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告之內容概不負責，及對其準確性或完整性不發表任何聲明，並且明確表示，概不對因本公告之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。

XIWANG PROPERTY HOLDINGS COMPANY LIMITED

西王置業控股有限公司*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：2088）

截至2020年12月31日止年度之年度業績公告

西王置業控股有限公司（「**本公司**」）董事會謹此公佈本公司及其附屬公司（「**本集團**」）截至2020年12月31日止年度之年度業績。本公告載有本公司2020年年度報告全文，符合香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則有關隨附年度業績之初步公告的相關要求。本集團截至2020年12月31日止年度之年業績已獲本公司審核委員會審閱。本公告同時在本公司網站及聯交所指定網站刊登。截至2020年12月31日止年度之年度報告印刷版本將於適當時候寄發予股東，並可於上述網站查閱。

承董事會命
西王置業控股有限公司*
主席
王棣

香港，2021年3月29日

於本公告日期，董事會包括下列董事：

執行董事：
王金濤先生
王偉民先生

獨立非執行董事：
黃啟明先生
王　安先生
王　鎮先生

非執行董事：
王　棣先生
王　勇先生
孫新虎先生

* *僅供識別*

目 錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	5
董事會	9
企業管治報告	13
董事會報告	27
獨立核數師報告	44
財務報表	50
五年財務概要	129
物業詳情	130

公司資料

董事會

執行董事
王金濤先生*(行政總裁)*
王偉民先生

非執行董事
王棣先生*(主席)*
王勇先生*(副主席)*
孫新虎先生

獨立非執行董事
黃啟明先生
王安先生
王鎮先生

委員會

審核委員會
黃啟明先生*(主席)*
王安先生
王鎮先生

薪酬委員會
王安先生*(主席)*
黃啟明先生
孫新虎先生

提名委員會
黃啟明先生*(主席)*
孫新虎先生
王鎮先生

公司秘書

余志傑先生

授權代表

王勇先生
余志傑先生
孫新虎先生
(王勇先生及余志傑先生之替任授權代表)

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

中華人民共和國總辦事處及主要營業地點

中華人民共和國
山東省
鄒平市
西王工業區

香港主要營業地點

香港
灣仔
港灣道25號
海港中心21樓2110室

主要往來銀行

中國農業銀行
中國銀行
中國建設銀行
東亞銀行有限公司
永隆銀行

核數師

國衛會計師事務所有限公司
香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
Bermuda

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54樓

投資者關係及企業傳訊

王建翔先生
電話 ：(86) 543 461 9688
電郵 ：ir@xiwangproperty.com

公司網站

www.xiwangproperty.com

主席報告

本人藉此感謝股東、業務合作夥伴、客戶、本公司董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)及員工在過去一年的貢獻。

房地產政策調控面臨更加複雜的宏觀經濟環境。在需求端繼續深化調控的同時，地方政府更加注重強化市場監管，堅決遏制投機炒賣房地產，保障合理住房需求。在供給端把重點放在了住房供給結構調整上，大力發展住房租賃市場、共有產權住房等保障性安居住房，從而提高實際的供應比重。在土地方面，推地和成交繼續增長，惟熱度明顯下降。流拍出現，投地態度謹慎，土地投資熱度明顯下降。房地產供需兩端信貸資金逐漸收緊，加上土地出讓限制政策頻出，競自持、競配建、限房價等逐漸成為重點城市推地的基本要求，部分附帶條件過多的地塊以及非優質地塊頻頻出現流拍情況。在價格方面，價格指數整體趨穩，三線城市漲幅回落明顯。調控政策的累積效應、市場增長之後的自發調整都發揮了作用。在供求方面，基於需求增長及成交平穩，短期庫存水平更趨合理。各級城市各層次樓盤總價及中位價總體呈現上升趨勢，但代表城市各類樓盤價格的漲勢仍然受控。一線城市供給側改革調控效果逐步顯現，剛性需求和中小戶型產品成交佔比不斷提升。二三線城市居民對改善居住環境的需求依然殷切。同時，限售限貸政策的綜合效應令市場預期改變。市場對大戶型產品的購買力下降，投資需求明顯減少。隨著因城施策的房地產市場調控政策不斷深化，預計未來山東房地產市場的運行將更平穩。基於城鎮化的進程及隨着山東人民的生活水平提高，本集團的策略將側重發展較高級之住宅。

中華人民共和國(「**中國**」)的房地產市場仍然充滿挑戰。房地產市場已經逐漸擺脫疫情的影響，但是疫情也在一定程度上抑制住房需求。為了在充滿挑戰的全球經濟環境下實現收入來源多元化，本集團已於2020年12月在中國開展建材貿易業務。預計建材貿易業務將為本集團擴闊收入基礎，並為股東創造價值。

主席
王棣

2021年3月29日

管理層討論及分析

簡介

本集團於2001年成立，總部設於中國山東省鄒平市。西王置業控股有限公司(「**本公司**」)，連同其附屬公司，統稱為「**本集團**」)於2005年12月在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。本集團主要在中國從事物業開發及建材貿易。

蘭亭項目

蘭亭項目位於山東省鄒平市鶴伴三路以南及醴泉一路以西的交界處，是鄒平市的新開發區，毗鄰政府總部。蘭亭項目為綜合住宅發展項目，分兩期發展，為北區及南區。該項目有11座6至14層高的住宅大廈，提供約390個住宅單位。

美郡項目

美郡項目位於山東省鄒平市城南新區黛溪三路南首路東，為鄒平市新開發區，毗鄰政府總部、醫院及學校。美郡項目為一個分三期發展的住宅發展項目。項目第一期已於2008年12月竣工，共有4座5層高的住宅大廈，提供約110個住宅單位。項目第二期共有19座5至18層高的住宅大廈，提供約700個住宅單位，並已於2013年12月竣工。項目第三期正處於規劃階段。

清河項目

清河項目位於山東省鄒平市韓店鎮開河村，包括一幅地盤面積約為131,258平方米的土地，用作興建住宅單位。安置房已完成建設，本集團正在獲取國有土地使用權證。

中國的房地產市場仍然充滿挑戰。房地產市場已經逐漸擺脫疫情的影響，但是疫情也在一定程度上抑制住房需求。為了在充滿挑戰的全球經濟環境下實現收入來源多元化，本集團已於2020年12月在中國開展建材貿易業務。預計建材貿易業務將為本集團擴闊收入基礎，並為股東創造價值。

管理層討論及分析

I. 業務回顧

本集團截至2020年12月31日止年度收入來源為於中國開發物業的銷售及建材貿易。地理上，山東仍為本集團的主要市場，本集團本年度全部收益均來自山東省。為了在充滿挑戰的全球經濟環境下實現收入來源多元化，本集團已於2020年12月在中國開展建材貿易業務。預計建材貿易業務將為本集團擴闊收入基礎，並為股東創造價值。

II. 財務回顧

經營業績

1. 營業額

本集團的營業額於2020年錄得人民幣25,228,000元（2019年：人民幣111,702,000元）。物業銷售的營業額於2020年錄得人民幣14,389,000元（2019年：人民幣111,702,000元），主要是由於青島項目已於2019年售出所致。建材貿易營業額於2020年錄得人民幣10,839,000元（2019年：零）。

2. 銷售成本

本集團的銷售成本於2020年的人民幣34,030,000元（2019年：人民幣146,746,000元）。主要是由於青島項目已於2019年售出所致。

3. 其他收入

其他收入於2020年為人民幣4,908,000元（2019年：人民幣3,305,000元）。其他收入主要為租金收入人民幣1,855,000元（2019年：人民幣2,299,000元）、關聯方利息收入人民幣2,556,000元（2019年：人民幣997,000元）、銀行利息收入人民幣3,000元（2019年：人民幣4,000元）、出售物業、廠房及設備的收益人民幣324,000元（2019年：無）及其他雜項收入人民幣340,000元（2019年：人民幣5,000元）。

4. 行政開支

行政開支包括一般行政費用、法律及專業費用、管理層及行政人員工資等。金額由2019年的人民幣13,464,000元降至2020年的人民幣7,022,000元，主要由於本集團採納多項成本節省措施所致。

5. 所得稅抵免

所得稅抵免由2019年的人民幣13,572,000元減至2020年的人民幣167,000元，主要原因為於2019年動用收購附屬公司所產生的公允價值調整帶來的遞延所得稅負債。

財務狀況

流動資金及資本資源

於2020年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣144,368,000元（2019年：人民幣143,833,000元）。於本年度，本集團主要以經營現金流、來自投資活動的現金流入及手頭現金為營運提供所需資金。

於2020年12月31日，資本負債比率（總債務除以總權益）為2.3%（2019年：1.9%）。於2020年12月31日，本集團概無銀行及其他借款（2019年12月31日：無）。

持有的重大投資、附屬公司的重大收購及出售，以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃

本集團於本年度概無持有重大投資，亦無進行附屬公司的任何重大收購及出售，以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃。

資產抵押

於2020年12月31日，本集團概無以其物業、廠房及設備為銀行及其他借款設定抵押（2019年12月31日：無）。

控股股東對股份的質押

本公司的控股股東已於2017年9月28日知會本公司董事會（「**董事會**」），表示其已與一名獨立第三方訂立股份抵押協議，據此，其已向該名獨立第三方抵押其於本公司普通股及可換股優先股的全部股權，以作為其附屬公司向該名獨立第三方所發行本金額合共2億港元的票據之擔保。有關該交易的更多詳情，請參閱本公司日期為2017年9月28日的公告。

資本承擔

於2020年12月31日，本集團之資本承擔為人民幣1,377,000元（2019年12月31日：人民幣1,497,000元），主要為物業發展開支。

外匯風險

本集團的主要業務位於中國，而功能貨幣則為人民幣。於本年度內，本集團大部分資產、負債、收入、付款及現金結餘均以人民幣計值。因此，董事相信本集團的整體外幣匯率波動風險不大。

管理層討論及分析

人力資源

於2020年12月31日，本集團共有約19名(2019年12月31日：29名)僱員。本年度僱員相關成本(包括董事酬金)為人民幣2,535,000元(2019年：人民幣3,508,000元)。本集團定期檢討董事及僱員的薪酬方案，當中會考慮彼等的經驗以及對本集團業務所承擔的職責。本集團已成立薪酬委員會以釐定及檢討應付董事及高級管理人員的薪酬方案、花紅及其他薪酬的條款。

或然負債／提供予一間實體的墊款

於2020年12月31日，本集團並無任何或然負債(2019年12月31日：無)。

III. 業務前景

房地產市場整體保持穩定運行，繼續推進因城施策並逐步向涉及土地、金融、市場管理及住房保障等多領域的綜合施策轉變。中共中央政治局會議明確「堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，促進房地產市場平穩健康發展」。國務院主持召開的房地產座談會也強調了「穩地價、穩房價、穩預期」的下一階段調控基調。深圳、杭州、南京等在今年上半年市場表現較熱的城市也相繼出台更加收緊的房地產調控政策。根據40城新建商品住宅成交統計數據，前7個月，40城中廈門、杭州、東莞、成都、寧波、青島等12個城市新建商品住宅成交量同比增長，其餘城市均出現同比下降。下半年，可以預見政策面仍然不會放鬆，平穩健康發展依舊是主基調，不排除樓市表現火熱的部分城市會進行調控升級，使市場合理降溫。自5月份已來，房地產市場已逐步擺脫疫情影響邁上正軌，但從事像外貿、旅遊、服務等受影響較大行業的人員收入下降，一定程度上也會抑制購房需求。本集團主要業務開展的所在地山東省鄒平市，上半年部分高端樓盤出現小幅降價，整體平穩，當地的住宅剛性需求和改善型住房需求還有較大空間，當地土地供給有限，新增樓盤開發較少，預計商品房價格仍將總體維持目前水平並伴窄幅波動。

中國的房地產市場仍然充滿挑戰。房地產市場已經逐漸擺脫疫情的影響，但是疫情也在一定程度上抑制住房需求。為了在充滿挑戰的全球經濟環境下實現收入來源多元化，本集團已於2020年12月在中國開展建材貿易業務。預計建材貿易業務將為本集團擴闊收入基礎，並為股東創造價值。

董事會

執行董事

王金濤先生
行政總裁

王金濤先生，37歲，自2015年10月26日起，為本公司執行董事及行政總裁。彼擁有超過10年管理經驗。彼於2011年1月畢業於中央廣播電視大學工商管理專業課程，並曾由2005年7月至2006年5月於本公司最終控股公司西王集團任職保安部副部長。彼由2006年5月至2006年12月成為西王食品股份有限公司(「**西王食品**」)行政部副總經理，西王食品於2010年2月在深圳證券交易所主板上市，股份代號為000639，由西王集團實際持有52.32%權益。彼由2006年12月至2008年10月獲委任為西王食品採購部副總經理、由2008年10月至2009年8月獲委任為山東西王生化科技有限公司(「**西王生化**」)常務副總經理、由2009年8月至2009年12月獲委任為山東西王糖業有限公司生產部副總經理、由2009年12月至2010年11月獲委任為西王集團第一工業園行政副總經理、由2011年5月至2012年8月獲委任為山東西王生化科技有限公司澱粉四廠廠長，並由2012年8月至2015年5月獲委任為鄒平西王動力有限公司總經理。自2015年6月起，彼一直出任本公司全資附屬公司山東西王置業有限公司(「**山東西王置業**」)總經理。

王偉民先生

王偉民先生，51歲，自2015年10月26日起為本公司執行董事。彼於1992年9月加入本集團，在工程管理方面擁有超過22年經驗。彼於1992年7月畢業於山東省鄒平成人中等專業學校微型計算機專業課程，並於1989年9月至1992年9月在鄒平西王油棉廠工作。彼由1992年9月至2001年10月於山東西王置業擔任工程部部長，於2001年10月至2008年2月為山東西王置業附屬公司西王房地產開發有限公司總經理。自2008年2月起，彼一直出任山東西王置業副總經理。

董事會

非執行董事

王棣先生
主席

王棣先生，38歲，本公司之非執行董事兼主席。彼於2010年11月獲委任為執行董事，及於2012年7月獲委任為本公司之副主席。彼於2006年至2013年6月期間為本集團之品牌總監。王先生自2013年7月15日起調任為本公司之非執行董事兼主席。王先生於2001年至2005年修讀中國人民解放軍電子工程學院信息對抗學士學位課程。彼於2005年8月加盟西王集團有限公司(「**西王集團**」)，並於2006年1月加盟本集團。彼於2005年至2013年6月期間負責本集團之國際貿易業務，並主管西王集團之國際貿易業務逾八年。王先生亦分別自2006年4月起擔任西王香港有限公司(「**西王香港**」，為西王集團的全資附屬公司)、自2015年11月起擔任西王控股有限公司(「**西王控股**」，一間由西王香港持有95%之權益的公司)及自2015年11月起擔任西王投資有限公司(為西王控股之全資附屬公司及本公司控股公司)的董事職位。王先生獲頒多個獎項及榮譽，包括2006年中國山東省企業教育培訓先進工作者、中國山東省濱州市勞動模範、山東省勞動模範及山東省食品工業傑出企業家。王先生為西王食品之董事，以及西王特鋼有限公司(「**西王特鋼**」)(一間於2012年2月在聯交所主板上市的公司，股份代號為1266，於2020年12月31日由西王控股實際持有約56.77%之權益)之主席兼非執行董事。王棣先生為本公司非執行董事兼副主席王勇先生之兒子。

王勇先生
副主席

王勇先生，71歲，本公司之非執行董事兼副主席。彼為本集團創辦人之一。王先生於2005年3月獲委任為本公司之執行董事兼主席，並自2013年7月15日起調任為本公司之非執行董事兼副主席。王先生於1986年至1992年及1993年至1996年先後為鄒平西王社會福利油棉廠及鄒平西王實業總公司之法定代表人。彼於1996年至2001年出任西王集團之董事長，並自2001年起出任西王集團董事會主席。王先生獲濱州市非公有制經濟組織專業技術職務評審委員會評定為高級經濟師。彼於2000年獲國務院頒發全國勞動模範獎項，並於2004年獲委任為中國發酵工業協會第三屆理事會副理事長。

王先生曾獲發多個獎項及資格，包括中國農業部於2000年頒發全國鄉鎮企業質量管理先進工作者，於2001年獲中國農業部第四屆全國鄉鎮企業家及「八五」全國鄉鎮企業科技進步先進工作者的名銜。王勇先生於中國接受中學教育。王勇先生為王棣先生的父親，王棣先生為本公司之非執行董事兼主席。

孫新虎先生

孫新虎先生，47歲，本集團的非執行董事及業務拓展部主管。孫先生自2003年起加入本集團，曾於中國一間國際快餐連鎖店有逾4年經驗。孫先生於1997年7月畢業於山東輕工業學院，取得食品科學學士學位，並於2004年7月畢業於江南大學，取得食品科學碩士學位。孫先生自2010年起為西王食品之董事，自2014年6月起為西王食品董事會副主席，由2010年至2013年10月期間擔任西王食品之董事會秘書。孫先生自2011年起擔任西王特鋼之非執行董事，並於2015年4月調任為執行董事。孫先生自2003年3月加盟西王集團起一直出任副總經理，並自2013年1月起擔任西王集團董事。孫先生於2008年12月獲委任為執行董事，並於2012年7月5日調任非執行董事。孫先生為本公司提名委員會(「**提名委員會**」)及薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)成員。

董事會

獨立非執行董事

黃啟明先生

黃啟明先生，67歲，獨立非執行董事。黃先生於會計及財務方面有逾30年經驗，現為君泰道勤會計師事務所唯一董事，並獨資經營黃啟明會計師事務所。黃先生分別於1980年及1996年獲香港理工大學(前稱香港理工學院)高級會計文憑及文學(會計)學士學位，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會執業會員。黃先生於2005年11月獲委任為獨立非執行董事。黃先生為本公司審核委員會(「**審核委員會**」)及提名委員會主席，並為薪酬委員會成員。

王安先生

王安先生，75歲，獨立非執行董事。王先生擁有豐富的農業經驗及經濟知識。彼於1968年畢業於山東省北鎮農業專科學校。於1971年，彼畢業於遼寧省黨校函授經濟統計專業班，後晉升為高級講師。於1968年至1998年期間，王先生任職鄒平農業局及林業局，並曾擔任中國山東省鄒平政府辦公室秘書、副主任兼法制局局長、政府辦公室主任及政府黨組成員。於2007年退休前，彼為中國山東省魯中職業學院黨委書記。王先生於2013年4月1日獲委任為獨立非執行董事。王先生為薪酬委員會主席及審核委員會成員。

王鎮先生

王鎮先生，36歲，獨立非執行董事。王先生在法律界擁有超過6年經驗。彼於2009年畢業於濰坊學院，持有學士學位。彼於2009年在中國取得其專業法律資格後，王先生由2010年在山東勵志律師事務所擔任專業律師至今。王先生於2016年3月23日獲委任為獨立非執行董事。王先生為審核委員會及提名委員會成員。

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力維持良好的企業管治常規及程序，並已採納聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》(「**企業管治守則**」)之良好管治及守則條文作為自身之企業管治守則。董事會認為，除本章節所述外，本公司於本年度一直遵守企業管治守則所載列的所有適用守則條文。董事會承諾維持本公司的企業管治，確保設有正規及具透明度的程序，以保障股東權益及盡力擴大股東權益。

董事會負責執行以下企業管治職能：

- 制訂及審議本公司的企業管治政策及常規；
- 審議及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 審議及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制訂、審議及監察僱員及董事適用的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 審查本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告中披露的內容。

於本年度，董事會已審議本公司的企業管治常規及董事委員會履行之職責。詳細的本公司於本年度或(如適用)截至本報告日期所採納及遵守的主要企業管治常規列載如下。

A. 董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為董事進行證券交易時的標準守則。經作出特定查詢後，全體董事均確認，彼等於本年度內及截至本報告日期止均一直遵守標準守則。

企業管治報告

B. 董事會

(i) 董事會的組成

董事會現時由兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。於本年度內及截至本年報日期，董事會有以下成員：

執行董事：
王金濤先生*(行政總裁)*
王偉民先生

非執行董事：
王棣先生*(主席)*
王勇先生*(副主席)*
孫新虎先生

獨立非執行董事：
黃啟明先生
王安先生
王鎮先生

於本年度，董事會一直遵守上市規則第3.10條及第3.10(A)條的規定，即董事會須最少有三分之一成員為獨立非執行董事，且最少有一名獨立非執行董事擁有適合的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

(ii) 委任及重選董事

所有非執行董事及所有獨立非執行董事已與本公司訂立特定期限為三年之委任狀。根據本公司細則，董事會已獲授權委任任何人士為本公司董事以填補董事會臨時空缺，或在於股東大會獲股東授權之情況下，委任任何人士為董事會新增成員。根據本公司細則，新委任董事須於翌屆股東週年大會接受股東重選。此外，董事會三分之一董事(或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一)須輪值辭任，惟合符資格可於股東週年大會上接受股東重選。退任董事於其退任之大會上仍為董事。董事會須確保每名董事每三年最少輪值辭任一次。為符合上市規則第3.10(1)條，本公司已委任三名獨立非執行董事。董事會認為，全體獨立非執行董事均具有恰當及充足的業界或財

務經驗及資格，足以履行彼等的職責，保障本公司股東的整體權益。其中一名獨立非執行董事黃啟明先生在會計及財務界擁有逾30年經驗，並為特許會計師公會資深會員兼香港會計師公會的執業會員。非執行董事獲委任的任期為三年。本公司已接獲黃啟明先生、王安先生及王鎮先生根據上市規則第3.13條就彼等之獨立性各自發出的年度書面確認。根據該等確認，董事會認為，全體獨立非執行董事均為獨立。

(iii) 董事會的職責、問責及貢獻

董事會在高級管理層之協助下，組成本公司的核心管理團隊。董事會負責本公司的整體管理、制訂本公司的整體業務策略及發展計劃、就重要問題(包括但不限於重大併購及出售、委任董事及重大經營及財務事宜)作出決策，以及審閱及批准本公司的年度及中期業績。高級管理層負責監察及執行董事會的政策及策略，包括每月向董事會提供有關本集團表現、狀況及展望的最新資料，讓董事會及各董事可根據上市規則履行職責。本公司的日常管理、行政及經營已交由本公司的管理團隊負責。董事可及時並全面取得有關本公司之所有相關資料。本公司的公司秘書(「**公司秘書**」)向董事提供建議及服務，以確保董事遵循本公司所有董事會程序及所有適用規則及法規。公司秘書已通知董事有關企業管治常規的規則修訂及更新，從而協助本公司董事履行職責。

(iv) 財務報告

董事已確認，彼等有責任編製本年度的財務報表，有關報表須真實及公平地反映本集團的財務狀況，並須確保有關報表乃根據法定要求及適用會計準則編製。本公司及本集團本年度的財務報表乃按持續經營基準編製。審核委員會已審閱本年度的經審核賬目，並建議董事會採納有關賬目。據董事會所知，並無任何與可能削弱本公司持續經營能力的事件或情況相關的重大不明朗因素。本公司外聘核數師就有關本公司財務報表的申報責任所作聲明，已載於第44至49頁的獨立核數師報告。

企業管治報告

(v) 董事會成員間的關係

主席兼非執行董事王棣先生乃副主席兼非執行董事王勇先生之子。除所披露者外，任何董事或本公司行政總裁之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。王棣先生及孫新虎先生已就彼等於西王控股所持之股份訂立一項日期為2011年9月27日之表決協議(經日期為2012年2月7日之補充表決協議補充)。根據該等協議，西王控股各股東(在以西王控股股東身份行事時)於西王控股的股東大會上，僅會按王勇先生之指示進行表決。

(vi) 董事的持續專業發展

董事加入董事會後，本公司的法律顧問會安排有關董事職務及責任的綜合指引入職講座。本公司高級管理層亦會為所有董事舉行簡報會，以向彼等提供有關本公司所在行業之知識及技能之最新資料。公司秘書亦會提供聯交所上市規則及其他法定規則的最新資料或修訂，以協助董事履行對本公司應盡的責任及職責。於本年度，本公司向董事提供有關企業管治常規最新動態的書面章節，尤其是有關內部消息披露及披露責任的章節。所有董事均確認本身已詳閱本公司提供的文件。

	學習有關企業管治常規最新動態的書面章節
王金濤	✓
王偉民	✓
王棣	✓
王勇	✓
孫新虎	✓
黃啟明	✓
王安	✓
王鎮	✓

C. 主席及行政總裁

王棣先生為本公司主席，主要負責制訂本集團的計劃及政策。主席亦須主持董事會會議及向董事會成員簡介將於董事會會議上商討的事項。本公司行政總裁王金濤先生則負責監察及落實董事會釐定的計劃及政策。

D. 董事會委員會

董事會共有三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。獨立非執行董事已獲董事會委任為該等委員會之主要成員。該等委員會之書面職權範圍乃根據企業管治守則作出修訂，並由董事會批准及採納。本公司已向董事會委員會提供充足資源以協助彼等履行職務。彼等亦可在適當情況下提出合理要求以尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

(i) 審核委員會

根據審核委員會的書面職權範圍，審核委員會所有成員均須為非執行董事，且大部分成員須為獨立非執行董事，而其中一名成員須為獨立非執行董事並具備上市規則所要求的合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本公司現任外聘核數師的前合夥人，最少自該名人士(a)不再擔任該公司的合夥人；或(b)不再於該公司中擁有任何財務利益（以較後者為準）兩年內不得成為審核委員會的成員。目前，審核委員會成員包括黃啟明先生（主席）、王安先生及王鎮先生。審核委員會的主要責任為監察本集團財務報表及報告的完整性，以及審閱其中所載的重大財務申報判斷、審議本公司之財務監控、風險管理及內部監控系統、向董事會作出改善本集團的風險管理及內部監控程序與系統的建議，並就委任及罷免外聘核數師向董事會作出建議。審核委員會的書面職權範圍已刊載於本公司網站及聯交所網站。於本年度，審核委員會共舉行兩次會議。於本年度，審核委員會已審閱本公司的風險管理及內部監控系統、其內部審核職能的有效性及財務申報系統。審核委員會亦已審閱截至2019年12月31日止年度的經審核賬目及年度業績公佈，以及截至2020年6月30日止六個月的未經審核賬目及中期業績公佈，並建議董事會採納該等賬目及業績公佈。審核委員會審議並推薦董事會續聘外聘核數師。

企業管治報告

(ii) 薪酬委員會

根據薪酬委員會的書面職權範圍，薪酬委員會大部分成員均須為獨立非執行董事，而主席則必須為獨立非執行董事。薪酬委員會的職權範圍已刊載於本公司網站及聯交所網站。目前，薪酬委員會成員包括王安先生(主席)、黃啟明先生及孫新虎先生。薪酬委員會的主要責任為就本公司所有董事及高級管理層的酬金政策及架構向董事會提供建議，審議個別執行董事及高級管理層候選人的薪酬待遇，包括實物福利、退休金權利及薪酬支付。本年度薪酬委員會共舉行一次會議。於本年度，薪酬委員會已審議董事的薪酬。

(iii) 提名委員會

根據提名委員會的書面職權範圍，提名委員會大部分成員均須為獨立非執行董事，而主席則必須為獨立非執行董事。提名委員會的職權範圍已刊載於本公司網站及聯交所網站。目前，提名委員會成員包括黃啟明先生(主席)、王鎮先生及孫新虎先生。提名委員會的主要責任為最少每年一次審議董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗，以及多元化的角度)，並就董事會任何建議變動提供意見，以配合本公司的企業策略，物色合資格適宜出任董事會成員之人士，並挑選或給予董事會建議挑選人士提名為董事，以及評估獨立非執行董事之獨立性。根據提名政策，提名委員會須向董事會提名合適人選以供董事會考慮，並於股東大會選舉或重選有關人士擔任董事或委任有關人士為董事以填補臨時空缺向股東提供推薦建議。提名委員會倘認為適當，可在將於股東大會上獲委任或連任的董事人數或需要填補的臨時空缺人數之外，提名多名候選人。提名委員會於評估擬任候選人的適當性時，將以下列因素作為參考：(i)信譽，(ii)於物業行業之成就及經驗，(iii)可投入之時間及有關權益，(iv)各方面的多樣性，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、資格、專業經驗、技能、知識、獨立性及服務年期。該等因素僅供參考，並非詳盡無遺，亦不具有決定性。根據香港聯合交易有限公司證券上市規則的規定及視乎其任何限制，提名委員會可酌情提名任何其認為適當的人士。退任董事均合資格獲提名委員會提名及獲董事會推薦於股東大會上再度參選董事。提名委員會秘書須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名的候選人(倘有)供提名委員會於開會前考慮。提名委員會亦可根據上文所載之甄選標準物色及提名未獲董事會成員提名的人選。提名委員會可根據上文所載之甄選標準，使用任何其認為就評估候選人而言屬適當的流程，其中

可能包括個人面談、背景調查、陳述或由候選人及第三方提供之書面參考。就填補臨時空缺而言，提名委員會須推薦人選供董事會考慮、批准及委任。董事會為填補臨時空缺而委任的任何董事應任職至其獲委任後首屆股東大會，並須於該大會上進行重選。如欲建議候選人在股東大會上參選或重選，提名委員會須向董事會提名供其考慮及向股東推薦參選。就於股東大會上參選或重選而言，在直至發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。為提供有關獲董事會提名在股東大會上參選或重選的候選人資料，及為邀請股東提名，本公司將向股東發出通函。候選人的姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議酬金及其他資料將根據適用的法律、規則及規例(包括上市規則)載於向股東發出的通函內。股東可於遞交期限內向公司秘書送達通知，表明其有意在未經董事會建議或提名委員會提名的情況下提呈決議案，以推選向股東發出的通函所載的有關候選人以外的一名特定人士為董事。以此方式獲提名之候選人的詳情將透過向全體股東寄發補充通函之方式供彼等參考。候選人可於股東大會前隨時透過向公司秘書送達書面通知的方式放棄其候選資格。董事會應就其推薦建議之候選人於任何股東大會上參選的所有事宜擁有最終決定權。除非法律或任何監管機構有所規定，否則提名委員會成員或本公司職員於任何情況下均不得在刊發本公司股東通函(視情況而定)前，就任何提名或候選人向公眾披露任何資料，亦不得受理任何公眾查詢。於發出通函後，提名委員會或公司秘書或本公司其他職員在提

企業管治報告

名委員會批准的情況下，可回答監管機構或公眾的查詢，惟不得披露有關提名或候選人的機密資料。董事會已採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，當中載列其為實現及維持董事會多元化，以提升董事會效能的方針，其概要如下：董事會已設定目標(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務期限)以推行董事會多元化政策，並且不時檢討有關目標以確保其適切性，並確實可達到有關目標。最終將按人選之長處及可為董事會提供之貢獻而作決定。提名委員會負責監察董事會多元化政策的執行及於適當時候檢討該政策。於設定董事會成員組合時，已考慮董事多元化，且董事會須綜合權衡適合本公司業務的行業技能、經驗及知識及觀點的多元化性。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時依據客觀標準，顧及對董事會成員多元化的裨益。提名委員會經檢討董事會的組成後，提名王棣先生、王勇先生及王安先生予董事會，供其向股東推薦在本公司於2020年6月12日舉行的股東週年大會上再度參選。有關提名乃經全面考慮董事會多元化政策所載的多元化裨益後，根據本公司之《提名政策》作出並已計及多元化方面(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務期限)。於本年度，提名委員會共舉行一次會議。提名委員會於本年度對董事會架構進行年度檢討，並建議提名董事於2020年6月12日舉行之本公司股東週年大會上重選。

(iv) 董事會及董事會委員會會議以及股東大會的出席記錄

董事於本年度所舉行的董事會及董事會委員會會議以及股東大會的出席記錄詳列如下：

	出席會議次數／已舉行會議次數				
	董事會會議	**審核委員會會議**	**薪酬委員會會議**	**提名委員會會議**	**股東大會**
執行董事：					
王金濤*（行政總裁）*	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
王偉民	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事：					
王棣*（主席）*	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
王勇*（副主席）*	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
孫新虎	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
獨立非執行董事：					
黃啟明	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
王安	4/4	3/3	1/1	不適用	1/1
王鎮	4/4	3/3	不適用	1/1	1/1

企業管治報告

E. 核數師酬金

本集團於2020年12月31日止年度支付予外聘核數師國衛會計師事務所有限公司的薪酬分析如下：

	（人民幣千元）
年度審核服務	565
非審核服務*	26

* 作為審查截至2020年12月31日的年度持續關聯交易相關的服務的專業費用

F. 內部監控

風險管理及內部監控

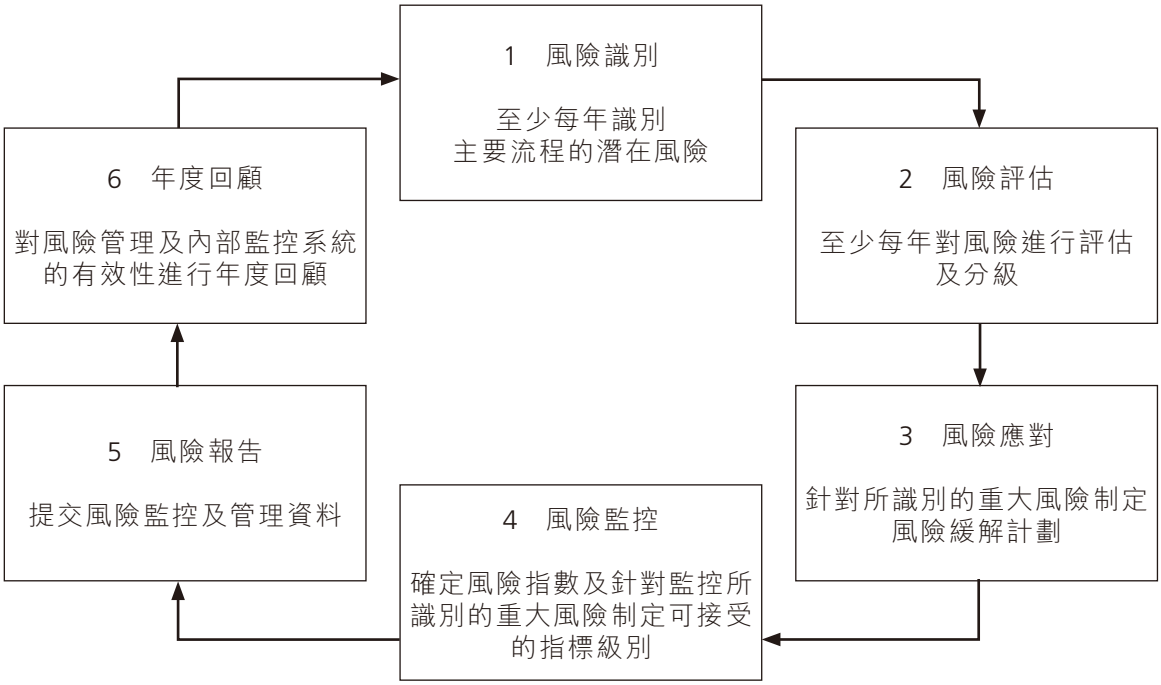
維持健全的風險管理及內部監控系統對完成本集團業務目標及長期可持續增長至關重要。董事會確認其評估及釐定本集團為達到策略目標而願意承擔的風險的性質及程度的整體責任，並確保本公司成立及維持適合及有效的風險管理及內部監控系統以保障股東投資及本集團資產。為此，董事會對其風險管理及內部監控框架持續審核並作出改進。於年內，本集團已設立本身的內部審核部門，實施對本集團風險管理系統的綜合審核，通過強有力且包容性強可管理機構各個級別風險的系統制定加強企業風險管理（「**企業風險管理**」）框架。於本年度，董事會亦通過審核委員會檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性，涵蓋本集團的經營、財務及合規控制等方面。

風險管理框架

本集團的風險管理系統與國際機構的內部監控框架一致，包括五大要素，即控制環境、風險評估、控制活動、資料及交流及監管。本公司風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未達到本集團業務目標的風險，並可提供合理但非完全保障應對重大失實陳述或損失。該系統包括兩大特徵：風險管治架構及風險管理過程。

風險管治架構 – 本集團的風險管治架構乃基於「三線防禦」模式，由日常運營管理及控制、風險及合規監管以及獨立保障組成。本集團制定的加強企業風險管理政策明確規定該架構多層次中各層的角色及職責，包括董事會、審核委員會、高級管理層、部門負責人、運營層面及內部審核。

風險管理過程 – 本集團的企業風險管理方式屬結構化機制且為對本集團所面臨的風險進行識別、評估、分級、管理及監控的持續過程。本集團的企業風險管理的主要過程列示如下：



本集團採用的企業風險管理根植於我們的策略發展、業務計劃及日常運營中。本集團採用控制及風險自我評估方法並定期持續評估及管理風險預測。有關本集團業務的風險乃根據其可能性、財務後果及對本集團的聲譽影響進行識別、評估及分級。企業風險管理系統使用風險指標及紅旗監控已識別的首要風險。風險所有人須立即提交帶有風險緩解計劃的風險警告並提呈定期風險報告至高級管理層及審核委員會進行持續審核及監控。於本年度已識別、管理並監控的主要風險包括銷售及課稅流程。行動計劃於本年度制定及落實以有效解決問題領域。

企業管治報告

本集團的內部審核部門進行風險管理及內部監控審核，涉及本集團運營、財務及合規控制。本集團的內部審核職能直接向審核委員會報告。其根據審核委員會批准的年度審核計劃對主要業務流程及控制實施獨立審核。內部審核負責人定期與審核委員會舉行會議以報告主要發現結果及改進審核事宜的建議。審核委員會及董事會並不知悉任何可能對本集團的財務狀況或經營業績產生重大影響之事宜，並認為風險管理及內部監控系統有效及充足。

G. 內幕資料

本公司高度重視其於證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)第XIVA部及上市規則下有關處理及發放內幕資料之程序及內部監控方面之責任。本集團設有披露政策，其中載列對本集團董事及管理人員之指引及程序，以確保本集團之內幕資料公平、及時地公開(「**披露政策**」)。根據披露政策，本公司之披露團隊由執行董事及高級管理層成員組成，擁有總體授權決定所呈報資料是否屬內幕資料及須予披露，並將主體事項提呈董事會以作決定。本公司已設立措施保障內幕資料的機密性，並確保其接收者確認有責任保持機密。與外界各方溝通時，僅指定高級人員獲授權就其所獲分配範圍的問題作出回應。本公司會為高級人員定期舉行簡介會，方便彼等了解及遵守有關政策。

H. 公司秘書

公司秘書向董事會提供意見及服務，以確保董事會遵循本公司所有董事會程序及所有適用規則及規例。公司秘書將通知董事會有關企業管治常規的規則修訂及最新資料，以協助董事履行職責。公司秘書余志傑先生已確認，彼於本年度內已按上市規則第3.29條的規定獲得充足的相關專業培訓。

I. 董事及高級職員責任保險

本公司已購備責任保險，以就董事及高級管理層因履行其職務而產生的責任為彼等提供彌償保證。本公司每年審閱保險的保障範圍。於本年度，概無針對本公司董事及高級管理層提出的索償。

J. 股東權利及投資者關係

根據百慕達公司條例(「**公司條例**」)及本公司細則，股息可於實繳盈餘中分配(按公司法確定)。倘以實繳盈餘派付股息或作出分派將導致本公司無法支付其到期負債或導致其資產可變現價值低於其負債與其已發行股本及股份溢價賬之總額，則不得如此行事。然而，股息不得超過本公司董事會建議之金額。本公司並無任何預定派息比率。本公司宣派及建議派付股息須待本公司董事會批准，並須視乎經營業績、營運資金、財務狀況、未來前景及資本要求，以及本公司董事會不時考慮的任何其他因素而定。股東有權獲得根據股份的實繳股款按比例分配或派付之股息。本公司日後宣派、建議派付及派付任何股息，可能會或可能不會反映或遵循過往的股息宣派及派付，並將由董事全權酌情決定。本公司與股東溝通的政策為維持透明度，並及時向股東及投資者提供與本集團重大發展有關的資訊。本公司的股東大會為股東與董事會之間的正式溝通渠道。董事會主席及董事會委員會將會應邀出席股東大會與股東直接溝通。本公司的外聘核數師亦會出席股東週年大會以解答股東的提問。根據本公司細則、百慕達一九八一年公司法以及適用法例及規則，任何於呈遞要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會投票的權利)十分之一的股東，於任何時候皆有權透過將註明由董事會或公司秘書接收之書面要求寄發至本公司註冊辦事處(地址為：Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11 Bermuda)及本公司在香港的主要營業地點(地址為：香港灣仔港灣道25號海港中心21樓2110室)，要求董事會召開股東特別大會(「**股東特別大會**」)以處理有關要求中指明的任何事項；而該大會應於呈遞該要求後兩個月內舉行。書面要求必須列明股東大會的目的，由有關股東簽署，並可由多份相同形式的文件組成，而每份文件均須由一名或以上該等股東簽署。倘要求屬恰當，則公司秘書將要求董事會透過根據法定規定向全體登記股東發出充份通知召開股東特別大會。反之，倘要求屬無效，則所涉股東將獲通知有關結果，亦不會按要求召開股東特別大會。向全體登記股東發出通知以供彼等考慮股東於股東特別大會上所提呈建議的通知期因建議的性質而異，詳情如下：(i)倘建議構成本公司特別決議案(除更正明顯錯誤的純粹文書修訂外不得作出其他修改)，須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的書面通知；及(ii)倘建議構成本公司普通決議案，須發出不少於十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的書面通知。股東如對上述程序存有疑問，或擬向董事會作出任何查詢或就本公司業務提出建議，可致函公司秘書，地址為香港灣仔港灣道25號海港中心21樓2110室。本公司的董事會及高級管理層將認真考慮股東的查詢，並根據上市規則作出相應的回應。於本年度，並未接獲任何股東書

企業管治報告

面查詢。本公司位於香港的投資者關係及企業傳訊部與股東、投資者及分析員保持經常性溝通及對話。投資者可於一般辦公時間內以電話(電話號碼：3188 4518)或電郵(ir@xiwangproperty.com)提出查詢。股東及投資者亦可瀏覽本公司網站www.xiwangproperty.com及聯交所網站，以閱覽本公司的公告、通函、財務資料、企業管治常規、年度報告、中期報告及其他企業資料，以及有關業務發展及經營的最新資料。年內，本公司憲章文件並無變動。

K. 業務模式及策略

本集團的營業額源自於中國銷售物業。本集團將維持靈活的業務發展策略以及審慎的風險與資本管理，以實現可持續的長期盈利能力及資產增長，從而為股東帶來最大利益。本集團旨於將資產負債比率維持於合理水平，並與銀行維持良好關係，可讓本集團獲得充足資金以應付業務需求，並於商機出現時進行投資。本集團看好中國房地產市場的長期經濟潛力，並將主力發展山東省的住宅項目，並不時於中國其他地區尋找發展機會，藉以開拓新市場。

代表董事會

主席
王棣

香港，2021年3月29日

董事會報告

董事會欣然呈列其全年報告，連同本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團之主要業務為在中國從事物業開發及建材貿易。

股息

董事會並不建議於本年度就普通股及可換股優先股派發末期股息(2019年：無)。於2020年12月31日，可換股優先股每股人民幣0.01元的年度優先分派將會遞延派付。

業務回顧

本公司之業務回顧及本集團於本年度表現之討論及分析以及與其業績及財務狀況相關的重大因素以及本公司業務未來發展的可能性載於本年報第6頁至第8頁內。按財務關鍵績效指標計算的本集團績效分析載於本年報第6頁至第8頁內。該分析構成本董事會報告之一部分。

主要風險及不確定因素

本集團的業績及業務營運受多個因素的影響，若干為物業開發業所固有，若干則來源於外界。主要風險概述如下。

(i) 市場風險

平均價累計漲幅同比均收窄，整體價格趨於穩定。各線城市累計漲幅收窄，其中三線城市累計漲幅回落最明顯，但仍處於高位。同時，我們也要警惕高房價帶來的負面影響。高房價加大了企業的購置費用或者租賃費用，企業員工的居住費用，推動了員工工資的上漲，從而增加了企業的成本。並且，持續的高房價，增加了整個市場價格下行的風險。本集團順應政府政策的變化，提高產品質量及增強競爭力，積極營銷，合理定價，提前為適合價格變化周期做好準備。

董事會報告

房地產市場已逐步擺脫疫情影響邁上正軌，但從事像外貿、旅遊、服務等受影響較大行業的人員收入下降，一定程度上也會抑制購房需求。本集團主要業務開展的所在地山東鄒平市，上半年部分高端樓盤出現小幅降價，整體平穩，當地的住宅剛性需求和改善型住房需求還有較大空間，當地土地供給有限，新增樓盤開發較少，預計商品房價格仍將總體維持目前水平並伴窄幅波動。

(ii) 政策風險

中國的物業開發行業受政府的嚴密監管，國家政策的變更可能會影響行業發展方向。同時，物業開發商於物業開發的多個階段需向有關行政機關取得各項許可證、執照、證書以及其他批文，各項批准均需符合若干條件而取得。倘若不能取得相關批文，則影響目標物業項目的發展計劃，繼而對本公司的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。中央經濟工作會議將房地產市場去庫存作為我國供給側結構性改革的重大任務，以及促進房地產市場平穩健康發展的核心舉措。我國政府多措並舉，房地產去庫存取得了積極進展。未來房地產政策短期將堅持政策的連續性穩定性，主體政策收緊趨勢不變，形成「高端有市場、中端有支持、低端有保障」的住房發展格局。中長期逐步構建並完善長效機制，中央政治局會議指出要加快住房制度改革和長效機制建設，長效機制落實將進一步加快。同時，短期調控與長效機制的銜接將更為緊密，在維持房地產市場穩定的同時，完善多層次住房供應體系，這也將對未來房地產市場產生更深遠的影響，推動住房觀念變化和住房居住屬性強化，為房地產市場穩定建立更穩固的基礎。各地頻頻出台調控政策，房地產金融監管也不斷加強，抑制了投資投機性需求，樓市調控層層加碼後進入限購、限貸、限價、限售的「四限時代」。本集團密切關注國家各項法律法規政策，提前做好各項證照、許可的申請，嚴格按照國家相關政策開展經營活動，對與出現的臨時性問題第一時間積極應對及解決。

環境政策及表現

本集團重視培養及提高僱員珍惜資源、高效利用能源的意識，積極推動環境保護。督促及鼓勵管理崗位的員工辦公過程中節約能源及用紙。最終目的皆在節省資源及成本，保護環境。

遵守法律及法規

本集團的業務主要由本公司於中國的附屬公司進行，而本公司本身於聯交所上市。因此，我們的成立及營運須遵守中國內地及香港的有關法律及法規。截至2020年12月31日止年度及直至本報告日期，我們已遵守中國及香港的所有有關法律及法規。

與僱員、客戶及供應商的重要關係的說明

本集團提倡以人為本的管理文化，重視僱員的價值，認為僱員是提高本公司生產力和核心競爭力的很重要的資源。提供給僱員具有競爭力的薪酬待遇，提供給僱員接受技能培訓的機會，使僱員的個人價值的實現與本集團戰略目標的達成緊緊結合在一起。本集團與上游建築商、材料供應商均保持良好的合作和溝通，確保雙方的互惠共贏。本集團亦非常重視客戶的滿意度，專心聆聽業主的意見，不斷提升服務質量，以維護本公司的良好口碑。

物業、廠房及設備

本集團於本年度內的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註14。

股本

本公司於本年度的股本變動詳情載於綜合財務報表附註25。

五年財務摘要

本集團過去五個財務年度之業績及資產負債摘要載於第129頁。

董事會報告

購股權計劃

鑒於2005年計劃已屆滿，本公司根據於2018年5月10日舉行之股東大會上獲通過的決議案採納一個購股權計劃(「**2018年計劃**」)，作為合資格參與者為本集團作出貢獻的激勵或獎勵。2018年計劃參與者包括(i)本公司、或其任何附屬公司或本集團持有股權之任何實體(「**投資實體**」)之任何僱員或擬聘用僱員(不論全職或兼職，且包括任何執行董事)、諮詢顧問或顧問；(ii)本公司、其任何附屬公司或任何投資實體之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；(iii)任何向本集團任何成員公司或任何投資實體提供貨品或服務之供應商；(iv)本集團或任何投資實體之任何客戶；(v)任何向本集團或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援之人士或實體；及(vi)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體已發行任何證券的持有人。2018年計劃於2018年5月10日生效，除非其被註銷或修訂，將由該日起計十年一直有效。自其採納日期起，尚未根據2018年計劃授出任何購股權。於根據該2005年計劃、2018年計劃及本集團任何其他購股權計劃可授出的所有未行使購股權獲行使時，可予發行的最高股份數目合共不得超過140,877,331股普通股，佔於本報告日期已發行並於聯交所上市之普通股約10.00%，且合共不得超過不時已發行股份之30%。授予合資格人士的購股權(包括已行使及發行在外的購股權)因行使而獲發行及將予發行的普通股於任何12個月期間最多不得超過不時已發行普通股之1%。進一步授出超逾有關限額的購股權須經股東於股東大會上批准(有關參與者及其聯繫人須放棄表決)。授出購股權的要約可於要約日期起計28日內，藉承授人支付合共1.00港元的象徵式代價接納。所授出購股權的行使期由董事釐定。購股權的行使價由董事釐定，但不可低於以下的最高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在聯交所的收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。本公司開展一項購股權計劃(「**2005年計劃**」)，該計劃乃根據一項於2005年11月6日舉行的股東大會上通過的決議案採納，旨在向對本集團營運成功有所貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。

2005年計劃的主要條款概述如下：根據本集團2005年計劃及任何其他計劃將予授出的所有購股權獲行使時，可予發行的股份最高數目最多不得超過80,000,000股普通股，即於上市日期在聯交所發行的普通股的10%，佔於本報告日期已發行且在聯交所上市的普通股約5.68%，且合共不得超過不時已發行股份之30%。授予合資格人士的購股權（包括已行使及發行在外的購股權）因行使而獲發行及將予發行的普通股於任何12個月期間最多不得超過不時已發行普通股之1%。根據2005年計劃，普通股的認購價應由董事會在授出購股權時全權酌情釐定，惟認購價不得低於下列各項的最高者：(i)本公司股份於董事會批准授出購股權當日（必須為營業日）在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii)本公司股份於緊接提呈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)普通股面值。購股權可於緊隨被視為已根據該計劃授出及接納的營業日（「**2005年開始日期**」）後開始至董事會可能全權酌情決定該購股權屆滿日期的期間內，隨時根據該計劃的條款獲全數或部分行使，有關期間不得超過2005年開始日期起計十年，惟須受該計劃所載的提早終止條文所規限。於接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00港元作為授出的名義代價。2005年計劃於2005年11月6日起生效，於2015年11月5日屆滿。根據2005年計劃授出之購股權於終止前，將根據2005年計劃而繼續有效及可予行使。

董事會報告

於2020年12月31日，發行在外的購股權涉及本公司6,400,000股普通股，佔於本報告日期已發行並於聯交所上市之普通股約0.45%，有關詳情載於綜合財務報表附註26及下文：

承授人類別	授出日期	截至2020年12月31日止年度				於2020年1月1日	於2020年12月31日		
		授出	行使	取消	失效	尚未行使	尚未行使	每股行使價（港元）	行使期間
董事									
王棣	2013年11月5日	–	–	–	–	3,000,000	3,000,000	1.112	（附註2、3）
孫新虎	2013年11月5日	–	–	–	–	3,000,000	3,000,000	1.112	（附註2、3）
僱員									
（附註1）	2013年11月5日	–	–	–	–	400,000	400,000	1.112	（附註2、3）
		–	–	–	–	6,400,000	6,400,000		

附註：

1. 僱員包括根據與本集團訂立的僱傭合約工作的本集團僱員（董事除外），該等合約就香港法例第57章僱傭條例而言被視作「持續合約」。

2. 根據聯交所每日報價表所報，普通股於緊接授出購股權日期前的交易日2013年11月4日的收市價為每股1.10港元。

3. 購股權的有效期自2013年11月5日起至2023年11月5日止。承授人須按以下方式行使購股權：

由以下日期開始	因行使購股權而可認購之普通股最高累計數目
2014年11月5日	2,100,000
2015年11月5日	2,100,000
2016年11月5日	2,200,000

股權掛鈎協議

除上文所披露之購股權計劃外，本公司於年內未簽訂股權掛鈎協議，也不存在股權掛鈎協議。

優先購買權

本公司細則或百慕達（即本公司註冊成立的司法權區）法例均無規定本公司須按比例向現有股東提呈新股份的優先購買權條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

儲備

本公司於本年度的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註34及綜合權益變動表。

於2020年12月31日，可分派予本公司股東的儲備為人民幣204,623,000元（2019年12月31日：人民幣227,181,000元）。

董事會報告

主要客戶及供應商

於本年度，本集團由最大供應商的採購佔本集團總採購約82%（2019年：95%），而本集團由五大供應商的採購則佔本集團總採購約92%（2019年：98%）。於本年度，本集團最大客戶佔本集團總收入約94%（2019年：96%），而本集團的五大客戶則佔本集團總收入約100%（2019年：99%）。於本年度，概無本公司董事或彼等任何緊密聯繫人士或任何股東（就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東）於本集團五大供應商及本集團的五大客戶中擁有任何實益權益。

董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期的董事為：

執行董事：
王金濤先生*（行政總裁）*
王偉民先生

非執行董事：
王棣先生*（主席）*
王勇先生*（副主席）*
孫新虎先生

獨立非執行董事：
黃啟明先生
王安先生
王鎮先生

根據本公司細則第87(1)條，王金濤先生、孫新虎先生及黃啟明先生將於應屆股東週年大會上退任董事職務，惟彼等符合資格並願意接受重選。概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立在不給予補償（法定補償除外）的情況下本集團不可於一年內終止的任何服務合約。本公司已獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定年度獨立性確認書，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

董事及高級管理層履歷

本集團董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第9頁至第12頁。

董事於重大合約的權益

除於綜合財務報表附註29所披露者外，概無董事或與董事相關之任何實體於本公司、其控股公司或其任何附屬公司為訂約方，且於本年度末或本年度任何時間仍然生效，並對本集團業務屬重大影響的交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

董事購買股份或債券的權利

除上文所披露者外，於本年度任何時間，概無本公司或其任何附屬公司，或控股公司，或本公司控股公司之附屬公司訂立任何有關能使董事能夠透過收購本公司，或任何其他法人團體之股份或債券之方式而獲益之安排。

董事於競爭業務的權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露，董事概無於本集團業務以外而與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有任何權益。

獲准許的彌償條文

本公司已購備責任保險為董事於執行職務中所引致的責任進行彌償。

管理合約

於截至2020年12月31日止年度內，並無訂立亦不存在任何有關本公司及本集團全部業務或任何重大部分之管理及行政合約。

薪酬政策

本集團的薪酬政策乃基於僱員的功績、資格及能力而定，並由薪酬委員會定期審閱。經考慮本集團經營業績、個人表現及可比較市場數據，董事薪酬組合乃由薪酬委員會審閱及提供推薦意見，並獲董事會批准。

董事會報告

董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益

於2020年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（具香港法例第571章證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）第XV部的涵義）的股份，相關股份及債券中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及短倉如下：

董事姓名	公司／相聯法團的名稱	身份	所持／擁有證券數目及類別 *（附註1）*	於2020年12月31日佔相關法團相同類別證券的股權概約百分比
王勇	本公司	受控制法團權益*（附註2）*	982,999,588股普通股(L) *（附註4）*	69.78%
			506,244,669股可換股優先股(L) *（附註4）*	99.75%
	西王投資有限公司（「**西王投資**」）	受控制法團權益*（附註2）*	3股股份(L)	100%
	西王控股	實益擁有人*（附註2）*	6,738股股份(L)	3.37%
		受控制法團權益*（附註2）*	190,000股股份(L)	95%
	西王香港	受控制法團權益*（附註2）*	694,132,000股股份(L)	100%

董事姓名	公司／相聯法團的名稱	身份	所持／擁有證券數目及類別 *（附註1）*	於2020年12月31日佔相關法團相同類別證券的股權概約百分比
	西王集團	實益擁有人*（附註2）*	人民幣1,383,000,000元(L)	26.85%
	西王特鋼	受控制法團權益 *（附註2）*	1,344,855,000股股份(L) *（附註3）*	56.77%
王棣	本公司	實益擁有人	3,000,000股普通股(L) *（附註5）*	0.21%
	西王控股	實益擁有人	177股股份(L)	0.09%
	西王集團	實益擁有人	人民幣35,400,000元(L)	1.54%
	西王特鋼	實益擁有人	11,000,000股股份(L)	0.46%
孫新虎	本公司	實益擁有人	3,000,000股普通股(L) *（附註5）*	0.21%
	西王控股	實益擁有人	89股股份(L)	0.04%
	西王集團	實益擁有人	人民幣35,400,000元(L)	1.54%
	西王特鋼	實益擁有人	2,102,000股股份(L)	0.09%

董事會報告

附註：

(1) 字母「L」代表董事於股份的權益。

(2) 截至2020年12月31日，西王集團為本公司最終控股公司。西王集團26.85%股份由王勇先生持有，34.41%由20名個人持有（包括王棣先生）持有，而其餘38.74%由其他股東持有。此外，該20名個人習慣根據王勇先生的指示行使西王集團股東的投票權。因此，王勇先生視為擁有西王集團所持本公司61.26%股份權益。

西王香港為西王集團的全資附屬公司。西王香港及王勇先生與22名個人分別直接持有西王控股95%及5%已發行股本。西王投資為西王控股的全資附屬公司。因此，西王控股、西王香港及西王集團視為擁有西王投資所持本公司股份權益。

(3) 該等股份以西王投資的名義登記註冊，王勇先生被視為於西王投資所持的所有西王特鋼股份中擁有權益。

(4) 該等股份以西王投資的名義登記註冊，王勇先生被視為於西王投資所持的所有股份中擁有權益。

(5) 該等權益代表董事於本公司向董事授出的購股權項下的相關股份中持有的實益權益。有關詳情載於「購股權計劃」一節。

主要股東及其他根據證券及期貨條例第XV部須披露彼等權益的人士

(a) 本公司主要股東

於2020年12月31日，據本公司各董事所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊的記錄所示，以下股東(其於本公司股份及相關股份的權益及短倉已於上文載列的董事及主要行政人員除外)擁有或視為擁有本公司股份及相關股份的權益及短倉：

主要股東名稱	身份	所持本公司股份數目 *(附註1)*	於2020年12月31日的概約權益百分比
西王投資	實益擁有人	982,999,588股普通股(L)	69.78%
		506,244,669股可換股優先股(L)	99.75%
西王控股	受控制法團權益 *(附註2)*	982,999,588股普通股(L)	69.78%
		506,244,669股可換股優先股(L)	99.75%
西王香港	受控制法團權益 *(附註2、3)*	982,999,588股普通股(L)	69.78%
		506,244,669股可換股優先股(L)	99.75%

董事會報告

主要股東名稱	身份	所持本公司股份數目 *(附註1)*	於2020年12月31日的概約權益百分比
西王集團	受控制法團權益 *(附註2、3)*	982,999,588股普通股(L)	69.78%
		506,244,669股可換股優先股(L)	99.75%
張樹芳	配偶權益*(附註4)*	982,999,588股普通股(L)	69.78%
		506,244,669股可換股優先股(L)	99.75%
Qilu International Funds SPC（為及代表Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事）(「**Qilu**」)	擁有股份抵押權益的人士*(附註5)*	982,999,588股普通股(L)	69.78%
		506,244,669股可換股優先股(L)	99.75%
中泰國際資產管理有限公司	投資經理*(附註6)*	982,999,588股普通股(L)	69.78%
		506,244,669股可換股優先股(L)	99.75%

附註：

(1) 字母「L」代表該實體於股份的權益。

(2) 西王控股直接持有西王投資全部已發行股本，因此被視為於西王投資所持之本公司股份中擁有權益。

(3) 西王香港與王勇先生及22名個人分別直接持有西王控股95%與5%已發行股本，而西王香港由西王集團全資擁有。因此，西王香港及西王集團視為擁有西王投資所持本公司股份權益。

(4) 張樹芳女士(王勇先生的配偶)被視為於王勇先生被視為擁有的所有股份中擁有權益。

(5) 本公司的控股股東已於2017年9月28日知會董事會，表示已與一名獨立第三方訂立股份抵押協議，據此，已以該名獨立第三方為受益人抵押其於本公司的全部股權，作為其一間附屬公司向該名獨立第三方所發行本金總額為數200,000,000港元的票據之擔保。

(6) 中泰國際資產管理有限公司為Qilu之基金經理，據此，根據證券及期貨條例，其被視為於Qilu擁有的所有股份中擁有權益。

(b) 其他須根據證券及期貨條例第XV部披露彼等權益的其他人士

除「董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益」一段及上文(a)段所披露者外，於2020年12月31日，概無其他人士擁有本公司股份及相關股份的權益及短倉，並須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內記錄。

關連交易

綜合財務報表附註29所載關聯方交易屬於上市規則第十四A章界定的持續關連交易。除根據下文所述本公司與西王集團財務有限公司(「**西王財務**」)於2019年8月12日訂立的新金融服務框架協議項下所提供的金融服務(須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定)外，綜合財務報表附註29所載的其他所有持續關連交易均為上市規則第14A.33條界定的獲豁免持續關連交易，獲豁免遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

董事會報告

於2019年8月12日，本公司與西王財務訂立新金融服務框架協議以重續現有安排，期限自生效日期（即協議中所載的所有先決條件之達成日期）開始至2022年11月30日。自生效日期起至2019年12月31日止期間，截至2020年12月31日及2021年12月31日止各年度以及截至2022年11月30日止十一個月，於西王財務的每日最高存款結餘上限（包括應計利息）分別應為人民幣150百萬元、人民幣150百萬元、人民幣250百萬元及人民幣500百萬元。截至2020年12月31日，交易金額並無超過上限。有關新金融服務框架協議的進一步詳情披露於本公司日期為2019年8月12日的公告及本公司日期為2019年10月25日的通函。根據上市規則第14A.55條的規定，獨立非執行董事已審閱上述持續關聯交易並認為上述持續關連交易已(i)於本集團正常及日常業務過程中實施；(ii)按正常商業條款執行；及 (iii)根據公平合理的協議條款訂立且符合本公司股東的整體利益。本公司外聘核數師已獲本集團委聘按照香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3000號「審計或審閱歷史財務資料以外的核證工作」之規定，並參照實務説明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團之持續關連交易提交報告。根據上市規則第14A.56條，本公司核數師已向董事會發出函件，確認並無得悉任何資料，令其相信持續關連交易有以下情況：

a. 未獲董事會批准。

b. 在各重大方面未有根據規管該等交易的相關協議進行。

c. 所披露的持續關連交易已超逾本公司所設定的年度上限。

本公司已將核數師函件之副本提交聯交所。

董事會亦認為，有關交易已根據相關財務服務框架協議的定價政策進行，而本公司之內部監控程序乃足夠及有效。

董事會已委聘核數師就截至2020年12月31日止年度的持續關連交易作出報告，並確認核數師已確認上市規則第14A.56條所載的事宜。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規報告載於本年報第13頁至第26頁。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並按上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告的條文及建議常規以書面訂立其職權範圍，審核委員會的主要職務為檢討及監督本集團的財務申報過程及內部監控程序及系統。於本年度，審核委員會的成員包括黃啟明先生(主席)、王安先生及王鎮先生，彼等均為獨立非執行董事。本集團於本年度的綜合財務報表經已由審核委員會審閱，彼等認為該等報表符合適用的會計準則、聯交所及法律規定，且已作出足夠披露。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑取得的資料，以及就董事所知，於本報告日期，本公司維持足夠的公眾持股量，即不少於已發行股本總數25%。

核數師

本年度的綜合財務報表已由國衛會計師事務所有限公司審計。即將舉行之股東週年大會上將提呈決議案以重新委任國衛會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席
王棣

香港，2021年3月29日

獨立核數師報告

國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致西王置業控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「**我們**」)已審計列載於第50至128頁西王置業控股有限公司(以下簡稱「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱為「**貴集團**」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「**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**」)真實而中肯地反映 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況,及截至該日止年度的綜合財務業績及綜合現金流量,並已按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(「**香港審計準則**」)進行審核。我們於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須承擔的責任」*部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「**守則**」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

商譽

請參閱綜合財務報表附註2.3及16。

關鍵審計事項

於2020年12月3日， 貴集團就物業開發項目擁有商譽約人民幣180,405,000元。管理層就商譽進行減值評估，並得出結論毋須確認減值。此結論乃依據使用價值模型達致，當中要求管理層就物業售價及建築成本、地積比率及貼現率作出重大判斷。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

與管理層減值評估相關的流程包括：

- 根據我們對相關行業的了解，利用估值專家，評估所使用的方法及關鍵假設的合適性；
- 根據我們對業務及行業的了解，判斷關鍵假設的合理性；及
- 抽樣檢查所使用的輸入數據的準確性及相關性。

我們發現，關鍵假設可獲所得憑證支持。

獨立核數師報告

發展中物業及所持已落成待售物業賬面值

請參閱綜合財務報表附註2.3及17。

關鍵審計事項

於2020年12月31日，發展中物業及所持已落成待售物業之賬面值分別為約人民幣293,878,000元及人民幣4,284,000元。管理層通過參考於正常業務過程中出售物業之銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期竣工的成本，估計發展中物業及所持已落成待售物業的可變現淨值，或由管理層按現行市況評估，其中涉及重大管理評估。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

與管理層釐定發展中物業及所持已落成待售物業之賬面值相關的流程包括：

- 評估管理層評估發展中物業及所持已落成待售物業之可變現淨值所使用的方法是否適用；
- 比對管理層的估計與相關市場數據；及
- 抽樣檢查所使用的輸入數據的準確性及相關性。

我們發現，發展中物業及所持已落成待售物業之賬面值可獲所得憑證支持。

其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告(「**其他信息**」)。

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

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，編製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，或別無其他實際可行的替代方案。

審核委員會負責監督　貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

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。本報告乃僅向　閣下(作為整體)按照百慕達1981年《公司法》第90條作出，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，如果合理預期他們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者，依賴財務報表作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

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，以及獲取充足及適當的審計憑證，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重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非為對　貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作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　貴集團持續經營能力構成重大疑慮。我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提呈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及事項。

- 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、重大審核發現等，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採取消除威脅的行動或應用防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項，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董事為郭梓俊。

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

郭梓俊
執業證書編號：P06901

香港，2021年3月29日

綜合損益表

截至12月31日止年度	附註	**2020年 人民幣千元**	2019年 人民幣千元
營業額	5	**25,228**	111,702
銷售成本		**(34,030)**	(146,746)
毛損		**(8,802)**	(35,044)
其他收入	5	**4,908**	3,305
就商譽確認的減值虧損	16	**–**	(20,178)
銷售及市場推廣開支		**(157)**	(167)
預期信貸損失模式下之減值虧損	6	**(202)**	–
行政開支		**(7,022)**	(13,464)
經營虧損		**(11,275)**	(65,548)
融資成本	7	**(14)**	(25)
	8		
除税前虧損		**(11,289)**	(65,573)
	11		
所得税抵免		**167**	13,572
年度虧損		**(11,122)**	(52,001)
以下人士應佔虧損：			
本公司擁有人		**(11,122)**	(52,001)
本公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	13		
一年度虧損		**人民幣(0.8)分**	人民幣(3.7)分

隨附的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合全面收益表

截至12月31日止年度	**2020年** **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
年度虧損	**(11,122)**	(52,001)
其他全面虧損		
於其後期間重新分類至損益的其他全面收入：		
換算海外業務的匯兑差額	**746**	838
年度全面虧損／收入總額	**(10,376)**	(51,163)
以下人士應佔虧損：		
本公司擁有人	**(10,376)**	(51,163)

隨附的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於12月31日	附註	**2020年 人民幣千元**	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	**28**	57
使用權資產	15	**1,024**	503
商譽	16	**180,405**	180,405
非流動資產總值		**181,457**	180,965
流動資產			
所持已落成待售物業	17	**4,284**	18,163
發展中物業	17	**293,878**	293,878
貿易應收款項	18	**12,611**	–
預付款項及其他應收款項	19	**89,384**	100,409
現金及現金等價物	20	**144,368**	143,833
流動資產總值		**544,525**	556,283
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	**48,926**	51,000
租賃負債	23	**551**	511
合約負債	22	**323**	1,084
應付稅項		**4,665**	4,711
應付關連公司款項	29(a)	**12,139**	10,497
流動負債總額		**66,604**	67,803
流動資產淨值		**477,921**	488,480

於12月31日	附註	**2020年 人民幣千元**	2019年 人民幣千元
資產總值減流動負債		**659,378**	669,445
減：非流動負債			
租賃負債	23	**476**	–
遞延稅項負債	24	**93,158**	93,325
非流動負債總額		**93,634**	93,325
資產淨值		**565,744**	576,120
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	25	**175,672**	175,672
儲備	27	**390,072**	400,448
權益總額		**565,744**	576,120

該等綜合財務報表經董事會於2021年3月29日批准及授權刊發，並由以下董事代為簽署：

董事
王金濤

董事
孫新虎

隨附的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								
	股本 人民幣千元	**購股權儲備** 人民幣千元	**股本儲備** 人民幣千元	**法定儲備** 人民幣千元	**繳入盈餘** 人民幣千元	**合併儲備** 人民幣千元	**匯兑波動儲備** 人民幣千元	**保留溢利** 人民幣千元	**權益總額** 人民幣千元
		(附註27)		*(附註27)*	*(附註27)*	*(附註27)*			
於2019年1月1日	175,672	1,770	102,910	52,738	373,006	(118,063)	5,427	33,823	627,283
年度虧損	–	–	–	–	–	–	–	(52,001)	(52,001)
年度其他全面收入	–	–	–	–	–	–	838	–	838
年度全面收入／(虧損)總額	–	–	–	–	–	–	838	(52,001)	(51,163)
於2019年12月31日及2020年1月1日	175,672	1,770	102,910	52,738	373,006	(118,063)	6,265	(18,178)	576,120
年度虧損	–	–	–	–	–	–	–	(11,122)	(11,122)
年度其他全面收入	–	–	–	–	–	–	746	–	746
年度全面收入／(虧損)總額	–	–	–	–	–	–	746	(11,122)	(10,376)
於2020年12月31日	**175,672**	**1,770***	**102,910***	**52,738***	**373,006***	**(118,063)***	**7,011**	**(29,300)**	**565,744**

附註：

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的綜合其他儲備人民幣390,072,000元(2019年：人民幣400,448,000元)。

隨附的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度	附註	**2020年 人民幣千元**	2019年 人民幣千元
來自經營業務的現金流量			
除税前虧損		**(11,289)**	(65,573)
就下列項目作出調整：			
利息收入	5	**(2,559)**	(1,001)
折舊－物業、廠房及設備	14	**17**	47
折舊－使用權資產	15	**584**	597
融資成本	7	**14**	25
撥回撇減所持已落成待售物業至可變現淨值	6	**–**	(929)
撇銷物業、廠房及設備的虧損	6	**16**	46
出售物業、廠房及設備的收益	5	**(340)**	–
於貿易應付款項確認之減值虧損		**202**	–
就商譽確認的減值虧損	16	**–**	20,178
		(13,355)	(46,610)
持作已落成待售物業減少		**13,879**	142,345
貿易應收款項增加		**(12,813)**	–
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		**11,369**	(8,646)
貿易及其他應付款項(減少)		**(2,088)**	(75,322)
合約負債減少		**(761)**	(342)
應付關連公司款項增加		**1,496**	2,518
經營活動(所用)／所得現金		**(2,273)**	13,943
已付中國税項		**(46)**	–
經營活動(所用)／所得現金流量淨額		**(2,319)**	13,943

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度	附註	**2020年 人民幣千元**	2019年 人民幣千元
來自投資活動的現金流量			
已收利息		**2,215**	1,001
購買物業、廠房及設備		**(4)**	–
出售物業、廠房及設備所得款項		**340**	–
投資活動所得現金流量淨額		**2,551**	1,001
來自融資活動的現金流量			
償還租賃負債		**(603)**	(615)
融資活動所得用現金流量淨額		**(603)**	(615)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		**(371)**	14,329
年初的現金及現金等價物		**143,833**	128,666
匯率變動的影響淨額		**906**	838
年末的現金及現金等價物		**144,368**	143,833
現金及現金等價物結餘分析			
現金流量表所列的現金及現金等價物	20	**144,368**	143,833

隨附的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

1. 公司及集團資料

西王置業控股有限公司(「**本公司**」)為於百慕達註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司主要營業地點已於年報之企業資料一節披露。董事認為,本公司的直接控股公司為西王投資有限公司(「**西王投資**」),為一間於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的私人公司。本公司的最終控股公司為於中華人民共和國(「**中國**」)成立的西王集團有限公司(「**西王集團**」)。

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要在中國從事物業開發及建材貿易。

附屬公司資料

主要附屬公司詳情如下:

名稱	企業註冊成立／註冊及經營地點	已發行普通／註冊股本	本公司應佔股權百分比及投票權 直接 %	間接 %	主要業務
建軒投資有限公司	英屬處女群島	15,756,000美元	100	–	投資控股
輝盛有限公司	香港	1港元	–	100	投資控股
山東西王置業有限公司#	中國	人民幣200,000,000元	–	100	物業投資及開發
西王地產有限公司	中國	人民幣200,000,000元	100	–	物業投資及開發

於中國內地成立的外資獨資企業

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

2.1 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)之規定而編製。就編製綜合財務報表而言,倘若有關資料可合理預期影響主要使用者的決定,則有關資料被當作重大。此外,綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。此等財務報表乃根據歷史成本基礎編製。此等綜合財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈報,因本集團主要業務乃在中國經營。本公司功能貨幣為香港元(「**港元**」)。本公司在中國之附屬公司之功能貨幣為人民幣。所有價值均四捨五入至最接近千位,惟另有註明者除外。

2.2 應用修訂本香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效的修訂本香港財務報告準則

於本年度,本集團已首次應用香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的「香港財務報告準則概念框架參考的修訂本」及以下對香港財務報告準則的修訂本,該等修訂本於2020年1月1日或之後開始的年度期間強制生效,以編製綜合財務報表:

- 香港財務報告準則第3號(修訂本) 業務的定義
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本) 利率指標變革
- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本) 重大的定義

香港財務報告準則的香港財務報告準則概念框架參考的修訂本及本年度的修訂本香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及╱或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

2.2 應用修訂本香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

新訂及已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列的新訂及已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則:

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本[1]
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與COVID-19相關的租金優惠[4]
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架[2]
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第2階段[5]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資[3]
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的相關修訂本(2020年)[1]
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項[2]
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約的成本[2]
香港財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年周期的年度改進[2]

1 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效。
2 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。
3 於待定日期或之後開始的年度期間生效。
4 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效。
5 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期應用所有其他新訂及修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表於可見將來造成重大影響。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

2.3 主要會計政策概要

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本集團截至2020年12月31日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(如本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時,即取得控制權。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利,則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況,包括:(a)與投資對象的其他投票權持有人的合約安排;(b)其他合約安排所產生的權利;及(c)本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表使用與本公司一致之會計政策按同一報告期間編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權當日起計入綜合賬目,並持續計入綜合賬目至該控制權終止當日為止。損益及其他全面收益之各個組成部份歸屬於本公司之擁有人及非控股權益,即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易及集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及有關本集團各成員公司間之交易之現金流量會於綜合計算時全數抵銷。倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化,本集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權之附屬公司擁有權權益變動以權益交易入賬。倘本集團失去附屬公司之控制權,則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債;(ii)任何非控股權益之賬面值;及(iii)計入權益之累計匯兑差額;並確認(i)已收取代價之公允價值;(ii)任何保留投資之公允價值;及(iii)所產生並於損益確認之任何盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔組成部份乃重新分類至損益或保留溢利(如適用),基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

業務合併或資產收購

選擇性集中性測試

由2020年1月1日生效起,本集團可選擇按個別交易基準應用選擇性集中性測試,該測試允許簡化評估所收購的活動及資產組別是否屬業務。倘所收購總資產之公允價值之絕大部分集中於單一可識別資產或一組類似的可識別資產,則符合集中性測試。所評估總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產以及遞延稅項負債之影響導致之商譽。倘符合集中性測試,則活動及資產組別獲釐定為不屬於業務且無需進一步評估。

2.3 主要會計政策概要(續)

業務合併或資產收購(續)

資產收購

倘本集團收購並不構成業務的一組資產及負債，本集團識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔之負債，方法為首先將購買價格分配至按各自之公允價值列值之投資物業(其後按公允價值模式計量)及財務資產及財務負債。購買價格餘額隨後按其於購買日期之相對公允價值分配至其他可識別資產及負債。該項交易並無產生商譽或議價購買收益。

業務合併

收購業務採用收購法入賬，共同控的業務合併除外。業務合併轉撥代價按公允價值計量，其為本集團所轉讓的資產、本集團向所收購方原擁有人產生之負債及本集團於交換所收購方之控制權發行之股權於收購日期之公允價值之總額。收購相關費用通常於產生時於損益中確認。

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合香港會計師公會頒佈之編製及呈列財務報表之框架(被於2020年10月頒佈的*財務報告概念框架*所取代)下資產及負債之定義。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公允價值確認，惟摒除：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號「所得稅」*及香港會計準則*第19號「*僱員福利*」確認及計量；
- 與所收購方以股份支付之安排，或與所訂立用以取代所收購方以股份支付之安排的本集團股份支付之安排有關之負債及股本權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「*股份支付之款項*」計量(見下文會計政策)；
- 根據香港財務報告準則第5號「*持作出售非流動資產及*終止經營業務」被分類為持作出售資產(或出售組別)乃根據該準則計量；及
- 租賃負債會以剩餘租賃付款的現值(定義見香港財務報告準則第16號)確認及計量，猶如所收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租期於收購日期起計十二個月以內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按有關租賃負債的同等金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條款。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

2.3 主要會計政策概要(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

所轉撥之代價、被收購方之任何非控股股東權益之數額及收購方先前所持有被收購方之股本權益(如有)之公允價值之總和，超過於所收購可識別資產及所承擔負債之淨額的部分乃確認為商譽。經重估後，倘已收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額，超過已轉撥代價、被收購方之任何非控股股東權益之數額及收購方先前持有被收購方權益(如有)之公允價值之總和，則超出部分乃即時於損益中確認為議價購買收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔有關附屬公司資產淨值之非控股權益初步按非控股權益應佔被收購方之可識別資產淨值之已確認金額比例或按公允價值計量。計量基準之選擇乃按每次交易為基礎。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排，則或然代價按其收購日期公允價值計量並構成業務合併轉讓代價之一部分。合資格作為計量期間調整之或然代價公允價值變動予以追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)就於收購日期存在之事實及情況獲得之額外資料所產生之調整。

或然代價之其後入賬如不合資格作為計量期間調整，則取決於或然代價之分類。分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而代價之其後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價於其後報告日期按公允價值重新計量，而相應盈虧於損益確認。

於分階段達成業務合併時，本集團先前所持收購對象股權於收購日期(即本集團取得控制權當日)重新計量至公允價值，所產生盈虧(如有)於損益或其他全面收入(視適當情況而定)確認。於收購日期前已於其他全面收入確認並按香港財務報告準則第9號計量之被收購方權益所產生金額將按猶如本集團直接出售先前所持股權之相同基準入賬。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間末尚未完成，則本集團報告未完成會計處理項目之臨時數額。該等臨時數額將於計量期間(見上文)追溯調整，並確認額外資產或負債以反映就於收購日期已存在而可能影響當日已確認數額之事實與情況(如知悉)所取得之新資料。

2.3 主要會計政策概要(續)

商譽

收購業務所產生商譽按於收購業務當日(見上文會計政策)確立之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言,商譽會被分配至預期受惠於合併之協同效益之本集團現金產生單位(「**現金產生單位**」)(或多組現金產生單位),即就內部管理目的監控商譽之最低水平且不超過經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或多組現金產生單位)每年至少一次或當有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻密地測試減值。就於任何報告期間因收購產生之商譽而言,獲分配商譽之現金產生單位(或多組現金產生單位)於該報告期間末前測試減值。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值,則減值虧損會首先用作減低任何商譽賬面值,其後則按該單位(或多組現金產生單位)內各項資產賬面值之比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位或一組現金產生單位中任何現金產生單位時,於釐定出售之損益金額時計入商譽之應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或一組現金產生單位中的現金產生單位)內業務時,所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或一組現金產生單位)部分之相對價值計量。

除商譽外的物業、廠房及設備、使用權資產的減值

於報告期間末,本集團檢討其物業、廠房及設備以及可使用年期有限的使用權資產的賬面值,以釐定該等資產是否有任何跡象顯示已出現減值虧損。倘有任何該等跡象,則會估計相關資產的可收回金額,以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備及使用權資產的可收回金額乃單獨估計。當無法單獨估計可收回金額時,本集團則估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。

於測試現金產生單位的減值時,當能夠確立合理及一致的分配基礎時,企業資產將獲分配到相關現金產生單位,否則將獲分配到能夠確立合理及一致分配基礎的最小現金產生單位組別。企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額,並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面金額進行比較。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

2.3 主要會計政策概要(續)

除商譽外的物業、廠房及設備、使用權資產的減值(續)

可收回金額為公允價值減去出售成本及使用價值中的較高者。在評估使用價值時，使用税前貼現率將估計的未來現金流量貼現至現值，該貼現率反映了當前市場對貨幣時間值的評估以及未調整未來現金流量估計數的資產(或現金產生單位)的特定風險。

倘一項資產(或一個現金產生單位)的可收回金額估計低於其賬面金額，則該資產(或一個現金產生單位)的賬面金額減至其可收回金額。對於不能按合理及一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產，本集團將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先為減少任何商譽(如適用)的賬面金額分配減值虧損，然後根據一個現金產生單位或一個現金產生單位組別的各項資產的賬面金額按比例分配到其他資產。資產的賬面值不會減至低於其公允價值減去出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零之最高者。原本應分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該現金產生單位或該現金產生單位組別的其他資產。減值虧損立即於損益中確認。

倘減值虧損其後獲撥回，則資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計，但增加的賬面值不超過假設於過往年度並無就該資產(或一個現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損而釐定的賬面值。撥回的減值虧損立即於損益中確認。

2.3 主要會計政策概要(續)

關連方

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連方：

(a) 有關人士為該人士或該人士之近親，而該人士：

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 可對本集團發揮重大影響力；或

(iii) 為本集團或本集團母公司的關鍵管理層成員；或

(b) 有關人士為符合任何以下條件的實體：

(i) 有關實體及本集團為相同集團之成員公司；

(ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；

(iii) 有關實體與本集團為相同第三方之合營企業；

(iv) 一個實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；

(v) 有關實體為本集團或與本集團有關連之實體為僱員福利而設之離職後福利計劃；

(vi) 有關實體受(a)項所述人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)項所述人士可對該實體發揮重大影響力或為該實體(或該實體之母公司)之關鍵管理層成員；及

(viii) 一個實體或其為其中一部分之集團之任何成員向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

2.3 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本值包括購入價格及將該資產投入可使用狀況及地點所須直接支付之費用。物業、廠房及設備投入運作後所產生之費用,如維修及保養費等,一般按費用產生之期間,自損益表扣除。若能符合確認條件,則重大檢查開支會於資產賬面值中資本化,列作替換。倘須定期替換大部份物業、廠房及設備,則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期之個別資產並按此作出折舊。折舊乃按個別物業、廠房及設備項目以直線法按估計可使用年期撇銷其成本值至剩餘價值計算。就此而言,主要年折舊率如下:

租賃物業裝修	20%
廠房及機器	6.3%
設備及汽車	9.5% – 31.7%

當一項物業、廠房及設備的各部份有著不同的可使用年期,這項目各部份的成本將按合理基礎分配,而每部份將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法於每個財政年度年結日進行檢討和修正(如適合)。一項物業、廠房及設備包括經首次確認之任何主要部份當出售時,或預期於將來透過使用或出售均不會帶來經濟效益時,將被終止確認。資產被終止確認時於有關年度的損益表內就其出售或報廢而確認的盈虧乃有關資產的售賣所得款淨額與賬面值的差額。在建工程指建築工程尚在進行中的樓宇,並按成本減去任何減值虧損入賬,但不會折舊。成本包括建築期間產生之直接建築成本及相關借款的資本化借款成本。在建工程於工程完成後並備用時,將重新歸入適當類別之物業、廠房及設備。

2.3 主要會計政策概要(續)

租賃

租賃的定義

倘合約授予權利在某一段時期內控制已識別資產的使用以換取代價，則該合約屬於租賃或包含租賃。

對於在首次應用日期或之後訂立或修訂的合約或因業務合併而產生的合約，本集團根據香港財務報告準則第16號於開始、修訂日期或收購日期(如適用)的定義評估合約是否屬於或包含租賃。除非合約條款及條件其後有變，否則不會重新評估該合約。作為實務中的簡易處理方法，當本集團合理預期以組合為基礎計量對財務報表的影響與組合內的獨立租賃並無重大分別時，則擁有類似特點的租賃以組合為基礎計量。

作為承租人

(i) 分配代價至合約各組成部分

就包含一項租賃組成部分及非租賃組成部分之合約而言，本集團以租賃組成部分之相關獨立價格及非租賃組成部分之匯總獨立價格為標準將合約代價分配至各租賃組成部分。

(ii) 使用權資產

本集團於租賃開始之日(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：(a)首次計量租賃負債時的金額；(b)於開始日期或之前所作出的租賃付款減任何已收租賃獎勵；(c)本集團所產生的任何初步直接成本；及(d)本集團估計就拆除及移除相關資產、還原相關資產所在地點或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定的狀況所產生的成本。

本集團已合理地確定可於租期結束時取得相關租賃資產所有權的使用權資產由開始日期起至可使用年期結束止計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線法於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。本集團於綜合財務狀況報表將使用權資產作為獨立項目呈列。

(iii) 可退還租賃按金

已付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允價值計量。初步確認時的公允價值調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的成本中。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

2.3 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

作為承租人(續)

(iv) 租賃負債

於租賃開始當日，本集團按於該日尚未支付的租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款的現值時，倘租約內含的利率難以釐定，則本集團會使用租賃開始當日的增量借款利率。租賃付款包括：(a)固定付款(包括實質的固定付款)，減任何應收租賃獎勵；(b)於開始當日，取決於指數或比率的可變租賃付款；(c)承租人根據剩餘價值保證預期由本公司應付的金額；(d)合理確定本集團將會行使的購買選擇權的行使價；及(e)就終止租賃支付的罰款(倘租賃條款反映本集團行使終止租賃選擇權)。

於開始日期後，租賃負債就利息累加及租賃付款作出調整。倘租期已改變，本集團會通過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)。

本集團於綜合財務狀況表內將租賃負債作為單獨項目呈列。

(v) 租賃修訂

倘出現下列情況，本集團將租賃修訂作為一項獨立租賃入賬：

- 修訂加入使用一項或多項相關資產的權利使租賃範圍擴大；及
- 租賃代價上升，以相應加入範圍擴大的獨立價格，以及反映特定合約情況而對獨立價格作出的任何適當調整。

就並非作為獨立租賃入賬的租賃修訂而言，本集團根據經修訂租賃的租賃條款，透過利用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。當修訂後的合約包含租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分時，本集團會根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的獨立價格總額將修訂後的合約中的代價分配至各個租賃部分。

2.3 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

作為承租人(續)

(vi) 稅項

就計算本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先會釐定稅項扣減是否由使用權資產或租賃負債產生。就稅項扣減由租賃負債產生的租賃交易而言，本集團對使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號「所得稅」規定。由於應用初始確認豁免，故與使用權資產與租賃負債之臨時差額不會於初始確認時及於租賃期內確認。

作為出租者

租賃之分類及計量

本集團為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃之條款將相關資產所有權所產生絕大部分風險及回報轉移予承租人，則合約分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於租賃淨投資，並使用各個租賃中的隱含利率計量。初始直接成本(除製造商或經銷商出租人所產生的有關費用外)納入租賃淨投資的初始計量內。利息收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期收益率。

來自經營租賃之租金收入按直線法於相關租賃之租期內在損益內確認。因磋商及安排經營租賃所產生的初步直接成本則計入已出租資產的賬面值，且該等成本於租期內按直線法確認為支出，惟按公允價值模式計量之投資物業除外。取決於指數或比率的經營租賃之可變租賃付款進行估算，並計入以直線基準於租賃期內予以確認的租賃付款總額中。

由本集團一般業務過程中產生的利息及租金收入乃呈列為其他收入。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

2.3 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

作為出租者(續)

(i) 將代價分配至合約的組成部分

倘合約包括租賃及非租賃組成部分，本集團會應用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」)，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分乃根據其相對單獨售價區分於租賃組成部分。

(ii) 可退回租賃按金

已收取可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬並初始按公允價值計量。於初始確認時之公允價值之調整被視為來自承租人之額外租賃款項。

(iii) 分租

當本集團為中介出租人時，本集團會將主租約及分租約入賬為兩項獨立合約。分租約乃參照主租約所產生的使用權資產分類為融資或經營租賃，而非參照相關資產分類。

(iv) 租賃修訂

不屬於原有條款及條件的租賃合約考慮因素的變化作為租賃修訂入賬，包括通過免除或減少租金提供的租賃獎勵。

本集團自修訂生效日期起將經營租賃修訂入賬為新租賃，將任何與原有租賃有關之預付或應計租賃付款視作新租賃之租賃付款的一部分。

2.3 主要會計政策概要(續)

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有金融資產的常規買賣均按交易日期基準確認及終止確認。常規買賣即要求在法規或市場慣例要求的時限內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，惟因客戶合約而產生的物業管理服務之貿易應收款項根據香港財務報告準則第15號作初始計量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公允價值計入損益的金融資產或金融負債除外)直接產生的交易成本，於首次確認時加入或自金融資產或金融負債(視適當情況而定)的公允價值扣除。因收購按公允價值計入損益的金融資產及金融負債直接產生的交易成本即時於損益內確認。實際利率法是一種計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及將利息收入和利息費用於有關期間分配的方法。

實際利率是將估計未來現金收入和支出(包括所有構成實際利率整體部分的已付或已收的一切費用及利率點、交易成本及其他溢價或折價)透過金融資產或金融負債的預期年期或(倘適用)更短期間準確貼現至首次確認時的賬面淨額的利率。

產生自本集團日常業務過程中的租金收入以其他收益呈列。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

2.3 主要會計政策概要(續)

金融資產

(i) 金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：(a)金融資產乃於一項目標為收取合約現金流的業務模式中持有；及(b)合約條款會導致於指定日期產生純為支付本金及未償還本金利息的現金流。

所有其他金融資產其後經損益以按公允價值列賬之方式計量，惟倘股權投資並非持作買賣及為收購人於一項香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中所確認的或然代價，則本集團可於首次應用／首次確認金融資產之日不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列股權投資其後的公允價值變動。倘屬以下情況。

一項金融資會被分類為持作出售：

- 主要是為近期出售而獲得的；或
- 於初步確認時是本集團統一管理的可辨認金融工具的一部分，並且近期實際存在短期獲利模式；或
- 是一項衍生工具(被指定為有效對沖工具的衍生工具除外)。

此外，本集團可不可撤銷地將須按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益計量的金融資產指定為按公允價值計入損益(若可消除或顯著減少會計錯配)。

2.3 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

(i) 金融資產的分類及其後計量(續)

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產及其後按公允價值計入其他全面收益的債務工具／應收款項而言，利息收入使用實際利率法確認。利息收入透過對金融資產的賬面總值使用實際利率計算，惟其後出現信用減值的金融資產(見下文)除外。就其後出現信用減值的金融資產而言，利息收入透過對金融資產自下一報告期起的攤銷成本使用實際利率確認。倘已信用減值的金融工具的信用風險減低，致使有關金融資產不再出現信用減值，利息收入乃透過對金融資產於有關資產獲確定不再出現信用減值後的報告期開始起的賬面總值使用實際利率而確認。

(ii) 按公允價值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本或以按公允價值計入其他全面收益計量或指定為按公允價值計入其他全面收益條件的金融資產以按公允價值計入損益計量。

按公允價值計入損益的金融資產按於各報告期末的公允價值計量，任何公允價值收益或虧損於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括從金融資產賺取的任何利息。

(ii) 金融資產減值

本集團對須根據香港財務報告準則第9號作出減值的金融資產(包括貿易應收款項、其他應收款項以及現金及現金等價物)的預期信用損失確認虧損撥備。預期信用損失的金額於各報告日期更新，以反映信用風險自初步確認以來的變動。

存續期預期信用損失指於相關工具的預計年期內所有可能的違約事件而產生的預期信用損失。相反，12個月預期信用損失(「**12個月預期信用損失**」)指於報告日期後12個月內因可能發生的違約事件而預期產生的部分存續期預期信用損失。評估已根據本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認存續期預期信貸損失。本集團就有大額結餘之債務人個別及／或利用具有適當分類之撥備矩陣集體評估該等資產之預期信貸損失。就所有其他工具而言，除非當信用風險自初步確認以來顯著增加，本集團需確認存續期預期信用損失，否則本集團計量虧損撥備只需確認相等於12個月預期信用損失。應否確認存續期預期信用損失乃視乎自初次確認以來，出現違約的可能性或風險有否顯著增加。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

2.3 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

(ii) 金融資產減值(續)

(i) 信用風險顯著增加

評估信用風險自首次確認以來有否顯著增加時，本集團會就金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於首次確認當日發生違約的風險進行比較。在進行有關評估時，本集團會考慮合理且可靠的定量和定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，在評估信用風險是否顯著增加時會考慮以下資料：(a)金融工具的外部(倘有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化(b)外部市場信貸風險指標顯著惡化，如信用利差顯著增加(c)業務、財務或經濟條件出現或預期出現不利變動，可能導致債務人償債能力大幅下降(d)債務人經營業績出現實際或預期出現顯著惡化；及(e)債務人的監管、經濟或技術環境出現實際或預期出現重大不利變動，可能導致債務人償債能力大幅下降。

無論上述評估的結果如何，本集團假設倘合約付款逾期超過30天，則信用風險自初次確認以來顯著增加，除非本集團有能夠說明信用風險並無顯著增加的合理可靠資料，則作別論。

儘管如此，若債務工具於報告日被認為具低信用風險，則本集團可假設該債務工具的信用風險自初始確認後未有顯著增加。債務工具在以下情況下被視為具有較低的信用風險：(i)其違約風險較低；(ii)借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量的責任；及(iii)經濟和營商狀況長遠的不利變化，可能但不一定會降低借款人履行合約現金流責任的能力。當根據全球理解的定義其內部或外部的信貸評級被評為「投資級別」時，本集團認為債務工具的信用風險較低。

本集團定期監察用以確定信用風險曾否顯著增加的標準的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前確定信用風險顯著增加。

2.3 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

(ii) 金融資產減值(續)

(ii) 違約定義

就內部信用風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。不論上文如何，本集團認為，違約於金融資產逾期超過90天後違約，除非本集團有合理可靠資料顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

(iii) 信用減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信用減值。金融資產發生信用減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財困；
- 違反合約(如違約或逾期事件)；
- 借款人的貸款人因有關借款人財困的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- 該金融資產因財困而失去活躍市場。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

2.3 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

(ii) 金融資產減值(續)

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財困及無實際收回可能時(例如對手方被清盤或已進入破產程序時或(如屬來自物業管理服務的貿易應收款項及租賃應收款項)當款項逾期超過一年時(以較早發生者為準)),本集團則撇銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適),遭撇銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撇銷構成撇除確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信用損失的計量及確認

預期信用損失的計量為違約概率、違約損失率(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口的函數。違約概率及違約損失率之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。預期信用損失的預估乃無偏概率加權平均金額,以各自發生違約的風險為權重確定。

一般而言,預期信用損失為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量間的差額(按初始確認時釐定的實際利率折現)。對於租賃應收款項,用以釐定預期信用損失的現金流量與根據香港財務報告準則第16號計量的租賃應收款項所用的現金流量相符。

就集體評估而言,本集團進行歸類時經考慮以下特徵:(a)逾期狀況;(b)債務人的性質、規模及行業;及(c) 外部信貸評級。

歸類工作經管理層定期檢討,以確保各組別成份的信用風險特徵繼續相似。

利息收入根據金融資產的賬面值總額計算,惟金融資產為信用減值的情況除外,於此情況下,利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

2.3 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

(ii) 金融資產減值(續)

(v) 預期信用損失的計量及確認(續)

本集團藉由調整所有金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟來自物業管理服務的貿易應收款項、租賃應收款項及應收貸款除外，其相應調整於虧損撥備賬中確認。

終止確認金融資產

本集團僅於對來自資產的現金流量合約權利到期時，或於將該金融資產及該資產所有權的絕大部分風險及報酬轉讓予另一實體時，方終止確認該金融資產。倘本集團並無轉讓亦無保留所有權的絕大部分風險及回報，而是繼續控制所轉讓的資產，則本集團確認其於該資產的保留權益及其可能須支付的金額的相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，並就所收取的所得款項確認抵押借貸。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價的總額的差額於損益中確認。

金融負債及權益工具

債務或權益分類

根據合約安排的實質以及金融負債及權益工具的定義，債務及權益工具獲劃分為金融負債或權益。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

2.3 主要會計政策概要(續)

金融負債及權益工具(續)

權益工具

權益工具乃是指證明一個實體的資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。本公司發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

金融負債

所有金融負債其後按實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關連公司款項及租賃負債)其後按實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

本集團僅於本集團的責任被解除、取消或到期時方終止確認金融負債。取消確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益中確認。

抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

2.3 主要會計政策概要(續)

發展中物業

發展中物業乃為擬於竣工後銷售而持有。發展中物業按成本與可變現淨值二者的較低者列賬。可變現淨值參考於一般業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期竣工成本釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。物業的發展成本包括土地使用權成本、建築成本及在開發期間產生的專業費用。物業於竣工時轉撥至待售已落成物業。除非預期有關物業發展項目的建築期長於一般營運週期，否則發展中物業於有關物業的建築工程開始時分類為流動資產。

所持已落成待售物業

所持已落成待售物業按成本與可變現淨值二者的較低者列賬。成本按未出售物業應佔土地及樓宇成本總額的分配釐定。可變現淨值由董事按個別物業基準根據當時市場價格估計釐定。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金並一般於購入後三個月內到期且對價值變動之影響不存在重大風險之短期及高度流通投資，再扣除須於要求時償還並構成本集團之現金管理一部分之銀行透支。就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款)，而其用途乃不受限制。

稅項

所得稅開支指即期應付稅款及遞延稅款的總和。

即期應付稅款乃根據當年的應稅溢利所計算。應課稅溢利與除稅前虧損不同，此乃由於其他年度應課稅項或可扣減的收入或開支以及毋須課稅或扣減的項目所致。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

2.3 主要會計政策概要(續)

稅項(續)

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所採用的相應稅基之間之暫時性差異而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差異確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時性差異確認，惟以可能有應課稅溢利可用作抵銷該等可扣減暫時性差異為限。倘暫時性差異乃是由於在一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易中初步確認(業務合併除外)資產及負債而產生，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，如因初步確認商譽而產生暫時性差異，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與投資附屬公司及聯營公司以及合營企業權益有關的應課稅暫時性差異而確認，惟本集團能控制暫時性差異的撥回，且暫時性差異可能不會在可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差異所產生的遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利以利用暫時性差異的利益，且預期該等暫時性差異會於可預見未來撥回的情況下確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末均予以檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓全部或部分資產被收回之金額為止。

遞延稅項資產及負債乃按預期負債清償或資產變現之期間適用之稅率計算，並以報告期末已經制定或大致上制定之稅率(及稅務法例)為基準。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務後果。

2.3 主要會計政策概要(續)

稅項(續)

就本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易而言，在計量遞延稅項時，本集團會先確定稅務扣減乃屬於使用權資產或租賃負債。

對於租賃負債應佔稅項扣減的租賃交易，本集團對使用權資產及租賃負債分別採用香港會計準則第12號所得稅規定。由於已應用初始確認豁免，因此初始確認相關使用權資產及租賃負債時的暫時性差異不予確認。其後因重新計量租賃負債及租賃修訂而對使用權資產及租賃負債之賬面值作出修訂所產生之暫時性差異，如不享有初始確認豁免，則於重新計量或修訂當日確認。

倘若存在法律上可強制執行之權利，可將有關相同稅務機關向相同課稅實體徵收之即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項乃屬同一課稅實體及同一稅務機關時，則遞延稅項資產可與負債作抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟與在其他全面收益中確認或直接在權益中確認的項目有關的則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收益中或直接在權益中確認。倘當期稅項或遞延稅項源自業務合併之初步會計，則稅務影響將計入業務合併之會計。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

2.3 主要會計政策概要(續)

收益及其他收入確認

來自客戶合約的收入

當本集團符合履約義務時(即當貨品或服務按特定之履約義務轉移並由客戶「控制」時)確認收入。

履約責任指一項明確貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件,則控制權為隨時間轉移,而收入則參考相關履約責任的完成進度隨時間確認:(a)客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益;(b)本集團的履約創建及增強客戶於本集團履約時控制的資產;或(c)本集團的履約未創造對本集團具有替代用途的資產,而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則,收入於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認。

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的貨品或服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反,應收款項指本集團收取代價的無條件權利,即代價付款到期前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價),而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

有關相同合約的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

2.4 主要會計政策概要(續)

收益及其他收入確認(續)

出售物業

就出售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，出售物業的收益於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點。

銷售建材

收益按與客戶簽訂的合約中指定的代價計量。本集團於將產品或服務的控制權轉移至客戶時確認收益。

本集團收益中的建材貿易收益發生於某一時間點，不包括任何重大的單獨履約義務。本集團於建材轉移時確認建材貿易收益。

委託人與代理人

當另一方參與向客戶提供貨物或服務時，本集團決定其承諾的性質為履行義務，自己提供特定的貨物或服務(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等貨物或服務(即本集團為代理人)。

如本集團於特定貨品或服務轉讓予客戶前已控制該貨品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團的履約義務是安排另一方提供特定貨物或服務，則本集團為代理人。在此情況下，本集團在另一方提供的特定貨品或服務轉移至客戶之前，並無控制該貨品或服務。當本集團作為代理人時，其確認收入的金額為其預期有權收取的任何費用或佣金，以換取另一方安排提供指定貨品或服務。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

2.3 主要會計政策概要(續)

收益及其他收入確認(續)

其他來源的收入

利息收入

利息收入採用實際利率法於其應計時確認。就信貸並無減值並以攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率用於該資產的總賬面值。就信貸出現減值的金融資產而言，實際利率用於該資產攤銷成本(即總賬面值減去虧損撥備)。

股息

末期股息經股東於股東大會上通過之後被確認為負債。在過去幾年，由董事提議的末期股息在財務狀況表之權益內中被分類為保留溢利之分派的不同部分，直至其經股東於股東大會上通過為止。根據香港公司條例(第622章)，提議的末期股息在財務報表附註中披露。

借款成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供作其擬定用途或銷售的合資格資產所產生直接借款成本，資本化為該等資產的部份成本，直至該等資產已大致上可供作其擬定用途或銷售為止。在特定借款撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入，須從資本化借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金而產生的利息及其他成本。

2.3 主要會計政策概要(續)

以股份支付款項

本公司設有購股權計劃，目的為對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付款項的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「**股本結算交易**」)。

僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公允價值計量。公允價值乃由外聘估值師使用二項式模式釐定，進一步詳情載於財務報表附註26。股本結算交易之成本會在績效及／或服務條件獲履行後之期間連同相應增加之股本權益一併於僱員福利開支確認。於每個報告期間結束時直至獲賦予日期就股本結算交易確認之累計支出反映出獲賦予期間屆滿的程度及本集團對最終將會賦予之股本工具數目之最佳估計。某一期間在損益表中扣除或計入之款項代表該期間開始及結束時確認之累計支出變動。釐定獎勵之授出日公允價值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日之公允價值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公允價值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以支銷。最終無賦予之獎勵並不確認為支出，因為非市場績效及／或服務條件未獲滿足。倘獎勵包含市場條件或非賦予條件，則無論市場條件或非賦予條件獲履行與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲履行，有關交易仍被視為一項賦予。倘股本結算獎勵之條件已修改，但符合獎勵之原有條款，則最少須確認一項支出，猶如有關條件並無修改。此外，會就任何修改確認支出，使以股份支付款項的總公允價值增加，或另行對僱員有所裨益，猶如修訂日期所衡量者。倘股本結算獎勵被註銷，則被視為其已於註銷日期賦予，而任何尚未為獎勵確認之支出被隨即確認。該情況包括任何受本集團或僱員控制之非賦予條件未獲履行之獎勵。然而，倘有新獎勵取代被註銷獎勵，並於獲授當日被指定為取代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵被視為原有獎勵之修改。尚未行使購股權之攤薄影響反映於計算每股盈利作為額外股份攤薄。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

2.3 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為該等合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「**強積金計劃**」)的僱員設立一個界定供款強積金計劃。根據強積金計劃之規則,供款額乃按僱員底薪以指定百分率計算,於應付時從損益表扣除。強積金計劃之資產由獨立基金持有,與本集團之資產分開管理。本集團對強積金計劃作出之僱主供款全數歸僱員所有。本集團於中國經營的各間附屬公司均為其全體中國員工參加當地市政府營運的中央供款計劃(「**中央供款計劃**」)。該等附屬公司須按薪金成本百分比向中央供款計劃供款。供款根據中央供款計劃的規則成為須予支付時於損益表扣除。

分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供內部報告的方式一致。主要經營決策者為作出策略決定的董事會,負責分配資源及評估經營分部表現。

個別重大營運分部不會因財務報告而綜合入賬,惟各分部具有類似的經濟性質,以及產品與服務的性質、生產過程的性質、客戶類型或級別、分銷產品或提供服務所採用方法及監管環境的性質相似的情況除外。個別不屬重大的營運分部如符合絕大部分該等標準,則可綜合入賬。

外幣

於編製各個集團實體之財務報表時,以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率確認。於報告期末,以外幣列值之貨幣項目按該日之適用匯率換算。以外幣為單位及按公允價值列賬的非貨幣項目,按釐定公允價值當日的通行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

由結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兑差額,於該等差額產生期間在損益內確認。

2.3 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

呈列綜合財務報表時，本集團業務之資產及負債均使用各報告期末適用匯率換算為本集團之呈列貨幣(即人民幣)，而其收入及支出則按該期間之平均匯率換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之匯兑差額(如有)乃確認在其他全面收益並累計在權益中之匯兑儲備(計入作非控股權益(如適用)。

出售海外業務時(即出售本集團於海外業務之全部權益、或出售涉及失去包括海外業務之附屬公司之控制權，或出售於包含海外業務的合營安排或聯營公司之部分權益(當中的保留權益成為財務資產))，本公司擁有人就該業務應佔之所有於權益累計之匯兑差額乃重新分類至損益。

此外，就並不引致本集團失去對附屬公司控制權之局部出售附屬公司而言，按比例分佔之累計匯兑差額乃重新歸屬於非控股權益，並不於損益中確認。對於所有其他局部出售(即並不引致本集團失去重大影響力或共同合約之局部出售聯營公司或共同安排，按比例分佔之累計匯兑差額乃重新分類至損益。

本公司及若干香港及海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。本集團以港元為單位的資產淨值重新換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)所產生的匯兑差額直接在其他全面收入中確認，並累計於換算儲備。累計於匯兑儲備之匯兑差額其後不會重新分類至損益。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

3. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源

於應用附註2所述的本集團會計政策時，本公司董事須就未能於其他來源取得的資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出。實際結果可能與該等估計有異。

本集團會持續檢討該等估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計的期間，則有關估計修訂將於作出修訂之期間確認，或倘修訂對本期及未來期間均會構成影響，則會於作出修訂之期間及未來期間確認。

應用會計政策時之關鍵判斷

應用本集團的會計政策時，除以下涉及估計的判斷外，管理層作出對綜合財務報表已確認金額具最重要影響的關鍵判斷如下：

3. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源(續)

應用會計政策時之關鍵判斷(續)

(i) 所得稅

遞延稅項乃就資產及負債的稅基與其作財務申報用途的賬面值於報告期末的所有暫時差額採用負債法作出撥備。如根據所有可得證據顯示，將可能有未來溢利可與未動用稅項虧損抵銷，則會就承前未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。進行確認主要涉及對已確認遞延稅項資產的特定法律實體或稅務組別的未來表現作出判斷。於考慮是否有可信證據顯示部分或全部遞延稅項資產最終將會變現時亦會考慮多項其他因素，如是否存在應課稅暫時差異、稅務規劃策略及估計可動用稅項虧損的期間。遞延稅項資產的賬面值，以及相關財務模式及預算會於報告期末審閱，而只要有足夠可信證據顯示動用承前稅項虧損的期內將有足夠應課稅溢利可用供作對銷，則該資產結餘將會下調，並於損益表中扣除。

(ii) 委託人與代理人的考慮(委託人)

本集團從事建材貿易。本集團的結論是，本集團是作為該等交易的委託人，蓋因經考慮多項指標(例如本集團主要負責履行提供貨品的承諾)後，其於指定貨品轉讓予客戶之前控制該貨品。本集團承受存貨風險。當本集團履行履約責任時，本集團按合約所訂明本集團預期有權收取的代價總額確認收入。

於截至2020年12月31日止年度，本集團就建材貿易確認收益約人民幣10,839,000元。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

3. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源(續)

應用會計政策時之關鍵判斷(續)

(iii) 土地增值稅

根據於1995年1月27日向公眾頒佈後所實施的土地增值稅(「**土地增值稅**」)暫行條例，由1994年1月1日起，所有來自轉讓中國房地產物業的收益均須就土地的增值的部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權攤銷、借款成本及所有物業開發開支)，按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。本集團旗下於中國從事物業開發業務的附屬公司須繳納土地增值稅，有關稅項已計入所得稅中。然而，中國不同城市對落實該等稅項存在差異，本集團尚未完成相關稅務機關的土地增值稅報稅表。因此，於釐定土地增值部分及其相關稅項時須作出重大判斷。無法確定於一般業務過程中的最終稅項。本集團根據管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事宜的最終稅項結果與初步入賬的金額不同，有關差額將對所得稅及土地增值稅撥備於釐定期間的金額造成影響。

估計不確定因素的主要來源

部份有關未來的主要假設及於報告期末帶來估計不確定因素的其他主要因素涉及重大風險，可導致須於下一財政年度內對資產及負債的賬面值作出重大調整，有關假設及因素於下文詳述。

(i) 商譽減值

本集團最少須每年確認一次商譽有否出現減值。釐定有否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。於估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產生單位的預期未來現金流量，並需選擇一個合適的貼現率計算該等現金流量的現值。倘實際未來現金流低於預期，或事實及環境發生變化導致調低未來現金流量或向上修訂貼現率，則或會產生重大減值虧損或進行出現減值虧損。此外，由於不確定COVID-19疫情的發展及演變，以及金融市場的波動(包括對本集團物業發展業務的潛在干擾)，估計現金流量及貼現率於本年度將更難預測。於2020年12月31日，商譽的賬面值為人民幣180,405,000元(2019年：人民幣180,405,000元)。可收回金額之計算詳情於附註16披露。

3. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源(續)

估計不確定因素的主要來源(續)

(ii) 按攤銷成本列賬的金融資產之預期信貸損失撥備

按攤銷成本列賬的金融資產之預期信貸損失撥備乃基於有關違約風險及預期損失比率的假設作出。本集團作出該等假設及選擇減值計算的輸入值時，根據本集團的過往歷史、現有市況以及於各報告期末的前瞻性估計進行判斷。所使用的關鍵假設及輸入值詳情載於附註32。於2020年12月31日，董事已評估預期信貸損失的影響有限。預期信貸損失撥備對估計的變動較為敏感。有關預期信貸損失的資料披露於附註31。

此外，本集團使用實際權益法估計並非單獨使用儲備矩陣評估的貿易應收款項的預期信貸損失。儲備率按一組不同債務人的債務人賬齡並經考慮本集團過往違約率及毋須花費不必要成本及精力可取得的合理且有理據支持的前瞻性資料而釐定。於各報告日期，本集團會重新評估過往觀察違約率並考慮前瞻性資料的變動。

4. 經營分部資料

就資源分配及表現評估而向本集團高級管理層(即主要經營決策者)匯報的資料，其重點在於物業開發業務與建材貿易業務的經營業績。

就管理而言，本集團根據其主要業務組成業務單位，並有以下兩個可呈報的經營分部：(i)物業發展業務及(ii)建材貿易業務。管理層會獨立監察本集團各經營分部的業績，以便作出資源分配及表現評估的決定。分部表現乃根據可申報分部溢利／虧損(即經調整税前溢利／虧損)評估。報告期內，計入除税前溢利的分部業績及其他分部項目如下：

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

4. 經營分部資料(續)

分部收益及業績

以下為按可呈報及經營分部對本集團營業額及業績的分析：

	物業開發		建材貿易		未分配		已綜合	
	2020年	**2019年**	**2020年**	**2019年**	**2020年**	**2019年**	**2020年**	**2019年**
	人民幣千元	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**
收益	**14,389**	111,702	**10,839**	–	**–**	–	**25,228**	111,702
分部業績	**(11,134)**	(43,869)	**107**	–	**(5,156)**	(24,984)	**(16,183)**	(68,853)
其他分部資料：								
其他收入							**4,908**	3,305
融資成本							**(14)**	(25)
除税前虧損							**(11,289)**	(65,573)

經營分部的會計政策與附註2.3所述的本集團會計政策一致。分部溢利／(虧損)乃指概無分配中央管理成本、其他收入及融資成本的每個分部溢利／(虧損)。此乃向主要營運決策者呈報以供其分配資源及評估表現的基準。

年內，本集團開始從事建材貿易業務，主要營運決策者視之為一個新的經營及報告分部。

4. 經營分部資料(續)

其他分部資料

	物業開發		建材貿易		未分配		已綜合	
	2020年	**2019年**	**2020年**	**2019年**	**2020年**	**2019年**	**2020年**	**2019年**
	人民幣千元	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**
物業、廠房及設備的折舊	**(3)**	(31)	–	–	**(14)**	(16)	**(17)**	(47)
使用權資產的折舊	–	–	–	–	**(584)**	(597)	**(584)**	(597)
預期信貸損失	**(202)**	–	–	–	–	–	**(202)**	–
撇銷物業、廠房及設備的虧損	**(16)**	(46)	–	–	–	–	**(16)**	(46)
出售物業、廠房及設備的收益	**340**	–	–	–	–	–	**340**	–
與商譽有關的已確認減值虧損	–	(20,178)	–	–	–	–	–	(20,178)

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

4. 經營分部資料(續)

地理資料

所有收益均來自中國。

非流動資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國	**28**	43
香港	**1,024**	517
	1,052	560

上述非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括商譽。

主要客戶資料

於相應年度，來自客戶的收益佔本集團總銷售超過10%者如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶 A(附註1)	**23,525**	91,477
客戶 B(附註2)	**–**	19,435

附註：

1 來自客戶A的收益約人民幣10,839,000元及人民幣12,680,000元乃分別產生自建材貿易業務及銷售物業。

2 截至2020年12月31日止年度，相應收益佔本集團總收益不超過10%。

5. 收益及其他收入

收益相當於在中國銷售物業及建材貿易所得款項。

收益及其他收入分析如下：

	2020年 **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
收益		
銷售物業	**14,389**	111,702
建材貿易	**10,839**	–
	25,228	111,702

所有收益合約期限均為一年或以下。如香港財務報告準則第15號的實際權宜所許可，並無披露分配至未履行合約的交易價格。

其他收入		
租金收入	**1,855**	2,299
來自關聯方的利息收入*(附註29(b))*	**2,556**	997
銀行利息收入	**3**	4
出售物業、廠房及設備的收益	**340**	–
其他	**154**	5
	4,908	3,305

6. 預期信貸損失模式下之減值虧損

	2020年 **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
已確認減值虧損：		
－貿易應收款項	**202**	–

減值評估詳情載於附註32。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

7. 融資成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債的利息*(附註23)*	**14**	25

8. 除税前虧損

本集團的除税前虧損經扣除／(計入)以下各項後達致：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售存貨成本	**34,030**	147,675
隨著物業出售而撥回撇減所持已落成待售物業至可變現淨值	**–**	(929)
	34,030	146,746
核數師酬金	**565**	576
核數師就非審核服務之酬金	**26**	132
折舊		
－物業、廠房及設備	**17**	47
－使用權資產	**584**	597
未有計入計量租賃負債的租賃付款	**277**	–
外匯虧損，淨額	**6**	1,043
撇銷物業、廠房及設備的虧損	**16**	46
出售物業、廠房及設備的收益	**(340)**	–
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員的薪酬)：		
－工資及薪金	**2,423**	3,256
－退休金計劃供款	**112**	252
	2,535	3,508

9. 董事及主要行政人員的薪酬

年度董事及主要行政人員的薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部規定披露如下：

	2020年 **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
袍金	**230**	233
其他酬金：		
一薪金、津貼及實物利益	**363**	338
一退休金計劃供款	**11**	27
	374	365
	604	598

(a) 獨立非執行董事

年內，支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2020年 **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
黃啟明先生	**130**	133
王安先生	**50**	50
王鎮先生	**50**	50
	230	233

年內，概無應付予獨立非執行董事的其他酬金(2019年：無)。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

9. 董事及主要行政人員的薪酬(續)

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及實物利益 人民幣千元	退休金計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度				
執行董事：				
王金濤先生(行政總裁)	**–**	**272**	**6**	**278**
王偉民先生	**–**	**91**	**5**	**96**
	–	**363**	**11**	**374**
非執行董事：				
王勇先生	**–**	**–**	**–**	**–**
王棣先生	**–**	**–**	**–**	**–**
孫新虎先生	**–**	**–**	**–**	**–**
	–	**–**	**–**	**–**
截至2019年12月31日止年度				
執行董事：				
王金濤先生	–	254	15	269
王偉民先生	–	84	12	96
	–	338	27	365
非執行董事：				
王勇先生	–	–	–	–
王棣先生	–	–	–	–
孫新虎先生	–	–	–	–
	–	–	–	–

截至2020年12月31日止年度，本公司董事或行政總裁並無放棄或同意放棄任何薪酬的安排(2019年：無)。

薪酬福利(包括董事薪酬及其他福利、酌情花紅及購股權計劃)乃根據個人表現、工作責任及年資而釐定，並參考市場情況作出檢討。

截至2020年12月31日止年度，本集團並無向任何董事及行政總裁支付任何酬金作為加入本集團的誘因，或於加入本集團時作為離職補償(2019年：無)。

10. 五名最高薪僱員

年內，五名最高薪僱員包括兩名董事(2019年：兩名董事)，彼等薪酬資料載於上文附註9。並非本公司董事或主要行政人員的餘下三名(2019年：三名)最高薪僱員的年度薪酬詳情如下：

	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	**958**	970
退休金計劃供款	**29**	29
	987	999

餘下的非董事最高薪僱員薪金介乎下列組別：

	僱員數目	
	2020年	2019年
零至人民幣1,000,000元	**3**	3

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

11. 所得稅抵免

本集團須就本集團成員公司在所在及經營之司法權區產生之溢利繳付按實體基準計算之所得稅。由於本集團於年內並無在香港產生或獲得應課稅溢利，故本集團並無就香港利得稅作出撥備(2019年：無)。於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「**該條例草案**」)，引入利得稅兩級制。該條例草案於2018年3月28日經簽署生效，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元之溢利將按8.25%之稅率徵收稅項，溢利中超過 2,000,000港元之部分將按16.5%之稅率徵收稅項。不合資格參與利得稅兩級制之集團實體之溢利將繼續按劃一稅率16.5%徵收稅項。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)，所有中國企業均須按標準企業所得稅率25%繳稅，惟受惠於指定優惠政策及條文的企業除外。於2020年，本公司於中國成立的附屬公司的適用稅率為25%(2019年：25%)。中國土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收。土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權攤銷及所有物業開發成本)。土地增值稅人民幣167,000元(2019年：人民幣93,000元)已於截至2020年12月31日止年度的綜合損益表內抵免。

	2020年 **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
本集團：		
－即期－中國	**-**	4,711
－中國的土地增值稅抵免	**(167)**	(93)
－遞延中國企業所得稅	**–**	(18,190)
年度稅項抵免總額	**(167)**	(13,572)

11. 所得稅抵免(續)

年內，根據法定所得稅稅率計算除稅前虧損的稅項開支，與本集團以實際所得稅稅率計算的稅項開支對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	2020年		2019年	
	人民幣千元	**%**	人民幣千元	%
除稅前虧損	**(11,289)**		(65,573)	
按法定稅率計算的稅項	**(2,822)**	**25.0**	(16,393)	25.0
香港附屬公司的較低法定稅率	**219**	**(1.9)**	411	(0.6)
源自先前未確認之暫時差額之利益	**–**	**–**	(18,276)	27.9
不可扣稅的開支	**2,603**	**(23.1)**	24,104	(36.8)
土地增值稅	**(167)**	**1.5**	(93)	0.1
運用過往稅項虧損	**–**	**–**	(3,325)	5.1
按本集團實際稅率計算的稅項抵免	**(167)**	**1.5**	(13,572)	20.7

12. 股息

董事會並不建議就普通股及可換股優先股派發截至2020年12月31日止年度之末期股息(2019年：無)。於2020年12月31日，可換股優先股每股人民幣1元的年度優先分派將會遞延派付。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

13. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司普通權益持有人應佔年度虧損以及年內已發行普通股的加權平均數1,408,779,382股(2019年：1,408,779,382股)計算。截至2019年12月31日及2020年12月31日止年度的每股攤薄虧損乃根據本公司普通權益持有人應佔年度虧損計算。計算所用的普通股加權平均數為計算每股基本虧損所使用的年內已發行普通股數目，以及假設於所有具攤薄潛力普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數。截至2020年及2019年12月31日止年度所呈列的每股基本虧損並無就攤薄作出調整，原因為可換股優先股及未行使購股權對所呈列的每股基本虧損並無攤薄影響。

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	2020年 **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
本公司普通權益持有人應佔虧損	**(11,122)**	(52,001)

	股份數目	
	2020年	2019年
股份		
計算每股基本及攤薄虧損所使用的年內已發行普通股加權平均數	**1,408,779,382**	1,408,779,382

14. 物業、廠房及設備

	設備及汽車 人民幣千元	**總計** 人民幣千元
成本		
於2019年1月1日	3,089	3,089
撇銷	(91)	(91)
於2019年12月31日及2019年1月1日	2,998	2,998
添置	4	4
撇銷	(48)	(48)
於2020年12月31日	**2,954**	**2,954**
累計折舊		
於2019年1月1日	2,939	2,939
年內支出	47	47
撇銷	(45)	(45)
於2019年12月31日及2019年1月1日	2,941	2,941
年內支出	17	17
撇銷	(32)	(32)
於2020年12月31日	**2,926**	**2,926**
賬面淨額		
於2019年12月31日	**57**	**57**
於2020年12月31日	**28**	**28**

15. 使用權資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	**503**	1,083
添置*(附註3)*	**1,154**	–
折舊支出	**(584)**	(597)
匯兑調整	**(49)**	17
於12月31日	**1,024**	503

附註：

1. 本集團於兩年內均有租賃樓宇作營運用途。租賃合約按兩年固定期限簽訂。於釐定租期及評估不可撤銷期間的時長時，本集團應用合約的定義並確定合約可強制執行的期間。

2. 於截至2020年12月31日止年度與租賃有關的現金流出總額約為人民幣603,000元（2019年：人民幣615,000元）。

3. 添置指位於香港的一棟租賃樓宇，租期為兩年。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

16. 商譽

	2020年 **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
於1月1日的成本，扣除累計減值	**180,405**	200,583
已確認減值虧損	**–**	(20,178)
於12月31日，扣除累計減值	**180,405**	180,405
於12月31日：		
成本	**200,583**	200,583
累計減值	**(20,178)**	(20,178)
賬面淨值	**180,405**	180,405

透過業務合併收購的商譽已分配至下列現金產生單位(「**現金產生單位**」)作減值測試：

	2020年 **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
美郡項目	**107,420**	107,420
清河項目	**72,985**	72,985
	180,405	180,405

16. 商譽(續)

上述所有現金產生單位的可收回金額均由泓亮諮詢及評估有限公司(「**泓亮**」,與本集團並無關連的獨立第三方)以使用價值釐定,而使用價值則根據高級管理層批准涵蓋三至五年期間的財政預算得出的現金流預測計算得出。於現金流量預測中使用的税前及税後貼現率分別為15.0%至15.6%(2019年:14.7%至15.4%)以及10.2%至10.7%(2019年:10.0%至10.5%)。管理層進行商譽減值測試使用的現金流預測乃以下列主要假設為依據。物業估計售價乃以:(i)同區類似物業現時的售價為依據,且預期並無增長;及(ii)物業建築成本乃以同區類似物業的實際成本為依據,並考慮到人工成本的增加及通脹等因素。

於截至2019年12月31日止年度,於出售對西王置業有限公司現金流預測造成不利影響之於青島所持已落成待售物業後,本集團來自營運的可預見未來現金流甚少。因此,於截至2019年12月31日止年度,董事確定與西王置業有限公司直接相關的商譽減值為人民幣20,178,000元。

地積比率乃根據總樓面面積除以土地面積得出,且為根據項目設計作出的估計。

	2020年	2019年
美郡項目	**3.06**	3.06
清河項目	**2.20**	2.20

貼現率-所使用的貼現率為除税前,並反映與相關單位有關的特定風險。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

17. 物業存貨

(a) 所持已落成待售物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
所持待售物業	**4,284**	18,163

於報告期末，董事評估所持待售物業是否存在任何減值的客觀證據。經考慮中國的當前市況，於截至2020年12月31日止年度，於損益內並無確認減值虧損（2019年：撇銷撥回人民幣929,000元）。

(b) 發展中物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於中國持有的土地，按成本：		
於1月1日及12月31日	**291,983**	291,983
開發開支，按成本：		
於1月1日及12月31日	**1,895**	1,895
	293,878	293,878

18. 貿易應收款項

	人民幣千元
於2020年12月31日	
貿易應收款項	**12,813**
減：預期信貸損失撥備	**(202)**
	12,611

以下為根據合約日期列示的貿易應收款項的賬齡。

	2020年
0至180日	**12,813**

本集團一般給予客戶30日的信貸期。

貿易應收款項的減值評估詳情載於附註32。

19. 預付款項及其他應收款項

	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	**80,232**	79,729
其他應收款項	**1,668**	13,252
預付税項	**7,484**	7,428
	89,384	100,409

其他應收款項之減值評估詳情載於附註32。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

20. 現金及現金等價物

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及銀行結餘	**144,368**	143,833

於報告期末，本公司於中國的一間附屬公司以人民幣計值的現金及現金等價物為人民幣143,867,000元（2019年：人民幣143,536,000元）。人民幣不可自由兑換為其他貨幣。然而，根據中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兑換為其他貨幣。於報告期末，本公司於中國內地的一間附屬公司以人民幣計值的現金及現金等價物人民幣143,090,000元（2019年：人民幣142,807,000元）已存入一間關連公司西王集團財務有限公司。存款的實際利率為1.95%至2.10%（2019年：1.95%）。銀行現金根據每日銀行存款利率，按浮息基準賺取利息。短期定期存款之期限不一，介乎一天至三個月不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並按相關短期定期存款的利率賺取利息。銀行結餘存放於信譽良好且近期無違約記錄的銀行。

21. 貿易及其他應付款項

	2020年 **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	**19,519**	16,286
其他應付款項	**29,071**	34,410
應付薪金及福利	**336**	304
	48,926	51,000

貿易應付款項

於報告期末的貿易應付款項賬齡分析(根據合約日期或發票日期)如下：

	2020年 **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
0至30日	**–**	309
31至60日	**4,737**	–
61至90日	**–**	7
超過90日	**14,782**	15,970
	19,519	16,286

貿易應付款項為免息，且一般須於一年內結清。其他應付款項為免息，並須應要求支付。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

22. 合約負債

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債	**323**	1,084

本集團收取客戶款項，而款項通常為履行合約前收取，主要源自物業銷售。

(a) 就合約負債確認的收入

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已確認計入年初合約負債結餘的收入	**1,084**	342

(b) 與銷售物業有關的尚未履行合約

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預期確認的收入：		
一一年內	**323**	1,084
	323	1,084

23. 租賃負債

於本報告期及過渡至香港財務報告準則第16號之日的本集團租賃負債的剩餘合約到期日如下表呈列：

	於2020年1月1日		於2019年12月31日	
	最低租賃付款現值 人民幣千元	**最低租賃付款總額 人民幣千元**	最低租賃付款現值 人民幣千元	最低租賃付款總額 人民幣千元
一年內	**551**	**586**	511	518
一年後但兩年內	**476**	**489**	–	–
	1,027	**1,075**	511	518
減：未來利息總開支		**(48)**		(7)
租賃義務現值		**1,027**		511

附註：

增量借款利率約為3.42%（2019年：3.04%），於損益確認的相關利息開支約為人民幣14,000元（2019年：人民幣25,000元）。

就呈報目的分析為：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動負債	**551**	511
非流動負債	**476**	–
	1,027	511

相關集團實體以功能貨幣以外的貨幣計值的租賃義務載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
港元	**1,027**	511

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

24. 遞延稅項

年內，遞延稅項負債的變動如下：

遞延稅項負債：

	銷售物業的土地增值稅 人民幣千元	收購附屬公司所產生的公允價值調整 人民幣千元	物業預付款項的預付稅項 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2019年1月1日	38,492	73,096	31	111,619
年內計入綜合損益表的遞延稅項（*附註11*）	(104)	(18,190)	–	(18,294)
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	38,388	54,906	31	93,325
年內計入綜合損益表的遞延稅項（*附註11*）	**(167)**	**–**	**–**	**(167)**
於2020年12月31日的遞延稅項負債總額	**38,221**	**54,906**	**31**	**93,158**

24. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產：

截至2020年及2019年12月31日，概無確認遞延稅項資產。概無就以下項目確認遞延稅項資產：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
稅項虧損	**169,234**	160,924
	169,234	160,924

本集團擁有稅項虧損人民幣149,870,000元(2019年：人民幣151,163,000元)，可無限期用作對銷出現虧損的公司的未來應課稅溢利。本集團擁有來自中國的稅項虧損人民幣18,235,000元(2019年：人民幣9,761,000元)，將於一至五年內屆滿，可用作對銷未來應課稅溢利。由於認為不大可能有應課稅溢利可供上述項目對銷，故並無就上述項目確認遞延稅項資產。

25. 股本

股份

	2020年 千港元	2019年 千港元
法定：		
4,000,000,000股(2019年：4,000,000,000股) 每股面值0.1港元(2019年：0.1港元)的普通股	**400,000**	400,000
2,000,000,000股(2019年：2,000,000,000股) 每股面值0.1港元(2019年：0.1港元)的 可換股優先股	**200,000**	200,000
	600,000	600,000
已發行及繳足：		
1,408,784,198股(2019年：1,408,784,198股) 每股面值0.1港元(2019年：0.1港元)的普通股	**140,879**	140,879
507,492,257股(2019年：507,492,257股) 每股面值0.1港元(2019年：0.1港元) 的可換股優先股	**50,749**	50,749
	191,628	191,628

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

26. 購股權計劃

鑒於2005年計劃已屆滿，本公司根據於2018年5月10日舉行之股東大會上獲通過的決議案採納一個購股權計劃(「**2018年計劃**」)，作為對合資格參與者為本集團所作貢獻的激勵或獎勵。2018年計劃於2018年5月10日生效，且將於該日起計十年一直維持有效，除非被另行註銷或修訂。自採納2018年計劃後，尚未根據該計劃授出任何購股權。於根據2005年計劃、2018年計劃及本集團任何其他購股權計劃可授出的所有未行使購股權獲行使時，可予發行的最高股份數目合共不得超過140,877,331股普通股。進一步授出超逾有關限額的購股權須經股東於股東大會上批准(有關參與者及其聯繫人須放棄表決)。授予本公司董事、高級行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權，均須事先取得獨立非執行董事的批准。此外，如於任何12個月期間內任何時間向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人授出超逾本公司已發行股份1%之購股權，須事先於股東大會上取得股東批准，方可作實。授出購股權的要約可於要約日期起計28日內，藉承授人支付合共1港元的象徵式代價接納。所授出購股權的行使期由董事釐定。購股權的行使價由董事釐定，但不可低於以下的最高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在聯交所的收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

該計劃項下於年內尚未行使的購股權如下：

	2020年		2019年	
	加權平均行使價每股港元	**購股權數目千股**	加權平均行使價每股港元	購股權數目千股
於1月1日及12月31日	**1.1120**	**6,400**	1.1120	6,400

26. 購股權計劃(續)

承授人	授出日期	行使期間	行使價 每股港元	於2020年 1月1日及 12月31日 購股權數目 千股
董事	2013年11月5日	2014年11月5日 至2023年11月5日	1.112	2,000
	2013年11月5日	2015年11月5日 至2023年11月5日	1.112	2,000
	2013年11月5日	2016年11月5日 至2023年11月5日	1.112	2,000
僱員	2013年11月5日	2014年11月5日 至2023年11月5日	1.112	100
	2013年11月5日	2015年11月5日 至2023年11月5日	1.112	100
	2013年11月5日	2016年11月5日 至2023年11月5日	1.112	200
				6,400

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

26. 購股權計劃(續)

於報告期末尚未行使購股權的行使價及行使期如下：

2020年

購股權數目 **千股**	**行使價*** **每股港元**	**行使期**
2,100	**1.112**	**2014年11月5日至2023年11月5日**
2,100	**1.112**	**2015年11月5日至2023年11月5日**
2,200	**1.112**	**2016年11月5日至2023年11月5日**
6,400		

2019年

購股權數目 千股	行使價* 每股港元	行使期
2,100	1.112	2014年11月5日至2023年11月5日
2,100	1.112	2015年11月5日至2023年11月5日
2,200	1.112	2016年11月5日至2023年11月5日
6,400		

* 購股權的行使價會於進行供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動時作出調整。

於報告期末，本公司於該計劃項下有6,400,000份尚未行使的購股權。於本公司目前的資本結構下，全面行使尚未行使的購股權將促使本公司發行6,400,000股額外普通股，產生額外股本640,000港元及股份溢價約6,477,000港元(相當於人民幣5,092,000元)(扣除發行開支前)。於本報告日期，附有權力可認購6,400,000股股份的購股權尚未行使及仍待行使，相當於該日本公司已發行普通股約0.45%。

27. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備及其相關變動載列於財務報表中的綜合權益變動表內。根據適用於中國登記的外資企業(「**外資企業**」)的相關法律及規例，本集團於中國的附屬公司已將部分溢利分別轉撥至有用途限制的法定儲備，以及並無用途限制的酌情儲備。

合併儲備指受共同控制的業務合併所產生的儲備。

繳入盈餘指所收購附屬公司股份的公允價值，超出就交換有關股份所發行的本公司股份的面值的部分。根據百慕達公司法，公司可於若干情況下以其繳入盈餘向其成員公司作出分派。

購股權儲備包括已授出但仍未行使的購股權的公允價值，財務報表附註2.3所載有關以股份支付款項的會計政策載有更詳盡的解釋。有關開支將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於相關購股權屆滿時轉撥至保留溢利。

28. 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2020年 **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
物業開發開支 已訂約但未撥備	**1,377**	1,497

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

29. 重大關連方交易
除於該等綜合財務報表其他章節所披露者外，下列交易於本集團及關連方之間按各方議定的條款進行：

(a) 與關連公司的未償還結餘

	附註	**2020年 人民幣千元**	2019年 人民幣千元
應付關連方款項：			
西王投資有限公司	(i)、(ii)	**8,568**	8,568
西王香港有限公司	(i)、(iii)	**1,042**	1,042
Master Team International Limited	(i)、(iii)	**2,529**	887
		12,139	10,497

(i) 與關連公司的未償還結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(ii) 本公司直接控股公司。

(iii) 本公司最終控股公司之附屬公司。

(b) 與關連方交易：

關連方名稱：	附註	**交易性質**	**2020年 人民幣千元**	2019年 人民幣千元
西王集團財務有限公司（「**西王財務**」）	5	利息收入	**2,556**	997

29. 重大關連方交易(續)

(c) 本集團主要管理人員薪酬:

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期僱員福利	**593**	571
退休金計劃供款	**9**	27
支付予主要管理人員的薪酬總額	**602**	598

有關董事及主要行政人員酬金的進一步詳情,載於財務報表附註9。

(d) 於2016年10月27日,本公司與西王集團(本公司的最終控股公司及本公司的關連人士)的附屬公司西王財務訂立金融服務框架協議,內容有關於2016年12月16日起至2019年11月30日止提供一系列金融服務,包括(但不限於)存款服務、貸款服務及其他金融服務。截至2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日止各年度及截至2019年11月30日止十一個月,於西王財務的每日最高存款結餘上限(包括應計利息)分別應為人民幣120百萬元、人民幣200百萬元、人民幣300百萬元及人民幣580百萬元。於2019年8月12日,本公司與西王財務訂立新金融服務框架協議以重續現有安排,期限自12月1日開始至2022年11月30日。於12月1日至2019年12月31日止期間,截至2020年12月31日、2021年12月31日止各年度及截至2022年11月30日止十一個月,於西王財務的每日最高存款結餘上限(包括應計利息)分別應為人民幣150百萬元、人民幣150百萬元、人民幣250百萬元及人民幣500百萬元。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
原安排下期內最高上限	**580,000**	580,000
新安排下期內最高上限	**150,000**	150,000
年末存款結餘*(附註20)*	**143,090**	142,807

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

30. 按類別劃分的金融工具
各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

	2020年 **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
金融資產－按攤銷成本列值		
貿易應收款項*(附註18)*	**12,611**	–
其他應收款項*(附註19)*	**1,668**	13,252
現金及現金等價物*(附註20)*	**144,368**	143,833
	158,647	157,085
按攤銷成本列值的金融負債		
貿易及其他應付款項*(附註21)*	**48,926**	51,000
應付關連方款項	**12,139**	10,497
租賃負債	**1,027**	511
	62,092	62,008

31. 金融工具的公允價值
於2020年及2019年12月31日，本集團金融資產及金融負債的公允價值與其賬面值相若。金融資產及負債的公允價值乃按有關工具可於自願人士在當前交易(並非強迫或清盤出售)中換取的金額入賬。管理層評估後認為，現金及現金等價物、計入貿易應收款項及其他應收款項的金融資產、計入貿易及其他應付款項的金融負債、應付關連方款項及租賃負債的公允價值與其賬面值相若，原因主要為該等工具於短期內到期。

32. 財務風險管理目標及政策
本集團主要金融工具包括現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的為就本集團的營運集資。本集團有多項其他金融資產及負債，如其他應收款項及貿易應付款項，均由其營運中直接產生。本集團金融工具所產生的主要風險為外幣風險、信貸風險及流動性風險。董事會審閱及同意管理各項風險的政策，有關政策概列於下文。

32. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險

本集團全部營業額及絕大部分銷售成本及經營開支均以人民幣計值。因此，本集團交易的貨幣風險並不重大。

信貸風險

由於本集團的應收款項來自眾多不同客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。本集團就其他金融資產(主要包括貿易應收款項、其他應收款項以及現金及現金等價物)所承受來自對方違約的最高信貸風險為該等金融資產的賬面值。為管理有關風險，存款主要存放於不同的金融機構，全部均為具高信貸質量的金融機構。於買家悉數支付款項前，本集團不會向買家發出物業擁有權證。本集團亦有其他監察程序確保會採取跟進行動收回逾期債項。

產生自客戶合約的貿易應收款項

對所有需要信貸期的客戶進行信用評估。該等評估專注於客戶過往的到期還款記錄及目前的還款能力，並考慮到客戶的特定資料及經濟環境。

本集團所面對的信貸風險主要受每位客戶的個別特徵影響，因此，當本集團對個別客戶有重大風險時，主要會產生重大集中的信貸風險。

就於中國銷售物業所產生的貿易應收款項而言，由於貿易應收款項總額的99.0%(2019年：無)及100.0%(2019年：無)分別來自本集團最大客戶及物業發展分部的五大客戶，因此本集團存在集中的信貸風險。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

32. 財務風險管理目標及政策(續)

產生自客戶合約的貿易應收款項(續)

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已委派一組人員負責釐定信貸限額及信貸審批及其他監察程序，以確保採取跟進行動以收回逾期債項。此外，管理層於各報告期末檢討各貿易債項之可收回性，以確保就不可收回之款項作出足夠之預期信貸損失撥備。本集團對貿易應收款項採用簡化方法，以就香港財務報告準則第9號所規定之預期信貸損失作出撥備。本集團按相等於存續期預期信貸損失的金額計量貿易應收款項的虧損撥備，該金額以撥備矩陣計算。由於本集團之過往信貸虧損經驗並無顯示不同客戶群之虧損模式有重大差異，故按逾期狀況計算之虧損撥備並無進一步區分本集團之不同客戶群。

下表提供有關本集團於2020年12月31日的貿易應收款項的信貸風險及預期信貸損失的資料：

	預期損失比率%	賬面值總額	虧損撥備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日			
30日內	**1.58**	**12,813**	**(202)**

於2020年及2019年12月31日，按攤銷成本計算的金融資產(包括貿易應收款項)的年末與年初預期信貸損失之虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項
	人民幣千元
於2019年1月1日、2019年12月31日及2020年1月1日	–
年內於損益中確認的虧損撥備增加	(202)
於2020年12月31日	(202)

32. 財務風險管理目標及政策(續)

產生自客戶合約的貿易應收款項(續)

貿易應收款項於不獲合理預期收回時撇銷。無法合理預期收回的指標包括(其中包括)債務人未能與本集團訂立還款計劃，以及未能於超過所協議合約條款的期間內支付合約款項。

貿易應收款項的減值虧損於經營溢利內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已撇銷的款項將計入同一項目。

預期損失比率乃根據過往兩年的實際虧損經驗計算。該等比率為反映已收集的過往數據期間的經濟狀況、目前狀況及本集團對應收款項預期年期內經濟狀況的看法之間的差異已作出調整。

有關本集團貿易應收款項所產生的信貸風險的進一步量化披露載於綜合財務報表附註18。

管理層持續監察該等債務人之財務背景及信貸能力。本集團透過與具有良好信貸記錄之交易對手進行交易，務求將風險減至最低。大部分未逾期亦未減值的應收貿易款項並無拖欠還款記錄。就此而言，董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

其他應收款項

就其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄及以往經驗，以及合理的與具支持性的前瞻性定量與定性資訊，對其他應收款項的可收回性進行定期集體評估與個別評估。董事相信，本集團其他應收款項的未償還結餘並不存在重大的固有信貸風險。

現金及現金等價物

就本集團之現金及現金等價物而言，本集團透過向高信用評級及近期並無違約記錄之金融機構存款，以減低信貸風險。鑒於銀行或金融機構的高信用評級，管理層預期任何交易對手不會有不履行責任。管理層會持續監察有關狀況，如有變動，將會採取適當行動。於2020年及2019年12月31日，本集團在銀行或金融機構存款方面並無重大集中信貸風險。

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

32. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險

本集團承受的流動資金風險輕微，原因為大部分金融資產及金融負債均於一年內到期，並且以現有股東資金及內部所得現金流量為其業務營運提供資金。

在管理流動資金風險方面，本集團監察並維持本公司董事視為足夠的銀行結餘及現金水平，以為本集團業務營運提供資金，並減低現金流量波動的影響。本公司董事定期監控目前及預期流動資金需求。

下表詳列本集團金融負債的合約到期日。下表已按金融負債的未貼現現金流量根據本集團可能需要付款的最早日期編製，並包括利息及本金現金流量。

	加權平均利率 %	應要求或一年內 人民幣千元	超過一年但少於兩年 人民幣千元	超過兩年但少於五年 人民幣千元	未貼現現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2020年12月31日						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	–	**48,926**	–	–	**48,926**	**48,926**
應付關連公司款項	–	**12,139**	–	–	**12,139**	**12,139**
租賃負債	**3.42**	**586**	**489**	–	**1,075**	**1,027**
		61,651	**489**	–	**62,140**	**62,092**

32. 財務風險管理目標及政策(續)

	加權平均利率 %	應要求或一年內 人民幣千元	超過一年但少於兩年 人民幣千元	超過兩年但少於五年 人民幣千元	未貼現現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2019年12月31日						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	–	51,000	–	–	51,000	51,000
應付關連公司款項	–	10,497	–	–	10,497	10,497
租賃負債	3.04	518	–	–	518	511
		62,015	–	–	62,015	62,008

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

32. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團管理其資本，以確保實體可持續經營，同時透過優化債項及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團的整體策略於報告期間維持不變。

本集團的資本架構包括總債項及本公司擁有人應佔權益。

本公司董事定期檢討審閱資本架構。本集團會考慮資本成本及與各類別資本有關的風險，並透過派付股息及注資平衡整體資本結構。

以下為現時及以往報告期末的淨債項對資本比率：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
總債項*(附註(i))*	**13,166**	11,008
總權益*(附註(ii))*	**565,744**	576,120
資產負債比率	**2.3%**	1.9%

附註：

(i) 債項的定義為租賃負債及應付關連公司款項，詳情載於附註23及29(a)。

(ii) 總權益包括各報告期末的股本及儲備。

33. 融資活動產生之負債的對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債		
於1月1日	**511**	1,083
融資現金流量變動		
新訂租賃	**1,154**	–
償還租賃負債	**(603)**	(615)
融資現金流量變動總額	**1,062**	468
融資成本	**14**	25
匯兑調整	**(49)**	18
於12月31日	**1,027**	511

34. 本公司財務狀況表

有關於報告期末本公司財務狀況表的資料如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	**–**	14
使用權資產	**1,024**	–
於附屬公司的投資	**217,260**	217,260
非流動資產總值	**218,284**	217,274
流動資產		
其他應收款項	**363**	387
應收附屬公司款項	**46,948**	76,801
現金及現金等價物	**220**	181
流動資產總值	**47,531**	77,369
流動負債		
其他應付款項	**1,574**	1,319
租賃負債	**551**	–
應付關連方款項	**12,139**	10,497
流動負債總額	**14,264**	11,816
流動資產淨值	**33,267**	65,553
資產總值減流動負債	**251,551**	282,827
非流動負債		
租賃負債	**476**	–
資產淨值	**251,075**	282,827
權益		
股本	**175,672**	175,672
其他儲備	**75,403**	107,155
權益總額	**251,075**	282,827

已於2021年3月29日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事
王金濤

董事
孫新虎

綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

34. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備的概要如下：

	股份溢價賬	購股權儲備	股本儲備	繳入盈餘	匯兑波動儲備	保留溢利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		附註27		*附註27*			
於2019年1月1日	–	1,770	151,442	373,006	60,929	(142,361)	444,786
年內虧損	–	–	–	–	–	(345,572)	(345,572)
年內其他全面收入	–	–	–	–	7,941	–	7,941
年內全面收入總額	–	–	–	–	7,941	(345,572)	(337,631)
於2019年12月31日	–	1,770	151,442	373,006	68,870	(487,933)	107,155
年內虧損	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(22,664)**	**(22,664)**
年內其他全面收入	**–**	**–**	**–**	**–**	**(9,088)**	**–**	**(9,088)**
年內全面收入總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**(9,088)**	**(22,664)**	**(31,752)**
於2020年12月31日	**–**	**1,770**	**151,442**	**373,006**	**59,782**	**(510,597)**	**75,403**

35. 主要的非現金交易

年內，本集團就辦公室的租賃安排分別於使用權資產及租賃負債添置非現金人民幣1,154,000元及人民幣1,154,000元(2019年：無)。

36. 批准綜合財務報表

綜合財務報表已於2021年3月29日獲董事會批准並授權刊發。

五年財務概要

	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年
截至12月31日止年度（人民幣百萬元）					
營業額	**25**	112	42	41	28
(毛損)／毛利	**(9)**	(35)	3	(12)	3
(除利息、税項、折舊及攤銷前虧損)／除利息、税項、折舊及攤銷前盈利*	**(11)**	(66)	47	(10)	(15)
經營(虧損)／溢利	**(11)**	(66)	47	(10)	(15)
(虧損)／溢利淨額	**(11)**	(52)	48	(8)	(14)
於12月31日(人民幣百萬元)					
流動資產	**545**	556	674	565	607
非流動資產	**181**	181	201	181	181
資產總額	**726**	737	875	746	788
流動負債	**67**	68	136	71	100
非流動負債	**93**	93	112	95	97
負債總額	**160**	161	248	166	197
權益總額	**566**	576	627	580	591
負債及權益總額	**726**	737	875	746	788
每股(人民幣元)					
每股基本(虧損)／盈利	**(0.01)**	(0.03)	0.03	(0.01)	(0.01)
每股普通股股息**	**–**	–	–	–	–
每股可換股優先股股息**	**–**	–	–	–	–

物業詳情

所持已落成待售物業

物業名稱	地點	概約總樓面面積 平方米	用途	本集團應佔權益
美郡項目	山東省鄒平市城南新區黛溪三路南首路東	8,149	住宅	100%
蘭亭項目	山東省鄒平市鶴伴三路以南及醴泉一路以西	982	住宅	100%

發展中物業

物業名稱	地點	概約地盤面積 平方米	估計概約總樓面面積 平方米	用途	完成階段	本集團應佔權益
美郡項目	山東省鄒平市城南新區黛溪三路南首路東	159,800	489,100	住宅及商業	在建	100%