

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

**EAGLE LEGEND ASIA**

## **EAGLE LEGEND ASIA LIMITED**

### **鵬程亞洲有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：936)

### **截至二零一八年十二月三十一日止年度 之年度業績公布**

鵬程亞洲有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數據如下：

#### **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
<b>持續經營業務</b>			
收益	5	<b>190,316</b>	206,805
銷售及服務成本		<b>(88,868)</b>	(98,782)
<b>毛利</b>		<b>101,448</b>	108,023
因生物資產公平值變動減銷售成本 而產生的收益		<b>83,996</b>	49,639
其他收入及收益	6	<b>7,820</b>	12,340
銷售及分銷開支		<b>(2,831)</b>	(2,608)
行政開支		<b>(73,015)</b>	(59,740)
其他營運開支	7	<b>(69,846)</b>	(67,753)
財務費用	8	<b>(37,766)</b>	(49,827)
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	9(a)	<b>9,806</b>	(9,926)
所得稅抵免	10	<b>1,833</b>	1,924
<b>來自持續經營業務的年內溢利／(虧損)</b>		<b>11,639</b>	(8,002)
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務的年內溢利	9(b)	<b>—</b>	319
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<b>11,639</b>	(7,683)

## 綜合全面收益表(續)

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
<b>其他全面收入</b>			
不會重新分類至損益之項目：			
持作自用物業的重估收益，扣除稅項		<b>1,780</b>	1,819
其後可重新分類至損益之項目：			
換算國外業務產生的匯兌差額		<b>(27,018)</b>	28,041
出售附屬公司後解除匯兌儲備		—	3,530
<b>年內其他全面收入</b>		<b>(25,238)</b>	33,390
<b>年內全面收入總額</b>		<b>(13,599)</b>	25,707
<b>以下項目應佔年內(虧損)/溢利：</b>			
本公司擁有人			
— 持續經營業務		<b>(42,672)</b>	(47,768)
— 已終止經營業務		—	319
<b>本公司擁有人應佔年內虧損</b>		<b>(42,672)</b>	(47,449)
非控股權益			
— 持續經營業務		<b>54,311</b>	39,766
— 已終止經營業務		—	—
<b>非控股權益應佔年內溢利</b>		<b>54,311</b>	39,766
		<b>11,639</b>	(7,683)
<b>以下項目應佔全面收入總額：</b>			
— 本公司擁有人		<b>(52,187)</b>	(26,106)
— 非控股權益		<b>38,588</b>	51,813
		<b>(13,599)</b>	25,707
<b>來自持續經營及已終止經營業務的每股虧損</b>			
— 基本及攤薄(港仙)	12	<b>(4.03)</b>	(4.89)
<b>來自持續經營業務的每股虧損</b>			
— 基本及攤薄(港仙)	12	<b>(4.03)</b>	(4.92)
<b>來自已終止經營業務的每股盈利</b>			
— 基本及攤薄(港仙)	12	不適用	0.03

## 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
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		489,116	511,022
商譽		75,706	75,036
按金		107	199
		<u>564,929</u>	<u>586,257</u>
<b>流動資產</b>			
生物資產		6,052	5,766
存貨及耗材		92,012	45,428
貿易應收款項	13	26,363	19,916
預付款項、按金及其他應收款項		8,704	10,753
現金及現金等值項目		120,487	152,556
		<u>253,618</u>	<u>234,419</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	27,145	30,334
預收款項、應計費用及其他應付款項		31,832	102,833
合約負債		2,858	–
銀行借款		2,100	2,108
股東貸款	15	178,000	–
應付債券	16	–	77,803
融資租賃應付款項		28,610	34,143
遞延政府補助		1,155	1,157
		<u>271,700</u>	<u>248,378</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(18,082)</u>	<u>(13,959)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>546,847</u>	<u>572,298</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動負債</b>		
銀行借款	13,754	16,165
融資租賃應付款項	41,341	47,882
遞延政府補助	7,674	8,681
遞延稅項負債	1,720	3,613
	<u>64,489</u>	<u>76,341</u>
<b>資產淨值</b>	<u>482,358</u>	<u>495,957</u>
<b>權益</b>		
股本	10,600	10,600
儲備	261,251	313,438
	<u>271,851</u>	<u>324,038</u>
本公司擁有人應佔權益	271,851	324,038
非控股權益	210,507	171,919
	<u>482,358</u>	<u>495,957</u>

附註：

## 1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處位於P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈36樓3607室。本集團主要從事(i)買賣建築機械及備件、出租經營租賃下的建築機械以及提供建築機械維修及保養服務(「建築設備業務」)；及(ii)培植、研究、加工及銷售化橘紅及其幼苗(「種植業務」)。

本公司已發行股份自二零一零年七月十九日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之直接及最終控股公司為福港投資有限公司，其為於香港註冊成立之有限公司。

## 2. 呈列基準

### (a) 合規聲明

財務報表根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則」)和香港公司條例的披露規定編製。此外，財務報表載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的適用披露。

### (b) 計量基準及持續經營假設

財務報表按歷史成本基準編製，惟下述資產按公平值列賬(詳情見下文所列之會計政策)：

- 按公平值列賬的土地及樓宇；及
- 生物資產(不包括產花果植物)

於報告期末，本集團的流動負債超出其流動資產約18,082,000港元。董事認為本集團將能應付於二零一八年十二月三十一日起計十二個月到期的財務責任，原因是(a)本公司直接及最終控股公司承諾，其不會要求本集團償還於二零一八年十二月三十一日的應付無抵押股東貸款約178,000,000港元，直至本集團不會因被要求償還有關貸款，而無力支付其於日常業務過程中結欠其他債權人的債務時為止；及(b)本公司直接及最終控股公司已提供無抵押股東貸款2,500,000港元，作為經營現金流量的流動資金緩衝，當中有關貸款已於報告日期後於二零一九年二月二十七日提取(附註18)。董事認為，倘無不可預見的嚴峻情況，本集團將擁有充足財務資源，可於報告期起計未來十二個月為其營運資金需求提供資金。因此，財務報表已按持續經營基準編製。

倘若不適宜採納持續經營基準，本公司會作出調整，將資產價值減至其可變現金額淨額，為可能產生之任何額外負債作出撥備並分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

**(c) 功能及呈報貨幣**

財務報表以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

**3. 採納香港財務報告準則**

**(a) 於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂**

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進	香港財務報告準則第1號之修訂，首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進	香港會計準則第28號之修訂，於聯營公司及合營公司的投資
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量
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	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號之修訂	客戶合約收益（對香港財務報告準則第15號的澄清）
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號	外匯交易及預付代價

**香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進—香港財務報告準則第1號之修訂，首次採納香港財務報告準則**

根據年度改進過程頒佈的該等修訂對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切的修改，其中包括香港財務報告準則第1號之修訂，首次採納香港財務報告準則。有關修訂刪除與已結束因而不再適用的會計期間有關之過渡條文豁免。

因與過渡條文豁免有關的期間已結束，故採納有關修訂對財務報表並無影響。

**香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進—香港會計準則第28號之修訂，於聯營公司及合營公司的投資**

根據年度改進過程頒佈的該等修訂對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切的修改，其中包括香港會計準則第28號之修訂，於聯營公司及合營公司的投資。有關修訂澄清風險資本機構為按公平值計量聯營公司或合營公司而獲准許作出的選擇乃就各聯營公司或合營公司分別作出。

因本集團並非風險資本機構，故採納有關修訂對財務報表並無影響。

### **香港財務報告準則第2號之修訂－以股份為基礎付款交易之分類及計量**

有關修訂訂明有關歸屬及非歸屬條件對現金結算以股份為基礎付款之計量的影響；就預扣稅責任具有淨額結算特徵之以股份為基礎付款交易；以及使交易類別由現金結算變更為權益結算以股份為基礎付款條款及條件之修訂之會計處理規定。

因本集團並無任何現金結算以股份為基礎付款之交易，且並無就預扣稅具有淨額結算特徵的以股份為基礎付款交易，故採納有關修訂對財務報表並無影響。

#### **A. 香港財務報告準則第9號－金融工具**

##### *(i) 金融工具的分類及計量*

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計之所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值；及(3)對沖會計。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策及財務報表所確認的金額產生變動。

香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債之確認、分類及計量的規定，惟指定按公平值計入損益計量（「按公平值計入損益」）的金融負債除外，該負債信貸風險變動引致的公平值變動金額，乃於其他全面收入確認，除非此舉將產生或擴大會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債的規定。然而，其取消了原來香港會計準則第39號中持至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產的金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號並不會對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策造成重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收款項（根據香港財務報告準則第15號，貿易應收款項並無包括重大的融資成分）外，實體於初步確

認時，將按公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值計入損益計量，則另加交易成本。金融資產分類為：(i)按攤銷成本（「攤銷成本」）計量的金融資產；(ii)按公平值計入其他全面收入計量（「按公平值計入其他全面收入」）的金融資產；或(iii)按公平值計入損益（如上述定義）。根據香港財務報告準則第9號的金融資產分類一般根據兩個準則：(i)管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流特徵（「僅為支付本金及利息」準則，亦稱為「SPPI準則」）。根據香港財務報告準則第9號，內含衍生工具無須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具分類時須整體評估。

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 其由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量為就符合僅為支付本金及利息準則。

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定按公平值計入損益，則該債務投資按公平值計入其他全面收入：

- 其由一個旨在通過持有資產以收取合約現金流量及銷售金融資產的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量為就符合僅為支付本金及利息準則。

於初次確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收入中呈列投資公平值後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。所有上述非分類為攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收入的其他金融資產，均分類為按公平值計入損益。此包括所有衍生金融資產。於初次確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產（於其他方面符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收入）為按公平值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團的金融資產如下：

攤銷成本 按攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌損益及減值均於損益中確認。終止確認的任何收入均於損益中確認。

下表概述本集團於二零一八年一月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則第39號原有類別	根據香港財務報告準則第9號的新類別	根據香港會計準則第39號	根據香港財務報告準則第9號
			於二零一八年一月一日的賬面值 千港元	於二零一八年一月一日的賬面值 千港元
貿易及其他應收款項及按金	貸款及應收款項 (附註3(a)A(ii))	攤銷成本	26,423	26,423
現金及現金等值項目	貸款及應收款項	攤銷成本	152,556	152,556

(ii) 金融資產的減值

採納香港財務報告準則第9號更改本集團的減值模式，將由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」更改為「預期信貸虧損模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為先就貿易應收款項、按攤銷成本列賬的金融資產、合約資產及按公平值計入其他全面收入的債務投資確認預期信貸虧損。現金及現金等值項目須受預期信貸虧損模式所限，惟即期減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1) 12個月的預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2) 整個存續期內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損。

根據預期信貸虧損模式下計量的減值金額並不重大，故於二零一八年一月一日的貿易及其他應收款項並無額外減值撥備。

#### 預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。

本集團已選用根據香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項及合約資產的撥備並根據整個存續期內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按與應收賬款相關之前瞻性因素及經濟條件調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損根據12個月的預期信貸虧損釐定。12個月的預期信貸虧損為整個存續期內預期信貸虧損的一部份，其源自可能在報告日期後的12個月內發生的金融工具違約事件。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以整個存續期內預期信貸虧損為基準。

#### 信貸風險大幅增加

當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。

倘已逾期超過30日，本集團會假設金融資產信貸風險已大幅增加，除非本集團具有合理及可支持資料證明並非如此。

#### 金融資產出現信貸減值

於各報告期末，本集團會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產之估計未來現金流量構成不利影響之事件時，即代表金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- 發行人或借款人有重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或逾期事件；
- 借款人之貸款人出於與借款人財務困難相關之經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮之讓步；
- 債務人很有可能破產或進行其他財務重組；

- 因財務困難而導致金融資產失去活躍市場；或
- 以大幅折讓之價格購入或創設金融資產，反映出已產生信貸虧損。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

#### 預期信貸虧損的呈列

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。對於按公平值計入其他全面收入的債務投資，虧損撥備於其他全面收入中確認，而不是減少資產的賬面值。

#### 預期信貸虧損模式的影響

##### (a) 貿易應收款項的減值

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，對於所有貿易應收款項及合約資產採用整個存續期內預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，該等貿易應收款項已根據攤分信貸風險之特點及逾期天數分類。概無就於二零一八年一月一日之該等貿易應收款項確認額外減值。

##### (b) 其他應收款項及按金的減值

本集團按攤銷成本計算之其他金融資產包括其他應收款項及按金。概無就於二零一八年一月一日之該等金融資產確認額外減值。

##### (iii) 過渡

本集團已應用香港財務報告準則第9號之過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列可資比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生之重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日的財務狀況表中確認。此意味著因採納香港財務報告準則第9號產生之金融資產與金融負債賬面值差異，乃於二零一八年一月一日之保留盈利及儲備中確認。因此，就二零一七年呈列之資料並無反映香港財務報告準則第9號之規定，惟反映香港會計準則第39號之規定。

以下評估乃根據於首次應用香港財務報告準則第9號當日存在的事實及情況而作出：

- 釐定持有金融資產之業務模式。

**B. 香港財務報告準則第15號－客戶合約收益 (「香港財務報告準則第15號」)**

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋。香港財務報告準則第15號確立一個五步模式，以來自客戶合約的收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。

香港財務報告準則第15號適用於以下交易的客戶合約：

- － 銷售機械及備件
- － 服務收入
- － 銷售化橘紅乾果

出租自置及根據融資租賃持有的廠房及機器及轉租廠房及機器的租金收入將繼續根據香港會計準則17號「租賃」入賬。

本集團已重新評估其業務模式及合約條款以評估應用新準則對本集團財務報表的影響。本集團已採納經修改的追溯法過渡至香港財務報告準則第15號。根據此經修改的追溯法，(i)過往期間之比較資料不會重新編列；(ii)首次應用香港財務報告準則第15號之日期為本集團首次應用香港財務報告準則第15號規定之年度報告期間之首日(即二零一八年一月一日)；(iii)本集團確認首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響，作為採納年度保留溢利期初結餘之調整(即於二零一八年一月一日)；及(iv)本集團選擇只對在二零一八年一月一日尚未完成之合約應用香港財務報告準則第15號。董事認為香港財務報告準則第15號並不會對本集團會計政策造成重大影響。

### 1. 收益確認之時間

先前，銷售貨品的收益通常在貨品擁有權風險及回報轉移至客戶時確認。服務收入於提供服務時確認。根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約中所承諾之貨品或服務之控制權時確認。其可能於某個時間點或於一段時間。香港財務報告準則第15號確定了承諾貨品或服務之控制權被視為隨時間轉移的下列三種情況：

- 當客戶同時取得及消耗實體履約所提供之利益時；
- 實體之履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時已控制的資產(如在建工程)；或
- 實體之履約行為並未創造一項可被實體用於替代用途之資產，且實體就迄今為止已完成之履約部分具有獲得付款之強制執行權利。

倘合約條款及實體之活動並不屬於上述三種情況下的任何一種，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一時間點(即控制權轉移時)就銷售該貨品或服務確認收益。擁有權風險及回報之轉移僅為釐定控制權轉移發生時考慮的其中一項指標。

根據香港財務報告準則第15號，本集團於某個時間點確認銷售貨品的收益，並於一段時間內確認服務收益。

### 2. 獲得合約的增量成本

獲得合約的增量成本指本集團與客戶訂立合約產生之倘未獲得該合約則不會產生的成本。

為取得合約而產生的增量成本如屬可收回，則資本化及呈列為合約資產及於其後於相關收入確認時攤銷。

### 3. 呈列及披露規定

#### 分拆收益

按照財務報表規定，本集團將已確認客戶合約收益分拆為不同類別，有關類別描述經濟因素如何影響收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。本集團亦已披露經分拆收益披露與就各報告分部披露之收益資料兩者之間關係的資料。有關經分拆收益之披露，請參閱附註4(b)及附註5。

#### 合約負債

合約負債指本集團因已自客戶收取代價（或到期的代價金額），而須向客戶轉移貨品或服務的責任。

於初始應用日期（二零一八年一月一日），本集團先前已計入預付款項之已收客戶按金為993,000港元，已於應用香港財務報告準則第15號後重新分類至合約負債。

#### **香港財務報告準則第15號之修訂－客戶合約收益（對香港財務報告準則第15號的澄清）**

香港財務報告準則第15號之修訂包括對以下各項之澄清：識別履約責任；應用主理人與代理人；知識產權之許可；以及過渡規定。

因本集團先前並無採納香港財務報告準則第15號並首次於本年度採納該等澄清，故採納有關修訂對財務報表並無影響。

#### **香港會計準則第40號之修訂，投資物業－轉撥投資物業**

有關修訂澄清投資物業的轉入或轉出均必定涉及用途改變，並就作出此釐定提供指引。有關澄清列明，倘物業符合或不再符合投資物業之定義及有支持證據證明用途改變，即表示發生用途改變。

有關修訂亦將準則中的憑證清單重新定性為非詳盡清單，因此，其他形式的憑證亦可證明轉撥。

因本集團並無持有投資物業，故採納有關修訂對財務報表並無影響。

### 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號－外匯交易及預付代價

有關詮釋就釐定交易日期以釐定涉及以外幣支付或收取預付代價所使用之交易匯率，以及就確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。有關詮釋訂明，為釐定初次確認相關資產、開支或收益(或當中部分)所使用之匯率而決定之交易日期乃實體初次確認支付或收取預付代價所產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日期。

因本集團並無以外幣支付或收取預付代價，故採納有關修訂對財務報表並無影響。

#### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下與本集團財務報表可能相關的新訂／經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效且本集團並無提前採用。本集團現時計劃於該等變動生效之日應用該等變動。

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	附帶負補償的預付款項 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產 出售或注資 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大性之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司或合營公司之長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年 至二零一七年週期年度改進	香港財務報告準則第3號之修訂，業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年 至二零一七年週期年度改進	香港財務報告準則第11號之修訂，合營安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年 至二零一七年週期年度改進	香港會計準則第12號之修訂，所得稅 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年 至二零一七年週期年度改進	香港會計準則第23號之修訂，借貸成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 對於二零二零年一月一日發生之交易有效。

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 修訂原擬於二零一七年一月一日或之後開始之期間生效。生效日期現已延後／取消。修訂仍可繼續提前應用。

### **香港財務報告準則第16號 – 租賃**

香港財務報告準則第16號由生效當日起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據前準則香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承了香港會計準則第17號之出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為經營租賃項下租賃承租人的會計處理方法。預期應用新會計模式均會導致資產及負債有所增加，及影響租賃期間於損益表確認開支的時間。誠如財務報表所披露，於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃款項約為10,944,000港元。因此，一旦應用香港財務報告準則第16號，部分款項須確認為租賃負債，並附帶相應使用權資產。經考慮實際權宜方法的適用性及就現時與應用香港財務報告準則第16號期間已訂立或終止的任何租賃及貼現影響作出調整後，本集團將進行更詳細的分析以釐定於應用香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

### **香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂 – 重大性之定義**

有關修訂釐清重大性之定義，使實體較容易作出重大性判斷。重大性是香港財務報告準則標準中一個重要的會計概念，釐清其定義有助實體決定哪種資料應列入實體之財務報表。

### **香港財務報告準則第3號之修訂 – 業務之定義**

有關修訂完善了業務之定義。經修訂之定義強調，業務之產出為向客戶提供產品及服務，而先前之定義則重視股息回報、減低成本或投資者及其他人士之其他經濟利益。除修訂有關定義之措辭外，董事會亦已提供補充指引。

因收購方於收購業務時才會確認商譽，故區分一項業務及一組資產乃屬重要。

#### 4. 分部資料

本集團根據營運所在地單獨安排及管理業務。本集團之各個營運分部指提供產品及服務的戰略業務單元，其風險及回報與其他營運分部不同。

(a) 提供予執行董事的本集團可呈報分部資料載列如下：

	持續經營業務						
	香港 千港元	新加坡 千港元	越南 千港元	澳門 千港元	中華人民 共和國 (「中國」) 千港元	分部間抵銷 千港元	總計 千港元
截至二零一八年十二月三十一日止年度							
收益							
來自外界客戶	63,299	44,978	-	-	82,039	-	190,316
來自分部間	10,475	-	-	-	-	(10,475)	-
可呈報分部收益	<u>73,774</u>	<u>44,978</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>82,039</u>	<u>(10,475)</u>	<u>190,316</u>
可呈報分部(虧損)/溢利	(15,245)	(19,410)	92	59	91,699	-	57,195
應付債券利息							(27,313)
股東貸款利息							(6,012)
未分配公司開支							<u>(12,231)</u>
年內溢利							<u>11,639</u>

	持續經營業務						
	香港 千港元	新加坡 千港元	越南 千港元	澳門 千港元	中華人民 共和國 (「中國」) 千港元	分部間抵銷 千港元	總計 千港元
其他可呈報分部資料							
利息收入	1	2	-	-	1,109	-	1,112
利息開支	(2,832)	(1,734)	(1)	-	-	126	(4,441)
生物資產公平值減銷售成本之 變動產生的收益	-	-	-	-	83,996	-	83,996
非金融資產折舊	(15,384)	(22,674)	-	-	(17,360)	-	(55,418)
貿易應收款項之(減值虧損)/收回							
減值虧損淨額	(1,200)	(296)	228	-	-	-	(1,268)
其他應收款項之減值虧損淨額	(9)	-	-	-	-	-	(9)
撥回物業、廠房及設備減值虧損	-	1,693	-	-	-	-	1,693
出售物業、廠房及設備的(虧損)/ 收益	(9)	6	-	-	-	-	(3)
供收購物業、廠房及設備之 遞延政府補貼攤銷	-	-	-	-	1,148	-	1,148
所得稅(開支)/抵免	(1,414)	3,247	-	-	-	-	1,833
年內添置非流動分部資產	<u>17,292</u>	<u>13,113</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,023</u>	<u>-</u>	<u>51,428</u>

	香港 千港元	新加坡 千港元	越南 千港元	澳門 千港元	中國 千港元	分部間 抵銷 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日							
可呈報分部資產	149,726	172,955	289	173	493,850	(2,510)	814,483
其他未分配分部資產							4,064
<b>總資產</b>							<b>818,547</b>
可呈報分部負債	69,670	60,757	283	26	21,441	-	152,177
股東貸款							178,000
其他未分配分部負債							6,012
<b>總負債</b>							<b>336,189</b>

	持續經營業務						已終止經營業務			總計 千港元	
	香港 千港元	新加坡 千港元	越南 千港元	澳門 千港元	中國 千港元	分部間 抵銷 千港元	小計 千港元	香港 千港元	中國 千港元		小計 千港元
截至二零一七年十二月三十一日止年度											
收益											
來自外界客戶	60,529	56,945	-	-	89,331	-	206,805	-	38,666	38,666	245,471
來自分部間	-	4,430	-	-	-	(4,430)	-	-	-	-	-
<b>可呈報分部收益</b>	<b>60,529</b>	<b>61,375</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>89,331</b>	<b>(4,430)</b>	<b>206,805</b>	<b>-</b>	<b>38,666</b>	<b>38,666</b>	<b>245,471</b>
可呈報分部(虧損)/溢利	(3,548)	(13,267)	(72)	(32)	67,224	-	50,305	(7)	326	319	50,624
應付債券利息							(36,122)				(36,122)
應付承兌票據利息							(9,019)				(9,019)
未分配公司開支							(13,166)				(13,166)
<b>年內(虧損)/溢利</b>							<b>(8,002)</b>			<b>319</b>	<b>(7,683)</b>

	持續經營業務							已終止經營業務			總計 千港元
	香港 千港元	新加坡 千港元	越南 千港元	澳門 千港元	中國 千港元	分部間 抵銷 千港元	小計 千港元	香港 千港元	中國 千港元	小計 千港元	
<b>其他可呈報分部資料</b>											
利息收入	2	5	-	-	176	-	183	-	3	3	186
利息開支	(1,510)	(3,176)	-	-	-	-	(4,686)	-	(625)	(625)	(5,311)
生物資產公平值減銷售成本之 變動產生的收益	-	-	-	-	49,639	-	49,639	-	-	-	49,639
根據經營租賃持作自用之租賃 土地付款攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	(372)	(372)	(372)
非金融資產折舊	(14,862)	(25,629)	-	-	(14,354)	-	(54,845)	-	(2,181)	(2,181)	(57,026)
收回貿易應收款項之減值虧損淨值	-	31	-	-	-	-	31	-	-	-	31
出售物業、廠房及設備的收益	26	36	-	-	-	-	62	-	-	-	62
撇減存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	(201)	(201)	(201)
供收購物業、廠房及設備之 遞延政府補貼攤銷	-	-	-	-	1,285	-	1,285	-	-	-	1,285
所得稅抵免	226	1,698	-	-	-	-	1,924	-	323	323	2,247
年內添置非流動分部資產	35,771	5,858	-	-	21,860	-	63,489	-	82	82	63,571
		香港 千港元	新加坡 千港元	越南 千港元	澳門 千港元	中國 千港元	分部間 抵銷 千港元			總計 千港元	
<b>二零一七年十二月三十一日</b>											
可呈報分部資產		159,492	182,991	105	192	427,880	(2,510)			768,150	
其他未分配分部資產										52,526	
<b>總資產</b>										<u>820,676</u>	
可呈報分部負債		72,938	81,762	280	126	21,281	-			176,387	
應付債券										77,803	
其他未分配分部負債										70,529	
<b>總負債</b>										<u>324,719</u>	

- (b) 下表為按主要地區市場及收益確認時間劃分的收益。下表亦載列本集團可呈報分部內的分類收益之對賬。

於二零一七年八月十五日，本集團完成向一名獨立第三方出售主要從事生產與銷售自製中成藥及保健產品（「醫藥業務」）的附屬公司集團的全部股權（附註9(b)）。

主要地區市場	截至以下年度											
	持續經營業務						已終止經營業務					
	建築設備業務		種植業務		小計		醫藥業務		小計		總計	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		
香港	62,722	59,454	-	-	62,722	59,454	-	-	-	-	62,722	59,454
新加坡	37,096	34,610	-	-	37,096	34,610	-	-	-	-	37,096	34,610
越南	1,718	1,624	-	-	1,718	1,624	-	-	-	-	1,718	1,624
中國	-	-	82,039	89,331	82,039	89,331	-	38,666	-	38,666	82,039	127,997
斯里蘭卡	422	558	-	-	422	558	-	-	-	-	422	558
韓國	6,319	17,543	-	-	6,319	17,543	-	-	-	-	6,319	17,543
阿拉伯聯合酋長國	-	3,685	-	-	-	3,685	-	-	-	-	-	3,685
總計	108,277	117,474	82,039	89,331	190,316	206,805	-	38,666	-	38,666	190,316	245,471

#### 非流動資產

	香港 (註冊地) 千港元	新加坡 千港元	中國 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日	102,956	156,524	305,449	564,929
於二零一七年十二月三十一日	111,566	159,448	315,243	586,257

本集團來自外界客戶的收益按產品及服務劃分的明細載於附註5。

#### 有關主要客戶之資料

來自本集團香港（二零一七年：中國）分部一名客戶的收益約24,051,000港元（二零一七年：約21,574,000港元）佔本集團綜合收益約13%（二零一七年：約9%）。

## 5. 收益

年內本集團主要業務(如附註1所載列)的收益如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	
<b>持續經營業務</b>			
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：			
銷售機械	10,171	28,354	
銷售備件	9,505	5,399	
服務收入	38,840	27,195	
銷售化橘紅乾果	82,039	89,331	
	<u>140,555</u>	<u>150,279</u>	
<b>其他來源的收益：</b>			
出租自置及根據融資租賃持有的廠房及機器的租金收入	49,258	55,155	
轉租廠房及機器的租金收入	503	1,371	
	<u>49,761</u>	<u>56,526</u>	
	<b>190,316</b>	206,805	
<b>已終止經營業務</b>			
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：			
銷售自製中成藥及保健品(附註9(b))	-	38,666	
	<u>190,316</u>	<u>245,471</u>	
	<b>190,316</b>	<b>245,471</b>	
	截至以下年度		
	建築設備業務	種植業務	總計
	二零一八年	二零一八年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
根據香港財務報告準則第15號的收益確認時間			
某個時間點	19,676	82,039	101,715
一段時間內轉移	38,840	-	38,840
	<u>58,516</u>	<u>82,039</u>	<u>140,555</u>
	<b>58,516</b>	<b>82,039</b>	<b>140,555</b>

## 6. 其他收入及收益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
銀行利息收入	1,112	183
匯兌收益淨值	-	2,703
已收補償	760	417
提早結付應付承兌票據的收益	-	5,496
出售物業、廠房及設備收益	-	62
政府補貼		
—關於無條件補助(附註)	-	92
—供物業、廠房及設備	1,148	1,285
撥回物業、廠房及設備減值虧損	1,693	-
收回貿易應收款項之減值虧損淨值	-	31
其他	3,107	2,071
	<u>7,820</u>	<u>12,340</u>
<b>已終止經營業務</b>		
銀行利息收入	-	3
政府補貼		
—關於無條件補助(附註)	-	120
其他	-	1
	<u>-</u>	<u>124</u>
(附註9(b))	-	124
	<u>7,820</u>	<u>12,464</u>

附註： 該等款項主要指政府為補貼於該區參與指定行業的企業而給予的無條件現金補助。

## 7. 其他營運開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
物業、廠房及設備折舊		
— 自有資產	41,222	37,938
— 根據融資租賃持有的資產	14,196	16,907
成熟產花果植物保養成本	14,428	12,908
	<u>69,846</u>	<u>67,753</u>
<b>已終止經營業務</b>		
物業、廠房及設備折舊		
— 自有資產	—	1,792
	<u>69,846</u>	<u>69,545</u>

## 8. 財務費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
按攤銷成本列賬的金融負債利息開支：		
— 銀行借款	368	877
— 股東貸款 (附註15)	6,012	—
— 應付債券 (附註16)	27,313	36,122
— 融資租賃應付款項	3,163	3,809
— 其他應付貸款	910	—
— 應付承兌票據	—	9,019
	<u>37,766</u>	<u>49,827</u>
<b>已終止經營業務</b>		
按攤銷成本列賬的金融負債利息開支：		
— 銀行借款 (附註9(b))	—	625
	<u>37,766</u>	<u>50,452</u>

9. 除所得稅前溢利／(虧損)

(a) 除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列項目：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
核數師酬金		
— 本年度	1,261	1,255
— 過往年度(超額撥備)／撥備不足	(25)	300
確認為開支的存貨成本	62,125	51,734
物業、廠房及設備折舊		
— 自有資產	41,222	37,938
— 根據融資租賃持有的資產	14,196	16,907
	<u>55,418</u>	<u>54,845</u>
成熟產花果植物保養成本	14,428	12,908
貿易應收款項之減值虧損／(收回減值虧損)淨額	1,268	(31)
其他應收款項之減值虧損淨額	9	—
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	3	(62)
撥回物業、廠房及設備減值虧損	(1,693)	—
撤銷物業、廠房及設備	88	24
林地、土地及物業經營租賃支出	4,822	4,858
僱員成本(包括董事薪酬)		
— 工資、薪金及花紅	42,899	40,538
— 定額供款計劃之供款	3,783	4,500
	<u>46,682</u>	<u>45,038</u>
外匯虧損／(收益)淨額	1,814	(2,703)
轉租廠房及機器的租金淨開支／(收入)	138	(89)
<b>已終止經營業務</b>		
確認為開支的存貨成本	—	32,886
物業、廠房及設備折舊		
— 自有資產	—	2,181
根據經營租賃持作自用之租賃土地付款		
攤銷	—	372
存貨撇減至可變現淨值	—	201
僱員成本		
— 工資、薪金及花紅	—	3,489
— 定額供款計劃之供款	—	1,081
	<u>—</u>	<u>4,570</u>

(b) 過往年度的已終止經營業務

於二零一七年八月一日，本公司訂立買賣協議以出售主要於中國從事醫藥業務之附屬公司集團。該項出售乃為精簡非核心業務而進行。該項出售於二零一七年八月十五日完成，即該附屬公司集團的控制權轉交予收購方當日。

已終止經營業務之銷售額及業績如下：

	由二零一七年 一月一日至 八月十五日 千港元
收益 (附註5)	38,666
銷售成本	<u>(33,276)</u>
毛利	5,390
其他收入 (附註6)	124
銷售及分銷開支	(297)
行政開支	(4,035)
其他營運開支 (附註7)	(1,792)
財務費用 (附註8)	<u>(625)</u>
除所得稅前虧損 (附註9(a))	(1,235)
所得稅抵免 (附註10)	<u>323</u>
已終止經營業務之除所得稅後虧損	(912)
出售附屬公司收益	<u>1,231</u>
已終止經營業務之年內溢利	<u><u>319</u></u>

附屬公司集團於出售當日的資產及負債賬面值已於財務報表披露。

出售附屬公司集團而產生的收益約1,231,000港元為出售所得款項減附屬公司集團負債淨值之賬面值及相關交易成本。出售並無產生稅項開支或抵免。

## 10. 所得稅抵免

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
遞延稅項						
– 本年度	<u>(1,833)</u>	<u>(1,924)</u>	<u>-</u>	<u>(323)</u>	<u>(1,833)</u>	<u>(2,247)</u>
所得稅抵免總額	<u><b>(1,833)</b></u>	<u><b>(1,924)</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>(323)</b></u>	<u><b>(1,833)</b></u>	<u><b>(2,247)</b></u>

根據開曼群島及英屬處女群島（「英屬處女群島」）的規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島司法權區的任何稅項。

由於本集團於年內在各個司法權區並無應課稅溢利，故並無為香港、新加坡及越南利得稅、澳門補充稅及中國企業所得稅（「企業所得稅」）作出撥備。

根據中國稅務法律、其規則及法規，從事若干合資格農業業務的企業可享有若干稅項優惠，包括就源自有關業務的溢利可獲全額企業所得稅豁免。就本集團一間在中國從事合資格農業業務的附屬公司而言，其年內有權獲全額豁免企業所得稅。

## 11. 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宣派任何股息（二零一七年：無）。

## 12. 每股(虧損)/盈利

### (i) 持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按照以下數據計算：

	二零一八年	二零一七年
<b>虧損</b>		
就每股基本及攤薄虧損而言之虧損(千港元)	<u>(42,672)</u>	<u>(47,449)</u>
<b>股份數目</b>		
普通股加權平均數	<u>1,060,000,000</u>	<u>970,684,932</u>
每股基本及攤薄虧損(港仙)	<u>(4.03)</u>	<u>(4.89)</u>

由於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄的已發行普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

### (ii) 持續經營業務

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本公司擁有人應佔年內虧損	(42,672)	(47,449)
減：年內已終止經營業務溢利	<u>-</u>	<u>319</u>
	<u>(42,672)</u>	<u>(47,768)</u>
持續經營業務每股基本及 攤薄虧損(港仙)	<u>(4.03)</u>	<u>(4.92)</u>

### (iii) 已終止經營業務

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>-</u>	<u>319</u>
已終止經營業務每股基本及攤薄盈利(港仙)	<u>不適用</u>	<u>0.03</u>

### 13. 貿易應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收款項總額	27,878	20,169
減：減值撥備	(1,515)	(253)
貿易應收款項淨額	<u>26,363</u>	<u>19,916</u>

本集團主要以信貸方式與現有客戶訂立貿易條款。信貸期一般介乎0至120日(二零一七年：0至180日)或以相關銷售及租賃協議條款為準。

報告日期之貿易應收款項(扣除減值)基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至30日	8,812	6,120
31至60日	9,278	5,890
61至90日	3,457	4,972
90日以上	4,816	2,934
	<u>26,363</u>	<u>19,916</u>

### 14. 貿易應付款項

信貸期一般為30至60日或以購買協議所協定期限為準。

報告日期貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至30日	14,914	14,904
31至60日	3,335	3,951
61至90日	2,529	4,486
90日以上	6,367	6,993
	<u>27,145</u>	<u>30,334</u>

## 15. 股東貸款

於二零一八年八月二十八日，本公司與本公司直接及最終控股公司訂立無抵押股東貸款協議，內容有關173,000,000港元之計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款(倘提取)將用於履行本集團的財務承擔。於二零一八年八月二十八日，173,000,000港元已由本公司提取。

於二零一八年十一月三十日，本公司與本公司直接及最終控股公司訂立另一份無抵押股東貸款協議，內容有關5,000,000港元之計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款(倘提取)將用於資助本集團的日常運作。於二零一八年十二月三日，5,000,000港元已由本公司提取。

股東貸款乃按正常商業條款或較佳條款授予本公司，且並無以本集團任何資產作抵押。

## 16. 應付債券

於二零一七年十二月三十一日，本金總額為100,000,000港元的債券年利率為18%，須於二零一八年六月三十日償還。

債券之原還款日期為二零一四年六月十一日。經日期分別為二零一四年六月六日、二零一四年十一月二十八日及二零一六年十一月三十日之延期函件修訂及補充後，本集團取得全體債券持有人同意，將債券到期日延至二零一八年六月三十日。

根據日期為二零一六年十一月三十日之延期函件，年利率由12厘修訂為18厘，而所有未償還金額，包括本金額及累計至二零一六年十一月三十日之利息將須於二零一八年六月三十日償還。作為延期的部分條款，本集團向債券持有人支付的款項為債券利息，總金額約為48,601,000港元，涵蓋二零一六年十二月一日至二零一八年六月三十日期間。此外，本集團就應付債券預付重續及安排費約12,276,000港元。為方便本集團財務報表之呈列，預付債券利息及重續和安排費用之金額已按應付債券之賬面值作出調整，並於餘下應付債券年期攤銷(「條款修改」)。

董事認為，對應付債券作出條款修改並不構成金融負債之重大修訂，因此，本集團根據財務報表披露之會計政策將其入賬。

債券以本集團若干附屬公司的股權作抵押。

誠如附註17所載，於二零一八年六月三十日，無須償還債券及繳付應計利息。按協議(定義見附註17)所述，有關之延遲付款不應根據債券之條款及條件被視為違約事項。

應付債券已於年內悉數結付。

## 17. 年內重大事項

於二零一八年六月二十九日，本公司之附屬公司與兩名獨立第三方（「購買方」）（亦為債券持有人）訂立一項有條件銷售股份買賣協議（「協議」），內容有關出售本集團之附屬公司翱昇有限公司（「翱昇」）之銷售股份。

完成重組及緊接完成前，誠如協議所載，翱昇將成為附屬公司之控股公司，主要從事建築設備業務。根據協議，於完成協議後，買方應支付的代價將與應付債券的未償還本金額及計至二零一八年六月三十日的未償還累計利息抵銷。

購買方同意、確認及承諾，除非協議於協議完成前被終止，否則根據協議，即使列載於附註16的債券於二零一八年六月三十日到期，購買方承認無須償還債券及繳付其應計利息，而該延遲付款亦不應根據債券之條款及條件被視為違約事項。購買方亦進一步同意、確認及承諾，於完成協議後放棄所有自二零一八年七月一日起之債券應計利息。

根據協議，倘條件未能於二零一八年八月三十一日或之前或本集團與購買方可能協定的其他時間及日子達成或獲豁免，協議將告停止及終結。於二零一八年八月三十一日，協議的完成先決條件尚未達成或豁免（如適用），協議已於二零一八年八月三十一日失效，而有關出售並無進行。

同日，應付債券的未償還本金額連同截至償還日期的應計利息合共約175,600,000港元已由本集團全數償還。

有關上述重大事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年八月三十一日的公布內。

## 18. 報告期後事項

於報告日期後，於二零一九年二月二十六日，本公司與本公司直接及最終控股公司進一步訂立無抵押股東貸款協議，內容有關2,500,000港元之計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款（倘提取）將用於資助本集團的日常運作。於二零一九年二月二十七日，2,500,000港元已由本公司提取。

根據敏達服務管理有限公司（「敏達服務」）之唯一股東及唯一董事日期均為二零一九年三月二十日之書面決議案，其議決(i)敏達服務已自二零一八年十二月三十一日起終止業務；及(ii)向公司註冊處申請取消註冊敏達服務。於本公布日期，有關取消註冊敏達服務一事尚在進行。

## 管理層討論及分析

### 業務及財務回顧

#### 整體表現

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務產生收益約190,300,000港元(二零一七年：約206,800,000港元)，年內持續經營業務產生溢利約11,600,000港元(二零一七年：虧損約8,000,000港元)。於上一年度，來自己終止經營業務的收益錄得約38,700,000港元，已終止經營業務的溢利約達300,000港元。

#### 業務回顧

本集團於回顧年度錄得銷售化橘紅乾果(「乾果」)的收益約82,000,000港元，較二零一七年減少約8.2%。收益減少主要由於二零一八年實施乾果分類後乾果平均售價下跌。所錄得收益由本公司之間接附屬公司廣東大合生物科技股份有限公司(「廣東大合」)貢獻。廣東大合主要於中國廣東省化州市從事培植、研究、加工及銷售中藥材化橘紅及其幼苗。於二零一八年十二月三十一日，廣東大合培植超過96,800株化橘紅果樹，林地總面積為2,151.36畝，其在化州市業內之培植業務規模屬數一數二。

回顧年內錄得來自機械銷售的收益約10,200,000港元，較二零一七年減少約64.1%。機械銷售減少主要是由於每月租金持續處於低水平，促使本集團客戶選擇租用而非購買新的塔式起重機。此外，香港及新加坡市場均繼續趨向於使用起重能力較大之塔式起重機，以配合採用預製混凝土塊及預製組件之建築方法，然而，製造商於二零一八年年底才製造出適用於進行較重型起重工作之新產品。於二手起重機銷售方面，因韓國引入法定年齡限制及韓國建築市場於二零一八年持續放緩，故我們的韓國客戶對二手起重機之需求有所減少。

機械租賃所得租賃收入由約56,500,000港元按年減少約12.0%至回顧年度約49,800,000港元，此乃主要由於租金於二零一八年全年一直維持於相對較低水平所致。

於回顧年度，銷售備件收入及服務收入分別上升約76.1%及42.8%至約9,500,000港元及38,800,000港元。有關升幅主要來自其於回顧年內向客戶銷售若干備件所錄得之香港市場銷售額大幅上升，以及根據項目工程時間表而提供架設、爬升及拆除服務。

## 股息

董事並不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度宣派任何股息（二零一七年：無）。

## 財務回顧

### 年度業績

按上文「業務回顧」一節所詳述，本集團錄得來自持續經營業務溢利約11,600,000港元（二零一七年：來自持續經營業務虧損約8,000,000港元及來自已終止經營業務溢利約300,000港元）。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務其他收入及收益約為7,800,000港元，較二零一七年減少約36.6%。減少主要由於匯兌收益減少及並無錄得於二零一七年因提早結付應付承兌票據而獲得之一次性的收益所致。

本集團物業、廠房及設備約為489,100,000港元，較二零一七年減少約4.3%。回顧年度來自持續經營業務的折舊支出及員工成本相比去年分別增加約600,000港元及1,600,000港元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，持續經營業務產生的財務費用約為37,800,000港元，較二零一七年減少約24.2%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，已終止經營業務產生的財務費用約為600,000港元。

### 流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有現金及現金等值項目約120,500,000港元（二零一七年：約152,600,000港元）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的權益總額減少至約482,400,000港元（二零一七年：約496,000,000港元）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團流動負債淨值約為18,100,000港元（二零一七年：約14,000,000港元）。

## 資本架構

於二零一八年十二月三十一日，本公司發行股本總額為1,060,000,000股每股面值0.01港元的股份（「股份」，每股為一股「股份」）。本公司之股本於年內並無變動。

## 投資狀況及計劃

回顧年內，本集團收購廠房及設備支出約51,400,000港元（二零一七年：約63,600,000港元）。

根據二零一三年一月十日Manta-Vietnam Construction Equipment Leasing Limited（「Manta-Vietnam」）（本公司擁有67%權益之間接附屬公司）管理層會議通過的決議案，管理層議決將Manta-Vietnam清盤（「清盤」）。於本公布日期，清盤尚在進行。

根據本公司間接擁有51%的附屬公司大旺投資有限公司（「大旺」）日期為二零一八年六月二十一日的董事會通過的書面決議案，董事會議決取消註冊（「取消註冊」）大旺的全資附屬公司深圳前海化橘紅生物科技有限公司，其為於中國註冊成立的外商獨資企業，為無業務公司。取消註冊已於二零一八年九月二十日完成。

於二零一八年六月二十九日，本集團之附屬公司與購買方（亦為債券持有人）訂立協議，內容有關出售本集團之附屬公司翱昇之銷售股份（「出售事項」）。

完成重組及緊接完成前，誠如協議所載，翱昇將成為附屬公司之控股公司，主要從事建築設備業務。根據協議，於完成協議後，買方應支付的代價將與應付債券的未償還本金額及計至二零一八年六月三十日的未償還累計利息抵銷。

購買方同意、確認及承諾，除非協議於協議完成前被終止，否則根據協議，即使列載於附註16的債券於二零一八年六月三十日到期，購買方承認無須償還債券及繳付其應計利息，而該延遲付款亦不應根據債券之條款及條件被視為違約事項。購買方亦進一步同意、確認及承諾，於完成協議後放棄所有自二零一八年七月一日起之債券應計利息。

根據協議，倘條件未能於二零一八年八月三十一日或之前或本集團與購買方可能協定的其他時間及日子達成或獲豁免，協議將告停止及終結。於二零一八年八月三十一日，協議的先決條件尚未達成或豁免(如適用)，協議已告失效，而出售事項並無進行。

同日，應付債券的未償還本金額連同截至償還日期的應計利息合共約175,600,000港元已由本集團全數償還。

有關出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年八月三十一日的公布內。

### **附屬公司之重大收購或出售**

除本公布其他部分所披露者外，本集團於回顧年內並無附屬公司之重大收購或出售。

### **資產負債比率**

本集團利用資產負債比率監察資本，資產負債比率即總債務(股東貸款、銀行借款及融資租賃應付款項之賬面值總和)除以總權益。相比二零一七年，二零一八年十二月三十一日之資產負債比率增至0.5(二零一七年：0.4)，主要由於回顧年度提取股東貸款。

### **本集團資產抵押及或然負債**

本集團的銀行融資由本集團總賬面值約為33,400,000港元按成本列賬的樓宇作抵押(二零一七年：由本集團總賬面值約為35,700,000港元按成本列賬的樓宇作抵押)。

### **匯率風險**

於二零一八年十二月三十一日，本集團半數以上收益及部分資產與負債以港元以外的貨幣計值。具體而言，新加坡租賃業務所產生的收益主要以坡元計值。從供應商購買起重機、備件及配件一般以歐元或美元計值，中國種植業務的收益及相關採購以人民幣計值。就外幣採購而言，我們可能訂立對沖安排以對沖外匯波動。然而，並無就新加坡及中國業務產生的收益進行任何對沖安排。

## 庫務政策

本集團一般以內部產生的資源、銀行融資或股東貸款為其日常業務提供資金。大部份借款及融資租賃安排的利率(如適用)乃參照現行市場利率收取。

## 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大或然負債(二零一七年：無)。

## 承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有就收購物業、廠房及設備的資本承擔合共約2,600,000港元(二零一七年：約800,000港元)。

## 僱用及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團在香港、新加坡、越南及中國有合共118名(二零一七年：121名)僱員。本集團並無與僱員有任何重大問題或因勞資糾紛而受到干擾，亦無在招聘及留任資深員工方面遇到困難。本集團根據行業慣例向僱員發放酬金。員工利益、福利及法定供款(如有)乃根據個人表現及經營實體的現行勞工法例發放。

## 未來前景

就本集團於中國化州培植、研究、加工及銷售中草藥化橘紅及其幼苗的業務而言，本集團將繼續分享其於整體管理、行銷及分銷網絡方面所擁有的資源，以促進業務發展，並竭盡所能制定策略，透過擴大其規模及收入基礎以強化業務。

鑒於化州市地方政府持續將化橘紅推廣為地方特產，本集團預期化橘紅的需求將繼續上升，利用廣東大合在培植業務方面具備的資源及經驗優勢，本集團將繼續擴大其種植範圍及於現有林地種植更多結果植物，以提高化橘紅鮮果的產量。

此外，為響應地方政府推廣農業(包括善用化橘紅)的措施，本集團正建設更多苗圃以生產幼苗及售予化州市本地農民，可為本集團產生額外收益和推廣化橘紅種植及擴大化橘紅市場。

由於本集團生產的化橘紅現時以農產品形式銷售，故為了擴大本集團收入基礎，本集團正著手開設生產工場，以處理化橘紅的前期加工工序。待開設生產工場及購買相關設備後，本集團將會向中國有關部門申領有關以食品形式加工及銷售化橘紅所需的食品生產許可證。另一方面，本集團將繼續思考及制定未來發展計劃，包括成立研發團隊進行各項不同研究，擴大使用化橘紅為主要成分的產品系列。

就本集團的新加坡建築設備業務而言，新加坡建設局(Building and Construction Authority)再三預料，二零一九年將有穩健的建築需求。預計建築需求總額將介乎270億坡元至320億坡元，與二零一八年的實際建築需求305億坡元處於同一水平。公營部門依然是主要需求來源，佔需求量約60%。

新加坡私營機構承諾於建築中採納DfMA (可供製造及裝配的設計) 概念，而在預計於二零一九年至二零二零年動工的71項DfMA項目中，採用預製體積建設(PPVC)技術的有36項。由於PPVC技術需要用到起重能力較大的塔式起重機(「大型起重機」)，故市場已將焦點及戰場轉移到該等大型起重機上。我們的製造商於二零一八年年末推出了新型號的Potain MCT565起重機，其適用於若干採用PPVC技術的項目。本集團目前正在評估新型號的投資效益，並可能採購若干台機械作為於新加坡及香港出租之用。

由於新加坡已轉靠大型起重機，加上二零一八年上半年架設了許多中型起重機，我們看到中型起重機的租金於二零一八年第四季度上升。預期租金的上升勢頭將於二零一九年持續。儘管如此，本集團仍對租金反彈會否持續保持審慎，因我們認為有關反彈僅屬週期性變動，乃受相對較短期(12個月)的供不應求所帶動。

香港於二零一七至一八年度的建築開支為2,665億港元，預期有關開支於二零一八至一九年度將升至介乎2,450億港元至2,950億港元。根據建造業議會的預測，建築需求於未來數年應該會保持持續增長。

與新加坡同樣，香港建築業(主要依賴香港房屋委員會支持)正研究採用與PPVC技術相當類似的組裝合成建築法的可行性。因此，預期香港的塔式起重機租賃市場將跟隨新加坡的步伐，於未來數年轉為使用及租賃大型起重機。

誠如之前所述，建築業將推動普及在塔式起重機的安全使用上採取更嚴謹的技術規定，包括更嚴格遵守《香港風力效應作業守則》及安裝第二制動系統。我們預計有關技術規定將招致額外資本開支，以為現有起重機改裝或配置必需技術規格及零件。

由於兩個市場均轉靠大型起重機，故本集團將繼續檢視其塔式起重機機隊，並根據我們的租賃機隊精簡策略，出售部分陳舊的塔式起重機或起重能力較小的塔式起重機。

香港的載人吊重機租賃需求依然強勁，而本集團於回顧年度錄得理想的使用及承租率。本集團將繼續壯大其載人吊重機機隊並加強其營運及服務水平，以迎合需求增長。

### **購買、出售或贖回上市證券**

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概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### **報告期後事項**

於報告日期後，於二零一九年二月二十六日，本公司與本公司直接及最終控股公司進一步訂立無抵押股東貸款協議，內容有關2,500,000港元之計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款（倘提取）將用於資助本集團的日常運作。於二零一九年二月二十七日，2,500,000港元已由本公司提取。

根據敏達服務之唯一股東及唯一董事日期均為二零一九年三月二十日之書面決議案，其議決(i)敏達服務已自二零一八年十二月三十一日起終止業務；及(ii)向公司註冊處申請取消註冊敏達服務。於本公布日期，有關取消註冊敏達服務一事尚在進行。

### **企業管治常規**

本公司認為，良好的企業管治不僅可加強管理層的責任感與投資者信心，亦可為本公司的長遠發展奠定良好基礎。因此，本公司將致力發展及執行有效的企業管治常規及程序。

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）列載之守則條文，作為其本身之企業管治守則。董事會已檢閱本公司的企業管治常規，並信納本公司於截至二零一八年十二月三十一日止整個年度一直遵守企業管治守則所載之適用守則條文。

本公司企業管治常規的詳情載於本公司二零一八年年報內。

### **遵守董事進行證券交易的標準守則**

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司一直採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出個別查詢且彼等已確認，彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載的交易標準。

### **審核委員會**

本公司於二零一零年六月二十五日成立審核委員會（「審核委員會」）並訂明書面職權範圍。為遵守企業管治守則之有關守則條文，書面職權範圍已於二零一二年三月二十七日修訂，其後再於二零一五年十二月三十一日、二零一七年三月二十二日及二零一八年十二月二十四日進一步修訂。目前，審核委員會成員包括三名獨立非執行董事，即溫子勳先生（審核委員會主席）、徐志剛先生及楊紉桐女士。

審核委員會主要負責監督所有財務報告程序以及本公司的風險管理及內部控制之有效性，並向董事會報告結果、決定及推薦建議；就外部核數師的委任、續聘及罷免向董事會提供建議及批准外部核數師的薪酬及委聘條款，並處理有關該核數師辭任或免職的任何問題；以及按照有關標準檢閱及監控外部核數師之獨立性及客觀性及審核程序之有效性。

審核委員會已連同本公司管理層及獨立核數師審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度業績，包括本集團採納的會計準則與慣例及商討審核、風險管理及內部監控與財務申報事宜。

## 審閱財務資料

本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績公布數據與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所載金額一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並非根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對本公布發出任何核證。

## 二零一九年股東週年大會

本公司二零一九年股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）將於二零一九年五月二十三日（星期四）舉行。二零一九年股東週年大會通告將於適當時間刊發及寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶

本公司將由二零一九年五月二十日（星期一）至二零一九年五月二十三日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶，期間將不會辦理股份過戶。為符合資格出席二零一九年股東週年大會及於會上投票，非登記股東必須將所有填妥之過戶文件連同有關股票於不遲於二零一九年五月十七日（星期五）下午四時三十分送交本公司香港股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

## 於指定網站刊載資訊

業績公布刊載於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.elasialtd.com](http://www.elasialtd.com))，本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報將在適當的時候寄發予股東，並分別刊載於該等網站。

承董事會命  
鵬程亞洲有限公司  
主席  
曾力

香港，二零一九年三月二十一日

於本公布日期，董事會成員包括執行董事曾力先生、*Winerthan Chiu*先生及陳嘉麟先生；以及獨立非執行董事溫子勳先生、徐志剛先生及楊紉桐女士。