
周傅傑先生
林兆昌先生

提名委員會

林兆昌先生（主席）
林國興先生，*太平紳士*
袁慧敏女士
周傅傑先生

薪酬委員會

袁慧敏女士（主席）
林國興先生，*太平紳士*
周傅傑先生
林兆昌先生

公司秘書

張靜雯女士

監察主任

莫贊生先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
灣仔
駱克道160-174號
越秀大廈
21樓1室

網址

www.chinesestrategic.com

電郵

info@chinesestrategic.com

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor, North Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司
香港
北角
英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

核數師

華融(香港)會計師事務所有限公司
香港
銅鑼灣
高士威道8號
航空大廈8樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
南洋商業銀行有限公司
交通銀行股份有限公司

股份代號

8089

業務回顧

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要從事物業投資、證券買賣、貸款融資業務、買賣業務及證券交易、就證券提供意見及提供資產管理。截至二零一九年十二月三十一日止年度,本集團之收入較上一個財政年度約港幣24,886,000元減少約83.4%至約港幣4,140,000元。收入減少乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度買賣業務的收入減少所致。

物業投資

截至二零一九年十二月三十一日止年度,本集團透過物業租賃錄得租金收入約港幣1,369,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度:約港幣2,516,000元)。由於截至二零一九年十二月三十一日止年度第四季度香港物業市場價格下跌,本集團錄得投資物業之公平值變動虧損約港幣19,377,000元(二零一八年十二月三十一日:收益約港幣8,291,000元)。

於二零一九年十二月三十一日,本集團投資物業之公平值約港幣131,310,000元(二零一八年十二月三十一日:約港幣164,840,000元)。

證券買賣

截至二零一九年十二月三十一日止年度,透過出售按公平值透過損益列賬之財務資產,本集團錄得虧損約港幣零元(二零一八年十二月三十一日:虧損約港幣57,074,000元)。由於證券市場受政治及經濟因素影響而出現波動,本集團錄得按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動虧損約港幣21,336,000元(二零一八年十二月三十一日:按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動虧損約港幣53,082,000元)。

於二零一九年十二月三十一日,本集團擁有按公平值透過損益列賬之財務資產(指香港上市證券)約港幣4,725,000元(二零一八年十二月三十一日:約港幣33,294,000元)。

於二零一九年十二月三十一日概無香港上市證券的單一投資及／或市值超過港幣20,000,000元的有關衍生工具。截至二零一九年十二月三十一日止年度，香港上市證券的單一投資並無錄得收益／虧損超過港幣10,000,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，證券收益／虧損超過港幣10,000,000元的情況如下：

	於二零一八年十二月三十一日			截至二零一八年十二月三十一日止年度			
公司	持有之股份數目	概約持股比例	公平值	股價表現 *(%)*	價格區間 *（港幣元）*	出售之（虧損）收益	已收股息
			港幣千元	*約數*	*約數*	*港幣千元*	*港幣元*
香港華信金融投資有限公司	25,644,000	0.26%	5,129	(75)%	0.15-0.98	(14,072)	無
中國農業生態有限公司	21,820,000	0.12%	5,215	(73.15)%	0.239-1.05	(12,251)	無

本集團將在證券投資業務上保持審慎及謹慎，以期取得相當的投資回報。本集團將審慎審視其證券投資業務將採取的策略及方法，以度過日趨動蕩的投資經濟環境。

貸款融資

截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於市場競爭激烈，貸款融資業務表現不理想，利息收入由上一個財政年度之港幣1,814,000元減少約57.3%至約港幣774,000元。

買賣業務

本集團於二零一七年第四季度推出其貿易業務，以豐富收入來源。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就茶葉買賣錄得收入及經營收益分別約港幣1,991,000元及港幣306,000元（二零一八年十二月三十一日：分別約港幣20,544,000元及虧損港幣1,088,000元）。

證券交易、就證券提供意見及提供資產管理

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團有兩家營運附屬公司，即富通證券有限公司（「**富通證券**」，該公司持有證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）的第1類（證券交易）及第4類（證券諮詢）牌照）與華人富通資產管理有限公司（「**華人富通資產管理**」，該公司持有證監會的第4類（證券諮詢）及第9類（資產管理）牌照）。該分部截至二零一九年十二月三十一日止年度報告的收入為港幣零元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：港幣零元）。由於當前競爭激烈的市場中不利的商業條件及缺乏商機，富通證券與華人富通資產管理於二零一九年八月分別向證監會提出了吊銷其牌照的申請，隨後富通證券與華人富通資產管理停止了受規管活動的業務。

財務資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有之投資組合分類為按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具，賬面值約港幣1,572,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣2,426,000元）。

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有一間私營公司之若干非上市可換股債券港幣零元（二零一八年十二月三十一日：約港幣7,468,000元），分類為按公平值透過損益列賬之財務資產。可換股工具於報告期末按公平值計量。就此而言，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，按公平值透過損益列賬之財務資產的公平值變動所產生之虧損約港幣7,468,000元（二零一八年十二月三十一日：虧損約港幣32,000元）。

上述投資的賬面值按市值計佔本集團總資產0.44%，其市值及表現受香港股市及全球經濟環境影響。

財務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入約港幣4,140,000元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：約港幣24,886,000元），較上一個財政年度減少約83.4%。收入下降主要是由於截至二零一九年十二月三十一日止年度的貿易業務的收入減少所致。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之行政費用約為港幣56,683,000元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：約港幣80,552,000元），較上一個財政年度減少約29.6%。費用減少的主要原因是諮詢費、員工成本及證券交易費用降低所致。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團產生融資成本約港幣23,800,000元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：約港幣27,237,000元），其主要包括計息銀行借款及其他借款、保證金賬戶及債券之利息。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損合共約港幣178,040,000元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：約港幣221,601,000元）。年內虧損主要由於按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動虧損約港幣21,336,000元，員工成本及董事酬金約港幣24,476,000元，應佔合營企業虧損約港幣11,427,000元，使用權資產減值虧損約港幣15,297,000元及法律及專業費用約港幣6,869,000元所致。截至二零一九年十二月三十一日止年度之每股基本虧損為72.53港仙（截至二零一八年十二月三十一日止年度：107.17港仙）。

展望

展望二零二零年，宏觀經濟環境仍然充滿挑戰，香港的市場環境仍不樂觀，並將繼續面臨挑戰。香港將面臨越來越大的風險和困難，主要來自中美之間的貿易戰，持續的地方政治及社會事件，香港和世界各地爆發的COVID-19，以及預計中國的經濟增長將於今年放緩。

儘管香港的住宅物業市場於二零一九年第一季度主要保持活躍，然而，由於當地社會動盪及經濟不確定因素，香港房地產業史上最長的牛市或會於二零一九年第四季度結束。本公司認為房地產市場可能會惡化，預計住宅物業市場將於二零二零年下跌。管理層於二零二零年為本公司尋求新的物業投資機會時將繼續採取非常審慎及保守的方法。

就證券交易而言，在中國經濟放緩的背景下，中華人民共和國（「**中國**」）政府可能會出台若干政策寬鬆措施以維持經濟的穩定增長，美國經濟亦可能面臨下滑壓力，美聯儲有望進一步降息。鑑於預計投資市場將變得越來越動盪，因此在證券投資業務中務必審慎行事，以監控相關風險。因此，本集團將繼續密切關注市場變化，管理及重組現有投資組合，並希望在風險與利潤之間取得平衡。

本集團將繼續積極考慮並為其貿易業務尋找具有潛在市場吸引力及合理回報的新產品。

貸款融資業務的發展將取決於市場及對潛在借款人還款能力的評估。本集團將繼續採取審慎及謹慎的方法，以平衡財務收入與各借款人的信貸風險，並尋求新的借款人。

總體上，本集團正積極嘗試改善各項業務的績效，並不時尋覓各部門的商機，以擴大收入來源。鑒於二零二零年整體商業環境將可能充滿挑戰、波動及不可預測，管理層將於下一個財政年度管理本公司業務營運時採取極為審慎及務實的方法。毫無疑問，本集團將採取謹慎及謹慎的行動。

於合營企業之權益

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於合營企業長沙賽格發展有限公司（「**長沙賽格**」）之投資表現不如人意。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔長沙賽格之虧損約為港幣11,427,000元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：溢利約港幣11,198,000元）。長沙賽格資產淨值約為港幣281,645,000元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：約港幣308,535,000元）。

長沙賽格主要從事租賃位於中國長沙的辦公室物業及購物中心，該等物業位於毗鄰長沙火車站之黃金地段。本集團一直就營運及發展與業務夥伴深圳賽格股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市之公司）及長沙賽格之其他股東緊密合作。

集資活動

於二零一九年三月四日，本公司與勝緻證券有限公司及宏進証券有限公司（「**三月配售代理**」）訂立配售協議（「**三月配售協議**」），據此，本公司擬根據一般授權按每股三月配售股份港幣0.35元之配售價配售最多41,000,000股配售股份（「**三月配售股份**」），並委任三月配售代理以竭誠基準配售及促使不少於六名承配人認購三月配售股份（「**三月配售事項**」）。

三月配售協議所載相關條件達成後，三月配售事項於二零一九年三月二十日完成。根據三月配售協議之條款，三月配售代理已按每股三月配售股份港幣0.35元之配售價成功配售合共27,518,400股三月配售股份予不少於六名承配人。

三月配售所得款項淨額約為港幣9,000,000元，(i)約港幣4,200,000元用作本集團一般營運資金（包括本集團的經常性開支）及約港幣1,200,000元用作拓展業務；及(ii)約港幣3,600,000元用作償還本集團負債。

三月配售事項詳情載於本公司日期為二零一九年三月四日及二零一九年三月二十日之公佈。

於二零一九年八月二日，本公司通過與易易壹證券有限公司（「**八月配售代理**」）訂立配售協議（「**八月配售協議**」）以進行第二輪集資，據此，本公司擬提呈根據一般授權按每股八月配售股份港幣0.20元之配售價配售最多46,800,000股配售股份（「**八月配售股份**」），並委任八月配售代理按竭誠基準配售及促使不少於六名承配人認購八月配售股份（「**八月配售事項**」）。

八月配售協議所載相關條件達成後，八月配售事項於二零一九年八月二十一日完成。根據八月配售協議之條款，八月配售代理已按每股八月配售股份港幣0.20元之配售價成功配售合共46,800,000股八月配售股份予不少於六名承配人。

八月配售所得款項淨額約為港幣8,800,000元，(i)約港幣3,061,000元用作結算本集團負債；(ii)約港幣4,243,000元用作本集團一般營運資金；(iii)約港幣1,100,000元用作部分償還一名董事之貸款；及(iv)約港幣396,000元用作結算未償還貸款利息及法律費用。

八月配售事項詳情載於本公司日期為二零一九年八月二日及二零一九年八月二十一日之公佈。

流動資金及財務資源

本集團主要以股東權益、內部產生之現金流量及借款為其營運提供資金。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值物約港幣1,320,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣7,185,000元）、計息借款約港幣114,959,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣142,349,000元）及應付債券港幣50,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣50,000,000元）。

於二零一九年十二月三十一日，資本負債比率（按負債總額對資產總值計算）約為74.2%（二零一八年十二月三十一日：約51.0%）。

資本架構

於二零一九年十二月三十一日，本公司之已發行股本為港幣2,810,959元（二零一八年十二月三十一日：港幣2,067,775元），分為281,095,913股每股面值港幣0.01元之股份（二零一八年十二月三十一日：206,777,513股每股面值港幣0.01元之股份）。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，賬面總值約為港幣131,389,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣179,562,000元）之投資物業及若干按公平值透過損益列賬之財務資產已抵押予銀行及其他金融機構，作為本集團獲授信貸融資之抵押。

重大投資

除本年報所披露者外，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無任何其他重大投資。

重大收購及出售事項

本公司之附屬公司吉興有限公司（「**賣方**」）與兩名個人（「**買方**」）於二零一九年二月二十五日訂立初步買賣協議及於二零一九年三月十一日訂立買賣協議，據此賣方同意出售而買方同意購買物業，代價為港幣8,300,000元。

物業買賣代價經賣方與買方參考本集團所委聘獨立專業物業估值師對物業於二零一八年十二月三十一日之初步估值港幣7,900,000元，按一般商業條款公平協商釐定。

詳情載於本公司日期為二零一九年四月二十六日之公佈。

於二零一九年八月三十日，本公司（「**債務人**」）與永安心財務有限公司（「**永安心**」，「**債權人**」）（統稱「**訂約方**」）訂立結算契據（「**結算契據**」），據此，倘本公司向永安心轉讓其物業（進一步定義見下文）之所有權利、所有權、利益、權益及產權，代價約為港幣3,557,000元，另加現金支付自二零一九年三月一日至二零一九年八月三十日本金總額約港幣3,557,000元產生之利息共計約為港幣268,000元，並補償永安心產生之法律費用約港幣129,000元，則永安心同意向本公司終止高院民事訴訟二零一九年第1114號。

物業為位於北馬利安納群島聯邦天寧島第044 T 02號地段之地塊（「**物業**」），包括一幅私人地塊，總地盤面積約53,722平方米。物業之土地使用權為租用業權，獲授年期自二零一四年五月十九日起為期55年。

訂約方同意以代價約港幣3,557,000元轉讓物業。代價乃由債權人與債務人按正常商業條款經公平磋商後釐定，並參考（其中包括）(i)本公司應付債權人的未償還款項；(ii)本公司的財務狀況；及(iii)本集團委任的獨立專業物業估值師於二零一九年七月三十一日就物業進行的初步估值1,850,000美元。

於本年報日期，正於物業所在地之相關政府機構／部門辦理物業所有權的轉讓及變更登記手續，且尚未完成。於二零一九年十二月三十一日，約港幣3,557,000元入賬列為分類為持作出售之資產，應付永安心的款項約港幣3,557,000元入賬列為流動負債項下的部份其他應付賬款，而約港幣15,297,000元入賬列為使用權資產之減值虧損。

出售事項詳情載於本公司日期為二零一九年八月三十日及二零一九年十月十一日之公佈。

於二零一九年九月二十四日，本公司全資附屬公司必進投資有限公司(「**必進**」)及承教投資諮詢(深圳)有限公司(一家根據中國法律成立之外商獨資企業並由必進全資擁有)與北京華鼎滙金投資有限責任公司(「**北京華鼎**」，一家根據中國法律成立之有限責任公司)訂立一份戰略合作框架協議(「**框架協議**」)。

根據框架協議，訂約方同意於全球戰略性發展及推廣現時由北京藍海滙金智能科技有限公司(「**藍海科技**」，一家根據中國法律成立之有限責任公司且北京華鼎為其主要股東)經營的人工智能業務(「**人工智能業務**」)。

根據框架協議，各訂約方簽署正式合作協議後及以必進能夠於二零一九年第四季度確保取得7,800名收費用戶及於二零二零年取得73,000名收費用戶為前提下，北京華鼎將促使藍海科技與必進訂立獨家代理協議(「**獨家代理協議**」)來換取必進25%的股權。獨家代理協議將授予必進推廣及宣傳人工智能業務的獨家全球權利(包括於台灣、澳門、新加坡及馬來西亞設立分公司的權利)，以吸引收費用戶採用人工智能業務。

框架協議各訂約方同意盡彼等最大努力於二零一九年十月三十一日(其隨後已經於二零一九年十月三十一日簽署之補充框架協議中延長至二零二零年一月三十一日)之前訂立正式合作協議及促使簽署獨家代理協議，以實現上述目標。

截至本年報日期，框架協議已於二零二零年一月三十一日失效。

框架協議詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十六日之公佈。

於二零一九年十一月六日，本公司附屬公司Key Model Limited（「**Key Model**」）與獨立第三方（「**買方1**」）訂立買賣協議，根據該買賣協議，Key Model同意出售而買方1同意向Key Model購買華生遠東有限公司（「**華生遠東**」）已發行股份總數的88.89%以及華生遠東應付及欠付本公司的本金約港幣3,930,000元的股東貸款。有關此項交易的詳情以及所涉及的代價及結算方式，請參閱讀附註49(a)。

於二零一九年十一月六日，本公司另一附屬公司Deluxe Charm Limited（「**Deluxe Charm**」）與獨立第三方（「**買方2**」）訂立買賣協議，根據該買賣協議，Deluxe Charm同意出售而買方2同意自Deluxe Charm購買柏祺有限公司已發行股份總數的99.99%。有關此項交易的詳情以及所涉及的代價及結算方式，請參閱讀附註49(b)。

此外，於二零一九年十一月六日，本公司另一附屬公司Rich Best Asia Limited（「**Rich Best**」）與獨立第三方（「**買方3**」）訂立買賣協議，根據該買賣協議，Rich Best同意向買方3出售而買方3同意向Rich Best購買Alpaco Company Limited（「**Alpaco**」）全部已發行股份的100%以及Alpaco應付及欠付本公司的本金約為港幣5,768,000元的股東貸款。有關此項交易的詳情以及所涉及的代價及結算方式，請參閱讀附註49(c)。

訴訟

有關二零一三年高等法院訴訟第701號項下的訴訟，訂約方已交換各自的證詞並且現正在準備專家證據。於備案及交換專家證據後，該案例將進行正式審判。

在先前已報導的另一項法律訴訟中，本公司與King Perfection Limited已接獲判決，但其中一名判決債務人已清盤。本公司與King Perfection Limited均依賴法律顧問的意見採取進一步行動及維護利益。

根據二零一九年高等法院訴訟第1114號，永安心財務有限公司（「**永安心**」）向本公司索償港幣11,296,663.40元，連同利息及成本。之後，永安心與本公司（統稱「**訂約方**」）於二零一九年八月三十日訂立結算契據（「**結算契據**」），據此，本公司已向永安心結算索償，部分以現金，部分通過向永安心轉讓其物業（定義見重大收購及出售事項一節）之所有權利、所有權、利益、權益及產權。物業所在地之相關政府代理／部門現正辦理物業所有權轉讓及變更登記手續，惟尚未完成。

就二零一九年高等法院雜項訴訟第1152號而言，因Sun Famous Investment Limited（「**Sun Famous**」）未償還從南洋商業銀行有限公司（「**該銀行**」）獲得之若干貸款融資，該銀行已向本公司及Sun Famous提起承押人行動。該銀行針對空置佔有所抵押的物業（即已根據抵押抵押予該銀行並以該銀行為受益人）以及本公司及Sun Famous據此欠付該銀行的所有到期款項，提出索償，而本公司及Sun Famous已指示法律顧問就此事件代表彼等行事，同時與該銀行進行直接討論及協商，以迅速友好地解決此事。

本公司之間接全資附屬公司裕昌興業有限公司（「**裕昌**」）已被有關目前由裕昌佔用的辦公物業（「**該物業**」）之業主起訴（二零一九年高等法院訴訟第1504號）。已向裕昌作出判決，裁決裕昌向業主支付(a)欠繳租金港幣1,350,000元；(b)自二零一九年八月十日至該物業之空置佔有權交付予業主之日按每月港幣150,000元的租金補償金；(c)截至二零一九年八月十九日欠繳租金之應計利息約港幣26,000元；(d)金額港幣1,350,000元自二零一九年九月一日至判決當日按年利率5.125%（及其後至全額付款當日按判決利率）之利息；及(e)如無法達成協議，則須繳稅之費用。

於本報告日期，香港高等法院正在對裕昌進行清盤。

本公司之間接全資附屬公司富通證券有限公司（「**富通證券**」）於二零一八年十一月十六日受到證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）的處罰，結果為富通證券被罰款港幣3,500,000元。富通證券向證券及期貨事務上訴審裁處提起上訴。上訴被撥回。證監會向富通證券執行合共約港幣3,806,000元的罰款，即上述罰款港幣3,500,000元連同證監會費用。

於二零一九年十月十日，證監會接獲由香港特別行政區高等法院針對富通證券及香港上海滙豐銀行有限公司（作為第三債務人）（「**第三債務人**」）的一審判決費用，上述第三債務人命令於二零一九年十二月十三日為絕對命令，自富通證券於第三債務人之銀行賬戶扣除約港幣2,261,000元，支付所判決的部份罰金。本公司將會適時及／或於必要時作出進一步公佈。

於二零一九年十一月十八日，本公司收到由指稱債權人之法定代表發出之日期為二零一九年十一月十八日的法定要求（「**法定要求**」），要求本公司清償約港幣1,443,000元及利息（「**相關金額**」）。法定要求乃根據香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第178(1)(a)或327(4)(a)條發出。倘本公司未能於法定要求送達後三個星期內償還相關金額，則可以對本公司作出清盤令。

本公司將於適當及／或必要時公佈或披露訴訟事宜之進展及／或任何強制執行結果。

向一間實體墊款

於二零一五年二月十五日及二零一五年三月二十四日，香港娛樂（海外）投資有限公司（「**香港娛樂**」）與本公司之前間接全資附屬公司Tinian Entertainment Co., Ltd（「**TEC**」）分別訂立一份臨時經營協議及經營協議（「**經營協議**」），據此，香港娛樂有意向TEC出租，而TEC有意向香港娛樂租用租賃物業，租賃物業包括酒店及娛樂場綜合樓及相關資產，租金約為港幣133,000,000元。於訂立經營協議後，TEC已向香港娛樂支付可退還按金港幣50,000,000元，該按金已用於抵銷香港娛樂應償還之部份預付租賃款項。

就重組酒店及娛樂場綜合樓而於二零一六年四月七日訂立條款清單及於二零一六年四月二十九日訂立重組協議後，香港娛樂應付Gain Millennia Limited（「**GML**」）及TEC之未清償款項以及香港娛樂應付GML及／或其聯屬公司其他款項總額為港幣164,624,000元（「**GML未清償款項**」）。根據重組協議，陳建業先生註冊成立之新公司須向GML或其代名人發行本金額為21,150,002美元之可換股債券，以悉數及最終結算GML未清償款項。於二零一六年六月二十九日訂立一份補充協議以將重組協議的最後截止日期由二零一六年六月三十日延長至二零一六年九月三十日。於二零一六年九月三十日，重組協議已告失效。管理層採取審慎措施並將截至二零一六年十二月三十一日止年度的GML未清償款項作出全面減值，以及於二零一九年四月十二日，誠如董事會所議決及批准，GML未清償款項已撇銷。

詳情載於本公司日期為二零一五年二月二十三日、二零一五年三月三日、二零一五年四月二十日、二零一六年四月七日、二零一六年四月二十九日、二零一六年五月十一日、二零一六年六月二十九日及二零一七年八月十六日之公佈。

於二零一九年四月十二日，本公司之間接全資附屬公司Perfect Plus Investment Limited（「**Perfect Plus**」）與一名獨立第三方（「**買方**」）訂立買賣協議，據此，Perfect Plus同意出售而買方同意收購GML之全部已發行股本，該買賣事項亦於上述買賣協議簽訂當日完成，以致GML不再為本公司附屬公司。

匯率波動風險及有關對沖

本集團之賬目呈報貨幣單位為港幣(「**港幣**」),而本集團大部份銷售、應收賬款及開支以港幣、美元(「**美元**」)或人民幣(「**人民幣**」)列值。港幣緊貼美元浮動。雖然回顧年內港幣兑人民幣之匯率輕微升值,董事認為本集團並無面對任何重大外幣匯兑風險。本集團並無採用對沖或其他同類工具。然而,董事將不斷監察本集團之匯兑風險,並在有需要時執行外幣對沖措施。

僱員資料及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日,本集團在香港和中國大陸共僱有33名僱員(二零一八年十二月三十一日:49名僱員)。截至二零一九年十二月三十一日止年度,本集團共支付約港幣24,476,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度:約港幣33,140,000元)之員工成本(包括董事酬金)。

董事之薪酬由薪酬委員會建議,並由董事會根據本公司股東於本公司股東週年大會之授權,參考各董事之技能、知識及對本公司事務的投入時間而批准。並無董事參與彼等各自薪酬之釐定。

僱員乃按公司及彼等個人於年內之表現獲發基本薪金、酌情花紅及購股權。本集團向合資格僱員提供具競爭力之酬金組合,包括醫療及退休福利。除基本薪金外,考慮到市況以及公司和個人於年內之表現等因素,執行董事及僱員亦合資格收取酌情花紅。

執行董事

陳瑞常女士(「**陳女士**」),55歲,於二零零八年八月二十五日獲委任為執行董事。陳女士畢業於南澳大學,持有工商管理碩士學位。陳女士擁有逾26年的投資經驗,現任本公司若干附屬公司之董事。彼現亦為Channel Enterprises (Int'l) Limited之董事。

莫贊生先生(「**莫先生**」),49歲,於二零一四年八月十二日獲委任為執行董事。莫先生為Capital Union Investments Limited之董事總經理。該公司為直接投資公司,在大中華區及海外均擁有投資組合。莫先生於二零一四年四月至二零一六年十二月期間擔任華人飲食集團有限公司(股份代號:8272,該公司於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)GEM上市)之執行董事。彼亦自二零一五年四月至二零一八年四月期間為卡撒天嬌集團有限公司(股份代號:2223)之非執行董事及於二零一四年八月至二零一六年二月期間擔任友川集團控股有限公司(股份代號:1323)之非執行董事,上述兩間公司均於聯交所主板上市。憑借在多間合資企業的籌資及投資企業聯合組織方面擁有逾17年的扎實經驗,彼曾幫助、資助及/或親身投資於香港的眾多其他硅谷公司並為其提供建議,包括但不限於Facebook Inc.及Proteus Digital Health。莫先生於Babtie Asia Limited(現已改名為Jacobs Engineering Group Inc.)開展事業。該公司為一家國際性土木工程顧問公司,彼在該公司擔任工程師。彼持有俄亥俄州立大學頒發的土木工程理學士學位。

非執行董事

林國興先生，*太平紳士*（「**林先生**」），60歲，於二零一三年九月二日獲委任為非執行董事，於二零一四年一月一日調任為執行董事及其後於二零一八年十二月一日調任為非執行董事。彼亦獲委任為本公司董事會主席、提名委員會及薪酬委員會成員。林先生現為本公司若干附屬公司之董事。

林先生自二零一九年三月二十二日起為國藝娛樂文化集團有限公司（股份代號：8228，該公司於聯交所GEM上市）之獨立非執行董事。

林先生為香港資源控股有限公司（股份代號：2882，該公司於聯交所主板上市）之執行董事（於二零一五年七月一日由執行董事調任為非執行董事，並於二零一七年四月至二零一九年六月由非執行董事調任為執行董事）。

林先生自二零一五年六月至二零一六年三月擔任林達控股有限公司（前稱中國新能源動力集團有限公司，股份代號：1041，該公司於聯交所主板上市）之主席兼執行董事，其後獲委任為顧問，直至二零一七年三月。林先生於二零一一年十月至二零一七年十月期間擔任香港建屋貸款有限公司（股份代號：145，該公司於聯交所主板上市）之非執行董事。

林先生為香港特別行政區太平紳士，並於一九九七年一月獲英女皇授勳榮譽獎章。彼亦為民眾安全服務隊副處長（管理）。彼持有香港大學榮譽法學士學位。彼為香港執業律師、徐沛雄律師行及林李黎律師事務所的顧問律師及婚姻監禮人。彼亦持有香港地產代理（個人）牌照之專業資格。

獨立非執行董事

袁慧敏女士(「**袁女士**」),48歲,於二零零八年七月四日獲委任為獨立非執行董事。彼亦於二零零八年七月四日起獲委任為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及本公司提名委員會成員。彼於一九九四年畢業於香港大學,持有工商管理學士學位。彼乃英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及中國註冊會計師協會海外會員。袁女士已從事會計及審核工作逾25年。彼現時為中國農業生態有限公司(股份代號:8166)(一間自二零一六年九月一日起於聯交所GEM上市之公司)之獨立非執行董事,並於二零一二年十一月至二零一七年十月為香港建屋貸款有限公司(股份代號:145)(一間於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。

周傅傑先生(「**周先生**」),52歲,於二零一二年五月十四日獲委任為獨立非執行董事。彼亦於自二零一二年五月十四日獲委任為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。周先生在電力工業擁有逾25年經驗,專長於電力公司的商業策略發展、變更管理、物料採購以及電力公司市場管理。彼持有香港大學機械工程碩士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。彼為特許工程師、英國機械工程師學會及香港工程師學會會員。

林兆昌先生(「**林先生**」),54歲,於二零一七年九月一日獲委任為獨立非執行董事。彼亦於二零一七年九月一日獲委任為本公司提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會之成員,林先生畢業於澳洲墨爾本維多利亞大學,取得商業學士學位,主修銀行業及金融。彼亦取得澳洲麥覺理大學的應用金融碩士學位。林先生於業務發展及企業融資方面擁有28年豐富經驗。彼最初投身企業銀行業,其後加盟美國其中一間最大石油公司,專責業務發展範疇。

林先生自二零一一年十二月至今為中國融保金融集團有限公司(股份代號:8090)及自二零一二年四月至今為銀合控股有限公司(股份代號:8260)之獨立非執行董事,兩間公司皆為聯交所GEM上市公司。彼於二零一七年九月至二零一九年七月為Kakiko Group Limited(現稱今海國際集團控股有限公司,股份代號:2225)(一間於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。彼自二零一三年四月至二零一九年一月為華人飲食集團有限公司(股份代號:8272)(一間於聯交所GEM上市之公司)之執行董事。

董事會謹將截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表呈覽。

主要業務

本公司是一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資、證券買賣、貸款融資、買賣業務及買賣證券、就證券提供意見及提供資產管理。

分類資料

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度按業務分類之業績分析載於隨附的綜合財務報表附註9內。

業績

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績詳情載於本年報第61及63頁的綜合損益及其他全面收益表。

業務回顧及評論

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業務回顧載於本年報第5至17頁之「管理層討論與分析」一節。

環境表現

本公司致力於節約及保護自然資源同時將對環境的影響減至最低。為建設綠色未來，本公司實施不同的政策及措施，以促進減低本集團對環境的影響。各業務單位均設有節約能源及電力監察系統，以監控我們的環境表現。本公司亦努力於辦公室範圍內適當採用節能措施。

詳情請參閱本年報第49至57頁之「環境、社會及管治報告」一節。

業務回顧及評論*(續)*

遵守法律及法規

本集團致力於遵守個人資料(私隱)條例、與殘疾、性別、家庭狀況及種族歧視有關的條例、僱傭條例、最低工資條例及與本集團僱員職業安全有關的條例的規定,以保障其僱員的權益及福祉。

本集團亦致力於保障個人資料安全。於收集及處理相關資料時,本集團遵照個人資料(私隱)條例及個人資料私隱專員公署所發出的指引,旨在保護其僱員及客戶等的私隱。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度,本集團亦就物業租賃而遵守印花稅條例、差餉條例及稅務條例。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度,本集團並不知悉因違反任何相關法律及法規而受到重大影響。

詳情請參閱本年報第49至57頁之「環境、社會及管治報告」一節。

與持份者之主要關係

員工的技術及能力使本集團能夠通過建立企業專長以達成業務目標而創造價值。

本公司致力於維持高標準的員工衛生及安全。本公司確保其經營最低限度遵守地方衛生及安全法律以及行業最佳實踐。員工定期接受培訓以使整個組織的衛生及安全管理有效。我們已制定緊急籌備及應急預案(如消防演練)以確保可及時有效地應對事件。

業務回顧及評論*(續)*

與持份者之主要關係*(續)*

安全是本集團有效經營業務的前提。確保遵守規定的衛生、安全及勞動標準對本集團而言非常重要。本集團致力於根據相關法規及標準保障僱員的安全及衛生。

僱員管理的重點為聘用及培養可增加專業知識的合適人才，同時維持本公司所在行業的更廣闊前景。本集團的成功取決於挽留業務核心區域的僱員，因此，對薪酬方案進行定期檢討以確保競爭力及對本公司員工的晉升培訓很重要。員工表現按定期及結構化基準衡量，以向僱員提供適當的反饋及確保其與本集團企業策略一致。

除僱員關係外，與租戶建立可持續及長期關係亦為本集團主要目標之一。本集團致力為租戶提供優質服務及迅速回應查詢。本集團已為員工提供在職培訓，以在各種情況下處理租戶事宜。

詳情請參閱本年報第49至57頁之「環境、社會及管治報告」一節。

主要風險及不確定因素

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受多項風險及不明朗因素所影響。影響本集團的主要風險及不明朗因素（包括市場風險、信貸風險及流動資金風險）載於隨附的綜合財務報表附註7(b)內。

五年財務概要

本集團於過往五個財政年度之業績和資產及負債之概要載於本年報第235頁。

附屬公司及聯營公司

本公司的附屬公司及聯營公司詳情分別載於隨附的綜合財務報表附註51及22內。

機器及設備

截至二零一九年十二月三十一日止年度內廠房及設備的變動詳情載於隨附的綜合財務報表附註18內。

股息

董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息(截至二零一八年十二月三十一日止年度:無)。

股息政策

本公司已採納旨在提升股東價值的股息政策。董事會宣派股息時須考慮以下參數／因素:

– 股東可能會或可能不會預期股息的情況;

– 宣派股息須考慮的財務參數／因素;

股息政策*(續)*

– 宣派股息須考慮的內部及外部因素;

– 保留盈利的使用情況;及

– 多種類別股份。

派付股息亦受適用法律及本公司的公司細則(「**公司細則**」)任何限制所規限。

該政策須定期檢討及提交董事會批准是否須予修訂。

捐款

截至二零一九年十二月三十一日止年度,本集團之慈善捐款為港幣零元(截至二零一八年十二月三十一日止年度:港幣3,000元)。

股本

有關本公司股本的變動詳情載於隨附的綜合財務報表附註40。

儲備

截至二零一九年十二月三十一日止年度內本集團儲備的變動載於本年報第66及67頁的「綜合權益變動表」一節。

於二零一九年十二月三十一日,本公司並無可供分派予本公司股東之儲備(二零一八年十二月三十一日:港幣零元)。

購股權計劃

本公司於二零零二年十一月二十二日採納購股權計劃(已於二零一二年十一月二十一日屆滿)(「**已屆滿購股權計劃**」),允許本公司授予參與者購股權,以就參與者為本集團作出之貢獻向彼等提供獎勵或酬謝。根據於二零一四年四月二日舉行之本公司股東特別大會通過及批准的一項普通決議案,本公司採納一項新購股權計劃,以使本公司能夠繼續以授出購股權方式向參與者提供獎勵及/或酬謝。本公司整體計劃上限為17,231,751股股份,由本公司股東於二零一七年六月二十八日在股東週年大會上更新,相當於通過有關決議案當時已發行股本的10%及本年報日期已發行股本的約6%。截至二零一九年十二月三十一日止年度已授出及未行使的購股權詳情如下:

		購股權數目							
		於二零一九年一月一日	截至二零一九年十二月三十一日止年度				於二零一九年十二月三十一日		
類別	授出購股權日期	尚未行使	已授出	已行使	已注銷	已失效	尚未行使	購股權有效期	行使價 *港幣元*
僱員	二零一六年三月二十三日	677,157	–	–	–	–	677,157	二零一六年三月二十三日至二零二六年三月二十二日	6.1640*
顧問	二零一六年三月二十三日	975,028	–	–	–	–	975,028	二零一六年三月二十三日至二零二六年三月二十二日	6.1640*
董事									
林國興	二零一六年三月二十三日	297,870	–	–	–	–	297,870	二零一六年三月二十三日至二零二六年三月二十二日	6.1640*
陳瑞常	二零一六年三月二十三日	297,870	–	–	–	–	297,870	二零一六年三月二十三日至二零二六年三月二十二日	6.1640*
莫贊生	二零一六年三月二十三日	297,870	–	–	–	–	297,870	二零一六年三月二十三日至二零二六年三月二十二日	6.1640*
		2,545,795	–	–	–	–	2,545,795		

* *於二零一七年六月二十六日及二零一七年六月二十七日分別進行公開發售及股份合併後,尚未行使之購股權之行使價由港幣0.6120元調整至港幣6.1640元。*

本公司已屆滿購股權計劃及新購股權計劃概要載於隨附的綜合財務報表附註41。

退休福利計劃

退休福利計劃的詳情載於隨附的綜合財務報表附註42內。

優先權利

根據公司細則及百慕達的法律，並沒有任何有關優先權利的條文。

購買、出售或贖回股份

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

股票掛鈎協議

除(i)日期為二零一九年三月四日及二零一九年八月二日之配售協議（均載於「管理層討論與分析」一節「集資活動」分節），及(ii)本公司之購股權計劃（載於綜合財務報表附註41）之外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度內概無由本公司訂立或存續之任何股票掛鈎協議，將會或可能致使本公司發行股份，或要求本公司訂立任何將會或可能致使本公司發行股份之協議。

管理合約

截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無訂立或存在任何有關本公司全部或絕大部份業務管理與行政之合約。

主要客戶及供應商

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團主要客戶及供應商應佔收益及採購額的資料：

	佔收益百分比
最大客戶	12.08%
五大客戶合計	48.09%

	佔採購額百分比
最大供應商	100%
五大供應商合計	100%

本集團之主要業務為物業投資、證券買賣、貸款融資、買賣業務及買賣證券、就證券提供意見及提供資產管理。

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，概無本公司董事、其緊密聯繫人或任何股東（據董事所知，擁有本公司已發行股份數目5%以上）在本集團的五大客戶及供應商中擁有任何權益。

關聯方交易

本集團之關聯方交易於隨附的綜合財務報表附註43披露。

該等關聯方交易並不屬於GEM上市規則所界定關連交易及持續關連交易之定義。

報告期後事項

報告期日後發生的重大事項詳情載於隨附的綜合財務報表附註54內。

董事

於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至本年報日為止的董事為：

執行董事
陳瑞常女士
莫贊生先生

非執行董事
林國興先生，*太平紳士（主席）*

獨立非執行董事
袁慧敏女士
周傅傑先生
林兆昌先生

根據公司細則，全體董事須至少每三年輪值退任一次。

根據公司細則第87(1)條之規定，陳瑞常女士及周傅傑先生將於應屆股東週年大會（「**股東週年大會**」）上輪值告退，並合資格及願意膺選連任。

根據企業管治守則及企業管治報告之守則條文第A.4.3條、GEM上市規則附錄15，倘獨立非執行董事服務超過九年，該獨立非執行董事之任何繼續委任須以獨立決議案取得股東批准。於現時之僱用合約期滿後，袁慧敏女士已服務董事會超過九年。董事會認為彼仍獨立且應獲重選之理由將載於致股東之文件中，隨附彼重選之條件。根據上文之GEM上市規則，袁慧敏女士將於應屆股東週年大會上告退，並於應屆股東週年大會上合資格及願意膺選連任。

董事*(續)*

非執行董事應有指定任期，並須根據公司細則輪值退任。

該等擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立於一年內終止而須作出賠償的服務合約（一般法定賠償除外）。

董事會成員履歷

於本年報日期之董事履歷載於本年報第18至20頁。

董事及五名最高薪僱員之薪酬

董事及本集團五名最高薪僱員之薪酬詳情分別載於隨附的綜合財務報表附註14及15。

董事之服務合約及委任書

林國興先生作為非執行董事已與本公司訂立委任書，自二零一三年九月二日生效，並已於二零一三年十二月三十一日終止。彼就由非執行董事調任為執行董事及獲委任為董事會主席與本公司訂立另一份委任書，自二零一四年一月一日生效。彼與本公司進一步訂立另一份委任書，自二零一八年十二月一日生效，內容有關由執行董事調任為非執行董事，惟仍留任董事會主席。彼與本公司進一步訂立另一份委任書，固定期限為自二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日止。

陳瑞常女士已與本公司訂立委任書，自二零一三年一月一日生效。

莫贊生先生已與本公司訂立委任書，自二零一四年八月十二日生效。

董事之服務合約及委任書*(續)*

袁慧敏女士已與本公司訂立委任書，固定年期為自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日。

周傅傑先生已與本公司訂立委任書，固定年期為自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日。

林兆昌先生已與本公司訂立委任書，固定年期為自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日。

董事所佔合約權益

董事或本公司管理層成員概無於本公司或其任何附屬公司所訂立於二零一九年十二月三十一日或於截至二零一九年十二月三十一日止年度內任何時間仍然有效且對本集團業務攸關重要的合約中直接或間接擁有重大權益。

競爭權益

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，董事或任何彼等各自之聯繫人（定義見GEM上市規則）概無擁有與本集團業務構成或可能構成競爭或與本集團有任何其他利益衝突之任何業務或權益。

董事及主要行政人員於本公司股份之權益

於二零一九年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有，本公司根據證券及期貨條例第352分部存置之登記冊所記錄，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8條須知會本公司及聯交所（包括董事及本公司主要行政人員根據該證券及期貨條例的條文被視為或當作擁有的權益及淡倉），或本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據GEM上市規則第5.46條所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須另外知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益類別	持有已發行普通股數目	相關股份數目	佔已發行股本概約百分比
林國興	實益擁有人	–	297,870*（附註）*	0.10%
陳瑞常	實益擁有人	9,000	297,870*（附註）*	0.11%
莫贊生	實益擁有人	–	297,870*（附註）*	0.10%

附註：

所有相關股份均為本公司於二零一六年三月二十三日根據本公司購股權計劃按行使價每股港幣6.1640元所授出之購股權，乃經計及分別自二零一七年六月二十六日及二零一七年六月二十七日生效之公開發售及股份合併之影響後而調整。

除上文披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條規定記錄在本公司須存置之登記冊或根據GEM上市規則第5.46條須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事及主要行政人員於本公司股份之權益」一節所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致令董事或本公司主要行政人員透過以購入本公司或任何其他公司實體的股份或債務證券（包括債券）而獲益，及概無董事或任何彼等之配偶或未滿十八歲的子女於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間持有任何權利以認購本公司的證券或曾行使該等權利。

主要股東

於二零一九年十二月三十一日，以下人士（不包括董事或本公司主要行政人員）直接或間接於本公司股份及╱或相關股份中擁有，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條由本公司存置之登記冊內或須另外知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

股東姓名╱名稱	身份	股份數目	概約權益百分比
Tse Young Lai	實益擁有人	42,656,400	15.18%
吳錦青	實益擁有人	19,260,000	6.85%

於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行股份數目為281,095,913股。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，董事並不知悉任何其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內或須另行知會本公司或聯交所之權益或淡倉。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。有關本公司所採納企業管治常規之資料載於本年報第35至48頁之企業管治報告。

獲准許的彌償條文

根據公司細則，每名董事基於其職位履行其職務而產生、蒙受或就此蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可自本公司的資產及溢利獲得彌償，確保免就此受損。該等獲准許的彌償條文已於本年度內生效。本公司已就本集團董事及行政人員購買合適的董事及行政人員責任保險。

公眾持股量

根據本公司所得公開資料及據董事所知，本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直維持GEM上市規則所規定之足夠公眾持股量。

核數師

截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由華融（香港）會計師事務所有限公司審核。

代表董事會
林國興
主席

香港，二零二零年五月十二日

企業管治常規

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守GEM上市規則附錄15內企業管治守則及企業管治報告（「**企業管治守則**」）所載之守則條文，惟下列偏離除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司全年並無任命行政總裁。董事會將繼續不時檢討目前的架構，並將委任具備適當知識、技能及經驗之人選（如物色到）擔任本公司之行政總裁。

董事之證券交易

本公司一直按照不遜於GEM上市規則第5.48至5.67條所載交易必守標準條文，就董事進行證券交易採納操守守則（「**操守守則**」）。經作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度已完全遵守操守守則。

董事會

於本年報日期，董事會由六位董事組成，其中兩位為執行董事（陳瑞常女士及莫贊生先生），一位為非執行董事林國興先生及三位為獨立非執行董事（袁慧敏女士、周傅傑先生及林兆昌先生）。

各位董事之履歷詳情載於本年報第18至20頁「董事會」一節。

董事會*(續)*

本公司致力於構建董事會之多元化以配合本公司之企業策略。本公司認為，具有多元文化之董事會將令董事相信其意見會被聽取，所關注之問題會得到重視，以及彼等所處環境絕不容忍任何涉及偏見、歧視和騷擾之行為。董事會已採納一項董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化之方法。董事會委任均以用人唯才為原則，經充分考慮董事會多元化之益處後，根據客觀準則遴選人選，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。

董事會由執行董事、非執行董事與獨立非執行董事構成均衡的組合，彼等擁有廣泛的相關技巧與經驗。所有執行董事已投放足夠時間和注意力於本集團事務。各執行董事已具備足夠經驗擔任有關職位，以高效質優地履行職責。獨立非執行董事參與董事會以就本集團之策略、表現、利益衝突及管理過程等事項提供獨立意見，以確保本公司全體股東之利益已獲妥為考慮。據本公司所深知，董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，董事會有三名獨立非執行董事，其中兩人具備GEM上市規則第5.05(2)條所要求之適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。

所有非執行董事均按一年之指定任期獲委任。彼等須根據公司細則在本公司股東週年大會上輪值退任及重選。

董事會*(續)*

根據GEM上市規則第5.09條，本公司已收到各獨立非執行董事之確認書，確認彼等於本公司之獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均獨立行事。

董事會負責批准及監察業務計劃、評估本集團之表現及監督管理層。董事會亦專注於整體策略及政策，尤其注重本集團之增長及財務表現。

董事會委派本集團之日常營運工作予本公司執行董事及高級管理層，同時保留若干主要事項待其批准。董事會透過出席董事會會議之執行董事向管理層傳達其決定。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司舉行20次董事會會議及一次股東週年大會。董事之出席詳情如下：

	出席率	
董事	**董事會會議**	**股東大會**
執行董事		
陳瑞常女士	20/20	1/1
莫贊生先生	17/20	1/1
非執行董事		
林國興先生，*太平紳士（主席）*	20/20	1/1
獨立非執行董事		
袁慧敏女士	19/20	1/1
周傅傑先生	18/20	1/1
林兆昌先生	20/20	1/1

董事會*(續)*

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司獨立非執行董事與主席曾根據企業管治守則條文第A.2.7條召開一次概無執行董事在場之會議。

除上述定期董事會會議外，董事會於特定事宜需要董事會決定時舉行會議。董事會就定期董事會會議向全體董事發出充裕時間之通告以便彼等出席，並就特別董事會會議發出合理通告。董事於召開每次董事會會議前均會事先獲發詳細議程及委員會會議概要(如有)。

本公司之公司秘書(「**公司秘書**」)負責於董事會會議前向董事派發詳細文件，以確保董事能夠就會議討論事項作出知情之決定。所有董事都可獲得公司秘書的意見和服務，確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

任何董事如擬尋求獨立專業意見以充分履行其職責，均可尋求有關意見，費用概由本公司承擔。董事透過入職簡介、持續參與董事會及委員會會議及與主要管理人員舉行會議，加深對本集團之了解。本公司鼓勵董事提升其技能與知識。

董事培訓

有關本集團業務以及立法和規管環境之變化及發展，本公司定期在常規董事會會議上向董事提供更新資料及簡介。

董事培訓*(續)*

董事承諾遵守企業管治守則之守則條文第A.6.5條有關董事培訓的規定。所有董事已參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，並已向本公司提供其於截至二零一九年十二月三十一日止年度接受培訓的記錄。

各董事於截至二零一九年十二月三十一日止年度接受個別培訓之記錄概列如下：

董事	持續專業培訓計劃之種類
執行董事	
陳瑞常女士	B
莫贊生先生	B
非執行董事	
林國興先生，*太平紳士（主席）*	A
獨立非執行董事	
袁慧敏女士	A
周傅傑先生	B
林兆昌先生	B

附註：

A： 出席有關業務或董事職責之研討會／論壇／工作坊／會議

B： 閱覽有關規管的更新資料

薪酬委員會

本公司於二零零五年八月十二日成立薪酬委員會，並以書面訂明職權範圍。薪酬委員會目前有四位成員，包括三位獨立非執行董事，分別為袁慧敏女士、周傅傑先生及林兆昌先生，以及一位非執行董事林國興先生。袁慧敏女士為本委員會主席。

薪酬委員會之書面職權範圍與企業管治守則之條款相若。薪酬委員會就本公司所有董事及高級管理人員薪酬之政策及架構，以及就制訂薪酬政策而訂立正式及具透明度的程序，向董事會提供推薦建議。薪酬委員會亦參照董事會之公司目標及宗旨，檢討執行董事之薪酬並向董事會推薦有關建議。概無董事或其任何聯繫人可參與釐定其本身薪酬。薪酬委員會考慮同類公司所支付之薪金、董事所付出之時間及職責、本集團其他部門之僱用條件及按表現釐定薪酬之合適性等因素，從而釐定個別執行董事之薪酬組合，包括實物利益、退休金權利及賠償金，其中包括因失去職位或終止委任或因行為不當而解僱或罷免執行董事而應付之任何補償，以確保薪酬符合合約條款並屬公平、不過多、合理及合適。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司薪酬委員會共舉行兩次會議及通過若干書面決議案，以(i)檢討董事薪酬組合之政策及結構；(ii)就重選執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的薪酬建議向董事會提出推薦建議；及(iii)檢討董事酬金。

本公司薪酬委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席率
袁慧敏女士*(主席)*	2/2
林國興先生*，太平紳士*	2/2
周傅傑先生	2/2
林兆昌先生	2/2

應付董事的薪酬視乎彼等於各自服務合約／委任函(如有)項下的合約條款，並經薪酬委員會推薦及董事會批准。

提名委員會

本公司於二零零五年八月十二日成立提名委員會(「**提名委員會**」),並以書面訂明職權範圍(於二零一八年十二月三十一日作出進一步修訂)。提名委員會目前有四位成員,包括三位獨立非執行董事,分別為袁慧敏女士、周傅傑先生及林兆昌先生,以及一位非執行董事林國興先生。林兆昌先生為本委員會主席。

提名委員會負責每年一次檢討董事會之架構、規模、組成及多元化,以就任何有關董事委任、重新委任及獨立非執行董事之獨立性之變動方案向董事會提出推薦建議。

董事會已採納一項董事會多元化政策,當中載列實現董事會多元化之方法,董事會多元化政策於二零一八年十二月三十一日作出進一步修訂。因此,董事候選人之選擇乃基於一系列可衡量之目標,包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、專業經驗和資歷、技能、知識及服務期限,亦會考慮本公司自身業務模式及不時之具體需要。由於現有董事會成員來自各種不同行業及專業背景,本公司認為,董事會已擁有均衡技能、經驗、專業知識及多元化觀點,以配合本公司業務要求。

截至二零一九年十二月三十一日止年度,提名委員會共舉行兩次會議及通過若干書面決議案,以(i)就於股東大會上委任非執行董事及獨立非執行董事及重選董事向董事會提出推薦建議;(ii)檢討董事會成員之結構、規模、組成及多元化;(iii)評估獨立非執行董事之獨立性;及(iv)檢討及考慮本公司主要行政人員之空缺。

提名委員會會議的出席記錄詳情如下:

成員	出席率
林兆昌先生*(主席)*	2/2
林國興先生	2/2
袁慧敏女士	2/2
周傅傑先生	2/2

董事提名政策

本集團的董事提名政策(「**提名政策**」)已經實施,並經考慮自二零一八年十二月三十一日起生效的經修訂上市規則後於本年度以書面形式採納。提名政策載明識別及推薦候選人入選董事會的程序、流程及標準。

審核委員會

本公司已成立審核委員會(「**審核委員會**」),並遵照GEM上市規則第5.28至5.29條以書面訂明職權範圍(於二零一八年十二月三十一日作出進一步修訂)。於本年報日期,審核委員會由三名獨立非執行董事組成,分別為袁慧敏女士、周傅傑先生及林兆昌先生。袁慧敏女士為本委員會之主席。

審核委員會之主要職責為(其中包括)就外部核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議,同時配合外部核數師之工作,以盡量提升彼等的獨立性及客觀性,並審批外部核數師之酬金及委聘條款;審閱本公司之財務報表、年報及賬目、中期報告及季度報告以及其中所載的財務申報判斷;監督本集團財務申報系統、風險管理及內部監控系統之有效性;以及檢討本公司僱員可用以向上匯報之保密安排及藉此方便執行上述職責。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度,審核委員會共舉行六次會議及通過若干書面決議案,以審議及監察財務申報程序,審閱與財務報告及環境、社會及管治報告有關的企業管治、內部控制及風險管理問題,並就(1)重新委任核數師;(2)委任顧問公司以提供本集團內部審核職能及環境、社會及管治報告;(3)本集團企業風險評估;及(4)內部審核工作計劃。審核委員會已審閱本集團之季度業績、中期業績及會同本公司外部核數師審閱本集團之年度業績,並向董事會提供建議以供考慮和批准。審核委員會認為,該等業績之編製符合適用會計準則及規定,並已作出適當披露。

審核委員會*(續)*

檢討風險管理及內部監控系統

審核委員會獲董事會授權，負責就本集團的財務申報、風險管理及內部監控系統以及外部及內部審核的充足性進行獨立監察。審核委員會已透過審閱獨立外聘核證機構發出的報告(包括內部審核工作計劃)檢討對本集團風險管理及內部監控系統的成效以及管理層的內部監控自我評核。

審核委員會已審閱管理層確認書，並同意於截至二零一九年十二月三十一止年度：(i)本集團的風險管理及內部監控系統行之有效及充足；及(ii)本集團已妥為遵守有關風險管理及內部監控系統的企業管治守則規定。

檢討會計、財務申報及內部審核職能

審核委員會已審閱及信納有關本集團的會計、財務申報及內部審核職能方面的資源、員工資質及經驗以及培訓課程為足夠。

審核委員會亦已執行及履行企業管治守則所載的其他職責。

審核委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席率
袁慧敏女士*(主席)*	6/6
周傅傑先生	6/6
林兆昌先生	6/6

本委員會已審閱本集團二零一九年未經審核之季度業績、中期業績、年度業績及經審核之年度業績。

企業管治職能

董事會亦負責履行下列書面職權範圍所載之企業管治職責：

a) 制訂及檢討本公司之企業管治政策及常規；

b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；

c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；

d) 制訂、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊（如有）；及

e) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及於企業管治報告內披露之資料。

核數師酬金

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已付／ 應付外部核數師華融（香港）會計師事務所有限公司之酬金載列如下：

	港幣千元
已向本集團提供的服務	
— 核數服務	1,357
— 非核數服務	–
	1,357

董事於財務報表之責任

年報及財務報表

全體董事察悉其有責任在每個財政年度編製能真實及公平反映本集團狀況之財務報表，並向本公司股東提呈季度、中期及年度財務報表以及公佈。董事須適時發佈本集團之財務報表，以讓股東能從各方面衡量及了解本集團之狀況及前景。除於獨立核數師報告「有關持續經營之多項基本不明朗因素」一段所論述之事項外，於二零一九年十二月三十一日， 董事並不知悉有任何有關可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問之事件或情況之重大不明朗因素。

本公司外部核數師華融（香港）會計師事務所有限公司對本集團財務報表的申報責任之聲明，載於本年報第58至60頁獨立核數師報告。

會計期間

董事認為於編製財務報表時，本集團利用合適的會計政策並貫徹使用，且已遵從所有適用的會計準則。

公司秘書

於二零一三年二月一日，張靜雯女士（「**張女士**」，由外聘服務供應商委派）獲委任為聯席公司秘書，且於聯交所確認張女士符合GEM上市規則有關擔任唯一公司秘書的規定後，自二零一六年六月七日起擔任唯一公司秘書。其於本公司的主要聯絡人為執行董事陳瑞常女士。

根據GEM上市規則第5.15條，張女士於截至二零一九年十二月三十一日止年度已接受不少於15個小時之相關專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會之權利

董事於接獲本公司股東之要求，而該（等）股東於遞交要求當日持有不少於十分之一的本公司已繳股本（其賦有於遞交要求當日於本公司股東大會上投票之權利），則董事有權隨時向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求內指明的任何事項。

有關要求必須指明大會目的，經由遞交要求人士簽署，並送達本公司位於百慕達的註冊辦事處（註明收件人為公司秘書）。

倘於遞交要求日期起計21日內，董事未有正式召開有關大會，則遞交要求人士（或當中持有彼等全體總投票權一半以上之任何人士）可自發出召開有關大會日期，惟任何據此召開之大會均不得於上述日期起計三個月期間屆滿後舉行。

向董事會作出查詢之權利

股東有權向董事會作出查詢。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司位於香港的總辦事處或位於百慕達的註冊辦事處，或電郵至info@chinesestrategic.com，並註明收件人為公司秘書。

股東權利*(續)*

於股東大會提出議案之權利

在(i)於遞交要求當日持有不少於全體股東(其賦有於要求所涉股東大會上投票之權利)總投票權二十分之一之任何數目本公司股東;或(ii)不少於100名股東以書面方式提出要求下,本公司將會(而有關費用將由遞交要求人士承擔):(a)向有權接收下一屆股東週年大會通告之本公司股東發出通知,以告知任何可能於該大會上正式動議並擬於會上動議之決議案;及(b)向有權接收任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書,以告知於該大會上任何擬提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

有關要求須由遞交要求人士簽署,並送達本公司之香港總辦事處及主要營業地點,並註明收件人為公司秘書。

投資者及股東關係

董事會深明與本公司股東及投資者維持清晰、適時及有效通訊之重要性。本公司已根據GEM上市規則向股東及投資者披露所有必需資料。此外,董事會透過多種正式溝通渠道,與本公司股東及投資者維持緊密通訊。該等渠道包括:(i)透過其年度、中期及季度報告、通告、公佈及通函,發佈本公司之最新業務發展及財務表現;(ii)在股東大會上讓本公司股東有機會向董事會提出評論和交換意見;及(iii)本公司之網站作為本公司與投資者之間的有效溝通平台。

截至二零一九年十二月三十一日止年度,本公司之組織章程文件並無重大變動。

風險管理及內部監控

董事會確認須負責評估及釐定董事會為達成本集團策略目標所願承擔的風險性質及程度，及維持完備及有效的風險管理及內部監控系統，以保障股東利益及本集團資產。董事會亦確認須按持續基準負責監督本集團風險管理、財務申報及內部監控系統，並透過審核委員會至少每年檢討其成效。審核委員會協助董事會履行其監察及企業管治職責，涵蓋本集團的財務、營運、合規、風險管理及內部監控以及財務資源及內部審核職能。

為此，適當的政策及監控經已訂立及制定，以確保保障資產不會在未經許可下使用或處置，依從及遵守相關規則及規例，根據相關會計標準及監管申報規定保存可靠的財務及會計記錄，以及適當地識別及管理可能影響本集團表現的主要風險。此外，管理層持續就風險管理及內部監控系統配置資源，而其僅合理而非絕對保證可防範重大失實陳述或損失，因為其目的均旨在管理，而非消除未能達成業務目標的風險。

董事會透過審核委員會已將內部審核職能授權予一間獨立外聘核證機構，其對本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控系統的充足程度及成效進行檢討。董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統行之有效及充足。

董事會透過審核委員會領導及指導管理層，其工作包括制定策略及監督管理層執行情況、監控本集團營運及財務表現，以及確保設有完備的風險管理及內部監控系統。

董事會已審閱及信納有關本集團的會計、財務申報及內部審核職能方面的資源、員工資質及經驗以及培訓課程為足夠。

環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告

本報告已獲本公司董事會批准,旨在以平衡的原則披露於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度(「**本年度**」)本集團在與本集團營運所在市場、工作環境、社區及環境有關的企業社會責任方面的努力。

報告框架

本報告乃根據GEM上市規則附錄二十所載的環境、社會及管治報告指引編製。

環境、社會及管治工作組

在董事會帶領下,本公司已成立環境、社會及管治工作組,該工作組擁有明確職權範圍,其載於董事會授權,以加強本公司的透明度及問責性方面的承擔。

企業社會責任(「企業社會責任」)願景、政策及策略

本集團採納企業社會責任政策以達致高水準的企業管治,並旨在將企業社會責任融入本集團的業務策略及管理方式。

企業社會責任被視為一個經營理念,與持份者在經濟、社會及環境領域上共創同享可持續價值。本集團的企業社會責任願景及企業社會責任政策為本集團的業務及營運決策提供指引,使本集團考慮到建基於企業社會責任基石的各項務實原則,並設有切實的目標,為集團在日常營運中應用各原則時提供指引。本集團之企業社會責任政策從四個基本方面說明我們對特定事項的長期解決方法:市場、工作環境、社區及環境,其有助我們的業務按可持續方式運營。各基本方面、核心原則及務實原則為本集團在日常營運中實踐企業社會責任提供指引。

環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告*(續)*

持份者參與

本集團致力於為其持份者創造可持續增長及長期價值,持份者包括本集團之僱員、投資者、客戶及更大群體。我們持續與持份者交流,以了解彼等的觀點及蒐集彼等的反饋。我們亦已透過公司網站、股東週年大會及員工會議建立與股東的有效溝通渠道。持份者的意見對制定及實行可持續發展策略從而提高環境、社會及管治績效十分有益。

市場

眾所周知,本集團盡力為客戶提供專業金融服務,致力於推崇企業文化,使整個集團上下均堅持強有力的商業道德原則。本集團合規原則的核心領域為物業租賃(受法律及法規所規限),包括印花稅條例、差餉條例及稅務條例。本年度並無確認有關物業租賃方面對本集團產生重大影響的任何相關法律及法規的不合規事件。

供應鏈管理

由於有效及公平的供應鏈十分注重供應商(被視為為本集團帶來良好聲譽的先行者)組合,故維持有效及公平的供應鏈為本集團的首要大事。與供應商維持良好的關係主要導致對業務營運及提升表現產生可持續發展相關的影響。因此,本集團著眼於負責任行為、機會平等及敏感度,同時進行供應商選擇、磋商、管理及二次補償,盡力滿足持份者的各種需求。

市場*(續)*

產品及服務責任

保障客戶及僱員個人數據及私隱屬於本集團的優先事務，亦可確保遵守已制定的一套安全指引及條例。例如，本集團確保嚴格遵守個人資料(私隱)條例中所涉及的全部已收集及已處理資料及個人資料私隱專員公署所發出的其他指引。此外，本集團透過嚴格遵守有關資料安全管控，旨在進一步強化專注個人資料私隱保護。

於本年度，本集團並不知悉在產品及服務安全方面有任何嚴重違反法律及法規的情況而對本集團造成或可能造成重大影響。

防止貪污

本集團亦旨在維持一個公平的內部工作環境及僱員之間的良好關係。防止貪污措施及法律已於本集團的業務領域及內部工作機制中執行，以確保誠信及正直原則。舉報政策是本集團實施的防止貪污、防止欺詐及防止不法行為政策的優秀實例，其鼓勵透過良好程序報告任何失當行為。於本年度，概無發現有違反有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的有關規則及法規的情況。

工作環境

員工是本集團最大的財富。本集團近年來取得的成就足證員工恪盡職守，追求品質及效益。提倡多元化、表彰及獎勵人才、不斷推進技術發展及確保安全及福祉乃為本集團推動及鼓勵工作文化的基本支柱。

僱傭

本集團設有若干禁止歧視的政策及慣例，以確保不同性別、民族、種族、年齡及宗教的員工均享有平等機會。該等政策促進招聘程序改善，令招聘僅專注於申請人及員工的資質、經驗及優勢。

工作環境*(續)*

僱傭*(續)*

多元化是本集團的另一項重要財富，被視為本集團具備的最大優勢。作為一間機構，本集團尋求在所有層面尊重多樣性及努力打造能為客戶提供突破性創意及為僱員提供發展機會的工作環境。

於本年度，本集團並不知悉在補償及解聘、招聘及晉升、工作時長、休息期、平等機會、多樣性、反歧視、福利及其他得益方面有任何嚴重違反法律及法規的情況而對本集團造成重大影響。

健康及安全

確保安全的工作環境是本集團的優先考慮事項，本集團高度致力於為員工維持高水準的健康及安全環境。本集團確保各公司營運所在地點至少遵守當地健康及安全法律，同時達致行業最佳實踐的目標。本集團亦於各辦公室及工作地點設有健康及安全政策及程序、健康及安全管理培訓及日常緊急及突發事件應對計劃（如消防演習）。

除該等日常演習及實踐之外，本集團根據僱員補償條例及強制性公積金計劃條例的強制性公積金（「**強制性公積金**」）計劃指引為所有固定員工購買保險。

於本年度，本集團並不知悉在提供安全工作環境及保護僱員免受職業危害方面有任何嚴重違反法律及法規的情況而對本集團造成重大影響。

工作環境*(續)*

發展及培訓

為建設一支強大、穩定及高效的工作團隊，本集團確保為僱員提供適合的培訓及發展機會。崗位培訓、管理培訓、職業健康及安全管理以及其他合規及政策培訓等培訓計劃已納入為不同崗位僱員所設計的培訓發展框架。培訓計劃亦已進行定期評核以確保其成效。該等計劃旨在支持員工培訓、各僱員個人成長以及長期事業發展規劃。本集團亦於近期為新僱員提供一週至兩週的崗位培訓，以令彼等了解公司理念及掌握有關業務技巧。

勞工準則

建立積極熱情的工作團隊的另一項舉措是為僱員提供具競爭力的薪酬及福利待遇。透過建立穩健的薪酬及相關福利體系，確保員工獲得適當的晉升機會、薪資調整、獎勵及認同，旨在為各員工的表現作出恰當回報以為本集團的發展保留人才。

本集團高度致力於確保嚴格遵守個人資料（私隱）條例、僱傭條例、最低工資條例及與員工職業安全有關的其他條例以及與殘疾、性別、家庭狀況及種族歧視有關的條例的規定。本集團的員工手冊列明所有禁止歧視聲明及有關上班時間聲明，以確保遵守所有的人權法律。

於本年度，本集團並不知悉本集團在預防童工及強迫勞工方面有任何違反法律及法規的情況。

社區

本集團長期以來取得的成功的很程度上有賴於社區的發展。為此，本集團加大力度，致力於成為公認的負責任企業公民。本集團基於共享價值的理念開展各項活動，不僅自身積極支持慈善機構，同時亦鼓勵員工投入時間參與與之相關的慈善活動。本集團積極鼓勵全體員工及其家庭成員加強對社會、有需要人士及(尤其是)殘疾人士的責任感。這種責任感須基於和諧、平等及公平的價值觀，因而表明員工的積極參與是提高員工對本集團忠誠度的決定因素。

環境

本集團亦專注於自然環境保護，遵守地方政府就減少溫室氣體排放而頒佈的法律及法規。為建立可持續的工作及生活環境，本集團及其成員公司清楚認識到有關環境友好營運的社會及環境責任。

本集團於本年度的主要業務包括物業投資、證券買賣、貸款融資、買賣業務及買賣證券、就證券提供意見及提供資產管理。該等業務主要於辦公室進行，對環境及自然資源並無造成重大影響，因此本集團於本年度內的廢氣排放、溫室氣體排放、向水及土地的排污以及產生有害及無害廢棄物屬輕微。

環境*(續)*

能耗及溫室氣體(「溫室氣體」)排放

本集團溫室氣體排放的主要來源為其機動車輛為其辦公室運轉而使用的燃料及電力消耗。因此,本集團努力監控及盡量降低其工作場所的移動式燃料及電力的使用,途徑為使用環保的公共交通及辦公設備,以及鼓勵僱員盡可能共享乘車並將辦公室室內溫度維持於24至26攝氏度之間。

能源消耗概況

	二零一八年 千瓦時	二零一九年 千瓦時	變動增加／ (減少)
汽車燃油	204,915	169,806	(17%)
電力	54,963	37,735	(31%)
總能源消耗	259,878	207,541	(20%)
能源消耗強度[1]			
每平方英呎	19.8	34.0	72%

附註:

1. 能源消耗強度按總能源消耗除以本集團辦公室面積計算。二零一八年及二零一九年的辦公室面積分別為約13,144平方英呎及6,100平方英呎。

環境*(續)*

能耗及溫室氣體(「溫室氣體」)排放*(續)*

碳足跡概況

	二零一八年(千克二氧化碳當量)	二零一九年(千克二氧化碳當量)	變動增加／(減少)
範疇1:直接排放[2]			
一二氧化碳	52,010	41,330	(21%)
範疇2:間接排放[3]			
一二氧化碳	28,030	19,240	(31%)
總溫室氣體排放(範疇1+2)	80,040	60,570	(24%)
溫室氣體強度[4]			
每平方英呎	6.1	9.9	62%

附註:

1. 上述數據乃根據環境保護署提供的參考資料及工具計算得出。https://www.carbon-footprint.hk/node/52

2. 範疇1指直接溫室氣體排放,如燃料消耗。

3. 範疇2指消耗所購電力產生的間接溫室氣體排放。

4. 溫室氣體排放強度乃以溫室氣體排放總量除以本集團辦公室面積計算。

於本年度,本集團移動式燃料的消耗由二零一八年的204,915千瓦時減少17%至二零一九年的169,806千瓦時。同時,相應的直接溫室氣體排放亦由二零一八年的52,010千克二氧化碳當量減少21%至本年度的41,330千克二氧化碳當量。作為降低能耗的一種方式,辦公室空調裝置會於下午八時正至次日上午八時正間自動關閉。此外,本集團繼續透過電子通訊向全體僱員推廣綠色工作環境鼓勵行為轉變。因此,本集團的耗電量由二零一八年的54,963千瓦時減少31%至本年度的37,735千瓦時,而相關的間接溫室氣體排放量由二零一八年的28,030千克二氧化碳當量減少至本年度的19,240千克二氧化碳當量。溫室氣體排放總量亦由二零一八年的80,040千克二氧化碳當量減少24%至本年度的60,570千克二氧化碳當量。

環境*(續)*

能耗及溫室氣體(「溫室氣體」)排放*(續)*

本集團的主要業務並非生產,故辦公室的用水主要為家用且本集團在採購適用有關用途的水時並無任何擔憂。本集團將在整體環境管理日程中繼續提倡節能及節水行為。

廢棄物管理

廢紙是本集團業務營運中的主要廢棄物。本集團鼓勵僱員盡量使用軟拷貝及電子拷貝而非紙質版,以打造無紙環境。

此外,本集團於其工作環境及其他場所實施合理的廢棄物管理。於工作環境中並無產生任何種類的有害廢棄物。本集團現時並無報告所產生的無害廢棄物數量,但本集團遵守合理再利用及回收指引處置無害廢棄物,並對廢紙及廢棄瓶罐進行分類處理。本集團亦積極鼓勵廢棄物再利用及雙面打印。

監管合規

本集團並不知悉任何因未遵守法律及法規而在廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污以及產生有害及無害廢棄物方面對本集團有重大影響的任何事件。

華融(香港)會計師事務所有限公司
Asian Alliance (HK) CPA Limited

致華人策略控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

不發表意見

我們已獲委聘審核載於第61至234頁之華人策略控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,此財務報表包括於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表,截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告*不發表意見之基礎*一節所述事項之重要性,我們未能取得足夠適當之審核憑證,以就該等綜合財務報表提供審核意見基礎。就所有其他方面而言,我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見之基準

(a) 影響年初餘額、比較數字及相關披露之往年範圍限制之範圍限制

如日期為二零一九年三月二十七日之報告對 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零一八年綜合財務報表」)所闡述,我們未能獲得充足證據,以便我們能信納 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度應佔Chinese Capital Union Financial Limited(「CCUF」)業績及故而 貴集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表所載於CCUF之權益的賬面值及應收CCUF的應收賬款及應付CCUF的款項均已公平呈列,以及二零一八年綜合財務報表附註22所示之CCUF財務資料概要是否已妥為披露。因此,我們就此範圍限制對 貴集團之二零一八年綜合財務報表無法表示意見。

不發表意見之基準*(續)*

(a) 影響年初餘額、比較數字及相關披露之往年範圍限制之範圍限制*(續)*

任何對二零一九年一月一日之年初結餘作出的必要調整或會影響 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註內所述業績或相關披露。該等綜合財務報表內所示截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字或不會與本年度之數字有可比性。

(b) 應佔合營企業業績之範圍限制

按綜合財務報表附註23所述， 貴集團於綜合財務報表將其於CCUF的權益作股權入賬。吾等並無執行其他滿意的審核程序，以釐定有無必要對於二零一九年一月一日於CCUF之權益及 貴集團應佔CCUF之業績以及於截至二零一九年十二月三十一日止年度之相關披露進行任何調整。

對於二零一九年一月一日於CCUF之權益期初結餘的任何調整將對已確認應佔CCUF業績以及截至二零一九年十二月三十一日止年度之相關披露有重大間接影響。

(c) 有關持續經營之多項基本不明朗因素

誠如綜合財務報表附註2所述， 貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得 貴公司擁有人應佔虧損約港幣178,040,000元，並擁有經營活動所耗之現金淨額約港幣4,159,000元。於二零一九年十二月三十一日， 貴集團的流動負債超過其流動資產約港幣192,229,000元，其中借款總額約為港幣114,959,000元，而其現金及現金等值物僅約為港幣1,320,000元。

該等情況顯示存在重大不明朗因素可能對 貴集團持續經營能力產生重大質疑，因此， 貴集團未必可以在日常業務過程中變現其資產及償還其負債。

誠如綜合財務報表附註2所述 貴公司董事(「董事」)一直採取多項措施以提升 貴集團的流動資金及財務狀況。綜合財務報表乃由董事按持續經營基準編製，其有效性取決於 貴集團能否獲得充足未來資金。由於 貴集團能否維持充足未來現金流量尚不確定，故未能確定董事於按持續經營基準編製綜合財務報表過程中所作之假設是否屬妥善及恰當。

倘持續經營假設不適用，必須作出調整以分別將所有非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，將資產價值撇銷至其可收回金額，及為可能產生的進一步負債計提撥備。綜合財務報表並無納入任何該等調整。然而，有關 貴集團未來現金流量的不明朗因素對 貴集團持續經營能力產生重大質疑。我們認為，綜合財務報表已就有關情況作出適當披露，惟我們無法獲得有關 貴集團有能力履行任何到期財務責任的充分憑證，且基於有關持續經營基準之重大不明朗因素及其可能對綜合財務報表之累計影響實屬非常，我們無法表示意見。

我們認為上述事件對綜合財務報表的累計影響極其嚴重，以致我們無法發表意見。

董事及公司管治人員須對綜合財務報表負責

董事負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港公司條例的披露規定編製並真實而公平地呈報綜合財務報表,而就董事釐定為必須的有關內部監控而言,旨在使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時,董事負責評估 貴集團持續經營的能力、披露(如適用)有關持續經營的事項,以及採用持續經營基準進行會計處理,除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營,或別無其他實際的替代方案。

公司管治人員負責監督 貴集團的財務報告程序。

核數師對審核綜合財務報表的責任

我們之責任是根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對 貴集團之綜合財務報表進行審核,並根據百慕達公司法第90條僅向閣下(作為整體)出具核數師報告(包括我們的意見),除此之外本報告別無其他目的。然而,由於本報告不發表意見之基準一節中所述之事宜,我們未能取得充足適當之審核憑證以提供就該等綜合財務報表作出審核意見之基礎。

根據香港會計師公會頒佈的*職業會計師道德守則*(「守則」),我們獨立於 貴集團,我們已根據守則履行我們的其他道德責任。

華融(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
鄭丁超
執業證書號碼:P06598

香港
銅鑼灣
高士威道8號
航空大廈8樓

2020年5月12日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	**二零一九年 港幣千元**	二零一八年 港幣千元
收入	*8*		
銷售商品		**1,991**	20,544
租賃		**1,369**	2,516
實際利息法下的利息		**774**	1,814
股息收入		**6**	12
總收入		**4,140**	24,886
銷售成本		**(2,030)**	(20,381)
毛利		**2,110**	4,505
其他收入	*10a*	**2,047**	606
其他收益及虧損	*10b*	**(78,877)**	(101,462)
行政費用		**(56,683)**	(80,552)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回	*10c*	**(13,810)**	(26,310)
應佔聯營公司業績	*22*	**(4)**	(11)
應佔合營企業業績	*23*	**(11,427)**	11,198
經營虧損		**(156,644)**	(192,026)
融資成本	*11*	**(23,800)**	(27,237)
除税前虧損		**(180,444)**	(219,263)
所得税支出	*12*	**(89)**	(167)
年內虧損	*13*	**(180,533)**	(219,430)

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
其他全面開支		
不會重新分類至損益之項目：		
按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具投資之公平值虧損	**(854)**	(27)
可能於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兑差額	**(2)**	(5)
應佔合營企業匯兑儲備	**(3,094)**	(8,692)
	(3,096)	(8,697)
本年度其他全面開支，扣除所得稅	**(3,950)**	(8,724)
本年度全面開支總額	**(184,483)**	(228,154)
以下人士應佔本年度（虧損）溢利：		
本公司擁有人	**(178,040)**	(221,601)
非控股權益	**(2,493)**	2,171
	(180,533)	(219,430)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	**二零一九年 港幣千元**	二零一八年 港幣千元
以下人士應佔全面(開支)收入總額:			
本公司擁有人		**(181,990)**	(230,325)
非控股權益		**(2,493)**	2,171
		(184,483)	(228,154)
每股虧損	*17*		
基本(港仙)		**(72.53)港仙**	(107.17)港仙
攤薄(港仙)		**不適用**	不適用

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
廠房及設備	*18*	**4,227**	7,221
預付租賃款項－非即期部份	*20*	**–**	18,726
使用權資產	*19*	**7,126**	–
投資物業	*21*	**131,310**	164,840
於聯營公司之權益	*22*	**403**	397
於合營企業之權益	*23*	**152,088**	184,518
會所債券	*24*	**2,690**	2,690
其他資產	*30*	**805**	–
無形資產	*25*	**–**	5,732
按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具	*26*	**1,572**	2,426
應收貸款及應收利息	*27*	**19,330**	–
按公平值透過損益列賬之財務資產	*28*	**–**	7,468
收購一間附屬公司所付按金	*29*	**–**	3,302
		319,551	397,320
流動資產			
應收貸款及應收利息	*27*	**9,386**	25,778
按公平值透過損益列賬之財務資產	*28*	**4,725**	33,294
其他應收賬款	*29*	**10,812**	41,934
預付租賃款項－即期部份	*20*	**–**	388
應收一間聯營公司款項	*22*	**3**	5
應收一間合營企業款項	*23*	**4,242**	1,824
銀行結餘及現金	*31*	**1,320**	7,185
		30,488	110,408
分類為持作出售之資產	*32*	**3,557**	17,270
		34,045	127,678
流動負債			
貿易及其他應付賬款	*33*	**70,830**	50,448
應付一間聯營公司款項	*22*	**731**	723
應付一間合營企業款項	23	**3,000**	3,000
借款	*34*	**94,823**	142,349
應付債券	*35*	**40,000**	10,000
租賃負債－即期部份	*36*	**3,070**	–
融資租賃承擔－即期部份	*37*	**–**	729
財務擔保合約	*38*	**4,837**	3,540
銀行透支		**70**	–
稅項負債		**8,913**	8,944
		226,274	219,733
與分類為持作出售之資產有關之負債	*32*	**–**	5,719
		226,274	225,452
流動負債淨額		**(192,229)**	(97,774)
資產總值減流動負債		**127,322**	299,546

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
非流動負債			
應付債券	*35*	**10,000**	40,000
借款	*34*	**20,136**	–
租賃負債－非即期部份	*36*	**4,156**	–
融資租賃承擔－非即期部份	*37*	**–**	766
遞延税項負債	*39*	**1,639**	1,560
		35,931	42,326
資產淨額		**91,391**	257,220
股本及儲備			
股本	*40*	**2,811**	2,068
儲備		**57,859**	222,171
本公司擁有人應佔權益		**60,670**	224,239
非控股權益	*51*	**30,721**	32,981
權益總額		**91,391**	257,220

第61至234頁之綜合財務報表經董事會於二零二零年五月十二日批准及授權刊發，並由下列人士代為簽署：

董事
林國興

董事
陳瑞常

	本公司擁有人應佔									
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	按公平值透過其他全面收益列賬(「按公平值透過其他全面收益列賬」)之重估儲備 港幣千元	匯兑儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日	2,068	3,168,665	7,914	11,547	(3,939)	2,806	(2,734,497)	454,564	30,640	485,204
本年度(虧損)溢利	–	–	–	–	–	–	(221,601)	(221,601)	2,171	(219,430)
本年度其他全面開支(扣除所得稅)										
不會重新分類至損益之項目:										
按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具投資之公平值虧損	–	–	–	–	(27)	–	–	(27)	–	(27)
可能於其後重新分類至損益之項目:										
換算海外業務產生之匯兑差額	–	–	–	–	–	(5)	–	(5)	–	(5)
應佔合營企業匯兑儲備	–	–	–	–	–	(8,692)	–	(8,692)	–	(8,692)
	–	–	–	–	–	(8,697)	–	(8,697)	–	(8,697)
	–	–	–	–	(27)	(8,697)	–	(8,724)	–	(8,724)
本年度全面(開支)收入總額	–	–	–	–	(27)	(8,697)	(221,601)	(230,325)	2,171	(228,154)
收購一間附屬公司(附註48(c))	–	–	–	–	–	–	–	–	170	170
購股權註銷(附註41)	–	–	–	(3,063)	–	–	3,063	–	–	–
於二零一八年十二月三十一日	2,068	3,168,665	7,914	8,484	(3,966)	(5,891)	(2,953,035)	224,239	32,981	257,220

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	按公平值透過其他全面收益列賬之重估儲備 港幣千元	匯兑儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	**2,068**	**3,168,665**	**7,914**	**8,484**	**(3,966)**	**(5,891)**	**(2,953,035)**	**224,239**	**32,981**	**257,220**
本年度虧損	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(178,040)**	**(178,040)**	**(2,493)**	**(180,533)**
本年度其他全面開支（扣除所得税）										
不會重新分類至損益之項目：										
按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具投資之公平值虧損	**–**	**–**	**–**	**–**	**(854)**	**–**	**–**	**(854)**	**–**	**(854)**
可能於其後重新分類至損益之項目：										
換算海外業務產生之匯兑差額	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(2)**	**–**	**(2)**	**–**	**(2)**
應佔合營企業匯兑儲備	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(3,094)**	**–**	**(3,094)**	**–**	**(3,094)**
	–	**–**	**–**	**–**	**–**	**(3,096)**	**–**	**(3,096)**	**–**	**(3,096)**
	–	**–**	**–**	**–**	**(854)**	**(3,096)**	**–**	**(3,950)**	**–**	**(3,950)**
本年度全面開支總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**(854)**	**(3,096)**	**(178,040)**	**(181,990)**	**(2,493)**	**(184,483)**
出售一間附屬公司（附註49(a)）	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**233**	**233**
配售後發行股份（附註40）	**743**	**18,248**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**18,991**	**–**	**18,991**
配售後發行股份應佔交易成本（附註40）	**–**	**(570)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(570)**	**–**	**(570)**
於二零一九年十二月三十一日	**2,811**	**3,186,343**	**7,914**	**8,484**	**(4,820)**	**(8,987)**	**(3,131,075)**	**60,670**	**30,721**	**91,391**

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營活動		
除税前虧損	**(180,444)**	(219,263)
調整：		
融資成本	**23,800**	27,237
利息收入	**(323)**	(606)
出售使用權資產之收益	**(503)**	–
廠房及設備折舊	**1,471**	3,898
使用權資產折舊	**3,092**	–
預付租賃款項攤銷	**–**	388
撇銷廠房及設備虧損	**–**	2
商譽減值虧損	**1,660**	389
使用權資產減值虧損	**15,297**	–
於合營企業之權益之減值虧損	**17,909**	–
出售一項投資物業之收益	**(400)**	(80)
出售附屬公司之虧損（收益）	**1,095**	(907)
出售廠房及設備之收益	**(2,626)**	–
視作出售一間附屬公司之收益	**–**	(45)
預期信貸虧損模式下的減值虧損，扣除撥回	**13,810**	26,310
投資物業公平值變動，淨額	**19,377**	(8,291)
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動虧損淨額	**21,336**	53,082
撇除其他應收賬款	**–**	240
撇除無形資產	**5,732**	–
應佔合營企業業績	**11,427**	(11,198)
應佔聯營公司業績	**4**	11
營運資金變動前之經營現金流量	**(48,286)**	(128,833)
應收貸款及應收利息（增加）減少	**(1,737)**	15,523
其他應收賬款減少	**18,305**	12,058
按公平值透過損益列賬之財務資產減少	**31,938**	68,647
貿易及其他應付賬款（減少）增加	**(8,784)**	21,462
營運所用現金	**(8,564)**	(11,143)
已付税款	**(30)**	–
經營活動所用現金淨額	**(8,594)**	(11,143)

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資活動			
已收利息		**323**	606
於一間聯營公司之投資		**(10)**	–
購買廠房及設備		**(8)**	(456)
出售投資物業所得款項		**–**	980
出售廠房及設備所得款項		**2,797**	–
出售附屬公司產生之現金流入淨額	*49*	**2,201**	10,049
透過收購一間附屬公司所收購資產產生的現金流出淨額	*48*	**4**	(5,684)
應收一間合營企業款項增加		**(2,514)**	1,467
應付一間合營企業款項增加		**–**	3,000
應收一間聯營公司款項減少		**18**	(46)
應付一間聯營公司款項增加		**8**	29
收購一間附屬公司之現金流入(流出)淨額	*47*	**2,788**	(3,389)
出售使用權資產所得款項		**1,130**	–
投資活動所得現金淨額		**6,737**	6,556
融資活動			
配售後發行股份所得款項	*40*	**18,991**	–
配售後發行股份應佔交易成本		**(570)**	–
償還融資租賃承擔		**–**	(1,156)
償還租賃負債		**(3,891)**	–
已籌借款		**5,444**	14,877
償還借款		**(10,283)**	(33,754)
已付利息		**(13,772)**	(17,338)
融資活動所用現金淨額		**(4,081)**	(37,371)

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
現金及現金等值物減少淨額	**(5,938)**	(41,958)
年初之現金及現金等值物	**7,188**	49,146
年終之現金及現金等值物	**1,250**	7,188
年終之現金及現金等值物指		
－銀行結餘及現金	**1,320**	7,185
－分類為持作出售之資產之銀行結餘及現金	**–**	3
－銀行透支	**(70)**	–
	1,250	7,188

1. 一般資料

華人策略控股有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司,其股份自二零零零年五月十八日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda,其主要營業地點為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈21樓1室。

本公司之主要業務為投資控股,其附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註51。

綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列,而港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 編製基準

編製綜合財務報表時,惟本公司董事(「董事」)已審慎考慮本集團的未來流動資金:本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生本公司擁有人應佔年內虧損約港幣178,040,000元,截至該日止,本集團擁有流動負債淨額約港幣192,229,000元。

董事認為,在考慮下列措施後,本集團於二零一九年十二月三十一日起計未來十二個月能夠按持續經營基準營運:

(a) 本集團已制定具體計劃加強節流措施,以減少行政及經營開支。

(b) 三份本金為港幣30,000,000元的應付債券屆滿日期分別延期2年,至二零二一年十二月四日、二零二二年二月六日及二零二二年三月十五日止。

(c) 本集團亦與一名獨立第三方協商可能的貸款重組計劃。

董事認為,本集團於二零一九年十二月三十一日起計未來不少於十二個月期間將會擁有充裕營運資金以為其業務融資及履行其到期財務承擔。因此,董事認為,按持續經營基準編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃屬適當。綜合財務報表並未包括將會導致本集團於未來不能取得充裕資金之任何調整。倘本集團無法按持續經營基準繼續經營,將會作出調整,以分別將本集團資產之賬面值減少至可收回金額,提供可能產生之進一步負債及將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則:

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提早還款特性
香港會計準則(「香港會計準則」)第19號修訂本	計劃修訂、縮減或支付
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進

除下文所述者外,於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及╱或此等綜合財務報表載列之披露並無重大影響。

3.1 香港財務報告準則第16號租賃

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號*租賃*(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃之定義

本集團已選擇可行權宜方法,就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號*釐定安排是否包括租賃*識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號,而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此,本集團並無重新評估於首次應用日期前經已存在之合約。

就於二零一九年一月一日或其後訂立或修改的合約而言,本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃的定義。

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)*(續)*

於本年度強制生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則*(續)*

3.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號,其累計影響於首次應用日期二零一九年一月一日確認。

於二零一九年一月一日,本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡確認額外租賃負債及使用權資產,其金額相等於相關租賃負債(預付租賃款項)。於初始應用日期的任何差額已於年初累計虧損確認,且並無重列比較資料。

於過渡時根據香港財務報告準則第16號採用經修訂的追溯方法時,本集團按逐項租賃的原則對先前根據香港會計準則第17號歸類為經營租賃且與各自租賃合約相關的租賃採用以下實際權宜方法:

i) 選擇不就租期於初始應用日期起12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債;

ii) 對類似經濟環境中類似類別標的資產的類似剩餘期限的租賃組合應用單一貼現率。具體而言,有關香港物業的若干租賃的貼現率按組合基準釐定;及

iii) 於初始應用日期計量使用權資產時不包括初始直接成本。

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)*(續)*

於本年度強制生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則*(續)*

3.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人(續)

就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時,本集團已應用於初始應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均增量借款利率為11.6%。

	附註	於二零一九年一月一日 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔		1,770
按相關增量借款利率貼現的租賃負債		1,701
減:實際權宜一租期自初始應用日期起計12個月內結束的租賃		(1,701)
應用香港財務報告準則第16號後確認的經營租賃之租賃負債		–
加:於二零一八年十二月三十一日確認的融資租賃承擔	*(b)*	1,495
於二零一九年一月一日的租賃負債		1,495
分析為:		
即期		729
非即期		766
		1,495

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)*(續)*

於本年度強制生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則*(續)*

3.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人(續)

於二零一九年一月一日的使用權資產賬面值包括如下:

	附註	使用權資產 港幣千元
自預付租賃款項重新分類	*(a)*	19,114
根據香港會計準則第17號計入物業、廠房及設備之金額 －過往於融資租賃項下之資產	*(b)*	1,388
		20,502

(a) 於二零一八年十二月三十一日,位於北馬利安納群島聯邦(「**北馬利安納群島聯邦**」)的租賃土地的預付款項分類為預付租賃款項。於應用香港財務報告準則第16號後,預付租賃款項的即期及非即期部份分別約港幣388,000元及港幣18,726,000元已重新分類至使用權資產。

(b) 關於過往於融資租賃項下的資產,本集團將於二零一九年一月一日仍在租賃項下的相關資產的賬面值約港幣1,388,000元重新歸類為使用權資產。此外,本集團於二零一九年一月一日分別將港幣729,000元及港幣766,000元的融資租賃承擔重新分類至租賃負債,分別作為流動及非流動負債。

向香港財務報告準則第16號過渡不會對於二零一九年一月一日之累計虧損產生影響。

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)*(續)*

於本年度強制生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則*(續)*

3.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人(續)

已對於二零一九年一月一日綜合財務狀況表確認的金額作出下列調整。未受變動影響的項目並未列入。

	附註	於二零一八年十二月三十一日過往呈報的賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一九年一月一日香港財務報告準則第16號項下的賬面值 港幣千元
非流動資產				
使用權資產		–	20,502	20,502
預付租賃款項–非即期部份	*(a)*	18,726	(18,726)	–
廠房及設備	*(b)*	7,221	(1,388)	5,833
流動資產				
預付租賃款項–即期部份	*(a)*	388	(388)	–
流動負債				
租賃負債–即期部份		–	729	729
融資租賃承擔	*(b)*	729	(729)	–
非流動負債				
租賃負債–非即期部份		–	766	766
融資租賃承擔	*(b)*	766	(766)	–

附註: 就根據間接方法呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度經營活動所得現金流量而言,計算營運資金變動已按上文所披露於二零一九年一月一日綜合財務狀況表之年初數字計算。

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)*(續)*

於本年度強制生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則*(續)*

3.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文,本集團毋須就本集團為出租人的租賃於過渡時作出任何調整,但須自初始應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理,且並無重列比較資料。

採用香港財務報告準則第16號前,本集團將已收可退回租賃按金視為於貿易及其他應付賬款項下應用香港會計準則第17號的租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號下租賃款項的定義,該等按金並非與使用權資產有關的款項,並已作出調整以反映過渡時的貼現影響。基於本公司管理層的評估,調整金額並不重大,因此不會對已收可退回租賃按金作出調整。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則:

香港財務報告準則第17號	保險合約[1]
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義[2]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資[3]
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大之定義[4]
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂本	利率基準改革[4]

1 自二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。
2 於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間或之後開始之業務合併或資產收購的收購日期生效。
3 於待定日期或之後開始的年度期間生效。
4 自二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外,經修訂財務報告概念框架已於二零一八年頒佈。其後續修訂*《香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂》*將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)*(續)*

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則*(續)*

除下文所述新訂及經修訂香港財務報告準則外,董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第3號修訂本業務的定義

修訂本:

– 加入選擇性集中性測試,容許簡化評估被收購的活動及資產組別是否屬於業務。選擇性集中性測試可按各交易基準進行;

– 澄清若要被視為業務,被收購的活動及資產組別必須最少包括共同對創造產出能力有莫大貢獻的投入及實質性進程;及

– 收窄業務及產出的定義,專注於向客戶所提供的貨品及服務,並移除對節省成本能力的提述。

該等修訂預期適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度報告期或之後的所有企業合併及資產收購,可提前採用。

選擇性集中性測試及經修訂的業務定義預計不會對本集團產生重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本重大之定義

該等修訂透過載入作出重大判斷時的額外指引及解釋,對重要的定義進行修訂。尤其是有關修訂:

– 包含「掩蓋」重要資料的概念,其與遺漏或誤報資料有類似效果;

– 就影響使用者重要性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」;及

– 包含使用詞組「主要使用者」,而非僅指「使用者」,於決定於財務報表披露何等資料時,該用語被視為過於廣義。

該等修訂與各香港財務報告準則的定義一致,並將在本集團於二零二零年一月一日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響,惟可能影響於綜合財務報表中的呈列及披露。

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)*(續)*

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則*(續)*

二零一八年財務報告概念框架(「新框架」)及提述香港財務報告準則概念框架的修訂

新框架:

- 重新引入管理及審慎此等術語;
- 引入著重權利的新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣的新負債定義,惟不會改變負債與權益工具之間的區別;
- 討論歷史成本及現值計量,並就如何為某一資產或負債選擇計量基準提供額外指引;
- 指出財務表現主要計量標準為損益,且於特殊情況下方會使用其他全面收益,且僅用於資產或負債現值產生變動的收入或開支;及
- 討論不確定因素、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

相應修訂已作出,致使有關若干香港財務報告準則中的提述已更新至符合新框架,惟部分香港財務報告準則仍參考該框架的先前版本。該等修訂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。除仍參考該框架先前版本的特定準則外,本集團將於其生效日期按新框架決定會計政策,尤其是會計準則未有處理的交易、事件或條件。

4. 主要會計政策

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，但各報告期末按公平值計量之投資物業及若干金融工具則除外，其詳情在下列會計政策中作出解釋。

歷史成本一般根據交換貨品及服務所支付代價之公平值計算。

公平值為於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號*以股份為基礎的付款*範疇內以股份為基礎的付款交易、按照香港財務報告準則第16號（自二零一九年一月一日起）或香港會計準則第17號（應用香港財務報告準則第16號前）列賬的租賃交易及與公平值相似但並非公平值的計量（如香港會計準則第2號*存貨*中的可變現淨值或國際會計準則第36號*資產減值*中的使用價值）除外。

非財務資產之公平值計量乃考慮市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

按公平值交易之金融工具及投資物業，凡於其後期間應用以不可觀察數據計量公平值之估值方法，估值方法應予校正，以致初始確認時估值方法之結果相等於交易價格。

4. 主要會計政策 *(續)*

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一層、第二層或第三層，詳情如下：

- 第一層輸入數據是實體於計量日期可以取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二層輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一層內包括之報價除外）；及
- 第三層輸入數據是資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及受本公司及其附屬公司控制之實體（包括結構性實體）之財務報表。本公司在下列情況下擁有控制權：

- 有權控制被投資者；
- 因參與被投資者之營運而對其可變回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力運用其權力以影響被投資者之回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資者擁有控制權。

附屬公司於本集團取得對附屬公司之控制權時開始綜合入賬，並於本集團喪失對附屬公司之控制權時終止綜合入賬。尤其是，年內收購或出售之附屬公司之收入及開支自本集團取得附屬公司控制權之日起直至本公司不再控制附屬公司之日止於綜合損益及其他全面收益表內列賬。

損益及其他全面收益之各個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

4. 主要會計政策*(續)*

綜合基準*(續)*

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

本集團成員公司之間交易所產生之全部集團內資產及負債、權益、收入、支出和現金流均在綜合賬目時全數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團之權益分開呈列，本集團之權益指賦予其持有人於清盤時享有按比例分佔資產淨額之現時所有權權益。

本集團於現有附屬公司之權益之變動

本集團於附屬公司權益出現並無導致本集團失去該等附屬公司的控制權之變動，均以權益交易入賬。本集團之相關權益部分及非控股權益之賬面值已予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益的變動，包括本集團與非控股權益之間相關儲備根據本集團及非控股權益的權益比例重新分配。

非控制權益所調整之款額與所付或所收代價之公平值兩者之間的差額，均直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，則取消確認該附屬公司之資產及負債以及非控股權益（如有）。盈虧於損益內確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值之總和與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司之資產（包括商譽）及負債之賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬（即按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益）。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港財務報告準則第9號或於其後入賬時被視作初步確認之公平值，或（如適用）初步確認於聯營公司或合營企業投資之成本。

4. 主要會計政策*(續)*

業務合併

業務收購採用收購法入賬。業務合併中之代價轉讓按公平值計量，公平值則按本集團所轉讓資產、由本集團向被收購方之前擁有人所產生之負債以及本集團為換取被收購方之控制權所發行股權之收購日公平值總和計算。與收購有關之成本一般於產生時在損益中確認。

於收購日，已收購之可識別資產及須承擔之負債按其公平值予以確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債，及有關僱員福利安排之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；

- 有關被收購方以股份付款安排或由本集團所訂立以取代被收購方以股份付款安排之以股份付款安排之債務或股本工具，根據香港財務報告準則第2號*以股份付款*於收購日進行計量（見下文會計政策）；

- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作銷售之資產（或出售組別），根據該準則進行計量；及

- 租賃負債按剩餘租賃付款（定義見香港財務報告準則第16號）的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

4. 主要會計政策*(續)*

業務合併*(續)*

商譽按已轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購方之前於被收購方所持股權(如有)之公平值總和超出已收購可識別資產及所承擔負債之收購日金額淨額部份計量。倘(經重新評估過後)已收購可識別資產及須承擔負債之金額淨額超出已轉讓代價、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方之前於被收購方所持股權(如有)之公平值總和,超出部份即時於損益中確認為議價購買收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利按比例分佔有關附屬公司資產淨值之非控股權益,初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值或按公平值之已確認金額比例計量。

收購一間不構成業務之附屬公司

當本集團收購不構成業務之一組資產及負債時,本集團會先將購買價按各自之公平值分配至其後按公平值模式計量之投資物業及財務資產及財務負債,以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔之負債,按各自於購買當日之公平值將購買價餘額分配予其他可識別資產及負債。有關交易並不產生商譽或議價購買收益。

商譽

業務收購時產生的商譽按業務收購當日確定的成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)計量。

就減值測試而言,商譽會分配至預期將自合併協同效益獲益之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別),其指就內部管理目的監控商譽的最低水平且不超過經營分類。

4. 主要會計政策*(續)*

商譽*(續)*

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)將每年或於有跡象顯示單位可能出現減值時更頻繁地進行測試。就於某一報告期間收購產生的商譽而言,獲得商譽分配的現金產生單位(或現金產生單位組合)於該報告期間結束前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值,則分配減值虧損,首先調低任何商譽賬面值,然後根據現金產生單位(或現金產生單位組別)內各資產之賬面值按比例分配至其他資產。

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

本集團有關收購聯營公司及合營企業所產生商譽之政策載於下文。

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司指本集團對其發揮重大影響力之實體。重大影響力是指有權力參與被投資者之財務及營運政策之決定,但並非控制或與他方共同控制有關政策。

合營企業指一項共同安排,對安排擁有共同控制權之訂約方據此對共同安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權,僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

4. 主要會計政策*(續)*

於聯營公司及合營企業之投資*(續)*

聯營公司及合營企業之業績、資產及負債採用權益會計法併入該等綜合財務報表。聯營公司及合營企業就類似情況(如投資物業按成本列賬及於租賃期攤銷)下之同類交易及事件採用有別於本集團會計政策之會計政策。為使聯營公司及合營企業之會計政策與本集團之會計政策一致,已作出適當調整。根據權益會計法,於聯營公司或合營企業之投資乃初步按成本於綜合財務狀況表內確認,並就本集團應佔聯營公司或合營企業損益及其他全面收益作出調整。除損益及其他全面收益外,聯營公司╱合營企業資產淨值之之變動不會入賬,除非該等變動導致本集團持有之所有權權益出現變動。倘若本集團分佔聯營公司或合營企業虧損超出其於該聯營公司或合營企業所佔之權益(包括任何實際屬於本集團對聯營公司或合營企業投資淨額一部份之長期權益),本集團將不再確認其額外分佔之虧損。本集團只會在本身承受法律或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時,方會確認額外應佔之虧損。

於聯營公司或合營企業之投資按權益會計法入賬,由該被投資者成為一家聯營公司或一家合營企業開始。於收購一家聯營公司或一家合營企業時,任何投資成本超出本集團應佔投資方可識別資產及負債之公平淨值之差額確認為商譽,並已計入投資之賬面值。本集團應佔可識別資及負債淨公平值超出投資成本之任何差額,在重新評估後即時於該投資收購期間之損益確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於一間聯營公司或一間合資企業的權益可能出現減值。倘出現任何客觀證據,則投資(包括商譽)之全部賬面值根據香港會計準則第36號資產減值如同單一資產般進行減值測試,方法是比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損並未分配至任何資產(包括商譽),組成該投資賬面值之一部份。該減值虧損根據香港會計準則第36號按隨後投資之可收回數額增加程度來確認撥回。

4. 主要會計政策*(續)*

於聯營公司及合營企業之投資*(續)*

當本集團不再對一家聯營公司具有重大影響力，或不再對一家合營企業擁有共同控制權，將按出售被投資人之全部權益入賬，所產生之收益或虧損於損益確認。當本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益，且保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內之財務資產時，則本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值則被視為首次確認時之公平值。聯營公司或合營企業之賬面值與任何保留權益之公平值之差額以及出售聯營公司或合營企業之有關權益所得任何所得款項乃於釐定出售聯營公司或合營企業之盈虧時計入。此外，倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債，則本集團將先前於其他全面收益就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬。因此，倘聯營公司或合營企業以往於其他全面收益確認之損益重新分類為出售相關資產或負債之損益，則本集團將於出售／部份出售有關聯營公司或合營企業時將權益盈虧重新分類至損益（列作重新分類調整）。

當於聯營公司之投資成為對合營企業之投資或於合營企業之投資成為對聯營公司之投資時，本集團繼續使用權益法。在所有權權益出現該等變動後，概不對公平值進行重新計量。

倘本集團削減其於聯營公司或合營企業之所有權權益，而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收益確認與削減擁有權權益有關之收益或虧損部份重新分類至損益。

當集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易時，則與聯營公司或合營企業交易所產生之損益僅於聯營公司或合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

4. 主要會計政策 *(續)*

持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面金額原則上將透過出售交易(而非持續使用)收回,則分類為持作出售。該條件僅於資產(或出售組別)可僅按出售有關資產(或出售組別)之一般及慣常條款以現況即時出售,且出售之可能性很高時被視為符合。管理層必須致力出售,應預期於由分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

當本集團致力履行涉及失去一家附屬公司控制權之出售計劃時,該附屬公司之所有資產及負債均於符合上述條件時分類為持作出售,不論本集團會否於出售後保留相關附屬公司之非控股權益。

當本集團致力履行涉及出售於一家聯營公司或合營企業的投資或投資之一部分之出售計劃時,該投資或該投資之一部分將於符合上述條件時分類為持作出售,及本集團自該投資(或投資之一部分)分類為持作出售時起停止就分類為持作出售的部分使用權益法。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組別)按其過往賬面金額與公平值減出售成本之較低者計量,惟香港財務報告準則第9號範圍內的財務資產及投資物業繼續根據各節所述之會計政策計量除外。

客戶合約收益

當履約責任獲履行時,即當特定屆約責任相關之商品或服務之「控制權」轉移予客戶時,本集團確認收入。

履約責任指截然不同之商品或服務(或一攬子商品或服務)或一系列截然不同之大體相同之商品或服務。

4. 主要會計政策*(續)*

客戶合約收益*(續)*

倘滿足以下任何一項標準，控制權隨著時間而轉移及參照完成有關履約責任之達成情況之進度而隨著時間推移而確認收入：

- 客戶同時收取及消費隨著本集團履約而由本集團表現提供之利益；
- 本集團之履約創造及提升客戶隨著本集團履約而控制之一項資產；或
- 本集團履約並無創造對本集團具有替代用途之一項資產及本集團擁有就截至該日完成之表現付款之可強制執行權利。

另外，於客戶取得不同商品或服務之控制權時按時間點確認收入。

合約資產指本集團為換取本集團已轉移予客戶之商品或服務而收取代價權利（尚未成為無條件）。按照香港財務報告準則第9號評估減值。相比之下，應收賬款指本集團無條件收取代價之權利，即在該代價支付到期前僅需隨著時間推移而履行。

合約責任指就本集團已自客戶收取代價（或代價金額到期）時本集團向客戶轉讓商品或服務之責任。

合約資產及同一合約相關之合約負債按淨額基準入賬及呈列。

退款負債

倘本集團預期退還自客戶收取的部分或全部代價，則本集團確認退款負債。

4. 主要會計政策*(續)*

客戶合約收益*(續)*

委託代理

當另一方參與向客戶提供商品或服務時，本集團確定其承諾的性質是以自身提供特定商品或服務(即本集團為委託人)或安排另一方向客戶提供商品或服務(即本集團為代理人)的履約義務。

倘本集團在將特定商品或服務轉移給客戶之前控制該商品或服務，則本集團為委託人。

倘履約義務是安排另一方提供特定商品或服務，則本集團為代理人。該情況下，本集團在特定商品或服務轉移給客戶前不擁有由另一方提供的商品或服務的控制權。當本集團為代理人時，其應當將因安排另一方向客戶提供特定商品或服務而預期有權獲得的手續費和佣金確認為收入。

租賃

租賃的定義(根據附註3所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬於或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或因業務合併而產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於開始、修訂日期或收購日期(視何者合適而定)評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

4. 主要會計政策*(續)*

租賃*(續)*

本集團作為承租人(根據附註3所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)

分配代價至合約組成部分

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言,本集團須根據租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格,將合約代價分配至各租賃成分,包括收購含有租賃土地及非租賃建築成分的物業業權的合約,除非該分配不能可靠地進行。

本集團亦採用實際權宜之計,不將非租賃成分與租賃成分分開,而將租賃成分與任何相關的非租賃成分作為單個租賃成分進行會計處理。

作為可行權宜方法,可將具有類似特徵的租賃組合,前提是本集團能夠合理預計該組合對綜合財務報表的影響不會顯著不同於該組合中的單項租賃。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對從租賃期開始日起租賃期為12個月或更短的租賃及不包含購買選擇權的租賃辦公物業應用短期租賃的確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用該項豁免。短期租賃和低價值資產租賃的付款額在租賃期內採用直線法或其他系統基準確認為費用。

4. 主要會計政策*(續)*

租賃*(續)*

本集團作為承租人(根據附註3所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)*(續)*

使用權資產

使用權資產的成本包括:

- 租賃負債的初始計量金額;
- 在租賃期開始日或之前支付的任何租賃付款額,減去所取得的任何租賃激勵金額;
- 本集團發生的任何初始直接成本;及
- 本集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在地或將相關資產恢復至租賃條款和條件所規定的狀態所發生的預計成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損後的金額進行計量,且根據租賃負債的重新計量進行調整。

對於本集團可合理確定在租賃期結束時取得相關租賃資產所有權的使用權資產,自租賃期開始日至使用壽命結束的期間內計提折舊。否則,使用權資產應按估計使用壽命和租賃期兩者中的較短者以直線法計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表中將使用權資產列為單獨的項目。

可退還租賃按金

可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號*金融工具*(「香港財務報告準則第9號」)入賬,初步按公平值計量。於初步確認時的公平值調整被視為額外租賃付款,並納入使用權資產的成本。

4. 主要會計政策*(續)*

租賃*(續)*

本集團作為承租人(根據附註3所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)*(續)*

租賃負債

於租賃開始日期,本集團按於當日尚未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。計算租賃付款現值時,倘租賃內含的利率無法可靠釐定,本集團使用於租賃開始日期的增值借款利率。

租賃付款包括:

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵;
- 取決於指數或費率的可變租賃付款額,初步計量時使用開始日期的指數或利率;
- 本集團預期應支付的剩餘價值擔保金額;
- 倘本集團合理確定將行使購買選擇權的行權價;及
- 終止租賃的罰款金額,如果租賃期反映出本集團將行使終止租賃的選擇權。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

4. 主要會計政策*(續)*

租賃*(續)*

本集團作為承租人(二零一九年一月一日前)

當合約之條款實質上將所有權所產生之絕大部份風險及回報轉移至承租人,該等租約被分類為融資租賃。所有其他租約被分類為經營租賃。

按融資租賃持有之資產乃按租約開始時之公平值或(倘為較低者)按最低租金付款之現值確認為本集團資產。出租人之相應負債乃於綜合財務表列作融資租賃承擔。

租金付款按比例於融資費用與租賃承擔減少之間作出分配,從而使該等負債餘額之利率固定。融資費用即時於損益中確認;惟直接應佔合資格資產之融資費用,則根據本集團對借貸成本之一般政策資本化(見下列會計政策)。或然租金於產生期間確認為開支。

經營租賃之付款(包括按經營租賃持有之土地之收購成本)於有關租約期間按直線法確認為開支。經營租賃所產生之或然租金於產生期間確認為開支。

與經營租賃有關的租賃激勵措施被認為租賃付款的組成部分,激勵措施的總收益按直線法確認為租金支出的減少。

4. 主要會計政策*(續)*

租賃*(續)*

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的所有風險及報酬轉讓給承租人時，該項合約被歸類為融資租賃。所有其他租賃應歸類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於租賃淨投資，並使用各個租賃中隱含的利率計量。初始直接成本(製造商或經銷商出租人產生的成本除外)計入租賃投資淨額的初始計量中。利息收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期收益率。

經營租賃之租金收入於有關租期內以直線法在損益中確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，以公平值模式計量的投資物業除外。

本集團日常業務過程中的利息及租金收入呈列為收入。

本集團作為出租人(根據附註3所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)

分配代價至合約組成部分

倘合約包括租賃及非租賃組成部分，本集團應用香港財務報告準則第15號，將合約代價分攤至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分與租賃組成部分基於相關的單獨銷售價格進行分拆。

可退還租賃按金

已收到的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號進行核算，並初始按公平值計量。初始確認時的公平值調整視為承租人的額外租賃付款額。

4. 主要會計政策 *(續)*

借貸成本

所有借貸成本於產生之期間內在損益中確認。

外幣

於編製各獨立集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按交易當日之適用匯率確認。於報告期期末，以外幣列值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按公平值入賬及以外幣列值之非貨幣項目按公平值獲釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行重新換算。

貨幣項目結算及貨幣項目再換算所產生之匯兑差額於該等差額產生期間內在損益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團之業務資產及負債乃按各報告期期末通行之匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港幣）。收入及開支項目按該期間之平均匯率換算，除非匯率於該期間內大幅波動，在此情況下使用於交易日期之匯率。產生之匯兑差額（如有）於其他全面收益內確認並在權益內換算儲備一欄中累計（按適用情況歸屬予非控股權益）。

於出售海外業務（即出售本集團於該海外業務之全部權益，或涉及失去包括海外業務之附屬公司之控制權之出售，或部份出售於包括海外業務（其保留權益成為財務資產）之合營安排或聯營公司之權益）時，就本公司擁有人應佔之業務於權益累計之所有匯兑差額重新分類至損益。

此外，就部分出售一間附屬公司而又不會導致本集團失去該附屬公司的控制權，按比例應佔的累計匯兑差額重新歸屬予非控股權益，且不會於損益確認。就所有其他部分出售（即部分出售聯營公司或合營安排不會導致本集團喪失重大影響力或共同控制權）而言，按比例應佔的累計匯兑差額重新分類至損益。

4. 主要會計政策 *(續)*

退休福利成本及終止福利

國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃之付款於僱員提供可使彼等享有供款之服務時確認為開支。

終止福利之負債於集團實體不能取消提供終止福利時及實體確認任何有關重組成本當日(以較早者為準)確認。

短期及其他長期僱員福利

倘及當僱員提供服務時,按預計將支付之福利之未貼現金額確認短期僱員福利。除香港財務報告準則另有規定或允許將有關福利計入一項資產之成本外,所有短期僱員福利均確認為開支。

在扣除任何已支付之金額後,就僱員所屬福利(如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

就其他長期僱員福利確認之負債乃按預計本集團將就截至本報告日期僱員所提供服務作出之估計未來現金流出之現值計量。因服務成本、利息及重新計量而導致之負債賬面值之任何變動於損益確認,惟香港財務報告準則另有規定或允許將其計入一項資產之成本除外。

以股份為基礎之付款

以股權結算之股份付款交易

授予僱員之購股權

向僱員及提供類似服務之其他人士作出之以權益結算之股份付款乃按權益工具於授出日期之公平值計量。

以權益結算之股份付款於授出日期釐定之公平值以直線法於歸屬期間基於本集團估計(未經考慮所有非市場歸屬條件)將最終歸屬之權益工具支銷,權益(股份付款儲備)亦會相應增加。於各報告期末,本集團根據對所有非市場歸屬條件之評估修訂其預期歸屬之權益工具之估計數目。修訂原估計之影響(如有)於損益中確認,從而使累計開支反映經修訂估計,而股份付款儲備亦會作出相應調整。就於授出日期立即歸屬之購股權而言,所授出購股權之公平值立即於損益支銷。

當購股權獲行使時,先前於股份付款儲備確認之款額將轉撥至股份溢價賬。當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未行使,先前於購股權儲備確認之款額將轉撥至累計虧損。

4. 主要會計政策*(續)*

以股份為基礎之付款*(續)*

授予顧問之購股權

與僱員以外之人士進行之以股權結算之股份付款交易按收到之貨品或服務之公平值計量，除非有關公平值無法可靠計量，在此情況下按該實體取得貨品或對方提供服務當日授出之權益工具之公平值計量。所收到之貨品或服務之公平值確認為開支，除非貨品或服務符合資格確認為資產。

稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與「除稅前虧損」不同，此乃由於在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支及從未課稅或可扣稅之項目所致。本集團之即期稅項負債採用於報告期末之前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項根據綜合財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產通常乃按很可能出現可利用該等可扣稅臨時差額扣稅之應課稅溢利時，就所有可扣稅臨時差額確認。倘於一項交易中，因業務合併以外原因首次確認資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘於最初確認商譽時產生臨時差額，則遞延稅項負債不予確認。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益有關之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額有很可能不會於可見將來撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產，只在將來可能有足夠應課稅溢利以利用臨時差額之利益作抵銷並預計於可見將來可撥回之情況下確認。

4. 主要會計政策*(續)*

稅項*(續)*

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討,並在不再可能有足夠應課稅溢利以供收回全部或部份資產之情況下被削減。

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

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

為了就使用公平值模式計量之投資物業計算遞延稅項,假設該等物業之賬面值可全部透過銷售收回,除非該假設被推翻。倘投資物業可予折舊並在一個商業模式下持有,而該商業模式之目的是隨時間耗用該投資物業所包含之絕大部份經濟利益,而非透過銷售取得經濟利益,則會推翻該假設。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易之遞延稅項而言,本集團首先釐定稅項減免是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就租賃交易(其減稅歸屬於租賃負債)而言,本集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號*所得稅*之規定。使用權資產與租賃負債之臨時差額以淨額估算。由於使用權資產折舊超過租賃負債主要部分之租金,而導致可扣稅臨時淨差額。

當有法定可強制執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債時,以及當彼等乃與同一稅務機關徵收之所得稅有關時,抵銷遞延稅項資產及負債。

即期及遞延稅項於損益中確認,惟關於在其他全面收益內或直接在權益中確認之項目有關之即期及遞延稅項除外,在此情況下即期及遞延稅項亦於其他全面收益內或直接在權益中確認。當業務合併之最初會計處理產生即期或遞延稅項時,稅務影響將計入業務合併之會計處理中。

4. 主要會計政策 *(續)*

廠房及設備

廠房及設備乃按成本減隨後之累積折舊及隨後之累積減值虧損(如有),在綜合財務狀況表中列賬。

資產之折舊乃使用直線法確認,於其估計可用年期內撇銷其成本減剩餘價值。估計可用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末作檢討,任何估計之變動影響按往後基準入賬。

廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時撤銷確認。廠房及設備項目出售或報廢時產生之任何收益或虧損釐定為出售所得款項與資產賬面值之差額,並在損益中確認。

投資物業

投資物業指為收取租金及╱或資本增值而持有之物業。

投資物業最初按成本(包括任何直接應計支出)計量。初始確認後,投資物業按其公平值計量,並進行調整以排除任何預付或應計的經營租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於出售時,或永遠不再使用及預期不會從出售中取得日後經濟利益時解除確認。自二零一九年一月一日起,倘本集團作為中間出租人將轉租分類為融資租賃,將終止確認於應用香港財務報告準則第16號時被確認為使用權資產的租賃物業。物業解除確認所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於物業解除確認之期間內計入損益中。

4. 主要會計政策 *(續)*

撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現有責任(不論為法律或推定),而本集團很可能須履行該項責任,且能可靠估計該責任之金額時,則須確認撥備。

確認為撥備之金額乃經考慮責任所附帶之風險及不確定因素後,根據於報告期末為履行現有責任所需代價之最佳估計計算。倘撥備乃按履行現有責任之估計現金流量計量,其賬面值則按有關現金流量之現值(倘貨幣之時間價值影響重大)計值。

倘用以結清撥備的部分或全部經濟利益預期將由第三方收回,則當實質上確認將收到彌償款項且應收款項的金額能可靠計量時,應收款項方確認為資產。

根據租賃條款及條件的規定,將租賃資產恢復至原始狀態的成本撥備,自租賃開始之日起,按董事對恢復資產所需成本的最佳估計進行確認。定期評估估算並根據新情況進行調整。

4. 主要會計政策 *(續)*

無形資產

分開購入之無形資產

分開購入而具有不確定使用年期之無形資產(包括會所債券)按成本減任何隨後之累計減值虧損列賬(請參閱以下有關有形及無形資產減值虧損之會計政策)。

業務合併中收購之無形資產

業務合併中收購之無形資產與商譽分開確認及初步按彼等於收購當日之公平值(其被視為其成本)確認。

初步確認後,於業務合併中收購之具有限使用年期之無形資產按與單獨立收購之無形資產相同基準按重估金額(即重估當日之公平值減其後累計攤銷及任何累計減值虧損)報告。於業務合併中收購之具無限使用年期之無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

因重估無形資產產生之任何重估增加在其他全面收益中確認並於重估儲備中累計,惟先前於損益中確認之同一資產之重估減少之撥回除外,在該情況下,增加計入損益,以先前扣除之減少為限。因重估無形資產產生之賬面淨值減少於損益中確認,以其超過該資產先前重估有關之重估儲備之結餘(如有)為限。重估資產之其後出售或報廢後,歸屬之重估盈餘轉撥入累計虧損。

無形資產於出售後或預期使用或出售並無未來經濟利益時解除確認。解除確認無形資產產生之收益及虧損按出售所得款淨額與該資產賬面值之間之差額計量,於解除確認資產時在損益中確認。

4. 主要會計政策 *(續)*

廠房及設備、使用權資產以及無形資產(商譽除外)之減值

在報告期期末,本集團檢查其使用年期有限之廠房及設備、使用權資產以及無形資產之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產受到減值虧損。如出現有關跡象,會估計相關資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)之程度。具有不確定使用年期之無形資產會最少每年一次並於有跡象顯示可能出現減值時進行減值檢測。

廠房及設備、使用權資產以及無形資產之可收回金額可個別估計,當不可能個別估計可收回金額時,本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

此外,本集團對是否有跡象顯示公司資產可能出現減值進行評估。倘存在有關跡象,於可識別合理一致的分配基準時,公司資產亦會分配至個別現金產生單位,否則有關資產會分配至可識別合理一致分配基準的現金產生單位最小組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時,乃使用可反映現時市場對時間值之評估及該資產(或現金產生單位)特有之風險(未來現金流量之估計並無就此作調整)之稅前貼現率,將估計未來現金流量貼現至其現值。

若某資產(或現金產生單位)之可收回金額估計少於其賬面值,該資產(或現金產生單位)之賬面值將被減至其可收回金額。對於無法按合理一致基準分配予現金產生單位的公司資產或公司資產的一部分,本集團比較一組現金產生單位的賬面值(包括分配予該組現金產生單位之公司資產或部分公司資產之賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。在分配減值虧損時,減值虧損先抵減任何商譽(如適用)之賬面值,再根據該單位或該組現金產品單位中各項資產之賬面值,按比例抵減至其他資產。抵減後各資產之賬面值不得低於該資產之公平值減去處置費用(如可計量)、該資產之使用價值(如可釐定)及零三者之中最高者。另行分配至該資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或該組現金產生單位之其他資產。減值虧損隨即於損益確認,惟倘相關資產根據另一準則以重估金額列賬,則減值虧損被視為該準則下的重估減少。

4. 主要會計政策*(續)*

廠房及設備、使用權資產以及無形資產(商譽除外)之減值*(續)*

當減值虧損其後撥回,該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值增至其可收回金額之修訂估計值,然而,賬面值增加後不超過假若該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)往年度並無減值虧損確認所應釐定之賬面值,惟倘相關資產根據另一準則以重估金額列賬,則減值虧損撥回被視為該準則下的重估增加。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方,則確認財務資產及財務負債。所有一般性購買或出售之財務資產均按交易日期基準確認及解除確認。一般性購買或出售指按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產之財務資產購買或出售。

財務資產及財務負債初步按公平值計量,惟按照香港財務報告準則第15號初步計量之客戶合約產生之貿易應收賬款除外。因收購或發行財務資產及財務負債(不包括按公平值透過損益列賬(「按公平值透過損益列賬」)之財務資產或財務負債)而直接產生之交易成本,於初次確認時加入財務資產或財務負債(如適用)之公平值,或自財務資產或財務負債(如適用)之公平值扣除。收購按公平值透過損益列賬之財務資產或財務負債時,直接產生之交易成本即時於損益確認。

實際利率法乃計算財務資產或財務負債之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率指按財務資產或財務負債之預期年期或較短期間內(如適用)準確折現估計未來現金收入及付款(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價主要部份之已付或收到之全部費用及時點)至初始確認時的賬面淨值之利率。

自本集團的日常業務過程中產生的利息╱股息收入呈列為收入。

4. 主要會計政策*(續)*

金融工具*(續)*

財務資產

財務資產之分類及其後計量

符合下列條件之財務資產其後按攤銷成本計量：

- 在其目標為收回合約現金流量之業務模式內持有之財務資產；及
- 於特定日期產生之現金流量合約條款為僅支付本金及未償付本金之利息。

符合下列條件之財務資產其後按公平值透過其他全面收益(「按公平值透過其他全面收益」)計量：

- 在其目標為實現合約現金流量銷售及收取之業務模式內持有之財務資產；及
- 於特定日期產生之現金流量合約條款為僅支付本金及未償付本金之利息。

所有其他財務資產其後按公平值透過損益列賬計量，惟於初步應用香港財務報告準則第9號／初步確認財務資產日期，本集團可不可撤銷地選擇呈列在其他全面收益內股本投資公平值之其後變動，倘該股本投資既非持作買賣亦非由收購人在香港財務報告準則第3號*業務合併*適用之業務合併內確認之或然考慮因素。

若符合下列情況之一，財務資產為持作交易財務資產：

- 收購財務資產之目的主要為於近期內出售；或
- 於初步確認時，該財務資產為由本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部份，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 該財務資產並非被指定為有效對沖工具之衍生工具。

此外，本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公平值透過損益計量之按公平值透過其他全面收益計量之一項財務資產，倘如此行動消除或大幅減少會計錯配。

4. 主要會計政策*(續)*

金融工具*(續)*

財務資產(續)

財務資產之分類及其後計量(續)

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之財務資產及其後按公平值透過其他全面收益計量之債務工具／應收賬款使用實際利息法確認利息收入。利息收入透過對財務資產總賬面值應用實際利率而計算，惟其後成為信貸減值之財務資產除外(參見下文)。就其後成為信貸減值之財務資產而言，利息收入透過對財務資產自下一報告期起計之攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具之信貸風險改善以致財務資產不再信貸減值，利息收入透過對財務資產在釐定資產不再信貸減值後之報告期開始起之總賬面值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公平值透過其他全面收益列賬的股本工具

按公平值透過其他全面收益列賬的股本工具投資其後乃按公平值計量，其自公平值變動所產生之收益及虧損於其他全面收益中確認，並於按公平值透過其他全面收益列賬儲備中累計；毋須進行減值評估。有關累計收益或虧損不會於出售股本投資後重新分類至損益及將轉撥至累計虧損。

當本集團收取股息之權利獲確立，該等股本工具投資之股息將於損益內確認，除非有關股息明顯屬於就該投資收回之部分成本。股息計入損益內之「其他收益及虧損」項目。

4. 主要會計政策*(續)*

金融工具*(續)*

***財務資產*(續)**

財務資產之分類及其後計量(續)

(iii) 按公平值透過損益列賬之財務資產

對並不符合按攤銷成本或按公平值透過其他全面收益或指定按公平值透過其他全面收益計量準則之財務資產按公平值透過損益計量。

按公平值透過損益列賬之財務資產按每個報告期末之公平值計量，並在損益內確認任何公平值收益或虧損。在損益內確認之收益或虧損淨額不包括任何股息或財務資產賺取之利息及計入單列項目「其他收益及虧損」內。

財務資產減值

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式就財務資產(包括其他資產、貿易應收賬款、其他應收賬款、應收貸款及應收利息、應收聯營公司╱合營企業款項及銀行結餘)進行減值評估。預期信貨虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認後信貨風險之變動。

全期預期信貨虧損指因有關工具預期年期內所有可能違約事件造成的預期信貨虧損。相比之下，12個月預期信貨虧損(「12個月預期信貨虧損」)指預期可能於報告日期後12個月內發生之違約事件而產生的全期預期信貨虧損部份。根據本集團之過往信貸虧損經驗並調整應收賬款特有的因素，一般經濟條件及評估報告日期之現時條件以及預測未來條件進行評估。

本集團就貿易應收賬款總是確認全期預期信貨虧損。該等資產之預期信貨虧損使用具有適當組別的一個撥備矩陣集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量相等於12個月預期信貨虧損之虧損撥備，除非自初步確認起信貸風險一直存在大幅增加，否則本集團確認全期預期信貨虧損。評估是否確認全期預期信貨虧損乃基於自初步確認以來發生違約風險可能性之大幅增加。

4. 主要會計政策*(續)*

金融工具*(續)*

***財務資產*(續)**

財務資產減值(續)

(i) 信貸風險之大幅增加

在評估自初步確認以來是否信貸風險大幅增加時，本集團將報告日期金融工具發生之違約風險與初步確認日期之金融工具發生之違約風險進行比較。在作出此項評估時，本集團考慮合理及可支持之定量及定性資料，包括過往經驗及無需過度成本或精力之備查前瞻性資料。

尤其是，在評估信貸風險是否大幅增加時考慮下列資料：

- 金融工具之外部（如適用）或內部信貸評級之實際或預期重大惡化；
- 信貸風險外部市場指標之重大惡化，如信貸利差，應收賬款之信貸違約掉期價格之大幅增加；
- 預期造成債務人清償其債務承擔能力大幅下跌之業務，財務或經濟狀況之現有或預期不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期大幅惡化；
- 造成債務人清償其債務承擔能力大幅下降之債務人之監管，經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

4. 主要會計政策*(續)*

金融工具*(續)*

***財務資產*(續)**

財務資產減值(續)

(i) 信貸風險之大幅增加*(續)*

無論上述評估結果如何,當合約付款逾期30天以上,本集團假定自首次確認以來風險大幅增加,除非本集團有合理及可支持資料證明則除外。

就財務擔保合約而言,本集團成為不可撤銷承擔一方的日期被視為就減值評估進行初始確認之日期。於評估信貸風險自財務擔保合約初始確認起是否有顯著上升時,本集團考慮指定債務人違約風險的變動。

本集團定期監察用作識別是否信貸風險存在大幅增加標準之有效性及將其修訂(如適用)以確保該標準能夠在款項逾期之前識別信貸風險之大幅增加。

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言,當內部製訂或自外部來源取得之資料顯示債務人不大可能悉數償付其債權人(包括本集團)(並無計入本集團持有之任何抵押品)時,本集團視為違約事件發生。

不計以上所述,當財務資產逾期90日以上時,本集團視為違約發生,除非本集團有合理及可支持資料顯示更滯後的違約標準乃屬適當。

4. 主要會計政策*(續)*

金融工具*(續)*

***財務資產*(續)**

財務資產減值(續)

(iii) 信貸減值財務資產

當對財務資產之估計未來現金流量產生損害影響之一個或多個事件發生時,該財務資產為信貸減值,證明財務資產信貸減值的證據包括有關下列事件之可觀察數據:

(a) 發行人或借款人遇到嚴重財務困難;

(b) 違反合約,例如拖欠或逾期事件;

(c) 借款人之貸款人因借款人財務困難相關之經濟或合約理由,已向借款人授出貸款人原本不會另外考慮之優惠;

(d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組;或

(e) 由於財務困難而導致該財務資產之活躍市場消失。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手面臨嚴重財務困難,收回款項不切實際,即交易對手清盤或進入破產程序,則本集團撇銷一項財務資產。根據本集團之收款程序,已撇銷之財務資產可能仍受到執法行動,如適用,計入法律意見。撇銷構成一項解除確認事件。任何其後之收回在損益內確認。

4. 主要會計政策*(續)*

金融工具*(續)*

財務資產(續)

財務資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損計量乃違約、基於違約之虧損(即倘存在違約,則違約幅度)及違約時風險敞口之概率函數。違約概率及基於違約之虧損之評估乃基於過往數據並經前瞻性資料調整。預期信貸虧損估計反映與作為權數發生之各個違約風險釐定之無偏見及概率加權金額。

一般而言,預期信貸虧損乃根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間之差額,於初步確認時釐定之實際利率進行貼現。

就財務擔保合約而言,根據擔保工具條款,本集團僅須於債務人違約時作出付款。因此,預計虧損金額為償還持有人所產生信貸虧損的預計款項之現值減本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

就無法釐定實際利率的財務擔保合約之預期信貸虧損而言,本集團將採用貼現率,而貼現率反映貨幣時間價值的現有市場估值及現金流量特定的風險,惟風險僅通過調整貼現率而非調整貼現的現金差額予以考慮。

當預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具層級之證據可能尚不適用之個案時,金融工具按以下基準分組:

- 金融工具之性質(即本集團之其他應收賬款均為按獨立組別各自評估。給予有關人士之貸款按個別基準評估預期信貸虧損);
- 逾期狀態;
- 債務人之性質,規模及行業;及
- 外部信貸評級(如適用)。

管理層定期審閱分組,以確保每個組別之構成成分繼續分享相若之信貸風險特徵。

4. 主要會計政策*(續)*

金融工具*(續)*

***財務資產*(續)**

(v) 預期信貸虧損之計量及確認*(續)*

根據財務資產之總賬面值計算利息收入，除非財務資產信貸減值，在該情況下，利息收入按該財務資產之攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備以根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額及初始確認的金額減（倘適用）於擔保期內已確認累計收入金額（以較高者為准）確認。

本集團就所有金融工具於損益內確認減值收益或虧損，並調整其賬面值，惟應收貸款及應收利息以及其他應收賬款（相應調整透過虧損撥備賬戶確認）除外。

解除確認財務資產

只有當從財務資產收取現金流量之合約權利到期，或本集團轉讓財務資產，而資產所有權之絕大部份風險及回報已轉移至另一實體時，本集團才會解除確認財務資產。倘本集團並無轉移或保留所有權之絕大部份風險及回報並繼續控制所轉讓資產，則本集團確認其於資產之保留權益及就其可能須支付金額確認相關負債。倘本集團保留所轉讓財務資產所有權之絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認該財務資產，亦就已收取之款項確認有抵押借貸。

解除確認按攤銷成本計量之財務資產時，資產賬面值與已收取及應收代價總和之差額於損益中確認。

於解除確認本集團於初始確認時已選擇按公平值透過其他全面收益列賬計量的股本工具投資時，先前於投資重估儲備累計的累計損益不會重新分類至損益，惟轉撥至累計虧損。

4. 主要會計政策*(續)*

金融工具*(續)*

財務負債及股本工具

分類為債務或股本

債務及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本工具之定義而分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具乃實體資產扣除其所有負債之剩餘權益證明之任何合約。本集團發行之股本工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本確認。

回購本公司自有權益工具直接於權益確認及扣除。購買、出售、發行或註銷本公司自有權益工具之收益或虧損並無於損益確認。

財務負債

所有財務負債其後使用實際利率法按攤銷成本或按公平值透過損益列賬計量。

按攤銷成本列賬之財務負債

財務負債(包括貿易及其他應付賬款、借款、融資租賃承擔、應付一間聯營公司／一間合營企業款項及應付債券)乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約為要求發行人作出指定付款以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而蒙受的損失的合約。財務擔保合約負債初步按其公平值計量。其後乃按以下各項較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 初始確認金額減(如適用)擔保期內確認之累計攤銷。

解除確認財務負債

當及僅當本集團之責任獲解除、取消或屆滿時，本集團才會解除確認財務負債。解除確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

5. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用綜合財務報表附註4所述本集團之會計政策時，董事須作出有關資產及負債賬面值而目前未能從其他來源得出之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃建基於過往經驗及被認為相關之其他因素。實際結果可能與該等估計有出入。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。對會計估計進行修訂乃於估計修訂期間（倘修訂只影響該期間）或於修訂期間及未來期間（倘修訂同時影響本期間及未來期間）確認。

應用會計政策之關鍵判斷

以下為董事在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額有最重大影響之關鍵判斷（不包括涉及估計之判斷（見下文））。

投資物業之遞延稅項

為了計算使用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項，董事已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團之投資物業並非根據商業模式持有，該商業模式之目的是隨時間耗用該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益。因此，在釐定本集團之投資物業遞延稅項時，董事斷定使用公平值模式計量之投資物業之賬面值全部透過銷售收回這一假設未被駁回。因此，本集團並無就位於香港之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，因為本集團毋須就位於香港之投資物業之公平值變動繳付任何所得稅。

本集團就位於中華人民共和國（「中國」）之投資物業確認遞延稅項，該等投資物業並非根據商業模式持有，該商業模式之目的是隨時間耗用該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益，並須就出售該等投資物業繳付土地增值稅。

5. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源*(續)*

應用會計政策之關鍵判斷*(續)*

長沙賽格發展有限公司(「長沙賽格」)分類為合營企業

長沙賽格為一間於中國註冊成立之有限公司,其法律形式賦予合營安排各方與公司本身分離。此外,並無合約安排或任何其他事實及情況指出合營安排各方有權享有合營安排之資產及承擔有關負債。因此,長沙賽格分類為本集團之合營企業。詳情請參閱綜合財務報表附註23。

估計不確定性之主要來源

以下為有關未來之主要假設以及於報告期末所作估計之不確定性之其他主要來源,而該等假設及不確定性大有可能導致須於下一個財政年度內對資產及負債賬面值作重大調整。

應收貸款及應收利息以及其他應收賬款的減值虧損

應收貸款及應收利息以及其他應收賬款的減值虧損指管理層根據預期信貸虧損模式對於報告日期貸款組合所產生虧損作出的最佳估計。管理層評估自應收貸款初步確認以來,其信貸風險是否大幅增加。在計算貸款的減值虧損時,本集團於假設及估計時須作出判斷,包括可反映貸款組合估計未來現金流量出現可計量減少之任何可觀察數據,以及根據可反映當前經濟情況之相關可觀察數據得出之過往虧損經驗。

預期信貸虧損的計量涉及重大管理層判斷及假設,主要包括選擇恰當的模型及確定相關關鍵的計量參數、釐定信貸風險是否大幅增加或是否已產生違約的標準、前瞻性計量的經濟指標及經濟情景及其權重的採用、針對模型未覆蓋的重大不確定因素的管理層考慮因素及估計未來現金流量。

有關預期信貸虧損的資料於綜合財務報表附註7(b)披露。

5. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源*(續)*

估計不確定性之主要來源*(續)*

金融工具之公平值計量

本集團若干財務資產、按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具及可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產按公平值計量，而公平值乃根據使用估值技術的不可觀察輸入數據釐定。在確定相關估值技術及其相關輸入數據時需要作出判斷及估計。與該等因素相關之假設變動可能會影響該等工具呈報的公平值。進一步披露請參閱綜合財務報表附註7(c)。

投資物業之公平值

於報告期末，投資物業乃根據獨立專業估值師所作之估值按公平值列賬。於釐定公平值時，獨立專業估值師乃基於涉及若干對市場狀況所作估計之估值方法。在依賴估值報告時，董事已作出判斷，信納估值所使用之假設已反映現時市場狀況。該等假設之變化會導致本集團在損益中確認之投資物業公平值變動。按公平值計量之投資物業於二零一九年十二月三十一日之賬面值約為港幣131,310,000元（二零一八年：港幣164,840,000元。）

合營企業之估計減值

於二零一九年十二月三十一日，考慮到減值指標，本集團對合營企業進行減值評估。釐定是否應確認減值虧損，需要估計相關合營企業的可收回金額，即使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者。計算使用價值時，本集團管理層須經考慮貼現率及股息支付率等因素，估計預期產生自從合營企業收取之股息之估計現金流量現值及最終出售投資之所得款項。倘實際現金流量低於或高於預期，或因事實及情況變動導致未來現金流量估計修訂，則可能會發生重大撥回或進一步確認減值，將會於發生該撥回或進一步確認期間在損益中確認。

於二零一九年十二月三十一日，經考慮於本年度在損益確認之減值約港幣17,909,000元（二零一八年：港幣零元），合營企業之賬面值約為港幣152,088,000元（二零一八年：港幣184,518,000元）。

6. 資本風險管理

本集團對其資本進行管理，以確保其可繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及股本結餘，為股東創造最大回報。本集團之整體策略和去年並無不同。

本集團之資本結構由債務淨額（包括借款、租賃負債、融資租賃承擔及應付債券，扣除現金及現金等值物）以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及累計虧損）。

董事將每年檢討資本結構。董事考慮資本成本及由各資產類別所產生之相關風險，並作為檢討之一部份。基於董事之建議，本集團將透過發行新股份及發行新債務或贖回現有債務等方式平衡其整體資本結構。

7. 金融工具

a. 金融工具分類

	二零一九年 **港幣千元**	二零一八年 港幣千元
財務資產		
按公平值透過損益列賬強制計量：		
－持作買賣投資	**4,725**	33,294
－可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產	**–**	7,468
按攤銷成本列賬之財務資產	**44,508**	77,497
按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具	**1,572**	2,426
財務負債		
按攤銷成本計量之其他財務負債	**239,590**	248,015
財務擔保合約	**4,837**	3,540

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具、應收貸款及應收利息、其他應收賬款、其他資產、應收(應付)一間聯營公司／一間合營企業之款項、銀行結餘及現金、按公平值透過損益列賬之財務資產、貿易及其他應付賬款、應付債券、租賃負債、銀行透支、融資租賃承擔及借款。該等金融工具之詳情於各附註內披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠以及時和有效之方式實施合適之措施。

本集團有關金融工具之風險種類或其管理及衡量相關風險之方式概無任何變動。

市場風險

(i) 貨幣風險

若干於中國成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。人民幣不能自由兑換成其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兑換成其他貨幣。

本集團於報告日期以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值主要以人民幣及美元(「美元」)列值。

	負債		資產	
	二零一九年	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	**港幣千元**	港幣千元
人民幣	**20,136**	–	**88**	90
美元	**–**	–	**7**	7

除上文所述者外，本集團並無因外幣匯率變動而導致面臨重大風險。

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

***市場風險**(續)*

(i) 貨幣風險(續)

本集團目前並無外匯對沖政策。然而，本集團管理層監測外匯風險並於必要時考慮對沖重大外匯風險。

敏感度分析

下表詳述本集團對港幣兑各外幣變動5%(二零一八年：5%)的敏感度。5%(二零一八年：5%)為向主要管理層人員內部呈報外匯風險時使用的敏感匯率，且表示管理層對外匯匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括尚未結清外幣計值的貨幣項目，且於報告期末就外匯匯率變動5%(二零一八年：5%)調整其換算。以下正數表示倘港幣兑各外幣升值時的税後虧損減少。港幣兑相關外幣升值5%(二零一八年：5%)時，則對税後虧損有同等但相反的影響，且下述結餘將為負數。

	人民幣影響	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
税後虧損(增加)減少	**(1,002)**	5

由於港元與美元掛鉤，並無就美元編製任何敏感度分析。

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

***市場風險**(續)*

(ii) 利率風險

本集團之收入及經營現金流量或會受市場利率變動影響。本集團須承受之市場利率變動風險主要產生自借款(詳情見綜合財務報表附註34)及租賃負債(詳情見綜合財務報表附註36)。浮息借款及定息借款以及租賃負債分別令本集團須承受現金流量利率風險及公平值利率風險。於二零一九年十二月三十一日,約0%(二零一八年:18%)借款按浮動利率計息。年末未清償借款之利率及償還條款披露於綜合財務報表附註34。

並非按公平值透過損益列賬計量之財務負債之利息開支

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
按攤銷成本列賬之財務負債	**23,800**	27,237

本集團所承受之現金流量利率風險乃因利率變動對銀行結餘及銀行借款(按浮動利率計息)之影響所致。

應收貸款及應收利息、應付債券、若干其他應收賬款、租賃負債、融資租賃承擔及若干按公平值透過損益列賬之財務資產(按固定利率計息)令本集團須承受公平值利率風險。本集團並無訂定管理利率風險之政策。由於風險被視為並不重大,故本集團並無使用任何衍生工具合約或訂定任何政策,以對沖其利率風險。

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

***市場風險**(續)*

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

由於董事認為因浮息銀行結餘產生之現金流量利率風險甚微，故敏感度分析並無計入銀行結餘。

倘若浮息借款之利率上升／下降100個基點，並假設於報告期期末仍未結算之該等金融工具於整個年度內仍未結算，則在所有其他變數保持不變之情況下，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度除税後虧損(二零一八年：除税後虧損)應會增加／減少(二零一八年：增加／減少)約港幣零元(二零一八年：港幣252,000元)。該假定變動對本集團權益之其他組成部份並無影響。此乃主要因本集團在浮息借款利率方面之風險所致。上升或下降100個基點指管理層對利率合理潛在變動之評估。

(iii) 其他價格風險

本集團就其上市股本證券投資面對股價風險。管理層透過維持具不同風險之投資組合，管理風險。本集團之其他價格風險主要集中於聯交所所報之股本工具。

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

***市場風險**(續)*

(iii) 其他價格風險(續)

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告日期所面對之股價風險予以釐定。

倘按公平值透過損益列賬之各股本證券價格上升／下降10%(二零一八年:10%),截至二零一九年十二月三十一日止年度之除税後虧損將減少／增加約港幣473,000元(二零一八年:港幣3,329,000元),乃因按公平值透過損益列賬之財務資產之變動所致。

信貸風險及減值評估

本集團之信貸風險主要來自於應收貸款及應收利息、其他應收賬款、應收一間聯營公司／一間合營企業款項、銀行結餘及財務擔保合約。本集團不持有任何抵押品或其他信用增級,以涵蓋財務資產相關的信貸風險,惟與應收貸款及應收利息有關的信貸風險因以上市公司提供的上市股票、未上市股份及物業以及公司擔保作抵押而減低者除外。

為盡可能減低信貸風險,本集團管理層負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序,以確保已就收回逾期債項採取跟進行動。此外,本集團會於各報告期末審閱各個個別應收賬款之可收回數額,以確保已就不可收回數額作出充分減值虧損。就此而言,董事認為,本集團之信貸風險已大幅減低。

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險及減值評估(續)

應收貸款及應收利息

就應收貸款及應收利息(指根據本集團之貸款融資業務向客戶提供之融資墊款)而言,均會對所有客戶作個別信貸評估。該等評估針對客戶之財務背景及目前還款能力,並考慮到客戶特定之賬戶資料以及關於客戶營業所在經濟環境之資料。

本集團面對之信貸風險主要受每個客戶之個人特色所影響。於客戶經營之行業之拖欠風險亦會對信貸風險構成影響,但影響相對較少。

就源自本集團貸款融資業務之應收貸款及應收利息而言,於二零一九年十二月三十一日,總應收貸款及應收利息淨額中有75%(二零一八年:45%)來自本集團最大客戶,而於二零一九年十二月三十一日,總應收貸款及應收利息淨額中則有100%(二零一八年:98%)來自本集團貸款融資業務的本集團五名最大客戶。

由於管理層已適當審慎地批授信貸並定期查核有關客戶之財務背景,故董事認為信貸風險已受到控制。

董事基於債務人的過往信貸虧損經歷及客戶就應收貸款及應收利息質押的抵押品之公平值,估計應收貸款及應收利息的估計虧損率。基於董事的評估,截至二零一九年十二月三十一日止年度於損益確認減值虧損撥回約港幣1,944,000元(二零一八年:減值虧損約港幣1,949,000元)。

銀行結餘

銀行結餘信貸風險有限,是因為對手方為經國際信貸機構認可具有高信貸評級的知名銀行。本集團參考外界信貸評級機構發佈的各信貸評級級別之違約可能性及虧損違約相關的資料評估銀行結餘的12個月預期信貸虧損。基於平均虧損率,銀行結餘的12個月預期信貸虧損被視為甚微。

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險及減值評估(續)

應收聯營公司及合營企業款項

本集團定期監測聯營公司及合營企業的業務表現。本集團於該等結餘的信貸風險透過該等實體所持資產價值及參與或共同控制該等實體的有關活動的權利而降低。董事認為，就應收一間合營企業款項而言，該等款項的信貸風險自初始確認並無大幅增加且本集團已基於12個月預期信貸虧損計提減值；同時，董事認為，就應收一間聯營公司款項而言，該等款項的信貸風險自初始確認以來大幅增加且本集團已基於全期預期信貸虧損(已發生信貸減值)計提減值。

其他應收賬款及其他資產

就其他應收賬款及按金以及其他資產而言，董事基於過往結算記錄、過往經驗以及屬合理有理據的前瞻性資料的定量及定性資料，定期個別評估其他應收賬款及按金的可收回性。除本集團基於全期預期信貸虧損計提減值的逾期款項外，本公司董事認為該等款項的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加且本集團已基於12個月預期信貸虧損計提減值。

財務擔保合約

就財務擔保合約而言，本集團於二零一九年十二月三十一日根據擔保合約擔保的最高款項為港幣20,500,000元(二零一八年：港幣14,000,000元)。於報告期末，董事已進行減值評估並得出結論，財務擔保合約的信貸風險自初始確認以來已大幅增加，本集團已基於全期預期信貸虧損(已信貸減值)計提減值。

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險及減值評估(續)

本集團內部信貸風險等級評定包括以下類別：

內部信貸評級	說明	貿易應收賬款	其他財務資產
低風險	交易對手的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常於到期日後還款但通常全數結清	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
存疑	信貸風險自初始確認以來顯著增加（透過內部或外部資源開發之信息）	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值
虧損	有證據顯示有關資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損－已發生信貸減值	全期預期信貸虧損－已發生信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難且本集團不認為日後可收回有關款項	撇銷有關金額	撇銷有關金額

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險及減值評估(續)

下表詳細列出本集團財務資產及財務擔保合約信貸風險敞口，該等財務資產及財務擔保合約須進行預期信貸虧損評估。

二零一九年	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值 港幣千元	港幣千元
按攤銷成本計量的財務資產						
銀行結餘	31	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損		1,312
其他資產	30	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損		805
其他應收賬款	29	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	5,908	
			存疑	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	2,470	
			虧損	全期預期信貸虧損－已發生信貸減值	101,315	109,693
應收貸款及應收利息	27	不適用	觀察名單	12個月預期信貸虧損	21,685	
			存疑	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	3,849	
			虧損	全期預期信貸虧損－已發生信貸減值	160,032	185,566
應收一間合營企業款項	23	不適用	觀察名單	12個月預期信貸虧損		4,388
應收一間聯營公司款項	22	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損		28
其他項目						
財務擔保合約(附註)	38	不適用	虧損	全期預期信貸虧損－已發生信貸減值		20,500

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險及減值評估(續)

二零一八年	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值 港幣千元	港幣千元
按攤銷成本計量的財務資產						
銀行結餘	31	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損		7,184
其他應收賬款	29	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	28,518	
			虧損	全期預期信貸虧損－已發生信貸減值	264,729	293,247
應收貸款及應收利息	27	不適用	存疑	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	38,426	
			虧損	全期預期信貸虧損－已發生信貸減值	146,147	184,573
應收一間合營企業款項	23	不適用	觀察名單	12個月預期信貸虧損		1,874
應收一間聯營公司款項	22	不適用	觀察名單	12個月預期信貸虧損		46
其他項目						
財務擔保合約(附註)	38	不適用	虧損	全期預期信貸虧損－已發生信貸減值		14,000

附註： 就財務擔保合約而言，賬面總值指本集團根據各合約擔保的最高金額。

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險及減值評估(續)

下表列示已就其他應收賬款確認的虧損撥備對賬:

	12個月預期信貸虧損 港幣千元	全期預期信貸虧損(未發生信貸減值) 港幣千元	全期預期信貸虧損(已發生信貸減值) 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年一月一日	912	–	228,730	229,642
因於一月一日確認金融工具而出現的變動:				
–已確認減值虧損	–	–	20,899	20,899
於二零一八年十二月三十一日	912	–	249,629	250,541
因於一月一日確認金融工具而出現的變動:				
–已確認減值虧損	–	68	15,008	15,076
–已撥回減值虧損	(819)	–	–	(819)
–撇銷	–	–	(164,647)	(164,647)
產生的新財務資產	–	–	120	120
於二零一九年十二月三十一日	93	68	100,133	100,271

其他應收賬款的虧損撥備主要因以下各項而出現的變動:

	二零一九年		
	12個月預期信貸虧損增加/(減少) 港幣千元	**全期預期信貸虧損增加(減少) 未發生信貸減值 港幣千元**	**已發生信貸減值 港幣千元**
拖欠付款增加	**–**	**–**	**15,128**
透過出售附屬公司處置	**–**	**–**	**(164,624)**

	二零一八年		
	12個月預期信貸虧損增加/(減少) 港幣千元	全期預期信貸虧損增加(減少) 未發生信貸減值 港幣千元	已發生信貸減值 港幣千元
拖欠付款增加	–	–	20,899

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險及減值評估(續)

下表列示已就應收貸款及應收利息確認的虧損撥備對賬:

	12個月預期信貸虧損 港幣千元	全期預期信貸虧損(未發生信貸減值) 港幣千元	全期預期信貸虧損(已發生信貸減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日	–	190,010	118,816	308,826
因於一月一日確認金融工具而出現的變動:				
–轉撥至已發生信貸減值	–	(151,980)	151,980	–
–已確認減值虧損	–	–	5,400	5,400
–已撥回減值虧損	–	–	(3,451)	(3,451)
–撇銷	–	–	(151,980)	(151,980)
於二零一八年十二月三十一日	–	38,030	120,765	158,795
因於一月一日確認金融工具而出現的變動:				
–轉撥至已發生信貸減值	–	(38,030)	38,030	–
–已確認減值虧損	–	–	4,428	4,428
–已撥回減值虧損	–	–	(9,217)	(9,217)
新產生的金融資產	2,845	–	–	2,845
於二零一九年十二月三十一日	2,845	–	154,006	156,851

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險及減值評估(續)

應收貸款及應收利息虧損撥備變動主要是由於:

	二零一九年		
	12個月預期信貸虧損增加／(減少)	**全期預期信貸虧損減少**	
		未發生信貸減值	**已發生信貸減值**
	港幣千元	**港幣千元**	**港幣千元**
抵銷收購一間附屬公司	**–**	**–**	**(9,217)**

	二零一八年		
	12個月預期信貸虧損增加／(減少)	全期預期信貸虧損增加	
		未發生信貸減值	已發生信貸減值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
違約付款增加	–	–	5,400

下表列示已就應收一間聯營公司款項確認的虧損撥備對賬:

	12個月預期信貸虧損
	港幣千元
於二零一八年一月一日	–
因於一月一日確認金融工具而出現的變動:	
一已確認減值虧損	41
於二零一八年十二月三十一日	41
因於一月一日確認金融工具而出現的變動:	
一已撥回減值虧損	(16)
於二零一九年十二月三十一日	25

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險及減值評估(續)

下表列示已就應收一間合營企業款項確認的虧損撥備對賬:

	12個月預期信貸虧損 港幣千元
於二零一八年一月一日	169
因於一月一日確認金融工具而出現的變動:	
一已撥回減值虧損	(119)
於二零一八年十二月三十一日	50
因於一月一日確認金融工具而出現的變動:	
一已確認減值虧損	96
於二零一九年十二月三十一日	146

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險及減值評估(續)

下表載列就財務擔保合約確認的虧損撥備對賬:

	全期預期信貸虧損—已發生信貸減值 港幣千元
於二零一八年一月一日	–
已撥備新財務擔保	3,540
於二零一八年十二月三十一日	3,540
已撥回減值虧損	(578)
已撥備新財務擔保	1,875
於二零一九年十二月三十一日	4,837

流動資金風險

在管理流動資金風險時,本集團監控及維持管理層認為足夠之現金及現金等值數額,以為本集團之業務營運提供資金並減輕現金流量波動之影響。本集團管理層監控借貸之使用,確保遵守貸款契約。

下表詳述本集團財務負債之餘下之合約到期時間。下表乃基於財務負債於本集團須支付之最早日期之未貼現現金流量編製。具體而言,附有按要求償還條款之借款包括於最早時間組別內,不論選擇行使彼等權利之銀行盈利能力。其他非衍生財務負債之到期日乃基於協定之償還日期。

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

***流動資金風險*(續)**

下表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，未貼現款項乃源自報告期末之利率曲線。

於二零一九年十二月三十一日

	加權平均實際利率 %	按要求或於一年內 港幣千元	超過一年但兩年內 港幣千元	超過兩年但五年內 港幣千元	超過五年 港幣千元	未貼現現金流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
貿易及其他應付賬款	不適用	**70,830**	**–**	**–**	**–**	**70,830**	**70,830**
應付一間聯營公司款項	不適用	**731**	**–**	**–**	**–**	**731**	**731**
應付一間合營企業款項	不適用	**3,000**	**–**	**–**	**–**	**3,000**	**3,000**
借款	**12.73%**	**107,841**	**–**	**21,747**	**–**	**129,588**	**114,959**
應付債券	**7.6%**	**43,800**	**10,600**	**–**	**–**	**54,400**	**50,000**
租賃負債	**11.6%**	**3,581**	**3,514**	**971**	**–**	**8,066**	**7,226**
銀行透支	**6.38%**	**70**	**–**	**–**	**–**	**70**	**70**
		229,853	**14,114**	**22,718**	**–**	**266,685**	**246,816**

於二零一八年十二月三十一日

	加權平均實際利率 %	按要求或於一年內 港幣千元	超過一年但兩年內 港幣千元	超過兩年但五年內 港幣千元	超過五年 港幣千元	未貼現現金流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
貿易及其他應付賬款	不適用	50,448	–	–	–	50,448	50,448
應付一間聯營公司款項	不適用	723	–	–	–	723	723
應付一間合營企業款項	不適用	3,000	–	–	–	3,000	3,000
借款	13.09%	160,982	–	–	–	160,982	142,349
應付債券	7.60%	13,800	43,200	–	–	57,000	50,000
融資租賃承擔	4.38%	783	333	491	–	1,607	1,495
		229,736	43,533	491	–	273,760	248,015

7. 金融工具*(續)*

b. 財務風險管理目標及政策*(續)*

***流動資金風險*(續)**

附有按要求償還條款之銀行借款在以上到期日分析中列入「按要求或於一年內」時間範圍內。於二零一九年十二月三十一日，該等借款之賬面總值約為港幣16,289,000元（二零一八年：港幣16,974,000元）。考慮到本集團之財務狀況，董事相信金融機構不大可能會行使酌情權要求即時還款。董事相信，該等借款將於報告期期末後根據貸款協議所載之預定還款日期，於未來12年（二零一八年：13年）每月分期償還，有關詳情載於下表。

	到期分析－基於還款時間表附有按要求償還條款的銀行貸款					
	一年以下 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未貼現現金流出總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
二零一九年十二月三十一日	2,344	2,344	7,032	17,794	29,514	16,289
二零一八年十二月三十一日	1,486	1,486	5,948	11,279	20,199	16,974

上述財務擔保合約款項包括本集團可能須結算安排下全部擔保款項的最高金額（倘對手方向擔保人索償該款項）。基於報告期末的預期，本集團認為，根據安排將很可能不會有任何應付款項。然而，該估計視乎對手方根據擔保索償的可能性而變化，對手方持有的獲擔保應收財務賬款可能遭受信貸虧損。

7. 金融工具*(續)*

c. 金融工具公平值計量

本集團之部份金融工具就財務報告而言乃按公平值計量。董事負責釐定公平值及釐定公平值之過程。

於估計公平值時，本集團使用可動用範圍內之市場可觀察數據。倘第一層輸入數據不可獲得，本集團聘請第三方合資格估值師進行估值。董事會與合資格外部估值師緊密合作以建立適當之估值技術以及模型輸入數據。

(i) 本集團乃以持續基準對財務資產之公平值進行計量

本集團部份財務資產於各報告期末按公平值計量。下表載列有關如何釐定該等財務資產之公平值(尤其是所使用之估值技術及輸入數據)之資料。

	於二零一九年十二月三十一日之公平值層級		
	第一層 **港幣千元**	**第三層** **港幣千元**	**總額** **港幣千元**
按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具	**–**	**1,572**	**1,572**
按公平值透過損益列賬之財務資產			
－持作買賣之上市股本證券	**4,725**	**–**	**4,725**
	4.725	**1,572**	**6,297**

	於二零一八年十二月三十一日之公平值層級		
	第一層 港幣千元	第三層 港幣千元	總額 港幣千元
按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具	–	2,426	2,426
按公平值透過損益列賬之財務資產			
－持作買賣之上市股本證券	33,294	–	33,294
－可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產	–	7,468	7,468
	33,294	9,894	43,188

7. 金融工具*(續)*

c. 金融工具公平值計量*(續)*

(i) 本集團乃以持續基準對財務資產之公平值進行計量(續)

財務資產／財務負債	下列日期之公平值		公平值層級	公平值層級及輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	二零一九年十二月三十一日	二零一八年十二月三十一日			
持作買賣投資	資產－約港幣4,725,000元	資產－約港幣33,294,000元	第一層	活躍市場之報價（二零一八年：活躍市場之報價）	不適用
可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產（附註(a)）	資產－約港幣零元	資產－約港幣7,468,000元	第三層	復原法（二零一八年：使用伯力克－舒爾斯模式釐定之貼現率及波動水平）	不適用（二零一八年：波幅）
按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具（附註(b)）	資產－約港幣1,572,000元	資產－約港幣2,426,000元	第三層	市場法（二零一八年：市場法）	市淨率（二零一八年：市淨率）

附註：

(a) 於二零一八年十二月三十一日，估值所用之預期波幅增加將導致可換股工具之公平值計量增加，反之亦然。預期波幅增加／減少10%及所有其他變數維持不變將使可換股工具之賬面值分別減少／增加港幣70,000元及港幣76,000元。

(b) 於二零一九年十二月三十一日，單獨使用的市淨率增加導致按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具之公平值計量增加，反之亦然。截至二零一九年十二月三十一日止年度，市淨率增加／減少10%，而所有其他變量不變，則按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具之賬面值將分別增加／減少港幣246,000元／ 港幣246,000元。

於本年度及以往年度，公平值等級之間並無轉撥。

7. 金融工具*(續)*

c. 金融工具公平值計量*(續)*

(ii) 財務資產及財務負債第三層公平值計量按持續基準之對賬:

	按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具 港幣千元	可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產 港幣千元
於二零一八年一月一日	–	27,449
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日作出調整	2,453	–
計入損益的虧損總額	–	(32)
計入其他全面收益的虧損總額	(27)	–
贖回之收益	–	3,551
到期及重新分類為其他應收賬款	–	(23,500)
於二零一八年十二月三十一日	2,426	7,468
計入損益的虧損總額	–	(7,468)
計入其他全面收益的虧損總額	(854)	–
於二零一九年十二月三十一日	**1,572**	**–**

董事認為按攤銷成本於綜合財務報表列賬之財務資產及財務負債與其公平值相若。

8. 收入

(i) 解除客戶合約收益

截至二零一九年十二月三十一日止年度

分類	港幣千元
銷售商品	
－茶葉產品	**1,991**
地區市場	
香港	**1,991**
收入時間	
於某個時間點	**1,991**

以下載列客戶合約收益與在分類資料內披露之金額之對賬。

	港幣千元
客戶合約收益	
－銷售商品	**1,991**
租賃	**1,369**
實際利息法下之利息	**774**
按公平值透過損益列賬之財務資產之股息收入	**6**
總收入	**4,140**

8. 收入*(續)*

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分類	港幣千元
銷售商品	
－茶葉產品	20,544
地區市場	
香港	20,544
收入時間	
於某個時間點	20,544

以下載列客戶合約收益與在分類資料內披露之金額之對賬。

	港幣千元
客戶合約收益	
－銷售商品	20,544
租金收入	2,516
實際利息法下之利息	1,814
按公平值透過損益列賬之財務資產之股息收入	12
總收入	24,886

(ii) 客戶合約之履約責任

在商品之控制權已轉移予客戶時(即向客戶交付商品的時間點)確認銷售茶葉產品的收入。當商品已運至客戶之特定地點時即為交貨。

8. 收入*(續)*

(iii) 租賃

	二零一九年 港幣千元
就經營租賃而言： 固定租賃付款或取決於指數或利率的租賃付款	**1,369**

9. 經營分類

就資源分配及評估分類表現而向執行董事(即首席營運決策者「首席營運決策者」)匯報之資料，主要關於已交付或已提供之貨物或服務種類。截至二零一九年十二月三十一日止年度，隨著收購富通證券有限公司，本集團開始從事證券交易業務，且首席營運決策者考慮將該業務併入就證券提供意見及資產管理分類。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號之呈報分類如下：

1.	物業投資	–	投資於物業以賺取租金收入為目的
2.	證券買賣	–	證券買賣及按公平值透過損益列賬之財務資產之股息收入
3.	貸款融資	–	提供融資服務
4.	買賣業務	–	銷售商品
5.	證券交易、就證券提供意見及提供資產管理	–	證券交易、就證券提供意見及提供資產管理

9. 經營分類*(續)*

分類收入及業績

以下為本集團按呈報分類劃分之收入及業績分析:

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分類收入		
一物業投資	**1,369**	2,516
一證券買賣	**6**	12
一貸款融資	**774**	1,814
一買賣業務	**1,991**	20,544
一證券交易、就證券提供意見及提供資產管理	**–**	–
	4,140	24,886
分類溢利(虧損)		
一物業投資	**(33,261)**	17,706
一證券買賣	**(14,379)**	(123,768)
一貸款融資	**(3,257)**	(2,850)
一買賣業務	**306**	(1,088)
一證券交易、就證券提供意見及提供資產管理	**(15,454)**	(644)
	(66,045)	(110,644)
未分配企業開支	**(56,213)**	(66,162)
未分配企業收入	**2,047**	606
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動(虧損)收益淨額	**(7,468)**	3,519
出售附屬公司之(虧損)收益	**(1,511)**	907
視作出售一間附屬公司之收益	**–**	45
出售廠房及設備之收益淨額	**2,626**	–
出售使用權資產之收益	**503**	–
就以下各項(確認)撥回之減值虧損		
一應收一間聯營公司款項	**16**	(41)
一應收一間合營企業款項	**(96)**	119
一其他應收賬款	**(14,377)**	(20,899)
商譽之減值虧損	**–**	(389)
使用權資產減值虧損	**(15,297)**	–
撇除其他應收賬款	**–**	(240)
財務擔保	**(1,297)**	(3,540)
應佔聯營公司業績	**(4)**	(11)
未分配融資成本	**(23,328)**	(22,533)
除税前虧損	**(180,444)**	(219,263)

9. 經營分類*(續)*

分類收入及業績*(續)*

上文呈報之分類收入乃來自外部客戶之收入。兩個年度並無分類間銷售。

經營分類之會計政策與於綜合財務報表附註4所述之本集團會計政策相同。分類溢利(虧損)指每個分類所賺取溢利(所蒙受虧損),而並無獲分配中央行政費用、董事薪酬、按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動虧損(收益)、商譽/使用權資產減值、就其他應收賬款/應收一間聯營公司款項/應收一間合營企業款項撥回之減值虧損(已確認)、出售附屬公司(虧損)收益、視作出售一間附屬公司之收益、出售廠房及設備的收益淨額、出售使用權資產的收益、撇除其他應收賬款、財務擔保、應佔聯營公司業績及若干融資成本。此乃向首席營運決策者報告以進行資源分配及表現評估之方法。

9. 經營分類(續)

分類資產及負債

以下為按呈報及經營分類劃分之本集團資產及負債分析:

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分類資產		
一物業投資	**283,398**	350,482
一證券買賣	**4,895**	44,225
一貸款融資	**12,170**	31,174
一買賣業務	**10**	1,438
一證券交易、就證券提供意見及提供資產管理	**8,258**	625
分類資產總值	**308,731**	427,944
分類為持作出售之資產	**3,557**	17,270
未分配企業資產	**41,308**	79,784
綜合資產	**353,596**	524,998
分類負債		
一物業投資	**9,988**	17,938
一證券買賣	**581**	22,491
一貸款融資	**261**	808
一買賣業務	**431**	840
一證券交易、就證券提供意見及提供資產管理	**9,816**	110
分類負債總額	**21,077**	42,187
與分類為持作出售之資產有關之負債	**–**	5,719
未分配企業負債	**241,128**	219,872
綜合負債	**262,205**	267,778

為了監察分類業績及在分類之間分配資源:

- 所有資產分配至經營分類,惟廠房及設備、預付租賃款項、於聯營公司之若干權益、應收聯營公司╱合營企業款項、會所債券、若干應收貸款及利息、按公平值透過損益列賬之若干財務資產、使用權資產、分類為持作出售之資產、銀行結餘及現金、若干預付款項、按金及其他應收賬款除外;及
- 所有負債分配至經營分類,惟若干應計費用及其他應付賬款、若干借款、銀行透支、融資租賃承擔、應付一間聯營公司款項、税項負債、若干與分類為持作出售之資產有關之負債、財務擔保合約、租賃負債、應付債券及遞延税項負債。

9. 經營分類(續)

分類資產及負債(續)

其他分類資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	買賣業務 港幣千元	證券交易、就證券提供意見及提供資產管理 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
在計量分類損益或分類資產中計入之金額:							
於合營企業權益之減值虧損	17,909	–	–	–	–	–	17,909
出售一項投資物業之收益	(400)	–	–	–	–	–	(400)
投資物業公平值變動之虧損淨額	19,377	–	–	–	–	–	19,377
商譽之減值虧損	–	–	–	–	1,660	–	1,660
出售附屬公司之虧損(收益)	2,606	–	–	–	–	(1,511)	1,095
應佔合營企業業績	11,427	–	–	–	–	–	11,427
撥回應收貸款及應收利息之減值虧損	–	–	(1,944)	–	–	–	(1,944)
融資成本	–	472	–	–	–	23,328	23,800
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動虧損淨額	–	13,868	–	–	–	7,468	21,336
撇除其他無形資產	–	–	–	–	5,732	–	5,732
投資物業添置	35,747	–	–	–	–	–	35,747
於聯營公司之權益增加	–	–	–	10	–	–	10
定期向首席營運決策者提供但在計量分類損益或分類資產時並無包括在內之金額:							
廠房及設備添置	–	–	–	–	–	2,182	2,182
出售廠房及設備收益	–	–	–	–	–	(2,626)	(2,626)
廠房及設備折舊	–	–	–	–	–	1,471	1,471
使用權資產折舊	–	–	–	–	–	3,092	3,092
使用權資產添置	–	–	–	–	–	9,197	9,197
出售使用權資產的收益	–	–	–	–	–	503	503
就以下各項確認(撥回)之減值虧損:							
–其他應收賬款	–	–	–	–	–	14,377	14,377
–應收一間聯營公司款項	–	–	–	–	–	(16)	(16)
–應收一間合營企業款項	–	–	–	–	–	96	96
使用權資產減值虧損	–	–	–	–	–	–	15,297
財務擔保	–	–	–	–	–	1,297	1,297
應佔聯營公司業績	–	–	–	–	–	4	4

9. 經營分類(續)

分類資產及負債(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	買賣業務 港幣千元	就證券提供意見及提供資產管理 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
在計量分類損益或分類資產中計入之金額:							
廠房及設備折舊	–	–	–	–	–	3,898	3,898
出售一項投資物業之收益	(80)	–	–	–	–	–	(80)
投資物業公平值變動之收益淨額	(8,291)	–	–	–	–	–	(8,291)
應佔合營企業業績	(12,689)	–	–	–	–	1,491	(11,198)
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動(收益)虧損	–	–	56,601	–	–	(3,519)	53,082
應收貸款及應收利息之減值虧損	–	–	1,949	–	–	–	1,949
出售按公平值透過損益列賬之財務資產之虧損	–	57,074	–	–	–	–	57,074
融資成本	–	4,704	–	–	–	22,533	27,237
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動虧損	–	53,082	–	–	–	–	53,082
投資物業添置	45,749	–	–	–	–	–	45,749
預付租賃款項攤銷	–	–	–	–	–	388	388
定期向首席營運決策者提供但在計量分類損益或分類資產時並無包括在內之金額:							
商譽之減值虧損	–	–	–	–	–	389	389
出售一間附屬公司之收益	–	–	–	–	–	(907)	(907)
視作出售一間附屬公司之收益	–	–	–	–	–	(45)	(45)
就以下各項確認(撥回)之減值虧損:							
–其他應收賬款	–	–	–	–	–	20,899	20,899
–應收一間聯營公司款項	–	–	–	–	–	41	41
–應收一間合營企業款項	–	–	–	–	–	(119)	(119)
撇除其他應收賬款	–	–	–	–	–	240	240
財務擔保	–	–	–	–	–	3,540	3,540
撇銷廠房及設備之虧損	–	–	–	–	–	2	2
添置廠房及設備	–	–	–	–	–	7,108	7,108
應佔合營企業業績	–	–	–	–	–	11	11

9. 經營分類*(續)*

地區資料

本集團之營運位於中國、香港及北馬利安納群島聯邦(「北馬利安納群島聯邦」)。

有關本集團來自外部客戶之收入之資料按經營所在地區呈列。有關本集團非流動資產(不包括金融工具)之資料按資產所在地呈列:

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零一九年	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	**港幣千元**	港幣千元
香港	**4,140**	24,886	**145,756**	184,182
中國	**–**	–	**152,088**	184,518
北馬利安納群島聯邦	**–**	–	**–**	18,726
	4,140	24,886	**297,844**	387,426

有關主要客戶之資料

於相應年度來自對本集團總收入貢獻超過10%之客戶之收入如下:

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
客戶A[1]	**–**	15,050
客戶B[1]	**–**	5,280
客戶C[1]	**500**	–
客戶D[1]	**500**	–
客戶E[1]	**500**	–

[1] 來自買賣業務之收入

10a. 其他收入

本集團之其他收入及收益分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行存款之利息收入	**3**	5
其他應收賬款之利息收入（附註）	**–**	281
按公平值透過損益列賬之財務資產之利息收入	**320**	320
償還借款人的利息費用	**1,515**	–
其他	**209**	–
	2,047	606

附註： 該款項指按年利率5%計息之其他應收賬款之利息收入，其中其他應收賬款於截至二零一八年十二月三十一日止年度已悉數結算。

10b. 其他收益及虧損

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
商譽之減值虧損	*47*	**(1,660)**	(389)
於合營企業之權益之減值虧損	*23*	**(17,909)**	–
撇銷無形資產	*25*	**(5,732)**	–
出售按公平值透過損益列賬之財務資產之虧損		**–**	(57,074)
出售一項投資物業之收益		**400**	80
出售廠房及設備之收益淨額		**2,626**	–
出售附屬公司之（虧損）收益	*49*	**(1,095)**	907
出售使用權資產之收益		**503**	–
視作出售一間附屬公司之收益	*49*	**–**	45
投資物業公平值變動之（虧損）收益淨額	*21*	**(19,377)**	8,291
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動虧損淨額		**(21,336)**	(53,082)
使用權資產之減值虧損	*19*	**(15,297)**	–
撇銷其他應收賬款		**–**	(240)
		(78,877)	(101,462)

10c. 預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
就以下各項撥回（確認）之減值虧損：		
－應收貸款及應收利息	**1,944**	(1,949)
－其他應收賬款	**(14,377)**	(20,899)
－應收一間聯營公司款項	**16**	(41)
－應收一間合營企業款項	**(96)**	119
－財務擔保合約	**(1,297)**	(3,540)
	(13,810)	(26,310)

減值評估詳情載於綜合財務報表附註7(b)。

11. 融資成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
利息：		
銀行借款	**1,369**	457
其他貸款	**17,399**	18,210
應付債券	**3,800**	3,800
租賃負債利息／融資租賃承擔	**760**	66
保證金賬戶	**472**	4,704
	23,800	27,237

12. 所得稅支出

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期稅項－香港	**10**	–
遞延稅項（附註39）	**79**	167
	89	167

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務（修訂）（第7號）條例草案》（「條例草案」），引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署成為法律，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格法團實體首港幣2,000,000元溢利的稅率為8.25%，而超過港幣2,000,000元的溢利稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制資格的法團實體將繼續按16.5%的統一稅率繳納稅項。

董事認為，於執行利得稅兩級制時涉及的金額對綜合財務報表不重大。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無就香港稅項計提撥備，因為本集團並無於香港產生任何應課稅溢利。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及《企業所得稅法實施條例》，中國附屬公司截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之稅率為25%。

其他司法權區產生之稅項按相關司法權區現行稅率計算。

12. 所得稅支出*(續)*

本年度所得稅支出與綜合損益及其他全面收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零一九年 **港幣千元**	二零一八年 港幣千元
除稅前虧損	**(180,444)**	(219,263)
按本地所得稅率16.5%（二零一八年：16.5%）計算之稅項	**(29,773)**	(36,178)
應佔合營企業業績之稅務影響	**1,885**	(1,848)
應佔聯營公司業績之稅務影響	**1**	1
不可扣稅開支之稅務影響	**28,202**	38,130
毋須課稅收入之稅務影響	**(499)**	(4,065)
投資物業之遞延稅項之稅務影響	**79**	167
未確認稅項虧損之稅務影響	**271**	3,960
動用先前未確認之稅項虧損	**(77)**	–
本年度所得稅支出	**89**	167

13. 年內虧損

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年內虧損已扣除（計入）：		
員工成本，包括董事酬金（附註14）：		
薪酬及津貼	**24,042**	32,451
退休福利計劃供款	**434**	689
	24,476	33,140
租金收入總額	**(1,369)**	(2,516)
減：年內產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支（已計入銷售成本）	**153**	311
租金收入淨額	**(1,216)**	(2,205)
核數師酬金－核數服務	**1,357**	985
確認為開支之存貨成本	**1,877**	20,070
廠房及設備折舊	**1,471**	3,898
使用權資產折舊	**3,092**	–
預付租賃款項攤銷	**–**	388
撇銷廠房及設備虧損	**–**	2
根據經營租賃之最低租金付款	**3,343**	3,844
法律及專業費用	**6,869**	7,012
顧問費用	**3,049**	7,352

14. 董事及主要行政人員酬金

年內董事及主要行政人員之酬金乃根據適用之GEM上市規則及香港公司條例披露如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪酬及津貼 港幣千元	退休福利計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事				
陳瑞常	–	1,937	18	1,955
莫贊生	–	1,001	18	1,019
	–	2,938	36	2,974
非執行董事				
林國興	–	480	–	480
獨立非執行董事				
袁慧敏	331	–	–	331
周傅傑	331	–	–	331
林兆昌	331	–	–	331
	993	–	–	993
	993	3,418	36	4,447

14. 董事及主要行政人員酬金*(續)*

截至二零一八年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪酬及津貼 港幣千元	退休福利計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事				
林國興(附註)	–	1,907	17	1,924
陳瑞常	–	1,937	18	1,955
莫贊生	–	1,001	18	1,019
	–	4,845	53	4,898
非執行董事				
林國興(附註)	–	40	–	40
獨立非執行董事				
袁慧敏	331	–	–	331
周傅傑	331	–	–	331
林兆昌	331	–	–	331
	993	–	–	993
	993	4,885	53	5,931

附註:

林國興先生於二零一八年十二月一日由本公司執行董事調任為非執行董事。

14. 董事及主要行政人員酬金*(續)*

已於上文披露之執行董事薪金乃為彼等就本公司及本集團管理事務方面已提供的服務而提供。

已於上文披露之非執行董事薪金乃為彼作為本公司董事已提供的服務而提供。

已於上文披露之獨立非執行董事薪金乃為彼等作為本公司董事已提供的服務而提供。

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，概無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金之安排。截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，並無向董事及主要行政人員支付酬金，作為邀請其加入或加入本集團時之獎勵或作為其失去職位之補償。

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，本公司並無委任任何行政總裁。執行董事履行行政總裁之職責。上文所披露彼等之薪酬包括執行董事所提供之服務。

15. 五名最高薪酬僱員

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名董事(二零一八年:兩名董事),其酬金詳情載於上文附註14。餘下三名(二零一八年:三名)既非本公司董事又非主要行政人之最高薪酬僱員於本年度之酬金詳情如下:

	二零一九年 **港幣千元**	二零一八年 港幣千元
薪酬及津貼	**3,694**	4,762
退休福利計劃供款	**48**	54
	3,742	4,816

介乎下列酬金範圍之內的非董事最高薪酬僱員的數目如下:

	二零一九年 **僱員人數**	二零一八年 僱員人數
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	**3**	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	**–**	2
	3	3

16. 股息

於截至二零一九年十二月三十一日止年度,並無向本公司普通股股東支付或建議派發任何股息,自報告期末以來亦無建議派發任何股息(二零一八年:無)。

17. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
虧損		
計算每股基本及攤薄虧損的本公司擁有人應佔本年度虧損	**(178,040)**	(221,601)

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
股份數目		
計算每股基本虧損的普通股加權平均數	**245,468**	206,778
潛在攤薄普通股的影響：		
一購股權	**不適用**	不適用
計算每股攤薄虧損的普通股加權平均數	**245,468**	206,778

由於將導致被視為反攤薄的年度每股虧損減少，計算截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損時，假設本公司購股權並未獲行使。

18. 廠房及設備

	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬、固定裝置及辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	船舶 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於二零一八年一月一日	1,197	631	4,126	14,461	20,415
收購一間附屬公司	–	5	–	–	5
添置	–	5,521	1,582	–	7,103
撇銷	–	(7)	–	–	(7)
於二零一八年十二月三十一日	1,197	6,150	5,708	14,461	27,516
於應用香港財務報告準則第16號時調整	–	–	(3,894)	–	(3,894)
於二零一九年一月一日（經重列）	1,197	6,150	1,814	14,461	23,622
收購一間附屬公司	1,694	480	–	–	2,174
添置	–	8	–	–	8
出售	–	–	(272)	(14,461)	(14,733)
於二零一九年十二月三十一日	2,891	6,638	1,542	–	11,071
累計折舊					
於二零一八年一月一日	1,008	590	1,862	12,938	16,398
收購一間附屬公司	–	4	–	–	4
本年度扣除	189	770	1,501	1,438	3,898
撇銷時抵銷	–	(5)	–	–	(5)
於二零一八年十二月三十一日	1,197	1,359	3,363	14,376	20,295
於應用香港財務報告準則第16號時調整	–	–	(2,506)	–	(2,506)
於二零一九年一月一日（經重列）	1,197	1,359	857	14,376	17,789
收購一間附屬公司	1,694	452	–	–	2,146
本年度扣除	–	1,200	240	31	1,471
出售時抵銷	–	–	(155)	(14,407)	(14,562)
於二零一九年十二月三十一日	2,891	3,011	942	–	6,844
賬面值					
於二零一九年十二月三十一日	–	3,627	600	–	4,227
於二零一八年十二月三十一日	–	4,791	2,345	85	7,221

18. 廠房及設備*(續)*

以上廠房及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

租賃物業裝修	20%
傢俬、固定裝置及辦公室設備	20%至30%
汽車	30%
船舶	10%

於二零一八年十二月三十一日，汽車之賬面值包括與根據融資租賃持有之資產有關之款項約港幣1,388,000元（附註37）。

19. 使用權資產

	租賃土地 港幣千元	租賃物業 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日				
賬面值	19,114	–	1,388	20,502
於二零一九年十二月三十一日				
賬面值	–	6,998	128	7,126
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
重新分類至持作出售之資產	(3,557)	–	–	(3,557)
使用權資產減值虧損	(15,297)	–	–	(15,297)
折舊費用	(260)	(2,199)	(633)	(3,092)
與短期租賃及其他租期於首次應用香港財務報告準則第16號之日起12個月內終止的租賃有關之費用				1,770
租賃現金流出總額				3,772
使用權資產添置				9,197
出售使用權資產				(627)

19. 使用權資產*(續)*

於兩年內，本集團租賃各種辦公室及汽車進行運營。租賃合約的固定期限為2至5年。租賃條款乃按個別基準磋商，載有各種條款及條件。在確定租賃期限及評估不可撤銷期限長短時，本集團採用合約定義並確定合約可執行期限。

除本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度定期訂立的辦公室設備短期租賃組合外，本集團亦就儲藏室訂立若干短期租賃。於二零一九年十二月三十一日，概無有關該等物業的未償還租賃承擔。

相關資產之賬面值預期超過可收回金額。使用權資產減值虧損約港幣15,297,000元已於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認。

20. 預付租賃款項

	二零一八年 港幣千元
就報告而言的分析：	
流動資產	388
非流動資產	18,726
	19,114

該土地位於北馬利安納群島聯邦。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團透過收購一間附屬公司收購土地使用權。

管理層已參考其公平值評估該土地之可收回金額，乃由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師中證評估有限公司(「中證」)釐定。中證擁有適當資格，最近亦有評估相關地區類似物業價值之經驗。

估值採用市場法，並參照附近類似物業之近期交易進行。於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無確認減值虧損。

21. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一八年一月一日	117,700
收購附屬公司時獲得（附註48）	45,749
出售	(6,900)
於損益中確認之公平值增加淨額	8,291
於二零一八年十二月三十一日	164,840
收購一間附屬公司時獲得（附註48）	35,747
出售	(7,900)
出售附屬公司產生之出售（附註49）	(42,000)
於損益中確認之公平值減少淨額	(19,377)
於二零一九年十二月三十一日	**131,310**

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
計入損益之物業重估之未變現（虧損）收益	**(5,530)**	8,211

本集團根據經營租賃出租住宅公寓，每月支付租金。租賃最初通常為期兩年，具有單方面權利將租賃延期至僅由承租人持有的初始期限以外。倘承租人行使延期選擇權，則大多數租賃合約包含市場審查條款。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計價，故本集團不會因租賃安排而面臨外幣風險。租賃合約不包含剩餘價值擔保及／或承租人在租賃期末購買該物業的選擇權。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途的所有物業權益使用公平值模型計量並分類及入賬列作投資物業。

21. 投資物業*(續)*

本集團之投資物業於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之公平值，乃根據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師Jointgoal Surveyors Limited(「Jointgoal Surveyors」)及Avista Valuation Advisory Limited(「Avista」)於當日所作估值而釐定。Jointgoal Surveyors及Avista擁有適當資格，最近亦有評估相關地區類似物業價值之經驗。

於釐定相關物業的公平值時，董事會與合資格估值師密切合作以設立公平值計量的適當估值方法及輸入數據。

在估計物業公平值時，物業的最大及最佳用途為其當前用途。若干投資物業之公平值經已調整以不包括預付或應計經營租賃收入，以避免重複入賬。

估值乃使用市場比較法參考在類似地區及狀況下同類物業近期成交價格之市場數據(倘可獲得有關資料)而釐定。

對於並無市場交易價格資料的物業而言，公平值根據收入法釐定，而物業的所有可出租單位的市值租金則以投資者就此類物業所預期的市場收益進行評估及折讓。市值租金乃參考物業的可出租單位以及於附近地區出租類似物業所收取的租金進行評估。資本化比率乃參考分析有關地區類似商用物業的銷售交易產生的收益，並經計及物業投資者的市場預期後調整以反映本集團投資物業之特定因素。

上一年度採用的估值技巧並無變動。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值約港幣131,310,000元(二零一八年：港幣164,840,000元)之本集團投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授借款之擔保(附註34)。

21. 投資物業(續)

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日,本集團的投資物業及有關公平值層級之資料詳情如下:

	第三層 港幣千元	公平值 港幣千元
二零一九年		
位於香港之住宅物業	**131,310**	**131,310**
二零一八年		
位於香港之住宅物業	164,840	164,840

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度,第三層並無轉撥。

有關投資物業第三層公平值計量之資料:

估值技術	關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據		不可觀察輸入數據與公平值之關係
		二零一九年	二零一八年	
市場比較法(附註1)	可資比較物業的近期售價、時間因素以及物業質素的折讓或溢價	物業質素的平均溢價比率為1%	物業質素的平均(折讓)溢價比率為(14%)至0.75%	較低質素物業之溢價／折讓較高,將導致公平值大幅增加／減少,反之亦然
收入法(附註2)	租金收益率、時間因素及資本化比率	資本化比率為1.6%	資本化比率為1.6%	所使用的資本化比率稍微上升將導致公平值大幅減少,反之亦然

附註:

1. 若干位於香港之金額約為港幣31,100,000元(二零一八年:港幣58,000,000元)之投資物業之公平值乃使用市場比較法參考市場上公開可得資料之可資比較物業最近每平方尺之銷售價格而釐定。

2. 使用貼現現金流量根據收入法釐定之位於香港之金額約為港幣100,210,000元(二零一八年:港幣106,840,000元)之投資物業之公平值計量與租金收益率正相關,及與資本化比率負相關。

21. 投資物業*(續)*

投資物業第三層公平值計量按持續基準之對賬：

	分類為第三層之投資物業港幣千元
於二零一八年一月一日	117,700
收購附屬公司時獲得(附註48)	45,749
出售	(6,900)
於損益中確認之公平值增加淨額	8,291
於二零一八年十二月三十一日	164,840
收購一間附屬公司時獲得(附註48)	35,747
出售	(7,900)
出售附屬公司產生之出售(附註49)	(42,000)
於損益中確認之公平值減少淨額	(19,377)
於二零一九年十二月三十一日	**131,310**

上述於損益中確認之公平值增加(減少)淨額於報告期末計入綜合損益及其他全面收益表，並歸屬於投資物業之公平值變動。

22. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項

	二零一九年港幣千元	二零一八年港幣千元
非上市聯營公司之投資成本	**18**	8
應佔收購後溢利和其他全面收益		
－Wisdom Team Limited(「Wisdom Team」)	**393**	397
應佔收購後虧損和其他全面開支		
－Marvel Equity Investment Limited(「Marvel Equity」)	**(8)**	(8)
應佔收購後虧損和其他全面開支		
－China Tea (Overseas) Limited(「China Tea」)	**–***	–
	403	397

* 低於港幣1,000元

22. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項(續)

於報告期末，本集團各聯營公司的詳情如下：

董事姓名	註冊成立地點	主要營業地點	本集團持有擁有權權益之百分比		本集團持有表決權之百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
Wisdom Team	英屬處女群島(「英屬處女群島」)	英屬處女群島	**49%**	49%	**49%**	49%	投資控股
Marvel Equity(附註)	英屬處女群島	英屬處女群島	**20%**	20%	**20%**	20%	投資控股
China Tea	香港	香港	**25%**	不適用	**25%**	不適用	茶葉買賣

附註：

於二零一八年六月十二日，本集團的間接全資附屬公司Marvel Equity按代價1,000美元(相當於港幣31,200元)向本集團一名獨立第三方配發4,000股股份，佔Marvel Equity經擴大已發行股本的80%。於二零一八年六月十二日完成股份配發後，本集團應佔股權百分比由100%攤薄至20%。因此，Marvel Equity不再為本集團附屬公司，而本集團所佔餘下20%股權入賬為於一間聯營公司權益，該聯營公司於視作出售當日的公平值約為港幣8,000元。有關視作出售之詳情載於綜合財務報表附註49(g)。

22. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項(續)

應收一間聯營公司款項的詳情如下:

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
Marvel Equity	**28**	45
減:信貸虧損撥備	**(25)**	(40)
	3	5

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日,應收(應付)一間聯營公司款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

聯營公司之財務資料概要

有關本集團之聯營公司財務資料概要如下。

下列財務資料概要指聯營公司根據香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額。

聯營公司使用權益法在該等綜合財務報表中入賬。

Wisdom Team

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動資產	**809**	809
流動負債	**(7)**	–

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	**–**	–
本年度虧損及全面開支總額	**(7)**	(7)
年內收取Wisdom Team股息	**–**	–

22. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項(續)

聯營公司之財務資料概要(續)

***Wisdom Team*(續)**

上述財務資料概要與綜合財務報表中確認之於Wisdom Team之權益賬面值對賬：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
Wisdom Team的資產淨值	**802**	809
本集團於Wisdom Team之擁有權權益佔比	**49%**	49%
本集團於Wisdom Team之權益賬面值	**393**	397

Marvel Equity

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動資產	**–**	31
流動負債	**(28)**	(45)

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一八年 六月十二日至 二零一八年 十二月三十一日 止期間 港幣千元
收入	**–**	–
本年度／期間虧損及全面開支總額	**(14)**	(7)
本年度／期間收取Marvel Equity股息	**–**	–

22. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項(續)

聯營公司之財務資料概要(續)

***Marvel Equity*(續)**

上述財務資料概要與綜合財務報表中確認之於Marvel Equity之權益賬面值對賬:

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
Marvel Equity之負債淨額	**(28)**	(14)
本集團於Marvel Equity之擁有權權益佔比	**20%**	20%
本集團於Marvel Equity之權益賬面值	**–**	–

本集團已終止確認其所佔進一步虧損超過其於Marvel Equity之權益之部份。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年內未確認分佔虧損	**3**	2
累計未確認分佔一間聯營公司虧損	**5**	2

China Tea

	二零一九年 港幣千元
流動資產	**43**
流動負債	**(5)**

22. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項*(續)*

聯營公司之財務資料概要*(續)*

China Tea *(續)*

	二零一九年五月二十八日至二零一九年十二月三十一日止期間 港幣千元
收入	–
本期間虧損及全面開支總額	**(2)**
本期間收取China Tea股息	–

上述財務資料概要與綜合財務報表中確認之於China Tea之權益賬面值對賬：

	二零一九年 港幣千元
Wisdom Team之資產淨值	**38**
本集團於China Tea之擁有權權益佔比	**25%**
本集團於China Tea之權益賬面值	**10**

23. 於合營企業之權益／應收(應付)一間合營企業之款項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非上市合營企業之投資之成本	**99,719**	99,719
應佔收購後溢利和其他全面收益	**78,857**	90,284
匯兑調整	**(8,579)**	(5,485)
	169,997	184,518
減：累計減值虧損	**(17,909)**	–
	152,088	184,518

23. 於合營企業之權益／應收（應付）一間合營企業之款項*（續）*

於二零一七年六月二十日，本集團與獨立第三方（統稱為「合營投資者」）訂立一份合營協議，據此，合營投資者同意成立合營企業Chinese Capital Union Financial Limited（「CCUF」）。合營投資者於CCUF擁有平等股權，並於CCUF擁有共同控制權（因合營投資者須一致同意全部對該投資回報有重大影響之活動）。因此，CCUF被歸類為本集團的合營企業。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，應收（應付）合營企業款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

於報告期末，本集團各合營企業詳情如下：

實體名稱	註冊成立地點	主要營業地點	已發行及繳足註冊資本	本集團持有擁有權權益之百分比		本集團持有表決權之百分比		主要業務
				二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
長沙賽格（附註(a)、(d)）	中國	中國	註冊資本人民幣35,000,000元	**54%**	54%	**54%**	54%	租賃辦公室物業及物業投資
CCUF（附註(b)）	香港	香港	港幣6,000,000元	**50%**	50%	**50%**	50%	投資控股
Chinese FT Financial Services (HK) Limited（附註(c)）	香港	香港	港幣1元	**50%**	50%	**50%**	50%	暫無業務
華人資本管理有限公司（附註(c)）	香港	香港	港幣1元	**50%**	50%	**50%**	50%	暫無業務
華人資本證券有限公司（附註(c)）	香港	香港	港幣1元	**50%**	50%	**50%**	50%	暫無業務
華人資本資產管理有限公司（附註(c)）	香港	香港	港幣1元	**50%**	50%	**50%**	50%	暫無業務

附註：

(a) 本集團持有長沙賽格之54%股權，然而，本集團對長沙賽格之董事會組成僅有共同控制權，因此，長沙賽格分類為本集團之合營企業。

(b) 因本集團已委聘CCUF董事會兩名董事中的其中一名董事，本集團對CCUF擁有共同控制權，因此其被分類為本集團之合營企業。

(c) 該等實體為CCUF的全資附屬公司。

(d) 中外合資企業。

23. 於合營企業之權益／應收（應付）一間合營企業之款項*（續）*

合營企業之財務資料概要

有關本集團合營企業之財務資料概要如下。

以下財務資料概要指合營企業根據香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額。

合營企業使用權益法於該等綜合財務報表中入賬。

長沙賽格

	二零一九年 **港幣千元**	二零一八年 港幣千元
流動資產	**55,349**	49,430
非流動資產	**307,691**	351,591
流動負債	**(81,395)**	(92,486)

上述資產及負債款項包括如下：

	二零一九年 **港幣千元**	二零一八年 港幣千元
現金及現金等值物	**17,090**	48,074
流動財務負債（不包括貿易及其他應付賬款及撥備）	**–**	–

	二零一九年 **港幣千元**	二零一八年 港幣千元
收入	**21,160**	27,292
本年度（虧損）溢利及全面（開支）收益總額	**(26,890)**	23,499
本年度收取長沙賽格股息	**–**	–

23. 於合營企業之權益／應收（應付）一間合營企業之款項*（續）*

合營企業之財務資料概要*（續）*

長沙賽格（續）

上述本年度（虧損）溢利包括如下：

	二零一九年 **港幣千元**	二零一八年 港幣千元
折舊及攤銷	**979**	1,220
利息收入	**(2,511)**	(77)
利息開支	**–**	–
所得稅（抵免）開支	**(7,210)**	6,596

上述財務資料概要與綜合財務報表中確認於長沙賽格之權益賬面值對賬：

	二零一九年 **港幣千元**	二零一八年 港幣千元
長沙賽格之資產淨值	**281,645**	308,535
本集團於長沙賽格之擁有權權益佔比	**54%**	54%
本集團應佔長沙賽格資產淨值	**152,088**	166,609
商譽	**–**	17,909
本集團於長沙賽格之權益賬面值	**152,088**	184,518

23. 於合營企業之權益／應收（應付）一間合營企業之款項*（續）*

合營企業之財務資料概要*（續）*

CCUF及其附屬公司

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動資產	**4,271**	7,155
非流動資產	**12,021**	16,842
流動負債	**(33,492)**	(27,102)

上述資產及負債款項包括如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
現金及現金等值物	**7**	11
流動財務負債（不包括貿易及其他應付賬款及撥備）	**28,186**	25,287

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	**–**	–
本年度虧損及全面開支總額	**(8,499)**	(11,741)
本年度收取CCUF股息	**–**	–

上述本年度虧損包括如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
折舊及攤銷	**651**	650
利息收入	**–**	94
利息開支	**–**	–
所得稅開支	**–**	–

23. 於合營企業之權益／應收(應付)一間合營企業之款項*(續)*

合營企業之財務資料概要*(續)*

CCUF及其附屬公司(續)

上述財務資料概要與綜合財務報表中確認於CCUF之權益賬面值對賬:

	二零一九年 **港幣千元**	二零一八年 港幣千元
CCUF之負債淨值	**(17,200)**	(3,105)
本集團於CCUF之擁有權權益佔比	**50%**	50%
本集團於CCUF之權益賬面值	**–**	–

本集團已終止確認其所佔進一步虧損超過其於CCUF之權益之部份。

	二零一九年 **港幣千元**	二零一八年 港幣千元
年內未確認應佔一間合營企業虧損	**(4,250)**	(62)
累計未確認應佔一間合營企業虧損	**(4,312)**	(62)

24. 會所債券

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
會所債券，按成本	**2,690**	2,690

會所債券指就具有無限可使用年期之用戶會員資格已支付予會所之入會費。董事認為，經參考會所債券之市場價格，並無確認減值。

25. 無形資產

	牌照 港幣千元
成本	
於二零一八年一月一日	–
收購一間附屬公司而獲得（附註48）	5,732
於二零一八年十二月三十一日	5,732
年內撇銷	(5,732)
於二零一九年十二月三十一日	–
累計減值	
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及**二零一九年十二月三十一日**	–
賬面值	
於二零一九年十二月三十一日	**–**
於二零一八年十二月三十一日	5,732

該牌照指香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒發的牌照，令華人富通資產管理有限公司（「華人富通資產管理」）可根據香港證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）於香港經營就證券提供意見（第4類受規管活動）及提供資產管理（第9類受規管活動）業務。根據證券及期貨條例，華人富通資產管理須符合證監會頒發的證券及期貨（財政資源）規則的相關繳足股本及流動資金規定。

於二零一九年八月二十日，由於競爭激烈的市場中業務狀況不如人意且缺乏商機，華人富通資產管理根據證券及期貨條例第195(1)(d)條，向證監會提交申請，放棄其牌照。

董事認為，鑒於已放棄相關牌照，已於截至二零一九年十二月三十一日止年度悉數撇銷全部款項約港幣5,732,000元。

26. 按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
在香港之非上市股本投資，按公平值	**1,572**	2,426

上述非上市股本投資指本集團於香港私營實體之股權。董事已選擇指定於按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具內的該等投資，乃由於彼等相信，於損益中確認該等投資公平值的短期波動與本集團長期持有該等投資及從長遠變現其表現潛力的策略不一致。

27. 應收貸款及應收利息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
源自貸款融資業務之應收定息貸款及應收利息（附註(a)）：		
有抵押應收貸款及應收利息	**151,048**	157,260
無抵押應收貸款及應收利息	**12,833**	6,434
	163,881	163,694
減：信貸虧損撥備	**(154,495)**	(149,578)
	9,386	14,116
其他應收貸款及應收利息：		
其他有抵押應收貸款及應收利息（附註(b)）	**–**	20,879
其他無抵押應收貸款及應收利息（附註(c)）	**21,685**	–
	21,685	20,879
減：信貸虧損撥備	**(2,355)**	(9,217)
	19,330	11,662
	28,716	25,778
分析為		
即期	**9,386**	25,778
非即期	**19,330**	–
	28,716	25,778

27. 應收貸款及應收利息*(續)*

附註:

(a) 於二零一九年十二月三十一日,源自貸款融資業務之有抵押應收貸款及應收利息以上市股票、非上市股份及位於香港之物業以及香港一間上市公司提供之企業擔保作為抵押,並按固定年利率介乎10%至16%(二零一八年:10%至16%)計息。

源自貸款融資業務之無抵押應收貸款及應收利息自二零一六年起已全數減值。

於二零一九年十二月三十一日,於報告日期逾期之賬面總值約港幣4,835,000 元(二零一八年:港幣5,199,000元)之應收賬款包括在本集團應收貸款結餘內。在逾期結餘之中,約港幣4,835,000元(二零一八年:港幣5,199,000 元)已逾期90日或以上。董事認為,信貸風險已大幅增加及該等逾期90日以上之過往結餘被視為已減值之信貸,惟已獲得抵押品則作別論。

下表列示於報告日期應收定息貸款及應收利息之合約到期日:

	二零一九年 **港幣千元**	二零一八年 港幣千元
3個月內	**5,304**	7,922
超過3個月但不超過6個月	**4,082**	5,130
超過6個月但不超過12個月	**–**	1,064
	9,386	14,116

應收貸款及應收利息中所包括的本集團向客戶提供之貸款融資於各貸款協議所列明之日期到期清償。

27. 應收貸款及應收利息*(續)*

附註:*(續)*

(a) *(續)*

個別屬重大的應收貸款的詳情如下:

	到期日	抵押品	實際利率	賬面值	
				二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收定息貸款約港幣6,689,000元	二零一七年三月二十六日	物業	0%	**4,835**	5,199
應收定息貸款約港幣3,500,000元	二零二零年四月十五日	物業	13.07%	**3,849**	3,837
				8,684	9,036

於二零一七年十二月三十一日,計入本集團應收貸款及應收利息結餘之約港幣12,057,000元乃於截至二零一八年十二月三十一日止年度抵銷收購一間附屬公司(附註48(c))之部份代價。

(b) 於二零一八年十二月三十一日,結餘指貸款本金額港幣10,038,000元及應收利息約港幣10,841,000元,扣除累計減值虧損約港幣9,217,000元,以位於香港的一項物業作擔保及按固定年利率20%計息。應收貸款及應收利息總額於截至二零一九年十二月三十一日止年度抵銷收購一間附屬公司(附註48(a))之部份代價。

(c) 於二零一九年十二月三十一日,該筆款項指貸款本金約港幣21,685,000元,按年利率8%計息及於二零二二年償還。

應收貸款及應收利息之減值評估詳情載於綜合財務報表附註7(b)。

28. 按公平值透過損益列賬之財務資產

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
強制按公平值透過損益計量之財務資產：			
私人公司發行之非上市工具：			
New Business Enterprises Limited（「New Business」）可換股債券	*(a)*	**–**	7,468
持作買賣之上市證券：			
於香港上市之股本證券	*(b)*	**4,725**	33,294
		4,725	40,762
就報告而言的分析：			
非流動資產		**–**	7,468
流動資產		**4,725**	33,294
		4,725	40,762

附註：

(a) New Business可換股債券

於二零一七年九月十五日，本公司之間接全資附屬公司Fair Million Asia Limited（「Fair Million」，其於英屬處女群島註冊成立，作為認購方）訂立認購協議，據此Fair Million同意認購由New Business（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）發行之可換股債券（「NB可換股債券」），本金額為港幣8,000,000元，其將於二零二零年九月三十日到期。NB可換股債券的票面年利率為4%。假設NB可換股債券所附兑換權按每股兑換股份港幣50,000元之換股價獲全面行使，將會配發及發行最多160股New Business兑換股份。

New Business為一間投資控股公司及其附屬公司從事提供機構融資諮詢服務（第6類受規管活動）。截至二零一九年十二月三十一日止年度，New Business之附屬公司根據證券及期貨條例第195(1)(d)條，於二零一九年十二月六日向證監會提交申請，放棄其牌照。

28. 按公平值透過損益列賬之財務資產*(續)*

附註:*(續)*

(a) New Business可換股債券*(續)*

於二零一九年十二月三十一日,NB可換股債券之公平值為約港幣零元(二零一八年:約港幣7,468,000元)。NB可換股債券之公平值變動所產生之虧損為約港幣7,468,000元(二零一八年:港幣32,000元)已於截至二零一九年十二月三十一日止年度之損益中確認。

NB可換股債券於二零一九年十二月三十一日之公平值已由與本集團並無關聯的獨立合資格專業估值師方程評估有限公司(「方程評估」)使用回收法評估,倘發生清盤事件,則基於責任人的業務前景、財務穩健度、清盤偏好或金融工具的保障以及潛在外界援助估計金融工具的可收回金額。由於債務人於主要營業執照被吊銷的情況下經營虧損業務,且並無流動資產亦無具有可出售價值的資產,因此本集團幾乎並無針對清算事件的保護。預計截至二零一九年十二月三十一日,並無任何顯著可收回的NB可換股債券。

於二零一八年十二月三十一日,NB可換股債券之公平值,是由中證(與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師)使用伯力克－舒爾斯模式估值。於二零一八年十二月三十一日,NB可換股債券模式之輸入數據如下:

於二零一八年十二月三十一日

	NB可換股債券
估值模式	**伯力克－舒爾斯模式**
股價	**不適用**
換股價	**港幣50,000元**
波幅	**47.58%**
股息率	**不適用**
期權年期(年)	**1.75**
無風險利率	**2.09%**

* 資料摘錄自中證刊發之估值報告。

(b) 於二零一九年十二月三十一日,已抵押作為保證金賬戶(附註34(b))擔保之持作買賣之已上市股本證券的賬面值約為港幣79,000元(二零一九年:港幣14,722,000元)。

按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值計量詳情於綜合財務報表附註7(c)披露。

29. 其他應收賬款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收購潛在投資所付按金（附註(a)）	**20,000**	20,000
減：信貸虧損撥備	**(20,000)**	(20,000)
	–	–
預付款項	**1,390**	2,530
租賃及公共事業按金	**717**	1,063
其他應收賬款（附註(b)）	**88,964**	271,460
	91,071	275,053
減：信貸虧損撥備	**(80,271)**	(230,541)
	10,800	44,512
存放於證券賬戶之現金結餘	**12**	724
	10,812	45,236
減：其他應收賬款－非即期 －就收購一間附屬公司已付按金	**–**	(3,302)
其他應收賬款－即期	**10,812**	41,934

29. 其他應收賬款*(續)*

附註:

(a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度,本公司之全資附屬公司King Perfection Limited(「King Perfection」)與獨立第三方Peak Prosper Holdings Limited(「PPH」)訂立買賣協議,據此按總代價港幣220,000,000元有條件收購本金額為港幣110,040,000元、可兑換為PPH全資附屬公司Precise Billion Limited(「PBL」)股本中70股股份之可換股債券。本集團已於二零一一年九月向PPH支付按金港幣20,000,000元。

然而,協議之條件於最後完成日期前仍未達成,King Perfection有權根據協議要求退回已付按金。管理層認為已付按金之可收回性並不明確,本集團已於截至二零一一年十二月三十一日止年度就全數已付按金港幣20,000,000元作出減值虧損撥備。

於二零一二年三月九日,King Perfection於原訟法庭發出傳訊令狀,向PPH申索退回按金港幣20,000,000元。法院於二零一三年二月二十二日作出判決,判定PPH須向King Perfection支付(a)金額港幣20,000,000元;(b)待評估損失及(c)須課税的費用。截至本報告日期尚未收到任何款項。訴訟詳情載於綜合財務報表附註46(ii)。

收購潛在投資所付按金之減值虧損撥備變動如下:

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
於一月一日及十二月三十一日	**20,000**	20,000

29. 其他應收賬款*(續)*

附註:*(續)*

(b) 其他應收賬款

(i) 於二零一八年十二月三十一日之其他應收賬款包括有關本公司全資附屬公司Gain Millennia Limited(「GML」)、香港娛樂(海外)投資有限公司(「香港娛樂」)及Well Target Limited(「WTL」)於二零一四年七月十七日訂立之代理協議(「代理協議」)約港幣151,638,000元之款項。根據代理協議,GML(作為優先代理)將於北馬利安納群島聯邦天寧島為Dynasty Hotel之客房提供代理服務,且GML須向香港娛樂支付可退還預付款項合共約港幣151,638,000元(「租金預付款」)。該筆款項將於簽立代理協議後予以結付。隨後,GML認為繼續執行代理協議乃屬不適當及不合理。於二零一四年十二月九日,GML、WTL與香港娛樂訂立結算契據(「結算契據」),據此,雙方同意終止代理協議。

於二零一五年二月十五日及二零一五年三月二十四日,香港娛樂與Tinian Entertainment Co., Ltd(「TEC」,本公司之間接全資附屬公司)分別訂立臨時經營協議及經營協議(合稱「經營協議」)。根據經營協議,香港娛樂有意向TEC出租租賃物業(包括天寧Dynasty Hotel & Casino及相關資產),租賃須於二零一五年六月三十日開始。本集團同意透過抵銷部份租金預付款向香港娛樂支付可退還按金港幣50,000,000元。然而,租賃於二零一五年六月三十日仍未開始。

於二零一五年七月六日,香港娛樂與TEC訂立另一份經營協議(「另一份經營協議」)。根據另一份經營協議,TEC向香港娛樂支付一筆可退還按金3,000,000美元(相當於約港幣23,290,000元)。於二零一五年十二月三十一日,另一份經營協議尚未開始。

於二零一六年二月二十三日,本集團已就可退還按金之索償採取法律行動。訴訟詳情載於綜合財務報表附註46(v)。

於二零一六年四月七日,GML、香港娛樂、Tinian Realty International Co., Ltd(「TRI」,本公司之全資附屬公司)及一名獨立第三方(統稱「訂約方」)訂立協議,據此,訂約方同意抵銷相互之間結欠之款項。該可退還按金若干部份乃與其他應付賬款約港幣11,256,000元抵銷。抵銷之後,本集團應收香港娛樂的款項淨額約為港幣164,624,000元。

於二零一八年十二月三十一日,本集團應收香港娛樂的款項合共約為港幣164,624,000元。

董事認為,可退還按金收回之可能性極微,自二零一六年起已全數計提減值約港幣164,624,000元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度,其他應收賬款總額約港幣164,624,000元通過向一名獨立第三方出售GML全部股本而出售(附註49(d))。

29. 其他應收賬款*(續)*

附註:*(續)*

(b) 其他應收賬款*(續)*

(ii) 於其他應收賬款內,本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度內認購來自一家於香港註冊成立之私營公司本金額為港幣41,000,000元之承兑票據。該承兑票據為無抵押及按本金額12%之固定年利率計息。

於二零一六年十二月二十日,本集團及發行人訂立還款計劃,餘額須償還。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日,未收回應收賬款金額為港幣37,920,000元,已於截至二零一八年十二月三十一日止年度悉數減值。

(iii) 於二零一八年十二月三十一日,其他應收賬款中包括應收中國農業生態有限公司(「中國農業生態」)款項港幣21,500,000元。應收賬款為無抵押、免息及須按要求償還。於二零一九年一月二十五日,本集團與中國農業生態訂立約務更替契約,根據約務更替契約,未償付金額港幣21,500,000元將轉讓予永安心財務有限公司(「永安心」),以抵銷本集團欠付永安心的部份借款。

(iv) 計入二零一八年十二月三十一日之其他應收賬款的約港幣3,302,000元(扣除預期虧損撥備約港幣198,000元)為就收購潛在投資支付的按金。本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議,內容有關有條件同意收購一間附屬公司。收購一間附屬公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度完成(附註47(a))。

其他應收賬款之減值評估詳情載於綜合財務報表附註7(b)。

30. 其他資產

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非即期部份：		
法定及結算所按金	**805**	–

31. 銀行結餘及現金

銀行結餘按介乎0.001厘至0.05厘（二零一八年：0.001厘至0.05厘）之市場年利率計息。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團對銀行結餘進行減值評估，並得出結論，對手方銀行違約的可能性甚微，因此，並無計提信貸虧損撥備。

銀行結餘及現金包括下列須遵照外匯管治條例或不能自由轉換的金額：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
按以下貨幣列值之金額：		
人民幣	**88**	90

32. 持作出售之資產／出售集團

a) 可能出售一項物業

於二零一九年八月三十日，本集團與永安心訂立結算契據，內容有關向永安心指讓位於北馬利安納群島聯邦的一項物業（「該物業」），以結算本集團欠付的未償還款項約港幣3,557,000元。原根據結算契據分類為使用權資產且預期於十二個月內出售的該物業，已分類為持作出售之資產，並於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表單獨呈列（見下文）。

該交易於年結日尚未完成及仍在進行中。

32. 持作出售之資產／出售集團*(續)*

b) 可能出售一間附屬公司

於二零一八年十二月二十七日，本集團與一名獨立第三方訂立一份諒解備忘錄，內容有關可能出售本公司間接全資附屬公司Sina Winner Investment Limited(「Sina Winner」)的全部股本。歸屬於證券買賣業務的資產及負債(預期將於十二個月內出售)已分類為持作出售之出售集團，並於綜合財務狀況表單獨呈列(見下文)。

Sina Winner分類為持作出售之主要類別資產及負債如下：

	二零一八年 港幣千元
按公平值透過損益列賬之財務資產	17,237
其他應收賬款	30
銀行結餘	3
分類為持作出售之資產總值	17,270
與分類為持作出售之資產有關的分類為負債之其他應付賬款	(5,719)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，應獨立第三方的要求，本集團與獨立第三方訂立終止協議，以撤銷出售Sina Winner的全部股本。終止後，本集團管理層認為Sina Winner的資產及負債於二零一九年十二月三十一日不再分類為持作出售。

33. 貿易及其他應付賬款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	**431**	520
應計費用	**51,063**	30,961
其他應付賬款	**17,664**	16,625
已收租金按金	**172**	231
應付董事款項(附註(b))	**1,500**	2,111
	70,830	50,448

附註:

(a) 購買貨品應於交付時結算。

本集團於報告期末基於發票日期呈列之貿易應收賬款賬齡分析如下:

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
180天以上	**431**	520

(b) 應付董事款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 於二零一九年十二月三十一日,應計費用包括應付債券持有人約港幣17,244,000元(二零一八年:港幣13,443,000元)的應計利息支出。

34. 借款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
有抵押：		
銀行借款（附註(a)）	**16,289**	16,974
其他貸款（附註(a)）	**74,976**	92,700
保證金賬戶（附註(b)）	**1**	8,253
向合營企業借款（附註(c)）	**20,136**	–
	111,402	117,927
無抵押：		
其他借款（附註(d)）	**3,557**	24,422
	114,959	142,349
上述借款應償還賬面值*：		
一年內	**79,235**	126,429
一年以上但不超過兩年期間內	**722**	1,082
兩年以上但不超過五年期間內	**22,824**	3,422
五年以上期間內	**12,178**	11,416
	114,959	142,349
上述借款應償還賬面值：		
一年內	**79,235**	126,429
兩年以上但不超過五年期間內	**20,136**	–
毋須於報告期期末後一年內償還		
但載有可要求償還條款並在流動負債內列示（附註(e)）	**15,588**	15,920
	114,959	142,349
減：於流動負債項下列示之於一年內到期之款項	**(94,823)**	(142,349)
於非流動負債項下列示之金額	**20,136**	–

* 該等金額乃於各個貸款協議所載之計劃償還日期到期。

34. 借款*(續)*

附註:

(a) 本集團之借款全部以港幣計值。於二零一九年十二月三十一日,借款由本集團四項(二零一八年:七項)賬面值約為港幣131,310,000元(二零一八年:港幣164,840,000元)之投資物業作抵押(附註21)。銀行借款按年利率10.625厘(二零一八年:2.625厘)計息。其他貸款按介乎13.2厘至18厘(二零一八年:13.2厘至18厘)之固定年利率計息。

(b) 於二零一九年十二月三十一日,存放於證券經紀賬戶之保證金價值約為港幣1,000元(二零一八年:港幣8,253,000元)。本集團向證券經紀質押於保證金賬戶內持有之賬面值約為港幣79,000元(二零一八年:港幣23,773,000元)之上市證券作為抵押。本集團保證金賬戶的利率範圍介乎每年9%至11.75%(二零一八年:每年9%至11.75%)。

(c) 於二零一九年一月十一日,本集團與長沙賽格訂立兩份貸款協議,分別借款約人民幣13,000,000元及人民幣4,500,000元。獨立第三方(「抵押人」)已抵押於中國註冊成立之私營實體的若干股份及位於中國的投資物業以及公司擔保,作為向長沙賽格的擔保。借款按8%的年利率計息且應於二零二二年償還。抵押期限自該兩筆貸款授出日期起至到期日後滿三年之日止。

合營企業借款之後借予抵押人。根據與抵押人的貸款協議,抵押人已向本集團補償其融資成本。

於二零一九年十二月三十一日,應付一間合營企業的借款約為港幣20,136,000元(相當於人民幣17,500,000元)(二零一八年:港幣零元)。

(d) 於二零一六年六月十六日,本公司與永安心及陳建業先生(「陳先生」)訂立貸款協議,向本公司提供本金總額為港幣50,000,000元之六個月貸款。貸款按12%之固定年利率計息,須於二零一六年十二月十五日償還。

於二零一七年一月十一日,本公司與陳先生及永安心訂立附錄契據,將貸款協議有效期延後及修訂還款安排。本公司及永安心同意,截至二零一七年二月二十八日止總額約為港幣44,197,000元之未償還本金額及利息將由二零一七年三月一日起延長18個月,按1.25%之固定月利率計息。於二零一七年二月二十八日,本公司已向永安心償付港幣10,000,000元,以結算部份貸款及應計利息。於二零一七年三月一日,本公司及永安心訂立經修訂貸款協議,將貸款及應計利息之未償還結餘之總額約港幣44,196,000元之還款日期延長至二零一八年八月三十一日。餘額乃按每月1.25%之固定利率計息。

於二零一八年十二月三十一日,未償還貸款及應計利息總額約為港幣24,422,000元。

於二零一九年一月二十五日,本集團與中國農業生態訂立約務更替契約,據此,應收中國農業生態之未償付金額港幣21,500,000元已抵銷本集團欠付永安心的部份借款。

於二零一九年八月三十日,本集團與永安心訂立結算契據,內容有關向永安心指讓位於北馬利安納群島聯邦的一項物業,以抵銷本集團欠付的未償還貸款及應計利息總額約港幣3,557,000元。於二零一九年十二月三十一日,尚未完成結算。

34. 借款*(續)*

附註:

(e) 本集團之銀行借款包括本金總額為約港幣16,289,000元(二零一八年:港幣16,974,000元)的按揭貸款。由於有關借款協議條款授予銀行可無條件地於任何時間收回借款,因此就上述到期狀況而言,該項總額被分類為流動負債。

本集團以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣計值的借款載列如下:

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
人民幣	**20,136**	–

35. 應付債券

於二零一八年十二月三十一日,由一名及四名債券持有人擁有之應付債券分別於二零一九年及二零二零年到期。截至二零一九年十二月三十一日止年度,一名債券持有人與本公司訂立延期協議,並同意原定於二零一九年到期的債券延期兩年至二零二一年,而其他條款保持不變。

於報告期後,2名債券持有人與本公司分別訂立延期協議,並同意原定於二零二零年到期的債券延期兩年至二零二二年,而其他條款保持不變。

該等應付債券為無抵押、可轉讓及附有年利率6厘至8厘之利息。

36. 租賃負債

	二零一九年 港幣千元
應付租賃負債:	
一年內	**3,070**
一年以上但不超過兩年期間內	**3,210**
兩年以上但不超過五年期間內	**946**
	7,226
減:12個月內到期償還之款項(列作流動負債)	**(3,070)**
12個月後到期償還之款項(列作流動負債)	**4,156**

37. 融資租賃承擔

分析作呈報用途：

	二零一八年 港幣千元
流動負債	729
非流動負債	766
	1,495

本集團之方針為根據融資租賃租賃若干汽車。平均租賃年期為4年至5年。所有融資租賃項下責任的年利率是根據各合約日釐定，由2.25%至3.09%不等，於該等租約項下具有購買權。

	最低租金付款 二零一八年 港幣千元	最低租金付款現值 二零一八年 港幣千元
應付融資租賃承擔：		
一年內	783	729
一年以上但不超過兩年期間內	333	302
兩年以上但不超過五年期間內	491	464
	1,607	1,495
減：未來融資支出	(112)	不適用
租約項下責任現值	1,495	1,495
減：12個月內到期償還之款項（列作流動負債）		(729)
12個月後到期償還之款項		766

38. 財務擔保合約

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司就來自金融機構的借款以兩間前附屬公司為受益人提供企業擔保。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司向柏祺有限公司（本公司當時的附屬公司）提供有關來自金融機構借款的企業擔保。於二零一九年十二月三十一日，該財務擔保合約的賬面值約為港幣4,837,000元（二零一八年：港幣3,540,000元）。

	二零一九年 **港幣千元**	二零一八年 港幣千元
已撥備財務擔保：		
柏祺有限公司	**2,962**	3,540
華生遠東有限公司	**1,875**	–
	4,837	3,540

39. 遞延税項負債

以下為於報告期間內已確認之主要遞延税項負債及有關變動：

	加速税項折舊 **港幣千元**
於二零一八年一月一日	1,393
於損益中扣除（附註12）	167
於二零一八年十二月三十一日	1,560
於損益中扣除（附註12）	79
於二零一九年十二月三十一日	**1,639**

由於未來溢利難以預測，於該兩個年度概無確認本集團税項虧損應佔之遞延税項資產。於本報告期末，本集團能抵銷未來應課税項溢利之未到期預計税項虧損約港幣304,748,000元（二零一八年：港幣303,572,000元）。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，已動用税項虧損約港幣467,000元（二零一八年：無）。

40. 股本

	每股面值 港幣	股份數目 千股	金額 港幣千元
法定： *普通股* 於二零一八年一月一日、 二零一八年十二月三十一日及 **二零一九年十二月三十一日**	**0.01**	**10,000,000**	**100,000**
已發行及繳足： *普通股* 於二零一八年一月一日及 二零一八年十二月三十一日	0.01	206,778	2,068
於配售時發行股份（附註）	0.01	74,318	743
於二零一九年十二月三十一日	**0.01**	**281,096**	**2,811**

附註：

於二零一九年三月四日，本公司與兩名配售代理訂立一份配售協議，據此，本公司有條件同意根據一般授權透過配售代理按竭誠基準以配售價每股配售股份港幣0.35元配售最多41,000,000股配售股份。於二零一九年三月二十日，合共27,518,400股配售股份已由配售代理成功配售。該項配售事項之所得款項總額為約港幣9,631,000元。扣除配售佣金及其他相關開支後的所得款項淨額約為港幣9,342,000元。配售所得款項淨額將用作償還經營及融資活動所產生的負債，撥付本集團一般營運資金及業務拓展資金。

於二零一九年八月二日，本公司與一名配售代理訂立一份配售協議，據此，本公司有條件同意根據一般授權透過配售代理按竭誠基準以配售價每股配售股份港幣0.20元配售最多46,800,000股配售股份。於二零一九年八月二十一日，合共46,800,000股配售股份已由配售代理成功配售。該項配售事項之所得款項總額為約港幣9,360,000元。扣除配售佣金及其他相關開支後的所得款項淨額約為港幣9,079,000元。配售所得款項淨額將用作償還經營及融資活動所產生的負債以及撥付本集團一般營運資金。

於該等年度內發行之所有股份於各方面與當時之現有股份享有同等地位。

41. 購股權計劃

於二零一四年四月二日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)

根據股東於二零一四年四月二日舉行之股東特別大會通過之決議案,本公司採納一項新購股權計劃,以繼續透過授出購股權之方式向參與人士提供激勵及/或獎勵。根據購股權計劃之條款,董事可酌情向符合購股權計劃所界定之合資格參與者(包括本公司或其附屬公司之僱員及非執行董事等)授出可按本公司董事會釐定之價格認購本公司股份之購股權。有關之認購價將不會低於以下三者之最高者:(i)股份面值;(ii)股份在緊接授出日期前五個交易日在GEM所報的平均收市價;及(iii)股份在授出當日在GEM所報的收市價;惟數量不可超逾本公司不時之已發行股本之10%。在任何一年內向任何一位人士授出之購股權涉及之股份數目,在尚未取得本公司之股東批准前,不得超逾本公司不時已發行股份之1%。向主要股東或獨立非執行董事授出超逾本公司已發行股本0.1%及總值(按股份於授出日期的收市價計算)超逾港幣5,000,000元之購股權,須事先取得本公司股東之批准。

購股權計劃將自二零一四年四月二日起計十年內生效,除非以其他方式註銷或修訂。名義代價港幣1元應於接納授出購股權時予以支付。

41. 購股權計劃*(續)*

於二零一四年四月二日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)*(續)*

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度內尚未行使購股權之詳情如下:

截至二零一九年十二月三十一日止年度

				購股權數目		
參與者類別名稱	授出日期	調整後行使價#港幣元	行使期	於一月一日尚未行使	年內已行使	於十二月三十一日尚未行使
董事	二零一六年三月二十三日	6.1640	二零一六年三月二十三日至二零二六年三月二十二日	893,610	–	893,610
僱員	二零一六年三月二十三日	6.1640	二零一六年三月二十三日至二零二六年三月二十二日	677,157	–	677,157
顧問	二零一六年三月二十三日	6.1640	二零一六年三月二十三日至二零二六年三月二十二日	975,028	–	975,028
				2,545,795	–	2,545,795
加權平均行使價				6.1640		6.1640
加權平均餘下合約年期				7.23年		6.23年

截至二零一八年十二月三十一日止年度

				購股權數目		
參與者類別名稱	授出日期	調整後行使價#港幣元	行使期	於一月一日尚未行使	年內註銷	於十二月三十一日尚未行使
董事	二零一六年三月二十三日	6.1640	二零一六年三月二十三日至二零二六年三月二十二日	893,610	–	893,610
僱員	二零一六年三月二十三日	6.1640	二零一六年三月二十三日至二零二六年三月二十二日	677,157	–	677,157
顧問	二零一六年三月二十三日	6.1640	二零一六年三月二十三日至二零二六年三月二十二日	1,950,056	(975,028)	975,028
				3,520,823	(975,028)	2,545,795
加權平均行使價				6.1640		6.1640
加權平均餘下合約年期				8.23年		7.23年

分別於二零一七年六月二十六日及二零一七年六月二十七日公開發售及股份合併後,未行使購股權行使價由港幣0.6120元調整至港幣6.1640元。

41. 購股權計劃*(續)*

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團於註銷975,028份購股權後撥回購股權儲備約港幣3,063,000元。於截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，並無購股權獲行使。於截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，本公司董事及僱員以及顧問概無獲授予購股權。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度已授購股權之公平值於授出當日由董事以二項式期權定價模式釐定，並經中證評估，具體輸入數據如下：

	二零一六年 三月二十三日
於授出日期之股價	港幣0.600元
行使價	港幣0.612元
無風險利率	1.735%
預期股息率	0%
預期年期	10年

於截至二零一六年十二月三十一日止年度已授購股權之每份購股權公平值詳情如下：

截至二零一六年十二月三十一日止年度，授予董事及僱員之合共18,820,000份購股權公平值約為港幣6,399,000元，已列於截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團向顧問授出19,640,000份購股權，公平值約為港幣6,125,000元，以換取所提供服務之成本。董事認為，鑒於本公司無法可靠估計顧問所提供服務之公平值，該等公平值乃參考授予顧問之購股權公平值間接計量。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就本公司所授購股權確認開支約港幣12,524,000元。

42. 退休福利計劃

本集團為其僱員設立不同的退休福利計劃。本集團為其於中國之辦事處之僱員參與一項由中國政府組織之強制性中央退休金計劃，該計劃之資產與本集團之資產分開存放。供款乃按合資格僱員薪酬之百分比釐定，並於僱員提供令其可享受該等供款之服務時列作開支扣除。僱主供款一旦作出，便全歸僱員所有。

本集團為香港僱員設立強積金計劃，由獨立受託人管理。本集團及其香港僱員每月均必須按其收入的5%作出供款，本集團及其香港僱員之每月供款上限為港幣1,500元。

於本年度，本集團就退休計劃作出之供款合共約港幣434,000元（二零一八年：港幣689,000元）。於二零一九年十二月三十一日，就截至二零一九年十二月三十一日止年度到期之供款約港幣69,000元（二零一八年：港幣126,000元）尚未支付予該計劃。 有關款項於報告期末後支付。

43. 關聯方交易

(a) 董事及主要管理人員之薪酬

董事及主要管理層其他成員於有關年度之薪酬如下：

	二零一九年 **港幣千元**	二零一八年 港幣千元
短期福利	**8,105**	10,640
離職後福利	**84**	107
	8,189	10,747

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按照個人表現及市場趨勢而釐定。

(b) 除在該等綜合財務報表其他部份披露者外，本集團於截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度並無訂立任何重大關聯方交易。

(c) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，融資成本港幣1,515,000元指來自一間合營企業長沙賽格的借款產生的開支（二零一八年：無）。

44. 承擔

(a) 經營租賃承擔

本集團作為出租人

租賃的最低租賃應收款項如下：

	二零一九年 港幣千元
一年內	**1,032**
第二年	**430**
	1,462

本集團已與承租人就以下未來最低租賃付款訂立合約：

	二零一八年 港幣千元
一年內	1,309
第二至五年（首尾兩年包括在內）	–
	1,309

經營租賃收款指本集團就其若干投資物業應收之租金。預期該等物業將持續產生3.3%的租金收益率（二零一八年：2.2%）。所持有之全部物業於未來兩年均有租客承租（二零一八年：一至兩年）。

本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據多項不可撤銷經營租賃就有關物業須履行之未來最低租金付款承擔還款期如下：

	二零一八年 港幣千元
一年內	1,770

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。平均兩年就租約進行磋商並確定租金。

(b) 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔（二零一八年：無）。

45. 主要非現金交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(a) 於二零一八年十二月三十一日，其他應收賬款中包括應收中國農業生態港幣21,500,000元。於二零一九年一月二十五日，本集團與中國農業生態訂立約務更替契約，根據約務更替契約，應收中國農業生態之未償付金額港幣21,500,000元的權利將轉讓予永安心，以抵銷本集團欠付永安心的部份借款（附註29(b)(iii)）。

(b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團清償一筆借款約港幣8,300,000元，以出售賬面值為港幣7,900,000元的投資物業（附註21）之代價清償。

(c) 於二零一八年十二月三十一日應收貸款及應收利息計入本金額為港幣10,038,000元之貸款及應收利息約港幣10,841,000元，扣除累計減值虧損約港幣9,217,000元，以抵銷收購一間附屬公司之部份代價（附註27(b)）。有關收購一間附屬公司的詳情於綜合財務報表附註48(a)中披露。

(d) 於二零一八年十二月三十一日，其他應收賬款中包括港幣3,302,000元（扣減信貸虧損撥備約港幣198,000元），抵銷截至二零一九年十二月三十一日止年度收購富通證券有限公司的部分代價（附註29(b)(iv)）。有關收購富通證券有限公司的詳情於綜合財務報表附註47(a)披露。

(e) 於二零一九年十二月三十一日，應收貸款及應收利息中包括約港幣20,136,000元的貸款本金，為貸款債務人代表本集團於年內自合營企業借貸所收取的款項。

(f) 於二零一九年十二月三十一日，借款中包括約港幣1,787,000元的一筆借款，來自二零一八年十二月三十一日之應付利息的重新分類。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(g) 於二零一七年十二月三十一日之其他應收賬款包括應收一名獨立第三方之金額港幣10,000,000元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，其他應收賬款乃以出售Selected Team Limited的全部已發行股份的代價清償。出售Selected Team之詳情於綜合財務報表附註49(f)披露。

(h) 於二零一七年十二月三十一日之本集團應收貸款及應收利息之金額港幣12,057,000元與收購Hong Kong Newrich Limited（「Hong Kong Newrich」）的部份代價抵銷（附註27(a)）。有關收購Hong Kong Newrich的詳情於綜合財務報表附註48(c)中披露。

(i) 於二零一七年十二月三十一日之本集團其他應收賬款之金額港幣4,500,000元與收購Hong Kong Newrich的部份代價抵銷。有關收購Hong Kong Newrich的詳情於綜合財務報表附註48(c)中披露。

(j) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團清償一筆借款約港幣6,000,000元，且部份由出售一項投資物業之代價清償。

(k) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度轉撥至物業、廠房及設備之金額約港幣5,500,000元計入於二零一七年十二月三十一日之本集團其他應收賬款。

46. 訴訟

(i) 於二零一二年三月二十八日、二零一二年九月七日及二零一三年五月二十三日，本集團之全資附屬公司德榮財務有限公司(「德榮」)於香港高等法院向若干借款人發出傳訊令狀，申索償還截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日金額分別為港幣218,529,000元及港幣226,709,000元之應收貸款。管理層認為未確定能否收回該等應收貸款，並已於截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度之損益中分別確認減值虧損港幣零元及港幣11,238,000元。

除二零一二年十一月二十三日及二零一三年二月十九日已獲法院裁決之訴訟外，德榮已於二零一二年十二月四日、二零一二年十二月二十四日及二零一二年十二月二十八日分別就以上應收貸款結餘於香港高等法院向若干借款人發出經修訂傳訊令狀。上述兩項判決均判本集團得直。被告人被頒令支付未償還的應收貸款金額總值港幣110,544,000元及有關利息以及本集團產生之訴訟費用。已收到港幣2,015,000元之證券作為償還貸款之一部份。由於未能確定能否收回餘下應收貸款，管理層認為截至二零一三年十二月三十一日止年度毋須就餘下應收貸款作出減值虧損撥回。

德榮於二零一五年九月二日繼續向借款人追回部份判定債項。德榮有能力於新加坡強制執行被告就若干股份所授出以德榮為受益人的股份押記，而被告之股份於新加坡交易所有限公司上市。為執行有關強制執行，德榮已委託新加坡律師。於二零一九年無進一步更新且德榮將就強制執行程序尋求法律意見。

(ii) 於二零一二年三月九日，間接全資附屬公司King Perfection Limited(「King Perfection」)於原訴法庭發出傳訊令狀，向PPH申索退還按金合共港幣20,000,000元。法庭於二零一三年二月二十二日作出裁決，裁定PPH須繳付予King Perfection：(a)金額港幣20,000,000元；(b)待評估損失；及(c)待繳稅費用。

由於本公司及King Perfection並無收到PPH的退還按金，故於二零一六年三月二日就上述案件另外舉行聆訊，法官押後宣告判決。根據法律顧問意見，本集團與King Perfection債券證明表悉數獲准之總值約為港幣20,011,000元。截至本報告日期尚未收到任何款項。本公司及King Perfection將根據法律意見採取進一步行動及保障彼等之利益。

46. 訴訟*(續)*

(iii) 於二零一三年五月六日，本公司接獲傳訊令狀，要求支付原告損失約人民幣5,188,732,000元。法律案件涉及違反有關於一間合營企業（將於中國從事鐵路貨物運輸服務）之投資之合約。於二零一四年五月十三日，原告已刪除其索償陳述書並替代為新陳述書，索償金額由約人民幣5,188,732,000元降至港幣100,000,000元。本公司已提出相關申請，不允許原告對索償陳述書作出上述修訂，及於法院允許上述修訂時反駁經修訂申索陳述書。

許家灝聆案官於二零一五年六月三日發出的命令（「上述命令」）刪除了原告就針對本公司之訴訟理由而對索償書進行的修改，判本公司勝訴兼得訟費。原告隨後於二零一五年六月十七日提交上訴通知書（「上述上訴」），就上述命令提起上訴。針對此次上訴，已於二零一五年十二月九日開庭審理，法院已解除上述命令，就費用向本公司提供彌償保證。

由於原告已提出修訂其申索陳述書的申請，本公司亦提出有關申請駁回該等經修訂申索陳述書。兩份訴狀均已遞交且訴狀階段已結束。法院已指令原告與本公司提交並送達彼等各自的文件清單並安排及出席其後調解。

本公司嘗試進行調解以友好地解決與原告的糾紛。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，與法律顧問諮詢後，管理層認為本公司擁有有利證據抗辯經修訂申索陳述書，其取決於審判期間的證人表現。

(iv) 申索人Chan Yu Yiu Henry向安時物流有限公司（「第一被告」）、中鐵開發投資集團（香港）有限公司（「第二被告」）及本公司（「第三被告」）就聲稱自二零零八年六月起拖欠彼合共港幣4,146,666.66元之董事費提出索償（「索償」）。第二被告指定申索人為第一被告之董事，且第二被告為第一被告的前合營企業，而第一被告為本公司自二零零八年十月十三日止的前合營企業。

46. 訴訟*（續）*

(iv) *（續）*

整個程序於原訟法庭重新開始，申索人申請法律援助失敗，且因其指稱經濟能力有限，申索人無法律代表。申索人於二零一九年仍未送達其申索陳述書且無進一步更新。

根據法律顧問之意見，申請抗辯索償具有抗辯力，而法律顧問正就有關傳票及誓章作準備，以報告該抗辯申請。

(v) 於二零一六年二月二十三日，GML於北馬利安納群島聯邦高等法院就違約事項向香港娛樂就申索可退還按金約港幣174,928,000元提出指控。於二零一六年三月二十八日，GML已獲得北馬利安納群島聯邦高等法院針對香港娛樂的缺席判決。GML正就北馬利安納群島聯邦的下一步程序等候法律意見。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，GML全部股本已出售予一名獨立第三方。未償還按金通過出售GML處置。

(vi) 於二零一六年七月二十九日，Magic Red Limited（「Magic Red」，為本公司之間接全資附屬公司）向鵬利製造有限公司（「鵬利」）發出傳訊令狀，就鵬利發行及Magic Red認購之可換股債券之本金金額港幣4,200,000元提出申索。於二零一七年二月一日，法院判決鵬利向Magic Red支付(a)港幣4,200,000元及(b)固定費用港幣11,045元。

二零一九年並無進一步更新，Magic Red將就進一步及可能的強制執行尋求法律意見。

(vii) 於二零一九年六月二十一日，永安心向本公司發出傳訊令狀，索償支付債務約港幣11,297,000元，連同應計利息及成本。因此，本公司與永安心展開協商，以(i)就索償所述債務金額尋求解釋；及(ii)盡快與永安心達成庭外和解。

於二零一九年八月三十日，本公司與永安心訂立結算契據，內容有關向永安心指讓位於北馬利安納群島聯邦的一項物業，以抵銷本公司欠付的實際未償還款項。

46. 訴訟*(續)*

(viii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，因Sun Famous Investment Limited(「Sun Famous」，本公司間接全資附屬公司)未償還從南洋商業銀行有限公司(「南洋銀行」)獲得之若干貸款融資，南洋銀行已向本公司及Sun Famous提起承押人行動。

南洋銀行針對空置佔有所抵押的物業(即已根據抵押抵押予南洋銀行並以南洋銀行為受益人)以及本公司及Sun Famous據此欠付南洋銀行的所有到期款項，提出索償，而本公司及Sun Famous已指示法律顧問就此事件代表彼等行事，同時與南洋銀行進行直接討論及協商，以迅速友好地解決此事。

(ix) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司之間接全資附屬公司裕昌興業有限公司(「裕昌」)已被有關由裕昌佔用的辦公物業之業主起訴。

於二零一九年十二月二十七日，已向裕昌作出判決，裁決裕昌向業主支付(a)欠繳租金港幣1,350,000元；(b)自二零一九年八月十日至該物業之空置佔有權交付予業主之日按每月港幣150,000元的租金補償金；(c)截至二零一九年八月十九日欠繳租金之應計利息約港幣26,000元；(d)金額港幣1,350,000元自二零一九年九月一日至判決當日按年利率5.125%(及其後至全額付款當日按判決利率)之利息；及(e)如無法達成協議，則須繳稅之費用。

於本報告日期，裕昌正被香港高等法院清盤中。

(x) 富通證券於二零一八年十一月十六日受到證監會的處罰，結果為富通證券被罰款港幣3,500,000元。富通證券向證券及期貨事務上訴審裁處提起上訴。上訴被撥回。證監會向富通證券執行合共約港幣3,806,000元的罰款，即上述罰款港幣3,500,000元連同證監會費用。

於二零一九年十月十日，證監會接獲由香港特別行政區高等法院針對富通證券及香港上海滙豐銀行有限公司(作為第三債務人)(「第三債務人」)的一審判決費用，上述第三債務人命令於二零一九年十二月十三日為絕對命令，自富通證券於第三債務人之銀行賬戶扣除約港幣2,261,000元，支付所判決的部份罰金。

餘下未結清結餘已計入於二零一九年十二月三十一日之其他應付賬款。

46. 訴訟 *(續)*

(xi) 於二零一九年十一月十八日，本公司收到由指稱債權人之法定代表發出之法定要求(「法定要求」)，要求本公司清償約港幣1,443,000元及利息(「相關金額」)。法定要求乃根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第178(1)(a)或327(4)(a)條發出。倘本公司未能於法定要求送達後三個星期內償還相關金額，則可以對本公司作出清盤令。

董事認為，本公司將與債券人協商結算債務，以避免作出清盤命令。

47. 業務收購

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(a) 收購富通證券有限公司(「富通證券」)

於二零一八年十一月三十日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團按代價約港幣7,000,000元收購富通證券(一家於香港註冊成立之公司)全部已發行股本。是項收購於二零一九年四月二十四日完成。

富通證券獲發牌照可進行證券及期貨條例項下的證券交易(第1類受監管活動)及就證券提供意見(第4類受監管活動)。

代價

	港幣千元
已轉讓代價：	
已付按金	**3,500**
現金	**2,950**
應付代價	**550**
	7,000

47. 業務收購*(續)*

截至二零一九年十二月三十一日止年度*(續)*

(a) 收購富通證券(續)

代價(續)

於收購當日收購之資產及確認之負債如下:

	港幣千元
物業、廠房及設備	**28**
其他資產	**855**
貿易及其他應收賬款	**2,297**
銀行結餘及現金	**5,738**
貿易及其他應付賬款	**(3,578)**
已收購之資產淨值	**5,340**
商譽	**1,660**
總代價	**7,000**

收購富通證券之現金流入淨額:

	港幣千元
已付現金	**2,950**
減:已收購之銀行結餘及現金	**(5,738)**
	(2,788)

47. 業務收購*(續)*

截至二零一九年十二月三十一日止年度*(續)*

(a) 收購富通證券(續)

代價(續)

截至收購日期，富通證券暫停與其客戶自二零一八年三月二日起的所有結算及清算交易，本公司依賴其進行證券交易(第一類受規管活動)及就證券提供意見(第四類受規管活動)之主要業務營運。

董事因此釐定應就商譽撥備全額減值虧損約港幣1,660,000元。減值虧損計入損益中的其他收益及虧損項目。

自收購起並無產生收購相關成本。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損包括來自富通證券之額外經營虧損約港幣13,271,000元。截至二零一九年十二月三十一日止年度並無收益來自富通證券。

倘收購事項於二零一九年一月一日完成，則年內集團總收益約為港幣4,140,000元，及年度虧損約為港幣183,475,000元。備考資料僅供說明且未必為本集團實際達成的收益及經營業績的指標(倘收購事項於二零一九年一月一日完成)，且不擬作為未來業績之預測。

47. 業務收購(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(b) 收購Goal Set Investments Limited(「Goal Set」)

於二零一八年五月十六日,本集團與獨立第三方訂立買賣協議,據此,本集團同意按代價港幣3,390,000元收購Goal Set(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)全部股本。該項收購事項於二零一八年五月十六日完成。Goal Set主要從事投資控股。

	港幣千元
已轉讓代價:	
現金	3,390

於收購當日收購之資產及確認之負債如下:

	港幣千元
其他應收賬款	3,000
銀行結餘及現金	1
應付前股東貸款之款項	(15,309)
已購入之資產淨值	(12,308)
加:轉讓股東貸款	15,309
商譽	389
總代價	3,390

收購Goal Set之現金流出淨額:

	港幣千元
現金代價	3,390
減:已收購之銀行結餘及現金	(1)
	3,389

47. 業務收購*(續)*

截至二零一八年十二月三十一日止年度*(續)*

(b) 收購Goal Set Investments Limited(「Goal Set」)(續)

收購事項概無產生收購相關成本。

因Goal Set之新增經營虧損而產生的約港幣42,000元已計入截至二零一八年十二月三十一日止年度之虧損內。截至二零一八年十二月三十一日止年度,Goal Set並無產生任何收益。

倘收購於二零一八年一月一日完成,本年度內集團總收入將約為港幣24,886,000元,本年度內虧損將約為港幣219,430,000元。備考資料僅供説明之用,即便收購已於二零一八年一月一日完成,並不一定代表本集團收入及經營業績實際可實現的金額,亦不擬成為未來業績的預測。

48. 透過收購附屬公司收購資產

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(a) 收購柏祺有限公司(「柏祺」)

於二零一八年十二月六日,本集團與柏祺訂立結算契據,據此,柏祺通過向本集團發行及配發9,999股每股面值港幣1元的新普通股,佔柏祺經擴大已發行股本之99.99%,結算應付本集團貸款及利息約港幣20,879,000元。於二零一九年五月十四日完成收購後,柏祺成為本集團之非全資附屬公司。柏祺主要持有香港的一項投資物業。因此,是項收購已列賬為收購資產。

48. 透過收購附屬公司收購資產*(續)*

截至二零一九年十二月三十一日止年度*(續)*

(a) 收購柏祺有限公司(「柏祺」)(續)

於收購當日所收購之資產及所確認之負債如下:

	港幣千元
投資物業(附註21)	**35,747**
其他應收賬款	**3**
銀行結餘	**4**
其他借款	**(14,168)**
其他應付賬款及應計費用	**(707)**
應付前董事款項	**(2,110)**
應付本集團款項	**(20,879)**
已收購的負債淨額	**(2,110)**
加:豁免應付前董事款項	**2,110**
結算應付本集團款項	**20,879**
調整已收購的資產淨值	**20,879**

	港幣千元
已轉讓代價	**20,879**
加:非控股權益(柏祺的0.01%)	**–**
	20,879

以下列方式支付的總代價:

	港幣千元
應收貸款及應收利息	**20,879**

透過柏祺收購事件收購資產所產生之現金流入淨額如下:

	港幣千元
已支付的現金代價	**–**
加:已收購銀行結餘	**4**
	4

48. 透過收購附屬公司收購資產*(續)*

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(b) 收購華人富通資產管理

於二零一八年一月八日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團按代價約港幣5,937,000元收購華人富通資產管理（一家於香港註冊成立之公司）全部已發行股本。是項收購於二零一八年九月五日完成。

華人富通資產管理根據香港證券及期貨條例主要持牌就證券提供意見（第4類受規管活動）及提供資產管理（第9類受規管活動）。該收購事項已入賬作為收購資產。

	港幣千元
已轉讓代價：	
現金	5,937

於收購當日收購之資產及確認之負債如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	1
無形資產（附註25）	5,732
貿易及其他應收賬款	8
銀行結餘及現金	253
貿易及其他應付賬款	(57)
已收購之資產淨值	5,937
以下列方式支付的總代價：	
現金	5,937

48. 透過收購附屬公司收購資產*(續)*

截至二零一八年十二月三十一日止年度*(續)*

(b) 收購華人富通資產管理(續)

收購華人富通資產管理之現金流出淨額:

	港幣千元
現金代價	5,937
減:已收購之銀行結餘及現金	(253)
	5,684

(c) 收購Hong Kong Newrich

於二零一八年一月十五日,本公司間接全資附屬公司Unique Jade International Limited(「Unique Jade」)與一名獨立第三方Hong Kong Newrich(於香港註冊成立)及Hong Kong Newrich當時的唯一實益擁有人訂立股份認購協議,據此,Hong Kong Newrich以代價港幣16,830,000元向Unique Jade配發及發行990,000股新普通股,佔Hong Kong Newrich經擴大已發行股本之99%。於完成認購新發行的股份後,Hong Kong Newrich成為本集團之非全資附屬公司。Hong Kong Newrich主要持有香港的一項投資物業。是項收購已列賬為收購資產。

48. 透過收購附屬公司收購資產*(續)*

截至二零一八年十二月三十一日止年度*(續)*

(c) 收購Hong Kong Newrich(續)

於收購當日收購之資產及確認之負債如下:

	港幣千元
投資物業(附註21)	45,749
其他借款	(28,000)
其他應付賬款及應計費用	(14)
應付前董事款項	(17,721)
應付本集團款項	(16,557)
已收購的負債淨額	(16,543)
加:豁免應付前董事款項	16,713
從代價扣減以結算應付本集團款項	16,830
調整已收購的資產淨值	17,000

	港幣千元
已轉讓代價	16,830
加:非控股權益(Hong Kong Newrich的1%)	170
	17,000

以下列方式支付的總代價:

	港幣千元
其他應收賬款	4,500
應收貸款及應收利息	12,057
其他應付賬款	273
	16,830

透過Hong Kong Newrich收購事件收購資產所產生之現金流出淨額如下:

	港幣千元
已支付的現金代價	–

49. 出售附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(a) 出售華生遠東有限公司(「華生遠東」)

於二零一九年十一月六日,本集團與獨立第三方(「賣方一」)訂立一項買賣協議,據此,本集團同意按代價港幣2,402,001元出售華生遠東之89.99%已發行股本及股東貸款。是項出售已於二零一九年十一月六日完成。

	港幣千元
已轉讓代價:	
現金	**410**
其他應收賬款	**1,992**
	2,402

於完成出售華生遠東之日,鑑於未結清代價,華生遠東的全部已發行股本已由賣方一質押予本集團。倘未結算代價(包括結算按揭貸款及因此本集團提供的擔保解除)於二零二零年五月二十九日尚未結算,本集團將執行股份按揭。

已失去控制權之資產及負債分析:

	港幣千元
投資物業	**8,800**
其他應收賬款	**141**
其他應付賬款	**(545)**
其他借款	**(6,578)**
遞延税項	**(40)**
應付本集團款項	**(3,930)**
已出售負債淨額	**(2,152)**
豁免應付本集團款項	**3,930**
非控股權益	**233**
出售一間附屬公司之收益	**391**
已收總代價	**2,402**

是項出售產生之現金流入淨額:

	港幣千元
現金代價	**410**

49. 出售附屬公司(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

(b) 出售柏祺有限公司(「柏祺」)

於二零一九年十一月六日,本集團與獨立第三方(「賣方二」)訂立一項買賣協議,據此,本集團同意按代價約港幣4,052,000元出售柏祺之99.99%已發行股本。是項出售已於二零一九年十一月二十八日完成。

	港幣千元
已轉讓代價:	
現金	**220**
其他應收賬款	**3,832**
	4,052

於完成出售柏祺之日,鑑於未結清代價,柏祺的全部已發行股本已由賣方二質押予本集團。倘未結算代價(包括結算按揭貸款及因此本集團提供的擔保解除)於二零二零年五月二十九日尚未結算,本集團將執行股份按揭。

已失去控制權之資產及負債分析:

	港幣千元
投資物業	**21,300**
其他應收賬款	**4**
銀行結餘及現金	**9**
其他應付賬款	**(1,428)**
其他借款	**(14,168)**
應付本集團款項	**(524)**
已出售負債淨額	**5,193**
出售一間附屬公司之虧損	**(1,141)**
已收總代價	**4,052**

是項出售產生之現金流入淨額:

	港幣千元
現金代價	**220**
減:銀行及已出售現金	**(9)**
	211

49. 出售附屬公司*(續)*

截至二零一九年十二月三十一日止年度*(續)*

(c) 出售Alpaco Company Limited(「Alpaco」)

於二零一九年十一月六日,本集團與獨立第三方(「賣方三」)訂立一項買賣協議,據此,本集團同意按代價約港幣1,184,001元出售Alpaco之全部已發行股本及股東貸款。是項出售已於二零一九年十一月二十八日完成。

	港幣千元
已轉讓代價:	
現金	**100**
其他應收賬款	**1,084**
	1,184

於完成出售Alpaco之日,鑑於未結清代價,Alpaco的全部已發行股本已由賣方三質押予本集團。倘未結算代價於二零二零年五月二十九日尚未結算,本集團將執行股份按揭。

已失去控制權之資產及負債分析:

	港幣千元
投資物業	**11,900**
其他應收賬款	**3**
其他應付賬款	**(767)**
其他借款	**(8,096)**
應付本集團款項	**(5,765)**
已出售負債淨額	**(2,725)**
豁免應付本集團款項	**5,765**
出售一間附屬公司之虧損	**(1,856)**
已收總代價	**1,184**

是項出售產生之現金流入淨額:

	港幣千元
現金代價	**100**

49. 出售附屬公司*(續)*

截至二零一九年十二月三十一日止年度*(續)*

(d) 出售Gain Millennia Limited(「Gain Millennia」)

於二零一九年四月十二日,本集團與獨立第三方訂立一項買賣協議,據此,本集團同意按代價約港幣2,200,001元出售Gain Millennia之全部已發行股本及股東貸款。是項出售已於二零一九年四月十二日完成。

	港幣千元
已轉讓代價:	
現金	**1,480**
其他應收賬款	**720**
	2,200

已失去控制權之資產及負債分析:

	港幣千元
其他應收賬款	**689**
應付本集團款項	**(182,112)**
已出售負債淨額	**(181,423)**
豁免應付本集團款項	**182,112**
出售一間附屬公司之收益	**1,511**
已收總代價	**2,200**

是項出售產生之現金流入淨額:

	港幣千元
現金代價	**1,480**

49. 出售附屬公司*(續)*

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(e) 出售First Champion Worldwide Limited(「First Champion」)

於二零一八年一月十二日,本集團與獨立第三方訂立一項買賣協議,據此,本集團同意按代價港幣100,000元出售First Champion之全部已發行股本。是項出售已於二零一八年一月十二日完成。

	港幣千元
已轉讓代價:	
現金	100

已失去控制權之資產及負債分析:

	港幣千元
持作買賣投資	28,453
預付款項、按金及其他應收賬款	197
銀行結餘及現金	51
其他應付賬款	(149)
稅項負債	(2,559)
應付本集團款項	(33,870)
已出售負債淨額	(7,877)
豁免應付本集團款項	7,070
出售一間附屬公司之收益	907
已收總代價	100

是項出售產生之現金流入淨額:

	港幣千元
現金代價	100
減:已出售之銀行結餘及現金	(51)
	49

49. 出售附屬公司(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

(f) 出售Selected Team

於二零一八年一月十五日，本集團與獨立第三方訂立一項買賣協議，據此，本集團同意按代價港幣10,000,000元出售Selected Team之全部已發行股本。是項出售已於二零一八年一月十五日完成。

	港幣千元
已轉讓代價：	
現金	10,000

已失去控制權之資產及負債分析：

	港幣千元
預付款項、按金及其他應收賬款	10,000
應付本集團款項	(12,639)
已出售負債淨額	(2,639)
豁免應付本集團款項	12,639
已收總代價	10,000

是項出售產生之現金流入淨額：

	港幣千元
現金	10,000

(g) 出售Marvel Equity

誠如綜合財務報表附註22所披露，因向一名獨立第三方配發4,000股普通股，本集團的股權由100%攤薄至20%。因此，失去對Marvel Equity的控制權，故被視為視作出售一間附屬公司。

49. 出售附屬公司*(續)*

截至二零一八年十二月三十一日止年度*(續)*

(g) 出售Marvel Equity(續)

已失去控制權之資產及負債分析:

	港幣千元
應付本集團款項	(37)
視作出售一間附屬公司之收益	45
已保留權益之公平值	8

是項出售產生之現金流入淨額:

	港幣千元
現金	–

於視作出售事項完成後,本集團擁有Marvel Equity之20%已發行股本及Marvel Equity成為本集團之一間聯營公司(附註22)。

50. 本公司財務狀況表

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產		
非上市附屬公司投資	**31**	31
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬款	**302**	868
應收附屬公司款項	**111,377**	319,063
應收一間聯營公司款項	**27**	5
應收一間合營企業款項	**1,196**	–
銀行結餘及現金	**–**	1,191
	112,902	321,127
流動負債		
其他應付賬款及應計費用	**29,560**	35,481
應付附屬公司款項	**86,462**	76,245
應付一間聯營公司款項	**715**	715
借款	**4,357**	24,422
應付債券	**40,000**	10,000
財務擔保合約－即期部份	**5,815**	6,888
銀行透支	**70**	–
	166,979	153,751
流動(負債)資產淨值	**(54,077)**	167,376
總資產減流動負債	**(54,046)**	167,407
非流動負債		
應付債券	**10,000**	40,000
財務擔保合約－非即期部份	**6,841**	–
	16,841	40,000
(負債)資產淨值	**(70,887)**	127,407
資本及儲備		
股本	**2,811**	2,068
儲備(附註)	**(73,698)**	125,339
權益總額	**(70,887)**	127,407

本公司之財務狀況表經董事會於2020年5月12日批准及授權刊發，並由下列人士代為簽署：

林國興
董事

陳瑞常
董事

50. 本公司財務狀況表*(續)*

附註： 年內儲備之變動如下：

	股份溢價	實繳盈餘	購股權儲備	累計虧損	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年一月一日	3,168,665	16,500	11,547	(3,011,951)	184,761
年內虧損	–	–	–	(59,422)	(59,422)
註銷購股權(附註41)	–	–	(3,063)	3,063	–
於二零一八年十二月三十一日	3,168,665	16,500	8,484	(3,068,310)	125,339
年內虧損	–	–	–	(216,715)	(216,715)
配售時發行股份(附註40)	18,248	–	–	–	18,248
配售時發行股份應佔之交易成本(附註40)	(570)	–	–	–	(570)
於二零一九年十二月三十一日	3,186,343	16,500	8,484	(3,285,025)	(73,698)

51. 主要附屬公司詳情

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日本集團之主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立／營業地點	所持股份類別	已發行及繳足股本	本公司持有之權益比重				本公司持有之表決權比例				主要業務
				直接		間接		直接		間接		
				二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
Amazed Craft Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	投資控股
Alpaco（附註(a)）	英屬處女群島	普通股	10,000美元	-	-	-	100%	-	-	-	100%	持有投資物業
華亞管理有限公司	香港	普通股	港幣100元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	投資控股
Best Core Investment Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	持有投資物業
Bright Amazing Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	提供金融服務
彩邦國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	辦公室管理
Chinese Tea Limited	香港	普通股	港幣10,000元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	茶葉交易
華人旅遊（控股）有限公司	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	投資控股
華人富通資產管理（附註(b)）	香港	普通股	港幣52,325,100元（二零一八年：港幣49,845,000元）	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	就證券提供意見及提供資產管理

51. 主要附屬公司詳情*(續)*

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日本集團之主要附屬公司詳情載列如下：*(續)*

名稱	註冊成立／營業地點	所持股份類別	已發行及繳足股本	本公司持有之權益比重				本公司持有之表決權比例				主要業務
				直接		間接		直接		間接		
				二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
Deluxe Charm Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	投資控股
熙龍有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	100%	-	-	100%	100%	-	-	投資控股
威宜投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	辦公室管理
裕昌興業有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	辦公室管理
Excel Return Enterprises Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券交易
德榮財務有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	提供金融服務
永隆國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	辦公室管理
柏祺(附註(c))	香港	普通股	港幣10,000元	-	-	-	-	-	-	-	-	持有投資物業
富通證券(附註(e))	香港	普通股	港幣63,126,650元	-	-	100%	-	-	-	100%	-	證券交易及就證券提供意見
Gain Millennia(附註(a))	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	-	100%	-	-	-	100%	投資控股
金弘集團有限公司	香港	普通股	港幣160,000元	-	-	75%	75%	-	-	75%	75%	投資控股

51. 主要附屬公司詳情*(續)*

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日本集團之主要附屬公司詳情載列如下：*(續)*

名稱	註冊成立／營業地點	所持股份類別	已發行及繳足股本	本公司持有之權益比重				本公司持有之表決權比例				主要業務
				直接		間接		直接		間接		
				二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
Hong Kong Newrich（附註(d)）	香港	普通股	港幣16,840,000元	-	-	**99%**	99%	-	-	**99%**	99%	持有投資物業
吉興有限公司	香港	普通股	港幣10,000元	-	-	**99.9%**	99.9%	-	-	**99.9%**	99.9%	暫無業務
健寶貿易有限公司	香港	普通股	港幣10,000元	-	-	**100%**	100%	-	-	**100%**	100%	暫無業務
Magic Red Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	-	-	**100%**	100%	-	-	**100%**	100%	投資控股
Master Premium Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	**100%**	100%	-	-	**100%**	100%	投資控股
Rich Best Asia Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	**100%**	100%	-	-	**100%**	100%	-	-	投資控股
富澤興業有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	-	**100%**	100%	-	-	**100%**	100%	辦公室管理
Right Magic Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	**100%**	100%	-	-	**100%**	100%	證券交易
Sina Winner Investment Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	**100%**	100%	-	-	**100%**	100%	證券交易
Sino Apex International Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	**100%**	100%	-	-	**100%**	100%	投資控股

51. 主要附屬公司詳情*(續)*

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日本集團之主要附屬公司詳情載列如下：*(續)*

名稱	註冊成立／營業地點	所持股份類別	已發行及繳足股本	本公司持有之權益比重				本公司持有之表決權比例				主要業務
				直接		間接		直接		間接		
				二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
名朗投資有限公司	香港	普通股	港幣1,000元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	持有投資物業
Sure Progress Investment Limited	香港	普通股	港幣10,000元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	茶葉買賣
Sure Venture Investment Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券交易
Tack On Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券交易
Tinian Realty International Co.	北馬利安納群島聯邦	普通股	1美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	投資控股
嘉樂(亞洲)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	辦公室管理
Top Status International Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券交易
凱旋環球有限公司	英屬處女群島	普通股	1美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券交易
凱旋環球(香港)投資有限公司	香港	普通股	港幣10,000元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	辦公室管理

51. 主要附屬公司詳情*(續)*

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日本集團之主要附屬公司詳情載列如下:*(續)*

名稱	註冊成立/營業地點	所持股份類別	已發行及繳足股本	本公司持有之權益比重				本公司持有之表決權比例				主要業務
				直接		間接		直接		間接		
				二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
華生遠東(附註(a))	香港	普通股	港幣900,000元	-	-	-	88.89%	-	-	-	88.89%	持有投資物業
Winner Performance Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	證券交易

附註:

(a) Alpaco、華生遠東及Gain Millennia於截至二零一九年十二月三十一日止年度被出售。詳情於綜合財務報表附註49內披露。

(b) 華人富通資產管理於截至二零一八年十二月三十一日止年度被收購。詳情於綜合財務報表附註48(b)內披露。

(c) 截至二零一九年十二月三十一日止年度,收購及出售柏祺 。詳情分別於綜合財務報表附註48(a)及49(b)披露。

(d) Hong Kong Newrich於截至二一八年十二零月三十一日止年度被收購。詳情於綜合財務報表附註48(c)內披露。

(e) 富通證券於截至二零一九年十二月三十一日止年度收購。詳情於綜合財務報表附註47(a)披露。

上表所列本集團之附屬公司為董事認為主要影響本集團之業績或資產之附屬公司。董事認為,提供其他附屬公司之詳情將導致資料過於冗長。

於該兩年末,以上附屬公司均無持有任何債務證券。

51. 主要附屬公司詳情*(續)*

於報告期末，本公司擁有對本集團並非重要之其他附屬公司。該等附屬公司在不同國家營運及處於不活躍狀態。詳情概述如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		二零一九年	二零一八年
暫無業務	英屬處女群島	**32**	34
	香港	**9**	11
	中國	**1**	1
	澳門	**1**	1
		43	47

擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表列示擁有重大非控股權益之本集團非全資附屬公司之詳情：

名稱	註冊成立地點及主要營業地點	非控股權益持有的擁有權權益及投票權比例		分配至非控股權益的溢利(虧損)		累計非控股權益	
		二零一九年	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年
				港幣千元	港幣千元	**港幣千元**	港幣千元
金弘集團有限公司(「金弘」)	香港	**25.00%**	25.00%	**(2,409)**	2,344	**30,654**	33,063
華生遠東	香港	**–**	11.11%	**–**	(148)	**–**	(233)
非控股權益的個別非重大附屬公司				**(84)**	(25)	**67**	151
				(2,493)	2,171	**30,721**	32,981

有關擁有重大非控股權益之本集團各附屬公司之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指對銷集團間交易前之數額。

51. 主要附屬公司詳情*(續)*

金弘

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動資產	**55**	19
非流動資產	**191,717**	185,324
流動負債	**(1,498)**	(295)
非流動負債	**(14,862)**	–
金弘擁有人應佔權益	**144,758**	151,985
非控股權益	**30,654**	33,063
收入	**–**	9,400
開支	**(9,636)**	(24)
金弘擁有人應佔(虧損)溢利	**(7,227)**	7,032
金弘非控股權益應佔(虧損)溢利	**(2,409)**	2,344
本年度(虧損)溢利	**(9,636)**	9,376
金弘擁有人應佔其他全面收益	**–**	–
金弘非控股權益應佔其他全面收益	**–**	–
本年度其他全面開支	**–**	–

51. 主要附屬公司詳情*(續)*

金弘*(續)*

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
金弘擁有人應佔全面(開支)收益總額	**(7,227)**	7,032
金弘非控股權益應佔全面(開支)收益總額	**(2,409)**	2,344
本年度全面(開支)收益總額	**(9,636)**	9,376
支付予非控股權益之股息	**–**	–
經營活動現金流入(流出)淨額	**38**	(4)
投資活動現金流入淨額	**–**	–
融資活動現金流入淨額	**–**	–
現金流入(流出)淨額	**38**	(4)

華生遠東

	二零一八年 港幣千元
流動資產	119
非流動資產	8,200
流動負債	(10,419)
華生遠東擁有人應佔權益	(1,867)
非控股權益	(233)

51. 主要附屬公司詳情*(續)*

華生遠東*(續)*

	二零一八年 港幣千元
收入	240
開支	(1,577)
華生遠東擁有人應佔虧損	(1,189)
華生遠東非控股權益應佔虧損	(148)
年度虧損	(1,337)
華生遠東擁有人應佔其他全面開支	–
華生遠東非控股權益應佔其他全面開支	–
本年度其他全面開支	–

51. 主要附屬公司詳情*(續)*

華生遠東*(續)*

	二零一八年 港幣千元
本公司擁有人應佔全面開支總額	(1,189)
非控股權益應佔全面開支總額	(148)
本年度全面開支總額	(1,337)
支付予非控股權益之股息	–
經營活動現金流入淨額	–
投資活動現金流入淨額	–
融資活動現金流入淨額	–
現金流入淨額	–

52. 抵押資產

於二零一九年十二月三十一日，賬面值總額約為港幣131,389,000元（二零一八年：港幣179,562,000元）的投資物業及若干持作買賣投資已抵押予銀行及其他金融機構，作為本集團獲授信貸融資之抵押。

53. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳述本集團融資活動所產生之負債變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生的負債已經或未來將會於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動現金流量。

	應付利息(計入其他應付賬款) 港幣千元	借款 港幣千元	融資租賃承擔 港幣千元	應付債券 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日	9,644	139,226	1,499	50,000	200,369
現金流量變動:					
一計息借款所得款項	–	14,877	–	–	14,877
一償還計息借款	–	(33,754)	–	–	(33,754)
一償還利息開支	(17,272)	–	–	–	(17,272)
一支付融資租賃負債	–	–	(1,222)	–	(1,222)
	(17,272)	(18,877)	(1,222)	–	(37,371)
非現金變動:					
其他變動					
一新租賃	–	–	1,152	–	1,152
一透過新籌借款還款	(5,283)	–	–	–	(5,283)
一透過收購一間附屬公司添置	–	28,000	–	–	28,000
一透過銷售一項投資物業還款	–	(6,000)	–	–	(6,000)
一融資租賃承擔之融資支出	–	–	66	–	66
一利息開支	27,171	–	–	–	27,171
	21,888	22,000	1,218	–	45,106
於二零一八年十二月三十一日	14,260	142,349	1,495	50,000	208,104

53. 融資活動所產生負債之對賬*(續)*

	應付利息(計入其他應付賬款) 港幣千元	借款 港幣千元	融資租賃承擔 港幣千元	租賃負債 港幣千元	應付債券 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日	14,260	142,349	1,495	–	50,000	208,104
於應用香港財務報告準則第16號後調整	–	–	(1,495)	1,495	–	–
於二零一九年一月一日	14,260	142,349	–	1,495	50,000	208,104
現金流量變動:						
–借款所得款項	–	5,444	–	–	–	5,444
–償還借款	–	(10,283)	–	–	–	(10,283)
–償還利息開支	(13,772)	–	–	–	–	(13,772)
–償還租賃負債	–	–	–	(3,891)	–	(3,891)
	(13,772)	(4,839)	–	(3,891)	–	(22,502)
非現金變動:						
–新訂立之租賃	–	–	–	8,888	–	8,888
–重新分類	(1,787)	1,787	–	–	–	–
–透過收購一間附屬公司添置	–	14,168	–	–	–	14,168
–透過其他應收款項結算	–	(21,500)	–	–	–	(21,500)
–透過出售投資物業結算	–	(8,300)	–	–	–	(8,300)
–透過出售附屬公司處置	(1,168)	(28,842)	–	–	–	(30,010)
–借貸債務人代表本集團收到新借款	–	20,136	–	–	–	20,136
–租賃負債之融資成本	–	–	–	760	–	760
–利息開支	23,040	–	–	–	–	23,040
–租賃負債的未結算融資成本	26	–	–	(26)	–	–
	20,111	(22,551)	–	9,622	–	7,182
於二零一九年十二月三十一日	**20,599**	**114,959**	**–**	**7,226**	**50,000**	**192,784**

54. 報告期後事項

除綜合財務報表其他部份所披露者外，本集團於報告期後曾進行以下事項。

(a) 於二零二零年一月二十九日，本公司向一名獨立第三方發行金額港幣10,000,000元的債券，於二零二零年十月二十九日到期。債券為有抵押且按年利率13.5厘計息。

於同日作出兩份按揭契據（「按揭契據一」及「按揭契據二」）。根據按揭契據一及按揭契據二，本公司間接全資附屬公司Sun Famous Investment Limited（「Sun Famous」）及Hong Kong Newrich Limited（「Hong Kong Newrich」）為註冊及實益擁有人且以其他方式擁有投資物業、質押物業，以作為Sun Famous及Hong Kong Newrich及／或本公司無論根據債券或任何其他協議或按揭契據一及按揭契據二所載任何契諾或條件與否，於其後任何時候或不時成為應付債券持有人的所有款項的到期支付擔保。

(b) 二零二零年初COVID-19（「COVID-19」）的爆發已對本集團業務分類產生不利影響。本集團密切監督COVID-19的發展，並採取多項成本控制措施，以盡力降低該充滿挑戰性的形勢所帶來的影響。本集團將密切關注情況的變化及評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

(c) 於二零二零年二月五日，Magic Red 與兩名獨立第三方訂立諒解備忘錄，內容有關可能收購一家目標公司（該公司於香港註冊成立，主要於香港及大中華地區從事入境旅遊及旅遊相關服務）全部股權。

(d) 於二零二零年三月二十五日，本公司之間接全資附屬公司及Sun Famous Investment Limited之控股公司Best Marvel Investment Limited發行本金總額港幣4,000,000元的9厘不可贖回之可換股債券，於二零二一年三月二十五日到期，且可由Best Marvel Investment Limited向債券持有人發出書面通知而延長至二零二一年九月二十五日，以及任何行使隨附換股權須本公司股東批准以及受有關債券契據所載其他先決條件規限，於行使隨附換股權後，債券持有人可按換股價港幣40,000元，將本金、超出港幣4,000,000元的部分或其中部分轉換為Best Marvel Investment Limited所持Sun Famous Investment Limited的最多200股普通股。

54. 報告期後事項*(續)*

(e) 於二零二零年三月二十五日，本公司之間接全資附屬公司及Hong Kong Newrich之控股公司Unique Jade發行本金總額港幣4,000,000元的9厘不可贖回之可換股債券，於二零二一年三月二十五日到期，且可由Unique Jade向債券持有人發出書面通知而延長至二零二一年九月二十五日，以及任何行使隨附換股權須本公司股東批准以及受有關債券契據所載其他先決條件規限，於行使隨附換股權後，債券持有人可按換股價港幣30元，將本金、超出港幣4,000,000元的部分或其中部分轉換為Unique Jade所持Hong Kong Newrich的最多200,000股普通股。

(f) 於二零二零年二月二十一日，Best Marvel及本公司與買方(「買方」)訂立不具法律約束力的框架協議(「框架協議一」)，內容有關可能出售Sun Famous的全部已發行股本。

於二零二零年二月二十一日，Unique Jade 及本公司與買方訂立不具法律約束力的框架協議(「框架協議二」)，內容有關可能出售Hong Kong Newrich的全部已發行股本。

於本報告日期，框架協議一及框架協議二均已失效。

55. 比較數據

截至二零一九年十二月三十一日止年度，為加強綜合財務報表呈列方式之關連性，本集團已將若干就上一年度於綜合財務報表呈列之比較數字重新分類，以符合本年度之呈列方式。因此，以下比較數字項目已作修訂及調整，連同相關附註，以符合本年度之呈列方式：

	先前呈報 港幣千元	重新分類 港幣千元	經重列 港幣千元
綜合損益表			
其他收益及虧損	(105,002)	3,540	(101,462)
預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回	(22,770)	(3,540)	(26,310)

五年財務概要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	**4,140**	24,886	10,267	8,738	10,191
除税前(虧損)溢利	**(180,444)**	(219,263)	(85,842)	(348,701)	(121,859)
所得税	**(89)**	(167)	(213)	(213)	(2,467)
本年度(虧損)溢利	**(180,533)**	(219,430)	(86,055)	(348,914)	(124,326)
下列應佔:					
一本公司擁有人	**(178,040)**	(221,601)	(86,462)	(350,928)	(126,304)
一非控股權益	**(2,493)**	2,171	407	2,014	1,978
本年度(虧損)溢利	**(180,533)**	(219,430)	(86,055)	(348,914)	(124,326)

資產及負債

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產總值	**319,551**	397,320	337,067	368,116	380,378
流動資產總額	**34,045**	127,678	440,690	431,729	792,710
流動負債總額	**226,274**	225,452	186,187	191,649	264,269
非流動負債總額	**35,931**	42,326	52,284	52,334	51,973
本公司擁有人應佔權益	**60,670**	224,239	508,646	525,629	828,627
非控股權益	**30,721**	32,981	30,640	30,233	28,219

業績

地址	地段編號	年期	現有用途
香港 大坑道152號 嘉崙臺12樓A室 連第二層停車場 第11號車位	內地段2478號之 10359份之174份及 A分段	中期租約	住宅及私人車位