



美瑞健康国际产业集团

Meilleure Health International Industry Group

美瑞健康國際產業集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2327)

2020 年報

一份專注 兩倍用心 三倍高效 十重保障 百倍體驗 終身受益

美瑞健康——精準健康管理



公司資料	2
聯席主席報告書	3
管理層討論與分析	9
董事會報告	20
企業管治報告	34
環境、社會及管治報告	48
董事及高級管理層履歷	97
獨立核數師報告	100
經審核綜合財務報表	
綜合損益表	104
綜合損益及其他全面收益表	105
綜合財務狀況表	106
綜合權益變動表	108
綜合現金流量表	109
綜合財務報表附註	111
五年財務摘要	209
物業詳情	210



董事會

執行董事

周旭洲先生(聯席主席)
曾文濤博士(聯席主席)
周文川女士(副主席兼行政總裁)

非執行董事

毛振華博士

獨立非執行董事

周志偉教授
高冠江先生
吳鵬先生

授權代表

周旭洲先生
周文川女士

公司秘書

李書溍先生

審核委員會

周志偉教授(主席)
高冠江先生
毛振華博士

薪酬委員會

高冠江先生(主席)
周志偉教授
曾文濤博士

提名委員會

周旭洲先生(主席)
周志偉教授
吳鵬先生

戰略委員會

毛振華博士(主席)
周旭洲先生
曾文濤博士

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

根據公司條例第XI部登記之香港總辦事處及主要營業地點

香港
金鐘
金鐘道89號
力寶中心第1座
2906室

核數師

安永會計師事務所(於二零二零年六月二十四日退任)
中匯安達會計師事務所有限公司
(於二零二零年六月二十四日獲委任)

主要往來銀行

南洋商業銀行有限公司
恒生銀行有限公司

股份過戶登記總處

Codan Services Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

公司網址

www.meilleure.com.cn

股份代號

2327



尊敬的各位股東：

本人謹代表美瑞健康國際產業集團有限公司(以下統稱為「我們」及「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)，向各位股東提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度(「報告期」)及「二零二零年財政年度」之全年業績。

近期發展

二零二零年，全球政治局勢和經濟活動均因新型冠狀病毒(「新冠病毒」)疫情(「疫情」)發生了劇烈變化，整體局勢的不確定性增強。受益於政府對疫情控制得力，中華人民共和國(「中國」)經濟率先復蘇。細胞行業受益於疫情，政策環境好轉；大眾健康意識及健康服務需求提升，大健康行業迎來新的發展機遇。本集團創新求變，積極應對，聚焦的兩大高成長性業務—工業大麻業務及健康醫療相關業務均獲得諸多進展，以高端健康管理業務為核心、大麻素醫療健康應用和細胞健康應用為驅動的「一體兩翼」戰略初見成效，並在積極應對疫情的過程中尋找到新的利潤增長點。於報告期內，本集團持續加強健康醫療相關業務與工業大麻業務上下游產業鏈佈局，加大人才引進、基礎研發、產品與營銷投入，整合海內外範圍人力資源與市場資源，提升研發能力、市場推廣能力和銷售能力，整體性提升本集團抗風險能力及佔領市場、創造可持續收入的能力。

財務表現

報告期內，本集團實現收益265.1百萬港元，較二零一九年同比增長12.9%，稅後溢利85.1百萬港元，扭虧為盈。本集團的戰略核心板塊—工業大麻業務的收入為25.4百萬港元，較二零一九年同期收入增加接近16倍。本集團在二零二零年八月推出了工業大麻護膚品品牌「麻妝」，在國內新消費市場快速增長和國貨美妝品牌影響力不斷提升的背景下，於五個月內簽訂合同銷售金額超過30百萬港元，成為有一定口碑和影響力的品牌。此外，海外工業大麻市場領域，在日本市場推出的大麻二酚(「CBD」)霧化品牌CANNERGY發展了大量線下渠道，經營態勢良好；歐洲市場CBD保健品牌Alp Releaf也即將面世。在健康醫療相關業務方面，本集團於報告期內實現收益54.8百萬港元，較二零一九年增長29.2%，該分部稅後利潤為14.1百萬港元，扭虧為盈。疫情影響之下，大眾對於健康服務需求提升以及本集團開展與新冠病毒相關的健康醫療產品銷售代理服務，以致健康醫療相關業務的收益取得增長。同時，傳統業務包括貿易業務、銷售代理服務以及物業投資及租賃業務保持穩健，該等分部收益合計為185.0百萬港元，利潤(當中不包括投資物業公平值變動及貿易應收款項減值虧損／減值虧損撥回)為61.9百萬港元，同比增長29.2%，為本集團發展提供了穩定的現金流支持。



經營概覽

健康醫療相關業務分部－健康管理與細胞健康應用業務

本集團在此業務奉行上游細胞技術多病種研發布局、下游產品服務並重的發展戰略。在產業鏈上游及產品方面繼二零一九年收購國家級高新技術企業深圳市茵冠生物科技有限公司(「茵冠生物」)，二零二零年上半年本集團繼續佈局細胞免疫療法領域，成立北京美艾康科技有限公司(「美艾康」)。由於愛滋病患者體內免疫細胞受到人類免疫力缺乏病毒侵襲，免疫系統崩潰，細菌、病毒入侵人體致使感染者引發一系列感染與惡性腫瘤。細胞免疫療法旨在刺激患者自身的免疫系統以產生或者增強抗腫瘤免疫反應，改善人體免疫系統，從而改善人類免疫力缺乏病毒感染的一系列感染，控制甚至根除癌細胞。

報告期內，美艾康與解放軍總醫院第五醫學中心、南寧市第四人民醫院、上海市公共衛生臨床中心開展臨床研究合作，已有病例入組研究。

茵冠生物亦於報告期內取得諸多業務進展。報告期內，與深圳市第三人民醫院(深圳市唯一新冠肺炎患者定點收治醫院)簽署戰略合作協議，擬共同申請幹細胞臨床研究基地，並簽訂《細胞治療臨床研究科研合作協議》，擬針對幹細胞治療失代償期肝硬化病種方向開展臨床研究；與南方醫科大學深圳醫院簽署合作協議—《針對新型冠狀病毒的CRISPR快速檢測試劑盒關鍵技術開發項目聯合開發協議》，共同展開相關技術研究及產品開發；並開展幹細胞治療缺血性腦卒中臨床研究；與武漢大學人民醫院、湖北省人民醫院、東南大學附屬中大醫院幹細胞臨床研究項目申報工作有條不紊進行中，病種針對慢性難癒性創面、股骨頭壞死、糖尿病腎病、缺血性腦卒中、急性呼吸窘迫綜合症；與其他幾家醫院的各項申報工作都在穩步進行中；與徐州醫科大學附屬口腔醫院簽訂戰略合作協議、與中山市博愛醫院簽署戰略框架合作協議。在新藥研究(「IND」)申報方面，針對膝關節骨性關節炎、糖尿病腎病、缺血性腦卒中的幹細胞藥品IND申請穩步推進中。

在資質認定與政府扶持方面，報告期內，茵冠生物再次獲得國家高新技術企業認定；獲「華南綜合細胞庫」與「華南區域細胞製備中心」資質；獲批廣東省二級病原微生物實驗室資質；獲深圳市二零二零年度戰略性新興產業專項資金生物醫藥領域扶持資金；與中國生物製品最高檢驗機構—中國食品藥品檢定研究院簽訂服務合同，技術體系獲得國家細胞製品質量認定領域的最權威性認可，為開展細胞治療臨床研究以及細胞生物製品註冊申請提供了堅實基礎。在健康管理業務方面，由於疫情影響，大眾保健需求不斷提升。本集團健康醫療相關業務收益大幅增長約29.2%，並扭虧為盈。此外，基於對改善睡眠需求的快速上升市場洞察，本集團於二零二零年正式啟動「科學優眠項目」。



報告期內，由於疫情的突然爆發，細胞技術在治療新冠肺炎及相關併發症中展現出巨大前景，國內從中央到地方政府紛紛出台政策，加速推進細胞研究及轉化應用，大眾對於健康管理的需求也不斷攀升。政策利好之下，本集團在細胞基礎研究及轉化應用進展頗多，在健康管理業務領域運營穩健，並啟動優眠新項目的開展。未來本集團將繼續發揮產業鏈佈局優勢，在健康管理與細胞轉化應用領域積極探索，加大投資、研發，不斷開發新的產品與服務，拓展對外合作，實現健康管理業務與其他版塊業務的內生關聯。

健康醫療相關業務分部－抗疫物資業務

全球範圍內，除中國以外，疫情在二零二零年全年均未得到有效遏制，疫情常態化導致抗疫物資需求始終處於高位。本集團審時度勢，化危為機，迅速應對，充分利用旗下合資企業彈性生產能力，整合海外銷售網絡和國內相關產業鏈，調整短期經營策略，參與抗疫物資的生產和國內外銷售。本集團旗下合資企業－深圳市美深瑞科技有限公司(「美深瑞」)是於二零一九年聯合知名霧化器代工廠深圳市美深威科技有限公司(「美深威」)成立的合資企業，在疫情爆發期間迅速轉型從事醫用口罩生產承接政府訂單。報告期內美深瑞口罩代工累計出貨250.2百萬隻，實現口罩收益人民幣20.9百萬元。除此之外，本集團於報告期內分別與國內知名試劑盒廠商聖湘生物科技股份有限公司及南京諾唯贊醫療科技有限公司達成深度業務合作，在全球範圍代理其新冠病毒試劑盒產品，報告期內累計銷售成交金額逾5.2百萬美元，銷售範圍已覆蓋全球六十五個國家，為國內外抗疫事業做出貢獻，並為本集團在非常時期貢獻了新的利潤增長。

工業大麻業務分部

報告期內，本集團基於對全球範圍，尤其是國內工業大麻市場的洞察分析，加速推動大麻二酚(「CBD」)下游應用，持續在多國範圍、不同領域創立及投資CBD健康消費品牌。二零一九年度本集團與知名健康霧化品牌商－深圳龍舞科技創新有限公司(「深圳龍舞」)的一家香港附屬公司在香港成立本公司的控股附屬公司瑞龍生物科技有限公司(「瑞龍生物」)，於二零一九年末瑞龍生物旗下CBD霧化品牌CANNERGY在日本首發上市，目前該品牌已在日本推出多款CBD霧化產品和保健品。報告期內，CANNERGY不斷擴大和鞏固先發優勢，生產端儲備了多家供應商，基本實現全產品線本土化生產；銷售端線上和線下雙線佈局，入駐包括Rakuten、Yahoo、Amazon、Qoo10在內的主流電商平台，並拓展包括電子煙線下實體店、高端連鎖美容院、健身房、藥妝店等在內的多個線下渠道。歐洲方面，本集團計劃通過旗下全資附屬公司Green Gold Health SA推出CBD保健品牌Alp Releaf。



鑒於CBD作為核心原料在護膚應用中卓有成效的應用前景，以及國內美妝行業的飛速發展，本集團經過半年籌備，於二零二零年八月正式推出CBD護膚品新銳品牌「麻妝」。上市五個月內，麻妝大麻葉精粹修護面膜合同銷售額已超過30百萬港元，在CBD護膚品領域創下同類目銷售紀錄新高，二零二零年十一月斬獲天貓雙十一同品類面膜銷量第一。並獲得經頭部新經濟科創媒體36氪評選「WISE 2020中國新經濟之王消費品牌與生活領域最具影響力品牌」。

為打造行業領先的CBD護膚品品牌，本集團在「麻妝」產品的研發端、生產端、推廣端及銷售渠道端均進行了厚積薄發的儲備。

在研發端方面，本集團已經啟動與著名科學家團隊、行業大型工廠等在內的包括科研、產品、功效研究等各種形式合作，加快研發符合市場需求的CBD系列護膚品。在生產端方面，本集團與國際一流大牌供應商合作，確保供應鏈的質量和響應速度。在推廣端方面，本集團重視內容營銷和數字驅動策略，與國內頂尖綜藝藝人合作共創品牌內容，精準覆蓋品牌目標客戶群體；內容投放覆蓋微信、小紅書、抖音、微博等主流社交媒體，並儲備了業內頭部長視頻平台合作資源，自建精細化投放數據模型，快速疊代。在銷售渠道端方面，本集團構建了包括天貓、微信小程序商城、小紅書商城等主流線上渠道，並儲備了極具潛力的新型美妝線下渠道。

中國作為全球擁有人口最多、國內生產總值排名第二的國家，無疑最有希望成為全球範圍內CBD最核心消費市場之一。在當前的政策環境下，CBD護膚品成為國內CBD下游應用最主流的賽道，二零二零年國內CBD護膚品備案數激增。行業熱度漸起，更多的賽道玩家造就了更快速廣泛的市場教育和用戶認知，助推CBD護膚品市場規模加速擴張。在美妝行業，隨著新銳成分疊加功效護膚品和國貨新勢力三重風口的疊加，中國有望誕生全球領先的CBD護膚品牌。

此外，本集團直至本年報日期，深耕工業大麻產業鏈，分別投資成立CBD霧化器具生產商美深瑞及戰略入股霧化科技領導者美深威，並於二零二零年十一月與雲南省工業大麻投資公司簽訂戰略合作框架協議，擬在科研、萃取、成果轉化和股權合作等方面展開全面合作。



截至報告期末，本集團在工業大麻產業鏈的下游應用佈局已經涵蓋健康霧化產品、保健品、化妝品三個領域，涵蓋國內外研發、生產、品牌在內的一體化產業鏈戰略推進順利。

二零二零年，由於疫情引發的健康問題和情緒問題，為CBD保健品創造了大量需求，將CBD用於新冠肺炎輔助治療的研究和臨床試驗也紛紛開啟。二零二零年末，聯合國麻醉藥品委員會(CND)經過投票決定將大麻及大麻相關物質從《一九六一年麻醉品單一公約》的附表四中移除，將大麻和大麻相關物質的管制等級予以降低。受國際公約放鬆的利好，全球範圍內多個國家的工業大麻政策有望更加寬鬆。在國內，雲南、黑龍江等多地政府表現出對工業大麻行業的友好態度，包括雲南省工業大麻協會等具有官方性質的行業組織紛紛誕生。總體而言，本集團認為在工業大麻行業政策與市場環境均在持續好轉，本集團將持續佈局，在上游研發端和下游市場端發力，保持先行優勢，構建品牌護城河，打造持續、健康的收入增長來源。

展望

回首二零二零年，疫情成為一場波及全球的重大危機，世界經濟遭遇重大衰退，本集團求變創新，化危為機。展望二零二一年，疫情帶來的全球性風險仍未解除，全球化趨勢逆轉，可持續發展受阻。但得益於疫情控制得力，中國國內經濟首先復蘇，並有望在二零二一年繼續引領全球增長。對本集團而言，業務層面，傳統業務將繼續保持穩健增長；兩大面向未來的核心業務佈局均在二零二零年加速推進，佈局全面，並實現研發、臨床與下游市場的突破性進展，為更強的內生增長力打下基礎，二零二一年有望延續此勢頭。

資產方面，本集團於二零二零年十二月三十一日擁有流動資產960.2百萬港元，其中包括銀行及現金結餘、可以隨時贖回的按公平值計入損益之投資及已於二零二一年一月全數收回的贖回非上市基金投資之應收代價分別為233.5百萬港元、47.8百萬港元和212.0百萬港元。這些有利因素為本集團夯實了發展基礎，贏得了競爭優勢，使得本集團有充分的底氣和信心應對不明朗的經濟形勢，乃至逆勢擴張。



本集團作為國內外擁有一定影響力的大健康產業集團公司，未來將繼續注重產業鏈佈局，並加大技術研發、產品創新和市場營銷投入，打造國際化、差異化的產品與服務，繼續推進多領域、多品類品牌矩陣，構建核心品牌競爭壁壘；本集團將持續加大各種資源包括資本、人力的投入，並加強業務板塊間的創新聯動，擴大多維度對外合作，堅持以高端健康管理為核心，以大麻素醫療健康應用和細胞健康應用為驅動的「一體兩翼」戰略，提高內生增長動力，構建提升核心競爭優勢。

在高端健康管理業務，我們開始全力複製我們的深圳診所高增長、高回報、高質量的成功業務模式到全國最有潛力的城市，不斷壯大我們大健康業務，造福國人；我們的南京診所已經於二零二一年三月份正式投入服務，這是高端健康管理戰略很重要的第一步，預計將為大健康板塊帶來新的增長點。

另外，隨著麻妝的知名度進一步提升，我們相信二零二一年麻妝產品的銷售將繼續維持高速增長。迎著工業大麻的東風，我們計劃為麻妝引入知名的工業大麻產業基金，進一步壯大股東結構。同時，我們將推動管理層激勵機制，激活管理層的積極性，繼續搶佔高增長的CBD化妝品市場。

本人預計在可見的將來，傳統業務將繼續提供穩定的現金流，而工業大麻業務及健康醫療相關業務將維持良好的增長勢頭，我們對集團未來的業務營運發展充滿信心。

致謝

本人謹代表董事會對本集團全體員工之卓越貢獻、股東之信任及商業伙伴之支持致以衷心之謝意。

聯席主席

周旭洲

香港，二零二一年三月十九日



財務回顧

本集團的財務資料概要如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	265,135	234,779
毛利	111,251	71,832
毛利率	42.0%	30.6%
其他收入及收益淨額	32,255	17,303
經營開支總額(附註)	50,408	39,860
融資成本	13,682	16,393
除稅前溢利／(虧損)	103,587	(5,344)
年度溢利／(虧損)	85,066	(23,010)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	83,439	(20,174)

附註：經營開支總額包括(i)銷售及分銷開支；及(ii)行政開支。

收益

截至二零二零年十二月三十一日止年度之收益為265.1百萬港元(二零一九年：234.8百萬港元)，主要來自(i)銷售CBD下游產品；(ii)健康醫療管理服務收入；(iii)健康醫療相關產品銷售代理服務收入；(iv)銷售健康醫療相關產品；(v)醫療美容服務收入；(vi)銷售建築材料；(vii)物業銷售及顧問諮詢服務收入；及(viii)租金收入。

收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的234.8百萬港元增加約12.9%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的265.1百萬港元。收益增加30.3百萬港元，主要由於(i)CBD下游產品的銷售增加23.9百萬港元；及(ii)自二零二零年上半年開始銷售新冠病毒相關健康醫療產品，例如新冠病毒檢測試劑盒(本集團作為一名銷售代理)，導致於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認健康醫療相關產品銷售代理服務收入9.7百萬港元。

毛利及毛利率

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之毛利為111.3百萬港元(二零一九年：71.8百萬港元)，較截至二零一九年十二月三十一日止年度增加55.0%。毛利率由截至二零一九年十二月三十一日止年度的30.6%上升至年內42.0%。

毛利增加39.5百萬港元及毛利率增加乃主要由於工業大麻業務及健康醫療相關業務的毛利分別增加19.1百萬港元及11.6百萬港元，其主要受惠於(i)二零二零年下半年推出的麻妝產品的銷售；及(ii)自二零二零年上半年開始銷售新冠病毒相關健康醫療產品(本集團作為一名銷售代理)，且該等銷售毛利率相對較高。



其他收入及收益淨額

截至二零二零年十二月三十一日止年度之其他收入及收益淨額為32.3百萬港元(二零一九年：17.3百萬港元)，較二零一九年增加15.0百萬港元或86.7%。該增加主要由於(i)匯率變動產生的正面財務影響，由截至二零一九年十二月三十一日止年度之匯兌虧損0.6百萬港元變為截至二零二零年十二月三十一日止年度之匯兌收益5.2百萬港元；(ii)按公平值計入損益之投資之公平值收益增加4.4百萬港元；及(iii)政府補助增加1.5百萬港元。

經營開支總額

截至二零二零年十二月三十一日止年度之經營開支總額為50.4百萬港元(二零一九年：39.9百萬港元)，較二零一九年增加10.5百萬港元或26.3%。該增加主要歸因於(i)銷售及分銷開支增加5.6百萬港元，主要由於為推廣我們自家品牌「麻妝」及「CANNERGY」的產品而產生的市場營銷及推廣開支；及(ii)向本集團若干董事及僱員，以及其他合資格參與者授出購股權，以激勵彼等對本集團的貢獻或潛在貢獻，因而產生以股本結算之股份付款4.3百萬港元。

融資成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度之融資成本為13.7百萬港元(二零一九年：16.4百萬港元)，較二零一九年減少2.7百萬港元或16.5%。該減少乃主要由於銀行貸款利息減少3.0百萬港元。

年度溢利／(虧損)

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得年度溢利85.1百萬港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得年度虧損23.0百萬港元。轉虧為盈之主要原因如下：

- (i) 毛利增加39.5百萬港元；
- (ii) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無產生商譽減值，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認商譽減值33.0百萬港元；
- (iii) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認出售於一家聯營公司的部分投資的收益31.7百萬港元；
- (iv) 分佔聯營公司虧損減少18.6百萬港元；
- (v) 其他收入及收益淨額增加15.0百萬港元；及
- (vi) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認出售附屬公司之收益14.1百萬港元，詳情載於下文「重大收購及出售」分節。

該等增加被投資物業公平值下跌所抵銷，投資物業公平值由截至二零一九年十二月三十一日止年度之收益22.0百萬港元變為截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損16.9百萬港元。



業務回顧

為了更準確地反映本集團之最新業務策略及營運，本集團於二零二零年重組可呈報分部之構成，現時本集團有六個業務分部，分別為(i)工業大麻業務；(ii)健康醫療相關業務；(iii)貿易業務；(iv)銷售代理服務；(v)物業投資及租賃；及(vi)物業開發。變動詳情載於本年報綜合財務報表附註7。

工業大麻業務

截至二零二零年十二月三十一日止年度內工業大麻業務所得收益為25.4百萬港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度1.5百萬港元增加近16倍。本分部業績由截至二零一九年十二月三十一日止年度虧損1.0百萬港元轉為截至二零二零年十二月三十一日止年度溢利4.0百萬港元。其主要歸因於毛利增加19.1百萬港元，其主要受惠於二零二零年下半年推出的麻妝產品的銷售。該增加被因為發展工業大麻業務令經營開支增加之12.8百萬港元所抵銷。

健康醫療相關業務

截至二零二零年十二月三十一日止年度內健康醫療相關業務所得收益為54.8百萬港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度42.4百萬港元增加29.2%。本分部業績由截至二零一九年十二月三十一日止年度虧損5.7百萬港元轉為截至二零二零年十二月三十一日止年度溢利14.1百萬港元。其主要歸因於(i)毛利增加11.6百萬港元，其主要受惠於自二零二零年上半年開始銷售新冠病毒相關健康醫療產品(本集團作為一名銷售代理)；及(ii)經營開支減少7.0百萬港元，原因為本分部於截至二零二零年十二月三十一日止年度開支控制行之有效。

貿易業務

截至二零二零年十二月三十一日止年度內貿易業務所得收益為134.0百萬港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度142.8百萬港元減少6.2%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本分部所得溢利為22.6百萬港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度7.5百萬港元增加約2倍。該增加主要歸因於(i)貿易應收款項虧損撥備變動產生的正面財務影響，由截至二零一九年十二月三十一日止年度之減值虧損3.6百萬港元變為截至二零二零年十二月三十一日止年度之減值虧損撥回3.5百萬港元；(ii)毛利率上升導致毛利增加3.6百萬港元；及(iii)經營開支減少2.9百萬港元，原因為本分部於截至二零二零年十二月三十一日止年度開支控制行之有效。

銷售代理服務

截至二零二零年十二月三十一日止年度內銷售代理服務所得收益為29.8百萬港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度29.3百萬港元增加1.7%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本分部所得溢利為24.1百萬港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度22.0百萬港元增加9.5%。此增加主要由於提供服務的成本減少1.6百萬港元，原因為本分部於截至二零二零年十二月三十一日止年度開支控制行之有效。

物業投資及租賃業務

截至二零二零年十二月三十一日止年度內物業投資及租賃業務所得收益為21.2百萬港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度18.7百萬港元增加13.4%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本分部所得溢利為1.8百萬港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度36.8百萬港元減少95.1%。減少主要由於投資物業公平值下跌，由截至二零一九年十二月三十一日止年度之收益22.0百萬港元變為截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損16.9百萬港元。



物業發展

本集團擁有位於Lot A & B, 626 Heidelberg Road, Alphington, VIC, 3078, Australia的住宅發展項目的100%權益。該項目總佔地面積約11,488平方米，總建築面積約18,752平方米。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，該項目進展良好。直至二零二零年十二月三十一日，該項目的施工協議已經簽署。所有開發設計申請(例如屋宇裝備設計、施工設計)均已獲批准，營銷材料的設計亦已完成。另外，施工管理計劃仍在審批中，該項目的建築工程預計將於二零二一年上半年展開。

財務狀況回顧

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產		
投資物業	559,685	594,177
於合營企業之投資	69,164	65,032
於聯營公司之投資	47,327	74,839
按公平值計入其他全面收益之股本投資	28,572	33,825
商譽	18,500	32,239
其他	19,433	23,927
非流動資產總額	742,681	824,039
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	348,432	31,685
發展中待售物業	245,344	216,177
銀行及現金結餘	233,467	156,229
貿易應收款項	63,174	104,689
按公平值計入損益之投資	47,813	285,723
已抵押銀行存款	–	80,276
其他	21,949	15,035
流動資產總額	960,179	889,814
資產總額	1,702,860	1,713,853
負債		
銀行貸款	150,825	310,631
遞延稅項負債	62,974	56,866
應計費用及其他應付款項	37,867	31,352
合約負債	15,814	16,132
其他	32,117	33,212
負債總額	299,597	448,193
資產淨值	1,403,263	1,265,660



於二零二零年十二月三十一日，本集團的非流動資產為742.7百萬港元(二零一九年：824.0百萬港元)，減少81.3百萬港元，主要由於(i)投資物業減少34.5百萬港元；(ii)於聯營公司之投資減少27.5百萬港元；(iii)商譽減少13.7百萬港元；及(iv)按公平值計入其他全面收益的股本投資減少5.3百萬港元。於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產為960.2百萬港元(二零一九年：889.8百萬港元)，增加70.4百萬港元，主要由於(i)預付款項、按金及其他應收款項增加316.7百萬港元；及(ii)銀行及現金結餘增加77.2百萬港元。該等增加被(i)按公平值計入損益之投資減少237.9百萬港元；及(ii)已抵押存款減少80.3百萬港元所抵銷。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之負債總額為299.6百萬港元(二零一九年：448.2百萬港元)，減少148.6百萬港元，主要由於銀行貸款減少159.8百萬港元。該減少被(i)應計費用及其他應付款項增加6.5百萬港元；及(ii)遞延稅項負債增加6.1百萬港元所抵銷。

資產淨值

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產淨值總額為1,403.3百萬港元(二零一九年：1,265.7百萬港元)，增加137.6百萬港元，主要由於(i)截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得溢利85.1百萬港元；及(ii)換算海外業務所產生的匯兌收益63.4百萬港元。該增加被按公平值計入其他全面收益之股本投資之公平值虧損8.6百萬港元所抵銷。

流動資金及財務資源

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動所得之現金淨額	70,805	25,409
投資活動所得／(所用)之現金淨額	108,138	(360,094)
融資活動(所用)／所得之現金淨額	(108,877)	327,780
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	70,066	(6,905)
匯率變動之影響	7,172	1,992
於一月一日之現金及現金等價物	156,229	161,142
於十二月三十一日之現金及現金等價物	233,467	156,229

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物總額為233.5百萬港元(二零一九年：156.2百萬港元)，當中約76.6%以人民幣列值、17.6%以港元列值、2.4%以美元列值、2.1%以澳元列值、1.2%以日圓列值及0.1%以瑞士法郎列值。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團產生經營活動現金流入淨額70.8百萬港元，主要為工業大麻業務、健康醫療相關業務、貿易業務、銷售代理服務以及物業投資及租賃產生的現金淨額。



投資活動所得現金流量淨額為108.1百萬港元，主要來自(i)按公平值計入損益之投資減少42.2百萬港元；(ii)收取一家聯營公司之股息28.3百萬港元；(iii)出售於一家聯營公司之部分投資之所得款項17.7百萬港元；及(iv)出售附屬公司產生之現金流入淨額14.0百萬港元。

融資活動所用現金流量淨額為108.9百萬港元，主要為以下項目之淨額：(i)新銀行貸款所得款項10.4百萬港元；(ii)償還銀行貸款179.7百萬港元；(iii)解除已抵押銀行存款82.7百萬港元；及(iv)支付貸款利息13.2百萬港元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為150.8百萬港元(二零一九年：310.6百萬港元)，主要用作本集團之營運資金。未動用銀行融資為31.7百萬港元(二零一九年：23.8百萬港元)。

下表載列本集團銀行貸款的組成：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
浮息港元銀行貸款	-	145,710
浮息人民幣銀行貸款	140,137	141,431
定息人民幣銀行貸款	10,688	23,490
	150,825	310,631

下表載列本集團銀行貸款的到期情況：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	30,575	128,276
第二年	19,629	41,745
第三年至五年內，包括首尾兩年	54,837	65,243
五年以上	45,784	75,367
	150,825	310,631

本集團經營及資本開支之資金來源為營運之現金流、內部流動資金、銀行融資及股權融資。本集團擁有足夠及穩定之資金來源及未動用之銀行融資以滿足未來資本開支及營運資金之需求。



本集團之資本架構

本集團之資本架構包括本公司擁有人應佔權益(即已發行股本及儲備)。

根據一般授權配售新股份

於二零一九年四月十一日，配售代理已根據一般授權項下配售協議之條款及條件成功向不少於六名承配人(彼等或彼等之最終實益擁有人為獨立第三方)配售合共360,000,000股新股份，配售價為每股配售股份0.91港元。於扣除相關配售佣金、專業費用及所有相關開支後，配售新股份籌集所得款項淨額為325.7百萬港元(每股配售股份之淨價約0.905港元)，款項擬用作投資工業大麻CBD萃取及應用業務以及作為本集團一般營運資金。

於二零二零年十二月三十一日，所得款項淨額已經以下列方式使用：

	百萬港元
於二零一九年十二月三十一日未動用之所得款項淨額	278.2
截至二零二零年十二月三十一日已動用所得款項淨額	
用於經營工業大麻業務之營運資金	(37.7)
用於住宅物業發展項目之營運資金	(11.7)
進一步收購瑞龍生物20%之股權	(2.0)
進一步收購深圳龍舞之股權	(1.6)
於二零二零年十二月三十一日未動用所得款項淨額	225.2

於二零二零年十二月三十一日，未動用所得款項淨額約212.0百萬港元為贖回於二零一九年認購之非上市基金投資之應收所得款項，而該應收所得款項已於二零二一年一月全數收回。未動用所得款項淨額之餘下結餘約13.2百萬港元存放於本集團之銀行賬戶，用作一般營運資金。

資產負債比率

本集團之資產負債比率(即債務淨額(包括銀行貸款、貿易應付款項、合約負債、應計費用及其他應付款項以及應付關聯人士款項，減銀行及現金結餘)除以本公司擁有人應佔權益及債務淨額之總和的百分比)為負數(即-1.4%)(二零一九年：14%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有現金淨額(即負債淨額)19.8百萬港元(二零一九年：債務淨額210.4百萬港元)，而本公司擁有人應佔權益為1,400.9百萬港元(二零一九年：1,259.6百萬港元)。



資本開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，購買無形資產(即電腦系統)之開支為52,000港元(二零一九年：4,000港元)，而購買物業、廠房及設備之開支則為365,000港元(二零一九年：135,000港元)。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團有關(i)應付注資一家合營企業、一家聯營公司及一個非上市長期投資；以及(ii)收購一個非上市長期投資股權(二零一九年：應付注資一家合營企業)的資本承擔為35.3百萬港元(二零一九年：3.0百萬港元)(已訂約但未於綜合財務報表撥備)。

集團資產之抵押

於二零二零年十二月三十一日，銀行貸款150.8百萬港元(二零一九年：310.6百萬港元)已由賬面值為338.7百萬港元之位於中國之投資物業(二零一九年：位於香港之投資物業、位於中國之投資物業及已抵押銀行存款，賬面值分別為62.2百萬港元、503.8百萬港元及80.3百萬港元)作抵押。

或然負債

除下文披露的訴訟可能引起的責任外，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有一項未解決訴訟，該訴訟由Feng女士對(其中包括)La Clinique de Paris International Limited(「LCDPI」)(當時為本公司之間接非全資附屬公司)之直接全資附屬公司La Clinique de Paris (HK) Limited(「LCDPHK」)展開。

於二零一六年十一月一日，Feng女士對LCDPHK及另外兩名共同被告人發出傳訊令狀，聲稱彼遭受指稱是由LCDPHK及共同被告人醫療疏忽及/或違反合約及/或失實陳述造成之個人傷害、損失及損害，而LCDPHK及共同被告人須就其員工、工作人員、代理及/或代表對Feng女士作出之治療及護理承擔替代責任(「訴訟」)。於訴訟中，Feng女士向LCDPHK及共同被告人申索未經算定損害賠償，金額約為2.3百萬港元加將予評估之利息。於二零一九年十二月三十一日，訴訟處於法庭訴訟之初步階段，原因為Feng女士及LCDPHK尚未提交任何證據。董事認為，由於訴訟於二零一九年十二月三十一日處於初步階段，故難以評估Feng女士從本集團追討任何金額之可能性。

此外，董事指出訴訟於本集團收購LCDPI前發生，而有關申索損失將如股份購買協議所規定由LCDPI前股東承擔。經考慮上述狀況，董事認為，於二零一九年十二月三十一日，毋須就申索作出撥備。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已出售LCDPI之60%已發行股本，而LCDPHK於完成該出售事項後已不再為本公司之附屬公司。因此，本集團已不再涉及該未解決訴訟。



本集團之投資策略概述

近年隨著海外地區工業大麻合法化進程的不斷加速，CBD為代表的大麻素將在醫療和消費領域得到更廣闊的應用。我們管理我們的投資組合的主要目的是把握工業大麻應用日益廣泛之市場機會，及促進於全球工業大麻市場建立本集團的業務地位。

另一方面，為保持資金流動性及提高利息收益，本集團已分配若干資金用於基金投資及多項金融產品投資，以令本集團動用資金投資於工業大麻及其他健康醫療相關業務前，盡量提高其未動用資金之回報。

重大收購及出售

於二零二零年十一月二十日，本公司之直接全資附屬公司瑞麻國際控股有限公司(「**瑞麻**」)(作為賣方)與宇城實業有限公司(「**宇城**」)(作為買方)訂立一份買賣協議，據此，瑞麻同意出售而宇城同意收購相當於德馨醫藥開發有限公司(「**德馨醫藥**」)之全部已發行的股本的200股普通股以及德馨醫藥之股東貸款，總代價為62,740,000港元(「**德馨醫藥出售事項**」)。董事認為德馨醫藥出售事項乃本公司以有利價格變現德馨醫藥及德馨醫藥所持物業價值的良機，且德馨醫藥出售事項的所得款項將改善本集團的財務狀況及增加一般營運資金。於德馨醫藥出售事項之時，宇城由執行董事及本公司控股股東周旭洲先生間接全資擁有。因此，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14A章，宇城為本公司之關連人士，而德馨醫藥出售事項構成本公司之關連交易。

於二零二零年十二月十四日，美瑞集團健康服務有限公司(「**美瑞集團健康**」)(為本公司之間接全資附屬公司)、Taiyue Inc.(「**Taiyue**」)及法國巴黎醫療保健集團有限公司(「**法國巴黎醫療保健集團**」)(於當時為本公司間接非全資附屬公司LCDPI之間接全資附屬公司)訂立一份買賣協議，據此(i)美瑞集團健康同意出售而Taiyue同意收購LCDPI之60%已發行股本，總代價為25,200,000港元(「**LCDPI出售事項**」)；及(ii)法國巴黎醫療保健集團同意出售而美瑞集團健康同意收購於當時為本公司間接非全資附屬公司的柏瑞(深圳)健康管理有限公司(「**深圳柏瑞**」)之全部股權，總代價為7,200,000港元(「**深圳診所收購事項**」)。由於於香港及上海從事提供健康管理服務的LCDPI及其附屬公司(不包括深圳柏瑞及其附屬公司(「**PRC目標集團**」))(「**BVI目標集團**」)的業績未如理想，本公司擬出售BVI目標集團，並集中資源發展PRC目標集團的健康管理業務，其潛力較BVI目標集團為佳。因此，董事認為，透過深圳診所收購事項及LCDPI出售事項，可集中發展PRC目標集團目前於中國市場從事之健康管理業務，從而加強本集團的財務狀況。於LCDPI出售事項及深圳診所收購事項之時，Taiyue持有LCDPI約27.27%已發行股本，故為其主要股東。因此，根據上市規則第14A.07(1)條，Taiyue為附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，LCDPI出售事項及深圳診所收購事項構成本公司之關連交易。



本公司已遵守上市規則第14A章項下德馨醫藥出售事項、LCDPI出售事項及深圳診所收購事項適用之披露規定，詳情載於本公司日期為二零二零年十一月二十日、二零二零年十二月十四日及二零二零年十二月十八日之公告。

除上文所披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，並無其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

所持有之重大投資

於二零二零年十二月三十一日，本集團的投資組合為193.1百萬港元(二零一九年：459.4百萬港元)，於綜合財務狀況表內記錄於不同類別，包括：

- 於聯營公司及合營企業的投資(採用權益法計量)；
- 按公平值計入其他全面收益之股本投資；
- 按公平值計入損益之投資；及
- 衍生金融資產。

於二零二零年十二月三十一日，由於本集團的投資組合中並無單一投資之賬面值佔本集團資產總值超過5%，故概無投資被視為重大投資。

重大投資或資本資產之未來計劃

除上文「資本承擔」一節所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，董事會概無批准其他重大投資或添置資本資產之計劃。

匯率波動及相關對沖之風險

本集團之收益、開支以及貨幣資產及負債主要以人民幣、港元及澳元計值。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立任何外匯遠期合約。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何有關外匯遠期合約之未變現收益或虧損。



僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團約有116名僱員(二零一九年：110名僱員)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，自損益扣除之員工成本(包括董事酬金)為32.3百萬港元(二零一九年：30.7百萬港元)。

本集團之薪酬政策與現行市場慣例一致，並按個別僱員(包括董事)工作表現及經驗釐定。除基本工資外，其他員工福利包括退休金計劃及醫療計劃。薪酬政策以及董事及本集團高級管理層成員之薪酬待遇由本公司薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)審核。

本公司採納購股權計劃，據此，合資格人士可獲授購股權以認購本公司股份。



董事會欣然提呈本年報連同本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司。主要附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註23。

業務回顧

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業務回顧及表現分析以及有關本集團未來業務發展的討論分別載於本年報第3頁至8頁的「聯席主席報告書」一節及第9頁至19頁的「管理層討論與分析」一節。

主要風險及不確定性

本集團的業績及營運取決於具有以下所概述主要風險的多個因素：

宏觀經濟變動

本集團的業務容易受整體經濟狀況及消費信貸等其他因素影響。

法律、監管和合規風險

政府政策以及監管部門制定的相關規例及指引如有任何變動，可能影響本集團的業務營運。未能遵守有關規則及規例可能導致被有關部門施加懲罰或被暫停業務營運。

聲譽及業績風險

本集團的業務有賴其聲譽以及其產品及服務質素，倘本集團的產品及服務質素受到質疑，本集團可能會失去潛在業務。

財務風險

主要財務風險載於綜合財務報表附註5。

環境政策及表現

有關本集團環保政策及表現的討論詳情載於本年報第48頁至96頁之「環境、社會及管治報告」一節。

遵守法律及法規

本集團的業務主要由本公司位於中國、香港、澳洲、日本及瑞士的附屬公司進行，而本公司為於百慕達註冊成立的控股公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。因此，我們的成立及營運須遵守中國、香港、澳洲、日本、瑞士及百慕達的相關法律及法規。於二零二零年，我們的業務在所有重大方面均遵守中國、香港、澳洲、日本、瑞士及百慕達的所有相關法律及法規。



與主要持份者的關係

本集團深明僱員、客戶及合作夥伴是我們持續穩定發展的關鍵。我們致力與僱員建立緊密關係、加強與合作夥伴的合作及向客戶提供優質產品／服務，以確保本集團的可持續發展。

僱員

本集團視員工為最重要的資源。本集團努力為員工提供一系列有競爭力的薪酬待遇、具有吸引力的晉升機會、綜合培訓課程及專業的工作環境。為協助我們吸引、挽留及激勵主要僱員，本集團已採納購股權計劃，據此合資格僱員將獲授購股權。本集團向僱員提供持續培訓。

客戶

我們於營運過程中秉承提供優質產品／服務的原則，我們相信這是滿足客戶及維護聲譽的關鍵。

供應商

我們堅信，在提供優質產品／服務方面，我們的供應商亦同樣重要。甄選供應商時，我們會考慮(其中包括)供應商的產品／服務種類、價格、聲譽、產品／服務質量及交貨時間。我們定期審核供應商資格，並淘汰無法滿足我們供應標準或規定供應商。我們所需的每種物資通常有一名以上供應商，確保我們維持充足存貨及議價能力，應對價格波動。於二零二零年我們已與供應商維持穩定的業務關係。

業績及分配

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務表現及本集團於該日期之財務狀況載於綜合財務報表第104頁至208頁。

董事會已議決不宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度之股息(二零一九年：無)。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產、負債及非控股權益概要(摘錄自己刊發之經審核財務報表並經適當重列／重新分類)載於第209頁。本概要並不構成經審核財務報表的一部分。

股本

本公司年內之股本變動詳情載於綜合財務報表附註41。



股本掛鈎協議

除了下文「購股權計劃」分節所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無訂立，亦不存在任何股本掛鈎協議。

田

購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於本年報綜合財務報表附註44。

本公司於二零一九年六月二十日之股東特別大會上批准及採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃於二零一九年六月二十八日生效，即聯交所批准購股權計劃項下購股權獲行使時發行之股份之上市及買賣的日期。購股權計劃須遵守上市規則第17章之規定。下表披露於截至二零二零年十二月三十一日止年度內各董事、本公司僱員及其他合資格參與者根據購股權計劃持有之本公司購股權之變動情況：

參與者類別	授出日期 (附註1)	行使期	行使價 港元	購股權數目					緊接授出 日期前的 每股收市價 港元	
				於二零二零年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷		於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使
(a) 董事										
曾文濤博士	12.5.2020 (附註2)	12.5.2021 – 11.5.2030 (附註4)	0.33	-	10,002,000	-	-	-	10,002,000	0.32
周文川女士	24.6.2020 (附註3)	24.6.2021 – 23.6.2030 (附註5)	0.33	-	18,000,000	-	-	-	18,000,000	0.345
董事合計				-	28,002,000	-	-	-	28,002,000	
(b) 僱員										
合共	12.5.2020 (附註2)	12.5.2021 – 11.5.2030 (附註4)	0.33	-	4,008,000	-	-	-	4,008,000	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2022 – 11.5.2030 (附註6)	0.33	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2022 – 11.5.2030 (附註7)	0.33	-	2,004,000	-	-	-	2,004,000	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2021 – 11.5.2030 (附註8)	0.33	-	11,646,000	-	(408,000)	-	11,238,000	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2022 – 11.5.2030 (附註9)	0.33	-	3,024,000	-	(204,000)	-	2,820,000	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2020 – 11.5.2030 (附註10)	0.33	-	996,000	-	-	-	996,000	0.32
僱員合計				-	24,678,000	-	(612,000)	-	24,066,000	
(c) 其他										
合共	12.5.2020 (附註2)	12.5.2021 – 11.5.2030 (附註4)	0.33	-	5,004,000	-	-	-	5,004,000	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2022 – 11.5.2030 (附註6)	0.33	-	1,998,000	-	-	-	1,998,000	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2021 – 11.5.2030 (附註8)	0.33	-	13,056,000	-	-	-	13,056,000	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2022 – 11.5.2030 (附註9)	0.33	-	504,000	-	-	-	504,000	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2020 – 11.5.2030 (附註10)	0.33	-	6,006,000	-	-	-	6,006,000	0.32
其他合計				-	26,568,000	-	-	-	26,568,000	
計劃合計				-	79,248,000	-	(612,000)	-	78,636,000	



附註：

1. 購股權之歸屬期由授出日期起計直至行使期開始止。
2. 於二零二零年五月十二日，本公司根據購股權計劃向若干合資格參與者授出61,248,000份購股權。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日之公告及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。
3. 於二零二零年五月十二日，本公司建議根據購股權計劃向周文川女士授出18,000,000份購股權。於二零二零年六月二十四日（「二零二零年股東特別大會日期」）舉行之股東特別大會上，有關批准建議向周文川女士授出購股權的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式正式通過。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日及二零二零年六月二十四日之公告以及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。
4. 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i)其中25%將於接納購股權要約之日（「接納日期」）起十二個月後歸屬；(ii)另外25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii)另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv)餘下25%將於接納日期起四十八個月後歸屬。
5. 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i)其中25%將於二零二零年股東特別大會日期起十二個月後歸屬；(ii)另外25%將於二零二零年股東特別大會日期起二十四個月後歸屬；(iii)另外25%將於二零二零年股東特別大會日期起三十六個月後歸屬；及(iv)餘下25%將於二零二零年股東特別大會日期起四十八個月後歸屬。
6. 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分三批歸屬：(i)其中三分之一將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii)另外三分之一將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iii)餘下三分之一將於接納日期起四十八個月後歸屬。
7. 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i)其中25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii)另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；(iii)另外25%將於接納日期起四十八個月後歸屬；及(iv)餘下25%將於接納日期起六十個月後歸屬。
8. 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i)其中25%將於接納日期起十二個月後歸屬；(ii)另外25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii)另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv)餘下25%將於接納日期起四十八個月後歸屬。
9. 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i)其中25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii)另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；(iii)另外25%將於接納日期起四十八個月後歸屬；及(iv)餘下25%將於接納日期起六十個月後歸屬。
10. 所授出購股權須於若干歸屬條件達成後立即歸屬，有關條件包括達致涉及若干藥品之若干研發成就、完成指定任務及相關實體之令人滿意之業務表現（視乎董事會意見而定）。

本公司根據購股權計劃於採納日期可予發行的股份總數為427,175,263股本公司股份，佔本公司於本年報日期已發行股本約10%。



購股權估值

購股權之估值載於本年報綜合財報表附註44。

儲備

年內本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註43(b)及本年報第108頁的綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算，本公司可供分派予其擁有人之儲備之總額為342,662,000港元(二零一九年：286,509,000港元)。

優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例並無有關本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購股權規定。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何本公司之上市證券。

物業、廠房及設備

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之物業、廠房及設備變動載於綜合財務報表附註18。

董事

本公司年內及直至本報告日期之董事如下：

執行董事

周旭洲先生
曾文濤博士
周文川女士

非執行董事

毛振華博士

獨立非執行董事

高冠江先生
周志偉教授
吳鵬先生



根據本公司之公司細則第87(1)條規定，每位董事須每三年輪值退任一次，並規定三分之一(或最接近三分之一但不少於三分之一)之董事須於本公司各股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值退任。因此，周旭洲先生、周文川女士及吳鵬先生將於應屆股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

董事之服務合約

周旭洲先生及周文川女士分別已與本公司訂立服務合約，由二零一九年八月三十日起計任期為三年。有關合約可由任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知而終止。

曾文濤博士自二零一九年五月二十七日起調任為執行董事。曾文濤博士已與本公司訂立服務合約，由二零一九年五月二十七日起計任期為三年。有關合約可由任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知而終止。

高冠江先生及周志偉教授已由二零一三年八月三十日起獲委任為獨立非執行董事。高冠江先生及周志偉教授已與本公司訂立服務合約，由二零二零年八月三十日起計任期為一年，而該等協議可由任何一方向另一方發出不少於兩個月之書面通知而終止。

毛振華博士已由二零一五年十月五日起獲委任為非執行董事。毛振華博士已與本公司訂立服務合約，由二零二零年十月五日起計任期為一年，而該協議可由任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知而終止。

吳鵬先生已由二零一九年五月二十七日起獲委任為獨立非執行董事。吳鵬先生已與本公司訂立服務合約，由二零一九年五月二十七日起計任期為三年，而該協議可由任何一方向另一方發出不少於兩個月之書面通知而終止。

除上文所披露者外，概無董事已與本公司訂立本集團不可以於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。



董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及短倉

於二零二零年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員擁有以下按照證券及期貨條例第352條規定由本公司存置之登記冊所載記錄之本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定)之股份、相關股份或債券之權益及短倉，或擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益或短倉)或根據上市規則須予披露之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之上述權益：

(a) 已發行股份之權益

董事姓名	個人權益 (附註1)	公司權益 (附註1)	持有之股份總數 (附註1)	佔已發行股份 總數百分比
周旭洲先生(附註2、3)	124,130,470 (L)	2,120,258,291 (L)	2,244,388,761 (L)	52.54%
	-	1,263,825,530 (S)	1,263,825,530 (S)	29.59%
曾文濤博士(附註3)	75,000,000 (L)	-	75,000,000 (L)	1.76%
周文川女士(附註3)	31,938,000 (L)	-	31,938,000 (L)	0.75%
毛振華博士(附註4)	-	113,890,000 (L)	113,890,000 (L)	2.67%
周志偉教授(附註5)	510,000 (L)	-	510,000 (L)	0.01%

附註：

- 「L」字指該人士於股份中之長倉，而「S」字指該人士於股份中之短倉。
- 該等股份由 U-Home Group International Limited、U-Home Group Investment Limited 及 Zhongjia U-Home Investment Limited 持有。
- 周旭洲先生、周文川女士及曾文濤博士為執行董事。
- 113,890,000股由達安投資有限公司實益擁有。達安投資有限公司由於香港註冊成立之有限公司中誠信(香港)投資服務有限公司(「中誠信香港」)全資擁有。中誠信香港由於中國成立之有限責任公司中誠信投資集團有限公司(「中誠信投資」)全資擁有。中誠信投資由於中國成立之有限責任公司湖北東亞實業有限公司(「湖北東亞」)擁有60%。湖北東亞由於中國成立之有限責任公司武漢華兵置業有限公司(「華兵置業」)擁有80%。華兵置業由非執行董事毛振華博士擁有99%。
- 周志偉教授為獨立非執行董事。



(b) 於購股權之權益

董事姓名	直接實益擁有 之購股權數目 (附註1)
曾文濤博士(附註2)	10,002,000 (L)
周文川女士(附註2)	18,000,000 (L)

附註：

1. 「L」字指該人士於相關股份中之長倉。
2. 曾文濤博士及周文川女士為執行董事，已根據購股權計劃獲授購股權，詳情載於上文「購股權計劃」分節。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員或彼等各自之聯繫人擁有本公司按照證券及期貨條例第352條規定所存置之登記冊所載記錄之本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券之任何權益及短倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益或短倉)或根據標準守則須知會本公司及聯交所之上述權益及短倉。



主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及短倉

於二零二零年十二月三十一日，本公司接獲以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)知會，彼等於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益及短倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況在本公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益，或被記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之主要股東登記冊，或已另行知會本公司：

於已發行股份之權益

主要股東名稱	身份	權益總額 (附註1)	佔已發行股份 總數百分比
U-Home Group International Limited(附註2)	實益擁有人	964,172,530 (L)	22.57%
		764,172,530 (S)	17.89%
U-Home Group Investment Limited(附註3)	實益擁有人	499,653,000 (L)	11.70%
		499,653,000 (S)	11.70%
宇華香港實業有限公司(附註3)	受控制法團之權益	499,653,000 (L)	11.70%
		499,653,000 (S)	11.70%
安徽宇華實業有限公司(附註3)	受控制法團之權益	499,653,000 (L)	11.70%
		499,653,000 (S)	11.70%
宇城實業有限公司(附註3)	受控制法團之權益	499,653,000 (L)	11.70%
		499,653,000 (S)	11.70%
Kambert Enterprises Limited(附註3)	受控制法團之權益	499,653,000 (L)	11.70%
		499,653,000 (S)	11.70%
U-Home Property (Group) Limited(附註3)	受控制法團之權益	499,653,000 (L)	11.70%
		499,653,000 (S)	11.70%
Zhongjia U-Home Investment Limited(附註4)	實益擁有人	656,432,761 (L)	15.37%
Shunda Investment Limited(附註2、3、4)	受控制法團之權益	2,120,258,291 (L)	49.63%
		1,263,825,530 (S)	29.59%
周旭洲先生(附註2、3、4)	受控制法團之權益	2,120,258,291 (L)	49.63%
		1,263,825,530 (S)	29.59%
	實益擁有人	124,130,470 (L)	2.91%
海通恒信租賃(香港)有限公司	持有股份保證權益人士	1,263,825,530 (L)	29.59%



附註：

1. 「L」字指該人士於股份中之長倉，而「S」字指該人士於股份中之短倉。
2. U-Home Group International Limited由Shunda Investment Limited全資及實益擁有，而該公司由周旭洲先生全資及實益擁有。
3. U-Home Group Investment Limited由宇華香港實業有限公司全資及實益擁有。宇華香港實業有限公司由安徽宇華實業有限公司全資及實益擁有。安徽宇華實業有限公司由宇城實業有限公司全資及實益擁有。宇城實業有限公司由Kambert Enterprises Limited全資及實益擁有。Kambert Enterprises Limited由U-Home Property (Group) Limited全資及實益擁有。U-Home Property (Group) Limited由Shunda Investment Limited全資及實益擁有，而該公司由周旭洲先生全資及實益擁有。
4. Zhongjia U-Home Investment Limited由Shunda Investment Limited全資及實益擁有，而該公司由周旭洲先生全資及實益擁有。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司並無接獲任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)知會，彼等於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或短倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況在本公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益，亦無接獲記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之主要股東登記冊之人士之有關知會，亦無任何人士以其他方式另行知會本公司。

關連交易及持續關連交易

於本年度內，本公司及本集團有以下關連及持續關連交易，其若干詳情須根據上市規則第14A章規定作出披露。該等交易之進一步詳情載於綜合財務報表附註47。

關連交易

除本年報「管理層討論與分析」一節「重大收購及出售」分節所披露者外，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度內並無訂立任何其他須根據上市規則第14A章作出披露之關連交易。



持續關連交易

物業銷售及顧問諮詢服務框架協議

於二零一七年十一月八日，本公司與宇業集團有限公司(為執行董事兼本公司控股股東周旭洲先生全資擁有之公司)訂立框架協議。本公司與宇業集團有限公司分別於二零一七年十二月十九日、二零一八年三月二十九日及二零二零年九月十五日進一步訂立第一份補充框架協議、第二份補充框架協議及第三份補充框架協議。

根據框架協議(經日期為二零一七年十二月十九日、二零一八年三月二十九日及二零二零年九月十五日之補充協議修訂)，本集團將提供物業銷售及顧問諮詢服務予宇業集團有限公司。另外，訂約雙方同意截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二零年十二月三十一日止年度，宇業集團有限公司就框架協議項下物業銷售及顧問諮詢服務須向本集團支付之服務費之最高年度總額將分別不會超過人民幣26,000,000元(相等於約29,424,000港元)及人民幣36,000,000元(相等於約40,741,000港元)。

於二零二零年九月十五日，本集團與宇業集團有限公司進一步訂立一份新框架協議。根據新框架協議，本集團將繼續提供物業銷售及顧問諮詢服務予宇業集團有限公司。另外，訂約雙方同意截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，宇業集團有限公司就新框架協議項下物業銷售及顧問諮詢服務須向本集團支付之服務費之最高年度總額將分別不會超過人民幣40,000,000元(相等於約45,268,000港元)。

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認該等持續關連交易乃(i)於本集團之一般及日常業務過程中訂立；(ii)交易條款為一般商業條款或不遜於向或由獨立第三方提供之條款；及(iii)根據相關協議規定進行且協議條款屬公平合理並符合本公司股東的整體利益。

本公司之核數師中匯安達會計師事務所有限公司已獲委聘以根據香港會計師公會頒佈之香港核證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的核證工作」並參照實務說明第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作出報告。中匯安達會計師事務所有限公司已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見的函件，當中載有其就本集團於上文披露的持續關連交易之發現及結論。本公司已向聯交所提交核數師函件副件。



主要客戶及供應商

於本年度，有關主要客戶及供應商分別應佔本集團之銷售及採購之資料如下：

	約佔本集團	
	總銷售百分比	總採購百分比
最大客戶	11%	
五大客戶合計	43%	
最大供應商		28%
五大供應商合計		79%

除綜合財務報表附註47(a)所披露本集團同系附屬公司支付之物業銷售及顧問諮詢服務收入外，於本年度任何時間，概無董事、彼等之聯繫人或據董事所知任何擁有本公司股本5%以上之本公司股東於該等主要客戶及供應商中擁有任何權益。

獲准許之彌償條文

本公司已就其董事及高級管理層可能會面對由企業活動產生之法律行動，為董事及行政人員之責任作適當投保安排。基於董事利益之獲准許彌償條文根據公司條例(香港法例第622章)第470條之規定於董事編製之董事會報告按照公司條例(香港法例第622章)第391(1)(a)條獲通過時生效。

退休福利計劃

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註15。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑取得之資料以及據董事所知，於本年報日期，董事確認本公司已維持上市規則所訂明超過本公司已發行股本25%的足夠公眾持股量。



董事於競爭業務的權益

於本年報日期，除了周旭洲先生於宇業集團有限公司(於中國從物業投資及租賃業務)持有股權或其他權益及／或董事職務及周文川女士為周旭洲先生之聯繫人外，概無董事或彼等各自之聯繫人被視為於與本集團業務構成或可能直接或間接構成競爭之業務中擁有權益而須根據上市規則予以披露。宇業集團有限公司所持有投資物業之性質包括店舖、停車場、住宅樓宇、辦公樓宇及酒店，全部位於中國岳陽、長沙、昆山、南京及滁州。該等由宇業集團有限公司持有之投資物業之最近年度租金收入約為人民幣101.3百萬元、賬面值約為人民幣2,366.4百萬元。

本集團之重大商業決定乃委予董事會，無論何時，當董事會認為可能出現有董事與本集團有利益衝突時，該名董事及其聯繫人與將會放棄投票。因此，董事會便能獨立於及公平於周旭洲先生的業務而營運本集團之業務。

董事購買股份或債券之權利

除上文「購股權計劃」分節所披露者外，於本年度內任何時間，概無授予任何董事或彼等各自的配偶或未成年子女透過購買本公司的股份或債券的方式而獲益的權利或由彼等行使任何權利；亦無由本公司、其控股公司、或任何其他附屬公司或同系附屬公司作出安排以令董事可於任何其他法人團體獲得該等權利。

董事於交易、安排或合約的權益

除上文「關連交易及持續關連交易」分節所披露者外，於本年度，概無董事或董事之關連實體於本公司、本公司控股公司或本公司任何附屬公司或同系附屬公司作為一方訂立對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司並未訂立或現存任何關於管理及經營本公司全部或部分重大業務的合約。

報告期後事項

於報告期結束後及直至本年報日期，董事概不知悉任何對本集團有重大影響之事件。

重大法律程序

於二零二零年十二月三十一日，就董事會所知，本集團不存在涉及任何重大法律訴訟或仲裁，也不存在任何待判或對本集團帶來威脅或針對本集團的重大法律訴訟或索賠。



稅務減免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可享有之任何稅務減免。

核數師

安永會計師事務所自二零一七年起擔任本公司之核數師，於二零二零年六月二十四日退任，中匯安達會計師事務所有限公司於二零二零年六月二十四日獲委任為本公司之核數師。

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由中匯安達會計師事務所有限公司審核，中匯安達會計師事務所有限公司將於應屆股東週年大會上退任，惟符合資格並願意膺選連任。續聘中匯安達會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

股東週年大會

本公司之二零二一年股東週年大會將於二零二一年六月二十四日(星期四)上午十一時正假座香港中環德輔道中141號中保集團大廈9樓901-905室舉行，股東週年大會通告將於適當時候刊發及寄發。

暫停過戶登記以確保股東有權出席股東週年大會並於會上投票

本公司將於二零二一年六月十八日(星期五)至二零二一年六月二十四日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份過戶。為符合資格出席將於二零二一年六月二十四日(星期四)舉行之股東週年大會，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二一年六月十七日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓以作登記。

代表董事會
執行董事兼行政總裁
周文川

香港，二零二一年三月十九日



企業管治常規

董事會認為良好之企業管治常規對本集團之有效管理至為重要。本公司致力做到上市規則附錄14所載《企業管治守則》及《企業管治報告》(「**企管守則**」)之守則條文原則所著重之透明度、問責性及獨立性，以保障股東及持份者之權利、提升股東價值及確保妥善管理公司資產。

董事會認為於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度內，本公司已採納上市規則附錄14所載的企管守則的原則及遵守所有適用守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為其本身董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，所有董事已確認於截至二零二零年十二月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則所規定之標準。

董事會

董事會之組成

於本年報日期，董事會包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

除本年報內「董事及高級管理層履歷」一節披露者外，董事與董事會之間概無其他財務、業務、家族或其他重大／相關關係，而董事會之組成如下：

執行董事

周旭洲先生(聯席主席)

曾文濤博士(聯席主席)

周文川女士(副主席)

非執行董事

毛振華博士

獨立非執行董事

周志偉教授

高冠江先生

吳鵬先生



於截至二零二零年十二月三十一日止年度曾舉行八次董事會會議。下表詳列董事出席截至二零二零年十二月三十一日止年度內所舉行之股東大會及董事會會議之記錄：

董事會成員	出席／舉行會議次數	
	董事會會議	股東大會 ¹
執行董事		
周旭洲先生(聯席主席)	8/8	3/3
曾文濤博士(聯席主席)	8/8	3/3
周文川女士(副主席)	8/8	3/3
非執行董事		
毛振華博士	8/8	3/3
獨立非執行董事		
周志偉教授	8/8	3/3
高冠江先生	8/8	3/3
吳鵬先生	8/8	3/3

附註：

1. 本公司於二零二零年曾舉行三次股東大會，分別為於二零二零年六月二十四日舉行之二零二零年股東週年大會及股東特別大會以及於二零二零年十一月四日舉行之股東特別大會。

除上述董事會會議外，董事會就若干事宜的同意及／或批准亦透過書面決議案方式取得。

本公司已根據上市規則委任足夠數目之獨立非執行董事，包括具備適當之專業資格，或會計或相關財務管理專業知識之人士。彼等已致力就本公司之穩定經營及發展向本公司提供專業意見。彼等亦進行監督及協調工作，以保障本公司及其股東之利益。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則之規定就其獨立性發出之書面年度確認。根據上市規則所載之獨立性指引，本公司認為所有獨立非執行董事均為具備獨立身份。



董事會之運作

董事會監察本集團之策略性發展，並釐定本集團之目標、策略及政策。董事會亦監督及控制營運及財務表現，務求達到本集團之策略目標。所有董事會成員均能及時獲得有關本集團之適當業務文件及資料。所有董事及董事委員會成員可在彼等需要時，向外部法律顧問及其他專業人士尋求獨立意見，費用由本集團承擔。

四個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及戰略委員會已告成立，以監察本集團有關方面之事務。董事會已授權本公司及其附屬公司之管理層負責本集團業務之日常管理及運作。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，董事會已舉行八次會議以討論及制定本集團之整體策略、審閱財務表現及其他需要董事會決策之重要事宜。

企業管治職能

由於本公司並無成立企業管治委員會，因此由董事會負責執行下列企業管治職能，包括：

- (i) 制定及檢討本公司企業管治之政策及常規並提出建議；
- (ii) 檢討及監督董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監督本公司的政策及措施，確保符合法律及監管規定；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規手冊(如有)；及
- (v) 檢討本公司遵守企管守則之情況及審閱其企業管治報告之披露。

聯席主席及行政總裁

周旭洲先生及曾文濤博士為本公司之聯席主席，主要負責董事會之管理。周文川女士為本公司之行政總裁(「行政總裁」)，獲授權及負責本集團業務之日常管理，以及實施獲批准之策略以達致整體業務目標。

非執行董事任期

非執行董事已與本公司訂立服務合約，為期一年或直至根據本公司之公司細則輪值告退(以較早者為準)。



專業發展

為協助董事之持續專業發展，本公司鼓勵董事出席相關之座談會以發展及更新彼等之知識及技能。全體董事亦有出席持續專業發展計劃，如由合資格專業人士所舉辦之外部座談會，發展及重溫與彼等對董事會之貢獻有關之知識及技能。各董事所接受之培訓記錄由本公司之公司秘書(「公司秘書」)保管及更新。

執行董事周旭洲先生、曾文濤博士及周文川女士、非執行董事毛振華博士以及獨立非執行董事高冠江先生、周志偉教授及吳鵬先生均已出席香港中文大學、香港會計師公會、香港證券及投資學會及香港董事學會等舉辦之多次研討會及會議，發展及更新彼等之知識，以確保彼等繼續對董事會作出貢獻。全體董事亦了解到持續專業發展之重要性並承諾參與任何合適之培訓，以發展及重溫彼等之知識及技能。

薪酬委員會

於二零二零年十二月三十一日，薪酬委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即曾文濤博士，高冠江先生及周志偉教授組成。高冠江先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職權範圍已參考企管守則作出檢討。薪酬委員會的職權範圍於本公司及聯交所網站登載，亦可向公司秘書索取。

薪酬委員會的主要職責為就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議。薪酬待遇包括實物福利，退休金權利及補償金，包括因失去或終止其職務或委任而應付的任何補償。

薪酬委員會的主要職能包括：

1. 就全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及設立制訂薪酬政策的正式透明程序向董事會作出推薦建議；
2. 經參考董事會的企業目標及目的後，審核及批准管理層薪酬建議；
3. 向董事會建議個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇，包括實物利益、退休金權利及賠償金額(包括就喪失或終止其職務或委任的賠償)；
4. 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；



5. 不時檢討根據執行董事及高級管理層的表現及對本公司的貢獻而授予其購股權的建議；
6. 審閱及批准有關辭退或罷免行為不當的董事的賠償安排，以確保其與合約條款一致，且在其他方面屬合理及合適；
7. 考慮可比較公司支付的薪酬、須付出的時間及責任以及本集團內其他職位的僱用條件；
8. 檢討及批准有關董事及高級管理層就失去或終止其職務或委任而應付的補償以確保其與合約條款一致，且在其他方面屬公平而非過分；
9. 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬；及
10. 就執行董事及若干高級管理層之長期獎勵計劃之結構向董事會提出建議。

應付董事之薪酬詳情載於本年報綜合財務報表附註13。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會已舉行兩次會議。各個別成員之出席率如下：

委員會成員	出席／舉行 會議次數
高冠江先生	2/2
周志偉教授	2/2
曾文濤博士	2/2

薪酬委員會已執行之主要工作包括以下各項：

1. 檢討及建議執行董事及高級管理層之薪酬及花紅；
2. 根據執行董事、非執行董事及高級管理層之表現進行年度審核，檢討其薪酬待遇；及
3. 審閱薪酬委員會的職權範圍。



提名委員會

於二零二零年十二月三十一日，本公司提名委員會（「**提名委員會**」）由一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即周旭洲先生、周志偉教授及吳鵬先生組成。周旭洲先生為提名委員會主席。

提名委員會的職權範圍已參考企管守則作出檢討。提名委員會的職權範圍於本公司及聯交所網站登載，亦可向公司秘書索取。

提名委員會的主要職責為制訂及維持委任及重新委任董事會成員的正式及透明程序。提名委員會亦每年檢討及評估董事會組成及其成效。

提名委員會的主要職能包括：

1. 每年審閱董事會的架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗）最少一次，並就任何建議變動向董事會作出推薦建議，以配合本公司之企業策略；
2. 物色合適及具備資格可成為董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 制訂關於董事會成員多元化的政策；
4. 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是董事會主席及行政總裁）之繼任計劃向董事會提出建議；及
5. 評核獨立非執行董事的獨立性。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，提名委員會已舉行一次會議。各個別成員之出席率如下：

委員會成員	出席／舉行 會議次數
周旭洲先生	1/1
周志偉教授	1/1
吳鵬先生	1/1



提名委員會已執行的主要工作包括以下各項：

1. 審閱及更新董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)；
2. 檢討及評估董事會的架構，規模及組成(包括技能，知識及經驗)及其成效；
3. 評估獨立非執行董事的獨立性，並確認所有獨立非執行董事均被視為獨立；
4. 審閱提名委員會的職權範圍；
5. 建議董事於股東週年大會膺選連任；及
6. 檢討提名政策。

審核委員會

於二零二零年十二月三十一日，本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，即毛振華博士、周志偉教授及高冠江先生組成。周志偉教授為審核委員會主席。概無審核委員會成員擔任本公司前任或外聘核數師。

審核委員會的職權範圍已參考企管守則作出檢討。審核委員會的職權範圍於本公司及聯交所網站登載，亦可向公司秘書索取。

審核委員會的主要職能為審閱及監督本集團的財務申報程序及內部監控程序。

審核委員會的主要職責包括：

1. 主要負責向董事會提出有關委任、續聘及罷免外聘核數師之推薦建議，並批准外聘核數師的酬金及外聘核數師的委聘條款、任何外聘核數師的辭任或罷免問題；
2. 就委任外聘核數師提供非核數服務制訂政策，並予以執行；
3. 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
4. 主動或應董事會委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
5. 檢討本集團的財務監控、以及(除非有另設的董事會轄下風險委員會或董事會本身明確處理)檢討本集團的風險管理及內部監控系統；



6. 與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統；
7. 如公司設有內部審核功能，須確保內部及外聘核數師的工作得到協調；也須確保內部審核功能在本集團內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察其成效；
8. 監察本公司之財務報表以及本公司年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告之完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
9. 根據適用標準檢討及監察外聘核數師的獨立性、客觀性及審核程序的成效。審核委員會應當於展開核數工作前先與核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；
10. 研究其他由董事會界定的課題；
11. 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件中提出的事宜；
12. 就企管守則之守則條文內所載事宜向董事會匯報；
13. 檢查外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
14. 檢討本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排；及
15. 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，審核委員會已舉行三次會議。各個別成員之出席率如下：

委員會成員	出席／舉行 會議次數
周志偉教授	3/3
高冠江先生	3/3
毛振華博士	3/3

除上述會議外，審核委員會就若干事宜的同意及／或批准亦透過書面決議案方式取得。



審核委員會已執行之主要工作包括以下各項：

1. 審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及截至二零二零年六月三十日止六個月的中期財務報表之草擬本，包括所採納的會計原則及會計準則，並向董事會提供意見以供考慮及批准；
2. 批准中匯安達會計師事務所有限公司提供的審核服務；
3. 檢討中匯安達會計師事務所有限公司就二零二零年為本集團進行審核工作之費用建議；
4. 就委任中匯安達會計師事務所有限公司為本公司新外聘核數師向董事會提出建議；
5. 討論、查核及檢討二零二零年年度會計及財務報告事宜；
6. 審核及監察外聘核數師的獨立性及客觀性以及審核程序的有效性；
7. 考慮並就重新委任外聘核數師及委聘條款提出建議；
8. 審閱審核委員會的職權範圍；及
9. 討論、評估及審閱於年內有關內部監控及風險管理系統以及其的有效性之報告。

戰略委員會

於二零二零年十二月三十一日，本公司戰略委員會（「**戰略委員會**」）由兩名執行董事及一名非執行董事，即周旭洲先生、曾文濤博士及毛振華博士組成。毛振華博士為戰略委員會主席。

戰略委員會的職權範圍於本公司及聯交所網站登載，亦可向公司秘書索取。

戰略委員會的主要職能為負責對本公司長期發展戰略及重大投資決策進行研究並向董事會提出建議。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，戰略委員會並無舉行任何會議。



高級管理層薪酬

根據企管守則之守則條文第B.1.5條，高級管理層成員(董事除外)(其履歷載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節)截至二零二零年十二月三十一日止年度按組別分類之薪酬詳情載列如下：

薪酬組別	人數
1,500,001港元至2,000,000港元	1

核數師薪酬

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團委聘本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司提供核數服務。中匯安達會計師事務所有限公司所提供的服務及有關費用如下：

服務性質	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元
核數服務	1,150
非核數服務(附註a)	300
	1,450

附註：

- (a) 二零二零年的非核數服務費用包括就審閱本集團的中期財務報表、年度業績公告以及持續關連交易而向中匯安達會計師事務所有限公司支付的費用。



財務報告之責任

管理層向董事會提供財務資料並作出解釋，以協助董事會評估本集團之財務狀況。

董事會確認其責任為每個財政年度編製能真實及公平地反映本集團業務狀況之財務報表，並在本公司之年報及中期報告、上市規則規定之其他股價敏感公告及其他財務披露、向監管機構發出之報告以及按法定要求須予披露之資料中作出平衡、清晰及易明之評審。董事會並不知悉有任何重大不確定因素可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司之申報責任載於本年報第100頁至103頁之獨立核數師報告。

董事會成員多元化政策

1. 願景

本公司視董事會層面之多元化為維持高標準之企業管治的關鍵元素。本公司致力於多元化的董事會，因此擁有多元化背景的董事可將本公司有效地介紹予不同界別，並將不同及具啟發性的觀點帶入董事會。

2. 政策聲明

2.1 本公司致力使董事會維持恰當範圍和均衡的技能、經驗和背景。決定董事會最佳構成時，不同技能、地區和行業經驗、背景、種族、性別與董事其他質素將被納入考慮。董事會所有委任均以用人唯才為原則，顧及有效的董事會整體所需的技能和經驗，以及董事會成員多元化的裨益。

2.2 提名委員會將每年檢討和考察董事會組成和其有效性。當董事會有空缺時，提名委員會將根據其職權範圍，以用人唯才為原則，並顧及本公司自身情況，向董事會推薦合適候選人以供委任。

3. 可計量目標

候選人將會按一系列多元範疇為基準進行遴選，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按選定候選人的能力及可為董事會提供的貢獻而作決定。



4. 監察及匯報

- 4.1 提名委員會將每年於年報內之企業管治報告中匯報董事會的組成(包括性別、年齡、服務任期、教育背景和工作經驗)，並監察董事會成員多元化政策的執行。
- 4.2 提名委員會將透過每年至少審閱一次董事會的組成以監察董事會成員多元化政策的執行，當中考慮所有多元化方面的相關利益，並於作出任何董事會委任的推薦意見時遵循董事會成員多元化政策。

提名委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度檢討審視了董事會的組成並考慮了董事會成員多元化政策。董事會現由會計、財務及管理等各個專業領域的專家組成，並且在性別、年齡及任期等方面具有多元化，以有效提高董事會的決策及戰略管理能力。

股息政策

1. 股息政策制定支付予本公司之股東股息的結構。
2. 根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，本公司之繳入盈餘賬可供分派。然而，倘出現下列情況，則本公司不得宣派或派付股息，或自繳入盈餘作出分派：
 - (a) 本公司無法或於分派後無法償還到期負債；或
 - (b) 本公司資產之可變現價值於分派後減少至低於負債與已發行股本及股份溢價賬之總和。
3. 本公司可通過(1)現金；(2)股份方式分配股息。
4. 董事會可不時向股東支付董事會認為對本公司合理的中期股息。
5. 根據本公司的公司細則，本公司於股東大會上可以任何貨幣宣派股息，但股息不得超過董事會建議的金額。
6. 本公司支付股息的能力亦須遵守上市規則以及百慕達、香港及本公司之公司細則的所有相關適用法律，規則及規例的規定。
7. 在提出股息政策時，董事會還考慮到下列事項，特別是指：
 - (a) 本公司的實際和預期財務業績；
 - (b) 本公司及本集團下屬每個成員的保留盈利；



- (c) 本集團之負債權益比率、股本回報率以及相關金融契約水平；
- (d) 可由本集團貸款人施加有關股息支付的限制(如有)；
- (e) 本集團預期營運資本要求及未來擴張計劃；
- (f) 總體經濟狀況，以及對本公司業務、財務業績和狀況可能具有影響的其他內部或外部因素；及
- (g) 董事會認為適當的其他因素。

8. 財政年度的任何末期股息須經股東批准。

公司秘書

公司秘書李書泮先生負責就管治事宜向董事會提供意見，亦協助進行董事之入職培訓及專業發展。公司秘書向董事會聯席主席匯報。全體董事均可獲得公司秘書之意見及服務，以確保遵從董事會程序、所有適用法律、規則及規例。公司秘書之履歷載於本年報之「董事及高級管理層履歷」一節內。

公司秘書於截至二零二零年十二月三十一日止年度已接受不少於十五小時的相關專業培訓，以遵守上市規則第3.29條。

風險管理及內部監控

董事會負責維持健全有效之內部監控系統，以保障本集團資產及股東利益，並定期審核本公司之內部監控及風險管理系統之有效性，確保已設有充足之內部監控及風險管理制度。

本集團之內部監控系統包括一套完善之組織架構，明確界定責任及權力。日常部門營運由須對其行為及表現負責之個別部門進行，並須在授權範圍內經營其部門業務以及實施及嚴格遵守董事會不時制訂之戰略及政策。各部門亦須向董事會定期通報部門業務之重大發展情況及董事會定期制訂之政策及戰略之執行情況。

本集團的風險管理活動由管理層持續進行。本集團最少每年評估一次其風險管理框架是否有效，並定期舉行管理會議，以更新風險監察工作的進展情況。管理層致力於確保風險管理構成日常業務運作流程的一部分，以使風險管理有效地配合企業目標。



根據企管守則第C.2.1條守則條文，本集團委聘獨立專業顧問對本集團風險管理及內部監控制度的各重大方面(包括財務、經營及合規監控)的成效進行年度審核。審核委員會至少每年提交及審閱一次風險管理報告及內部監控報告。於審核委員會會議上討論結果概要及推薦意見，從而改善本集團的營運。

本集團內現時並無內部審核職能。董事會已檢討對內部審核職能之需要，並認為鑑於本集團業務之規模、性質及複雜程度，委任外部獨立專業人士為本集團履行內部審核職能以應付其需要將更具成本效益。儘管如此，董事會將至少每年一次檢討對內部審核職能之需要。本公司認為我們的風險管理及內部監控系統為有效及充足。

股東權利

於提交要求書日期持有本公司附帶本公司股東大會投票權之本公司繳足股本不少於十分之一的股東在任何時間有權向公司秘書發出要求書，要求董事會召開股東特別大會，處理該要求書處指明之任何事宜；而該會議須於提交該要求書後兩個月內舉行。

倘(i)本公司有股東持有於股東大會上有權投票的所有股東之總投票權不少於二十分之一；或(ii)不少於一百名股東，則可提交要求書予公司秘書，列明擬於股東大會上動議之決議案，或就任何建議之決議案所提述之事宜，或將於特定股東大會上處理之事宜，提交一份不超過一千字之聲明。

上述程序受本公司之公司細則、百慕達一九八一年公司法及適用法律及法規(經不時修訂)所限。股東倘對上述程序有查詢，或擬向董事會提出查詢，可致函至本公司之主要營業地點(地址為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第一座2906室)予公司秘書，或發送電子郵件至information@meilleure.com.cn予公司秘書。

與股東之溝通

為提高透明度及有效地與投資大眾溝通，本公司之執行董事及高級管理層積極與各機構投資者、財經分析師及財經媒體保持密切溝通。歡迎投資者將疑問發送到information@meilleure.com.cn，以向董事會提出其意見。

憲制文件變更

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司的憲制文件概無變更。



關於本報告

美瑞健康國際產業集團有限公司(下文稱為「本公司」或「美瑞健康」，連同其附屬公司統稱為「本集團」或「我們」)欣然公佈涵蓋二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間(「報告期」)的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「本報告」)。本報告旨在全面披露本集團在報告期的環境、社會及管治表現及可持續發展。

報告範圍

由於美瑞健康於報告期進行業務重組，本報告涵蓋了本集團的最新及主要業務，包括位於香港、中華人民共和國(「中國」)、日本及澳洲的六個主要營運分部。除另有說明外，所有相關分部均由本公司全資擁有。

業務	地點
工業大麻業務	中國、日本、歐洲
健康醫療相關業務	中國
貿易業務	中國、日本
銷售代理服務業務	中國
物業投資及租賃業務	中國
物業發展業務	澳洲
行政辦公室	香港

報告準則

本報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所載的證券上市規則附錄27《環境、社會及管治報告指引》(「報告指引」)之「不遵守就解釋」條文編製。



報告原則

為了客觀公正地披露本集團的環境、社會及管治政策、實踐及表現，我們在編製本報告的過程中嚴格遵守以下報告原則。



反饋資料

有關本集團財務表現及企業管治的詳情，請參閱本公司官方網站(<http://www.meilleure.com.cn>)及本年報。本集團非常重視閣下的意見及見解，歡迎電郵至information@meilleure.com.cn分享閣下的想法。



關於本集團

美瑞健康是在聯交所主板上市的國際醫療健康產業集團。本集團總部位於香港，於中國、日本、澳洲及瑞士設有分支機構，並從事健康醫療和房地產行業。本集團主要從事以下六個業務板塊，其核心業務為健康管理和大麻二酚（「CBD」）下游產品應用業務。於報告期內，本集團錄得總營業額為265.1百萬港元（二零一九年：234.8百萬港元）。

工業大麻業務



本集團自二零一八年起分別於雲南、日本及歐洲收購或成立各合營企業、聯營公司及子公司。從此，我們一直致力於在健康醫療等領域擴闊CBD的應用。截至二零二零年十二月三十一日，本集團擁有兩個CBD健康醫療品牌，即麻妝和CANNERGY；並將在歐洲擁有CBD保健品牌Alp Releaf，產品線多樣化，產品包括化妝品及霧化器。

健康醫療相關業務



本集團的健康醫療相關業務主要位於深圳。我們經營一間提供健康管理服務的診所，包括抗衰老、醫學美容及其他高端醫療諮詢。本集團的合營企業及聯營公司亦進行細胞技術方面的研究及開發（「研發」）。於新冠肺炎病毒（「**新冠肺炎**」）大流行（「**疫情**」）期間，我們亦作為代理商從事測試劑盒貿易。

貿易業務



本集團專注於傳統建築材料貿易，建築材料貿易在蕪湖進行。

銷售代理服務業務



本集團提供房地產的銷售代理服務。

物業投資及租賃業務



在華東地區，本集團在南京及蕪湖投資若干物業。我們將該等物業出租作餐館、商店、酒店等用途。

物業發展業務



本集團在澳洲Alphington擁有一個住宅發展項目，該項目總佔地面積約11,488平方米。截至二零二零年十二月三十一日，所有施工協議和設計申請均已簽署和批准。預計建設工作將於二零二一年上半年開始，並於二零二三年前完成。其後，該物業將成為高端休閒社區。



二零二零年摘要

二零二零年，全球政治局勢和經濟活動均因疫情發生了劇烈變化，整體局勢的不確定性增強。受益於政府對疫情控制得力，中國經濟率先復蘇。細胞行業受益於疫情，政策環境好轉；大眾健康意識及健康服務需求提升，大健康行業迎來新的發展機遇。本集團創新求變，積極應對，聚焦的兩大高成長性業務—工業大麻業務及健康醫療相關業務均獲得諸多進展，以高端健康管理業務為核心、CBD醫療健康應用和細胞健康應用為驅動的「一體兩翼」戰略初見成效，並在積極應對疫情的過程中尋找到新的利潤增長點。於報告期內，本集團持續加強健康管理與工業大麻業務上下游產業鏈佈局，加大人才引進、基礎研發、產品與營銷投入，整合海內外範圍人力資源與市場資源，提升研發能力、市場推廣能力和銷售能力，從而整體性提升本集團抗風險能力及佔領市場、創造可持續收入的能力。

新冠肺炎應對行動

於二零一九年年底，新冠肺炎爆發，並迅速蔓延至全世界。面對這場長期戰役，美瑞健康義無反顧地承擔起抵抗疫情的責任。作為全球健康企業集團及負責任的企業公民，我們積極整合醫療保健領域的資源及優勢。我們利用高效的生產能力和最新的研發技術，制定了三步抗疫計劃，幫助祖國及世界戰勝疫情。



中國爆發疫情時，我們迅速在全球範圍採購抗疫物資，並捐贈予高危地區的醫院，例如武漢大學人民醫院，中南大學湘雅醫院及深圳市第三人民醫院。同時，我們其中一家合營企業與深圳的研究中心及醫院合作，積極推廣應用幹細胞技術對患者進行臨床治療。有關更多資料，請參閱「回饋社會」一節。



二月，中國已大致復工復產。然而，全國對口罩的需求仍然很大。本集團於深圳的聯營企業深圳市美深瑞科技有限公司將業務由電子霧化器及醫療設備生產轉為口罩生產，並開始接受政府訂單，向全國提供口罩。



三月，疫情轉為全球大流行，全球抗疫物資短缺。通過大約兩個月的奮戰，本集團已積累頗具規模的技術和生產能力，以應對新冠肺炎。因此，在本集團關注世界健康及福祉的使命驅動下，向其他國家輸出經驗及資源成為我們的工作重點。為此，我們迅速成立抗擊新冠肺炎事業部，並與聖湘生物科技股份有限公司合作。通過整合我們的全球化產業佈局優勢及合作夥伴的實驗室技術，我們開始向印度尼西亞、哥倫比亞及世界其他國家提供抗疫物資，例如測試劑盒、口罩及個人防護服。



抗擊新冠肺炎事業部



本集團的新冠肺炎應對行動體現出我們的企業社會責任。我們利用醫療健康及生物技術領域的專業優勢，向世界作出貢獻。同時亦反映出作為一個國際健康企業集團在疫情之下的強大應變能力。

國際展覽

於報告期內，本集團參與第三屆東京國際美容及保健食品展(INNER BEAUTY TOKYO)、伯明翰大麻博覽會、武漢第二屆世界大健康博覽會及其他國際活動。透過該等活動，我們努力開展CBD下游供應鏈的商業化應用，並繼續加快對CBD健康消費品牌的投資。我們透過強化工業大麻的全球佈局，力爭成為全球大麻健康品牌領袖。

於二零二零年一月，美瑞健康旗下品牌CANNERGY亮相第三屆東京國際美容及保健食品展。這是美瑞健康在日本推出的第一款CBD霧化產品。

於二零二零年三月初，在為期三日的伯明翰大麻博覽會，我們的CBD品牌CANNERGY在歐洲市場首度亮相。CANNERGY因其精緻的設計及品牌理念而深受消費者喜愛，並獲得歐洲CBD行業業界的充分肯定。有關CANNERGY的更多資料，請參閱「改善服務」一節內「案例研究」一章。

於二零二零年十一月，本集團亦參加在武漢舉辦的第二屆世界大健康博覽會。我們推出各種健康產品，包括CBD護膚品、霧化保健品、保健產品、生物護膚品等。展覽期間，我們的CBD品牌麻妝現場銷售表現出色，售出超過3,000盒，有2,000多名消費者要求試用。有關麻妝的更多資料，請參閱「改善服務」一節內「案例研究」一章。



伯明翰大麻博覽會



武漢第二屆世界大健康博覽會



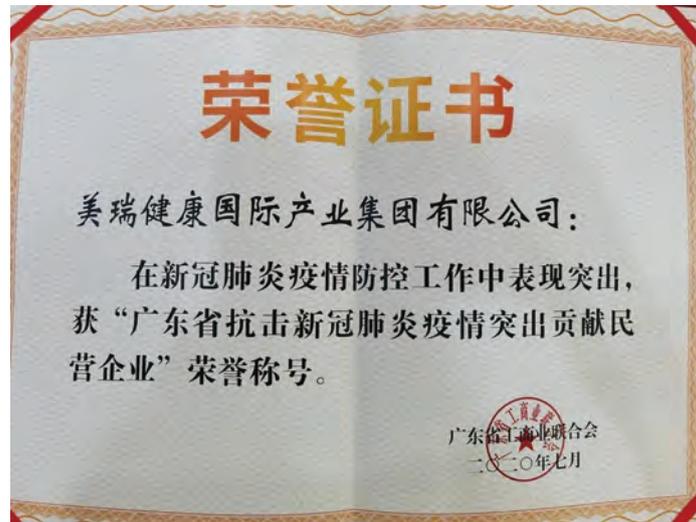
第三屆東京國際美容及保健食品展



獎項及認可

抗疫表現突出企業

二零一九年十二月下旬新冠肺炎爆發時，本集團勇於承擔社會責任，並與其他公司結成強大的抗疫陣線。我們與全國人民共同抗擊疫情，為中國抗疫勝利作出突出的貢獻。隨後，廣東省工商業聯合會向美瑞健康頒授「廣東省抗擊新冠肺炎疫情突出貢獻民營企業」的榮譽稱號。



最具影響力企業

麻妝作為本集團旗下的CBD護膚品品牌之一，自二零二零年九月上旬上市以來，取得了可喜的銷售業績。憑藉本集團在工業大麻行業的研發優勢，其更被評為WISE 2020中國新經濟之王消費品牌與生活領域的「最具影響力企業」。





最佳中小市值公司

我們在第五屆金港股頒獎典禮上獲頒「最佳中小市值企業」，以嘉許我們的卓越經營。該獎項旨在表彰業務及營運極具投資潛力且順應市場趨勢發展的香港上市公司。

此次獲獎彰顯了本集團在工業大麻行業的經營模式得到認可，發展前景廣闊，增長潛力巨大，以及在疫情期間對各種突發情況的應變能力。未來，我們將繼續加強在工業大麻方面的創新能力，並改善經營策略，從而提高投資者對美瑞健康的信心。





美瑞健康的可持續性

環境、社會及管治治理

環境、社會及管治因素(例如化學物質的使用、可持續採購以及臨床和化學廢物)一直是醫療健康行業不斷討論的議題。我們認為，可持續的健康業務必須在不會造成嚴重環境惡化的情況下提供高質量的產品和服務。因此，與所有持份者「鑄造健康未來」是本集團戰略計劃的一部分。

自二零零二年我們踏出第一步以來，關於可持續發展的對話及受眾已發生巨大的變化。如今，對話不僅圍繞質量及設計，還涉及環境根源及勞工問題。受眾亦已擴展至涵蓋投資者、員工及客戶以至媒體及社區合作夥伴在內的各種持份者。

因此，董事會(「**董事會**」)致力於為本集團的環境、社會及管治表現、風險及機會作出貢獻並發揮先鋒作用。在報告期內，我們進行了聚焦於環境、社會及管治的全面持份者參與活動，並製定了以「鑄造健康未來」為主題的嶄新環境、社會及管治戰略。於未來，董事會將定期接受相關的環境、社會及管治培訓，以了解有關環境、社會及管治議題的最新信息，從而進一步提高董事會領導公司邁向可持續未來的能力。



持份者參與

本集團高度重視不同持份者的意見。因此，於報告期內，我們通過各種溝通渠道與持份者積極互動，以了解持份者對企業可持續發展的意見及期望。我們相信，這將有助於我們制定切實可行的環境、社會及管治相關政策，並確保我們的業務營運符合持份者的期望。下表載列我們的主要持份者群體及其相應的溝通渠道。

主要持份者群體	參與渠道
投資者／股東	<ul style="list-style-type: none">• 股東週年大會• 新聞稿、通函及公告• 年度／中期報告• 會議及通訊
員工	<ul style="list-style-type: none">• 業務會議• 簡報會• 座談會• 績效評估會議• 新員工入職培訓計劃• 焦點小組面談
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 個人聯繫• 社交媒體• 會議及通訊
供應商	<ul style="list-style-type: none">• 採購招標會議• 實地考察
媒體	<ul style="list-style-type: none">• 會議及通訊• 訪談• 新聞稿
政府機關	<ul style="list-style-type: none">• 會議及通訊• 實地考察• 合規／違規報告



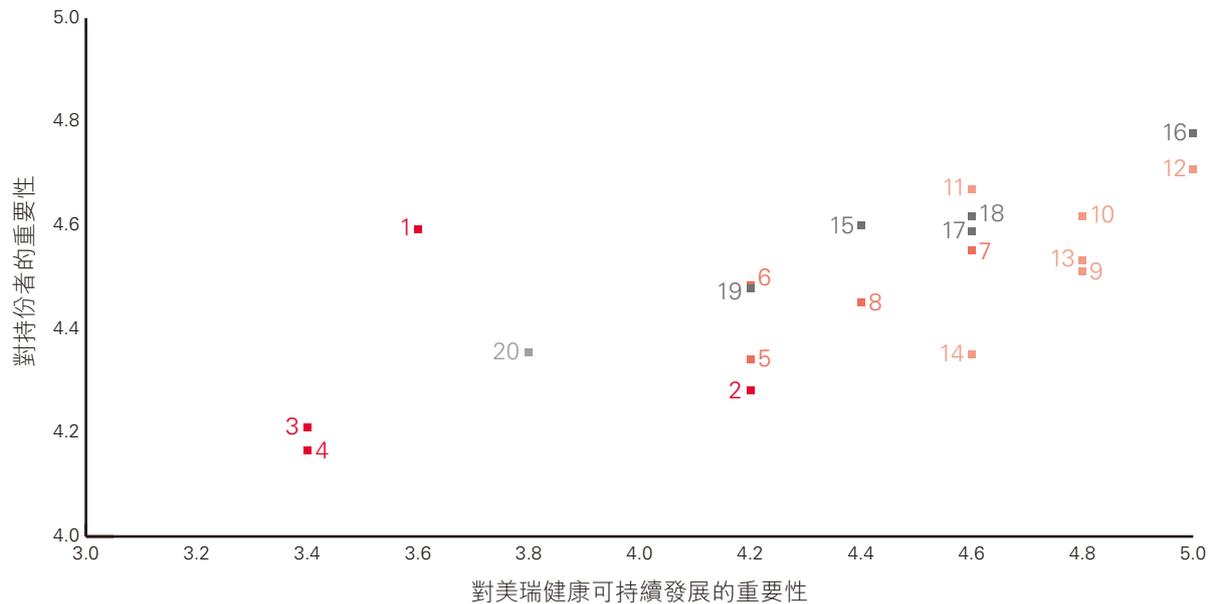
重要性評估

本集團於報告期內委託獨立的可持續發展顧問協助開展重要性評估調查。通過此次調查，我們能夠識別重大的可持續性議題並確定其優先次序，此過程有助於我們全面了解持份者的期望以及需要改進的領域。我們採用了四步法評估關鍵環境、社會及管治議題的重要性。





以下重要性矩陣表明各個議題對美瑞健康可持續發展以及不同持份者觀點的相對重要性。此外，下表詳細列出矩陣中的各個重要性議題及其相應分節。重要性矩陣中最重要議題以粗體顯示。



綠化環境

1. 資源使用
2. 廢棄物管理
3. 廢氣及溫室氣體排放
4. 氣候變化

關懷員工

5. 員工留任
6. 多元化及平等機會
7. 職業健康與安全
8. 員工發展與培訓

改善服務

9. 客戶健康與安全
10. 服務質量及投訴處理
11. 產品創新
12. 產品安全及質量
13. 負責任的供應鏈管理
14. 負責任的市場營銷

完善業務

15. 反貪污
16. 客戶私隱及資料保護
17. 勞工法例及法規
18. 知識產權
19. 行業合作與發展

回饋社會

20. 社區支持

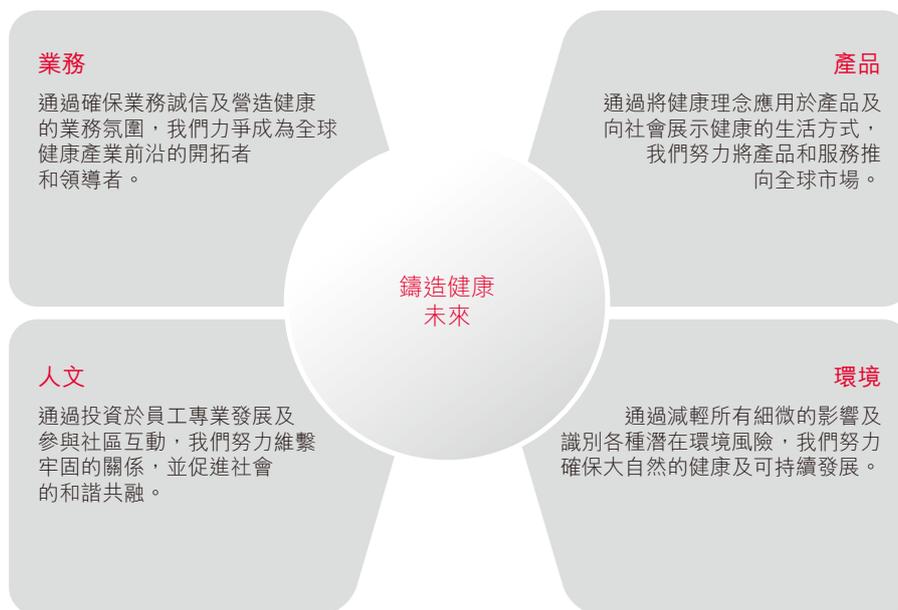


根據重要性評估結果，我們採用平均分評估各個方面的整體重要性以平衡持份者的意見，從而為本報告的報告結構提供依據。報告期內的報告結構最終確定如下。



環境、社會及管治策略

在美瑞健康，我們努力將可持續理念融入到自身經營策略中。為了進一步改善本集團在環境、社會及管治方面表現，並建立長遠的可持續發展議程，引導我們實現全球範圍的業務分配，我們據此制定了環境、社會及管治策略，其中包括業務、產品、人文及環境四個核心範疇。以我們的企業關鍵詞「健康」作為基礎，各個範疇均有特定的方針及願景，融合成為「鑄造健康未來」主題。





改善服務

處於競爭激烈的時代，優質的產品或滿意的服務是決定企業是否能夠成功的關鍵因素。美瑞健康不僅將生產優質產品及提供貼心服務視為最基本的企業承諾，而且將產品全球化視為戰略目標。通過將健康理念應用於產品，我們希望喚起公眾的健康意識，展示我們對全球健康產業的貢獻。

客戶服務質量及投訴處理

本集團深知客戶的滿意是我們服務的最佳回報。為了進一步改善我們的產品和服務質量，我們積極收集客戶的意見，以了解客戶對我們的產品和服務的質量、價格和表現的滿意度。該等意見將用於分析和持續改進。如果我們收到客戶的任何重大投訴，我們將執行召回機制，並在必要時測試有缺陷的產品。我們的客戶服務部門隨後將盡快與客戶協調補救措施。

於報告期內，我們進行了客戶滿意度調查，並通過電話訪談邀請客戶提出意見。我們獲得非常積極的反饋，並且沒有收到我們的產品和服務的重大投訴。我們將繼續遵循全球健康產業的最高標準，積極將健康理念與我們的產品和服務結合，並向客戶呈現最佳的產品和服務體驗。

產品創新

工業大麻和全球健康是世界新興產業。為了掌握最新發展趨勢、技術及法規，本集團積極參與產品創新。我們聘請專家並成立Smart Plant Lab(「實驗室」)以研究工業大麻成分並融入到個人保健產品。

實驗室擁有專利提取技術，我們的首席研究員擁有20多年的化妝品研發經驗。我們的研發團隊將CBD在化妝品中的應用作為研究方向，創造性地提出並應用以CBD為核心成分的新產品配方。通過將CBD的護膚功效和醫學價值與傳統護膚產品(如面膜)相結合，我們致力於生產能夠改善和滋養表皮細胞的創新護膚產品。

於報告期內，實驗室成功打造麻妝，並取得豐碩的銷售業績。未來，美瑞健康將繼續探索CBD應用的各種可能性，並向公眾展示更多創新CBD產品。



產品安全及質量

CBD成分的純度和濃度對於CBD相關產品至關重要，因為該等成分會對人體產生直接影響。作為全球健康產業集團，本集團非常重視產品的質量和安全性。這不僅是因為CBD產品的特殊性，更重要的是我們對產品質量的承諾。為了確保客戶的健康與安全，我們制定了嚴格的產品質量監控準則。我們嚴格遵守國際生產標準，並制定質量保證（「QA」）和質量控制（「QC」）要求，從源頭保證質量。

生產標準

在產品材料的預處理過程中，我們要求所有過程均在具有相關操作資格的實驗室及工廠中進行，例如良好生產規範（「GMP」）、ISO 9001及ISO 22716。此外，為了從源頭確保質量，我們對CBD原料供應商的聘用有嚴格的政策。我們的CBD成分屬於美國食品藥品監督管理局界定的活性藥物成分水平。有關我們的CBD供應商的更多資料，請參閱本節「供應鏈管理」一章。

QA及QC政策

為了防止出現不合格產品，我們有專門的小組對半成品進行隨機檢查。如發現不合格產品，我們會要求供應商提出適當的補救措施，包括退回購買的產品、將材料降級用於其他用途以及丟棄產品。同時，我們將協助供應商確定缺陷的原因，評估補救措施，並提出建議，避免日後出現不合格產品。於報告期內，概無產品召回或退貨的報告個案。



案例研究

CANNERGY

本集團的首個CBD保健品牌CANNERGY起源於向全球出口優質工業大麻原料的瑞士。其CBD成分的提取採用GMP實驗室標準。所有電子煙油均在日本通過ISO9001認證的工廠生產。我們特別關注從生產流程到售後服務的狀態，並委託第三方測試機構進行產品測試。通過嚴格的QC策略，我們致力於確保原材料和產品的質量值得消費者信賴。

推出後，CANNERGY接受日本當地多家媒體的採訪和報導。同時獲得日本在線論壇VAPE Circuit的積極反饋和分析。其成功的市場表現亦肯定了我們在產品安全和質量方面的努力。

CANNERGY，日本媒體的報導





麻妝

麻妝是本集團繼CANNERGY之後推出的另一個品牌。麻妝專注於工業大麻下游應用的護膚品市場。透過嚴格遵守嚴謹的製造標準，在我們的實驗室及CBD供應商的支持下，運用我們健康諮詢診所40年的護膚經驗，麻妝誕生並成為創新的焦點。

我們力求將麻妝的CBD功效發揮到極致，為客戶打造無副作用、無刺激性或過敏原的居家體驗。產品發布後，我們在線上及線下指定不同的定價策略。麻妝第一款產品的銷售於兩星期內就達到超過1,000萬件的里程碑，創造了CBD護膚產品領域的銷售記錄。

麻妝面膜





負責任的市場營銷

由於工業大麻成分特殊，含有大麻成分的產品的市場營銷要求非常嚴格。所有相關產品必須明確說明其具體成分和濃度。作為工業大麻行業的領軍企業，美瑞健康在其業務經營中始終堅持負責任的市場營銷和廣告理念。我們了解並致力於與消費者建立清晰、準確、明白的溝通。

對於每一款產品，我們均會在進入市場前取得相關資格。我們的品牌CANNERGY在日本當地設有市場營銷及銷售團隊，負責日本市場的法律及準備工作。在發布之前，我們已按照日本藥品與醫療器材法案(Act on Pharmaceuticals and Medical Device of Japan)取得相應的CBD產品證書，並已確認廣告語中不包含任何虛假、誤導或侵權信息。

令和2年3月16日
一般社団法人日本カンナビジオール協会

検査結果報告書

検査日時：2020年3月16日
場所：昭和大学薬学部内 日本カンナビジオール協会分析センター

試料：
標準サンプル1点 (Isolate: 99% カンナビジオール：Folium BioSciences 社)
試験サンプル3点 (CANNERGY 99%PURE CBD 5%マンゴー & グレープフルーツ、10%
パイナップル、15%緑茶メンソール：瑞龍バイオハイテック株式会社)
希釈・洗浄溶媒 アセトン(和光純薬製 高速液体クロマトグラフ用)

使用機器：島津ガスクロマトグラフ GC-2030AF
GC ワークステーション Labsolutions
オートサンブラー AOC-20i/s

使用器具：ガラスインサート、スプリット用 (P/N:227-35007-01)
エラストックシリンジ(P/N:221-49548)

分析目的：サンプル中のカンナビジオールの感度・分離・定量の分析

1) 標準サンプルの調製
サンプル(Isolate: 99% カンナビジオール：Folium BioSciences 社) 0.1g を採取し、10mL
アセトンでメスアップ後よく混合し、標準サンプル溶液を調製 (100倍希釈)。

2) 試験サンプルの調製
サンプル(CANNERGY 99%PURE CBD : 瑞龍バイオハイテック株式会社) 0.2g を採取
し、20mL アセトンでメスアップ後よく混合し、試験サンプル溶液を調製 (100倍希釈)。

3) 検体の設定
サンプルID を以下のように設定した。
・標準サンプル：サンプルID CBD001

1

在推出麻妝前，我們按照中國國家藥品監督管理局的指示，申請了相應的批准文號，並在產品包裝附上所有相關信息。我們披露了產品中所有成分的含量。同時，我們亦清楚指明產品的所有限制，例如年齡限制、貯存方式、有效期等。我們努力讓消費者了解我們產品的每個細節，避免任何有害、非法、不道德、不負責任或具有誤導性的信息。



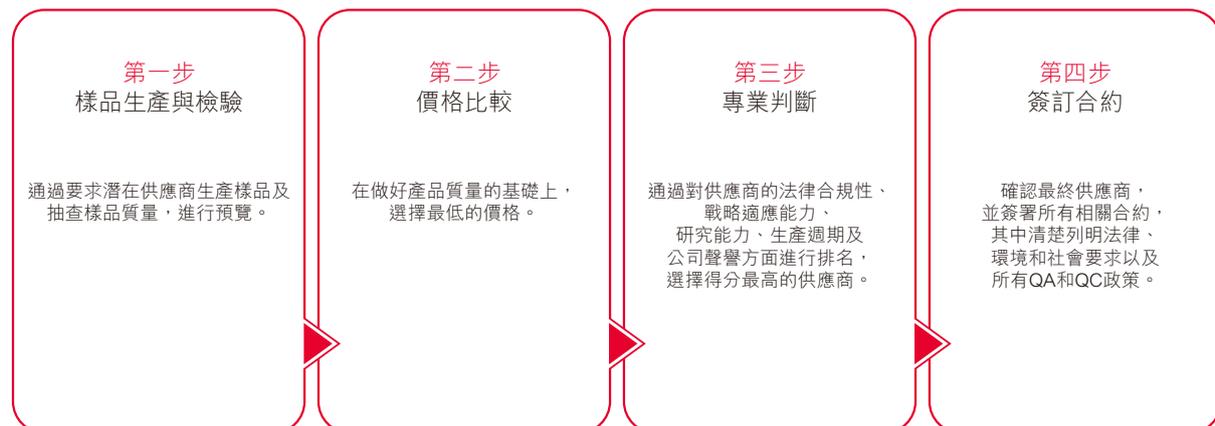
除線下營銷外，我們亦進行線上營銷，並嚴格遵守其規章制度。我們在天貓上經營網店，銷售麻妝的護膚產品。發布前，我們的產品信息及描述經由天貓在線監管機構審查及批准。此外，我們要求在線客戶服務部門真實客觀地回答客戶的問題，並禁止任何形式的誤導性信息。



展望未來，我們將緊跟市場政策，嚴格遵守相關營銷法規，並在我們的產品進入市場之前取得所有必要的資格。我們亦將繼續以誠實和公正的態度推廣我們的產品和服務。

供應鏈管理

供應鏈管理在工業大麻行業中非常重要。如供應鏈中出現任何缺陷，將影響最終產品的質量，在更嚴重的情況下會違反相關規定並構成違法行為。為了確保供應鏈的平穩合法運行，我們採取了四步式供應鏈管理政策。



美瑞健康一直努力向供應商及合作夥伴傳遞可持續發展的理念。在選擇供應商時，供應商的環保產品及服務亦是我們考慮的重要因素。深圳分部購買原材料時，會傾向於選擇對環境無害的產品，例如可重複使用及可降解的包裝材料。日後，本集團亦將積極鼓勵其他分部提高供應鏈中環保產品及服務的採購比例。



案例研究

CBD供應商

本集團聯營公司雲南漢素生物科技有限公司(「雲南漢素」)的同系附屬公司雲南素麻生物科技有限公司引領著中國的工業大麻加工標準。該公司擁有全國最大的CBD萃取基地，按照GMP標準運作，並獲得雲南省公安廳頒發的工業大麻種植許可證及工業大麻加工許可證。通過萃取基地及其專利的乙醇溶流體結晶技術，雲南漢素能夠提供最優質的工業大麻萃取物。在對雲南漢素的生產及技術能力進行全面審查之後，我們將其列為我們的唯一工業大麻供應商。

雲南工業大麻種植基地



為了確保雲南漢素工業大麻的質量，我們與昭和大學的CBD實驗室和美國的Encore Lab等第三方測試實驗室簽約，以進行隨機抽查。我們與雲南漢素舉行線上會議，每週討論雙方最新的業務進展，旨在促進高效的供應鏈運作。同時，我們已委派資訊專員收集有關中國工業大麻行業政策變化及法律合規的資訊。如發現我們的供應鏈存在潛在的法律、經濟、環境或社會風險，相關人員會立即向管理層報告。



完善業務

純潔、道德及健康的經營理念讓企業更上一層樓。誠信、健康及合作是美瑞健康在業務營運中始終堅持的三大支柱。誠信代表我們的道德，表明我們在商業社會中的基本原則。健康是我們的本質，體現我們的產品服務理念。合作是我們的目標，證明我們成為全球健康行業先鋒的決心。我們嚴格遵守商業法規，不斷尋求跨行業合作，為營造健康的商業氛圍貢獻力量。

反貪污

本集團致力於發展高道德操守和誠信的業務。除了遵守有關反貪污賄賂的法律法規外，我們規定員工不得接受客戶任何形式的利益。如發現任何利益衝突或貪污案件，則必須向本集團報告。根據我們員工手冊的詳細規定，我們將採取必要的處罰措施，包括記過、降級及在必要時解僱。在嚴重情況下，我們將採取法律行動維護本集團的利益。

於報告期內，本集團沒有發現任何賄賂、勒索、欺詐和洗錢，或嚴重違法的行為。展望未來，我們將努力修訂反貪污準則並定期予以審核。長遠而言，我們將持續組織相關培訓並建立更完善的舉報政策，以提高員工的反貪污意識及本集團的反貪污表現。



資料私隱及保護

在高通量的資訊時代，制定相應私隱保護策略的方式是值得關注的問題。美瑞健康的業務規模複雜，客戶群龐大，我們必須嚴謹處理資料私隱。因此，我們的員工手冊嚴格規定有系統的保密制度，並闡明不同角色在實現私隱保護方面的責任。

機密資料的範圍包括但不限於本集團的核心記錄、組織結構、人員編制、員工資料、合約及文件、調查資料以及有關客戶、供應商及承包商的資料。

角色	責任
管理層	<ul style="list-style-type: none">• 審閱及批准擬發送予第三方的本集團文件• 妥善及安全地保管與本集團主要決策有關的計劃、會計賬簿及數據表• 帶頭遵守保密制度• 加強對員工的保密教育• 向所有部門提出具體的保密要求
部門	<ul style="list-style-type: none">• 建立及完善本集團的文件管理系統• 及時向管理層報告疑似違規案件
員工	<ul style="list-style-type: none">• 與本集團簽署保密協議• 離開辦公室時，將本集團的文件存放在指定的文件櫃或抽屜中• 未經上級批准，不得傳播本集團的任何機密資料

於報告期內，本集團未發現任何嚴重違反有關商業機密及資料私隱的法律法規的情況。



勞工法例

本集團高度重視勞工標準，嚴格遵守有關法律法規。我們禁止任何形式的童工，並在招聘過程中仔細篩選所有應聘者，以免出現違規情況。我們要求應聘者提供相關文件，例如正式身份證、地址證明以及學歷和專業資格證書。

為避免強制勞工，本集團嚴格規定辦公時間。我們使用軟件應用程式(「釘釘」)作為輔助管理方法。所有加班申請必須通過釘釘提交。經過審核及批准才能作為授權申請處理。

萬一發現童工或強制勞工，我們將會及時向縣級以上政府勞動保障行政部門報告，並根據監管章程採取進一步行動。於報告期內，我們未發生勞資糾紛，亦未收到任何有關童工或強制勞工的個案報告。

知識產權

作為一家創新型企業，美瑞健康一直致力於保護知識產權。遵循這一承諾，我們能夠不斷向公眾推出創新產品。對於本集團的新開發技術，我們會及時合法地申請專利註冊。對於為本集團開發專利技術、產品或服務的員工，我們將發放相應的專利獎金作為鼓勵。

本集團積極尊重及維護相關持有人的知識產權。我們遵守所有法律法規，不容忍任何侵犯知識產權的行為。此外，我們在員工手冊中明確規定，員工在使用從第三方獲得的方法、工具及資源時必須嚴格遵守有關規定。對於我們的供應商及合作夥伴，未與彼等達成協議，我們不會隨意使用其商標。

於報告期內，中國國家知識產權局為我們的CBD應用業務授予一項專利。同時，通過嚴格遵守商業道德和法律法規，我們未收到侵犯知識產權的個案報告。



行業合作與發展

美瑞健康的全球佈局策略有賴於與各行各業盟友的緊密合作。自成立以來，我們積極拓展在整個工業大麻供應鏈中的合作關係，尋求雙贏的機會。

在供應鏈的上游，我們與雲南漢素合作，雲南漢素是我們CBD供應的唯一合作夥伴。通過此次合作，我們希望結合兩家公司的優勢，即本集團在健康和醫療諮詢方面的豐富經驗以及雲南漢素的大麻種植專利技術。我們期待實現我們的共同的目標，擴大工業大麻的醫療應用。

於二零二零年十一月，本集團與雲南省工業大麻產業投資有限公司簽訂戰略協議。在此協議中，我們就CBD提取基地建設、CBD產品研發及其他戰略計劃達成共識。通過利用兩家公司的技術、業務及營銷資源，我們力爭在全國範圍創建一個廣泛而具有競爭力的工業大麻業務集群。



為實現供應鏈多元化，本集團將業務拓展至CBD電子霧化器市場。我們與知名電子煙製造商深圳美深威科技有限公司合作，成立一家全資附屬公司，專門從事生產及開發專業CBD霧化設備。同時，我們亦與日本龍舞集團簽署戰略協議，以加強CBD及其他霧化技術的研發，並促進相關產品在日本的銷售。

除了推廣CBD產品外，我們亦通過各種論壇及研討會與不同的非政府組織積極合作，提高對健康管理重要性的認識。於二零二零年十一月，本集團與深圳市健康產業發展促進會成功舉辦「睡眠與健康高峰論壇暨睡眠管理課題啟動儀式」。我們將實驗室對CBD的研究結果用作睡眠管理的理論基礎，隨後啟動「科學優眠項目」。該項目旨在向公眾傳播健康睡眠概念，並為失眠症患者提出一種非藥物緩解措施。

於二零二零年十二月，本集團與華彬投資(中國)有限公司及廈門萬里石股份有限公司合作，並與廈門市思明區政府(「思明政府」)共同簽署戰略協議。未來通過成立零售公司，我們旨在經由線上市場向大眾普及基於綠色健康及大麻健康的新興概念及產品。



睡眠管理項目



與思明政府簽署協議



與不同行業的合作是促進雙贏戰略發展的關鍵。通過強強聯手及戰略合作，我們努力推動CBD產品產業化及市場化，從而促進大中華地區工業大麻的發展。



關懷員工

員工是維持企業高效運作的重要一環。每個成功企業的背後都有一群勤奮能幹的員工，因此我們努力吸納優秀人才，激發其潛力，並增強其對本集團的歸屬感。通過投入資源培訓員工，為他們提供健康安全的工作環境，以及不僅在工作上，更在生活上關心他們，我們希望與員工保持牢固的關係，令他們將美瑞健康視為自己的第二個家。

員工留任

薪酬

本集團為員工制定具有吸引力且合理的薪酬方案，包括基本工資、職位工資、績效獎金、佣金、工齡工資及加班費。為了確保員工的薪酬公平，我們充分考慮最新的市場狀況及相關的政府法規，並採用「以崗定薪」原則，根據經營狀況及員工職位調整薪酬。對於通過試用期的員工，其工資將作相應調整。每年年底，我們亦會根據員工的年度表現進行工資調整。於報告期內，我們進行了員工滿意度調查，結果顯示大多數員工對本集團的薪酬政策感到滿意。

一般工資調整

標準

晉升一個職級

- 表現評級達A級兩次或B級三次
- 獲頒季度／年度傑出員工兩次

降低一個職級

- 表現評級連續兩年為D級或連續三年為C級



福利

除了為員工提供最低限度的法定福利(例如假期、年假、週末休息、社會及醫療保險)外，我們亦制定了以下具有吸引力的福利待遇。

福利	描述	資格
一般花紅	<ul style="list-style-type: none"> 公開表彰，獎勵人民幣 1,000-5,000元 根據情況提供特別工資調整 視情況而定晉升級別 	<ul style="list-style-type: none"> 為本集團提出具體創新或改進計劃並取得顯著成果的員工 防止或減少本集團本應遭受的損失的員工
年終／季終獎勵	<ul style="list-style-type: none"> 由各部門推薦並經管理層批准 獲頒授榮譽證書及獎金 	在關鍵績效指標評估中表現出色的員工
專業培訓	詳情請參閱本節「員工發展與培訓」一章	通過試用期的員工
補貼	健康檢查、晚餐補貼、租金補貼、教育補貼、旅行福利以及本集團產品和服務的折扣	通過試用期的員工
活動	生日聚會、週年慶典、共享沙龍	所有員工
購股權計劃	詳情請參閱董事會報告「購股權計劃」一節	若干董事、員工及其他合資格參與者



多元化及平等機會

我們的招聘及評估系統遵循公平原則，並融入本集團的價值觀。我們根據候選人的資歷、經驗、專業知識、對本集團的貢獻以及工作態度和專業操守對候選人進行公平評估。我們的員工手冊亦闡述有關員工日常行為的基本禮節，包括但不限於反誹謗、反歧視等。

於報告期內，本集團未發現有任何嚴重違反有關平等機會、多元化及反歧視的法律法規的情況。

職業健康與安全

本集團遵循「安全第一，預防為主」的格言，在日常營運中管理職業安全。在安全管理過程中，員工必須自覺遵守安全規章制度及操作規程，並保持安全衛生的工作環境。

本集團嚴格遵守與職業健康與安全有關的所有法律法規。我們為員工提供必要的勞動保護用品，包括口罩及實驗室頭罩，並對員工進行安全教育及培訓，以提高其安全意識。我們亦已制定處理不同突發情況的準則。

範疇

指引

日常安全	<ul style="list-style-type: none">員工離開辦公室前，應關好門窗，關閉空調、電燈及其他不使用的電器。
消防安全	<ul style="list-style-type: none">員工未經批准不得使用任何形式的火種。員工不得在辦公室吸煙。員工不得私自拉電源線及使用非法的大功率電器。發生火災時，相關人員應立即撲滅。如無法撲滅，應通知員工安全撤離，並向上級及物業保安報告，由保安根據情況決定是否通報消防員。
暴力安全	<ul style="list-style-type: none">當辦公室或診所發生打架、搶劫等暴力事件時，員工應立即向上級及物業保安報告。對於一般事件，本集團管理層會根據具體情況決定是否報警。對於嚴重事件(搶劫和毆打)，員工應立即報警，並確保本集團人員及財產安全，避免對現場造成任何破壞。

於報告期內，並無嚴重的因工作關係死亡或受傷或於工作場所發生的其他重大健康與安全事故的報告個案。



員工發展與培訓

培訓人才有利於提高員工表現，增強其認識及技能，並建立積極而富有競爭力的企業文化。為了豐富員工的技能及開發其潛在能力，本集團已制定全面的員工培訓政策，分為內部培訓和外部培訓。

在美瑞健康，各個部門都會定期組織培訓。對於新入職員工，我們實行高級員工指導初級員工的政策。對於需要安排員工參加外部培訓或邀請培訓師進行培訓的部門，其應獲得部門主管批准。通過視像會議、線下會議和外部研討會等多種培訓模式，我們在深圳的診所安排了約30場有關新冠肺炎預防說明、健康和醫療管理策略等的培訓課程。

董事及管理層在簽署外部培訓協議後可獲發培訓補貼。於報告期內，我們對董事會進行了以證券交易及關連交易為主題的培訓，旨在幫助董事會熟悉本集團的管理、業務及治理政策及慣例。



回饋社會

建立健康積極的社會是美瑞健康的主要目標。我們深知，一個負責任的企業不僅要關心自身的發展，更應該將其企業精神傳遞予周邊社區。於報告期內，新冠肺炎的影響無疑為本集團與社區的接觸帶來了挑戰。但我們堅信，在這個困難的時刻，比以往任何時候都更需要向社會傳遞正能量。我們組織及贊助了各種形式的活動，旨在強調健康與和諧。

於二零二零年婦女節，本集團向深圳市第三人民醫院捐贈口罩及其他物資，價值人民幣300,000元，以表達對在新冠肺炎前線奮戰的女性員工的敬意。此外，本集團亦聯同武漢大學校友企業家聯合會及公牛集團，向武漢大學人民醫院及武漢大學中南醫院的醫生及護士捐贈6,000多盒口罩，價值人民幣1.8百萬元。

向深圳市第三人民醫院捐贈



疫情大流行改變了社會的生活方式，亦讓每個人意識到擁有健康體魄的重要性。為了弘揚健康生活的理念並感謝協助抗擊新冠肺炎的醫護人員，我們贊助了2020武昌超級馬拉松線上跑。該活動以「感恩中國行」為主題，為期三個月，由湖北省武昌市出發，吸引了近1,000名參與者及50支隊伍，共創造了677,987.7公里的跑步記錄。



2020武昌超級馬拉松線上跑



為了營造良好的社會氛圍，我們積極向公眾宣傳我們追求身體健康及精神美的企業宗旨。於二零二零年十月，我們舉辦「心靈之旅」全國詩歌大賽，收到來自不同省份的10,000多份稿件，創造了約200,000次網絡瀏覽率。近180名參與者獲得不同的獎項，包括獎金、保健品禮包等。





綠化環境

除了向客戶、社區及社會傳達健康理念外，美瑞健康亦積極維護環境的健康及可持續發展。即使我們的營運對環境的影響極小，我們仍希望減輕影響。我們嚴格遵守環境法律法規，例如與資源消耗、廢物處理及碳排放有關的法律法規。目前，本集團正在制訂環境政策。展望未來，我們將努力減輕所有環境影響，並識別我們營運的每個潛在風險。

資源使用

本集團使用的資源主要包括包裝材料、電力及水。包裝材料包括鋁箔、布和紙箱。我們一直鼓勵員工減少使用不必要的包裝材料，以努力實現更高效的耗用方式。

我們從市政部門購買電力及水，僅用於日常營運。我們在購水方面並無遇到任何問題。儘管我們的水電消耗量不大，但我們仍會盡力減少使用。我們通過倡導綠色辦公，鼓勵員工對資源及能源消耗負責。

範疇

舉措

照明	<ul style="list-style-type: none">指派人員在不使用時或下班後關燈將所有照明及亮度保持在300至500勒克斯左右僅使用有能源標籤的LED、T5或緊湊型熒光燈
空調	<ul style="list-style-type: none">指派人員在不使用時檢查並關閉空調使用空調分區將一般氣溫設定在25℃以上
節水	<ul style="list-style-type: none">定期清洗飲水機
減廢	<ul style="list-style-type: none">提供雨傘架，以避免使用一次性雨傘袋為訪客提供可重用的玻璃杯、容器及餐具鼓勵員工妥善保存食物利用指定區域收集辦公室廢棄物及可回收材料
用紙	<ul style="list-style-type: none">採用電子輔助媒介、電子採購系統及電子招聘系統公司內部出版物數碼化鼓勵員工僅在必要時打印指定區域用於收集單面打印紙



範疇	舉措
辦公電器	<ul style="list-style-type: none">• 定期維護所有電器，例如燈、電腦、飲水機、冰箱及風扇，以確保效能• 採用有能源標籤的冷凍器具及服務器
意識與教育	<p>鼓勵員工：</p> <ul style="list-style-type: none">• 避免不必要地長時間使用辦公電器• 在午餐期間及不使用時啟動節能模式或關閉顯示器• 降低顯示器屏幕的亮度• 在使用房間後關掉電燈及空調• 在不使用時關閉所有電器並拔掉電源• 重複使用包裝材料，例如塑料袋及盒子

廢棄物管理

由於本集團經營診所及產生需要謹慎處理的醫療廢棄物，因此廢棄物管理在我們的環保實踐中佔很大比例。遵守相關法律法規有助於我們建立廢棄物處置準則。通過內部及外部方法相結合，我們努力實現健全的廢棄物管理策略。

有害廢棄物

我們的有害廢棄物主要為診所產生的醫療廢棄物。考慮到醫療廢棄物處置不當會增加周圍環境的潛在傳染風險，我們特別委託持牌廢棄物處置機構協助本集團處理醫療廢棄物。

我們負責培訓和指導相關人員按照國家環境保護總局發布的醫療廢物集中處置技術規範將醫療廢棄物與其他廢棄物分類。經分類的醫療廢棄物會存放在特殊的袋子及容器內，並附上相應的警告標誌，以示其危險性。醫療廢棄物放置於臨時儲存區後，將由外部持牌收集商收集，以便進一步處理。我們監測及記錄醫療廢棄物數據，以供後續參考。



無害廢棄物

本集團的無害廢棄物主要來自日常辦公室運作過程中產生的生活垃圾，例如塑膠和紙張。儘管對本集團而言影響甚微，但我們仍鼓勵員工在切實可行的情況下盡量減少浪費並重複使用資源。例如，我們在辦公室放置可回收垃圾箱，並指派相關人員對塑膠瓶、紙張及其他可回收生活垃圾進行分類和回收。

溫室氣體

失控的溫室氣體(「溫室氣體」)排放將直接導致全球出現溫室效應，加劇全球暖化。為了人類社會的長遠發展及和諧，各企業均應識別及盡量減少碳足跡。美瑞健康積極履行作為企業公民的社會責任。我們已經清楚確定碳排放源，並不斷減少碳足跡。於報告期內，我們業務的溫室氣體排放主要來自用電及商務旅行。展望未來，我們將不斷探索減少溫室氣體排放的方法，並制定全面的減排政策。

範圍	說明	本集團的活動	單位	數量
2	能源間接排放	<ul style="list-style-type: none">外購電力	公噸二氧化碳當量	63.32
3	其他間接排放	<ul style="list-style-type: none">乘坐飛機出差	公噸二氧化碳當量	3.49
總計			公噸二氧化碳當量	66.81



法律及法規表

分節	法律及法規
改善服務	<ul style="list-style-type: none">• 中華人民共和國安全生產法(二零一四年修訂)• 商品房銷售管理辦法• 房地產經紀管理辦法• 中華人民共和國廣告法• 中華人民共和國城市房地產管理法(二零零九年修訂)• 中華人民共和國合同法• 城市房地產開發經營管理條例• 日本藥品與醫療器材法案• 工廠及工業經營條例(第59章)
完善業務	<ul style="list-style-type: none">• 中華人民共和國招標投標法• 中華人民共和國反不正當競爭法• 關於禁止商業賄賂行為的暫行規定• 中華人民共和國反壟斷法
關懷員工	<ul style="list-style-type: none">• 中華人民共和國勞動法• 中華人民共和國勞動合同法• 中華人民共和國社會保險法• 最低工資規定• 中華人民共和國職業病防治法• 工作場所職業衛生監督管理規定• 禁止使用童工規定• 勞動保障監察條例• 僱傭條例(第57章)• 香港人權法案條例(第383章)• 員工補償條例(第282章)• 職業安全及健康條例(第509章)• 最低工資條例(第608章)



分節

法律及法規

綠化環境

- 中華人民共和國環境保護法
- 中華人民共和國環境影響評價法
- 中華人民共和國固體廢物污染防治法
- 中華人民共和國水污染防治法
- 中華人民共和國大氣污染防治法
- 污水綜合排放標準
- 中華人民共和國環境噪聲污染防治法
- 空氣污染管制條例(第311章)
- 廢物處置條例(第354章)
- 水污染管制條例(第358章)
- 噪音管制條例(第400章)
- 有毒化學品管制條例(第595章)
- 產品環保責任條例(第603章)
- 一九九九年環境保護及生物多樣性保護法(Environment Protection and Biodiversity Conservation Act 1999)
- 二零一一年潔淨能源法(Clean Energy Act 2011)
- 一九九五年受威脅物種保護法(Threatened Species Protection Act 1995)
- 一九九三年環境保護法(Environment Protection Act 1993)
- 一九七九年環境規劃和評估法(Environmental Planning and Assessment Act 1979)



關鍵績效指標表現摘要

環境範疇

關鍵績效指標	涉及分部	單位	二零二零財年 ¹	二零一九財年 ²	
溫室氣體排放	溫室氣體排放(範圍二) ³	深圳, 香港, 日本	公噸二氧化碳當量	63.32	130.8
	溫室氣體排放(範圍三) ⁴	深圳, 南京	公噸二氧化碳當量	3.49	28.3
	溫室氣體排放總量	深圳, 南京, 香港, 日本	公噸二氧化碳當量	66.81	159
	溫室氣體排放密度 ⁵	深圳, 南京, 香港, 日本	公噸二氧化碳當量/全職員工總數	0.64	1.7
有害廢棄物	醫療廢棄物	深圳	公噸	0.12	0.1
	醫療廢棄物密度 ⁵	深圳	公噸/全職員工總數	0.00	0.01
無害廢棄物	生活垃圾	日本	公升	1,800.00	不適用
電力	總用電量	深圳, 香港, 日本	千瓦時	82,008.29	157,561
	用電量密度 ⁵	深圳, 香港, 日本	千瓦時/全職員工總數	1,206.00	1,659
水	總用水量	深圳	立方米	347.23	不適用
	總用水量密度 ⁵	深圳	立方米/全職員工總數	6.68	不適用
紙張	總用紙量 ⁶	深圳, 香港, 日本	公噸	0.37	不適用
	總用紙量密度 ⁵	深圳, 香港, 日本	公斤/全職員工總數	5.38	不適用
包裝材料	包裝材料總用量	深圳, 日本	公噸	17.20	不適用
	鋁箔包裝材料用量	深圳	公噸	4.22	不適用
	每件產品使用的鋁箔包裝材料 ⁷	深圳	公斤/件	0.03	不適用
	布包裝材料用量	深圳	公噸	1.47	不適用
	每件產品使用的布包裝材料 ⁷	深圳	公斤/件	0.01	不適用
	紙包裝材料用量	深圳, 日本	公噸	11.47	不適用
每件產品使用的紙包裝材料 ⁷	深圳	公斤/件	0.08	不適用	

備註：

- 1 除非另有說明，所有數字均四捨五入至小數點後兩個位。
- 2 由於數據的可用性，二零一九財年的所有數字均不超過小數點後兩位。
- 3 用於計算二零二零年範圍二的二氧化碳排放當量的排放因子來源為《2020中電可持續發展報告》，《2019港燈可持續發展報告》，《2019年度減排項目中國區域電網基準線排放因子》，及《2018東京電力公司整合性報告》。
- 4 二零二零年排放的範圍三的二氧化碳排放當量僅包括商務飛行，計算方式參考國際民航組織推出的碳排放計算器。
- 5 密度單位中的全職員工總數僅使用涉及該項關鍵績效指標的相應分部員工數量，以獲得可比較的結果。
- 6 用紙量基於所有購入紙張均已耗用完全的假設而計算得出。
- 7 用以計算的產品件數僅包括使用該等材料的產品數量。



社會範疇

關鍵績效指標 ⁸	類別	單位	二零二零財年 ⁹	二零一九財年	
員工	員工總數	-	人	116	不適用
	按性別劃分的員工人數	男性	人	50	不適用
		女性	人	66	不適用
	按年齡組別劃分的員工人數	60歲以上	人	2	不適用
		41至60歲	人	18	不適用
		21至40歲	人	95	不適用
		21歲以下	人	1	不適用
	按職等劃分的員工人數	董事會	人	7	不適用
		高級管理層	人	19	不適用
		中級管理層	人	20	不適用
	按僱傭類型劃分的員工人數	一般員工	人	70	不適用
		全職	人	115	不適用
	按地理區域劃分的員工人數	兼職	人	1	不適用
		深圳(中國)	人	52	不適用
		蕪湖(中國)	人	7	不適用
		長沙(中國)	人	1	不適用
		南京(中國)	人	37	不適用
		香港	人	12	不適用
		日本	人	2	不適用
		澳洲	人	2	不適用
瑞士	人	3	不適用		
流失率	總流失率	-	%	10.08	不適用
	按性別劃分的流失率	男性	%	10.71	不適用
		女性	%	9.59	不適用
	按年齡組別劃分的流失率	60歲以上	%	0.00	不適用
		41至60歲	%	14.29	不適用
		21至40歲	%	9.52	不適用
		21歲以下	%	0.00	不適用
	按職等劃分的流失率	董事會	%	0.00	不適用
		高級管理層	%	0.00	不適用
		中級管理層	%	9.09	不適用
		一般員工	%	13.58	不適用
	按僱傭類型劃分的流失率	全職	%	10.16	不適用
		兼職	%	0.00	不適用



關鍵績效指標 ⁸	類別	單位	二零二零財年 ⁹	二零一九財年	
	按地理區域劃分的流失率	深圳(中國)	%	14.75	不適用
		蕪湖(中國)	%	0.00	不適用
		長沙(中國)	%	0.00	不適用
		南京(中國)	%	2.63	不適用
		香港	%	0.00	不適用
		日本	%	60.00	不適用
		澳洲	%	0.00	不適用
		瑞士	%	0.00	不適用
健康與安全	因工作關係而死亡的人數	-	宗	0	不適用
	因工作關係而受傷的人數	-	宗	0	不適用
	因工傷損失的工作日數	-	日	0.00	不適用
培訓	按性別劃分的受訓員工百分比	男性	%	44.83	不適用
		女性	%	55.17	不適用
	按職等劃分的受訓員工百分比	董事會	%	7.76	不適用
		高級管理層	%	15.52	不適用
		中級管理層	%	17.24	不適用
		一般員工	%	59.48	不適用
	按性別劃分的每名員工完成受訓的平均時數 ¹⁰	男性	小時	99.69	不適用
		女性	小時	112.56	不適用
	按職等劃分的每名員工完成受訓的平均時數 ¹⁰	董事會	小時	100	不適用
		高級管理層	小時	104.67	不適用
中級管理層		小時	114.20	不適用	
一般員工		小時	106.09	不適用	
供應商	按地區劃分的供應商數目	雲南(中國)	數目	2	不適用
		廣東(中國)	數目	11	不適用
		浙江(中國)	數目	2	不適用
		湖南(中國)	數目	2	不適用
		江蘇(中國)	數目	7	不適用
		安徽(中國)	數目	1	不適用
		香港	數目	1	不適用
		日本	數目	3	不適用

備註：

⁸ 除供應商數據涉及深圳、蕪湖及日本分部外，其餘各項社會關鍵績效指標均包括本集團的所有分部，因此不再單獨列出。

⁹ 除非另有說明，所有數字均四捨五入至小數點後兩個位。

¹⁰ 因沒有進行具體日常統計，此培訓時數是基於估算原則而計算得出。



聯交所內容索引

層面、一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
A. 環境		
層面A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<ul style="list-style-type: none"> 綠化環境—溫室氣體
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	除了溫室氣體外，本集團並無產生任何廢氣排放。
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍一)及能源間接(範圍二)溫室氣體排放量(以公噸計算)及(如適用)強度(如以每產量單位、每項設施計算)。	<ul style="list-style-type: none"> 綠化環境—溫室氣體 關鍵績效指標表現摘要—環境範疇
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以公噸計算)及(如適用)強度(如以每產量單位、每項設施計算)。	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標表現摘要—環境範疇
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以公噸計算)及(如適用)強度(如以每產量單位、每項設施計算)。	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標表現摘要—環境範疇
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	<ul style="list-style-type: none"> 綠化環境—溫室氣體
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	<ul style="list-style-type: none"> 綠化環境—廢棄物管理



層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	<ul style="list-style-type: none"> 綠化環境—資源使用
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標表現摘要—環境範疇
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標表現摘要—環境範疇
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	<ul style="list-style-type: none"> 綠化環境—資源使用
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	<ul style="list-style-type: none"> 綠化環境—資源使用
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以公噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標表現摘要—環境範疇
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	<ul style="list-style-type: none"> 綠化環境—資源使用 綠化環境—廢棄物管理 綠化環境—溫室氣體
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	<ul style="list-style-type: none"> 綠化環境—資源使用 綠化環境—廢棄物管理 綠化環境—溫室氣體



層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
層面A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	本集團主要專注於高科技及服務行業，受氣候變化的影響不大
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	本集團主要專注於高科技及服務行業，受氣候變化的影響不大
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的； (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<ul style="list-style-type: none"> 關懷員工—員工留任
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的員工總數。	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標表現摘要—社會範疇
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的員工流失比率。	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標表現摘要—社會範疇



層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
層面B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障員工避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<ul style="list-style-type: none"> 關懷員工—職業健康與安全
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標表現摘要—社會範疇
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標表現摘要—社會範疇
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	<ul style="list-style-type: none"> 關懷員工—職業健康與安全
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升員工履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	<ul style="list-style-type: none"> 關懷員工—員工發展及培訓
關鍵績效指標B3.1	按性別及員工類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓員工百分比。	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標表現摘要—社會範疇
關鍵績效指標B3.2	按性別及員工類別劃分，每名員工完成受訓的平均時數。	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標表現摘要—社會範疇



層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<ul style="list-style-type: none"> 完善業務—勞工法例
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	<ul style="list-style-type: none"> 完善業務—勞工法例
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	<ul style="list-style-type: none"> 完善業務—勞工法例
營運慣例		
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	<ul style="list-style-type: none"> 改善服務—供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標表現摘要—社會範疇
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	<ul style="list-style-type: none"> 改善服務—供應鏈管理
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	<ul style="list-style-type: none"> 改善服務—供應鏈管理
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	<ul style="list-style-type: none"> 改善服務—供應鏈管理



層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
層面B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<ul style="list-style-type: none"> • 改善服務—客戶服務質量及投訴處理 • 改善服務—產品創新 • 改善服務—產品安全及質量 • 改善服務—負責任的市場營銷
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	<ul style="list-style-type: none"> • 改善服務—產品安全及質量—QA及QC政策
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	<ul style="list-style-type: none"> • 改善服務—客戶服務質量及投訴處理
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	<ul style="list-style-type: none"> • 完善業務—知識產權
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	<ul style="list-style-type: none"> • 改善服務—產品安全及質量
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	<ul style="list-style-type: none"> • 完善業務—資料私隱及保護



層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<ul style="list-style-type: none"> 完善業務—反貪污
關鍵績效指標B7.1	於報告期間對發行人或其員工提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	<ul style="list-style-type: none"> 完善業務—反貪污
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	<ul style="list-style-type: none"> 完善業務—反貪污
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	於報告期間，未有進行反貪污培訓



層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
社區		
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	<ul style="list-style-type: none"> • 回饋社會
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	<ul style="list-style-type: none"> • 回饋社會
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	<ul style="list-style-type: none"> • 回饋社會



執行董事

周旭洲先生，65歲，於二零一三年八月三十日獲委任為執行董事、於二零一三年九月二十三日獲委任為本公司之主席，並於二零一九年六月二十日調任為本公司聯席主席。彼為提名委員會主席及戰略委員會成員。

周先生於一九八五年在武漢大學取得碩士學位。彼為宇業集團有限公司之創辦人、董事會主席及首席執行官。宇業集團有限公司為一間根據中國法律註冊成立之公司，連同其超過二十間附屬公司在中國多個城市主要從事房地產開發、金融投資、物業管理及酒店管理。

周先生自一九九二年起透過其全資擁有之附屬公司開展房地產業務。周先生主要負責領導本集團之策略規劃及業務發展，並監督本集團之所有主要營運範疇，包括財務管理及項目發展業務。彼於物業行業有逾二十六年經驗。周先生為周文川女士之父親。

曾文濤博士，57歲，於二零一七年十月十八日獲委任為獨立非執行董事，並於二零一九年五月二十七日調任為執行董事及於二零一九年六月二十日獲委任為本公司聯席主席。彼為薪酬委員會及戰略委員會成員。

曾博士畢業於武漢大學及持有經濟學博士學位。曾博士於一九九零年創立海南三友房地產有限公司，並擔任總經理。於一九九五年，彼創立武漢銀海置業有限公司，該公司主要從事房地產開發及技術投資，並擔任其行政總裁。彼自二零一七年三月起擔任中珈資本(武漢)投資管理有限公司之行政總裁。彼現時為中南財經政法大學之兼職教授、中南財經政法大學教育基金會會員以及董輔弼基金會之常任理事會會員。彼曾擔任第十二及第十三屆武漢市工商聯副主席以及第十一及第十二屆武漢市人民政治協商會議委員。曾博士自二零一七年七月起已為武漢大學校友企業家聯誼會健康產業聯盟(一間致力在為武漢大學校友之企業家中推廣於健康產業合作之組織)之理事。透過擔任該職位，曾博士已獲得對健康業務之了解及已於健康產業與若干企業家及市場參與者建立良好關係。於二零一八年，曾博士獲委任為武漢大學董輔弼經濟社會發展研究院健康經濟學研究員，該委任展示上述機構對曾博士於健康經濟學之知識之認可，並使曾博士能夠使用其管理經驗對於健康經濟學範疇之研究工作作出貢獻。



周文川女士，37歲，於二零一三年八月三十日獲委任為執行董事及於二零一三年九月二十三日獲委任為本公司之行政總裁。

周女士於二零一一年在香港中文大學取得工商管理碩士學位，並於二零零八年及二零零七年分別取得英屬哥倫比亞大學之理學碩士學位及食品學與營養學雙學位。周女士為周旭洲先生之女兒。

非執行董事

毛振華博士，57歲，於二零一五年十月五日獲委任為非執行董事。彼為戰略委員會主席及審核委員會成員。

毛博士現任中國誠信信用管理有限公司(「中誠信」)董事長、中國人民大學教授、中國人民大學經濟研究所所長、武漢大學教授及武漢大學董輔弼經濟社會發展研究院院長。毛博士在武漢大學取得經濟學博士學位。毛博士曾先後在湖北省、海南省政府和國務院研究室從事經濟分析、政策研究工作。

毛博士於一九九二年創辦中誠信，此後彼先後任其總經理、董事長兼總經理、首席執行官及董事長。彼為中誠信國際信用評級有限責任公司之主要股東及控制人。在毛博士的領導下，中誠信已發展成為一家以信用服務為特色，主要從事於銀行、房地產和實業投資業務的綜合型企業集團。

獨立非執行董事

高冠江先生，68歲，於二零一三年八月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼為薪酬委員會主席及審核委員會成員。

高先生於武漢大學畢業並獲授經濟學博士銜。高先生於商業銀行、投資銀行、工商管理及證券金融方面累積逾二十三年經驗。

周志偉教授，59歲，於二零一三年八月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員。

周教授已取得工商管理博士學位、工商管理碩士學位、法律學士學位及理學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員。周教授現任泛亞創業投資平台之主席及香港生物科技協會副主席。彼亦兼任香港中文大學創業實務教授及深圳高等金融研究院之客席教授。周教授於直接投資及企業資本方面具有逾三十年經驗。



吳鵬先生，38歲，於二零一九年五月二十七日獲委任為獨立非執行董事。彼為提名委員會成員。

吳先生於二零零四年七月畢業於清華大學獲信息系統專業學士學位，並於二零一零年一月獲博士學位(主要研究範疇為供應鏈管理)。自二零零五年九月至二零一零年一月，吳先生任職中國教育部人文社科重點研究基地及清華大學現代管理研究中心之研究助理，彼在當中參與醫藥產品供應鏈管理策略研究。在此職位，吳先生對中國一眾大型醫藥公司之生產及操作程序進行調查及研究，並在其供應鏈管理獲得深入瞭解。自二零一零年三月至二零一二年十一月，吳先生為華南理工大學工商管理學院講師，主力參與綠色供應鏈管理之教學及研究。在此期間，自二零一零年十一月至二零一二年四月，吳先生亦為劍橋大學The Martin Centre for Architectural and Urban Studies之博士後，彼在當中參與低碳供應鏈及低碳城市規劃及設計研究工作。自二零一二年十二月起，吳先生已任教綠色供應鏈管理，並在四川大學商學院從事此範疇的研究工作，自二零一二年十二月至二零一七年九月先任副教授，後自二零一七年九月起任教授。於二零一二年至二零一七年五年期間，吳先生曾參與產業鏈協調優化諮詢項目，藉此，彼進一步獲得供應鏈管理研究範疇之經驗。吳先生自二零一八年十月起已為中國管理科學與工程學會理事。

高級管理人員

李書灝先生，44歲，於二零一九年七月三十日獲委任為本公司首席財務官及公司秘書。彼擁有超過十八年審計、企業融資及財務管理相關的經驗。李先生曾擔任威發國際集團有限公司(股份代號：765)的首席財務官及公司秘書。此外，李先生曾擔任楚天龍股份有限公司的首席財務官及聯席公司秘書。在此之前，李先生曾於R2Game Co., Limited擔任首席財務官一職，並曾於北京同仁堂國藥有限公司(股份代號：3613)擔任副財務總監。此外，李先生亦曾於一家國際審計師事務所及多家投資銀行工作。

李先生畢業於香港城市大學，獲得工商管理榮譽學士學位，並於香港科技大學獲得高層管理人員工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員及特許公認會計師公會資深會員。



致美瑞健康國際產業集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計載列於第104頁至208頁美瑞健康國際產業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、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」)頒佈之《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截止該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵守香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審核。我們在該等準則項下之責任於我們的報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任」一節中進一步闡述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。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。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註20。

貴集團以公平值計量其投資物業，有關公平值變動於綜合損益表內確認。公平值計量對我們的審計而言屬重大，因為於二零二零年十二月三十一日投資物業之結餘為559,685,000港元及截至該日止年度公平值虧損約為16,869,000港元，對綜合財務報表而言屬重大。此外， 貴集團之公平值計量涉及判斷之應用並根據多個假設及估計。



我們的審計程序包括(其中包括)：

- 評估客戶委聘之外部估值師之能力、獨立性及誠信；
- 取得外部估值報告及與外聘估值師進行會面，討論及就估值程序、所採用方法及市場憑證提出質疑，以支持於估值模式中採用之重大判斷及假設；
- 檢查估值模式中所用的關鍵假設及輸入數據以至支持憑證；
- 檢查估值模式之算術的準確性；及
- 評估綜合財務報表內公平值計量之披露。

我們認為 貴集團對投資物業的公平值計量乃已可獲得的憑證支持。

發展中待售物業之減值

請參閱綜合財務報表附註29。

貴集團測試發展中待售物業之減值金額。該減值測試對我們的審計而言屬重大，因為於二零二零年十二月三十一日發展中待售物業之結餘為245,344,000港元，對綜合財務報表而言屬重大。此外， 貴集團之減值測試涉及運用判斷且基於估計。

我們的審計程序包括(其中包括)：

- 評估我們委聘外部估值師的能力、獨立性及誠信；
- 取得外部估值報告及與外部估值師進行會面，討論及就估值程序、所採用方法及市場憑證提出質疑，以支持於估值模式中採用之重大判斷及假設；
- 檢查估值模式的關鍵假設及輸入數據以至支持憑證；及
- 檢查估值模式的算術準確性。

我們認為 貴集團對發展中待售物業減值測試乃受已獲得的憑證支持。



其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括載入 貴公司年報的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，且我們不會對該等其他資料發表任何形式之鑒證結論。

就我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，並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瞭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。基於我們已執行之工作，倘我們認為該等其他資料存有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們無任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露規定，編製真實及公平地反映情況之綜合財務報表，及落實 貴公司董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時， 貴公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非 貴公司董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。



核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

我們的目標為合理確定綜合財務報表整體而言不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。我們僅向閣下整體報告，除此以外，本報告不作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理確定屬高層次的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

有關我們就審計綜合財務報表須承擔的責任之進一步概述，請瀏覽香港會計師公會網頁：

<http://www.hkicpa.org.hk/en/standards-and-regulations/standards/auditing-assurance/auditre/>

該描述構成我們核數師報告之一部分。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

審核項目董事

執業牌照號碼P03614

香港，二零二一年三月十九日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度



	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	8	265,135	234,779
銷售貨品及提供服務的成本		(153,884)	(162,947)
毛利		111,251	71,832
投資物業之公平值(虧損)/收益	20	(16,869)	21,990
出售於一家聯營公司的部分投資的收益	24	31,713	–
出售附屬公司的收益	45(a), 45(b)	14,072	–
其他收入及收益淨額	9	32,255	17,303
銷售及分銷開支		(8,717)	(3,107)
行政開支		(41,691)	(36,753)
應收款項之減值虧損淨額		(544)	(5,436)
商譽減值	21	–	(33,017)
融資成本	10	(13,682)	(16,393)
應佔聯營公司虧損		(4,316)	(22,960)
應佔合營企業溢利及虧損		115	1,197
除稅前溢利/(虧損)		103,587	(5,344)
所得稅開支	11	(18,521)	(17,666)
年度溢利/(虧損)	12	85,066	(23,010)
下列人士應佔：			
本公司擁有人		83,439	(20,174)
非控股權益		1,627	(2,836)
		85,066	(23,010)
每股盈利/(虧損)	17		
基本及攤薄		1.95港仙	(0.48)港仙

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度



	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度溢利／(虧損)	12	85,066	(23,010)
其他全面收益／(虧損)：			
不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益之股本投資之公平值變動		(8,562)	721
可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務所產生的匯兌差額		63,411	(14,037)
出售附屬公司時重新分類至損益之匯兌差額	45(a)	(967)	—
		62,444	(14,037)
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		53,882	(13,316)
年內全面收益／(虧損)總額		138,948	(36,326)
下列人士應佔：			
本公司擁有人		137,899	(33,084)
非控股權益		1,049	(3,242)
		138,948	(36,326)

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日



	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	1,688	2,060
使用權資產	19	5,118	18,126
投資物業	20	559,685	594,177
商譽	21	18,500	32,239
其他無形資產	22	59	369
於聯營公司之投資	24	47,327	74,839
於合營企業之投資	25	69,164	65,032
按公平值計入其他全面收益之股本投資	26	28,572	33,825
衍生金融資產	27	243	–
遞延稅項資產	40	12,325	3,372
		742,681	824,039
流動資產			
存貨	28	16,163	8,048
發展中待售物業	29	245,344	216,177
貿易應收款項	30	63,174	104,689
預付款項、按金及其他應收款項	31	348,432	31,685
按公平值計入損益之投資	32	47,813	285,723
即期稅項資產		–	1,537
已抵押銀行存款	33	–	80,276
銀行及現金結餘	33	233,467	156,229
		954,393	884,364
持作出售投資物業	20	5,786	5,450
		960,179	889,814
流動負債			
貿易應付款項	34	1,680	1,420
合約負債	35	15,814	16,132
應計費用及其他應付款項	36	31,929	25,759
應付關聯人士款項	37	7,456	7,062
銀行貸款	38	30,575	178,776
租賃負債	39	2,474	7,349
即期稅項負債		18,969	5,991
		108,897	242,489
流動資產淨值		851,282	647,325
資產總額減流動負債		1,593,963	1,471,364

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日



	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債			
應計費用及其他應付款項	36	5,938	5,593
銀行貸款	38	120,250	131,855
租賃負債	39	1,538	11,390
遞延稅項負債	40	62,974	56,866
		190,700	205,704
資產淨值			
		1,403,263	1,265,660
資本及儲備			
股本	41	42,718	42,718
儲備	43(a)	1,358,204	1,216,887
本公司擁有人應佔權益		1,400,922	1,259,605
非控股權益		2,341	6,055
權益總額			
		1,403,263	1,265,660

載於第104頁至第208頁之綜合財務報表已獲本公司董事會於二零二一年三月十九日批准及授權刊發，並由以下人士代為簽署：

周旭洲
董事

周文川
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度



	本公司擁有人應佔												
	股本	股份溢價賬	繳入盈餘賬	股份付款儲備	法定盈餘儲備	其他儲備	股本投資重估儲備	物業重估儲備	外幣換算儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一九年一月一日	39,118	326,382	409,712	-	18,327	(134,170)	420	22,353	(18,357)	152,869	816,654	4,397	821,051
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	721	-	(13,631)	(20,174)	(33,084)	(3,242)	(36,326)
終止確認授予非控股股東之認沽期權所產生之責任(附註45(d)(i))	-	-	-	-	-	134,170	-	-	-	16,158	150,328	-	150,328
配售股份(附註41(a))	3,600	324,000	-	-	-	-	-	-	-	-	327,600	-	327,600
股份發行開支	-	(1,893)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,893)	-	(1,893)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900	4,900
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	114	-	-	-	-	(114)	-	-	-
年內權益變動	3,600	322,107	-	-	114	134,170	721	-	(13,631)	(4,130)	442,951	1,658	444,609
於二零一九年十二月三十一日	42,718	648,489	409,712	-	18,441	-	1,141	22,353	(31,988)	148,739	1,259,605	6,055	1,265,660
於二零二零年一月一日	42,718	648,489	409,712	-	18,441	-	1,141	22,353	(31,988)	148,739	1,259,605	6,055	1,265,660
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(8,562)	-	63,022	83,439	137,899	1,049	138,948
確認以股本結算之股份付款	-	-	-	4,279	-	-	-	-	-	-	4,279	-	4,279
收購非控股權益(附註45(a)及45(c))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(861)	(861)	(2,464)	(3,325)
出售附屬公司(附註45(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,299)	(2,299)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	6,227	-	-	-	-	(6,227)	-	-	-
透過出售一間附屬公司出售一項投資物業時轉撥自物業重估儲備	-	-	-	-	-	-	-	(22,353)	-	22,353	-	-	-
年內權益變動	-	-	-	4,279	6,227	-	(8,562)	(22,353)	63,022	98,704	141,317	(3,714)	137,603
於二零二零年十二月三十一日	42,718	648,489	409,712	4,279	24,668	-	(7,421)	-	31,034	247,443	1,400,922	2,341	1,403,263

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度



	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		103,587	(5,344)
調整項目：			
融資成本	10	13,682	16,393
應佔聯營公司虧損		4,316	22,960
應佔合營企業溢利及虧損		(115)	(1,197)
利息收入	9	(8,237)	(8,252)
投資收入	9	–	(331)
按公平值計入其他全面收益之股本投資股息收入	9	(346)	(451)
出售附屬公司之收益	45(a), 45(b)	(14,072)	–
出售於一間聯營公司的部分投資的收益	24	(31,713)	–
出售投資物業之虧損	9	–	1,531
物業、廠房及設備折舊	18	782	802
使用權資產折舊	19	6,871	5,123
其他無形資產攤銷	22	256	267
以股本結算之股份付款		4,279	–
投資物業之公平值虧損／(收益)	20	16,869	(21,990)
衍生金融資產之公平值虧損	9	271	–
按公平值計入損益之投資之公平值收益	9	(14,713)	(10,298)
商譽減值	21	–	33,017
貿易應收款項減值虧損淨額	30	173	5,436
其他應收款項減值虧損	31	371	–
COVID-19相關租金優惠	19	(311)	–
外幣匯兌收益淨額		(1,992)	–
營運資金變動前之經營溢利		79,958	37,666
存貨(增加)／減少		(7,425)	4,174
發展中待售物業增加		(8,989)	(8,886)
貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		11,136	(5,384)
貿易應付款項、合約負債、應計費用及其他應付款項增加		6,827	2,764
應付關聯人士款項(減少)／增加		(200)	7,064
營運所得現金		81,307	37,398
已收利息		–	1,728
已付所得稅		(10,502)	(13,717)
經營活動所得之現金淨額		70,805	25,409

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度



	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資活動之現金流量			
出售附屬公司，扣除已出售現金	45(a), 45(b)	13,998	—
收購於一間合營企業之投資		—	(64,781)
向一間合營企業注資		—	(2,014)
收購於一間聯營公司之股權		—	(16,642)
向一間聯營公司注資		(11,132)	—
出售於一間聯營公司之部分投資之所得款項		17,723	—
向第三方墊付貸款		(92,164)	(164,748)
來自第三方償還貸款		92,164	164,748
已收利息		9,487	4,013
已收投資收入		—	331
收取一間聯營公司之股息		28,301	—
自按公平值計入其他全面收益之股本投資收到之股息		346	451
購買物業、廠房及設備		(365)	(135)
出售投資物業所得款項		—	15,444
購買無形資產		(52)	(4)
出售按公平值計入其他全面收益之股本投資之已收按金		9,239	—
收購按公平值計入其他全面收益之股本投資		(1,613)	(21,332)
按公平值計入損益之投資減少／(增加)		42,206	(275,425)
投資活動產生／(所用)之現金淨額		108,138	(360,094)
融資活動產生之現金流量			
應付關聯人士款項減少	45(e)	—	(833)
已抵押銀行存款減少／(增加)	45(e)	82,679	(73,419)
銀行貸款所得款項	45(e)	10,369	241,199
償還銀行貸款	45(e)	(179,696)	(148,335)
已付利息	45(e)	(13,155)	(15,913)
償還租賃負債	45(e)	(7,074)	(5,526)
發行新股份所得款項		—	327,600
已付股份發行開支		—	(1,893)
非控股股東資本注資		—	4,900
收購非控股權益	45(c)	(2,000)	—
融資活動(所用)／產生之現金淨額		(108,877)	327,780
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		70,066	(6,905)
匯率變動之影響		7,172	1,992
於一月一日之現金及現金等價物		156,229	161,142
於十二月三十一日之現金及現金等價物		233,467	156,229
現金及現金等價物分析			
銀行及現金結餘	33	233,467	156,229



1. 一般資料

美瑞健康國際產業集團有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為有限公司。其註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其主要營業地點則為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第1座2906室。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為從事經營工業大麻業務及健康醫療相關業務、建築材料貿易、提供房地產銷售代理服務、物業投資及租賃以及住宅物業發展。附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註23。

本公司董事(「董事」)認為，於二零二零年十二月三十一日，Shunda Investment Limited(一家於英屬處女群島註冊成立的公司)為本公司之最終母公司，而董事會聯席主席兼執行董事周旭洲先生(「周先生」)為本公司之最終控制方。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納香港會計師公會頒佈並與本集團之業務有關且於二零二零年一月一日開始之會計年度已生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策、本集團綜合財務報表之呈列及就本年度及過往年度所呈報之金額並無造成重大變動。

本集團並無提早應用任何於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則，惟香港財務報告準則第16號之修訂本「新型冠狀病毒(COVID-19)相關租金優惠」除外。對應用香港財務報告準則第16號之修訂本的影響概述如下。



2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號之修訂本「**新型冠狀病毒(COVID-19)相關租金優惠**」

香港財務報告準則第16號已作修訂，透過在香港財務報告準則第16號加入額外的實際權宜方法，容許實體選擇不將租金優惠列作變更，為承租人就新型冠狀病毒(「**新冠病毒**」及「**新冠肺炎**」)疫情所引致之租金優惠之會計處理提供實際權宜方法。此實際權宜方法僅在滿足以下所有標準的情況下，才能應用於由於新冠肺炎的直接影響而產生的租金優惠：

- (a) 租賃付款的變動導致租賃的代價修訂，與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；
- (b) 租賃付款的任何減少僅影響原於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及
- (c) 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

符合該等標準的租金優惠可根據此實際權宜方法進行會計處理，這意味著承租人不需評估租金優惠是否符合租賃修改的定義。承租人應將香港財務報告準則第16號中的其他規定應用在該租金優惠之會計處理。

將租金優惠作為租賃修改進行會計處理，將會導致本集團採用經修訂貼現率對租賃負債進行重新計量，以反映經修訂代價，並將租賃負債變動的影響入賬列為使用權資產。通過應用實際權宜方法，本集團毋須釐定經修訂貼現率，而租賃負債變動的影響則於引起租金優惠的事項或狀況發生期間於損益反映。

本集團已選擇對所有符合標準的租金優惠採用實際權宜方法。根據過渡性規定，本集團已追溯應用該修訂本，且並未重列前期數據。由於租金優惠乃於本財政期間產生，因此首次應用該修訂本時，對二零二零年一月一日的保留溢利期初結餘不作追溯調整。

應用已頒佈但尚未生效且本集團尚未提早採納的新訂或經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。



3. 重大會計政策

此等綜合財務報表已根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則、香港公認會計原則以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定之適用披露編製。

此等綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並經按公平值列值之投資物業、衍生工具及投資之重新估值修訂。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表需要使用若干重要假設及估計。其亦要求董事在應用會計政策的過程中行使其判斷力。涉及對該等綜合財務報表為重要的假設及估計之關鍵判斷及範疇乃於綜合財務報表附註4披露。

已於編製此等綜合財務報表時應用之重大會計政策列載如下。

(a) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司編製日期為截至十二月三十一日之財務報表。附屬公司為本集團對其擁有控制權之實體。當本集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。當本集團之現有權利賦予其目前可指示相關活動(即對實體回報有重大影響之活動)時，則本集團對該實體擁有權力。

於評估控制權時，本集團考慮其潛在投票權及由其他人士持有之潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使潛在投票權之情況下，方會考慮有關權利。附屬公司由控制權轉移至本集團當日起綜合入賬。其由控制權終止當日起終止綜合入賬。

導致失去控制權之附屬公司出售事項之收益或虧損乃指(i)出售代價之公平值加於該附屬公司之任何保留投資公平值與(ii)本公司分佔該附屬公司資產淨值加與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何相關累計外幣換算儲備兩者間之差額。



3. 重大會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利將予抵銷。未變現虧損亦予抵銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。附屬公司之會計政策已於需要時作出調整，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

非控股權益指於本公司並非直接或間接應佔之附屬公司權益。非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表內以權益呈列。非控股權益於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內按非控股股東與本公司擁有人間之年內損益及全面收益總額分配呈列。

損益及其他全面收益各項目乃於本公司擁有人及非控股股東之間分配，即使此舉導致非控股權益產生虧絀亦然。

並無導致失去控制權之本公司於附屬公司之擁有權權益變動乃按權益交易入賬(即與以擁有人身份進行之擁有人交易)。

控股及非控股權益的賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益數額的調整額與已付或已收代價之公平值兩者間之任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

(b) 業務合併及商譽

於業務合併中收購附屬公司乃按收購法入賬。收購成本按於收購當日所交付資產、所發行權益工具、所產生負債及或然代價之公平值計算。與收購有關之成本於產生成本及獲得服務之期間確認為開支。所收購附屬公司之可識別資產及負債乃按其於收購當日之公平值計量。

倘收購成本超出本公司應佔附屬公司之可識別資產及負債之淨公平值，則差額將以商譽入賬。倘本公司應佔可識別資產及負債之淨公平值高於收購成本，則有關差額將於綜合損益確認為本公司應佔之議價收購收益。

倘業務合併分階段完成，過往所持附屬公司的股權按收購日期的公平值重新計量，而由此產生的盈虧則於綜合損益內確認。該公平值會加進收購成本以計算商譽。



3. 重大會計政策(續)

(b) 業務合併及商譽(續)

倘過往所持附屬公司股權的價值變動已於其他全面收益內確認(如按公平值計入其他全面收益之股本投資)，則於其他全面收益內確認的金額按過往所持股權被出售時所需的相同基準確認。

商譽於每年進行減值測試，或倘出現可能減值之事宜或情況變動，則會作更頻密測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計算方法與下文會計政策(ee)所載之其他資產所用者相同。商譽之減值虧損於綜合損益內確認且不會於其後撥回。就減值測試而言，商譽會被分配至預期將受惠於收購之協同效益之現金產生單位。

於附屬公司的非控股權益初步以非控股股東於收購日期按比例所佔附屬公司可識別資產及負債的淨公平值計量。

(c) 聯營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力即參與實體財務及經營政策決定之權力，惟對該等政策並無控制或共同控制權。於評估本集團是否具有重大影響力時，將會考慮現時可予行使或兌換之潛在投票權(包括其他實體所持有之潛在投票權)之存在及影響。於評估潛在投票權是否構成重大影響力時，持有人的動機及有否財政能力行使或轉換該權利均不予考慮。

於聯營公司之投資按權益法於綜合財務報表內列賬，並初步按成本確認。所收購聯營公司之可識別資產及負債乃按其於收購當日之公平值計量。倘收購成本超出本集團應佔聯營公司之可識別資產及負債之淨公平值，則差額將以商譽入賬。商譽乃計入投資之賬面值，並於各報告期末當有客觀證據顯示該項投資出現減值時與該項投資一併接受減值測試。倘本集團應佔可識別資產及負債之淨公平值超出收購成本，則有關差額將於綜合損益內確認。



3. 重大會計政策(續)

(c) 聯營公司(續)

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損於綜合損益確認，而其應佔收購後儲備變動則於綜合儲備內確認。收購後之累計變動於投資之賬面值作出調整。倘本集團應佔聯營公司虧損相等於或多於其於聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已產生責任或代聯營公司付款。倘聯營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利相等於其應佔未確認之虧損後，方會恢復確認其應佔之該等溢利。

導致失去重大影響力的聯營公司出售事項之收益或虧損為(i)出售代價之公平值加上於該聯營公司之任何保留投資之公平值與(ii)本集團應佔該聯營公司淨資產加上與該聯營公司有關之任何剩餘商譽及任何相關累計外幣換算儲備兩者間差額。倘於聯營公司之投資變成於合營企業之投資，本集團會繼續應用權益法且不再重新計量保留權益。

本集團與其聯營公司間交易之未變現溢利將予抵銷，惟僅以本集團於聯營公司之權益為限。未變現虧損亦予抵銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。聯營公司之會計政策已於有需要時作出調整，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

(d) 合營安排

合營安排是由兩名或以上訂約方擁有共同控制權的安排。共同控制權乃按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制權僅在相關活動要求享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。相關活動是指對安排之回報有重大影響之活動。在評估共同控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他方持有的潛在投票權。僅在持有人能實際行使潛在投票權的情況下，方被考慮其權利。

合營安排分為合營業務或合營企業。合營業務為一項合營安排，據此擁有該安排共同控制權之各訂約方均對該安排有關之資產享有權利並須對該安排有關之負債承擔責任。合營企業為一項合營安排，據此擁有該安排共同控制權之各訂約方均對該安排之資產淨值擁有權利。

就本集團於合營業務之權益而言，本集團在綜合財務報表中，按照適用於特定資產、負債、收入及開支的香港財務報告準則，確認其資產(包括其應佔共同持有之任何資產)、其負債(包括其應佔共同產生之任何負債)、銷售其應佔合營業務之出產所得收入、其應佔銷售合營業務之出產所得收入以及其開支(包括其應佔共同產生之任何開支)。



3. 重大會計政策(續)

(d) 合營安排(續)

於合營企業的投資按權益法於綜合財務報表內列賬，並初步按成本確認。所收購合營企業的可識別資產及負債乃按其於收購當日的公平值計量。倘收購成本超出本集團應佔合營企業之可識別資產及負債之淨公平值，則差額將以商譽入賬。商譽乃計入投資的賬面值，並於各報告期末當有客觀證據顯示該項投資出現減值時與該項投資一併接受減值測試。倘本集團應佔可識別資產及負債淨公平值超出收購成本，則有關差額將於綜合損益內確認。

本集團應佔合營企業的收購後溢利或虧損於綜合損益確認，而其應佔收購後儲備變動則於綜合儲備內確認。收購後之累計變動於投資之賬面值作出調整。倘本集團應佔合營企業虧損相等於或多於其於合營企業之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已產生責任或代合營企業付款。倘合營企業其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利相等於其應佔未確認之虧損後，方會恢復確認其應佔之該等溢利。

導致失去共同控制權的合營企業出售事項之收益或虧損指(i)出售代價的公平值連同於該合營企業之任何保留投資的公平值與(ii)本集團應佔該合營企業資產淨值連同與該合營企業有關之任何剩餘商譽以及任何相關累計外幣換算儲備兩者間差額。倘於合營企業的投資變成於聯營公司的投資，本集團會繼續應用權益法且不會重新計量保留權益。

本集團與其合營企業間交易之未變現溢利將予抵銷，惟僅以本集團於合營企業之權益為限。未變現虧損亦予以抵銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。合營企業之會計政策已於有需要時作出調整，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。



3. 重大會計政策(續)

(e) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所載項目均以實體經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元為本公司之功能貨幣及呈列貨幣。

(ii) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易日之現行匯率折算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期完結日之匯率折算。該折算政策所產生之盈虧於損益確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率折算。

當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於損益確認。

(iii) 綜合入賬時換算

功能貨幣與本公司呈列貨幣不同之所有本集團實體之業績及財務狀況按下列方式折算為本公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況報表所呈列之資產及負債按該財務狀況報表日期之收市匯率折算；
- 收入及支出按平均匯率折算(除非該平均值並非交易日匯率之累計影響之合理近值，則在此情況下，收入及支出乃按交易日之匯率換算)；及
- 所有因此而產生之匯兌差額於外幣換算儲備確認。

於綜合入賬時，換算境外實體投資淨值及借貸所產生之匯兌差額於外幣換算儲備內確認。倘境外業務獲出售，則有關匯兌差額乃於綜合損益確認並列作出售收益或虧損的一部分。

因收購境外實體而產生之商譽及公平值調整乃列作境外實體之資產及負債，並按收市匯率折算。



3. 重大會計政策(續)

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

其後成本僅於與該項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能可靠計量時，方列入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養於產生期間之損益確認。

物業、廠房及設備之折舊按足以撇銷其成本減剩餘價值之比率，於估計可使用年年期內使用直線法計算。主要年率如下：

傢俬、固定裝置及設備	20%至33%
租賃裝修	按租約年年期內或20%折舊，以較短者為準

剩餘價值、可使用年期及折舊法乃於各報告期末檢討，在適當時作出調整。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損為出售所得款項淨額與相關資產的賬面值兩者之差額，並於損益內確認。

(g) 投資物業

投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有的土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本(包括與物業有關的所有直接成本)計量。

於初步確認後，投資物業按外聘獨立估值師估值的公平值列值。投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損於其產生期間在損益內確認。

倘物業、廠房及設備項目因用途變更而成為投資物業，則此項目於轉讓日期之賬面值與公平值之任何差額確認為物業、廠房及設備之重估。

出售投資物業的盈虧為出售所得款項淨額與物業賬面值兩者間的差額，並於損益內確認。



3. 重大會計政策(續)

(h) 租賃

本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產的折舊乃按撇銷其成本的比率，於資產使用年期內與租賃期內二者中較短者使用直線法計算。主要年率如下：

租賃物業

於租期內

使用權資產乃按成本(包括初步計量租賃負債金額、預付租賃款項、初步直接成本及恢復成本)計量。租賃負債包括使用租賃隱含的利率(倘有關利率可予確定)或本集團的遞增貸款利率折現租賃付款的現值淨額。各租賃付款於負債與融資成本之間分配。融資成本於租期內在損益內扣除，以使租賃負債餘額的利率固定。

與短期租賃相關的付款及低價值資產租賃於租期內以直線法在損益內確認為開支。短期租賃乃為初步租期為十二個月或以下的租賃。低價值資產為價值低於5,000美元的資產。

本集團作為出租人

經營租賃

並無實質上轉移資產擁有權之所有風險和回報給承租人的租賃作為經營租賃入賬。經營租賃之租金收入在相關租賃期內按直線法確認。

(i) 無形資產(商譽除外)

(i) 客戶關係

客戶關係按照成本減累計攤銷及減值虧損呈列。攤銷乃於五年估計使用年期內按直線法計算。

(ii) 電腦系統

電腦系統按照成本減累計攤銷及減值虧損呈列。攤銷乃於三年估計使用年期內按直線法計算。



3. 重大會計政策(續)

(j) 發展中待售物業

發展中待售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化之借款成本及與物業有關的其他直接成本。可變現淨值乃參考報告期後收取之銷售所得款項減銷售開支或根據現行市場狀況估計而釐定。於完成後，物業按當時賬面值重新分類至待售物業。

(k) 待售物業

待售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。物業成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化之借款成本及與物業有關的其他直接成本。可變現淨值乃參考報告期後收取之銷售所得款項減銷售開支或根據現行市場狀況估計而釐定。

(l) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按加權平均法釐定。製成品及在製品之成本包括原材料、直接人工及所有生產經常性開支之適當部分以及(如適用)分包費用。可變現淨值按日常業務之估計售價減估計完成成本及進行銷售所需估計成本釐定。

(m) 確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流之合約權利已到期；本集團已將其於資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移；或本集團並無轉移及保留其於資產擁有權之絕大部分風險及回報但並無保留對資產之控制權，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收代價總和之差額，將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。



3. 重大會計政策(續)

(n) 金融資產

倘根據合約買賣資產，而合約條款規定資產須於有關市場所定時限內交付，則金融資產按交易日基準確認入賬及終止確認，並按公平值加與交易有關的直接成本作初步確認，惟按公平值計入損益之金融資產則除外。與收購按公平值計入損益之金融資產直接有關的交易成本即時於損益確認。

本集團將金融資產分類為以下類別：

- 按攤銷成本計量之金融資產；
- 按公平值計入其他全面收益之股本投資；及
- 按公平值計入損益之金融資產。

(i) 按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產(包括貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、已抵押銀行存款以及銀行及現金結餘)符合以下條件則歸入此分類：

- 持有資產的業務模式是為收取合約現金流；及
- 資產的合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金利息(「僅用於償還本金及利息」)。

該等資產其後使用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

(iii) 按公平值計入其他全面收益之股本投資

於初步確認時，本集團可以不可撤回地選擇(按個別工具基準)將並非持作買賣的股本工具投資指定為按公平值計入其他全面收益計量。

按公平值計入其他全面收益之股本投資其後按公平值計量，公平值變動所產生的收益及虧損於其他全面收益內確認並於股本投資重估儲備內累計。終止確認投資時，過往於股本投資重估儲備內累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益。

該等投資的股息於損益內確認，除非股息明顯屬於收回部分投資成本則作別論。



3. 重大會計政策(續)

(n) 金融資產(續)

(iii) 按公平值計入損益之金融資產

倘金融資產不符合以攤銷成本計量之條件以及按公平值計入其他全面收益之債務投資之條件，則金融資產分類為此類別，除非本集團於初步確認時指定並非持有作買賣用途的股本投資列作為按公平值計入其他全面收益。

按公平值計入損益之金融資產包括衍生金融資產及按公平值計入損益之投資。

按公平值計入損益之金融資產其後按公平值計量，而公平值變動產生的任何收益或虧損於損益確認。於損益確認的公平值收益或虧損扣除任何利息收入及股息收入。利息收入及股息收入於損益內確認。

(o) 預期信貸虧損之虧損撥備

本集團就按攤銷成本計量之金融資產之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損為加權平均信貸虧損，並以各自發生違約風險作為加權數值。

於各報告期末，就貿易應收款項而言，或倘金融工具的信貸風險自初步確認後大幅增加，本集團按相等於該金融工具於預計存續期內所有可能發生的違約事件所產生的預期信貸虧損(「存續期預期信貸虧損」)的金額，計量該金融工具的虧損撥備。

倘於報告期末某項金融工具(貿易應收款項除外)之信貸風險自初步確認後並無大幅增加，則本集團會按相等於該金融工具在報告期後十二個月內可能發生的違約事件所產生的預期信貸虧損(構成存續期預期信貸虧損的部分金額)計量該金融工具的虧損撥備。

預期信貸虧損金額或為調整報告期末虧損撥備至所需金額而撥回之款項於損益確認為減值收益或虧損。



3. 重大會計政策(續)

(p) 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款以及可隨時兌換為已知金額現金之短期高流動性投資，其價值變動風險不大。應要求償還及構成本集團現金管理必要部分的銀行透支亦列入現金及現金等價物之組成部分。

(q) 衍生金融工具

衍生工具初始按公平值確認及其後按公平值計量，而公平值變動產生的任何收益或虧損於損益內確認。

(r) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容，以及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義予以分類。股本工具為任何可證明於本集團資產(經扣除其所有負債後)之餘額權益之合約。就特定金融負債及股本工具採納之會計政策載於下文會計政策3(s)至(u)。

(s) 借貸

借貸初步按公平值扣除所產生的交易成本確認，而其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團擁有無條件權利將負債的償還日期延後至報告期後最少十二個月，否則借貸應分類為流動負債。

(t) 貿易應付款項以及計入應計費用及其他應付款項之金融負債

貿易應付款項以及計入應計費用及其他應付款項之金融負債初步按公平值確認，而其後則採用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則以成本列賬。

(u) 股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收取的所得款項扣除直接發行成本入賬。



3. 重大會計政策(續)

(v) 來自客戶合約之收益

收益乃參考慣常業務慣例根據與客戶訂立的合約所訂明的代價計量，而不包括代表第三方收取的金額。對於客戶付款與轉移所承諾產品或服務需時超過一年的合約，代價會就重大融資成分的影響進行調整。

本集團於完成向客戶轉移產品或服務控制權的履約責任時確認收益。視乎合約條款及適用於該合約的法例，履約責任可於一段時間內或在某個時點完成。倘符合以下情況，則履約責任於一段時間內完成：

- 客戶同時獲得及耗用本集團履約所帶來的利益；
- 本集團之履約行為創造或增強客戶於資產創建或增強時所控制的資產；或
- 本集團之履約行為並無創造可供本集團作其他用途的資產，且本集團擁有可強制執行權利就迄今已完成的履約部分收取款項。

倘履約責任乃於一段時間內完成，則收入會參照完滿完成該履約責任的進度確認。否則，收益會於客戶取得產品或服務控制權的時間點確認。

(w) 其他收益

利息收入以實際利率法確認。

股息收入於收取款項之股東權利確立時確認。

租金收入以直線法按租期確認。



3. 重大會計政策(續)

(x) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員之年假及長期服務假期於賦予僱員時確認。已就截至報告期末止僱員因所提供服務而享有之年假及長期服務假期之估計負債計提撥備。

僱員的病假及產假於僱員休假時方予確認。

(ii) 退休金承擔

本集團向定額供款退休金計劃作出供款，全體僱員均可參與該計劃。供款由本集團及僱員按僱員基本薪金之百分比作出。自損益扣除之退休福利計劃成本指本集團應向該基金支付之供款。

(iii) 離職福利

離職福利於本集團不再能夠撤銷提供該等福利，或當本集團確認重組成本並參與支付離職福利時（以較早者為準）確認。

(y) 股份付款

本集團向若干董事、僱員及顧問發行以股本結算之股份付款。

給予董事及僱員的以股本結算之股份付款按股本工具於授出日期的公平值（不包括非市場歸屬條件的影響）計量。以股本結算之股份付款於授出日期所釐定的公平值，乃基於本集團對將最終歸屬股份的估計及就非市場歸屬條件的影響作出調整，於歸屬期間內按直線法支銷。

向顧問發行以股本結算之股份付款按所提供服務之公平值計量，或如所提供服務之公平值無法可靠地計量，則按所授出股本工具之公平值計量。公平值乃按本集團獲得服務當日計量及確認為開支。



3. 重大會計政策(續)

(z) 借款成本

與收購、建造或生產合資格資產(即需要經過相當長時間方能投入其擬定用途或出售的資產)直接有關的借款成本資本化為該等資產成本的一部分，直至該等資產大致能投入作其擬定用途或出售為止。在特定借款撥作合資格資產的開支前暫時用作投資所賺取的投資收入，需自合資格資本化的借款成本扣除。

就於一般情況下用作取得合資格資產而借入的資金而言，合資格資本化的借款成本金額按用於該項資產開支的資本化比率計算得出。資本化比率為適用於本集團於該期間尚未償還借款(不包括為取得合資格資產而借入的特定借款)的加權平均借款成本。

所有其他借款成本均於其產生期間於損益中確認。

(aa) 政府補助

在有合理保證證明本集團將遵守政府補助的附帶條件並將會得到補助，政府補助方會予以確認。

與收入相關的政府補助將會遞延，並於其與擬補償之成本所需進行配對的期間內於損益中確認。

用作補償本集團已產生開支或虧損或旨在為本集團提供即時財務資助(而無未來相關成本)的應收政府補助，乃於應收政府補助期間內在損益中確認。

有關購買資產之政府補助自資產賬面值扣除。補助於可折舊資產的使用年期內透過扣減折舊費用之方式於損益確認。

償還與收入相關之補助首先用於抵銷就補助而設立之任何未攤銷遞延收入。倘還款超逾任何有關遞延收入，或倘並無存在遞延收入，則還款即時於損益確認。償還與資產相關之補助按以應償還金額增加資產賬面值或削減遞延收入列賬。在未獲得補助時本應於損益確認之累積額外折舊，即時於損益確認。



3. 重大會計政策(續)

(bb) 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度應課稅或可扣稅的收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅的項目，故與於損益確認的溢利不同。本集團的即期稅項負債按報告期末已頒佈或大致已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按財務報表內的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基之間的差額確認。一般會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，而倘可動用應課稅溢利扣除可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免，則確認遞延稅項資產。倘若暫時差額由商譽或概不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中其他資產及負債的初步確認(業務合併除外)產生，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅務負債乃就與於附屬公司及聯營公司的投資及於合營企業的權益產生的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制暫時差額之撥回及暫時差額於可見將來不會撥回則除外。

遞延稅務資產的賬面值於各報告期末檢討。倘不再可能有足夠應課稅溢利，以收回全部或部分資產，則削減遞延稅務資產的賬面值。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算，有關稅率為於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率。遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關，於該情況下，遞延稅項亦在其他全面收益或直接於權益中確認。



3. 重大會計政策(續)

(bb) 稅項(續)

遞延稅務資產及負債的計量，反映於報告期末，本集團預計收回或償付其資產及負債賬面值時產生的稅務後果。

就計量利用公平值模型計量之投資物業之遞延稅項而言，有關物業之賬面值乃假設透過銷售收回，除非該假設被推翻則另作別論。當投資物業為可予折舊及以本集團之業務模式(其業務目標為隨時間而非透過銷售耗用投資物業包含之絕大部分經濟利益)持有，則有關假設會被推翻。倘該假設被推翻，則有關投資物業的遞延稅項按有關物業將被收回的預計方式計量。

當有可依法強制執行權利可以即期稅項資產抵銷即期稅項負債及當其與同一稅務機關徵收的所得稅有關且本集團擬按淨額基準結清其即期稅項資產及負債，遞延稅項資產及負債則予以抵銷。

(cc) 分部報告

經營分部及每一個呈列在財務報表中的分部金額乃從財務資料中識別，並定期提供予本集團最高級行政管理人員，以向本集團各項業務分配資源並評估本集團各項業務之表現。

除非個別重大之經營分部擁有相近的經濟特徵，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類或等級、用以分銷產品或提供服務之方式，以及監管環境性質方面均相似，否則該等分部在財務報告的用途下不會累積計算。倘個別非重大之經營分部共同具有上述大部分之特徵，則可能會累積計算。

(dd) 關聯方

關聯方是指與本集團相關的人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司的主要管理人員；



3. 重大會計政策(續)

(dd) 關聯方(續)

(B) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即彼此的母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合資企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合資企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合資企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體之僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身為該計劃，則提供資助的僱主亦與本集團有所關連。
- (vi) 實體受(A)所指人士控制或共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所指人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員。
- (viii) 實體(或其所屬集團之任何成員)向本公司或向本公司之母公司提供主要管理人員服務。

(ee) 資產減值

於各報告期末，本集團檢討其有形及無形資產(惟商譽、投資物業(僅限公平值模式)、遞延稅項資產、投資、存貨及應收款項除外)賬面值，以釐定該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則估計該資產的可收回金額，以釐定減值虧損的程度。倘未能估計個別資產的可收回金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公平值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，以反映當前市場對貨幣時間值及有關資產的特定風險的評估。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認，惟倘相關資產以重估金額列賬，則在此情況下減值虧損按重估減少處理。



3. 重大會計政策(續)

(ee) 資產減值(續)

倘其後撥回減值虧損，資產或現金產生單位的賬面值將增至其經修訂的估計可收回金額，使之增加後的賬面值不可高於假設過往年度並無就該資產或現金產生單位確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損的撥回即時於損益確認，惟倘相關資產以重估金額列賬，則在此情況下減值虧損撥回按重估增加處理。

(ff) 撥備及或然負債

倘因過往事件而令本集團產生現時法定或推定責任，且將有可能需要流出經濟利益以解除責任，及該責任之金額能夠可靠估計，則須就不確定時間或金額之負債確認撥備。倘時間價值屬重大，則撥備按預期就解除責任所需開支之現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或倘無法可靠估計責任金額，則該責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。其存在與否將僅可透過一或多項未來事件發生或不發生而確定之可能責任亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。

(gg) 報告期後事項

提供有關本集團於報告期末之狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項為調整事項，並反映於綜合財務報表內。並非調整事項之報告期後事項如屬重大，則於綜合財務報表附註內披露。



4. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策的重要判斷

於應用會計政策的過程中，董事已作出以下對綜合財務報表所確認數額具最大影響的判斷(惟該等涉及估計的判斷除外，其將於下文處理)。

(a) 物業租賃分類—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團根據安排條款及條件之評估(如租賃期限不構成商用物業經濟壽命之主要部份，以及最低租賃付款額之現值實質上不等於商用物業之公平值)，確定其實質上保留按經營租約方式出租及入賬之該等物業之全部風險及回報。

(b) 投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，董事經審查本集團投資物業組合，並認為本集團投資物業以目的為按時間而非透過出售消耗該等投資物業內之絕大部分的經濟利益之商業模式持有。因此，於釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事已推翻按公平值模式計量的投資物業已透過出售收回的假設。

估計不確定因素之主要來源

於報告期末所作出有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源(具有相當風險，可能導致須於下個財政年度就資產及負債的賬面值作出重大調整)如下。

(a) 發展中待售物業之可變現淨值

本集團發展中待售物業按成本及可變現淨值兩者之間的較低者列賬。可變現淨值為日常業務中的估計售價減估計完成成本及銷售開支。該等估計乃基於現行市場狀況，以及建設及銷售類似性質物業的過往經驗作出。客戶喜好的轉變及競爭對手採取的行動可導致存貨可變現淨值出現重大改變。本集團將於各報告期末重新評估該等估計。



4. 關鍵判斷及主要估計(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

(b) 投資物業之公平值

本集團已委派一名獨立專業估值師對投資物業的公平值進行評估。於釐定公平值時，估值師採用涉及若干估計的估值方法。董事已行使其判斷，並相信該估值方法能反映當前的市況。

(c) 金融工具之公平值

公平值之最佳證據為交投活躍市場公開價格之報價。在缺乏該等資料之情況下，公平值由獨立專業估值師釐定。有關估值受所採納之估價模型之限制及本集團管理層在假設中使用之估計之不確定性而規限。如估計及有關估價模型之參數有任何變動，在無報價情況下若干金融工具之公平值將會有重大變動。進一步詳情載於綜合財務報表附註6。

(d) 商譽減值

於釐定商譽有否減值時，須估計商譽所獲分配現金產生單位之使用價值。本集團計算使用價值時須估計預期自現金產生單位產生之未來現金流量及合適貼現率，以計算其現值。於二零二零年十二月三十一日之商譽賬面值約為18,500,000港元(二零一九年：32,239,000港元)。進一步詳情載於綜合財務報表附註21。

(e) 按攤銷成本計量之金融資產的預期信貸虧損撥備

本集團根據應收款項賬齡、過往撇銷經驗及前瞻性資料等多項因素，就按攤銷成本計量之金融資產計提虧損撥備。確定按攤銷成本計量之金融資產減值需要運用判斷及估計。倘預期與原先估計有別，則有關差額將影響該金融資產賬面值，而該金融資產信貸虧損撥備於該等估計出現變動的年度確認。有關進一步討論，請參閱綜合財務報表附註5(b)。

(f) 所得稅

本集團在若干司法權區須繳納所得稅。於釐定所得稅撥備金額時，需要作出重大估計。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不符，有關差異將影響作出釐定的期間內之所得稅及遞延稅項撥備。



5. 金融風險管理

本集團的經營活動令其承受多種金融風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團的整體風險管理計劃主要針對金融市場的不可預測性，旨在將對本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

(a) 外幣風險

由於本集團的部分業務交易、資產及負債以澳元、人民幣、美元、日圓及瑞士法郎計值，該等貨幣並非本集團實體的功能貨幣，故本集團需承受一定的外匯風險。本集團目前並無對外匯交易、資產及負債採取外匯對沖政策。本集團將緊密監察其外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

下表載列集團實體對港元兌相關外幣上升及下跌5%之敏感度詳情。5%代表管理層對外幣匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣計值之尚未支付貨幣項目，並於報告日期以匯率按5%變動作匯兌調整。下表之正數／負數顯示當港元兌相關外幣轉強5%時，稅後綜合溢利之增加／減少。倘港元兌相關外幣貶值，會對稅後綜合溢利產生相同但相反的影響。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
澳元	(2,382)	2,812
人民幣	(1,412)	(4,416)
美元*	(298)	(32)
日圓	28	—
瑞士法郎	(9)	—

* 港元與美元匯兌掛鈎介乎7.75至7.85(美元：港元)之間。以上有關港元兌美元變動5%之分析僅供說明用途。



5. 金融風險管理(續)

(b) 信貸風險

計入綜合財務狀況表內的貿易應收款項以及非貿易應收款項(包括銀行及現金結餘、已抵押銀行存款及計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產)之賬面值代表本集團就本集團的金融資產所面對的最高信貸風險。

本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障。

本集團嚴選對手方，以限制其信貸風險。由於本集團持續評估其債務人之財政狀況並嚴格監察應收款項結餘之賬齡，故應收款項之信貸風險可以減低。倘欠款逾期未還，則須採取跟進行動。此外，本集團管理層於各報告日將個別及共同檢討應收款項之可收回性，以確保未能收回款項已作出適當減值虧損。

(i) 貿易應收款項

為減低信貸風險，董事委派專責隊伍釐定信貸額、批核信貸及其他監管程序。此外，董事定期檢討個別貿易債務之可收回金額，確保就不可收回債務作出充足減值虧損。因此，董事認為，已大幅減低本集團信貸風險。

本集團並無重大集中信貸風險，而是廣泛分佈於眾多客戶。

就本集團應用減值簡化方式的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料以及本集團因貿易應收款項而承受的信貸風險的量化數據詳情於綜合財務報表附註30中披露。

(ii) 非貿易應收款項

於各報告期末，倘非貿易應收款項的信貸風險自初步確認後大幅增加，則本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量非貿易應收款項的虧損撥備。



5. 金融風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 非貿易應收款項(續)

本集團於各報告期比較於報告日期之違約風險與初始確認日期之違約風險，以持續考慮非貿易應收款項之信貸風險是否顯著增加。本集團會考慮合理及具有證據支持之可得前瞻性資料，尤其是使用以下資料：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級(如適用)；
- 預期導致借款人履行責任之能力出現重大變動之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利變動；
- 借款人之經營業績之實際或預期重大變動；
- 同一借款人之其他金融工具之信貸風險顯著增加；
- 抵押品價值或擔保或信貸提升措施之質素出現重大變動；及
- 借款人之預期表現及行為之重大變動，包括借款人付款狀況之變動。

倘債務人之合約付款逾期超過三十天，即假設信貸風險顯著增加。倘對手方未能於合約付款到期後六十天內付款，金融資產即告違約。

倘無法合理預期收回款項，如債務人未能與本集團達成還款計劃，即撇銷非貿易應收款項。倘債務人於逾期後三百六十天未能履行合約付款，則本集團一般會將有關非貿易應收款項歸類為撇銷類別。倘非貿易應收款項已經撇銷，則本集團會於實際可行及符合經濟效益之情況下繼續進行強制執行活動，嘗試收回已到期應收款項。



5. 金融風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 非貿易應收款項(續)

已抵押銀行存款以及銀行及現金結餘

本集團之信貸風險集中於存放於兩間金融機構之存款168,520,000港元(二零一九年：193,492,000港元)(佔已抵押銀行存款以及銀行及現金結餘總額約72%(二零一九年：82%))。董事認為，已抵押銀行存款以及銀行及現金結餘的信貸風險有限，原因是對手方為獲國際評級機構授予較高信貸評級的銀行。

計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產

就計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產而言，董事根據過往償付記錄、過往經驗以及合理且有依據的前瞻性定量及定性資料，對該等金融資產的可收回性進行定期個別評估。董事認為自初次確認以來該等款項的信貸風險並無顯著增加且本集團根據十二個月預期信貸虧損撥備減值。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產之減值虧損371,000港元已於損益確認。

本集團擁有集中的信貸風險，原因為於二零二零年十二月三十一日計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產總額中66%(二零一九年：不適用)為一名對手方所欠。

本集團將非貿易應收款項分為三類，以反映各類別之信貸風險及虧損撥備方式。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類別之歷史虧損比率，再就前瞻性數據作出調整。

類別	定義	虧損撥備
低風險	違約風險低，付款能力強	十二個月預期虧損
呆賬	信貸風險顯著增加	全期預期虧損
虧損	信貸減值	全期預期虧損



5. 金融風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 非貿易應收款項(續)

	計入 預付款項、 按金及其他應 收款項之 金融資產 千港元	已抵押 銀行存款 千港元	銀行及 現金結餘 千港元	總計 千港元
於二零二零年十二月三十一日				
賬面總值	321,071	-	233,467	554,538
虧損撥備	(383)	-	-	(383)
賬面淨值	320,688	-	233,467	554,155
於二零一九年十二月三十一日				
賬面總值	13,735	80,276	156,229	250,240
虧損撥備	-	-	-	-
賬面淨值	13,735	80,276	156,229	250,240



5. 金融風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 非貿易應收款項(續)

所有該等非貿易應收款項被視為具有低風險並屬於「低風險」類別，因為其違約風險低，履行責任的能力強。

	計入 預付款項、 按金及其他應 收款項之 金融資產 千港元	已抵押 銀行存款 千港元	銀行及 現金結餘 千港元	總計 千港元
加權平均預期信貸虧損率				
二零二零年	0.12%	-	-	0.07%
二零一九年	-	-	-	-
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月 三十一日及二零二零年一月一日之虧損撥備	-	-	-	-
於二零二零年撥備增加	371	-	-	371
匯兌差額	12	-	-	12
於二零二零年十二月三十一日之虧損撥備	383	-	-	383

計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產之虧損撥備增加，原因為預期信貸虧損率增加。



5. 金融風險管理(續)

(c) 流動資金風險

本集團的政策規定應定期監控目前及預期的流動資金需求，以確保在短期及長期內維持足夠的現金儲備以滿足流動資金需求。

基於未貼現現金流量，本集團金融負債之到期情況分析如下：

	一年內或 按要求 千港元	一年至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
於二零二零年十二月三十一日				
銀行貸款(附註)	31,260	88,767	67,004	187,031
租賃負債	2,539	1,696	–	4,235
貿易應付款項	1,680	–	–	1,680
計入應計費用及其他應付款項之金融負債	18,665	–	5,938	24,603
應付關聯人士款項	7,456	–	–	7,456
	61,600	90,463	72,942	255,005
於二零一九年十二月三十一日				
銀行貸款(附註)	188,772	81,600	84,413	354,785
租賃負債	7,504	12,440	–	19,944
貿易應付款項	1,420	–	–	1,420
計入應計費用及其他應付款項之金融負債	12,078	–	5,593	17,671
應付關聯人士款項	7,062	–	–	7,062
	216,836	94,040	90,006	400,882



5. 金融風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

附註：

具有按要求償還條款的銀行貸款計入上述到期情況分析的「一年內或按要求」時段。於二零一九年十二月三十一日，該等銀行貸款的總賬面值為69,500,000港元(二零二零年：無)。考慮到本集團於二零一九年十二月三十一日的財務狀況，董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求即時還款。董事相信，該等銀行貸款將於報告期末後根據貸款協議所載的預定還款日期分期償還至二零二三年，有關詳情載於下表：

	少於一年 千港元	一年至五年 千港元	總計 千港元
於二零一九年十二月三十一日	20,919	51,204	72,123

(d) 利率風險

本集團面臨的利率風險來自其銀行存款、銀行貸款及租賃負債。

本集團按固定利率計息之銀行存款及銀行貸款以及租賃負債存在公平值利率風險。

本集團按浮動利率計息之銀行存款及銀行貸款存在現金流量利率風險，其利率隨當時的市場狀況而變化。然而，由於該等銀行存款均為短期性質，故本集團承受之銀行存款的該風險甚微。

於二零二零年十二月三十一日，倘利率在該日期降低1%而所有其他變量保持不變，當年的稅後綜合溢利將增加1,401,000港元(二零一九年：2,871,000港元)，主要是因為銀行貸款利息開支減少。倘利率提高1%而所有其他變量保持不變，當年的稅後綜合溢利將減少1,401,000港元(二零一九年：2,871,000港元)，主要是因為銀行貸款利息開支增加。



5. 金融風險管理(續)

(e) 金融工具類別

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
金融資產：		
強制按公平值計量且其變動計入損益之金融資產	48,056	285,723
按公平值計入其他全面收益之股本投資	28,572	33,825
按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等價物)	617,329	354,929
金融負債：		
按攤銷成本列賬之金融負債	188,577	355,523

(f) 公平值

除綜合財務報表附註6所披露者外，綜合財務狀況表所呈列的本集團金融資產及金融負債的賬面值與其各自公平值相若。

(g) 資本管理

本集團管理資本之目標，旨在確保本集團持續經營之能力，令股東及其他持份者獲得回報及利益，並維持最佳資本結構以減低資本成本，令本集團可以穩定地增長。

本集團監察其資本結構，並根據經濟環境變動及相關資產之風險特色作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整派予股東之股息金額、發行新股、發行新債融資或出售資產以減低債務。於本財政期間及去年，本集團並無就目標、政策或過程作出任何變動。為達成資本管理目的，管理層將權益總額視為資本。



5. 金融風險管理(續)

(g) 資本管理(續)

本集團使用資本負債比率(即負債淨額除以本公司擁有人應佔權益加上債務淨額之和)監察其資本。負債淨額包括銀行貸款、貿易應付款項、合約負債、應計費用及其他應付款項以及應付關聯人士款項減現金及現金等價物。報告期末之資本負債比率如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款	150,825	310,631
貿易應付款項	1,680	1,420
合約負債	15,814	16,132
應計費用及其他應付款項	37,867	31,352
應付關聯人士款項	7,456	7,062
減：銀行及現金結餘	233,467	156,229
負債淨額	(19,825)	210,368
本公司擁有人應佔權益	1,400,922	1,259,605
股本及債務淨額	1,381,097	1,469,973
資本負債比率	-1.4%	14%

6. 公平值計量

公平值為於計量日期在市場參與者之間進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。以下為使用公平值層級計量公平值之披露，有關層級將用以計量公平值之估值技術之輸入數據分為三個層級：

第一級輸入數據： 本集團可於計量日期取得之同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)

第二級輸入數據： 資產或負債之可直接或間接觀察所得輸入數據，第一級所包括之報價除外

第三級輸入數據： 資產或負債之不可觀察輸入數據

本集團之政策乃於事件或情況改變導致轉撥當日確認轉入及轉出三級中任何一級。



6. 公平值計量(續)

(a) 於二零二零年十二月三十一日的公平值層級披露：

描述	利用下列項目進行的公平值計量：			總計
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	二零二零年 千港元
經常性公平值計量：				
<i>按公平值計入其他全面收益之股本投資</i>				
— 非上市股本投資	—	13,087	15,485	28,572
<i>按公平值計入損益之金融資產</i>				
— 金融產品投資	—	47,813	—	47,813
— 衍生工具—認購期權	—	—	243	243
<i>投資物業／持作出售投資物業</i>				
— 於中華人民共和國(不包括香港) (「中國」)之投資物業	—	—	565,471	565,471
經常性公平值計量總額	—	60,900	581,199	642,099

於二零一九年十二月三十一日的公平值層級披露：

描述	利用下列項目進行的公平值計量：			總計
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	二零一九年 千港元
經常性公平值計量：				
<i>按公平值計入其他全面收益之股本投資</i>				
— 非上市股本投資	—	33,825	—	33,825
<i>按公平值計入損益之金融資產</i>				
— 非上市基金投資	—	280,298	—	280,298
— 金融產品投資	—	5,425	—	5,425
<i>投資物業／持作出售投資物業</i>				
— 於香港之投資物業	—	62,200	—	62,200
— 於中國之投資物業	—	—	537,427	537,427
經常性公平值計量總額	—	381,748	537,427	919,175

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



6. 公平值計量(續)

(b) 根據第三級按公平值計量的資產對賬：

描述	非上市 股本投資 (分類為 按公平值 計入其他 全面收益之 股本投資) 千港元	衍生工具— 認購期權 (分類為 按公平值 計入損益之 金融資產) 千港元	於中國 之投資物業 (分類為 持作出售 投資物業/ 投資物業) 千港元	二零二零年 總計 千港元
於一月一日	–	–	537,427	537,427
於下表確認之收益或虧損				
損益(#)	–	(271)	(4,969)	(5,240)
其他全面收益	(8,562)	–	–	(8,562)
收購	1,613	–	–	1,613
因認購一間聯營公司的股權而產生(附註24)	–	487	–	487
轉撥至第三級	22,648	–	–	22,648
匯兌差額	(214)	27	33,013	32,826
於十二月三十一日	15,485	243	565,471	581,199
(#)包括於報告期末所持資產之收益或虧損	–	(271)	(4,969)	(5,240)

描述	非上市 股本投資 (分類為 按公平值 計入其他 全面收益之 股本投資) 千港元	衍生工具— 認購期權 (分類為 按公平值 計入損益之 金融資產) 千港元	於中國 之投資物業 (分類為 持作出售 投資物業/ 投資物業) 千港元	二零一九年 總計 千港元
於一月一日	11,960	–	541,205	553,165
於下表確認之收益或虧損				
損益(#)	–	–	22,690	22,690
收購	21,332	–	–	21,332
出售	–	–	(16,975)	(16,975)
由第三級轉出	(33,292)	–	–	(33,292)
匯兌差額	–	–	(9,493)	(9,493)
於十二月三十一日	–	–	537,427	537,427
(#)包括於報告期末所持資產之收益或虧損	–	–	22,690	22,690



6. 公平值計量(續)

(b) (續)

於其他全面收益確認之收益或虧損總額在綜合損益及其他全面收益表中的「按公平值計入其他全面收益之股本投資公平值變動」列示。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，分類為按公平值計入其他全面收益之股本投資之非上市股本投資22,648,000港元由第二級計量轉撥至第三級，原因為缺乏可觀察市場數據。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，分類為按公平值計入其他全面收益之股本投資之非上市股本投資33,292,000港元由第三級計量轉撥至第二級，原因為取得相關金融工具的近期公平交易價格。

除上文所披露之轉撥外，於兩個年度內，第一級與第二級之公平值計量之間並無轉撥，亦無其他金融資產轉入或轉出第三級。

(c) 本集團所用估值過程以及公平值計量所用估值技術及輸入數據之披露：

由本集團管理層負責就財務報告進行所需之資產及負債之公平值計量(包括第三級公平值計量)。本集團管理層直接向董事會報告該等公平值計量。本集團管理層及董事會每年至少兩次就中期及年度財務報告討論估值程序及結果。

本集團一般會委聘具備認可專業資歷及近期估值經驗之外部估值專家進行第三級公平值計量之估值。

第二級公平值計量

描述	估值技術及主要輸入數據	公平值於	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市股本投資	最近類似交易的市場價格	13,087	33,825
非上市基金投資	投資基金託管人發出之資產 淨值報表內所示之資產淨值	—	280,298
金融產品投資	金融產品投資的市場價格	47,813	5,425
於香港之投資物業	直接比較法—每平方米價格	—	62,200

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



6. 公平值計量(續)

(c) (續)

第三級公平值計量

描述	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍	輸入數據 增加對公平值 之影響	公平值於	
					二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市股本投資	估值倍數	同業平均市價相對 銷售的比率倍數	二零二零年： 3.87至10.72 (二零一九年： 不適用)	增加	15,485	-
		缺乏市場流通性之 折讓	二零二零年：22% (二零一九年： 不適用)	減少		
衍生金融工具—認購期權	柏力克舒爾斯 期權定價模式	預期波幅	二零二零年： 42%至46% (二零一九年： 不適用)	增加	243	-
於中國之投資物業	年期及復歸法	估計租金價值 (每平方米及每月)	二零二零年：人民幣 28元至人民幣236元 (二零一九年： 人民幣33元至 人民幣216元)	增加	565,471	537,427
		租金增長(每年)	二零二零年：0%至3% (二零一九年： 0%至3%)	增加		
		長期空置率	二零二零年：0%至 5.4%(二零一九年： 0%至5%)	減少		
		貼現率	二零二零年：4.0%至 6.3%(二零一九年： 4.0%至6.3%)	減少		



7. 分部資料

本集團有六個(二零一九年：五個)可呈報分部，如下：

- (a) 工業大麻業務－大麻二酚(「CBD」)下游產品應用
- (b) 健康醫療相關業務－健康管理服務、醫療美容服務、健康醫療相關產品銷售代理服務及健康醫療相關產品銷售
- (c) 貿易業務－建築材料貿易
- (d) 銷售代理服務－房地產銷售代理服務
- (e) 物業投資及租賃－投資物業租賃
- (f) 物業發展－住宅物業發展及銷售

本集團之可呈報分部為提供不同產品及服務之策略性業務單位。由於各業務需要不同技術及市場推廣策略，故各分部獨立管理。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，鑑於本集團工業大麻業務之收益及溢利貢獻增加，本集團已重組其內部呈報架構，導致其可呈報分部的組成發生變動。工業大麻業務現分拆作為一個獨立分部。過往期間之分部披露資料已予重列，以符合本年度的呈列方式。

經營分部之會計政策與綜合財務報表附註3所闡述者相同。分部溢利或虧損並不包括出售於一家聯營公司的部分投資的收益、出售附屬公司的收益、按公平值計入損益之投資之公平值收益、衍生金融資產之公平值虧損、利息收入、按公平值計入其他全面收益之股本投資之股息收入、投資收入、以股本結算之股份付款、商譽減值、融資成本、應佔聯營公司虧損、應佔合營企業溢利及虧損以及其他未分配總部及企業收入及開支。分部資產不包括遞延稅項資產、即期稅項資產以及其他未分配總部與企業資產。分部負債不包括遞延稅項負債、即期稅項負債以及其他未分配總部與企業負債。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



7. 分部資料(續)

分部收益及業績

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團收益及業績分析：

	工業大麻 業務 千港元	健康醫療 相關業務 千港元	貿易業務 千港元	銷售代理 服務 千港元	物業投資 及租賃 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
截至二零二零年 十二月三十一日止年度							
來自外來客戶之收益	25,371	54,757	133,960	29,805	21,242	-	265,135
分部溢利/(虧損)	4,027	14,076	22,603	24,090	1,845	(79)	66,562
出售於一家聯營公司的 部分投資的收益							31,713
出售附屬公司的收益							14,072
按公平值計入損益之 投資之公平值收益							14,713
衍生金融資產之公平值虧損							(271)
利息收入							8,237
按公平值計入其他全面收益 之股本投資股息收入							346
以股本結算之股份付款							(4,279)
應佔聯營公司虧損							(4,316)
應佔合營企業溢利及虧損							115
未分配收入							5,314
未分配開支							(14,937)
融資成本							(13,682)
除稅前溢利							103,587

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



7. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

	工業大麻 業務 千港元	健康醫療 相關業務 千港元	貿易業務 千港元	銷售代理 服務 千港元	物業投資 及租賃 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
截至二零一九年							
十二月三十一日止年度(經重列)							
來自外來客戶之收益	1,504	42,405	142,801	29,344	18,725	-	234,779
分部溢利/(虧損)	(1,035)	(5,686)	7,505	21,991	36,832	(1,342)	58,265
商譽減值							(33,017)
利息收入							8,252
按公平值計入其他全面收益之							
股本投資股息收入							451
投資收入							331
按公平值計入損益之投資之							
公平值收益							10,298
應佔一家聯營公司虧損							(22,960)
應佔合營企業溢利及虧損							1,197
未分配收入							37
未分配開支							(11,805)
融資成本							(16,393)
除稅前虧損							(5,344)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



7. 分部資料(續)

分部資產及負債

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團資產及負債分析：

分部資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
工業大麻業務	114,408	116,817
健康醫療相關業務	153,804	232,310
貿易業務	222,442	133,151
銷售代理服務	42,407	9,426
物業投資及租賃	580,684	604,338
物業發展	250,068	216,582
可呈報分部之資產總值	1,363,813	1,312,624
遞延稅項資產	12,325	3,372
即期稅項資產	–	1,537
未分配企業資產	326,722	396,320
綜合資產總值	1,702,860	1,713,853

分部負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
工業大麻業務	17,303	2,629
健康醫療相關業務	14,279	45,757
貿易業務	14,829	26,449
銷售代理服務	689	1,048
物業投資及租賃	154,134	159,002
物業發展	–	–
可呈報分部之負債總額	201,234	234,885
遞延稅項負債	62,974	56,866
即期稅項負債	18,969	5,991
未分配企業負債	16,420	150,451
綜合負債總額	299,597	448,193

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



7. 分部資料(續)

其他分部資料

以下為其他分部資料之分析：

	工業大麻	健康醫療	銷售代理	物業投資	可呈報分部		未分配	綜合總額	
	業務	相關業務			貿易業務	服務			及租賃
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
截至二零二零年									
十二月三十一日止年度									
折舊及攤銷	(474)	(7,090)	(11)	-	(1)	(10)	(7,586)	(323)	(7,909)
投資物業之公平值虧損	-	-	-	-	(16,869)	-	(16,869)	-	(16,869)
貿易應收款項減值虧損撥回/ (減值虧損)淨額	(1,119)	(2,595)	3,541	-	-	-	(173)	-	(173)
其他應收款項減值虧損	(371)	-	-	-	-	-	(371)	-	(371)
分部非流動資產添置*	110	261	-	-	-	-	371	46	417
於二零二零年十二月三十一日									
於聯營公司之投資	36,312	11,015	-	-	-	-	47,327	-	47,327
於合營企業之投資	3,666	65,498	-	-	-	-	69,164	-	69,164

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



7. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

	工業大麻	健康醫療	貿易業務	銷售代理	物業投資	物業發展	可呈報分部	未分配	綜合總額
	業務	相關業務		服務	及租賃		總額		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一九年									
十二月三十一日止年度									
(經重列)									
折舊及攤銷	-	(6,054)	(138)	-	-	-	(6,192)	-	(6,192)
投資物業之公平值收益	-	-	-	-	21,990	-	21,990	-	21,990
出售投資物業之虧損	-	-	-	-	(1,531)	-	(1,531)	-	(1,531)
貿易應收款項減值虧損	-	(1,793)	(3,643)	-	-	-	(5,436)	-	(5,436)
分部非流動資產添置*	-	103	14	-	-	22	139	-	139

於二零一九年十二月三十一日 (經重列)

於一家聯營公司之投資	74,839	-	-	-	-	-	74,839	-	74,839
於合營企業之投資	1,963	63,069	-	-	-	-	65,032	-	65,032

分部資料已計入分部業績或資產的計量。

* 分部非流動資產添置包括物業、廠房及設備以及無形資產的添置。

地區資料

	收益		非流動資產	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中國	241,653	214,201	699,572	683,492
香港	13,357	20,578	1,662	103,350
其他	10,125	-	307	-
綜合總額	265,135	234,779	701,541	786,842

在呈列地區資料時，收益乃基於客戶所在地而定，非流動資產乃基於資產的位置而定。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



7. 分部資料(續)

來自主要客戶之收益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銷售代理服務分部 客戶甲 ¹	29,805	29,287
貿易業務分部 客戶乙	不適用 ²	26,479
客戶丙	27,688	不適用 ²

¹ 客戶甲為一組實體，據所知受周先生控制。

² 有關收益並無佔本集團總收益超過10%。

8. 收益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
銷售CBD下游產品	25,371	1,504
健康醫療管理服務收入	39,528	38,861
健康醫療相關產品銷售代理服務收入	10,940	—
銷售健康醫療相關產品	2,810	3,544
醫療美容服務收入	1,479	—
銷售建築材料	133,960	142,801
物業銷售及顧問諮詢服務收入	29,805	29,344
來自客戶合約之收益	243,893	216,054
租金收入	21,242	18,725
收益總額	265,135	234,779

附註：於本年度，本集團已重組其內部呈報架構，導致其可呈報分部的組成及收益資料的分組發生變動。變動詳情載於綜合財務報表附註7。過往期間之披露資料已予重列，以符合本年度的呈列方式。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



8. 收益(續)

分拆來自客戶合約之收益

截至二零二零年十二月三十一日止年度

分部	工業大麻	健康醫療	貿易業務	銷售代理	總計
	業務	相關業務		服務	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
主要產品／服務					
銷售CBD下游產品	25,371	–	–	–	25,371
健康醫療管理服務	–	39,528	–	–	39,528
健康醫療相關產品銷售代理服務	–	10,940	–	–	10,940
銷售健康醫療相關產品	–	2,810	–	–	2,810
醫療美容服務	–	1,479	–	–	1,479
銷售建築材料	–	–	133,960	–	133,960
物業銷售及顧問諮詢服務	–	–	–	29,805	29,805
總計	25,371	54,757	133,960	29,805	243,893
地區市場					
中國	24,957	32,615	133,960	29,805	221,337
香港	–	12,431	–	–	12,431
其他	414	9,711	–	–	10,125
總計	25,371	54,757	133,960	29,805	243,893
收益確認時間					
於某一時間點	25,371	15,229	133,960	29,805	204,365
於一段時間內	–	39,528	–	–	39,528
總計	25,371	54,757	133,960	29,805	243,893

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



8. 收益(續)

分拆來自客戶合約之收益(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)

分部	工業大麻 業務 千港元	健康醫療 相關業務 千港元	貿易業務 千港元	銷售代理 服務 千港元	總計 千港元
主要產品／服務					
銷售CBD下游產品	1,504	–	–	–	1,504
健康醫療管理服務	–	38,861	–	–	38,861
銷售健康醫療相關產品	–	3,544	–	–	3,544
銷售建築材料	–	–	142,801	–	142,801
物業銷售及顧問諮詢服務	–	–	–	29,344	29,344
總計	1,504	42,405	142,801	29,344	216,054
地區市場					
中國	386	23,426	142,801	29,344	195,957
香港	1,118	18,979	–	–	20,097
總計	1,504	42,405	142,801	29,344	216,054
收益確認時間					
於某一時間點	1,504	3,544	142,801	29,344	177,193
於一段時間內	–	38,861	–	–	38,861
總計	1,504	42,405	142,801	29,344	216,054



8. 收益(續)

銷售CBD下游產品

本集團向客戶銷售CBD下游產品(例如CBD護膚產品及CBD霧化產品)。銷售於產品的控制權已轉移時(即產品交付予客戶)，且無可能影響客戶接納產品的未履行責任及客戶取得產品的合法所有權時確認。交易價格在客戶購買商品時立即收取。付款一般在貨品交付前預收。預收客戶的款項確認為合約負債。

提供健康醫療管理服務

本集團向客戶提供健康醫療管理服務。客戶一般將支付固定金額的套票費用，並且一般在整個合約服務期內享有特定的健康醫療管理服務。本集團通過在合約服務期間向客戶提供健康醫療管理服務履行履約責任，而該等客戶有權在整個合約期內享受健康醫療管理服務。由於董事認為本集團於一段時間內已履行其履約責任，因此收益按與時間消逝類似的模式按時間確認。本集團向客戶預先收取三個月至一年的健康醫療管理服務費，由此產生的合約負債將於服務期內確認為收益。

提供健康醫療相關產品銷售代理服務

本集團向客戶(即健康醫療相關產品供應商及買家)提供健康醫療相關產品(例如防疫物資)銷售代理服務。倘本集團並非交易的主要義務人，毋須承擔存貨風險及在定價方面並無自主權，則就該交易確認服務收入。服務收入乃按銷售金額之固定百分比以淨額確認。服務收入乃於買家接受貨品及所有權之相關風險及回報時確認。服務收入於提供服務時收取。

銷售健康醫療相關產品

本集團向客戶銷售健康醫療相關產品。銷售於產品的控制權已轉移時(即產品交付予客戶)，且無可能影響客戶接納產品的未履行責任及客戶取得產品的合法所有權時確認。交易價格在客戶購買產品時立即收取。銷售乃採用預付或貨到付款的方式進行。



8. 收益(續)

提供醫療美容服務

本集團向客戶提供醫療美容服務，並於向顧客提供服務的會計期間確認醫療美容服務收入。尚未提供相關服務的已收療程套票款項會作遞延，並確認為合約負債。

銷售建築材料

本集團向客戶出售建築材料。銷售於產品的控制權已轉移時(即產品交付予客戶)，且無可能影響客戶接納產品的未履行責任及客戶取得產品的合法所有權時確認。向客戶作出的銷售一般按零至一百八十天的信貸期進行。新客戶可能須支付按金或貨到付現。收取的按金確認為合約負債。應收款項於產品交付予客戶時確認，因該時間點為代價因付款到期僅須時間過去而成為無條件。

提供物業銷售及顧問諮詢服務

本集團在一手市場為其客戶(即房地產開發商)提供物業銷售及顧問諮詢服務。服務收入於已提供服務且物業買家已訂立買賣協議，並已根據不同代理合約所列條款及條件支付規定付款時確認，因僅於彼時，本集團方有權就所提供服務向物業開發商收取費用。服務收入按銷售金額的固定百分比以淨額基準確認。本集團一般給予其客戶不超過一個月的信貸期。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



9. 其他收入及收益淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他收入		
利息收入	8,237	8,252
政府補助(附註a)	2,368	884
按公平值計入其他全面收益之股本投資股息收入		
— 於年末持有之投資	346	451
COVID-19相關租金優惠	311	—
投資收入	—	331
其他	1,333	3
	12,595	9,921
收益／(虧損)淨額		
按公平值計入損益之投資(強制計量)之公平值收益	14,713	10,298
外幣匯兌收益／(虧損)淨額	5,218	(640)
衍生金融資產之公平值虧損	(271)	—
出售投資物業之虧損	—	(1,531)
其他	—	(745)
	19,660	7,382
	32,255	17,303

附註：

- (a) 政府補助1,513,000港元(二零一九年：884,000港元)主要來自地方政府所獲得支持企業運營之補貼。概無有關該等補貼的未達成條件或或然事項。其餘政府補助855,000港元(二零一九年：無)來自香港特別行政區政府的防疫抗疫基金項目下保就業計劃用作支付本集團僱員薪金的補助。根據保就業計劃，本集團已承諾使用該等補助金額作為薪金開支，並在限定時期內不將僱員總人數減少至規定水平以下。本集團概無與此計劃相關的未履行義務。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



10. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款利息	12,989	15,949
租賃負債利息	693	444
	13,682	16,393

11. 所得稅開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期稅項－中國		
年內撥備	20,378	11,339
過往年度撥備不足	3,161	–
即期稅項－香港		
年內撥備	689	2,335
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(1,931)	143
利息收入預扣稅－澳洲		
年內撥備	1,339	–
過往年度撥備不足	909	–
遞延稅項(附註40)	(6,024)	3,849
	18,521	17,666

香港利得稅乃就年內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%(二零一九年：16.5%)之稅率計提撥備，惟一家在香港經營的集團實體為利得稅兩級制項下之合資格公司除外。就該合資格集團實體而言，首2百萬港元之應課稅溢利按8.25%(二零一九年：8.25%)之稅率繳納稅項，而餘下應課稅溢利則按16.5%(二零一九年：16.5%)之稅率繳納稅項。



11. 所得稅開支(續)

中國企業所得稅乃就年內於中國產生之估計應課稅溢利按25%(二零一九年:25%)之稅率計提撥備。

澳洲企業所得稅乃就年內於澳洲產生之估計應課稅溢利按30%(二零一九年:30%)之稅率計提撥備。

一家集團實體(其為澳洲非課稅居民企業)須按10%(二零一九年:10%)之稅率就向另一家集團實體(其為澳洲課稅居民企業)提供之貸款產生的利息收入總額繳納澳洲預扣稅。

其他司法管轄區的企業所得稅乃就年內於集團實體經營所在的司法管轄區產生之估計應課稅溢利按該等司法管轄區現行稅率計提撥備。

所得稅開支與按綜合公司的加權平均稅率計算之除稅前溢利/(虧損)之對賬如下:

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前溢利/(虧損)	103,587	(5,344)
按8.25%至30%(二零一九年:8.25%至30%)加權平均稅率計算之稅項	23,140	1,734
應佔合營企業及聯營公司損益的稅項影響	1,050	5,441
不可扣稅開支的稅務影響	4,635	7,764
毋須納稅收入的稅務影響	(10,105)	(225)
未確認之稅項虧損	2,300	2,690
使用先前未確認稅項虧損的稅項影響	(17)	(73)
確認過往未確認之稅項虧損	(6,833)	-
撥回過往確認之稅項虧損之稅務影響	1,313	-
撥回過往確認之可扣稅暫時差額的稅項影響	899	-
過往年度撥備不足	2,139	143
其他	-	192
所得稅開支	18,521	17,666

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



12. 年內溢利／(虧損)

本集團之年內溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他無形資產攤銷	256	267
物業、廠房及設備折舊	782	802
使用權資產折舊	6,871	5,123
出售於一家聯營公司的部分投資的收益	(31,713)	–
出售附屬公司的收益	(14,072)	–
投資物業之公平值虧損／(收益)	16,869	(21,990)
核數師薪酬	1,150	1,783
銷售存貨成本	123,595	132,647
應收款項減值虧損淨額：		
貿易應收款項	173	5,436
其他應收款項	371	–
	544	5,436
商譽減值	–	33,017
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、花紅及津貼	26,775	29,954
以股本結算之股份付款	4,279	–
退休福利計劃供款	1,243	790
	32,297	30,744

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



13. 董事酬金

各董事之酬金如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	以股本結算 之股份付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事						
周旭洲先生	-	800	-	-	-	800
曾文濤博士	-	325	-	592	-	917
周文川女士	-	1,200	-	989	-	2,189
非執行董事						
毛振華博士	180	-	-	-	-	180
獨立非執行董事						
周志偉教授	180	-	-	-	-	180
高冠江先生	180	-	-	-	-	180
吳鵬先生	120	-	-	-	-	120
二零二零年總計	660	2,325	-	1,581	-	4,566
執行董事						
周旭洲先生	-	767	-	-	-	767
曾文濤博士(附註a)	-	150	-	-	-	150
周文川女士	-	800	-	-	-	800
劉來臨先生(附註b)	-	128	-	-	-	128
非執行董事						
毛振華博士	175	-	-	-	-	175
獨立非執行董事						
周志偉教授	175	-	-	-	-	175
高冠江先生	175	-	-	-	-	175
曾文濤博士(附註a)	70	-	-	-	-	70
吳鵬先生(附註c)	72	-	-	-	-	72
二零一九年總計	667	1,845	-	-	-	2,512

附註：

(a) 於二零一九年五月二十七日由獨立非執行董事調任為執行董事。

(b) 於二零一九年五月二十七日辭任。

(c) 於二零一九年五月二十七日獲委任。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

年內，本集團概無向任何董事支付任何酬金，作為加入本集團或於加入本集團時之獎勵，或作為離職補償。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，若干董事根據本公司之購股權計劃就其向本集團提供之服務獲授購股權。購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註44。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



14. 五名最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪人士中包括一名(二零一九年：一名)董事，彼等的酬金載於綜合財務報表附註13。餘下四名(二零一九年：四名)人士的酬金載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金及津貼	6,570	5,120
酌情花紅	420	2,238
以股本結算之股份付款	354	–
退休福利計劃供款	120	98
	7,464	7,456

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
零至1,000,000港元	–	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
3,000,001港元至3,500,000港元	1	–
3,500,001港元至4,000,000港元	–	1

年內，本集團概無向任何最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入本集團或於加入本集團時之獎勵，或作為離職補償。



15. 退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為所有合資格香港僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。
本集團按薪金及工資的5%向強積金計劃供款，惟每名僱員每月最高供款為1,500港元，且於向強積金計劃作出供款時全額歸屬僱員。

本集團中國附屬公司之僱員參與由當地市政府經營之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其僱員基本薪金及工資之若干百分比就退休福利向中央退休金計劃供款。地方市政府承諾為該等附屬公司目前及日後所有退休僱員提供退休福利，而該等附屬公司就中央退休金計劃之唯一責任乃根據計劃作出規定供款。

本集團亦為其海外附屬公司提供多項界定供款退休計劃，並按強制、合約或自願形式向公營或私營管理的退休計劃供款。本集團及員工就該等計劃的供款均按員工的基本薪酬固定百分比或協定金額計算。

16. 股息

董事會已議決不宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度之股息(二零一九年：零)。

17. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔年內溢利約83,439,000港元(二零一九年：本公司擁有人應佔虧損約20,174,000港元)及年內已發行普通股加權平均數4,271,752,636股(二零一九年：4,173,122,499股)計算。

每股攤薄盈利／(虧損)

概無對截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利／(虧損)作出攤薄調整，原因為(i)本公司股份於購股權授出日期至二零二零年十二月三十一日期間的平均市場股價低於假設行使價(包括日後根據購股權安排向本集團提供的任何服務的公平值)，因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度已發行的購股權對截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股普通股基本盈利並無攤薄影響；及(ii)於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無已發行的潛在攤薄普通股。



18. 物業、廠房及設備

	傢私、裝置 及設備 千港元	租賃裝修 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一九年一月一日	1,821	6,855	8,676
添置	135	–	135
匯兌差額	49	258	307
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	2,005	7,113	9,118
添置	365	–	365
出售附屬公司(附註45(a)、45(b))	(1,170)	(4,441)	(5,611)
匯兌差額	61	165	226
於二零二零年十二月三十一日	1,261	2,837	4,098
累計折舊			
於二零一九年一月一日	1,210	4,699	5,909
年內支出	231	571	802
匯兌差額	62	285	347
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	1,503	5,555	7,058
年內支出	232	550	782
出售附屬公司(附註45(a)、45(b))	(1,104)	(4,441)	(5,545)
匯兌差額	30	85	115
於二零二零年十二月三十一日	661	1,749	2,410
賬面值			
於二零二零年十二月三十一日	600	1,088	1,688
於二零一九年十二月三十一日	502	1,558	2,060

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



19. 租賃及使用權資產

租賃相關項目之披露：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於十二月三十一日：		
使用權資產		
— 物業	5,118	18,126
短期租賃之租賃承擔	—	275
根據本集團租賃負債之未貼現現金流量作出到期分析如下：		
— 少於一年	2,539	7,504
— 一年至五年	1,696	12,440
	4,235	19,944
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
截至十二月三十一日止年度：		
使用權資產折舊費用		
— 物業	6,871	5,123
租賃負債利息	693	444
與短期租賃有關之開支	341	1,490
與非短期租賃之低價值資產租賃有關之開支	19	28
租賃現金流出總額	7,074	5,526
添置使用權資產	2,204	17,721
COVID-19相關租金優惠	311	—



19. 租賃及使用權資產(續)

本集團租賃各種物業及其他設備項目。租賃協議通常按二至五年(二零一九年：二至五年)的固定期限訂立。租賃條款乃根據個別情況磋商，其中包含各種不同的條款和條件。租賃協議不施加任何契約，並且租賃資產不得用作借貸的抵押。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，在實行嚴厲社交距離及出行限制措施以遏制COVID-19傳播的期間，出租人以免租形式向本集團提供租金優惠。年內的固定租賃付款概述如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
原固定租賃付款	7,385	5,526
COVID-19租金優惠	(311)	—
租賃現金流出總額	7,074	5,526

誠如綜合財務報表附註2所披露，本集團已選擇對所有符合標準的租金優惠採用香港財務報告準則第16號修訂本所提供之實際權宜方法。截至二零二零年十二月三十一日止年度內訂立之所有租金優惠均符合適用實際權宜方法之標準。應用實際權宜導致租賃負債總額減少311,000港元。此項減少之影響已於觸發該等付款之事件或情況發生期間記入損益。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



20. 投資物業及持作出售投資物業

	投資物業 千港元	持作出售 投資物業 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	586,522	17,583	604,105
轉撥自持作出售投資物業	1,834	(1,834)	–
轉撥至持作出售投資物業	(5,450)	5,450	–
出售	(1,397)	(15,578)	(16,975)
公平值收益	21,990	–	21,990
匯兌差額	(9,322)	(171)	(9,493)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	594,177	5,450	599,627
出售一家附屬公司(附註45(b))	(50,300)	–	(50,300)
公平值虧損	(16,869)	–	(16,869)
匯兌差額	32,677	336	33,013
於二零二零年十二月三十一日	559,685	5,786	565,471
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分析為：			
流動資產(附註e)		5,786	5,450
非流動資產		559,685	594,177
		565,471	599,627



20. 投資物業及持作出售投資物業(續)

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，公平值為565,471,000港元(二零一九年：537,427,000港元)之投資物業及持作出售投資物業位於中國，以中期租賃方式持有。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，位於中國之投資物業之公平值乃根據獨立專業估值師亞太評估諮詢有限公司之估值得出。公平值乃使用收入法(年期及復歸法)確定，經考慮物業現有協議之租金金額及租約之復歸潛力後估計公平值。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，公平值為62,200,000港元(二零二零年：零)之投資物業位於香港，以中期租賃方式持有。於二零一九年十二月三十一日，位於香港之投資物業之公平值乃根據獨立專業估值師亞太評估諮詢有限公司之估值得出。公平值乃基於直接比較法得出，當中假設該物業按現況交吉出售，並經參考相關市場上可獲得之可資比較銷售交易。
- (c) 本集團以經營租賃方式出租其若干投資物業。租賃期限介乎一至十二年(二零一九年：一至十二年)。所有租賃均為固定租金，不包括可變租賃付款。

不可撤銷經營租賃之最低應收租金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
不遲於一年	19,911	18,981
遲於一年但不遲於兩年	16,900	17,243
遲於兩年但不遲於三年	14,912	12,507
遲於三年但不遲於四年	14,311	12,036
遲於四年但不遲於五年	14,418	12,366
遲於五年	56,019	62,890
	136,471	136,023

- (d) 於二零二零年十二月三十一日，賬面值為338,680,000港元之位於中國之投資物業(二零一九年：賬面值為62,200,000港元之位於香港之投資物業及賬面值為503,797,000港元之位於中國之投資物業)已作為本集團所獲授銀行信貸之抵押(附註38)。
- (e) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團已訂立買賣協議，以出售賬面值為5,786,000港元(二零一九年：5,450,000港元)之投資物業。此外，本集團亦已收取按金約4,274,000港元(二零一九年：4,025,000港元)，該款項已於二零二零年及二零一九年十二月三十一日確認為應計費用及其他應付款項。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



21. 商譽

	千港元
成本	
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	82,790
出售附屬公司(附註45(a))	(35,282)
於二零二零年十二月三十一日	47,508
累計減值虧損	
於二零一九年一月一日	17,534
已確認減值虧損	33,017
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	50,551
出售附屬公司(附註45(a))	(21,543)
於二零二零年十二月三十一日	29,008
賬面值	
於二零二零年十二月三十一日	18,500
於二零一九年十二月三十一日	32,239

於業務合併中收購的商譽於收購時分配至預期受惠於業務合併的現金產生單位。於二零二零年十二月三十一日，商譽之賬面值已分配至中國(二零一九年：香港及中國)之健康醫療相關業務之業務分部內的現金產生單位。



21. 商譽(續)

現金產生單位的可收回金額乃根據使用貼現現金流量法確定其使用價值而釐定，並由擁有具備適當經驗及資格的員工之獨立專業估值師執行。貼現現金流量法的主要假設為貼現率、增長率、預算毛利率及期內收入。本集團使用反映現時市場對貨幣時間值及有關現金產生單位的特定風險的評估的除稅前比率估計貼現率。增長率乃根據現金產生單位經營業務所在地區的長期平均經濟增長率計算。預算毛利及收入按過往慣例及預期市場發展而釐定。

本集團根據董事最近批准的未來五年財務預算編製現金流量預測，剩餘期間採用3%(二零一九年：3%)的增長率。該比率並無超過有關市場的平均長期增長率。

用以貼現本集團健康醫療相關業務之預測現金流量之利率為23.11%(二零一九年：22.12%)。

於二零一九年十二月三十一日，在進行減值測試之前，65,256,000港元之商譽被分配至香港及中國之健康醫療相關業務之業務分部的現金產生單位。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事認為，先前於二零一八年十二月三十一日對預算收益之預期需要調整，實際收益已低於預期，因此本集團已修訂其現金產生單位之現金流量預測。因此，透過於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認商譽減值虧損33,017,000港元，將商譽減至其可收回金額32,239,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



22. 其他無形資產

	客戶關係 千港元	電腦系統 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一九年一月一日	1,108	842	1,950
添置一個別收購	–	4	4
匯兌差額	–	(1)	(1)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	1,108	845	1,953
添置一個別收購	–	52	52
出售附屬公司(附註45(a))	(1,108)	(771)	(1,879)
匯兌差額	–	71	71
於二零二零年十二月三十一日	–	197	197
累計攤銷			
於二零一九年一月一日	572	746	1,318
年內攤銷	223	44	267
匯兌差額	–	(1)	(1)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	795	789	1,584
年內攤銷	203	53	256
出售附屬公司(附註45(a))	(998)	(771)	(1,769)
匯兌差額	–	67	67
於二零二零年十二月三十一日	–	138	138
賬面值			
於二零二零年十二月三十一日	–	59	59
於二零一九年十二月三十一日	313	56	369

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



23. 附屬公司

於二零二零年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊以及營運地點	已發行／ 註冊股本	佔所有權權益／ 投票權／溢利		主要業務
			分佔百分比	直接	
瑞麻國際控股有限公司	英屬處女群島	50,000美元	100%	–	投資控股
瑞龍生物科技有限公司	香港	10,000,000港元	–	71%	工業大麻相關業務
瑞龍生物高科技股份有限公司 (瑞龍バイオハイテック 株式会社) ⁴	日本	90,000,000日圓	–	71%	工業大麻相關業務
Base Affirm International Limited	英屬處女群島	1,000美元	–	100%	投資控股
Meilleure Hemp Health Europe SA	瑞士	100,000瑞士法郎	–	100%	工業大麻相關業務
Green Gold Health SA	瑞士	100,000瑞士法郎	–	100%	工業大麻相關業務
積華國際有限公司	香港	1,000,000港元	–	100%	提供管理服務
瑞麻控股有限公司	香港	1,000,000港元	–	100%	投資控股
深圳瑞麻科技有限公司 ¹	中國	人民幣 10,000,000元	–	100%	投資控股
深圳市美瑞健康科技有限公司 (前稱深圳市優瑞健康管理有限 公司) ²	中國	人民幣 30,000,000元	–	100%	工業大麻相關業務

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



23. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 註冊以及營運地點	已發行/ 註冊股本	佔所有權權益/ 投票權/溢利		主要業務
			分佔百分比 直接	間接	
深圳市瑞麻生物科技有限公司 ^{2,3}	中國	人民幣 1,000,000元	-	100%	工業大麻相關業務
美瑞集團發展有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股
美瑞實業發展有限公司	香港	100港元	-	100%	投資控股
蕪湖美瑞健康管理有限公司 ¹	中國	人民幣 150,000,000元	-	100%	物業租賃及買賣 建築材料
美瑞置業管理諮詢有限公司	香港	100港元	-	100%	投資控股
南京拓宇置業管理有限公司 ¹	中國	人民幣2,000,000元	-	100%	銷售代理服務
宇業國際實業有限公司	英屬處女群島	1,000美元	100%	-	投資控股
U-Home Oceania Pty Limited	澳洲	100澳元	-	100%	物業發展
Australia Hemp Health Pty Ltd	澳洲	100澳元	-	100%	工業大麻相關業務
美瑞集團健康服務有限公司	香港	10,000,000港元	-	100%	投資控股
柏瑞(深圳)健康管理有限公司 ¹	中國	人民幣5,000,000元	-	100%	健康管理



23. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 註冊以及營運地點	已發行/ 註冊股本	佔所有權權益/ 投票權/溢利		主要業務
			分佔百分比 直接	間接	
深圳柏瑞診所 ²	中國	人民幣 10,000,000元	-	80%	健康管理
美瑞健康投資有限公司	香港	10,000港元	-	100%	投資控股
蕪湖金萌健康管理有限公司 ¹	中國	10,000,000港元	-	100%	投資控股
南京美加瑞商務信息諮詢 有限公司 ²	中國	人民幣8,000,000元	-	100%	物業租賃及銷售 代理服務
蕪湖曉舟投資有限公司 ²	中國	人民幣1,000,000元	-	100%	投資控股
Meilleure Group Health Service Company Limited	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股
Meilleure Healthcare Company Limited	香港	10,000港元	-	100%	投資控股
深圳市前海美瑞健康管理諮詢 有限公司 ¹	中國	人民幣 20,000,000元	-	100%	健康管理

¹ 此等公司為根據中國法律註冊之外商全資擁有之有限責任公司。

² 此等公司為根據中國法律註冊之有限責任公司。

³ 該附屬公司由本集團於二零二零年創立。

⁴ 中文公司名稱翻譯僅供識別。

上表載列對本集團業績、資產或負債有重大影響之附屬公司之詳情。

本集團的附屬公司概無於報告期末或年內任何時間擁有任何未償還債務證券。

董事認為，本集團擁有非控股權益之附屬公司概無對綜合財務報表整體而言屬重大影響，因此，並無呈列有關該等擁有非控股權益之附屬公司的財務資料。



24. 於聯營公司之投資

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於中國之非上市投資：		
分佔資產淨值	38,636	74,839
商譽	8,691	—
	47,327	74,839

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團藉參與司法拍賣進一步收購雲南漢素生物科技有限公司（「雲南漢素」）之5.55%股權，現金代價為人民幣14,625,268元（相當於16,642,000港元），該金額代表收購日雲南漢素的可識別資產淨值的公平值。收購後，本集團於雲南漢素之股權由20%增加至25.55%。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價人民幣36,000,000元（相當於39,876,000港元）出售雲南漢素的4.55%股權，因此產生出售於該聯營公司的部分投資的收益31,713,000港元。出售后，本集團於雲南漢素的股權由25.55%減少至21%。於年內，本集團已收取人民幣16,000,000元（相當於17,723,000港元）。根據有關出售雲南漢素4.55%股權的買賣協議（經本集團與相關買方於二零二零年十二月三十一日簽訂的補充協議修訂），人民幣2,000,000元（相當於2,375,000港元）的現金代價應於二零二一年三月一日前收取，其餘人民幣18,000,000元（相當於21,377,000港元）的現金代價應於二零二一年十二月三十一日之前收到。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以代價人民幣50,000元（相當於55,000港元）認購北京美艾康科技有限公司（「美艾康」）的註冊資本人民幣50,000元（相當於55,000港元），相當於美艾康的5%股權，該公司進行免疫細胞於治療後天免疫力缺乏症候群的應用研究及開發。本集團、美艾康及美艾康之控股股東隨後訂立增資協議（「增資協議」），據此，本集團須以現金向美艾康注入人民幣10,000,000元（相當於11,077,000港元），其中人民幣200,000元（相當於222,000港元）將撥作對美艾康註冊資本出資，餘下款項將撥入其資本儲備。此外，本集團所認購之美艾康註冊資本及資本儲備享有優先清算權。增資完成後，本集團於美艾康的股權由5%增加至20.83%。根據增資協議，美艾康亦授予本集團認購美艾康股權之若干權利，導致單獨確認認購期權487,000港元。認購期權之進一步詳情載於綜合財務報表附註27。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



24. 於聯營公司之投資(續)

下表列示對本集團而言屬重大之聯營公司之資料，該等聯營公司乃使用權益法於綜合財務報表中入賬。財務資料概要乃根據聯營公司的香港財務報告準則財務報表呈列。

名稱	雲南漢素		美艾康	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
主要營業地點／註冊成立國家	中國		中國	
主要業務	大麻加工		免疫細胞研發	
本集團所持有擁有權權益／ 投票權百分比	21%／ 21%	25.55%／ 25.55%	20.83%／ 20.83%	0%／ 0%
	千港元	千港元	千港元	千港元
於十二月三十一日：				
非流動資產	14,021	56,741	2,067	—
流動資產	175,231	318,668	9,245	—
流動負債	(16,338)	(82,496)	(159)	—
資產淨值	172,914	292,913	11,153	—
本集團分佔資產淨值	36,312	74,839	2,324	—
商譽	—	—	8,691	—
本集團分佔之權益賬面值	36,312	74,839	11,015	—
截至十二月三十一日止年度：				
收益	19,943	74,436	—	—
年內虧損	(18,737)	(114,283)	(1,853)	—
其他全面虧損	—	(6,217)	—	—
全面虧損總額	(18,737)	(120,500)	(1,853)	—
自聯營公司收取之股息	28,301	—	—	—

雲南漢素及美艾康為本集團的戰略投資，使本集團能夠在工業大麻市場及免疫細胞研發及相關業務建立地位。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



24. 於聯營公司之投資(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團於中國之聯營公司以人民幣計值之銀行及現金結餘為11,815,000港元(二零一九年：67,346,000港元)。人民幣兌換為外幣須遵守中國的《外匯管理條例》。

25. 於合營企業之投資

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於中國之非上市投資：		
分佔資產淨值	21,341	19,989
商譽	47,823	45,043
	69,164	65,032

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團收購於中國成立之深圳市茵冠生物科技有限公司(「深圳茵冠」)的45%股本權益，現金代價為人民幣55,278,000元(相當於64,781,000港元)。

下表列示對本集團而言屬重大之合營企業之資料。該等合營企業乃使用權益法於綜合財務報表中入賬。財務資料概要乃根據合營企業的香港財務報告準則財務報表呈列。

名稱	深圳茵冠		深圳市美深瑞科技 有限公司(「深圳美深瑞」)	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
主要營業地點／註冊成立國家	中國		中國	
主要業務	生物服務及儲存		製造CBD霧化產品 及其他物資	
本集團所持有擁有權權益／投票權百分比	45%／45%	45%／45%	45%／45%	45%／45%

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



25. 於合營企業之投資(續)

名稱	深圳茵冠		深圳美深瑞	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於十二月三十一日：				
非流動資產	30,017	22,848	6,829	–
流動資產	28,032	26,921	6,239	4,474
非流動負債	(12,287)	(4,341)	(2,002)	–
流動負債	(6,918)	(5,532)	(2,919)	(113)
資產淨值	38,844	39,896	8,147	4,361
非控股權益	432	162	–	–
	39,276	40,058	8,147	4,361
本集團分佔資產淨值	17,675	18,026	3,666	1,962
商譽	47,823	45,043	–	–
本集團分佔權益賬面值	65,498	63,069	3,666	1,962
計入流動資產之現金及現金等價物	623	1,451	1,674	3,803
計入流動負債之流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	2,648	1,874	831	–
計入非流動負債之非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	10,623	2,582	2,002	–

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



25. 於合營企業之投資(續)

名稱	深圳茵冠		深圳美深瑞	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
截至十二月三十一日止年度：				
收益	12,661	15,649	24,782	—
折舊及攤銷	(5,232)	(2,522)	(1,484)	—
利息收入	8	17	10	—
利息開支	(427)	—	(129)	—
所得稅收入／(開支)	530	(725)	(1,638)	—
年內(虧損)／溢利	(3,407)	2,743	3,412	(113)
其他全面虧損	—	(6,548)	—	—
全面(虧損)／收益總額	(3,407)	(3,805)	3,412	(113)
自合營企業收取之股息	—	—	—	—

深圳茵冠及深圳美深瑞為本集團的戰略投資，使本集團鞏固在健康管理服務領域的現有競爭地位並於CBD霧化相關業務建立地位。

於二零二零年十二月三十一日，本集團所有於中國之合營企業以人民幣計值之銀行及現金結餘為2,297,000港元(二零一九年：5,254,000港元)。人民幣兌換為外幣須遵守中國的《外匯管理條例》。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



26. 按公平值計入其他全面收益之股本投資

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市股本投資	28,572	33,825

上述投資計劃中長期持有。指定該等投資為按公平值計入其他全面收益之股本投資可避免該等投資於損益之公平值變動出現波動。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團自其中一項投資收取股息346,000港元(二零一九年：451,000港元)。

27. 衍生金融資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
認購期權	243	-

該結餘指認購美艾康若干股權(附註24)所產生之認購期權。根據增資協議(經本集團、美艾康及美艾康控股股東所訂立日期為二零二零年十二月二十八日之補充協議修訂)，美艾康授予本集團以下權利：

1. 待若干條件達成後，有權向美艾康增資不超過人民幣10,000,000元，導致本集團於美艾康的股權增加至30%；及
2. 有權根據經營需要及美艾康的資金需求向美艾康進一步增資人民幣10,000,000元，導致本集團於美艾康的股權進一步增加至37%。

預期於一年後收回之衍生金融資產金額為243,000港元(二零一九年：無)。

衍生金融資產並非指定用於對沖目的及按公平值計入損益。衍生金融資產之公平值虧損271,000港元(二零一九年：無)已於年內在損益中扣除。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



28. 存貨

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
待售建築材料	13,672	6,739
待售CBD下游產品及其他物資	2,155	—
健康醫療相關業務的藥物、消耗品及 其他物資	336	1,309
	16,163	8,048

29. 發展中待售物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
成本		
於一月一日	216,177	208,874
資本化開支	8,989	8,886
匯兌差額	20,178	(1,583)
於十二月三十一日	245,344	216,177

根據本集團之會計政策，由於預計相關物業發展項目之建設期將於正常經營週期內結束，因此發展中待售物業被劃分為流動資產。

發展中待售物業於二零二零年十二月三十一日之賬面值約245,344,000港元(二零一九年：216,177,000港元)預期於自報告期末起未來十二個月內將不會變現。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



30. 貿易應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收款項	65,477	110,391
虧損撥備	(2,303)	(5,702)
	63,174	104,689

本集團一般向其貿易業務及銷售代理服務客戶授出零至一百八十天(二零一九年：零至一百八十天)之信貸期。本集團管理層定期檢討逾期結餘。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。貿易應收款項為免息。

本集團之貿易應收款項包括應收本公司同系附屬公司款項2,168,000港元(二零一九年：1,347,000港元)，其須根據與給予本集團主要客戶相若的信貸條款償還。

貿易應收款項按發票日期及扣減撥備後之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
零至三十天	31,376	19,643
三十一至九十天	17,908	45,636
九十天以上	13,890	39,410
	63,174	104,689

貿易應收款項虧損撥備之對賬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	5,702	266
年內虧損撥備增加	173	5,436
出售附屬公司	(3,691)	—
匯兌差額	119	—
於十二月三十一日	2,303	5,702

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



30. 貿易應收款項(續)

本集團應用香港財務報告準則第9號項下之簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，對所有貿易應收款項採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期日數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	逾期				總計
	即期	少於三十天	三十至九十天	超過九十天	
於二零二零年十二月三十一日					
加權平均預期虧損率	0.72%	1.39%	–	98.71%	3.52%
應收金額(千港元)	63,396	216	–	1,865	65,477
虧損撥備(千港元)	459	3	–	1,841	2,303
於二零一九年十二月三十一日					
加權平均預期虧損率	3.86%	4.42%	4.59%	16.83%	5.17%
應收金額(千港元)	66,221	21,625	13,125	9,420	110,391
虧損撥備(千港元)	2,559	956	602	1,585	5,702



31. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
與以下項目相關之應收代價：		
— 贖回非上市基金投資(附註a)	212,011	—
— 出售附屬公司(附註b)	58,840	—
— 出售於一家聯營公司的部分投資(附註c)	23,752	—
應收履約保證金(附註d)	23,752	—
預付款項	20,446	9,850
其他應收稅項	7,298	8,100
其他應收款項	2,573	12,710
已付按金	143	1,025
	348,815	31,685
虧損撥備(附註e)	(383)	—
	348,432	31,685

附註：

- (a) 該金額指與贖回分類為按公平值計入損益之非上市基金投資有關的應收代價，已於二零二一年一月全數收取。
- (b) 43,840,000港元(二零一九年：無)的應收代價指與出售德馨醫藥開發有限公司(「德馨醫藥」)(「德馨醫藥出售事項」)有關的應收代價。根據相關買賣協議，現金代價12,600,000港元應於二零二一年六月三十日或之前收取。餘下結餘31,240,000港元應於二零二一年十二月三十一日或之前收取。德馨醫藥出售事項之詳情載於綜合財務報表附註45(b)。
- 餘下15,000,000港元(二零一九年：無)的應收代價指與出售La Clinique De Paris International Limited(「LCDPI」)60%股本(「LCDPI出售事項」)有關的應收代價，已於二零二一年一月全數收取。LCDPI出售事項之詳情載於綜合財務報表附註45(a)。
- (c) 該金額指與於截至二零二零年十二月三十一日止年度內出售雲南漢素之部分投資有關的應收代價。根據相關買賣協議(經本集團與相關買方於二零二零年十二月三十一日簽訂的補充協議修訂)，人民幣2,000,000元(相當於2,375,000港元)的現金代價應於二零二一年三月一日前收取，其餘人民幣18,000,000元(相當於21,377,000港元)的現金代價應於二零二一年十二月三十一日之前收到。出售雲南漢素之部分投資之詳情載於綜合財務報表附註24。
- (d) 該金額指應收本集團同系附屬公司之聯營公司之履約保證金。
- (e) 年內其他應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	—	—
年內虧損撥備增加	371	—
匯兌差額	12	—
於十二月三十一日	383	—



32. 按公平值計入損益之投資

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市基金投資	-	280,298
金融產品投資	47,813	5,425
	47,813	285,723

上述投資由於其合約現金流量並非僅用於償還本金及利息，所以彼等獲強制分類為按公平值計入損益的金融資產。

33. 已抵押銀行存款以及銀行及現金結餘

本集團於二零一九年十二月三十一日的已抵押銀行存款為抵押至銀行的存款，以作為綜合財務報表附註38所載授予本集團之銀行融資之擔保。該等存款以人民幣計值，按固定年利率計息。故須承受外幣風險及公平值利率風險。

於二零二零年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之已抵押銀行存款以及銀行及現金結餘為179,034,000港元(二零一九年：122,898,000港元)。人民幣兌換為外幣須遵守中國的《外匯管理條例》。

34. 貿易應付款項

貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
零至九十天	1,675	1,416
九十天以上	5	4
	1,680	1,420

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



35. 合約負債

與收益相關項目披露：

	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元	於 二零一九年 一月一日 千港元
合約負債—銷售CBD下游產品	12,326	—	—
合約負債—健康醫療管理服務	2,964	16,132	24,423
合約負債—醫療美容服務	524	—	—
合約負債總額	15,814	16,132	24,423
於年末分配至未達成履約責任並預期於以下年度確認為 收益之交易價：			
—二零二零年	—	16,132	
—二零二一年	15,814	—	
	15,814	16,132	

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
截至十二月三十一日止年度 於年初計入合約負債之年內確認收益	16,132	24,423

合約負債於年內之重大變動：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
因年內業務而增加／(減少)	7,619	(8,119)
因出售附屬公司而減少(附註45(a))	(8,686)	—

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已自客戶收取代價(或應收代價金額)之產品或服務之責任。

本集團之合約負債結餘包括向關聯人士收取之總額812,000港元。該等關聯人士為(i)本集團同系附屬公司；(ii)本集團同系附屬公司之聯營公司；及(iii)本集團若干主要管理人員(包括其中一名董事)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



36. 應計費用及其他應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就出售一項非上市投資收取之按金	13,087	3,356
已收租金按金	6,898	6,497
其他應付稅項	5,596	3,218
就出售持作出售投資物業收取之按金	4,274	4,025
預收租金收入	3,225	5,301
應計費用及其他應付款項	3,053	5,129
應付薪金	1,734	3,590
應付利息	-	236
	37,867	31,352
分析為：		
流動負債	31,929	25,759
非流動負債	5,938	5,593
	37,867	31,352

37. 應付關聯人士款項

該等結餘為無抵押、不計息且無固定還款期。



38. 銀行貸款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已抵押銀行貸款	150,825	310,631
銀行貸款之賬面值須於以下期間償還*：		
一年內	30,575	109,276
第二年	19,629	11,745
第三至五年內，包括首尾兩年	54,837	44,743
超過五年	45,784	75,367
	150,825	241,131
包含按要求償還條款但須於以下期間償還之銀行貸款之賬面值(列為流動負債)：		
一年內	-	19,000
第二年	-	30,000
第三至五年內，包括首尾兩年	-	20,500
	-	69,500
	150,825	310,631
減：一年內到期之金額(列為流動負債)	(30,575)	(178,776)
列為非流動負債之金額	120,250	131,855

* 到期之款項乃根據貸款協議所載之預定還款日期計算。

於二零二零年十二月三十一日，本集團若干銀行貸款由下列各項擔保：

- (a) 本集團位於香港的投資物業，賬面值為零(二零一九年：62,200,000港元)(附註20)；
- (b) 本集團位於中國的投資物業，賬面值為338,680,000港元(二零一九年：503,797,000港元)(附註20)；
- (c) 已抵押存款賬面值為零(二零一九年：80,276,000港元)(附註33)；
- (d) 由周先生提供之個人擔保(二零一九年：由周先生提供之個人擔保)(附註47(b)(ii))；及
- (e) 由本公司一間同系附屬公司擁有之若干物業(附註47(b)(ii))。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



38. 銀行貸款(續)

已抵押銀行貸款包括：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
固定利率貸款：		
按6.09%的年利率計息的人民幣銀行貸款 ¹	—	23,490
按6.09%的年利率計息的人民幣銀行貸款 ²	10,688	—
浮動利率貸款：		
按港元最優惠利率減2.125%計息的港元銀行貸款 ^{3, 6, 8}	—	38,000
按港元最優惠利率減2%計息的港元銀行貸款 ^{4, 6, 8}	—	31,500
按三個月香港銀行同業拆息加1.5%計息的港元銀行貸款 ^{1, 6}	—	76,210
按同期中國人民銀行公佈五年以上人民幣貸款基準利率上浮22.449%計息的人民 幣銀行貸款 ^{5, 7}	140,137	141,431
	150,825	310,631

1 須於二零二零年悉數償還。

2 須於二零二一年悉數償還。

3 須於二零一八年至二零二一年開始分期償還。

4 須於二零一九年至二零二三年開始分期償還。

5 須於二零一九年至二零二九年開始分期償還。

6 利率將每三個月重設一次。

7 利率將每個月重設一次。

8 包含按要求償還條款。



39. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款現值	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	2,539	7,504	2,474	7,349
第二至五年內，包括首尾兩年	1,696	12,440	1,538	11,390
	4,235	19,944		
減：未來融資支出	(223)	(1,205)		
租賃付款現值	4,012	18,739	4,012	18,739
減：十二個月內須結清的款項(於流動負債項下列示)			(2,474)	(7,349)
十二個月後須結清的款項			1,538	11,390

於二零二零年十二月三十一日，平均實際借貸利率介乎2%至6%(二零一九年：3%至6%)。利率於合約日期訂立，因此使本集團面臨公平值利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



40. 遞延稅項

下表為本集團確認的主要遞延稅項負債及資產。

	投資物業之 公平值變動 千港元	無形資產之 公平值調整 千港元	預扣稅 千港元	資產減值 千港元	提前收取的 未變現收入 千港元	應計開支 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	49,674	88	1,507	(67)	-	(187)	(449)	50,566
年內於損益扣除/(計入) (附註11)								
— 暫時差額的產生及撥回	6,585	(37)	-	(1,124)	(537)	(159)	(879)	3,849
匯兌差額	(925)	-	(26)	9	5	5	11	(921)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	55,334	51	1,481	(1,182)	(532)	(341)	(1,317)	53,494
年內於損益扣除/(計入) (附註11)								
— 暫時差額的產生及撥回	2,574	(33)	-	886	547	351	(10,349)	(6,024)
出售附屬公司(附註45(a))	-	(18)	-	213	-	-	-	195
匯兌差額	3,494	-	91	(32)	(15)	(10)	(544)	2,984
於二零二零年十二月三十一日	61,402	-	1,572	(115)	-	-	(12,210)	50,649

下文為就綜合財務狀況表所作的遞延稅項結餘分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
遞延稅項負債	62,974	56,866
遞延稅項資產	(12,325)	(3,372)
	50,649	53,494

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損60,034,000港元(二零一九年：41,353,000港元)可用作抵銷未來溢利。已就該等虧損確認遞延稅項資產40,700,000港元(二零一九年：5,960,000港元)。由於未來溢利來源不可預測，故並未就餘下19,334,000港元(二零一九年：35,393,000港元)確認任何遞延稅項資產。未確認的稅項虧損包括(i)將於五年內到期的於中國及瑞士(二零一九年：中國)產生的虧損7,399,000港元(二零一九年：10,435,000港元)；及(ii)將於七年內到期的日本產生的虧損2,726,000港元(二零一九年：零)。其他稅項虧損可無限期結轉。



40. 遞延稅項(續)

根據中國企業所得稅法，在中國成立之外資企業向外國投資者宣派之股息須徵收10%預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國與外國投資者所在司法管轄區已簽訂稅務協議，則可採用較低預扣稅率。對本集團而言，適用稅率為5%。本集團因此須就於中國成立之該等附屬公司分派有關自二零零八年一月一日起所產生盈利之股息繳納預扣稅。於二零二零年十二月三十一日，與該等並無確認遞延稅項負債之附屬公司未分配盈利有關之暫時差額總額為29,609,000港元(二零一九年：23,809,000港元)。由於本集團控制其附屬公司之股息政策，並決定該等附屬公於可見將來不會派發股息，故概無就該等差額確認負債。

41. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日、 二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零一九年一月一日	3,911,752,636	39,118
配售股份(附註a)	360,000,000	3,600
於二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日及 二零二零年十二月三十一日	4,271,752,636	42,718

附註：

- (a) 於二零一九年四月，本公司根據一般授權完成配售新股份。合共360,000,000股普通股按每股0.01港元之面值發行。配售價每股0.91港元導致股本及股份溢價分別增加約3,600,000港元及324,000,000港元(未扣除股份發行開支)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



42. 本公司之財務狀況表

附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	85,096	82,398
	85,096	82,398
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	212,376	6,068
應收附屬公司款項	902,932	585,329
按公平值計入損益之投資	-	280,298
銀行及現金結餘	36,080	101,808
	1,151,388	973,503
流動負債		
應計費用及其他應付款項	2,514	60
應付附屬公司款項	195,822	-
銀行貸款	-	76,210
即期稅項負債	-	1,915
	198,336	78,185
流動資產淨值	953,052	895,318
資產淨值	1,038,148	977,716
權益		
股本	41	42,718
儲備	43(b)	995,430
權益總額	1,038,148	977,716



43. 儲備

(a) 本集團之儲備性質及目的

本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動呈列於綜合財務報表第108頁之綜合權益變動表。

(i) 股份溢價

此乃因按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價減發行股份產生的開支。

(ii) 繳入盈餘

本集團之繳入盈餘包括：

- 根據本集團於二零零二年至二零零三年期間內之企業重組(「重組」)，本公司於二零零三年九月二十四日成為本集團之控股公司。所收購股份代表的綜合資產淨值超出本公司根據重組發行以作交換之股份面值的差額，已轉撥至繳入盈餘。
- 於二零一七年五月二十四日舉行之股東週年大會，股東正式通過特別決議案以採納股份溢價削減。因此，股份溢價408,621,000港元已入賬至繳入盈餘。

根據百慕達法律，本公司可自繳入盈餘作出分派，惟本公司須於派付分派後能夠或將能夠於負債到期時支付有關負債或本公司資產之可實現價值須超出其負債與其已發行股本及股份溢價賬之總和。

(iii) 股份付款儲備

股份付款儲備指根據綜合財務報表附註3(y)就股本結算之股份付款所採納之會計政策所確認已向本集團僱員及顧問授出之實際或估計未行使購股權數目之公平值。

(iv) 法定盈餘儲備

根據中國公司法，本集團若干附屬公司被視為國內企業，須按照相關中國會計準則所釐定分配其10%除稅後溢利至其各自法定盈餘儲備，直至有關儲備達到其各自註冊資本的50%。在遵守中國公司法載列的若干限制情況下，部分法定盈餘儲備可被轉換以增加股本，前提是資本化後的餘額不得少於註冊資本的25%。



43. 儲備(續)

(a) 本集團之儲備性質及目的(續)

(v) 其他儲備

此為以現金結算之書面認沽期權之贖回價格現值。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，以現金結算之書面認沽期權已獲註銷。因此，金額為150,328,000港元的以現金結算之書面認沽期權已終止確認，並相應計入其他儲備及保留溢利。

(vi) 股本投資重估儲備

股本投資重估儲備包括於報告期末持有按公平值計入其他全面收益的股本投資公平值累計變動淨額，並根據綜合財務報表附註3(n)(ii)所載之會計政策處理。

(vii) 物業重估儲備

此乃於二零一二年將業主自用物業轉為投資物業時的公平值調整。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，於綜合財務報表附註45(b)所披露之德馨醫藥出售事項後，該投資物業已出售。因此，資產重估儲備22,353,000港元已直接轉撥至保留溢利。

(viii) 外幣換算儲備

外幣換算儲備包括換算海外業務財務報表所產生之所有外幣匯兌差額。儲備根據綜合財務報表附註3(e)所載之會計政策處理。

(b) 本公司之儲備

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘賬 千港元	股份 付款儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	326,382	490,801	-	(217,808)	599,375
年內全面收益總額	-	-	-	13,516	13,516
配售股份(附註41(a))	324,000	-	-	-	324,000
股份發行開支	(1,893)	-	-	-	(1,893)
於二零一九年十二月三十一日	648,489	490,801	-	(204,292)	934,998
於二零二零年一月一日	648,489	490,801	-	(204,292)	934,998
年內全面收益總額	-	-	-	56,153	56,153
確認以股本結算之股份付款	-	-	4,279	-	4,279
於二零二零年十二月三十一日	648,489	490,801	4,279	(148,139)	995,430



44. 股份付款

以股本結算的購股權計劃

本公司的購股權計劃(「購股權計劃」)乃根據二零一九年六月二十日通過的一項決議案採納，將於二零二九年六月十九日屆滿，其主要目的為激勵本集團、其投資實體及主要股東的僱員、行政人員、高級職員或董事；及本集團的顧問、諮詢人、代理商、供應商、客戶、分銷商、承包商、業務合作夥伴及合營合作夥伴(統稱「合資格參與者」)。

因行使根據購股權計劃及本公司其他計劃於任何時間授出而尚未行使的所有購股權而可能發行的股份數目，最高不得超過不時本公司已發行股份總數的10%。於截至授出日期(包括該日)止任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而向各合資格參與者發行及可能發行之股份總數，不得超過授出日期本公司已發行股份之1%。授予任何超過此限額之購股權須獲得股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括為購股權受讓人的任何獨立非執行董事)批准。此外，於任何十二個月期間，向本公司主要股東或任何獨立非執行董事或彼等任何聯繫人授出之任何購股權超過本公司於任何時間已發行股份之0.1%或總面值(按本公司股份於授出當日之股價計算)超過5,000,000港元，須事先經股東於股東大會上批准。

授出購股權之建議可自建議當日起三十日內接受，惟承授人須支付合共1港元之象徵式代價。購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出及接納購股權日期起計十年。

董事局全權酌情就提呈予合資格參與者之每份購股權釐定行使價，惟該價格不得低於以下之較高者：

- (i) 本公司股份於授出日期(必須為聯交所開市進行證券買賣業務日子)在聯交所每日報價表所報之官方收市價；
- (ii) 本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報之平均官方收市價；及
- (iii) 本公司股份之面值。

購股權並不賦予持有人享有股息或在股東大會上投票的權利。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



44. 股份付款(續)

購股權之變動詳情如下：

參與者類別	授出日期 (附註a)	行使期	行使價 港元	購股權數目			
				於 二零一九年 一月一日、 二零一九年 十二月 三十一日及 二零二零年 一月一日 尚未行使	期內行使	期內沒收	於 二零二零年 十二月 三十一 日 尚未行使
董事	12.5.2020(附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註d)	0.33	-	10,002,000	-	10,002,000
	24.6.2020(附註c)	24.6.2021 – 23.6.2030(附註e)	0.33	-	18,000,000	-	18,000,000
僱員	12.5.2020(附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註d)	0.33	-	4,008,000	-	4,008,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2022 – 11.5.2030(附註f)	0.33	-	3,000,000	-	3,000,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2022 – 11.5.2030(附註g)	0.33	-	2,004,000	-	2,004,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註h)	0.33	-	11,646,000	(408,000)	11,238,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2022 – 11.5.2030(附註i)	0.33	-	3,024,000	(204,000)	2,820,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2020 – 11.5.2030(附註j)	0.33	-	996,000	-	996,000
其他	12.5.2020(附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註d)	0.33	-	5,004,000	-	5,004,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2022 – 11.5.2030(附註f)	0.33	-	1,998,000	-	1,998,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註h)	0.33	-	13,056,000	-	13,056,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2022 – 11.5.2030(附註i)	0.33	-	504,000	-	504,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2020 – 11.5.2030(附註j)	0.33	-	6,006,000	-	6,006,000
計劃合計				-	79,248,000	(612,000)	78,636,000
於年末可行使				-			-
加權平均行使價(港元)				-	0.33	0.33	0.33

附註：

- (a) 購股權之歸屬期由授出日期起計直至行使期開始止。
- (b) 於二零二零年五月十二日，本公司根據購股權計劃向若干合資格參與者授出61,248,000份購股權。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日之公告及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。
- (c) 於二零二零年五月十二日，本公司建議根據購股權計劃向周文川女士授出18,000,000份購股權。於二零二零年六月二十四日(「二零二零年股東特別大會日期」)舉行之股東特別大會上，有關批准建議向周文川女士授出購股權的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式正式通過。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日及二零二零年六月二十四日之公告以及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。



44. 股份付款(續)

附註：(續)

- (d) 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i)其中25%將於接納購股權要約之日(「接納日期」)起十二個月後歸屬；(ii)另外25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii)另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv)餘下25%將於接納日期起四十八個月後歸屬。
- (e) 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i)其中25%將於二零二零年股東特別大會日期起十二個月後歸屬；(ii)另外25%將於二零二零年股東特別大會日期起二十四個月後歸屬；(iii)另外25%將於二零二零年股東特別大會日期起三十六個月後歸屬；及(iv)餘下25%將於二零二零年股東特別大會日期起四十八個月後歸屬。
- (f) 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分三批歸屬：(i)其中三分之一將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii)另外三分之一將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iii)餘下三分之一將於接納日期起四十八個月後歸屬。
- (g) 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i)其中25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii)另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；(iii)另外25%將於接納日期起四十八個月後歸屬；及(iv)餘下25%將於接納日期起六十個月後歸屬。
- (h) 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i)其中25%將於接納日期起十二個月後歸屬；(ii)另外25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii)另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv)餘下25%將於接納日期起四十八個月後歸屬。
- (i) 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i)其中25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii)另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；(iii)另外25%將於接納日期起四十八個月後歸屬；及(iv)餘下25%將於接納日期起六十個月後歸屬。
- (j) 所授出購股權須於若干歸屬條件達成後立即歸屬，有關條件包括達致涉及若干藥品之若干研究及開發成就、完成指定任務及相關實體之令人滿意之業務表現(視乎董事會意見而定)。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無購股權獲行使或屆滿。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，分別於二零二零年五月十二日及二零二零年六月二十四日授出61,248,000份購股權及18,000,000份購股權。購股權於該等日期之估計公平值分別為10,696,000港元及3,505,000港元。



44. 股份付款(續)

公平值乃使用二項式定價模式計算。該模式的輸入數據如下：

授出日期	二零二零年 五月十二日	二零二零年 六月二十四日
授出日期之股份價格	0.33港元	0.33港元
行使價	0.33港元	0.33港元
預期年期	十年	十年
預期波幅	58.66%	58.74%
預期派息率	零	零
年度無風險利率	0.66%	0.70%
次優系數	2.2至2.8	2.8
預期歸屬後沒收率	0%至8.57%	0%

預期波幅乃根據本公司股價於過往十年之歷史波幅的計算而釐定。該模式所用之預計年期已根據本集團之最佳估計，就不可轉讓、行使限制及行為因素所造成之影響予以調整。

估計購股權之公平值時，乃使用二項式定價模式。用於計算購股權公平值之變量及假設乃以董事之最佳估計為基礎。購股權之價值可因若干主觀假設之不同變數而變化。

授予顧問的購股權旨在獎勵彼等對本集團作出貢獻或潛在貢獻，從而激勵彼等改善績效，從而為本集團帶來利益。該等福利的公平值無法可靠估計，因此參照所授予購股權的公平值予以計量。

45. 綜合現金流量表附註

(a) 出售附屬公司及購買非控股權益

於二零二零年十二月十四日，(i)美瑞集團健康服務有限公司(「美瑞集團健康」)(本公司之間接全資附屬公司)；(ii) Taiyue Inc. (「Taiyue」)(於當時為本公司間接非全資附屬公司LCDPI之非控股股東)；及(iii)法國巴黎醫療保健集團有限公司(「法國巴黎醫療保健集團」)(為LCDPI之間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，(i)美瑞集團健康同意出售而Taiyue同意收購LCDPI之60%已發行股本，總代價為25,200,000港元；及(ii)法國巴黎醫療保健集團同意出售而美瑞集團健康同意收購柏瑞(深圳)健康管理有限公司(「深圳柏瑞」)(於當時為本公司之間接非全資附屬公司)之全部股權，總代價為7,200,000港元。

此外，美瑞集團健康、Taiyue及法國巴黎醫療保健集團同意，美瑞集團健康就深圳柏瑞收購事項應向法國巴黎醫療保健集團支付之代價7,200,000港元與美瑞集團健康就LCDPI出售事項應向Taiyue收取之代價抵銷。

於LCDPI出售事項完成後，本集團自LCDPI非控股股東獲得現金代價18,000,000港元及深圳柏瑞及其附屬公司的非控股權益，令本集團持有的深圳柏瑞及其附屬公司實際擁有權權益分別增加40%及32%。



45. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 出售附屬公司及購買非控股權益(續)

LCDPI及其已出售附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	9
使用權資產	8,833
商譽	13,739
其他無形資產	110
按公平值計入其他全面收益之股本投資	167
遞延稅項資產	213
貿易應收款項	3,821
預付款項、按金及其他應收款項	9,962
銀行及現金結餘	7,788
貿易應付款項	(227)
合約負債	(8,686)
應計費用及其他應付款項	(2,837)
應付關聯人士款項	(1,215)
租賃負債	(9,047)
即期稅項負債	(451)
遞延稅項負債	(18)
已出售資產淨值	22,161
外幣匯兌儲備轉出	(967)
非控股權益	(2,299)
出售附屬公司之收益	430
代價總額	19,325
已收代價：	
已收現金	3,000
遞延現金代價	15,000
已收深圳柏瑞及其附屬公司之非控股權益之視作成本	1,325
已收代價總額	19,325
出售產生之現金流出淨額：	
已收現金代價	3,000
已出售現金及現金等價物	(7,788)
	(4,788)

收購深圳柏瑞及其附屬公司非控股權益對本公司擁有人應佔權益之影響如下：

	千港元
應佔所收購附屬公司之資產淨額	1,295
視作代價	(1,325)
直接於權益確認之收購虧損	(30)



45. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售一間附屬公司

於二零二零年十一月二十日，本集團及宇城實業有限公司(「宇城」)(為本集團一家同系附屬公司)訂立一份買賣協議，據此，本集團同意出售而宇城同意收購德馨醫藥之全部股本，代價為64,462,000港元，該公司持有一項位於香港之投資物業(「該物業」)。根據該協議，宇城承諾按本集團滿意之格式向本集團交付就該物業正式簽立之租賃協議，據此，德馨醫藥(作為業主)同意將該物業出租予本集團，為期兩年，免租期為兩年。

於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	57
投資物業	50,300
貿易應收款項	545
預付款項、按金及其他應收款項	208
銀行及現金結餘	114
貿易應付款項	(22)
應計費用及其他應付款項	(380)
已出售資產淨值	50,822
出售一間附屬公司之收益	13,640
代價總額	64,462
已收代價：	
已收現金	18,900
遞延現金代價	43,840
已收使用權資產之公平值	1,722
已收代價總額	64,462
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	18,900
已出售現金及現金等價物	(114)
	18,786



45. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 購買非控股權益

年內，本集團進一步向一名非控股股東收購瑞龍生物科技有限公司(「瑞龍生物」)之20%股權，現金代價為2,000,000港元。收購事項完成後，本集團於瑞龍生物之股權由51%增加至71%。

該收購事項對本公司擁有人應佔權益之影響如下：

	千港元
應佔所收購附屬公司之資產淨額	1,169
代價	(2,000)
直接於權益確認之收購虧損	(831)

(d) 主要非現金交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團曾進行以下主要非現金交易：

- (i) 根據本集團與LCDPI非控股股東(「非控股股東」)訂立的協議，授予非控股股東要求本集團於二零二零年至二零三零年購買其全部或部分的LCDPI股份的認沽期權(「認沽期權」)已按代價1.00港元註銷。金額為150,328,000港元的認沽期權所產生之責任因而於截至二零一九年十二月三十一日止年度內終止確認，並相應計入其他儲備及保留溢利(二零二零年：不適用)。
- (ii) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就使用租賃物業訂立新租賃協議，為期兩年(二零一九年：兩至五年)。於租賃開始時，本集團確認使用權資產2,204,000港元(二零一九年：17,721,000港元)及租賃負債482,000港元(二零一九年：17,721,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



45. 綜合現金流量表附註(續)

(e) 因融資活動產生之負債變動

下表列示本集團於年內因融資活動產生之負債變動：

	應付關聯 人士款項 千港元	已抵押 銀行存款 千港元	銀行貸款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元
於二零一九年一月一日	830	(6,857)	219,563	132	6,244
現金流量變動					
— 融資活動	(833)	(73,419)	92,864	(15,913)	(5,526)
— 經營活動	7,064	—	—	—	—
非現金變動					
— 添置	—	—	—	—	17,721
— 已收取利息	—	—	—	15,949	444
— 匯兌差額	1	—	(1,796)	68	(144)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	7,062	(80,276)	310,631	236	18,739
現金流量變動					
— 融資活動	—	82,679	(169,327)	(13,155)	(7,074)
— 經營活動	(200)	—	—	—	—
非現金變動					
— 添置	—	—	—	—	482
— 已收取利息	—	—	—	12,989	693
— 出售附屬公司(附註45(a))	—	—	—	—	(9,047)
— COVID-19相關租金優惠	—	—	—	—	(311)
— 匯兌差額	594	(2,403)	9,521	(70)	530
於二零二零年十二月三十一日	7,456	—	150,825	—	4,012

46. 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已訂約但未撥備：		
注資一家合營企業	3,207	3,020
注資一家聯營公司	10,688	—
注資一個長期非上市投資	14,251	—
收購一個長期非上市投資之股權	7,126	—

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



47. 關聯人士交易

(a) 除綜合財務報表另有披露之關聯人士交易及結餘外，本集團於年內擁有下列關聯人士交易：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本集團之同系附屬公司：	(i)		
向本集團支付之物業銷售及顧問諮詢服務收入	(ii)	29,805	29,287
向本集團支付之健康醫療管理服務收入	(iii)	1,576	—
向本集團支付之租金收入	(iii)	486	480
向本集團支付之醫療美容服務收入	(iii)	204	—
向本集團購買	(iii)	39	—
本集團之同系附屬公司之聯營公司：			
向本集團購買		510	—
本集團之聯營公司：			
向本集團銷售		33	—
本集團之合營企業：			
向本集團支付之服務收入		—	2,141
向本集團銷售		545	—
董事：			
向本集團支付之健康醫療管理服務收入	(iii)	—	118
向本集團購買	(iii)	2	—
本集團主要管理人員(不包括董事)：			
向本集團支付之健康醫療管理服務收入		197	—
向本集團支付之醫療美容服務收入		55	—
向本集團購買		2	—
其他關聯人士：	(i)		
向本集團購買	(iii)	516	—



47. 關聯人士交易(續)

(a) (續)

附註：

- (i) 該等關聯人士為(i)其中一名董事擁有及控制的公司；及(ii)其中一名董事為主要管理人員的實體。
- (ii) 該等關聯人士交易構成上市規則第14A章定義之持續關連交易。上市規則第14A章規定之披露資料載於本年報董事會報告「關連交易及持續關連交易」分節。
- (iii) 該等關聯人士交易構成上市規則第14A章定義之關連交易。然而，由於有關交易屬於第14A.97條在正常及一般業務過程中按正常商業條款進行的商品或服務銷售或低於第14A.76(1)條的最低限額，故其獲豁免遵守上市規則第14A章之披露規定。

(b) 與關聯人士之其他交易：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，本集團若干銀行貸款乃由周先生提供之個人擔保以及本集團一間同系附屬公司擁有之若干物業(二零一九年：周先生提供之個人擔保)作抵押，進一步詳情載於綜合財務報表附註38。
- (ii) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團出售本公司間接全資附屬公司德馨醫藥之全部股本予本集團同系附屬公司，代價為64,462,000港元。出售事項完成後，本集團與德馨醫藥(於出售事項完成後成為本集團同系附屬公司)訂立協議，將該物業出租予本集團作為於香港的辦公室，為期兩年，免租期為兩年。於租賃開始日期，本集團確認使用權資產1,722,000港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註45(b)。
- (iii) 除了於綜合財務報表附註44所披露授予董事之購股權外，本公司於年內亦向主要管理人員(董事除外)授予14,322,000份購股權，行使價為每股0.33港元。
- (iv) 於二零一九年，本集團作為其合營企業之收款代理人，向其合營企業之客戶收取款項後向該合營企業支付所得款項(經扣除所收取之服務收入)。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，代表合營企業收取之總金額為8,262,000港元(二零二零年：不適用)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度



47. 關聯人士交易(續)

(c) 本集團主要管理人員之酬金：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期僱員福利	9,653	6,985
離職福利	216	192
以股本結算之股份付款	2,458	—
已付主要管理人員薪酬總額	12,327	7,177

有關董事之酬金之進一步詳情載於綜合財務報表附註13。

48. 批准綜合財務報表

董事會於二零二一年三月十九日批准及授權發佈綜合財務報表。

五年財務摘要



本集團於過去五個財政年度之業績以及資產、負債及非控股權益概要(摘錄自己刊發之經審核財務報表並經適當重列/重新分類)載列如下。

	截至十二月三十一日止年度				二零二零年 千港元
	二零一六年 千港元 (經重列)	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	
業績					
收益	66,658	68,705	230,542	234,779	265,135
除稅前溢利/(虧損)	49,888	103,561	106,583	(5,344)	130,587
所得稅開支	(14,672)	(23,817)	(25,059)	(17,666)	(18,521)
年內溢利/(虧損)	35,216	79,744	81,524	(23,010)	85,066
以下人士應佔：					
本公司擁有人	34,380	80,066	80,537	(20,174)	83,439
非控股權益	836	(322)	987	(2,836)	1,627
	35,216	79,744	81,524	(23,010)	85,066
	於十二月三十一日				二零二零年 千港元
	二零一六年 千港元 (經重列)	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	
資產、負債及非控股權益					
資產總值	790,565	1,073,490	1,296,586	1,713,853	1,702,860
負債總額	(228,401)	(387,031)	(474,954)	(448,193)	(299,597)
非控股權益	(2,895)	(4,059)	(4,629)	(6,055)	(2,341)
	559,269	682,400	817,003	1,259,605	1,400,922



投資物業

地點	用途	租期	本集團應佔權益
中國 安徽省 蕪湖市 城東新區 東方紅郡 商業步行街 之若干商舖	商舖	中期租約	100%
中國 江蘇省 南京市 江寧區 麒麟街道 悅民街128號 東方紅郡花園 (i)18幢10樓及11樓； 及(ii)19幢1樓的一部分、 2樓至11樓及地庫	酒店／商舖	中期租約	100%

發展中物業

地點	用途	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	完成階段	估計完成日	本集團應佔權益
Lot A & B, 626 Heidelberg Road, Alphington, VIC, 3078, Australia	住宅	11,488	18,752	已完成 土地平整	二零二三年	100%