



Thing On Enterprise Limited

晉安實業有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：2292

2018
年 報



目錄

公司資料	2
主席報告書	3
董事及高級管理層履歷	4
管理層討論及分析	8
企業管治報告	12
董事會報告	24
環境、社會及管治報告	38
獨立核數師報告	49
綜合全面收益表	54
綜合財務狀況表	55
綜合權益變動表	57
綜合現金流量表	58
綜合財務報表附註	59
所持主要物業詳情	102
財務概要	106

董事會

執行董事

王家揚先生
陳彩雲女士

非執行董事

王聰德先生(太平紳士)
(董事會主席)

獨立非執行董事

陳錦萍女士
王經緯先生
聞俊銘先生

行政總裁

王逢興先生

審核委員會

陳錦萍女士(主席)
王經緯先生
聞俊銘先生

薪酬委員會

聞俊銘先生(主席)
王經緯先生
陳錦萍女士

提名委員會

王經緯先生(主席)
陳錦萍女士
聞俊銘先生

公司秘書

陳婉縈女士

授權代表

陳婉縈女士
王家揚先生

香港法律的法律顧問

金杜律師事務所

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

合規顧問

凱基金融亞洲有限公司

註冊辦事處

190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點

香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
17樓

開曼群島主要股份過戶登記處

Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited
190 Elgin Avenue, George Town
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22樓

主要往來銀行

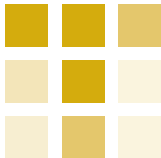
恒生銀行

股份代號

2292

網站

<http://www.toenterprise.com/>



主席報告書

本人謹代表晉安實業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)，向本公司股東(「股東」)提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年業績及綜合財務報表。

本公司股份(「股份」)於二零一八年一月十六日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市(「上市」)。經扣除本集團承擔的包銷費用與佣金及其他相關上市開支後，本公司籌集的所得款項淨額約為194.0百萬港元。董事相信，上市將有助推行我們的業務策略，以實現持續增長及進一步拓展業務，從而增加本集團的收益並實現收益多元化。

本集團在香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃以及物業管理業務。其投資物業組合涵蓋核心商業區的甲級寫字樓、市區優越地點的零售商舖及已發展市區的工業廠房單位。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團分別錄得租金收入約36.1百萬港元及物業管理費收入約5.1百萬港元。毛利約為35.2百萬港元。本公司擁有人應佔年內溢利為約50.5百萬港元。

前景

自二零一八年以來，中美一直進行貿易戰，並已威脅到全球經濟的穩定。全球經濟的不明朗或會增加經濟增長放緩的風險。香港一直是本集團的主要物業投資市場，而潛在的經濟放緩將給本集團帶來不可避免的影響。本集團預期物業投資市場未來兩至三年將出現若干不穩定情況，並將採取更為保守的方針評估投資物業。本集團致力於平穩地改善其於香港的業績，亦開始積極在香港、中國及其他國際城市尋找優質物業，以降低本集團因依賴單一市場而產生之風險，以及進一步開拓海外市場的收益來源。本集團將密切關注最新市場變動，並對本集團資產組合進行適當戰略調整，以盡量減少全球經濟不穩定帶來的影響。

致謝

本人謹此代表董事會，對各位租戶、供應商、其他商業夥伴和股東一直給予的支持致以衷心感謝，並感謝管理團隊和全體員工在本年度作出的貢獻。

主席

王聰德先生(太平紳士)

香港，二零一九年三月五日

董事及高級管理層履歷

執行董事

王家揚先生，30歲，於二零一六年五月十九日獲委任為執行董事。彼為本公司所有附屬公司之董事及本公司投資委員會之成員。王家揚先生於香港及海外的財務管理及物業投資中擁有逾四年經驗。彼擔任本公司代表處理與外間權益持有人的事宜。彼負責本集團的整體財務管理，主管財務及會計部、企業融資及收購與出售事宜。在加入本集團前，王家揚先生曾任職於羅兵咸永道(香港)，並曾任職於渣打銀行(香港)有限公司的金融市場部。

王家揚先生於二零一一年十一月取得香港大學頒授的工商管理(會計及金融)學士學位。彼自二零一三年十月為香港會計師公會的會員、自二零一四年六月為英國特許公認會計師公會的會員、自二零一四年七月為英格蘭及威爾斯特許會計師公會的會員及自二零一五年二月為澳洲會計師公會的會員。自二零一六年一月，彼為優質教育基金評審及監察專責委員會的委員。自二零一六年四月，彼亦為民政事務總署灣仔區撲滅罪行委員會的委員。彼自二零一八年一月起為中國人民政治協商會議第十二屆廣西壯族自治區委員會委員。彼亦自二零一八年四月起為香港房屋委員會投標小組委員及自二零一八年六月起為獨立監察警方處理投訴委員會委員。

王家揚先生為王聰德先生之兒子、王逢興先生之侄子及王文揚先生之兄弟。

陳彩雲女士，60歲，於二零一七年六月六日獲委任為執行董事。彼為本公司投資委員會之成員。陳女士於香港的物業投資及相關活動擁有逾25年經驗，並負責本集團的整體行政工作。陳女士於一九九二年一月加入本集團，於一九九四年三月至二零零五年三月擔任會計經理，負責監督本集團業務並聯繫客戶發展業務。陳女士於二零零五年三月獲晉升為財務經理，負責審閱財務報告、監察賬戶、編製活動報告及財務預測。陳女士再獲晉升且自二零一五年四月起出任晉安集團有限公司的行政總監，負責管理辦公室業務。

董事及高級管理層履歷(續)

非執行董事

王聰德先生(太平紳士)(亦稱王聰德先生)，60歲，於二零一六年五月十九日獲委任為董事會主席兼非執行董事。彼為本集團的創辦人及本公司若干附屬公司的董事。王先生擁有逾28年於香港的物業投資及管理經驗，並自本集團成立以來負責本集團的整體策略規劃。王先生於投資及融資公司工作逾36年，並於企業發展策略、營運管理、市場及項目發展方面擁有豐富經驗。自二零一四年一月起，王先生擔任入境事務處使用服務人士委員會之成員。王先生現亦為香港大學基金榮譽會長。王先生曾因其持續及重大的貢獻而榮獲香港聖約翰救護機構的多個社會獎項，包括於一九九九年獲得長期服務獎章第一勳帶、於二零零二年十一月獲得格洛斯特公爵聖約翰員佐勳銜(由英國伊利莎伯女皇二世頒授)及於二零零九年獲得長期服務獎章第二勳帶。王先生獲香港政府委任為太平紳士，由二零一七年六月三十日起生效。

王先生為王逢興先生的兄弟及王家揚先生及王文揚先生的父親。

獨立非執行董事

陳錦萍女士，49歲，於二零一七年十二月十五日獲委任為獨立非執行董事、本公司之審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會各自之成員。陳女士自二零零四年一月起為廖梁陳會計師事務所合夥人。彼於一九九三年十月至二零零三年十二月曾出任廖醒標會計師事務所的見習核數師及審計經理。彼於香港有逾26年審計會計經驗。

陳女士於一九九三年十一月自香港大學取得文學士學位。彼自二零零零年七月成為香港會計師公會會員、自二零零零年六月起成為英國特許公認會計師公會會員，並自二零零五年七月起獲錄取為英國特許公認會計師公會資深會員。

王經緯先生，36歲，於二零一七年十二月十五日獲委任為獨立非執行董事、本公司之提名委員會主席及審核委員會及薪酬委員會各自之成員。王先生為美滿集團控股有限公司(一間生產用完即棄嬰兒用品的公司)的創辦人，自二零一二年四月以來擔任其董事。自二零零九年九月，彼亦為鍵輝實業有限公司(一間塑料玩具生產商)的董事及法律顧問。彼負責上述公司的整體營運。王先生擁有逾15年的香港企業管理經驗。自二零零七年九月至二零零九年九月，彼曾於盛德律師事務所(香港)擔任見習律師。

王先生於二零零四年五月獲加拿大英屬哥倫比亞大學(University of British Columbia)頒發文學士學位。彼於二零零六年七月通過法律專業共同試，取得英國及香港法律畢業文憑。彼於二零零七年六月畢業於香港大學並取得法律研究生證書。彼於二零一零年一月獲認可為香港高等法院事務律師。於二零一四年十一月，王先生取得香港科技大學工商管理碩士學位。

董事及高級管理層履歷(續)

聞俊銘先生，33歲，於二零一七年十二月十五日獲委任為獨立非執行董事、本公司之薪酬委員會之主席及審核委員會及提名委員會各自之成員。聞先生為STI Asset Management Limited的合夥人，自二零一二年加入該公司。彼負責該公司業務以及投資的供應、評估、架構、執行、監察及剝離。彼自二零一七年十二月十一日起為積木集團有限公司(前稱永駿國際控股有限公司)(股份代號：8187)的非執行董事，及彼自二零一六年十二月八日起為鮮馳達控股集團有限公司(股份代號：1175)的非執行董事。在加入STI Financial Group之前，他曾於二零零八年八月至二零一二年十一月期間任職於多間金融服務公司，例如鼎珮投資集團、Kazakhstan Hong Kong Development Fund及花旗集團。彼於金融服務業擁有逾十年經驗。

聞先生於二零零八年五月取得美國聖路易斯華盛頓大學的工商管理理學士學位。

高級管理層

王逢興先生，51歲，於二零一三年七月獲委任為行政總裁。彼於一九九一年九月加入本集團，曾任本集團物業投資業務主管並專門從事物業管理、策略規劃及業務發展。王逢興先生擁有20年以上於香港物業投資及管理的經驗。自加入本集團起，彼負責整體房地產管理，這包括監督投資物業的賬目及財務、處理與租戶的租約以及監督投資物業的改造、翻新及維修。彼監督專業團隊，包括與改造及物業改善項目有關的項目經理、建築師、設計師及承包商。彼亦為本公司投資委員會的主席，該委員會負責物業收購、出售及風險管理。

王逢興先生自二零一零年十一月起為金銀業貿易場的註冊司理人及自二零一五年十二月起為香港玉器商會的註冊會員。

王文揚先生，33歲，於二零一四年九月一日獲委任為總經理。彼為本公司若干附屬公司的董事及本公司投資委員會之成員。王文揚先生於香港投資物業擁有逾四年經驗。彼負責物業部門營運。彼擔任本公司代表處理與內部權益持有人的相關事宜(例如：於業主立案法團會議上代表本公司)。彼處理物業部的日常管理工作，並擔任本公司的租務委員會主席。王文揚先生曾於二零一二年七月至二零一四年八月在英國Royal Free Hospital London (NHS Foundation Trust)擔任高級住院醫生。

王文揚先生於二零零七年八月取得英國倫敦大學帝國科學、工程及醫學學院的理學士學位，並於二零一二年六月取得英國University of Sheffield的內外全科醫學士學位。彼於二零零七年八月獲帝國科學、工程及醫學學院理事會認可為皇家科學院院士，並於二零一二年七月獲醫學總會(General Medical Council)認可為註冊執業醫生。

董事及高級管理層履歷(續)

張綺華女士，63歲，於二零一五年七月一日獲委任為助理總經理。彼為本公司投資委員會之成員。彼於二零零五年四月加入本集團並於香港物業管理擁有10年以上經驗。自加入本集團起，彼負責管理投資物業租賃的市場推廣、租賃管理、與租戶及物業代理的關係以及投資物業的改造、翻新及維修。彼亦負責運營事宜，包括協調租賃、客戶服務管理以及與財務及會計部門維護租金賬戶。

陳婉縈女士於二零一八年一月二十二日獲委任為本公司公司秘書及授權代表。陳女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會士。彼亦為香港董事學會會員。陳女士現時為多間於聯交所主板上市之公司的公司秘書。彼亦為一間為上市及非上市公司提供合規、企業管治及企業秘書服務之本地專業機構的董事。陳女士於處理上市公司之公司秘書及相關事務合規性方面擁有超過20年的經驗。

業務回顧

本集團在香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃以及物業管理業務。其投資物業組合涵蓋核心商業區的甲級寫字樓、市區優越地點的零售商舖及已發展市區的工業廠房單位。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得租金收入約36.1百萬港元(二零一七年：41.3百萬港元)，其中約24.1百萬港元或66.8%(二零一七年：24.9百萬港元或60.3%)來自出租辦公室物業，約11.4百萬港元或31.5%(二零一七年：10.2百萬港元或24.7%)來自出租零售物業及約0.6百萬港元或1.7%(二零一七年：6.2百萬港元或15.0%)來自出租工業物業。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得物業管理費收入約5.1百萬港元(二零一七年：4.9百萬港元)。物業管理費收入佔本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度收益總額約12.4%(二零一七年：10.6%)。

為促成本集團在香港以外之其他國家擴展其物業投資業務活動、金融資產投資及提供融資服務進而進一步開拓收益來源，晉安(集團)有限公司(「晉安(集團)」)(本公司控股股東)旗下一間全資附屬公司Good Shot Limited已同意向本集團提供(i)最多為400.0百萬港元之無抵押循環貸款融資，及(ii)最多為600.0百萬港元之無抵押循環貸款融資，該等貸款融資之期限均為自二零一八年四月二十五日起十八個月，並按較市場利率有利之利率計息。

投資物業組合

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有由37項(二零一七年：36項)物業組成的投資物業組合。

於二零一八年十二月三十一日，物業總實用面積約為93,711平方呎(二零一七年：92,136平方呎)，其中分別約38.5%(二零一七年：39.1%)、14.8%(二零一七年：15.1%)及37.3%(二零一七年：38.0%)來自位於香港島的辦公室、零售及工業物業，以及分別1.7%(二零一七年：無)及7.7%(二零一七年：7.8%)來自位於九龍的辦公室及零售物業。

於二零一八年十二月三十一日，本集團應佔物業總值約為1,735.8百萬港元(二零一七年：1,665.7百萬港元)，其中分別約60.7%(二零一七年：61.5%)、22.0%(二零一七年：22.8%)及7.6%(二零一七年：7.7%)來自位於香港島的辦公室、零售及工業物業，以及分別1.9%(二零一七年：無)及7.8%(二零一七年：8.0%)來自位於九龍的辦公室及零售物業。

管理層討論及分析(續)

財務回顧

財務摘要

	截至以下日期止年度		變動%
	二零一八年	二零一七年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	
	千港元	千港元	
收益	41,185	46,243	(10.94)
毛利	35,227	38,744	(9.08)
除所得稅前溢利	54,255	185,622	(70.77)
本公司擁有人應佔年內溢利 (不包括於損益列支之投資物業 公允價值變動)	11,426	21,957	(47.96)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，收益及銷售成本分別約為41.2百萬港元及6.0百萬港元(二零一七年：46.2百萬港元及7.5百萬港元)。收益減少約5.0百萬港元乃主要由於為一項位於香港島的物業自二零一八年二月起閒置而導致錄得工業物業的租金收入減少約5.6百萬港元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，毛利約為35.2百萬港元(二零一七年：38.7百萬港元)。本公司擁有人應佔年內溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約180.7百萬港元減少約130.2百萬港元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約50.5百萬港元，主要由於(i)投資物業公允價值變動由截至二零一七年十二月三十一日止年度約158.8百萬港元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度約39.1百萬港元；及(ii)截至二零一八年十二月三十一日止年度並無再次發生截至二零一七年十二月三十一日止年度出售附屬公司的一次性收益約11.1百萬港元。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘金額約為158.3百萬港元(二零一七年：14.1百萬港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約0.5(二零一七年：0.8)。

於二零一八年十二月三十一日，由於年內提早償還貸款，故本集團並無任何未償還的長期貸款(二零一七年：330.0百萬港元)，而未償還短期貸款約290.3百萬港元(二零一七年：無)將於一年內到期。本集團的資本負債比率(按債務淨額(即借款減現金及銀行結餘)除以權益總額計算)約8.2%(二零一七年：23.6%)。

庫務政策

本集團繼續就其庫務政策採取審慎的財務管理策略，故於整個回顧年度維持穩健的流動資金狀況。董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構能滿足其不時的資金需求。

外匯風險

本集團產生收益的活動及借款均以本集團的功能及呈列貨幣港元交易。董事會認為，本集團並無面對重大外匯風險，且並無利用任何金融工具進行對沖。董事會將不時審視本集團的外匯風險及承擔，並將於有需要時採用對沖。

末期股息

董事不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一七年：無)。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一七年：無)。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一七年：無)。

重大投資

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資計劃(二零一七年：無)。

本集團資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無資產抵押。

報告期末後事項

除於綜合財務報表附註27披露，於二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間(「報告期間」)後並無重大事項發生。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團有18名僱員(二零一七年：16名僱員)。本集團與全體僱員訂立僱傭合約。除薪金酬勞及加班工資外，僱員可按本集團參與的強制性公積金計劃獲得醫療保險及退休福利。此外，本公司根據經營業績及個人表現向合資格僱員授予酌情花紅。本公司亦已採納一項購股權計劃。

重大收購及出售事項

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

管理層討論及分析(續)

上市所得款項用途

股份已於上市日期在聯交所主板上市。按發售價每股發售股份 1.24 港元計算，經扣除本公司就全球發售承擔的包銷費用與傭金及開支後，本公司自全球發售籌集的所得款項淨額約為 194.0 百萬港元，其擬按本公司日期為二零一七年十二月二十八日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露之方式動用。

於二零一八年十二月三十一日，所得款項淨額已動用情況如下：

所得款項用途	所得款項擬定用途 百萬港元	已動用 百萬港元	未動用 百萬港元
收購新投資物業	174.6	(31.0)	143.6
擴大及加強我們的增值物業管理服務	9.7	(9.7)	—
營運資金及其他一般企業用途	9.7	(9.7)	—
	194.0	(50.4)	143.6

本公司致力於維持良好的企業管治標準及程序，以確保資料披露的完整性、透明度及質素，藉以提高股東價值。

企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）所述守則條文作為其企業管治守則。

自上市日期起直至二零一八年十二月三十一日止期間，本公司已遵守企業管治守則所載的所有相關的守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載有關董事進行證券交易的行為守則。在向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，全體董事於自上市日期起及直至二零一八年十二月三十一日止期間內一直遵守標準守則所載的規定標準。

董事會

董事會負責領導及控制本公司，並負責制定整體策略以及審閱本集團的營運及財務表現。需經董事會決定或考慮的事宜包括整體集團策略、重大收購及出售、年度預算、年度及中期業績、就董事的委任或重新委任提出建議、批准重大資本交易以及其他重大營運及財務事宜。董事會向管理層轉授權力及責任以管理本集團的日常事務。此外，董事會亦授權董事會轄下各個委員會履行多項職責。有關該等委員會的進一步詳情載於本報告。

董事會現時由六名董事組成，包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事：

執行董事

王家揚先生
陳彩雲女士

非執行董事

王聰德先生（太平紳士）

企業管治報告(續)

獨立非執行董事

陳錦萍女士

王經緯先生

聞俊銘先生

除王聰德先生為王家揚先生的父親外，董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。董事會成員組合均衡，可確保董事會擁有強大的獨立元素。董事會的組成具備均衡的技能與經驗可進行有效的領導。有關董事的履歷資料載於本報告第4至7頁「董事及高級管理層履歷」一節。

獨立非執行董事之獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之獨立性確認書。董事會已評估彼等之獨立性並得出結論認為，根據上市規則，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

主席及行政總裁

該兩個職位分別由兩名人士擔任，以確保彼等各自的獨立性、問責性及負責性。王聰德先生為董事會主席，及王逢興先生為本公司的行政總裁。王聰德先生及王逢興先生是兄弟。王聰德先生負責管理董事會及本集團的策略規劃。王逢興先生負責整體業務營運及制定業務計劃。本公司認為，主席及行政總裁之間的職責分工已獲清晰確立。

非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事按特定三年的指定任期獲委任，且彼等亦須根據本公司的組織章程細則（「細則」）至少每三年輪值退任一次。

三名獨立非執行董事為卓越人才，擁有法律、會計及金融領域的學歷及專業資格。憑藉彼等於各類行業所獲取的經驗，彼等能提供強大支持以有效履行董事會的職務及職責。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一八年三月八日採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），該政策制定達致董事會成員多元化的方針。本公司知悉董事會層面日益多元化將為達成本公司策略目標及可持續發展提供支持。本公司在追求達到董事會成員多元化方面會考慮一系列因素（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、知識及服務期限）。本公司在決定董事會的最理想成員組合時亦會考慮其不時的業務模式及特定需要。

董事會將董事會成員多元化政策下的若干職責轉授予本公司的提名委員會(「提名委員會」)。提名委員會將不時討論及評估是否有需要訂定推行董事會成員多元化政策之可計量目標，以確保這些目標之適當性和達標進度。

提名委員會將會於適當情況下檢討董事會成員多元化政策，不時確保其持續有效性。

董事會會議

董事會擬每年定期舉行至少四次董事會會議，大約每季舉行一次。所有董事會例行會議的通知須於會議舉行前至少十四天送呈全體董事，讓全體董事有機會出席會議以及提呈將於會議議程中討論的事宜。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會已舉行七次會議。各董事出席會議的記錄載列如下：

董事姓名	出席次數
執行董事	
王家揚先生	7/7
陳彩雲女士	7/7
非執行董事	
王聰德先生(太平紳士)	6/7
獨立非執行董事	
陳錦萍女士	6/7
王經緯先生	6/7
聞俊銘先生	5/7

董事會會議記錄由本公司的公司秘書(「公司秘書」)保存，並可供董事查閱。每名董事會成員均有權查閱董事會文件及相關資料，並且可在不受限制下獲取公司秘書的意見及服務，並可於需要時尋求外部專業意見。

本公司已就針對其董事作出的相關法律行動安排適當的保險保障。

企業管治報告(續)

股東大會

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司舉行一次股東大會，即於二零一八年五月十六日舉行的二零一八年股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)。

董事姓名	出席次數
執行董事	
王家揚先生	1/1
陳彩雲女士	1/1
非執行董事	
王聰德先生(太平紳士)	1/1
獨立非執行董事	
陳錦萍女士	1/1
王經緯先生	1/1
聞俊銘先生	0/1

董事會負責與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其他股東大會與股東溝通，並鼓勵股東參加大會。

董事培訓

根據企業管治守則守則條文第A.6.5條，所有董事均須參與持續專業發展以發展及更新彼等之知識及技能，以確保彼等在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會做出貢獻。

所有董事均已參與持續專業發展，並向本公司提供彼等於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度所接受之培訓記錄。

截至二零一八年十二月三十一日止年度各董事所接受培訓之個別記錄概述如下：

董事姓名	出席或參加研討會／ 閱讀有關董事職責之訊息
執行董事	
王家揚先生	✓
陳彩雲女士	✓
非執行董事	
王聰德先生(太平紳士)	✓
獨立非執行董事	
陳錦萍女士	✓
王經緯先生	✓
聞俊銘先生	✓

提名委員會

本公司已成立提名委員會，並根據企業管治守則制定書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即王經緯先生、陳錦萍女士及聞俊銘先生。王經緯先生為提名委員會的主席。

提名委員會的主要職責包括(但不限於) **(a)** 每年至少一次檢討董事會的架構、人數及多元化(包括技能、知識及經驗)，並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議； **(b)** 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議； **(c)** 物色具備合適資格可擔任董事的人選，並挑選提名有關人士出任董事職務或就此向董事會提出建議；及 **(d)** 評核獨立非執行董事的獨立性。

為確保董事會組成的變更能夠在不造成嚴重干擾的情況下進行，應就甄選、委任及重選董事設立正式、周到及透明的程序及有序的繼任計劃(如果認為有必要)，當中包括定期審查該等計劃。任命新董事(作為新增董事或於需要時填補臨時空缺)或重新委任董事，均由董事會根據委員會對建議候選人的推薦意見作出決定。

考慮候選人是否符合資格所應用的條件包括彼能否付出足夠時間和精力處理公司的事務並有助於董事會的多樣化以及執行董事會職責的有效性，具體職責載列如下：

- (a) 參加董事會會議並就公司策略、政策、績效、問責制、資源、主要任命和行為守則等問題作出獨立判斷；
- (b) 出現潛在利益衝突時發揮領導作用；
- (c) 須在審計委員會、薪酬委員會和委員會(如為非執行董事候選人)和其他相關董事會委員會(倘受邀)任職；
- (d) 通過出席和參與董事會會議或任何委員會會議以其技能、專業知識、不同背景及資歷與多樣化為董事會或任何其他委員會帶來一系列的商業和財務經驗；
- (e) 審核公司達成其商定的企業目標及指標表現，並監督績效報告；
- (f) 確保所服務的委員會履行董事會賦予他們的權力和職能；及
- (g) 須遵守董事會不時訂明或載於本公司的組織章程，或法例規定，或根據上市規則(如適用)的任何要求、方向及規定。

企業管治報告(續)

如候選人獲建議委任為獨立非執行董事，其獨立性須按照(其中包括)上市規則第3.13條所列之因素進行評估，惟受限於聯交所將不時作出之任何修訂。在適用的情況下，根據上市規則第3.10(2)條，須評估候選人的教育程度、資格和經驗以考慮彼是否備有適當的專業資格或會計或相關的財務管理專業知識，以填補獨立非執行董事的職位。

在考慮提名新董事時，董事會將計及候選人的資格、能力、工作經驗、領導能力及專業道德。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行一次會議以考慮重選董事。

董事姓名	出席次數
陳錦萍女士	1/1
王經緯先生(主席)	1/1
聞俊銘先生	1/1

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則第3.25條及企業管治守則設立薪酬委員會(「薪酬委員會」)及制定其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責是就全體董事及本集團高級管理層的整體薪酬政策及結構對董事會作出推薦建議、審閱以表現為基準的薪酬及確保並無董事自行釐定其薪酬。薪酬委員會由三名成員組成，即聞俊銘先生、陳錦萍女士及王經緯先生。聞俊銘先生為薪酬委員會主席。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行一次會議以(i)檢討董事及高級管理層的薪酬政策及架構，並向董事會提交推薦建議以供考量；及(ii)經參照董事會的目標及指標，檢討及批准管理層的薪酬方案。

董事姓名	出席次數
陳錦萍女士	1/1
王經緯先生	1/1
聞俊銘先生(主席)	1/1

董事及高級管理人員應獲支付之酬金將視乎彼等各自於僱傭協議(如有)下的合約條款及由董事會參考薪酬委員會之推薦建議、本集團之表現及現行市場狀況而定。董事及高級管理人員之酬金詳情載於綜合財務報表附註9及附註24。

高級管理人員薪酬

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團向高級管理人員支付之薪酬介乎下列範圍：

	人數
零至1,000,000港元	3

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則設立審核委員會(「審核委員會」)及制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生。陳錦萍女士為審核委員會主席。

審核委員會定期與外聘核數師舉行會議，討論審核過程中牽涉到的任何事宜。審核委員會在審閱中期及年度報告後始會遞交予董事會。審核委員會於審閱本公司的中期及年度報告時，不僅會注意會計政策及慣例變動所帶來之影響，亦會注意遵守會計準則、上市規則及法律之規定。

審核委員會的主要職責為就委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議、審閱財務報表及就財務報告提供意見以及監控本集團的內部控制程序及監控本公司的企業管治職責。

董事會已授權審核委員會履行企業管治職責。

企業管治職責為(i)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(iii)制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守準則及合規手冊(如有)；(iv)制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規，並就該等事項向董事會提出建議及報告；(v)檢討本公司遵守企業管治守則及在本公司企業管治報告內的披露；(vi)檢討及監察本公司遵守本公司舉報政策；及(vii)考慮董事會不時釐定的其他議題。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行兩次會議以審閱本集團年度及中期業績。

企業管治報告(續)

董事姓名	出席次數
陳錦萍女士(主席)	2/2
王經緯先生	2/2
聞俊銘先生	2/2

審核委員會知悉本集團之現有風險管理及內部控制系統，亦知悉每年將進行一次年度檢討。

截至二零一八年十二月三十一日止年度之賬目已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其任期將於本公司應屆股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)結束後屆滿。審核委員會已向董事會作出推薦，建議於二零一九年股東週年大會上續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

核數師酬金

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已付／應付羅兵咸永道會計師事務所之酬金載列如下：

提供之服務	已付／應付費用 千港元
審核服務	1,320
非審核服務(附註)	200
總計：	1,520

附註：非審核服務包括審閱中期業績。

公司秘書

本公司已委聘外聘專業公司秘書服務供應商統一企業服務有限公司(「統一」)為本集團提供合規及全套公司秘書服務，藉以協助本集團應付不斷轉變的規管環境及適應不同的商業需求。

統一之代表陳婉榮女士(「陳女士」)於二零一八年一月二十二日獲委任為本公司之署名公司秘書。

執行董事王家揚先生為本公司與公司秘書之主要聯繫人。

根據上市規則第3.29條之規定，陳女士已於截至二零一八年十二月三十一日止年度參與不少於十五小時之相關專業培訓。

股東權利

本公司股東大會提供股東與董事會溝通之平台。本公司每年均於董事會決定之地點舉行股東週年大會。除股東週年大會外，其他各股東大會均為股東特別大會。

股東召開股東特別大會

股東可根據細則及開曼群島公司法(修訂本)所載之條文召開本公司股東特別大會。股東可用以召開股東特別大會之程序載於名為「股東召開股東大會之程序」之文件內。該文件現載於本公司網站。

股東向董事會查詢

股東可將向本公司書面查詢之信函寄發至本公司之香港主要營業地點，註明收件人為公司秘書。股東可用以向董事會提出查詢之程序載於名為「向董事會提出查詢之程序」之文件內。該文件現載於本公司網站。

股東於股東大會上提呈建議之程序

股東須根據上述「股東召開股東特別大會」分節所載之程序，提呈建議於股東大會上作討論。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39[4]條，除主席以誠實信用原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東大會上，股東所做的任何表決必須以投票方式進行。因此，所有載於二零一九年股東週年大會通告之決議案將以投票方式表決。

與投資者關係

本公司堅持採取開誠的態度，定期與股東溝通，並向他們作出合理之資料披露。

本公司資料以下列方式向股東傳達：

- 向全體股東送呈年度及中期業績及報告；
- 在聯交所網站上刊發有關年度及中期業績的公告及根據上市規則的持續披露責任刊發其他公告及股東通函；及
- 本公司的股東大會亦是董事會與股東進行有效溝通的渠道之一。

企業管治報告(續)

股息政策

本公司日後可能宣派及派付的任何股息金額將由董事會酌情決定，並將基於我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、可分派儲備及董事視為相關的任何其他條件。派付股息亦可能受限於法律限制及我們可能不時訂立的融資協議。本集團旗下任何公司過往曾宣派及作出的分派金額並不能代表本公司日後可能派付的股息。

董事日後可在考慮本集團的營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需要、股東權益及董事屆時可能認為有關的其他因素後建議派付股息。任何宣派及派付以及股息金額將須符合本公司的章程文件及公司法，並須經股東批准（倘建議派付本年度末期股息）。任何未來股息宣派未必會反映本公司的過往股息宣派，並將由董事全權酌情決定。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事會承認其有責任就各財政年度編製本集團的綜合財務報表，以真實而中肯地反映本集團財務狀況以本集團於該年度的財務表現及現金流量。編製截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時，董事會已選擇適當的會計政策並貫徹運用該等政策，並作出審慎、公平及合理的判斷和估計，並按持續經營基準編製有關賬目。

董事有責任採取一切合理必要步驟，以保護本集團資產，並且防止及查明欺詐及其他違規情況。

董事經作出適當查詢後認為，本集團在可預見未來有充足資源繼續營運，因此，採納持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

內部控制與風險管理

董事會承認其須對風險管理及內部控制系統負責，並有責任檢討該等系統的成效。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可就重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會已將其風險管理及內部控制責任（連同相關權力）轉授予審核委員會，由審核委員會監督管理層對風險管理及內部控制系統之設計、實施及監察，而管理層已向審核委員會（及董事會）提供有關系統於截至二零一八年十二月三十一日止年度有效之確認。

風險管理及內部控制系統之要點

董事會整體上有責任維持穩健有效的風險管理及內部控制以保障股東的投資及本公司的資產。

本公司已採納風險管理政策，該政策之主要目標為確保業務持續穩定增長並提出呈報、評估及解決業務相關風險之前瞻性方法，以便就風險相關事宜之決定作出指引。

該政策之明確目標為：

1. 確保本集團目前與未來的所有重大風險得到識別、評估、量化、妥善緩和、減少及管理，即確保足夠的風險管理系統。
2. 就本集團風險管理程序設立一套框架並確保其執行。
3. 透過採用最佳常規以遵守相應法規(倘適用)。
4. 確保業務增長及財務穩定。

風險評估程序

風險識別乃基於與不同部門的高級管理層的討論及會面。高級管理層從風險全域初步確定風險，而風險全域乃為基於環境分析及外部基準建立的風險集合，而其可能在實體或特定業務流程層面對本集團產生影響。主要風險因素乃於其後通過綜合討論及會面的結果確定。

風險評估乃評估所確定主要風險因素的相對影響及可能性的第二步。該等已確定主要風險因素由高級管理層透過風險評級程序進一步評估，以評估其影響及可能性。

風險優先級排序為一項風險定位工作。風險定位乃用作根據已確定主要風險因素的影響及可能性對其進行優先級排序。

內部審核職能

本公司設有指定人士負責內部控制職能。董事會將定期檢討聘請獨立專業服務提供商的必要性以審核本集團風險管理及內部控制系統以及指定人士進行之工作，以便向本集團提供充足的風險管理及內部控制。

企業管治報告(續)

內幕消息的處理及發佈

本集團按證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月頒佈的《內幕消息披露指引》監管內幕消息的處理及發佈，以確保適當批准披露該等內幕消息前維持保密，並以有效率及一致的方式發佈該等消息。本公司定期提醒董事及僱員妥善遵守所有有關內幕消息的政策。此外，本公司讓董事、高級管理層及僱員掌握最新之監管最新資料。本公司將編製或更新合適指引或政策以確保遵守監管規定。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會已檢討風險管理及內部控制系統，以確保該等系統有效和足夠。有關檢討將每年進行。董事會認為，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司之風險管理及內部控制系統有效和足夠。

組織章程文件

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程文件並無變動。

董事欣然提呈其報告連同本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司是一家投資控股公司，其附屬公司主要在香港從事物業投資及管理。

重組及全球發售

本公司於二零一六年五月十九日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於二零一七年一月十一日根據香港法例第622章公司條例第16部註冊為非香港公司。為籌備本公司股份於聯交所主板上市，根據本公司已完成的重組（於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節詳述）以理順本集團的架構，本公司成為現時組成本集團的附屬公司的控股公司。

透過招股章程「全球發售的架構及條件」一節所載的全球發售，本公司股份已於上市日期在聯交所主板上市（「全球發售」）。

業務回顧

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業務回顧、本集團未來業務發展的討論及分析（採用關鍵財務表現指標評定），均載於本年報第8至11頁「管理層討論及分析」一節。

董事會報告(續)

主要風險及不確定因素

與業務有關之風險

1. 本集團業績或會因其投資物業之經評估公允價值增加或減少而出現波動，且投資物業之經評估公允價值或會不同於實際可變現價值並會出現變動。

投資物業公允價值之任何有關減少將使本集團溢利下降且可能會對我們的經營業績、財務狀況及業務前景產生重大不利影響。本公司亦可能因投資物業之公允價值減少而錄得年度虧損。

2. 本集團依賴其投資物業產生之租金收入。截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團投資物業之租金收入構成本集團收益的絕大部分。本集團須承擔租賃物業所附帶之風險，包括(其中包括)市場租金變動水平、租戶間競爭及無法收取租戶租金或租戶未能根據租賃協議之條款支付彼等須承擔而本集團(作為有關物業之登記擁有人)根據公契條款須收取之費用及收費(即管理費及公共事業費)。

本公司無法保證未來不會出現有關下降，而倘該情況發生，則會對本集團業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。倘本公司無法維持目前租金收入水平及入住率，則本集團之現金流量及流動資金亦會受到嚴重影響。

與本集團經營行業有關之風險

所有本集團物業均位於香港。本集團業務及收益增長一般受香港之經濟狀況影響。

香港房地產市場或會受諸多因素影響，包括香港社會、政治、經濟及法律環境以及香港政府財政及經濟政策之變動。本集團一般亦對經濟狀況、消費者信心、消費者支出及客戶偏好之變動敏感。近年來中國經濟增長放緩等因素在一定程度上或是香港房地產市場遇冷的緣由。

因此本集團的業務及前景主要取決於香港經濟狀況及其房地產市場之表現，故香港經濟狀況或房地產市場前景之任何下滑或會對本集團之表現造成不利影響。本公司無法保證香港對物業(尤其是商業非住宅物業)的需求會繼續增長或將會增長，而香港物業需求或物業價格的任何潛在下滑或會對本集團業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。本集團的財務狀況及經營業績或會受房地產市場之供需波動影響，而房地產市場之供需波動則受經濟整體狀況及其他因素(例如政府政策)影響。任何經濟下滑或物業供過於求可能會導致物業銷售或租賃放緩或對物業價格或租金造成下行壓力。香港房地產市場的任何不利發展亦可能會對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

環境政策及表現

我們致力於打造一個注重保護自然資源的環保型企業。我們透過節電及鼓勵回收辦公室用品及其他材料等措施竭力減少對環境的影響。

有關本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「環境、社會及管治報告」)的詳情截至本年報第38至48頁。

遵守相關法律及法規

於回顧年度內，就董事會及管理層所知悉，本集團並無嚴重違反或不遵守相關法律及法規以致本集團業務及營運受到重大影響。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

本集團深知僱員乃本集團重要資產之一。本集團以持續營造關懷僱員的環境為目標，並重視其僱員的個人發展。

本集團與客戶及供應商維持良好關係，並以不斷為客戶提供優質服務及消費體驗以及與供應商建立合作策略為目標。

業績及分配

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績載於第54頁綜合全面收益表內。

董事會不建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一七年：無)。

慈善捐款

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無慈善捐款(二零一七年：1百萬港元)。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席本公司將於二零一九年五月八日(星期三)舉行之應屆二零一九年股東週年大會並於會上投票的股東身份，本公司將由二零一九年五月二日(星期四)至二零一九年五月八日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。所有股份過戶登記文件連同有關股票須不遲於二零一九年四月三十日(星期二)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以供登記。

董事會報告 (續)

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備於截至二零一八年十二月三十一日止年度的變動詳情載於綜合財務報表附註 15。

投資物業

本集團投資物業於截至二零一八年十二月三十一日止年度的變動詳情載於綜合財務報表附註 14。

可供分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備約為 355,215,000 港元 (二零一七年：約 144,114,000 港元)。

股本

本年度內的股本變動詳情載於綜合財務報表附註 25。

已發行股份

於報告期間，本公司已發行股份之詳情如下：

1. 於二零一八年一月十六日，本公司就全球發售按每股 1.24 港元發行合共 180,000,000 股新普通股。本公司自全球發售收取的所得款項淨額 (經扣除本公司已付及應付包銷費用及佣金以及全球發售相關估計開支後) 約為 194.0 百萬港元；及
2. 發行 539,999,997 股新普通股予晉安 (集團)，透過本公司股份溢價賬中的 26,999.99985 港元撥充資本的方式入賬列作全球發售業績。

優先購買權

本公司的細則或開曼群島 (本公司註冊成立所在的司法權區) 法律並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股的優先購買權的條文。

稅務寬免

本公司並無獲悉股東因持有股份而獲得任何稅務寬免。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期至二零一八年十二月三十一日期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

獲准許彌償條文

本公司已就其董事及高級管理層可能面對因企業活動產生針對彼等的法律行動，為董事及高級職員的責任作出適當投保安排。基於董事利益的獲准許彌償條文根據公司條例(香港法例第622章)第470條的規定於董事編製的董事會報告按照公司條例(香港法例第622章)第391(1)(a)條獲通過時生效。

集團財務概要

本集團過去五個財政年度的業績及資產與負債概要載於本報告第106頁。

董事

以下為本年度內及直至本年報日期本公司董事的名單：

執行董事

王家揚先生
陳彩雲女士

非執行董事

王聰德先生(太平紳士)

獨立非執行董事

陳錦萍女士
王經緯先生
聞俊銘先生

根據細則第108(a)條，王家揚先生及王聰德先生(太平紳士)將於二零一九年股東週年大會上輪值告退並合符資格願意膺選連任。

董事會報告(續)

董事服務合約

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起初步為期三年，並於其後按月重續（惟任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的書面通知終止合約）。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起初步為期三年，並於其後按月重續（除非任何一方向另一方發出不少於一個月的書面通知或經雙方協定終止合約）。

於二零一九年股東週年大會上提呈重選的董事與本公司概無訂立任何不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

關連交易

持續關連交易 — 租賃協議

浩茂發展有限公司（「浩茂發展」，本公司之全資附屬公司）（作為業主）與晉安融資有限公司（作為租戶）於二零一七年六月三十日訂立一份關於租用香港告士打道56號東亞銀行港灣中心17樓寫字樓空間一部分及2樓18、19及20號泊車位（「物業」）作辦公室及泊車位用途的租賃協議（「租賃協議」），自二零一七年七月一日起計為期兩年及六個月。物業的月租為400,000港元（不包括地租、差餉、管理費、公用事業收費及所有租戶的開支和支出），而月租乃根據目前租金市值經公平磋商後釐定。

晉安融資有限公司為本公司控股股東晉安（集團）的全資附屬公司，因此其被視為上市規則第14章項下本公司之關連人士。於上市後，根據上市規則第14A章，租賃協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。截至二零一八年十二月三十一日及截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年，晉安融資有限公司已向或將向浩茂發展支付的年租金收入（「年度上限」）（構成持續關連交易）分別為4.8百萬港元及4.8百萬港元。

本公司的獨立非執行董事已就持續關連交易具體開展情況進行審查並確認：

- 交易是在本公司的日常業務中訂立；
- 交易按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- 交易根據租賃協議進行，條款公平合理，並且符合公司股東的整體利益。

我們亦聘請了外部核數師對本集團的持續關連交易進行審閱，以確保根據租賃協議進行的交易符合上市規則要求。董事會確認，核數師已根據上市規則第14A章56條出具載有上述持續性關連交易的無保留意見函，並將該函件結果向董事會報告，將函件副本呈交香港聯交所。函件中指出：

- 相關持續關連交易已獲董事會批准；
- 就本集團租用寫字樓空間一部分及泊車位的相關持續關連交易，並無注意到任何事項令其相信該交易存在有重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；
- 相關持續關連交易是按照有關交易的租賃協議進行的；及
- 相關持續關連交易未超過該類交易適用的年度上限。

根據上市規則第14A.76(2)條，不獲豁免持續關連交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，但可獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

本公司已獲聯交所批准就租賃協議項下擬進行的交易豁免嚴格遵守上市規則的公告規定，但須符合以下條件：

- (i) 不獲豁免持續關連交易將按照上市規則的規定進行，而本公司須按照上市規則第14A章遵守持續關連交易的有關規定；及
- (ii) 於租賃協議的期限內租賃協議項下擬進行的交易價值將不會超過年度上限。在超過年度上限的情況下，本公司將遵守上市規則的適用規定。

董事會報告(續)

獲豁免關連交易

於二零一八年四月二十五日，本公司之全資附屬公司Branding Good Limited(「Branding Good」)(作為借款人)與本公司(作為擔保人)確認彼等均已接獲Good Shot Limited(「貸款人」)發出之融資函件，據此，貸款人同意向借款人提供(i)於提取日期按一個月之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率0.4%計息的最多為400,000,000港元之無抵押循環貸款融資，及(ii)於提取日期按一個月之香港銀行同業拆息加年利率2.0%計息的最多為600,000,000港元之無抵押循環貸款融資。貸款融資自融資函件日期起計十八個月內有效，且由本公司簽立受益人為貸款方之企業擔保作抵押，據此本公司無條件及不可撤回擔保Branding Good根據融資函件付款及履行責任。

貸款人為晉安(集團)(本公司之控股股東)之全資附屬公司，因此其為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。因此，貸款人撥資之貸款融資構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。然而，由於貸款融資乃按一般(或更佳)商業條款為本集團之利益而作出，且並無就貸款融資授予本集團資產擔保，貸款人撥資之貸款融資符合上市規則第14A.90條，並因此獲豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司按照上市規則第14A章遵守披露規定。

關聯方交易

在本集團正常業務過程中進行的重大關聯方交易(「該等交易」)的詳情載於綜合財務報表附註24。除本年度報告所披露者外，該等交易符合上市規則第14A章項下所界定之「關連交易」或「持續關連交易」。除上文「關連交易」一節所述之關連交易外，該等交易並不構成上市規則項下所界定之須予披露之關連交易或持續關連交易。

董事收購股份或債權證之權利

除本年報另有披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司或其任何附屬公司均無於任何時間訂立任何安排，以便董事或彼等之聯繫人藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事於交易、安排或合約中的權益

除本年報「關連交易」一節及綜合財務報表附註9及附註24所披露者外，概無本公司或其任何附屬公司或其母公司參與訂立而本公司董事或董事之關連人士直接或間接擁有重大權益且於二零一八年十二月三十一日或截至二零一八年十二月三十一日止年度內任何時間存續的有關本集團業務的任何重大交易、安排及合約。

董事及高級行政人員於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，下表載列董事及本公司高級行政人員於本公司或任何相聯法團（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）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載標準守則要求的權益或淡倉：

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持普通 股份／相關 普通股份數目	佔本公司已 發行股本之 概約百分比
王聰德先生	於受控法團的權益 (附註)	好倉	540,000,000	75.0%

附註：王聰德先生擁有晉安（集團）的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，王聰德先生被視為於晉安（集團）持有的該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，董事或本公司高級行政人員或彼等之聯繫人概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告(續)

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，按照本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之主要股東名冊所示，除董事及本公司高級行政人員之權益外，下列股東已知會本公司有關於本公司股份及相關股份中的權益或淡倉如下：

姓名／名稱	身份	好倉／淡倉	所持普通 股份／相關 普通股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
晉安(集團)	實益擁有人 (附註1)	好倉	540,000,000	75.0%
吳嘉芳	配偶權益 (附註2)	好倉	540,000,000	75.0%

附註：

1. 王聰德先生擁有晉安(集團)的全部已發行股本。
2. 吳嘉芳女士為王聰德先生之配偶。因此，吳嘉芳女士被視為於王聰德先生擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條須保存之登記冊中概無記錄其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則作為董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，本公司確認所有董事自上市日期起及直至二零一八年十二月三十一日均已遵守標準守則所載之規定標準。

購股權計劃

本公司已根據當時股東於二零一七年十二月十五日(「採納日期」)通過的書面決議案採納一份購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的目的為讓本集團可向選定參與人提供額外激勵或獎勵以認可彼等對本集團作出的貢獻，並促進本集團業務創出佳績。董事會可按其全權酌情決定及按照其認為適合的條款邀請本集團任何僱員(全職或兼職)、董事、主要股東、諮詢人、顧問、商業夥伴或服務供應商接納購股權以認購本公司股份。購股權計劃將有助於激勵參與者優化其表現及效率並吸引及挽留對本集團長期增長及盈利能力貢獻重要的參與者。

購股權計劃之主要條款概述如下：

- (1) 行使根據購股權計劃授出的購股權的每股認購價，須為完全由董事會釐定，但不得低於下列最高者：(i) 股份於購股權授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii) 股份於緊接購股權授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii) 本公司股份(「股份」)於購股權授出日期的面值。
- (2) 承授人須於接納要約時向本公司支付 1.00 港元作為承授的代價。
- (3) 因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權而可予發行的股份數目上限合共不得超出於上市日期全部已發行股份的 10% 及不得超過不時已發行股份的 30%。

於本報告日期，購股權計劃項下可供發行之普通股股份總數為 72,000,000 股，佔於本報告日期已發行股份之 10%。

- (4) 任何 12 個月期間內，任何參與者因行使其根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃獲授的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份的 1%。
- (5) 承授人可於董事會可能釐定的期間，隨時根據購股權計劃的條款行使購股權，惟不得超過授出日期起計十年。
- (6) 股權計劃將有效至二零二七年十二月十四日。

自採納日期起直至本報告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。

董事會報告(續)

不競爭承諾

王聰德先生及晉安(集團)(「契諾方」及各「契諾方」)已於二零一七年十二月十五日訂立不競爭契據(「不競爭承諾」)，以本公司(為其本身及代表本集團所有成員公司)為受益人，據此，各契諾方不可撤回及無條件地已經承諾及契諾本集團，於自上市日期起至(i)契諾方不再為本公司控股股東(按上市規則不時的定義)之日或(ii)本公司股份不再於聯交所上市之日(以較早者為準)止期間(「受限制期間」)，彼等不得以及促使彼／其緊密聯繫人不得：

- (a) 直接或間接(經由本集團除外)從事、參與、收購任何業務或直接或間接於任何業務持有任何權利或權益或以其他方式直接或間接於任何業務擁有權益或有所涉及，且該業務與本集團在香港的物業投資業務(主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃)以及物業管理業務以及本公司不時承辦的任何其他業務活動構成競爭或可能構成競爭者(「受限制業務」)，惟持有於認可證券交易所上市之任何公司不超過5%股權(單獨或與彼／其聯繫人共同)除外，條件是(i)於任何時間均應有一名第三方股東(連同其聯繫人(如適用))於該上市公司持有較大股份百分比，超過有關契諾方及彼／其聯繫人於該上市公司的總持股；及(ii)有關契諾方及彼／其聯繫人無權委任該上市公司大部分董事；
- (b) 自行或為任何人士向任何人士招攬業務，而有關人士於受限制期間內曾與本公司或本集團任何成員公司進行交易，或有關人士正在就受限制業務與本公司或本集團任何成員公司進行磋商；及
- (c) 直接或間接聘請或誘使聘用任何人士，而有關人士於受限制期間曾擔任本集團任何成員公司之董事、高級人員、經理、代理、僱員或顧問，且因其在任職位正在或可能擁有與本集團有關之任何機密資料。

權益掛鈎協議

除本董事會報告「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註25所披露者外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團概無訂立或存在其他權益掛鈎協議。

附屬公司

本公司於二零一八年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於綜合財務報表附註26。

借款

本集團於二零一八年十二月三十一日之貸款詳情載於綜合財務報表附註21。

主要客戶

本集團客戶主要為本集團投資物業租戶。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自本集團五大租戶之收益佔本集團年內總收益之約40%，而來自最大租戶之收益佔本集團年內總收益之約13%。

除晉安融資有限公司為其中一名最大租戶外，概無董事或彼等之緊密聯繫人或就董事深知持有本公司已發行股本5%或以上之股東於五大租戶中擁有任何權益。

薪酬政策

董事及高級管理層以薪金、住屋及其他實物利益及／或酌情花紅的形式收取補償。本集團亦會報銷彼等就本集團的營運提供服務或履行職務時所必須及合理產生的開支。本集團定期審閱及釐定董事及高級管理層的薪酬及補償方案。

薪酬委員會將參考董事的經驗、職責、工作量、投放於本集團的時間以及本集團的表現審閱及釐定董事的薪酬及補償方案。董事亦可能獲得根據購股權計劃授出的購股權。

董事酬金

董事於截至二零一八年十二月三十一日止年度之酬金詳情載於綜合財務報表附註9。

公眾持股量

根據本公司公開可得之資料及據董事所知，本公司自上市日期起直至本報告日期已維持上市規則所規定的充足公眾持股量。

審核委員會審閱年度業績

本公司已遵守上市規則第3.21條及企業管治守則規定，於二零一七年十二月十五日成立審核委員會，並訂立其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生。陳錦萍女士為審核委員會主席。審核委員會已審閱本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

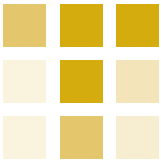
董事會報告 (續)

核數師

截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，其任期將於二零一九年股東週年大會結束時屆滿。一項續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司其後年度的核數師的決議案將於二零一九年股東週年大會上提呈。本公司自上市日期起並沒有更換核數師。

承董事會命
晉安實業有限公司
主席
王聰德

香港，二零一九年三月五日



環境、社會及管治報告

範圍及界限

此乃本公司刊發之第二份環境、社會及管治報告，其乃根據上市規則附錄二十七之環境、社會及管治報告指引(「指引」)編製。

本環境、社會及管治報告旨在提供有關本集團於報告期間於環境、社會及管治方面之重大政策、管理方法及數據之概覽。

環境、社會及管治架構

董事會全面負責本集團之環境、社會及管治策略。我們致力於評估與環境、社會及管治有關之風險、確保製定適當及有效的環境、社會及管治風險管理及內部控制系統，以符合我們持份者之最佳利益。董事會將日常環境、社會及管治管理工作委派予本集團高級管理層，其負責監督環境、社會及管治表現、領導環境、社會及管治策略之長期發展並向董事會作出報告。管理層已對本集團環境、社會及管治風險管理的有效性向董事會作出確認。我們的環境、社會及管治表現於每年進行檢討及評估，並披露於我們的年度環境、社會及管治報告。

有關本公司企業管治之詳情，請參閱第12至23頁中的「企業管治報告」。

可靠性保證

本公司保證其為本環境、社會及管治報告所載內容的真實性、準確性及完整性承擔全部責任，且當中概無虛假陳述、誤導性陳述及無遺漏重大事項。

反饋及意見

歡迎對我們的環境、社會及管治報告以及我們的環境、社會及管治表現提出反饋。如有任何意見，敬請透過下列任何方式聯絡我們：

地址：

香港灣仔告士打道56號

東亞銀行港灣中心17樓

電話：(852) 2290 0200

傳真：(852) 2845 2013

電子郵箱：info@thington.com

環境、社會及管治報告(續)

方法

為遵守指引規定，我們力求與主要持份者維持持續溝通，以了解其對我們的營運及可持續發展表現的憂慮及興趣。「我們的持份者」一節詳述我們的持份者關心的主要事項以及我們就此所建立的相應的溝通渠道。

於本環境、社會及管治報告中披露之資料乃我們的關鍵持份者最為關注的事項。根據聯交所規定，我們呈列資訊時，致力一併納入重要性、量化措施、平衡及一致性。長遠而言，我們承諾會披露更為全面的環境、社會及管治資訊，提高可持續發展表現的透明度。

我們將可持續發展理念融入到我們的業務策略及日常營運中。我們相信，謹慎管理環境及社會相關事宜對於瞬息萬變的世界格局中實現長久成功乃至關重要。隨著對環保的風險與機遇的理解更為透徹，本集團致力減少浪費，為後代保護地球並響應監管機構對環境保護的期望。

於日常營運中，我們竭力於所有持份者、經濟、環境及社會的利益之間取得平衡。我們秉承商德積極開拓商機，確保取得有利於僱員、供應商、客戶及環境的持續成功及發展。

環境、社會及管治報告 (續)

我們的持份者

由於持份者於我們的業務成功而言乃不可或缺，我們運用多種溝通渠道與持份者增進了解及交流。持份者的可能關注點以及我們的溝通及回應方式示列如下：

持份者	可能關注點	溝通及回應
監管機構 (即聯交所)	遵守上市規則、證券法律及法規以及適時發表準確公告。	會議、培訓、工作坊、課程、網站更新及公告。
政府	遵守法律及規例、避免逃稅及社會的福祉。	互動與造訪、政府檢查、提交報稅表及其他資料。
投資者	企業管治、業務策略與表現、以及投資回報。	組織簡報會及研討會、訪問、股東大會、為投資者、媒體及分析師提供財務報告或營運報告。
媒體與公眾	企業管治、環保及人權。	於公司網站刊發公告／通訊、股東大會、為投資者、媒體及分析師提供財務報告或營運報告。
服務供應商	付款期以及穩定需求。	實地考察。
客戶	服務質量、服務交付期、合理價格、服務價值及保護個人資料。	日常業務溝通及物業管理服務。
僱員	僱員權利及福利、補償、培訓及發展、工作時間及工作環境。	進行工會活動、培訓、與僱員會面、內部備忘錄及僱員意見箱。
社區	社區環境、就業機會、社區發展及社會福祉。	籌辦社區活動、僱員義工活動及社區福利補貼及捐贈。

環境、社會及管治報告(續)

環境

概覽

我們遵守對我們有重大影響之香港所有有關環境保護的相關法律及法規，包括但不限於香港《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(「規例」)。誠如規例所規定，物業須妥善進行渠務工程以免出現漏水，引致鋼筋生鏽而破壞樓宇結構及污染水質以及環境衛生。於報告期間，我們並不知悉任何有關環境方面問題之已確認違規事件或申訴。

排放物

由於我們從事物業投資及物業管理服務業務，我們並無擁有或管控任何固定或移動燃燒源。因此，在我們日常營運中並無向水及陸地排放重大空氣或水污染物。因而，我們於報告期間並無記錄相關數據。

溫室氣體排放

溫室氣體排放主要來源於本集團所購買以支持我們日常營運(如空調系統、照明系統及辦公室電力設備)的電力消耗。為減少溫室氣體的產生，我們教導我們的僱員有關能源效益的概念。溫室氣體排放將隨著電力使用的減少而減少。有關能源效益常規的詳情，請參閱本環境、社會及管治報告的「能源效益」一節。下列所示為我們於報告期間所記錄的溫室氣體排放統計數據：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

碳排放(僅指範圍2) ¹ (噸二氧化碳當量)	40.04
碳排放密度(噸二氧化碳當量／每平方米樓面面積) ²	0.07

廢棄物管理

由於我們從事物業投資及物業管理服務業務，我們於日常業務過程中並無產生重大有害廢棄物。另一方面，因為我們鼓勵我們的僱員無紙化辦公，因此我們認為因行政工作的紙張消耗而產生的主要無害廢棄物乃為最小化。因此，我們於報告期間並無記錄有關有害及無害廢棄物的數據。

為減少紙張的使用，我們鼓勵僱員營造無紙化的工作環境，並採納多項措施。管理層透過使用郵件及加密通用串行總線傳遞會議資料，並讓管理行政人員自帶電腦以審閱文件及作記錄的方式開展無紙化會議。就日常行政工作而言，我們將電腦打印默認設置為雙面打印，而單面打印則將需手動選擇。用作單面打印的任何紙張，倘已打印面並無保密資料，則須予以重複利用。

¹ 我們當前僅計入範圍2碳排放(消耗已購買電力所產生的間接排放)。根據港燈公佈的可持續發展報告，二零一七年每已售千瓦時電力的碳足跡為0.79公斤。

² 由於所有碳排放均以我們辦公室使用為基準計算；因此，樓面面積僅指本集團自身的辦公室。

環境(續)

資源使用

為於日常營運中堅持可持續發展，我們致力於堅持較高的環境標準及於日常慣例中踐行適用的法律及法規的相關規定。

於本年內的電力使用量較上年並無重大的差距。我們密切監察資源的使用、實施減少電力消耗的措施及促進僱員間的環境可持續性，確保所有僱員均清晰了解節能的重要性及在營運中充分利用可供使用的資源。本集團營運並無涉及任何包裝材料。

能源效益

電力消耗主要來源於空調系統、照明系統及支持辦公室電力設備。下列所示為我們於報告期間的電力消耗統計數據。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

電力消耗(千瓦時)	50,683.00
電力消耗密度(千瓦時／每平方米樓面面積) ³	86.23
電力消耗密度(千瓦時／每名僱員)	2,815.72

我們透過下列為減少使用電力而採納及實施的舉措監察電力消耗：

- 採用LED照明，旨在減少電力消耗及使照明持續時間加長；
- 關閉無須使用的會議室空調系統及電力設備；
- 於辦公時間後關閉複印機、打印機、電腦及顯示器；
- 採購時，首選標有1級能效標籤的電力設備；
- 夏日使用百葉窗以隔離來自外部的熱能；及
- 辦公時，維持合理的室內溫度。

耗水量

我們於獲取水資源方面並無面臨任何問題，及現有的供水量可滿足我們的日常營運需求。水資源的消耗主要來自僱員於辦公時間在辦公室的日常用水，及生活污水乃直接排至市區污水管道。我們鼓勵我們的僱員節約用水。我們於水龍頭旁張貼如「節約水資源」等書面通告。由於辦公室租金包含辦公室水費，因此我們無法收集及披露相關數據。

環境及天然資源

由於我們之業務性質使然，其日常營運並無對環境造成重大不利影響。

我們遵守相關法律及法規。於報告期間，並無報告範圍內有關排放及環境之不合規情況。展望未來，我們將持續評估其環境風險以制定適當應對措施以及定期檢討。

³ 由於所有電力使用均以我們的辦公室使用為基準計算；因此，樓面面積僅指本集團自身的辦公室。

環境、社會及管治報告(續)

社會

僱傭

我們遵守對我們有重大影響之所有相關法律及法規，包括但不限於香港《僱傭條例》、《最低工資條例》及《僱員補償條例》。我們的「人力資源政策及程序」、「入門級操作指南」及「僱員手冊」均根據相關薪酬及解僱、招聘及晉升、工時、休息時間、平等機會、多元化、反歧視及其他待遇及福利的法律及法規設立。

於二零一八年十二月三十一日，按性別、年齡、職級及地理位置分類的僱員描述示列如下：

按性別細分	
女性	12
男性	6
按年齡細分	
25 - 29	1
30 - 39	3
40 - 49	4
≥ 50	10
按職級細分	
高級管理層	6
中級管理層	8
基層員工	4
按地理位置細分	
香港	18
員工離職人數	1

招聘及晉升

我們為員工僱傭及晉升提供平等的機會。候選人的挑選乃以彼等的資歷及功績為基礎，而不考慮種族、宗教、膚色、國籍、婚姻狀況、年齡、性別、是否殘疾、政治傾向、性取向或哲學信仰等因素。

部門主管須負責挑選合資格僱員並給予晉升機會。部門主管將每年進行表現評估，根據僱員的出勤率、工作表現及工作態度對彼等進行評估。透過參考有關因素，部門主管可以識別有能力承擔更多責任的僱員，並給予晉升機會。

社會(續)

待遇及福利

僱員享有僱傭條例訂明的所有法定假期、有薪年假及福利，包括但不限於產假、陪產假及年假。

除法定福利外，我們亦為試用期後僱員提供醫療福利。醫療保險可承擔僱員的部分診療、住院及門診隨訪護理醫療費用，可減輕僱員在醫療費用方面的財務負擔。

反饋及申訴

我們視僱員為我們的寶貴資產，並鼓勵僱員自由表達他們的意見，而不必擔心受到同事或管理行政人員的批判或訓斥。我們每年進行一次員工調查，收集僱員意見及建議。我們鼓勵僱員積極參與調查。根據調查結果，我們將識別發生問題的根本原因並尋求解決問題的方案。

我們每季度舉行一次團隊簡報會，以增進不同工作崗位僱員間的溝通。僱員可在簡報會上提出問題或發表建議，經理將予以解答或於必要時將有關問題及建議提交更高層的管理人員供其進一步參考或做決定。

倘有僱員認為在任何懲戒中受到不公平對待或任何形式的不當對待，彼等可書面提呈相關部門主管。我們可能對僱員安排面談，供彼等向主管表達意見。倘有關僱員不滿意與部門主管的面談結果，則僱員有權告知人力資源經理，其後人力資源經理將安排總經理與有關僱員間的面談。

健康與安全

我們遵守對我們有重大影響之所有相關法律及法規，包括但不限於香港《職業安全及健康條例》。我們設有內部政策及制度，旨在確保遵守有關規定。誠如「僱員手冊」所載，我們已建立一系列健康與安全政策以保障僱員的健康與安全，並希望全體僱員予以嚴格遵守。

倘僱員在工作中受傷或發現有人受傷，可盡快告知其主管或部門經理。主管或部門經理隨後須於24小時內向我們的人力資源部門報告事故的詳情。

於報告期間，並無與工作有關的死亡及傷害報告。

環境、社會及管治報告(續)

社會(續)

工作環境

我們承諾透過營造無煙工作環境為僱員提供健康的工作環境。我們嚴禁辦公室，包括電梯間及廁所吸煙。僱員須確保賓客或到訪人士在我們的辦公室內亦遵守同樣的規定。

考慮到酒精、藥物或其他物質的濫用會損害僱員的健康、表現、安全、工作效率及產能，我們亦設有酒精及藥物使用政策。酗酒、吸毒或其他物質上癮，並向管理層告知有關問題的僱員於及時就醫後將不會被開除。

「僱員手冊」亦清楚訂明火災疏散指南，旨在訓練僱員擁有充足的火災疏散知識及最小化於火災時發生嚴重傷害的可能性。火警逃生路線設於明顯的地方以便僱員在突發事件發生時可熟悉有關路線。此外，我們的辦公室配備充足的防火安全措施，如自動噴水裝置、滅火器及火警警報器，以便減少火災發生時造成的影響。

發展與培訓

誠如「僱員手冊」所訂明，本集團已設有培訓政策，鼓勵僱員發展工作能力以達成公司目標。我們向僱員提供合適的培訓及發展機會，協助彼等達成公司目標以及個人發展目標。

尤其是我們在新僱員工作的第一個星期為僱員提供入職培訓。入職培訓有助於新僱員熟悉我們的管理架構、公司文化及使命以及僱員在我們的業務目標及辦公流程中擔當的角色。

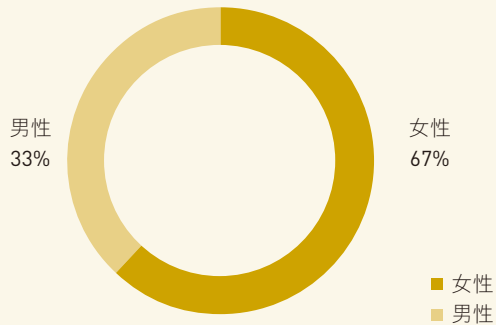
於報告期間內，所有僱員⁴均參與領導培訓課程，平均每名僱員的培訓時長為九小時⁵。就此而言，按性別及職級類別劃分之培訓僱員百分比分別示列如下：

⁴ 於二零一八年十二月三十一日共有 18 名僱員。

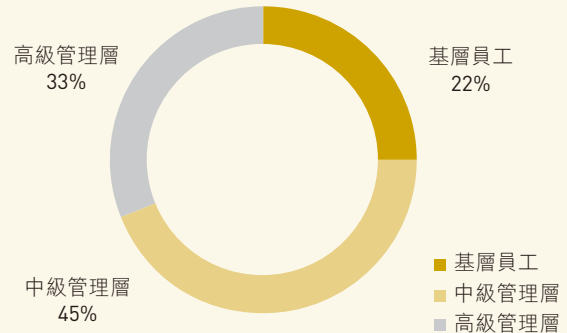
⁵ 於報告期間內每名僱員的培訓時長均為相同，即按性別及僱員職級劃分之每名僱員完成培訓的平均時長均為 9 小時。

社會(續)

按性別劃分的培訓僱員百分比



按僱員職級劃分的培訓僱員百分比



勞工準則

我們遵守對我們有重大影響之所有相關法律及法規，如香港《僱傭條例》。本集團嚴禁僱傭任何童工及強制勞工。我們的人力資源部時刻留意最新勞工準則。於報告期間內，概無發現或報告任何童工及強制勞工情況。

我們的「集團層面控制手冊」規定，所有新僱員須由我們的人力資源部一名成員面試並妥為記錄面試及申請人基本資料。該記錄包括面試日期、申請人及面試官姓名、申請人出生日期、教育經歷及成績、相關技能及經驗、以及面試官評語及建議。上述招聘常規防止僱傭童工及強制勞工。

倘我們管理層發現有關不合法童工及強制勞工行為，我們將立即終止合約及調查有關事件。我們亦可能對任何負責導致該事件的員工採取紀律處分行動。

供應鏈管理

於日常業務過程中，我們向法律顧問征求法律意見、外包提供予我們租戶的維修及保養服務及透過房地產代理公司尋找物業投資機會。為控制該等供應商的質量及表現，我們已根據「集團層面控制手冊」對各供應商實施徹底甄選程序。甄選基準乃基於下列標準：

- 以往經驗及過往表現
- 可靠性及回應速度
- 財務狀況
- 披露與員工的任何關係(如適用)
- 服務／產品的費用／價格
- 信貸條款

環境、社會及管治報告(續)

社會(續)

供應鏈管理(續)

根據我們與提供維修及保養的供應商之過往經驗，我們調查彼等的服務是否會考慮環境保護。我們選擇使用環保安全及無毒的油漆以及其他環保材料的供應商。

該等滿足上述標準的供應商將由我們的投資委員會或執行委員會基於服務性質提名及審議，其後按年度基準獲董事會批准，於二零一八年十二月三十一日，共有 20 家供應商獲批准，且彼等均位於香港。

我們的服務

我們於香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃以及物業管理業務。我們向租戶及需要物業管理服務的獨立物業業主提供物業管理服務。我們與租戶已建立穩定關係，其中與我們關係最長久的租戶已向我們租賃物業逾 20 年。

我們遵守對我們有重大影響之所有相關法律及法規，包括但不限於《建築物條例》、《印花稅條例》及香港《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》。於報告期間內，概無租賃物業由於任何安全及健康問題被點名或遭處罰。

我們曾經接獲來自客戶的要求把租賃物業的維修及保養作為我們物業管理服務的一部分，然而於報告期間內，我們並未接獲來自客戶關於物業安全的任何重大投訴。倘產生任何投訴，我們團隊將根據「集團層面控制手冊」處理糾紛、申索及投訴。

資料保障及隱私

我們遵守《個人資料(私隱)條例》，保護客戶資料及避免我們的客戶資料被濫用。根據「僱員手冊」，所有僱員須遵守保密規定，且所有與業務及客戶相關的資料均嚴格保密。所有僱員須負責維護由於彼等角色而承托的相關資料的保密性，惟當披露屬法定授權或獲授權除外。各僱員須保護本集團的保密資料及於未經高級管理層同意前不得向第三方透露。

物業管理協議規定，我們於該協議期間或之後任何時間在未經客戶書面同意前不得向任何人士披露任何物業之任何資料，惟有必要作出任何有關披露則除外。

客戶資料存儲於計算服務器，該服務器鎖於櫃子內及未經授權人士不可獲取。我們亦擁有一個僅可內部連接之強大的網絡系統。我們的 Wifi 網絡由一個終端控制產品保護。訪客僅可使用每日密碼或時間基準憑證連接 Wifi。防火日誌由指定僱員定期檢查及記錄並向管理層報告任何異常情況。僱員將不時檢查並向管理層報告防火設置以確保網絡可有效防止潛在入侵。

社會(續)

反貪污

我們遵守對我們有重大影響之所有相關法律及法規，包括但不限於《防止賄賂條例》。於報告期間內，並無對本集團或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件。

本集團絕不容忍任何形式的貪污行為(包括收受賄賂)，對員工、承包商、代理及業務夥伴的任何貪污企圖進行嚴肅處理，對疑似貪污的個案進行徹查及嚴辦，包括上報主管部門、採取紀律處分、提起訴訟及積極追償。

我們已成立舉報機制，其目的為鼓勵及促使僱員及其他人士舉報違規行為或涉嫌違規行為，並就有關本集團財務申報事宜或其他事宜方面之可能不恰當行為提出高度關注。本集團全體董事、高級職員及僱員有責任透過舉報違規行為或涉嫌違規行為遵守機制。任何僱員須及時向審核委員會主席或其指定人士舉報任何不道德或不正當行為。任何相關問題、關注、建議或投訴均須透過郵件或信件的書面形式發送予審核委員會主席或其指定人士。

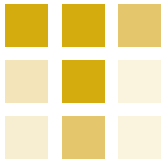
此外，我們已建立一個「反賄賂及反貪污聲明」，旨在防止、發現及杜絕貪污行為。

此外，本公司政策為並無僱員由於拒絕支付賄賂而遭受任何報復或不利後果。我們有多種渠道以便僱員可於保密的情況下向他人舉報任何關注事項：

- 「舉報」熱線
- 部門經理
- 人力資源經理
- 財務總監

社區投資

我們深信回饋社會的重要性，並堅守企業社會責任。因此，我們鼓勵僱員參與社區服務，為建立一個更可持續更和諧的社會作出貢獻。此外，我們開拓不同的機會服務社會。



獨立核數師報告

致晉安實業有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

晉安實業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第54至101頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

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

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本年度綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們在審計中識別的關鍵審計事項是投資物業的估值。

關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註 14

於二零一八年十二月三十一日，貴集團的投資物業按公允價值 1,736 百萬港元列賬，於年內綜合全面收益表內錄得公允價值收益 39 百萬港元。

管理層已外聘獨立估值師對投資物業進行估值。外聘估值師於所有投資物業的絕大部分估值中使用直接比較法。該等投資物業的估值需要管理層及估值師運用重大判斷及估計。關鍵輸入數據包括單位售價。

於釐定物業估值時，估值師考慮類似性質、狀況或地點的物業並對可比較市場交易作調整來達致最終估值。

由於公允價值變動對綜合財務報表而言屬重大及釐定公允價值時需要運用重大判斷，因此審計中特別關注此事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已評估管理層之外聘估值師的勝任力、能力及客觀性。

在我們的內部估值專家協助下，我們已進行下列程序：

- 我們已閱讀所有物業的估值報告，與估值師進行討論，並根據我們的物業行業知識及類似物業可資比較市場交易（如適用）評估估值所使用的估值方法及主要假設（如單位售價）對釐定貴集團投資物業的公允價值而言是否適當。
- 我們已審閱外聘估值師所用輸入數據的可靠性及準確性，並按樣本基準比較估值師所使用市場交易與我們對物業市場的認知及已發佈的外部數據（例如交易記錄）。

我們發現管理層於投資物業的估值中所用主要假設有可得的審計證據支持。

獨立核數師報告(續)

其他信息

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

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

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

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

獨立核數師報告(續)

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是龐飛浩。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年三月五日

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	5	41,185	46,243
銷售成本	7	(5,958)	(7,499)
毛利		35,227	38,744
其他收入、收益／(虧損)淨額	6	4,520	11,193
投資物業公允價值變動	14	39,116	158,770
一般及行政開支	7	(18,157)	(19,471)
經營溢利		60,706	189,236
融資開支	10	(6,451)	(3,614)
除所得稅前溢利		54,255	185,622
所得稅開支	11	(3,713)	(4,895)
年內溢利		50,542	180,727
其他全面收入		—	—
本公司擁有人應佔溢利及總全面收入		50,542	180,727
每股盈利：			
基本及攤薄(港仙)	13	7.09	33.47

第59至101頁的附註為本綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產			
非流動資產			
投資物業	14	1,735,813	1,665,740
物業、廠房及設備	15	11,792	12,060
		1,747,605	1,677,800
流動資產			
應收款項、預付款項、按金及其他應收款項	16	5,628	3,910
稅務預付款項		889	454
現金及銀行結餘	17	158,318	14,071
		164,835	18,435
總資產		1,912,440	1,696,235
權益			
股本		36	—
儲備		1,604,102	1,340,242
本公司擁有人應佔總權益		1,604,138	1,340,242

第59至101頁的附註為本綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	18	3,872	2,757
借款	21	—	330,000
		3,872	332,757
流動負債			
其他應付款項及應計費用	19	12,807	22,312
應付最終控股公司款項	20	—	336
借款	21	290,267	—
應付稅項		1,356	588
		304,430	23,236
總負債		308,302	355,993
流動負債淨額		(139,595)	(4,801)
權益及負債總額		1,912,440	1,696,235

第 54 至 101 頁的綜合財務報表已於二零一九年三月五日獲董事會批准及由下列人士代表簽署。

王家揚
董事

陳彩雲
董事

第 59 至 101 頁的附註為本綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔				
	股本	股份溢價	重估儲備 (附註)	保留盈利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年一月一日	—	—	3,990	1,001,261	1,005,251
發行股份(附註25(b)(ii))	—	154,264	—	—	154,264
年內溢利及總全面收入	—	—	—	180,727	180,727
於二零一七年十二月三十一日	—	154,264	3,990	1,181,988	1,340,242
於二零一八年一月一日	—	154,264	3,990	1,181,988	1,340,242
發行股份(附註25(b)(iii))	36	223,164	—	—	223,200
股份發行成本	—	(9,846)	—	—	(9,846)
年內溢利及總全面收入	—	—	—	50,542	50,542
於二零一八年十二月三十一日	36	367,582	3,990	1,232,530	1,604,138

附註：

本集團之重估儲備指轉撥業主自用物業至按公允價值列賬之投資物業時產生的重估盈餘。

第59至101頁的附註為本綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營活動現金流量			
經營所得現金	23	11,782	22,511
已付香港利得稅		(2,265)	(4,818)
經營活動所得現金淨額		9,517	17,693
投資活動現金流量			
購買投資物業	14	(30,957)	—
存放銀行存款		(155,000)	—
已收銀行利息		1,533	—
出售附屬公司現金流出淨額	6	—	(1,021)
投資活動所用現金淨額		(184,424)	(1,021)
融資活動現金流量			
發行普通股所得款項		223,200	—
償還最終控股公司的墊款	23	(336)	(33,487)
已付上市開支		(8,052)	(1,157)
已付借款利息		(7,690)	—
其他已付融資開支		(1,500)	—
借款所得款項	23	28,700	—
償還借款	23	(70,168)	—
融資活動所得／(所用)現金淨額		164,154	(34,644)
年內現金及現金等價物減少淨額		(10,753)	(17,972)
年初現金及現金等價物		14,071	32,043
年末現金及現金等價物		3,318	14,071
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	17	158,318	14,071
減：原到期日為三個月以上的銀行存款	17	(155,000)	—
		3,318	14,071

第59至101頁的附註為本綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

1 一般資料

晉安實業有限公司(「本公司」)根據開曼群島法律第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在香港從事物業投資及管理。本公司的最終控股公司為在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的晉安(集團)有限公司(「晉安(集團)」)。本集團的最終控股股東為王聰德先生(「王先生」)。

2 主要會計政策概要

編製綜合財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除非另有指明，該等政策已貫徹應用於所有呈列年度。

2.1 編製基準

主要會計政策應用於下文所載根據由香港會計師公會(「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」)編製的綜合財務報表。綜合財務報表亦遵守香港公司條例第622章適用的規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用的披露條文。綜合財務報表已使用歷史成本法編製，並就按公允價值列賬的投資物業重估而修改。

根據本公司日期為二零一七年十二月二十八日的上市招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所載並已於二零一七年十二月十五日完成的集團重組(「重組」)，本公司成為本集團現時旗下附屬公司的控股公司。本公司股份於二零一八年一月十六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本集團綜合財務報表乃假設本集團於呈列的兩個年度或自集團公司各自的註冊成立或成立日期起一直存在而編製，而非假設自本公司根據重組成為控股公司的日期起存在而編製。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動負債(包括流動負債項下的短期貸款，為應付Good Shot Limited(為本公司控股股東晉安(集團)之全資附屬公司)(「Good Shot」)款項290,267,000港元(附註21))超出流動資產139,595,000港元(二零一七年：4,801,000港元)。經計及預期經營活動所得現金流，及於完成出售Wealth Range Limited (Wealth Range)時將取得的銷售所得款項(附註27)，董事認為，本集團有足夠財務資源於資產負債表日期之後的十二個月內清償其到期的負債。為爭取進一步提升本集團資金流動狀況，本集團正處於獲得銀行融資的最後討論階段，並已取得指示性短期貸款表。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中運用其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或對綜合財務報表而言屬重大的假設和估算的範疇，在附註4中披露。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團已採納之新訂及經修訂準則

本集團已於二零一八年一月一日開始的年度報告期間首次採用以下準則及修訂。採納該等修訂並不會對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶所訂合約的收益
香港財務報告準則第1號的修訂	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎的付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號的修訂	保險合約
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的投資
香港會計準則第40號的修訂	投資物業的轉讓
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價

香港財務報告準則第9號 — 金融工具

香港財務報告準則第9號「金融工具」取代香港會計準則第39號整項準則。香港財務報告準則第9號就債務工具投資訂有三項金融資產分類類別：攤銷成本、按公允價值計量且其變動計入其他全面收入(「其他全面收入」)及按公允價值計量且其變動計入損益。分類由實體管理債務工具的業務模式及其合約現金流的特徵決定。權益工具的投資始終按公允價值計量。不過，管理層可以做出不可撤銷的選擇，在其他全面收入中列報公允價值的變動，前提是持有權益工具的目的不是為了交易。倘權益工具是為交易而持有的，公允價值的變動應當列報在損益中。金融負債分為兩類：攤銷成本及按公允價值計量且其變動計入損益。倘非衍生金融負債被指定為按公允價值計量且其變動計入損益，因為負債本身的信貸風險變動而導致的公允價值變動，在其他全面收入中確認，除非該等公允價值變動會導致損益的會計錯配，在此情況下，所有公允價值變動在損益中確認。在其他全面收入內的數額其後不循環至損益。對於為交易而持有的金融負債(包括衍生金融負債)，所有公允價值變動在損益中列報。

本集團已評估適用於本集團所持有金融資產的業務模式及已分類其金融工具至適當香港財務報告準則第9號類別。本集團所有金融資產及金融負債按攤銷成本列值，而前者並無重大減值。採用香港財務報告準則第9號對本集團金融資產及負債的分類及計量並無重大影響。

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團已採納之新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入了一個新模式 — 預期信用損失(「預期信用損失」)模式，與香港會計準則第39號中的已發生損失模式不同。香港財務報告準則第9號包含一種「三階段」方法，這種方法以初始確認後金融資產信用品質的變動為基礎。資產隨信用品質變動在這三個階段內轉變，不同階段決定主體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。新規定意味著，主體在對未發生信用減值及按攤銷成本列值的金融資產初始確認時，必須將12個月內的預期信用損失作為首日損失在損益中確認。對於應收賬款，首日損失將等於其整個生命期的預期信用損失。當信用風險顯著增加時，減值將使用整個生命期而非12個月內的預期信用損失計量。

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用損失，即就所有應收款項使用全期預期信用損失撥備。按攤銷成本列賬之其他金融資產(包括按金及其他應收款項)的預期信用損失按12個月預期信用損失基準評估，而信貸風險自確認後並無大幅增加。本集團已按前瞻性基準，對其按攤銷成本列賬的金融資產相關的預期信用損失進行評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。本集團認為已識別減值虧損屬不重大。

香港財務報告準則第15號 — 與客戶所訂合約的收益

香港財務報告準則第15號確立完備框架，通過五個步驟釐定確認收益的時間及金額：(1)識別客戶合約；(2)識別合約中的獨立履約責任；(3)釐定交易價格；(4)分配交易價格至履約責任及(5)於完成履約責任時確認收益。此準則的核心原則是，公司確認的收益應反映其向客戶轉移約定貨品或服務，其金額為本公司預計有權就交換該等貨品或服務收取的代價。此準則由以風險及回報轉移為方向的收益確認模式，轉移至以控制權轉移為方向的收益確認模式。

本公司已選擇使用經修訂追溯法，即採納之累積影響將於二零一八年一月一日之保留盈利確認。因此，比較資料並無重列並繼續根據香港會計準則第18號呈報。於香港財務報告準則第15號許可範圍內，本公司僅對於二零一八年一月一日之前尚未完成的合約採用新規定。於採納香港財務報告準則第15號後，倘本公司完成任何履約責任但並無收取代價之無條件權利，則本公司應確認合約資產。於過渡時及報告期末概無確認合約負債。

香港財務報告準則第15號就合約成本資本化及特許權安排提供具體指引。此準則亦就實體的客戶合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時點及不確定性設定一套嚴密的披露規定。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團已採納之新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第15號 — 與客戶所訂合約的收益(續)

香港財務報告準則第15號取代了過往的收益準則：香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建造合約，以及有關收益確認的相關詮釋，包括：

香港(國際財務報告詮釋委員會)第13號客戶忠誠度計劃、香港(國際財務報告詮釋委員會)第15號有關建造房地產之協議、香港(國際財務報告詮釋委員會)第18號從客戶轉移資產及常設詮釋委員會 — 第31號收益 — 涉及廣告服務之易貨交易。

本集團有兩大收益來源，即(i)租金收入及(ii)物業管理費收入。來自租賃協議的租金收入明確地排除於香港財務報告準則第15號的範圍外，而物業管理費收入乃根據香港財務報告準則第15號隨時間確認。管理層已進行評估，實施香港財務報告準則第15號不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

(b) 於二零一八年十二月三十一日或之後開始的年度期間生效的新訂或經修訂準則及現有準則的修訂之影響

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關但於截至二零一八年十二月三十一日止年度尚未生效且並無被本集團提早採納的若干新準則、詮釋及修訂。

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、削減或結算	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號的修訂	提早還款特性及負補償	二零一九年一月一日
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因素	二零一九年一月一日
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待公佈

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 於二零一八年十二月三十一日或之後開始的年度期間生效的新訂或經修訂準則及現有準則的修訂之影響(續)

香港財務報告準則第16號 — 租賃

香港財務報告準則第16號闡述租賃的定義以及其確認及計量，並設立對財務報表使用者報告關於承租人及出租人租賃活動的有用資訊的原則。香港財務報告準則第16號帶來的一個重要變化是要求承租人在財務狀況表確認大多數經營租賃。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

採納香港財務報告準則第16號主要對承租人造成影響，其就租賃的會計處理訂明新條文，且日後不再容許承租人於財務狀況表外確認若干租賃。取而代之，所有長期租賃必須以資產(就使用權而言)及租賃負債(就付款責任而言)形式於財務狀況表確認。租期為十二個月或更短的短期租賃及低值資產租賃獲豁免有關列報責任。因此，新準則將致使需於財務狀況表確認使用權資產及租賃負債增加。在損益中，租賃開支將以折舊及利息開支代替。

本集團的主要業務為物業投資及管理業務。本集團擔當多項辦公室物業、零售物業及工業物業的出租人。本集團並無以承租人身份訂立任何經營租賃承擔。管理層已進行初步評估，預期實施香港財務報告準則第16號不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

除香港財務報告準則第16號外，本集團正評估首次應用上述其他新準則及準則的修訂後的潛在影響。根據本集團管理層的初步評估，預期採納上述其他現有準則的修訂不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

2.2 綜合

(i) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權的所有實體。倘本集團因其參與該實體而對可變回報承擔風險或享有權利及有能力通過其對於該實體的權力影響該等回報，則本集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，自控制權終止之日起終止綜合入賬。

集團內公司間交易、集團公司間交易的結餘及收支予以對銷。於資產確認的集團內公司間交易所產生溢利及虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已作出必要調整，以確保與本集團所採納的政策貫徹一致。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 綜合(續)

(i) 附屬公司(續)

本集團採用收購法入賬業務合併。收購一間附屬公司轉讓的代價為所轉讓資產、對被收購公司前擁有人所產生的負債及本集團所發行股權的公允價值。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或有負債，初步以其於收購日期的公允價值計量。

本集團按逐項收購基準以公允價值或非控制性權益按比例應佔的被收購公司可識別淨資產已確認金額確認被收購公司中的任何非控制性權益。除非香港財務報告準則規定另一計量基準，否則非控制性權益的所有其他組成成份按其收購日期的公允價值計量。

收購相關的成本於產生時支銷。

所轉讓代價、被收購公司中任何非控制性權益的金額及被收購公司中任何先前股權於收購日期的公允價值超過所收購的可識別淨資產公允價值的部分入賬為商譽。在議價購買的情況下，倘所轉讓代價、已確認的非控制性權益及已計量的先前持有權益總額少於所收購的附屬公司淨資產的公允價值，則差額於綜合全面收益表中確認。

(ii) 不導致控制權變動的附屬公司所有者權益變動

不導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付代價公允價值與所收購相關應佔附屬公司淨資產賬面值的差額列作權益。向非控制性權益出售的盈虧亦列作權益。

(iii) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值變動在綜合全面收益表確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收入確認的金額重新分類至損益。

(iv) 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按股息及應收款項入賬。

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.2 綜合(續)

(iv) 獨立財務報表(續)

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息年度的全面收入總額或倘該等投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象淨資產(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

2.3 分部報告

經營分部乃按向主要經營決策者(「主要經營決策者」)內部報告的相同方式呈列。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，為作出策略性決定的執行董事。

2.4 外幣

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表所載項目乃使用實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣港元呈列。

(iii) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日或項目重新計量估值日期的適用匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按年末匯率換算產生的匯兌收益及虧損，於綜合全面收益表確認。

(iii) 集團公司

本集團旗下功能貨幣與呈列貨幣不同的所有實體的業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- (1) 於各財務狀況表呈列的資產及負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (2) 各全面收益表的收入及開支按平均匯率換算，除非該平均數並非交易日期適用匯率累計影響的合理約數，在此情況下，收入及開支按交易日期匯率換算；及
- (3) 所有匯兌差額於其他全面收入內確認。

收購外國實體所產生的商譽及公允價值調整，乃作為該外國實體的資產及負債處理，並按收市匯率換算。所產生的匯兌差額於其他全面收入內確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.5 投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本增值的物業(包括以此為目的的在建物業)。投資物業包括持作未確定未來用途的土地，被視為持作資本增值用途。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業乃按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的收益及虧損於產生期間計入綜合全面收益表。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用及預期出售不會產生任何未來經濟利益時予以終止確認。終止確認該物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於該項目被終止確認的期間計入綜合全面收益表。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作提供服務用途或用作行政用途的樓宇、傢俱、裝置及辦公室設備)按成本減隨後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務報表列賬。

折舊則按物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法及經考慮其估計剩餘價值攤銷其成本如下：

根據融資租賃持有的租賃土地	租期50年
樓宇	50年
傢俱、裝置及辦公室設備	4年

物業、廠房及設備項目於出售或預期日後當持續使用有關資產而不會產生經濟利益時終止確認。任何因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生的收益或虧損均按該資產的銷售所得款項與賬面值之間的差額釐定並於損益賬中確認。

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.7 應收及其他應收款項

應收款項乃一般業務過程中應收客戶租金收入及物業管理費收入。

應收及其他應收款項初步以公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項的原有條款收回所有款項時，即就應收及其他應收款項計提減值撥備。債務人的重大財務困難、債務人可能破產以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收款項已減值的跡象。撥備金額為資產的賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量的現值之間的差額。資產的賬面值透過使用撥備賬扣減，而有關撥備金額則在綜合全面收益表中確認。倘一項應收款項無法收回，則會與應收款項內的撥備賬撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，則在綜合全面收益表中撥回。

倘其他應收款項預期可於一年或以內(或倘時間更長，則在業務的正常經營週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

2.8 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資以及銀行透支。

2.9 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產(如商譽或尚不可供使用的無形資產)無需作攤銷，惟須每年測試減值。需作攤銷的資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的事件或情況變動下檢討減值。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額於綜合全面收益表中確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本與使用價值兩者中較高者為準。

為評估減值，資產乃按具有獨立可識別現金流量的最小單位(現金產生單位)分類。除商譽外，出現減值的非金融資產於各報告日期就可能進行的減值撥回作出檢討。

2.10 其他應付款項

其他應付款項初步以公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。倘款項於一年或以內(或倘時間更長，則在業務的正常經營週期內)到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

2 主要會計政策概要(續)

2.11 借款

借款初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在綜合全面收益表內確認。

在融資將很有可能部分或全部提取的情況下，所設立貸款融資支付的費用應確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時。在並無跡象顯示該融資將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期結束起計至少12個月，否則借款被分類為流動負債。

2.12 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

2.13 或然負債及或然資產

或然負債指因過往事件而可能產生的責任，而其存在僅就本集團並非完全控制的一項或多項不確定未來事件的發生或不發生而確認。或然負債亦可能是因已發生的事件而引致的現有責任，但由於可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有確認。

或然負債並不確認，惟在綜合財務報表附註中披露。倘流出資源的可能性有變而導致可能出現資源流出時，此等負債將確認為撥備。

或然資產指因過往事件而可能產生的資產，而其存在僅就本集團並非完全控制的一項或多項不確定未來事件的發生或不發生而確認。

或然資產並不確認，惟在可能有經濟利益流入時於綜合財務報表附註中披露。倘經濟利益流入實質上可確定，則確認資產。

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.14 即期及遞延所得稅

年內稅務開支包括即期及遞延所得稅。稅項於綜合全面收益表確認，惟與在其他全面收入或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本集團經營及產生應課稅收入所在國家於綜合財務狀況表日期已頒佈或實質上已頒佈的稅務法律計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(ii) 遞延所得稅

內在基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其於綜合財務報表中的賬面值之間產生的暫時差額悉數計提撥備。然而，倘遞延所得稅因交易(業務合併除外)所涉及資產或負債的初步確認而產生，而交易時並不影響會計及應課稅損益，則遞延所得稅不會入賬。遞延所得稅採用財務狀況表日期前已頒佈或實質上已頒佈的稅率及法律釐定，預期該等稅率及法律在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用。

外在基準差異

遞延所得稅按於附屬公司的投資所產生的暫時差額作出撥備，惟倘撥回暫時差額的時間可被控制，而暫時差額在可見未來不大可能撥回則除外。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2 主要會計政策概要(續)

2.15 收益確認

收益按就本集團日常業務過程中產生的服務銷售已收及應收代價的公允價值計量。收益於對本集團內部銷售後經扣減信貸撥備及其他收益減少因素列賬。

收益於金額能可靠計量、未來經濟利益可能會流入本集團及每項活動均符合特定標準時獲確認。除非所有與活動有關的或然事項均已解決，否則收益的金額不被視為能夠可靠計量。估計乃經考慮客戶類型、交易種類及各項安排細節後根據過往業績作出。

(i) 租金收入

經營租賃租金收入按直線基準於租期內確認。

(ii) 物業管理費收入

物業管理費收入於提供服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

2.16 僱員福利

(i) 僱員休假權利

僱員年假權利於權利歸屬僱員時確認。年假估計負債撥備乃因僱員截至綜合財務狀況表日期所提供的服務而計提。僱員病假及產假權利於休假時方會確認。

(ii) 花紅計劃

倘本集團因僱員所提供服務而負有當前法定或推定責任且有關責任能可靠估計，則會確認花紅計劃撥備。

(iii) 界定供款計劃

向界定供款計劃，包括強制性公積金(「強積金」)計劃作出的供款於發生時支銷。

2.17 經營租賃

本集團作為經營租賃出租人

倘根據經營租賃出租資產，則資產根據資產性質計入綜合財務狀況表。租賃收入按直線法於租期內確認。

綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.18 股息分派

向本公司股東作出的股息分派在股息經本公司股東／董事(倘適當)批准的期間內於綜合財務報表內確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務面對各類財務風險：信貸風險、利率風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃注重金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低可能對本集團財務表現產生的不利影響。本集團的政策乃不就投機目的訂立衍生工具交易。

本集團根據董事會所批准的政策及程序制訂財務風險管理政策。董事會識別及評估本集團經營單位所涉及密切合作中的任何財務風險，並就整體風險管理提供書面準則。

(i) 信貸風險

本集團信貸風險主要來自應收款項、按金及其他應收款項以及銀行存款。

現金主要存放於高信用質素的金融機構，信貸風險被視為低。

就應收款項、按金及其他應收款項而言，簡化方法用於計量應收款項之預期信用損失，而12個月預期信用損失用於計量按金及其他應收款項之預期信用損失。本集團已制訂政策以評估客戶過往及預期違約率，並對逾期款項採取跟進措施以降低信貸風險。本集團亦已識別出影響信貸風險及預期信用損失的關鍵經濟可變因素。本集團考慮可獲得合理可靠的前瞻性資料。

當內部生成或自外部資源獲得之資料顯示債務人不太可能向本集團付款時，本集團認為發生違約事件，除非本集團獲得合理可靠資料顯示更為滯後之違約準則較為適合則作別論。

應收款項源自管理費收入。鑒於與債務人的業務交易歷史及應收債務人款項的良好收款記錄以及後續償付，管理層認為，本集團尚未償還的應收債務人款項結餘並無重大信貸風險。董事認為本集團上述應收款項的信貸風險為低。由於有關款項涉及大量客戶，故本集團並無重大信貸集中風險。

最高信貸風險為扣除任何減值撥備後財務狀況表中各項應收款項的賬面值。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(ii) 利率風險

本集團利率風險來自借款。按浮動利率獲得的借款使本集團承擔現金流量利率風險，部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團浮動利率借款以港元計值。

本集團按動態基準分析其利率風險。本集團模擬多個場景，以計入再融資、現有持倉的續訂、替代融資及對沖。根據此等場景，本集團計算界定利率轉移對損益的影響。此等場景只運用於主要計息持倉的負債上。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，倘港元計值借款利率提高／降低50個基點而所有其他變數維持不變，除稅前溢利將會減少／增加1,451,000港元(二零一七年：1,650,000港元)，主要由於浮動利率借款利息開支增加／減少所致。

(iii) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括維持充足現金、透過款額充裕的承諾信貸融資提供可用資金及具備平倉能力。本集團的政策乃定期監察現時及預期流動資金需要，並確保擁有充裕資金，應付經營、投資及融資業務所需。本集團亦備有未動用的已承諾信貸融資以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

下表根據報告期末至合約到期日的餘下期間將本集團的金融負債分類為有關到期組別以進行分析。表中所披露金額為合約未貼現現金流量(包括根據合約利率計算的利息付款)。於12個月內到期結餘等於其賬面值，因為貼現影響並不重大。對於12個月後到期結餘，管理層認為賬面值與現值相若。貼現影響並不重大及結餘表示其合約未貼現現金流量。

	不足1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日				
其他應付款項及應計費用	9,929	3,351	4,405	17,685
應付最終控股公司款項	336	—	—	336
借款	7,272	333,574	—	340,846
小計	17,537	336,925	4,405	358,867
於二零一八年十二月三十一日				
其他應付款項及應計費用	4,967	5,534	1,837	12,338
借款	296,845	—	—	296,845
小計	301,812	5,534	1,837	309,183

綜合財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.2 公允價值估計

由於本集團的流動金融資產及負債於短期內到期，故該等資產及負債的賬面值與其公允價值相若。有關按公允價值計量的投資物業披露，請參閱附註14，而有關借款的披露，請參閱附註21。

3.3 資本風險管理

本集團管理資本的目的在於保障本集團持續經營的能力，旨在為擁有人帶來回報並維持最佳資本結構，從而降低資本成本。

本集團積極定期檢討及管理其資本結構，確保最佳資本結構，並長期提升股東價值。資本結構包括綜合財務狀況表所列權益總額及借款。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整派付予股東的股息金額、返還資本予擁有人或發行新股份。

本集團以資產負債比率為基準監察資本。資產負債比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按借款總額(包括綜合財務狀況表所列非流動負債及流動負債下的借款但不包括「應付最終控股公司款項」)減現金及銀行結餘計算。如綜合財務狀況表所披露，權益總額指綜合資本與儲備之和。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
借款總額(附註21)	290,267	330,000
減：現金及銀行結餘(附註17)	(158,318)	(14,071)
債務淨額	131,949	315,929
權益總額	1,604,138	1,340,242
資產負債比率	8.23%	23.57%

4 關鍵會計估計及判斷

本集團持續對估計及假設進行評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理發生的事件。

本集團就未來作出估計及假設。顧名思義，會計估計很少等同相關實際情況。下文論述可能會導致於下個財政年度內對資產及負債的賬面值作出重大調整的巨大風險的估計及假設。

4.1 投資物業公允價值估計

投資物業的公允價值乃採用估值技術釐定。判斷及假設詳情已披露於附註14。公允價值乃根據一家獨立專業估值師行運用涉及若干市況假設的物業估值技術對該等物業作出的估值而得出。該等假設的有利或不利變動或會導致本集團投資物業公允價值變動，並相應調整於綜合全面收益表中確認的收益或虧損金額。

4.2 即期稅項及遞延稅項

根據香港會計準則第12號(修訂本)，以公允價值模式計算的投資物業賬面值將透過出售方式收回的假設可推翻。本集團並無推翻該項假設，因此，鑒於在香港概無資本收益稅，並無就投資物業公允價值變動計提遞延稅項撥備。

5 收益及分部資料

本公司執行董事為本集團的主要經營決策者。本集團的管理層已根據主要經營決策者所審閱的資料釐定經營分部，以分配資源及評估表現。

本集團的收益指辦公室物業租金收入、零售物業租金收入、工業物業租金收入及物業管理費收入。本集團的收益分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分部收益總額		
租金收入 — 辦公室物業	24,097	24,926
租金收入 — 零售物業	11,335	10,224
租金收入 — 工業物業	623	6,182
物業管理費收入	14,545	9,837
減：分部間收益		
物業管理費收入	(9,415)	(4,926)
	41,185	46,243

綜合財務報表附註(續)

5 收益及分部資料(續)

主要經營決策者從服務角度考慮業務，而本集團按所提供服務性質劃分為租賃及物業管理主要業務分部：辦公室物業租金收入、零售物業租金收入、工業物業租金收入及物業管理費收入。

主要經營決策者以各分部的分部溢利評估經營分部的表現。計量分部溢利採用除所得稅前及除未分配公司收入／開支等並無具體分配至個別可呈報分部的項目的溢利。

未分配公司收入／開支指並非物業投資及管理業務直接應佔的收入／開支。

經營開支分配至屬經營分部所提供服務的主要使用者的有關分部。公司開支計入未分配成本。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，所扣除的分部間物業管理費收入為9,415,000港元(二零一七年：4,926,000港元)。

分部資產指分部在其經營活動中所使用的該等經營資產。分部資產乃經扣除財務狀況表所呈報可直接沖抵的有關撥備後確定。分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、應收款項、預付款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘(不包括原到期日為三個月以上的銀行存款)。

分部負債指分部因其經營活動所產生的該等經營負債。除非分部從事融資活動，否則分部負債不包括用於融資而非經營的其他負債。

未分配資產指其他公司應收款項及原到期日為三個月以上的銀行存款。

未分配負債指應付最終控股公司款項、借款及其他公司應付款項。

非流動資產添置主要包括投資物業的添置(附註14)。

綜合財務報表附註(續)

5 收益及分部資料(續)

(a) 於二零一八年十二月三十一日及截至該日止年度

截至二零一八年十二月三十一日止年度的分部業績及計入綜合全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	24,097	11,335	623	14,545	50,600
減：分部間收益	—	—	—	(9,415)	(9,415)
收益	24,097	11,335	623	5,130	41,185
分部溢利	42,049	12,628	2,236	6,274	63,187
未分配公司收入及開支淨額					(8,932)
除所得稅前溢利					54,255
所得稅開支					(3,713)
年內溢利					50,542
其他項目					
折舊(附註15)	—	—	—	(268)	(268)

於二零一八年十二月三十一日的分部資產與負債以及截至當日止年度投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	1,086,886	519,656	133,023	12,790	1,752,355
未分配資產					160,085
資產總值					1,912,440
分部負債	(11,661)	(3,582)	(181)	(20)	(15,444)
未分配負債					(292,858)
負債總額					(308,302)
投資物業的添置(附註14)	30,957	—	—	—	30,957

綜合財務報表附註(續)

5 收益及分部資料(續)

(b) 於二零一七年十二月三十一日及截至該日止年度

截至二零一七年十二月三十一日止年度的分部業績及計入綜合全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	24,926	10,224	6,182	9,837	51,169
減：分部間收益	—	—	—	[4,926]	[4,926]
收益	24,926	10,224	6,182	4,911	46,243
分部溢利	143,761	35,597	18,120	3,069	200,547
未分配公司收入及開支淨額					(14,925)
除所得稅前溢利					185,622
所得稅開支					[4,895]
年內溢利					180,727
其他項目					
折舊(附註15)	—	—	—	[268]	[268]

於二零一七年十二月三十一日的分部資產與負債以及截至當日止年度投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	1,028,951	514,542	129,724	12,634	1,685,851
未分配資產					10,384
資產總值					1,696,235
分部負債	[10,257]	[3,392]	[757]	[6,674]	[21,080]
未分配負債					[334,913]
負債總額					[355,993]
投資物業的添置	—	—	—	—	—

5 收益及分部資料(續)

按地域劃分的來自外部客戶收益乃基於客戶的地理位置計算。本集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的收益源自客戶所在地香港。

本集團主要客戶(單個外部客戶為本集團收益作出10%或以上的貢獻)的分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶A	5,429	5,181
客戶B	—	4,800

上述主要客戶貢獻的收益主要歸於香港的辦公室物業分部及物業管理分部。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，客戶B並無向本集團貢獻10%或以上的收益。

於二零一八年十二月三十一日，有1,747,605,000港元(二零一七年：1,677,800,000港元)的非流動資產位於香港。

6 其他收入、收益／(虧損)淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售附屬公司的收益(附註(a)及(b))	—	11,095
銀行利息收入	4,488	—
雜項	32	98
	4,520	11,193

附註(a)

於二零一六年十一月七日，本集團與第三方訂立協議，出售其於本集團全資附屬公司Fession Group Limited(「Fession Group」)及其附屬公司的全部權益。Fession Group擁有香港的一個辦公室物業單位。該交易已於二零一七年一月二十五日完成。本集團確認截至二零一七年十二月三十一日止年度的出售所得收益8,225,000港元。

下表概述出售Fession Group收到的代價、於出售日期所出售淨資產的公允價值以及出售產生的收益。

綜合財務報表附註(續)

6 其他收入、收益／(虧損)淨額(續)

附註(a)(續)

	千港元
已收代價：	
— 最終控股公司代表本集團收取者	509,503
已收代價總額	509,503
已出售淨資產的公允價值	(501,278)
出售產生的收益	8,225

於出售日期所出售淨資產的公允價值如下：

	千港元
投資物業 — 統一中心	504,000
其他應收款項／(應付款項)淨額	(2,825)
現金及銀行結餘	103
已出售淨資產	501,278

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額分析：

	千港元
已出售現金及現金等價物	(103)
出售附屬公司產生的現金流出淨額	(103)

附註(b)

於二零一七年五月二日，本集團與第三方訂立協議，出售其於本集團的全資附屬公司Pop Act Limited及其附屬公司及Fresh One Inc. (「Pop Act」)的全部權益。Pop Act擁有香港的工業物業單位。該交易已於二零一七年五月十六日完成。本集團確認截至二零一七年十二月三十一日止年度的出售產生的收益2,870,000港元。

下表概述出售Pop Act收到的代價、於出售日期所出售淨資產的公允價值以及出售產生的收益。

	千港元
已收代價：	
— 最終控股公司代表本集團收取者	135,326
已收代價總額	135,326
已出售淨資產的公允價值	(132,456)
出售產生的收益	2,870

綜合財務報表附註(續)

6 其他收入、收益／(虧損)淨額(續)

附註 (b) (續)

於出售日期所出售淨資產的公允價值如下：

	千港元
投資物業 — 港貿中心(附註 14)	132,130
其他應收款項／(應付款項)淨額	(592)
現金及銀行結餘	918
已出售淨資產	132,456

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額分析：

	千港元
已出售現金及現金等價物	(918)
出售附屬公司產生的現金流出淨額	(918)

7 按性質劃分的開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支(附註)	998	2,327
物業管理費開支	3,569	3,579
差餉及地稅	1,391	1,593
物業、廠房及設備折舊(附註 15)	268	268
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註 8)	7,746	6,136
上市開支	6,251	10,278
核數師薪酬(不包括上市相關服務)		
審計服務	1,320	925
非審計服務	200	—
法律及專業開支	1,407	67
捐款	—	1,000
其他開支	965	797
銷售成本與一般及行政開支總額	24,115	26,970

附註：

產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支主要包括清潔開支、佣金開支以及修理及維修開支。

綜合財務報表附註(續)

8 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金	360	17
工資、薪金及紅利	7,167	5,919
向界定供款計劃的供款	219	200
	7,746	6,136

9 董事及行政總裁以及五名最高薪人士的酬金

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金	360	17
工資、津貼及實物福利	3,106	2,577
酌情花紅	150	60
向界定供款計劃的供款	72	61
	3,688	2,715

本公司董事指本集團有權利及責任規劃、指導及控制本集團活動的主要管理人員。

(a) 董事及行政總裁酬金

(i) 各董事及行政總裁截至二零一八年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

	袍金 千港元	工資、津貼及 實物福利 [#] 千港元	酌情花紅 千港元	僱主對退休金 計劃的供款 千港元	身為董事的 離職補償 千港元	總計 千港元
執行董事：						
陳彩雲	—	426	90	18	—	534
王家揚	—	600	—	18	—	618
非執行董事：						
王聰德先生	—	1,300	—	18	—	1,318
獨立非執行董事：						
陳錦萍	120	—	—	—	—	120
聞俊銘	120	—	—	—	—	120
王經緯	120	—	—	—	—	120
行政總裁：						
王逢興	—	780	60	18	—	858

[#] 本集團為王逢興先生就其任職本集團行政總裁職位時提供金額為360,000港元的住宿。

9 董事及行政總裁以及五名最高薪人士的酬金(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

(ii) 各董事及行政總裁截至二零一七年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

	袍金 千港元	工資、津貼及 實物福利 [#] 千港元	酌情花紅 千港元	僱主對退休金 計劃的供款 千港元	身為董事的 離職補償 千港元	總計 千港元
執行董事：						
陳彩雲	—	212	—	10	—	222
王家揚	—	325	—	15	—	340
非執行董事：						
王聰德先生	—	1,300	—	18	—	1,318
獨立非執行董事：						
陳錦萍	6	—	—	—	—	6
聞俊銘	5	—	—	—	—	5
王經緯	6	—	—	—	—	6
行政總裁：						
王逢興	—	740	60	18	—	818

[#] 本集團為王逢興先生就其任職本集團行政總裁職位時提供金額為360,000港元的住宿。

附註：

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，

- (1) 本集團並無向任何董事、監事或高級管理層支付任何酬金作為加入本集團或加入之後的獎勵或離職補償。
- (2) 概無就終止董事服務而直接或間接向董事支付或作出任何酬金、退休福利、付款或福利，亦無任何應付款項。概無就獲提供董事服務而給予第三方或第三方應收之代價。
- (3) 除綜合財務報表其他章節所披露者外，概無以董事、其受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易。

綜合財務報表附註(續)

9 董事及行政總裁以及五名最高薪人士的酬金(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

附註：(續)

[4] 除綜合財務報表其他部分所披露者外，概無本集團參與訂立而本公司董事直接或間接擁有重大權益且於年末或年內任何時間存續的有關本集團業務的任何重大交易、安排及合約。

[5] 概無本公司董事放棄任何薪酬。

(b) 五名最高薪人士的酬金

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團內酬金最高的五名人士(二零一八年：包括2名董事及行政總裁(二零一七年：包括3名董事及行政總裁))的酬金反映在上述分析中。截至十二月三十一日止各年度，已付二零一八年餘下2名(二零一七年：1名)人士的總酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
工資、津貼及實物福利	1,081	751
酌情花紅	100	100
向界定供款計劃的供款	36	26
	1,217	877

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
酬金範圍		
零至 1,000,000 港元	1,217	877

綜合財務報表附註(續)

10 融資開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
借款的利息開支	6,451	3,614

11 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港利得稅	2,736	3,363
過往年度超額撥備	(138)	[91]
遞延所得稅開支(附註18)	1,115	1,623
	3,713	4,895

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》(「該草案」)，引入利得稅兩級制。該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，合資格法團首2百萬港元應課稅溢利將按稅率8.25%繳納香港利得稅，而超過2百萬港元的應課稅溢利將按稅率16.5%繳納稅項。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團合資格實體的香港利得稅根據利得稅兩級制計算。本集團不符合利得稅兩級制資格的其他實體的應課稅溢利將繼續按16.5%的稅率繳納稅項。

綜合財務報表附註(續)

11 所得稅開支(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃按16.5%的稅率就估計應課稅溢利撥備。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無計算海外利得稅，原因為於英屬處女群島或開曼群島註冊成立的集團公司獲豁免繳納稅項。

有關本集團除所得稅前溢利的稅項與使用香港稅率將產生的理論金額差別如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利	54,255	185,622
按稅率16.5%計算	8,952	30,628
毋須課稅收入	(7,195)	(28,206)
不可扣稅開支	2,227	3,195
附屬公司使用不同稅率之影響	(165)	—
未確認稅項虧損	423	289
動用先前並未確認之稅項虧損	(391)	(700)
未確認暫時差額	—	(10)
過往年度超額撥備	(138)	(91)
稅項扣減	—	(210)
所得稅開支	3,713	4,895

12 股息

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司並無派付或宣派股息(二零一七年：無)。

13 每股盈利 — 基本及攤薄

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以於相關年度內已發行普通股的加權平均數計算。就此使用的普通股加權平均數已就於二零一七年十二月十五日完成的重組及於二零一八年一月十六日進行的資本化發行(附註25(b)(iii))而發行股份的影響作出追溯調整。

	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	50,542	180,727
已發行普通股加權平均數(千股)	712,603	540,000
每股基本盈利(港仙)	7.09	33.47

13 每股盈利 — 基本及攤薄(續)

(b) 每股攤薄盈利

由於於二零一八年及二零一七年十二月三十一日概無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

14 投資物業

	千港元
公允價值	
於二零一七年一月一日	1,639,100
出售附屬公司(附註6(b))	(132,130)
投資物業公允價值變動	158,770
於二零一七年十二月三十一日	1,665,740
添置(附註(b))	30,957
投資物業公允價值變動	39,116
於二零一八年十二月三十一日	1,735,813

附註：

(a) 於二零一八年十二月三十一日，上述投資物業概無抵押作擔保(二零一七年：無)。

(b) 收購香港的辦公室物業

於二零一八年十月十五日，本集團收購位於香港的一個辦公室物業單位，代價為30,957,000港元。

(c) 本集團估值程序

本集團於報告期末所持投資物業(包括土地及樓宇)的公允價值已以仲量聯行有限公司當日進行的估值為基準釐定。仲量聯行有限公司是與本集團並無關連的獨立專業估值師行，具備對有關地點投資物業估值的適合資格及經驗。

本集團所持投資物業的估值乃按市值基準作出，符合香港測量師學會發佈的《香港測量師學會估值準則(二零一七年版本)》的規定。

綜合財務報表附註(續)

14 投資物業(續)

附註：(續)

(c) 本集團估值程序(續)

本集團的財務團隊審核獨立估值師所作估值，作財務申報之用。此團隊直接向財務總監(「財務總監」)報告。財務總監與財務團隊之間每半年會就估值程序及結果進行討論。於報告期末，本集團：

- (i) 核實獨立估值報告的所有重要輸入數據；
- (ii) 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- (iii) 與獨立估值師進行討論。

公允價值計量的不同等級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未調整)(第1級)。
- 第1級內報價之外，可直接(即價格)或間接地(即自價格引伸)觀察的有關資產或負債的輸入數據(第2級)。
- 並非依據可觀察市場數據的有關資產或負債的輸入數據(即不可觀察的輸入數據)(第3級)。

下表載列於二零一八年及二零一七年十二月三十一日使用重大不可觀察輸入數據(第3級)按公允價值計量的本集團投資物業：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經常性公允價值計量		
投資物業		
— 辦公室 — 香港	1,084,900	1,023,890
— 零售 — 香港	518,913	512,850
— 工業 — 香港	132,000	129,000
	1,735,813	1,665,740

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，第1、2及3級之間並無發生轉移。

(d) 估值技術及輸入數據

香港投資物業的公允價值通常使用直接比較法得出。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，估值技術概無發生任何變動。直接比較法乃基於假設物業按其現狀出售及參考相關市場可得的可資比較市場交易進行。然而，鑒於房地產物業的多樣化性質，通常須就任何可能影響相關物業可取得的價格的質素差異作出適當調整。

估值會考慮物業的特點，其中包括位置、大小、形狀、視野、樓層、落成年份及其他整體因素等，以達致市價。

關鍵輸入數據為市價單價，市價單價的大幅上升／下跌會導致物業的公允價值大幅上升／下跌。

14 投資物業(續)

附註：(續)

(e) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量資料(第3級)

說明	於二零一八年 十二月三十一日 的公允價值 千港元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
於香港的辦公室物業	1,084,900	直接比較	單位售價	13,756港元/平方呎至 60,000港元/平方呎	市場單位售價增加將 導致公允價值增加， 反之亦然
於香港的零售物業	518,913	直接比較	單位售價	6,353港元/平方呎至 119,355港元/平方呎	市場單位售價增加將 導致公允價值增加， 反之亦然
於香港的工業物業	132,000	直接比較	單位售價	3,393港元/平方呎至 4,161港元/平方呎	市場單位售價增加將 導致公允價值增加， 反之亦然
	1,735,813				
說明	於二零一七年 十二月三十一日 的公允價值 千港元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
於香港的辦公室物業	1,023,890	直接比較	單位售價	12,796港元/平方呎至 54,553港元/平方呎	市場單位售價增加將 導致公允價值增加， 反之亦然
於香港的零售物業	512,850	直接比較	單位售價	6,353港元/平方呎至 116,531港元/平方呎	市場單位售價增加將 導致公允價值增加， 反之亦然
於香港的工業物業	129,000	直接比較	單位售價	3,316港元/平方呎至 3,882港元/平方呎	市場單位售價增加將 導致公允價值增加， 反之亦然
	1,665,740				

綜合財務報表附註(續)

14 投資物業(續)

附註：(續)

(e) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量資料(第3級)(續)

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，經常性第3級公允價值計量(其中一個或多個重大輸入數據乃基於不可觀察輸入數據)結餘的變動如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	903,700	485,270	250,130	1,639,100
出售附屬公司(附註6(b))	—	—	(132,130)	(132,130)
投資物業公允價值變動	120,190	27,580	11,000	158,770
於二零一七年十二月三十一日	1,023,890	512,850	129,000	1,665,740
於二零一八年一月一日	1,023,890	512,850	129,000	1,665,740
添置(附註(b))	30,957	—	—	30,957
投資物業公允價值變動	30,053	6,063	3,000	39,116
於二零一八年十二月三十一日	1,084,900	518,913	132,000	1,735,813

15 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	傢俱、裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及 二零一八年十二月三十一日	13,400	3,169	16,569
折舊			
於二零一七年一月一日	1,072	3,169	4,241
年內開支	268	—	268
於二零一七年十二月三十一日	1,340	3,169	4,509
年內開支	268	—	268
於二零一八年十二月三十一日	1,608	3,169	4,777
賬面值			
於二零一七年十二月三十一日	12,060	—	12,060
於二零一八年十二月三十一日	11,792	—	11,792

物業、廠房及設備的折舊開支於綜合全面收益表內的一般及行政開支支銷。

綜合財務報表附註(續)

16 應收款項、預付款項、按金及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收款項	648	—
預付款項、按金及其他應收款項	4,980	3,910
	5,628	3,910

應收款項乃指應收物業管理費。本集團通常並無向其貿易客戶授出信貸期。根據發票日期劃分的應收款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
30天內	648	—

本集團並無持有任何抵押品以作抵押，惟本集團就出租物業持有租戶租賃按金。

應收款項、預付款項、按金及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若並以港元計值。

17 現金及銀行結餘

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及手頭現金	3,318	14,071
原到期期限超過三個月的銀行存款	155,000	—
現金及銀行結餘	158,318	14,071

本集團銀行及手頭現金的賬面值與其公允價值相若並按以下貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	3,291	14,055
美元	27	16
	3,318	14,071

綜合財務報表附註(續)

18 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債預期於逾十二個月後結付。本集團年內遞延所得稅負債變動如下：

	加速稅項折舊 千港元
於二零一七年一月一日	1,134
於綜合全面收益報表扣除	1,623
於二零一七年十二月三十一日	2,757
於綜合全面收益報表扣除	1,115
於二零一八年十二月三十一日	3,872

於二零一八年十二月三十一日，由於無法確定存在合適的未來應課稅溢利可用於收回已結轉稅項虧損，故本集團並無就稅項虧損4,713,000港元(二零一七年：4,346,000港元)確認遞延稅項資產778,000港元(二零一七年：717,000港元)。該等稅項虧損並無到期日。

19 其他應付款項及應計費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
租賃按金	9,510	9,967
預收租金	469	968
其他應付款項及應計費用	2,828	11,377
	12,807	22,312

租賃按金以及其他應付款項及應計費用的賬面值與其公允價值相若並以港元計值。

20 應付最終控股公司款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
最終控股公司(附註24(c))	—	336

應付最終控股公司款項屬無擔保、免息、按要求償還及非貿易性質。應付最終控股公司款項賬面值以港元計值。

21 借款

於二零一八年十二月三十一日，借款指來自 Good Shot 借款中的即期部分，該借款將於二零一九年十月到期及按一個月之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率**0.4%**計息。於二零一八年十二月三十一日，該貸款由本公司提供企業擔保作抵押。

於二零一七年十二月三十一日，借款指來自一家金融機構的長期貸款，該貸款將於二零一九年十二月到期及按一個月之香港銀行同業拆息加年利率**0.5%**計息。於二零一七年十二月三十一日，該貸款由王先生提供無限個人擔保作抵押。無限個人擔保已於本公司上市後解除及由本公司擔保替代。於二零一八年五月七日，該貸款已透過上述新借款提前清償及再融資。

本集團應償還借款如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
1年內	290,267	—
1至2年	—	330,000
總計	290,267	330,000

本集團借款對利率變動的敞口及於年底合約重新定價日期如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
6個月或以下	290,267	330,000

由於折舊的影響微不足道，故本集團借款的賬面值與其公允價值相若。

本集團借款的賬面值均以港元計值。本集團於二零一八年十二月三十一日未提取借款融資為**709,733,000**港元(二零一七年：無)。

綜合財務報表附註(續)

22 承擔

本集團就投資物業於不可撤銷經營租賃項下擁有未來總最低租金收入如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
不超過一年	30,680	28,839
超過一年但不超過五年	19,075	25,731
	49,755	54,570

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團的經營租賃的期限為1至3年。

23 綜合現金流量表附註

除所得稅前溢利與經營所得現金的對賬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利	54,255	185,622
借款的利息開支(附註10)	6,451	3,614
銀行利息收入(附註6)	(4,488)	—
物業、廠房及設備折舊(附註15)	268	268
投資物業公允價值變動(附註14)	(39,116)	(158,770)
出售附屬公司的收益(附註6)	—	(11,095)
營運資金變動前的經營現金流量	17,370	19,639
營運資金變動：		
— 應收款項、預付款項、按金及其他應收款項	(946)	(1,926)
— 其他應付款項及應計費用	(4,642)	4,798
經營所得現金	11,782	22,511

23 綜合現金流量表附註(續)

融資活動所產生負債的對賬如下：

	應付最終 控股公司款項 千港元	借款 千港元	總計 千港元
截至二零一七年一月一日	781,693	330,000	1,111,693
融資活動的現金流出	(33,487)	—	(33,487)
非現金變動			
— 出售附屬公司的所得款項(附註(a))	(593,606)	—	(593,606)
— 股份發行(附註(b))	(154,264)	—	(154,264)
截至二零一七年十二月三十一日	336	330,000	330,336
截至二零一八年一月一日	336	330,000	330,336
融資活動的現金流出	(336)	(41,468)	(41,804)
非現金變動			
— 結算應付利息(附註(c))	—	1,735	1,735
截至二零一八年十二月三十一日	—	290,267	290,267

附註：

主要非現金交易：

- (a) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，出售附屬公司的所得款項為593,606,000港元乃由最終控股公司代本集團收取。
- (b) 於二零一七年十二月十五日，一股份以代價154,264,463港元獲配發及發行予晉安(集團)，以資本化應付最終控股公司之款項154,264,463港元。
- (c) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，有關來自Good Shot的借款之再融資安排(於附註21中披露)包括清償應付利息1,735,000港元，該等利息源自對金融機構的已償還貸款。

綜合財務報表附註(續)

24 關聯方交易

除綜合財務報表其他各處所披露者外，本集團與關聯公司進行以下交易，而本公司董事認為，截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，有關交易乃於日常業務過程中進行。

(a) 本公司董事認為與本集團進行交易的主要關聯公司載列如下：

名稱	關係
晉安融資有限公司	附註
Good Shot Limited	附註
附註：	
該關聯公司由王先生共同控制。	

(b) 與關聯公司的交易：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
租金收入及物業管理費收入(附註(ii)) 由王先生共同控制的關聯公司	5,429	5,181
融資開支(附註(iii)) 由王先生共同控制的關聯公司	4,716	—

附註：

- (i) 租金收入及物業管理費收入按各方協定的固定款項收取。
- (ii) 融資開支指附註21中所披露按一個月之香港銀行同業拆息加年利率0.4%計算的利息開支及其按各方協定的固定利率所收取的貸款手續費。
- (iii) 於二零一八年五月十六日，本集團已向晉安(集團)出售其於Thing On Investment (China) Limited(為本集團全資附屬公司)的全部權益，代價為7.8港元。本集團確認截至二零一八年十二月三十一日止年度的出售一間附屬公司產生的收益為7.8港元。

24 關聯方交易(續)

(c) 與關聯公司的結餘

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付最終控股公司款項(附註20)	—	336
來自一間關聯公司的借款(附註21)	290,267	—
預付一間關聯公司貸款手續費	817	—

(d) 主要管理層薪酬

主要管理層包括本集團的董事及高級管理層。就僱員服務已付或應付主要管理層的薪酬載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金	360	17
薪金及其他薪酬	4,106	3,466
向界定供款計劃供款	101	95
	4,567	3,578

綜合財務報表附註(續)

25 本公司財務狀況及儲備變動表

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資		716,219	716,219
流動資產			
預付款項及其他應收款項		3,120	—
遞延上市開支	(a)	—	3,000
應收附屬公司款項		899,478	250,867
現金及銀行結餘		155,957	7,239
		1,058,555	261,106
總資產		1,774,774	977,325
權益			
股本	(b)	36	—
儲備	(c)	1,071,434	860,333
本公司擁有人應佔總權益		1,071,470	860,333
負債			
流動負債			
應計費用		2,576	7,409
應付附屬公司款項		700,728	109,247
應付最終控股公司款項		—	336
總負債		703,304	116,992
流動資產淨額		355,251	144,114
權益及負債總額		1,774,774	977,325

本公司的財務狀況表已於二零一九年三月五日獲董事會批准及由下列人士代表簽署。

王家揚
董事

陳彩雲
董事

25 本公司財務狀況及儲備變動表(續)

(a) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，因本公司於二零一七年十二月三十一日上市而產生之遞延上市開支將於本公司上市後自權益扣減。

(b) 本公司股本

- (i) 於二零一七年十二月十五日，本公司就晉安(集團)向本公司轉讓Asset Partners Group Limited、Branding Good Limited、Excellent Generation Limited、Fancy Terrace Limited、Fulltow Investments Limited、Lightway Group Limited、Power Net Properties Limited、Super Express Properties Limited、Thing On Investment (China) Limited、Value Shine Limited及Wealth Range各自的全部已發行股本與晉安(集團)訂立股份交換協議，作為代價，本公司向晉安(集團)發行及配發一股入賬列作繳足的股份。轉讓已於二零一七年十二月十五日全部完成。
- (ii) 於二零一七年十二月十五日，本公司就晉安(集團)(作為轉讓人)向本公司(作為受讓人)轉讓Fulltow Investments Limited、Lightway Group Limited、Super Express Properties Limited、Thing On Investment (China) Limited及Value Shine Limited各自結欠的總金額154,264,463港元的全部股東貸款(「該等貸款」)與晉安(集團)訂立轉讓契據。有關轉讓已於二零一七年十二月十五日全部完成。一股股份已配發及發行予晉安(集團)，作為資本化該等貸款的代價。
- (iii) 於二零一八年一月十六日，本公司於聯交所上市，並全球發售本公司每股面值0.00005港元之普通股，包括按每股1.24港元之價格於香港公開發售54,000,000股股份及國際配售126,000,000股股份。根據股東於二零一七年十二月十五日之決議案及本公司股份成功發售，本公司向本公司於二零一八年一月十六日當時之股東發行額外539,999,997股入賬列作繳足股份(「資本化發行」)。

有關股本的變動如下：

法定股份：

	股份數目 (千股)	千港元
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及 二零一八年十二月三十一日	7,600,000	380

綜合財務報表附註(續)

25 本公司財務狀況及儲備變動表(續)

(b) 本公司股本(續)

已發行及繳足普通股：

	股份數目 (千股)	千港元
於二零一七年一月一日	—	—
發行股份(附註(i)及(ii))	—	—
於二零一七年十二月三十一日	—	—
發行股份(附註(iii))	720,000	36
於二零一八年十二月三十一日	720,000	36

(c) 本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	—	—	(21)	(21)
因重組發行股份而產生之盈餘	—	716,219	—	716,219
發行股份(附註(b)(ii))	154,264	—	—	154,264
年內虧損	—	—	(10,129)	(10,129)
於二零一七年十二月三十一日	154,264	716,219	(10,150)	860,333
於二零一八年一月一日	154,264	716,219	(10,150)	860,333
發行股份(附註(b)(iii))	223,164	—	—	223,164
股份發行成本	(9,846)	—	—	(9,846)
年內虧損	—	—	(2,217)	(2,217)
於二零一八年十二月三十一日	367,582	716,219	(12,367)	1,071,434

附註：

本公司其他儲備指本公司所購得附屬公司之資產淨值與本公司以換取附屬公司而發行之股本之面值之間的差額。

26 附屬公司及受控制結構性實體

於二零一八年十二月三十一日，本公司於以下主要附屬公司擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立日期	註冊成立／ 成立國家／地點	註冊已發行及繳足資本	本集團應佔股權		主要業務
				二零一八年	二零一七年	
直接擁有附屬公司：						
Asset Partners Group Limited	二零零一年八月九日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	物業投資
Branding Good Limited	二零一六年 十月二十六日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	向集團公司提供 金融服務
Excellent Generation Limited	二零一六年八月八日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	物業投資
Fancy Terrace Limited	二零一三年六月十一日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	物業投資
Fulltow Investments Limited	二零一二年十月十五日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	投資控股
Lightway Group Limited	二零一二年九月十三日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	投資控股
Power Net Properties Limited	二零一六年七月二十日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	物業投資
Speedy Hub Limited	二零一八年七月三日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	—	投資控股
Super Express Properties Limited	二零一三年 十月二十九日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	物業投資
晉安集團有限公司 (附註(i))	一九八五年 九月二十七日	香港	2股繳足至2港元的普通股	100%	—	於香港之物業管理
Thing On Investment (China) Limited (Note (附註(ii)))	二零零一年九月六日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	—	100%	投資控股
Value Shine Limited	二零零九年五月十五日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	投資控股
Wealth Range Limited	二零一三年 二月二十八日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	100%	物業投資

綜合財務報表附註(續)

26 附屬公司及受控制結構性實體(續)

公司名稱	註冊成立日期	註冊成立／ 成立國家／地點	註冊已發行及繳足資本	本集團應佔股權		主要業務
				二零一八年	二零一七年	
非直接擁有附屬公司：						
浩茂發展有限公司	一九九四年 一月二十七日	香港	100股繳足至100港元的 普通股	100%	100%	物業投資
Jump Shot Limited	二零一八年一月二日	英屬處女群島	1股1美元的普通股 (繳足至1美元)	100%	—	物業投資
晉安集團有限公司 (附註(ii))	一九八五年 九月二十七日	香港	2股繳足至2港元的普通股	—	100%	於香港之物業管理
標尚有限公司	二零一零年三月三日	香港	1股繳足至1港元的普通股	100%	100%	物業投資
愉田發展有限公司	一九九零年三月二十日	香港	2股繳足至2港元的普通股	100%	100%	物業投資

附註：

- (i) 於二零一八年四月二十四日，Thing On Investment (China) Limited將晉安集團有限公司之全部權益轉讓予本公司。自此，晉安集團有限公司成為本公司之直接全資附屬公司。
- (ii) 於二零一八年五月十六日，本公司向晉安(集團)出售其於Thing On Investment (China) Limited之全部權益。

27 期後事項

於二零一九年二月二十五日，本公司與獨立第三方(「買方」)訂立協議(「協議」)，以代價135,000,000港元出售其於Wealth Range的全部權益及其於協議日期的應付本公司之款項。Wealth Range擁有香港的工業物業單位。買方於協議日期已付按金27,000,000港元。交易預期於二零一九年六月二十八日或之前完成。本公司已於二零一九年二月二十五日公佈交易詳情。

所持主要物業詳情

物業地址	物業類型	租期	本集團應佔權益
辦公室			
香港中環德輔道中 19 號 環球大廈 24 樓辦公室 A 單位及洗手間	辦公室	中期租約	100%
香港灣仔告士打道 56 號 東亞銀行港灣中心 16 樓	辦公室	短期租約	100%
香港灣仔告士打道 56 號 東亞銀行港灣中心 17 樓及 位於 2 樓的 18 至 20 號泊車位	辦公室	短期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 7 樓辦公室 A	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 7 樓辦公室 B	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 7 樓辦公室 C	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8 樓辦公室 A	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8 樓辦公室 B	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8 樓辦公室 C	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9 樓辦公室 A	辦公室	長期租約	100%

所持主要物業詳情(續)

物業地址	物業類型	租期	本集團應佔權益
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心9樓辦公室B	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心9樓辦公室C	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心16樓辦公室A	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心16樓辦公室B	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心16樓辦公室C	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心17樓辦公室A	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心17樓辦公室B	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心17樓辦公室C	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心18樓辦公室A	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心18樓辦公室B	辦公室	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心18樓辦公室C	辦公室	長期租約	100%
香港九龍科學館1號康宏廣場南座8樓5室	辦公室	中期租約	100%

所持主要物業詳情(續)

物業地址	物業類型	租期	本集團應佔權益
零售			
香港九龍九龍城南道 63 號、 63A 號、65 號、67 號、69 號 及 71 號城南大樓地下第 4 及 第 5 號商舖、一樓 1 至 8 室及 二樓 3 及 4 室	零售	短期租約	100%
香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 A 單位連後院	零售	長期租約	100%
香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 B 單位連後院	零售	長期租約	100%
香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 C 單位	零售	長期租約	100%
香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 D 單位	零售	長期租約	100%
香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 E 單位連後院	零售	長期租約	100%
香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 F 單位連後院	零售	長期租約	100%
香港北角春秧街 128 號 港逸軒廣告位	零售	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心地下 C 商舖	零售	長期租約	100%
香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心地庫 (包括地下主要入口通往地庫 的前梯及地下通往地庫的 兩個後梯)及 4 樓的後平台 以及屋頂及屋頂上部	零售	長期租約	33.3%

所持主要物業詳情(續)

物業地址	物業類型	租期	本集團應佔權益
香港灣仔莊士敦道194-204號 灣仔商業中心2樓	零售	長期租約	100%
香港九龍旺角砵蘭街139號 台山汶村商務中心大廈地下 (包括天井及洗手間)及 閣樓(包括簷篷)	零售	中期租約	100%
香港灣仔駱克道146及148號 及柯布連道2A號地下C商舖 3部分	零售	短期租約	100%
香港九龍觀塘馬蹄徑3號 麗裕大廈地下A商舖	零售	中期租約	100%
工業			
香港柴灣安業街3號新藝工業 大廈2樓C單位、3樓 A至G單位、地下V2及V4 以及V18號泊車位	工業	中期租約	100%

財務概要

截至十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
業績					
收入	36,751	37,478	41,294	46,243	41,185
除所得稅前溢利	116,282	210,687	245,860	185,622	54,255
所得稅開支	(6,972)	(5,180)	(5,015)	(4,895)	(3,713)
本年度溢利	109,310	205,507	240,845	180,727	50,542

於十二月三十一日

	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
資產及負債					
資產總額	1,606,423	1,348,164	2,188,819	1,696,235	1,912,440
負債總額	1,047,524	583,758	1,183,568	355,993	308,302
淨資產	558,899	764,406	1,005,251	1,340,242	1,604,138