



年度報告
2020

金奧國際股份有限公司
KEYNE LTD

(前稱為九號運通有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：00009

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
企業管治報告	17
環境、社會及管治報告	29
董事局報告	39
董事履歷	54
獨立核數師報告	56
綜合損益表	59
綜合其他全面收入表	60
綜合財務狀況表	61
綜合權益變動表	63
綜合現金流量表	64
綜合財務報表附註	66
所持主要物業之詳情	175
五年財務資料概要	176

董事局

執行董事：

錢凌玲女士(主席)
張立先生(行政總裁)
向俊杰先生

獨立非執行董事：

徐沛雄先生
鄧炳森先生
趙善能先生

公司秘書

曾穎雯女士

授權代表

錢凌玲女士
張立先生

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司
香港
灣仔
軒尼詩道28號12樓

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
東莞農村商業銀行股份有限公司
浙江稠州商業銀行股份有限公司南京分行

審核委員會

鄧炳森先生(主席)
徐沛雄先生
趙善能先生

薪酬委員會

趙善能先生(主席)
鄧炳森先生
徐沛雄先生

提名委員會

徐沛雄先生(主席)
鄧炳森先生
趙善能先生

主要股份過戶及登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM12
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

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期
41樓4101室

公司網址

www.keyneltd.com



主席報告

各位尊敬的股東，

本人謹代表金奧國際股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)欣然向閣下呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度(「2020財政年度」或「回顧年度」)的全年業績。

2020年，在「房住不炒」、整體調控從緊的大背景下，全國各地全面落實因城施策，陸續出臺了一些「穩地價、穩房價、穩預期」的調控政策，設置房地產企業融資「三條紅線」。但是總體來看，全國房地產市場的表現依然穩健，市場氣氛持續暢旺，因此集團對房地產發展的前景抱樂觀態度。2020年，湘潭專案向市場推出多棟住宅產品，銷售火爆，深受湘潭本地剛需改善客戶以及周邊長沙等地投資客戶的青睞。同時，集團將加快湘潭配套五星級酒店建設速度，爭取本年度實現全面竣工並試營業。此外，該項目的周邊基建項目已陸續落成，預料日益完善的娛樂設施及交通網絡將吸引強勁人流，為集團日後的住宅銷售、酒店經營提供有利的條件。

成都黃河商業城專案2020年年初受新冠疫情影響，停業約1個月，復工復產後，積極履行企業社會責任，為商戶減租、免租。我們相信成都黃河商業城在後期發展中，憑藉其優越的地理位置、穩定的客戶群體，可以持續為集團發展貢獻穩定現金流入。東莞熱能專案，2020年繼續保持穩定發展態勢。在大灣區快速發展、相關利好政策不斷落地的大背景下，本集團相信東莞熱能專案定將迎來高速發展。同時，集團在聚焦地產開發主業的同時，也會適時與國際知名醫療機構合作，探索「房地產+大健康」發展模式，以培育新的利潤增長點。

2020年，隨著新冠疫情的逐步穩定及國家鼓勵經濟發展的政策落地，中國經濟逐步回暖。本集團對中國經濟充滿信心，對中國房地產市場穩中向好的發展趨勢充滿信心，將一如既往採取「穩中求變」的務實進取態度，審時度勢，在做好集團主業的同時，積極抓住市場賦予的機遇。



主席報告

最後，本人謹借此機會向本集團股東、投資者及業務夥伴對本集團的全力信任及支持致以衷心感謝。同時，本人謹借此機會感謝董事局同仁、高級管理層團隊及全體員工的不懈努力、團隊合作精神及為本集團作出的貢獻。展望未來，我們將繼續努力維持本集團的發展，為股東謀求最大回報。

錢凌玲

主席

香港，2021年3月30日

管理層討論及分析

於2020年，本集團專注於(i)湖南省湘潭的物業及酒店發展(「湘潭項目」)、(ii)四川省成都的物業租務(「成都項目」)及(iii)投資集中供熱業務。

財務摘要

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得收益約80,466,000港元(2019年：39,919,000港元)。物業租金收入減少至約15,698,000港元(2019年：16,606,000港元)，乃由於報告期內因新冠肺炎疫情而向租戶提供租金減免所致。物業銷售收入為總收益貢獻約64,768,000港元(2019年：23,313,000港元)。

本公司擁有人應佔虧損約為597,189,000港元(2019年：288,950,000港元)。每股基本虧損約為16.73港仙(2019年：8.10港仙)。董事局不建議就截至2020年12月31日止年度派付股息(2019年：無)。於2020年12月31日，現金及現金等值項目約為9,687,000港元(2019年：2,683,000港元)。

業務回顧

(i) 湘潭項目

湘潭項目位於湖南湘潭市九華經濟發展區，佔地面積559,696平方米，用以發展五星級酒店、住宅及配套商業等。

隨著近幾年基建工程不斷發展及投入營運，例如長沙機場與長沙市核心區之間的磁懸浮列車及跨越湖南長沙、湘潭及株洲等主要城市的城際鐵路，使得該等核心城市與周邊地區組成便利生活圈。

截至2020年12月31日止年度，本集團已確認31套聯排別墅的總收益約64,768,000港元(2019年：11套聯排別墅的總收益約23,313,000港元)，並已於年內交付予客戶。若干已預售但未交付予客戶的聯排別墅將於其後財政期間確認。

湘潭項目目前重點進行高層住宅開發、建設和銷售，同步也進行酒店內部裝修及外部景觀施工。湘潭項目雖然受到新冠肺炎疫情的影響，施工進度放緩，但是仍然克服困難，取得高層住宅的商品房預售許可證，可售面積140,742平方米，房源推出市場後反映熱烈，快速去化。



管理層討論及分析

湘潭項目將加快高層住宅的開發進度，陸續推出一期剩餘全部高層住宅，並推動二期高層住宅的施工和銷售，爭取在2021年將相關產品推出市場。高層住宅產品的陸續推出和快速去化，有效補充了項目現金流，將進一步改善本集團的財務狀況。

(ii) 成都項目

截至2020年12月31日止年度，本集團位處中國四川省成都市金牛區永陵路19號且持作商業用途的五層購物商場中心仍然接近全部租出及佔用，成為本集團主要及穩定的收入來源，物業租務於截至2020年12月31日止年度錄得收入約15,698,000港元(2019年：16,606,000港元)。租金收入減少乃主要由於向租戶提供租金減免所致。

一名KTV租戶未支付租金而產生法律糾紛，本公司已採取法律措施向該拖欠租金租戶申索未支付租金及非法佔用費用。本公司於2020年4月23日獲得終審勝訴判決，該判決乃由中國成都市中級人民法院作出。

本集團亦投資一間有限合夥企業(計入「物業租務」分部)。

於2018年2月8日，上海東源匯信股權投資基金管理有限公司(「東源匯信」)(作為普通合夥人)及上海東興投資控股發展有限公司(「東興投資」)(作為優先級有限合夥人及中間級有限合夥人)、北京金業長豐實業有限公司(「金業長豐」)(作為劣後級有限合夥人)以及成都中發黃河實業有限公司(「成都中發」，本公司全資附屬公司)(作為次劣後級有限合夥人，出資人民幣190,000,000元(相當於216,327,000港元))(「有限合夥企業投資」)，合稱有限合夥企業，訂立有關上海嘉貫添祁投資中心(有限合夥)(「有限合夥企業」)之有限合夥協議。

有限合夥企業的出資總額為人民幣1,150,100,000元。各合夥人出資情況如下：東源匯信出資人民幣100,000元；東興投資出資人民幣820,000,000元；金業長豐出資人民幣140,000,000元及成都中發出資人民幣190,000,000元。



管理層討論及分析

有限合夥企業之投資項目為向江蘇萬寶房地產有限公司（「江蘇萬寶」）收購經重組債務，江蘇萬寶為一間於2010年在中國成立的有限公司，其主要業務為房地產開發及銷售、自有物業租賃、物業管理及停車場管理。江蘇萬寶透過其全資附屬公司持有位於中國江蘇省蘇州市的房地產項目（「房地產項目」）。

房地產項目位於蘇州市吳江區，並毗鄰巴士站及地鐵站。由於中國房地產市場呈現景氣勢頭，預期房地產項目將產生可觀收益及溢利，而有限合夥企業將從中獲益，原因為有限合夥企業有權收取債務之固定回報及相等於江蘇萬寶產生淨利潤之20%之浮動收益。根據有限合夥協議，本集團有權於分配後獲得有限合夥企業之其餘部分，這使本集團能夠享有江蘇萬寶未來財務業績之上行潛力。

原定投資期限為自有限合夥企業的首批注資日期起計不超過三年，即於2021年2月為止。然而，新冠肺炎疫情對房地產項目的日常運營及價值造成嚴重打擊。有限合夥企業認為隨著疫苗的推出，新冠肺炎疫情將得以控制，經濟亦將隨之恢復，故有限合夥企業決定將投資期間由2020年6月延長至2021年3月，並於2021年2月進一步將投資期間延期三年至2024年2月。

於2020年12月31日，已進行獨立估值以釐定有限合夥企業投資的可收回金額，以遵循香港會計準則第36號評估是否存在資產減值跡象。可收回金額釐定為約678,000港元，少於投資成本約216,327,000港元（2019年：可收回金額超出投資成本）。估值乃採用「收入法」項下蒙特卡羅模擬估值模型之「貼現現金流量法」作為估值方法。

蒙特卡羅模擬估值所採用的主要參數為：(i) 相關資產價值人民幣533,000,000元，當中包括物業的市值以及剩餘資產及負債的資產淨值；(ii) 21.21%之波幅；(iii) 2.71%之預期回報率；(iv) 6年之投資期限及(v) 3.11年之退出時間。

於2020年12月31日，江蘇萬寶已出售約10,000平方米的物業用以支付有限合夥企業持有的債務，從而導致相關資產的市值及賬面值大幅下降。此外，江蘇萬寶的盈利水平因新冠肺炎疫情而嚴重下滑，進而導致相關資產的價值進一步降低。



管理層討論及分析

由於此次獨立估值，董事發現有限合夥企業投資之減值跡象，可收回金額約678,000港元低於投資之賬面值約216,327,000港元。本著審慎原則，董事決定就有關投資確認減值虧損約213,059,000港元。減值主要由於以下嚴重受新冠肺炎疫情影響的因素：i)房地產項目的市值(人民幣36,000元/平方米)較2018年2月9日(人民幣35,600元/平方米)僅增長1.1%；及ii)房地產項目的租金收入並未增長至可產生溢利之水平。然而，管理層相信，當新冠肺炎疫情最終受控後經濟將會恢復。江蘇萬寶將恢復營業，租金收入亦將持續增長，而商用物業的價值也將隨之提升，因此本集團於有限合夥企業的投資將最終產生回報。

估值方法及採用估值方法之理由

有限合夥企業的價值乃採用收入法計算，即運用蒙特卡羅模擬估值模型的貼現現金流量(「貼現現金流量」)法。

於分派所有注資及向其他合夥人的預期回報後，有限合夥企業的剩餘回報將歸本集團所有。由於相關資產的日後清算價值及本集團享有的剩餘回報涉及重大不確定性，採用蒙特卡羅模擬估值模型評估不同情境下的有條件回報。

蒙特卡羅模擬估值模型透過重複試驗估算變量的預計價值。根據預設相關概率分佈，生成大量受控隨機數。基於特定隨機變量組合計算金融工具的有條件價值，並乘以相關概率分佈以計算其預計價值。

於釐定支付予本集團的剩餘回報時，就各估值日合共進行10,000次模擬。每次測試會模擬使用不同水平的清算價值。有限合夥企業的相關資產價值假定跟隨幾何布朗運動。

主要假設

模擬過程中採用的參數如下：

- 相關資產價值－相關資產價值指投資期結束後有限合夥企業清算時的預期退出價格。相關資產價值包括物業的市值以及剩餘資產及負債的資產淨值。

管理層討論及分析

- 波幅—波幅計量相關資產價值於一段時間內的變化情況，乃通過相關物業價格指數的過往波動進行計量，蓋因相關實體的大部分資產為物業資產。
- 預期回報率—預期回報率指資產淨值於一段時間內的預期變化比率，按初始確認時的交易價格進行校對，並隨一段時間內的市場回報率變化。
- 投資期限—估值模型應用有限合夥協議及延期協議所載的投資期限上限，即6年。

(iii) 集中供熱業務

於2020年12月31日，已進行獨立估值以釐定偉恆發展有限公司（「偉恆發展」）49%股權之可收回金額，以遵循香港會計準則第36號評估是否存在資產減值跡象。可收回金額釐定為約257,112,000港元（2019年：291,462,000港元），佔本集團總資產約為3,128,554,000港元（2019年：2,806,079,000港元）之約8.2%（2019年：10.4%）。偉恆發展之管理層採用「收入法」之「貼現現金流量法」作為估值方法。

於估值過程中主要數據使用：(i)五年財政期間（2019年：相同）偉恆發展經批核預算未來現金流；(ii)稅前貼現率14%（2019年：16.4%）；及(iii)終端增長率2.6%（2019年：3%）。

本集團目前透過約4.6公里（2019年：相同）的蒸汽輸送管道為虎門鎮約33（2019年：35）名活躍客戶供汽。於報告期內，集中供熱業務為偉恆發展帶來收益約45,590,000港元（2019年：45,234,000港元），較上一報告期間增加0.8%。然而，由於長安鎮管道鋪設計劃持續延期，加上中央及當地政府一直延後公開發佈長安濱海新區的「粵港澳大灣區開發計劃綱要」及大灣區計劃，長安鎮的業務計劃因此等不確定因素進一步延遲及暫停。

根據獨立估值，董事注意到有關投資發生減值跡象，可收回金額約為257,112,000港元，低於投資之賬面值約294,942,000港元，董事考慮就此投資確認減值虧損約37,830,000港元。減值乃主要由於以下因素所致：i)偉恆發展集團之長安鎮業務計劃因不確定因素進一步延遲及暫停，從而對偉恆發展集團採用之財務預測造成影響；及ii)偉恆發展集團之資本投資計劃並未按計劃進行。

因此，除資本投資計劃延期外，中央及當地政府亦一直延後公開發佈長安濱海新區之「粵港澳大灣區開發計劃綱要」，且中國中央及當地政府尚未如期公佈大灣區計劃。



管理層討論及分析

基於上述原因，偉恆發展之財務預測(特別是資本開支(「資本開支」)計劃)已從2020年12月31日至2022年12月31日期間，進一步延遲至2022年12月31日至2024年12月31日期間，因此偉恆發展之收益預測亦相應延遲，且對比2020年估值與2019年估值，收益預測有所下降。偉恆發展集團管理層隨後修訂偉恆發展於2021年12月31日之財務預測，以得出更為審慎之估計，更好地反映行業前景。由於偉恆發展之收益預測下降，偉恆發展之已售貨品成本、管理開支、營業稅及附加費以及員工開支相應減少。

估值方法及採用估值方法之理由

於應用收入法對偉恆發展49%股權之公平值進行估值時，採用貼現現金流量法。貼現現金流量法將公司視為一個經營實體，主要注重分析經營實體於未來產生無負債現金流量之能力。無負債現金流量之定義為可投資於新業務或現有業務或分派予投資者(債務及權益投資者)之現金。收益、開支及再投資要求(即營運資金及資本開支)之合理預測構成估計公司可能自其現有業務產生未來無負債現金流量之基準。偉恆發展管理層提供截至2021年12月31日至2025年12月31日止各財政年度之財務預測。該等預測構成貼現現金流量分析之基準。貼現現金流量分析乃基於對偉恆發展49%股權進行估值所適用之關鍵定性因素、其經營所在地域之整體經濟前景以及與偉恆發展管理層所作討論及由偉恆發展管理層編製之預測。

預測期間內各年之無負債現金流量乃按加回經扣除稅息開支及影響現金流量之其他項目至純利計算。隨後加上非現金開支(如折舊及攤銷)，並扣除營運資金增量投資及資本開支(「資本開支」)，以上各項均由偉恆發展管理層提供。

除計算整個預測期間之無負債現金流量外，亦有必要計算偉恆發展之終值，其反映預測期間結束時之總資本價值。終值乃應用戈登增長模型以長期增長率計算。預測自由現金流量(包括終值)乃按適當回報率或「貼現率」貼現至現值。

管理層討論及分析

於釐定偉恆發展49%股權之公平值時，獨立估值師(「**估值師**」)乃基於應佔偉恆發展預期產生之估計未來現金流量現值(包括偉恆發展於預測期間經營所得現金流量及終值)。除非另有說明，於估計標的資產之公平值時，估值師根據相關會計文件假設資產將維持持續經營。於估計本公司普通股權之公平值時，估值師主要依賴收入法(以貼現現金流量法形式)。

估值師於評估偉恆發展之公平值時參考香港會計準則第36號並採用收入法，當中於計量偉恆發展於2020年12月31日之公平值時採用五年財務預測。根據收入法，估值師採用貼現現金流量法將所有未來現金流量貼現至現值。

因此，評估採用公平值減出售成本(假設出售成本並不重大)作為現金產生單位之可收回金額。就年度財務報告而言，自截至2016年12月止年度起，偉恆發展49%股權之估值一貫應用貼現現金流量之估值方法。

貼現率

釐定偉恆發展49%股權之公平值所採用之稅前貼現率已由2019年12月31日進行估值時之16.4%降至2020年12月31日進行估值時之14%。對比多家可資比較公司，貼現率下降主要由於可資比較公司之資產負債率增加及可資比較公司之貝塔係數下降(摘自彭博社(Bloomberg))所致。

主要假設

2020年估值所採納之主要假設載列如下(其中包括)：

- 該估值主要基於偉恆發展集團管理層(「**管理層**」)所提供於截至2021年12月31日止年度至截至2025年12月31日止年度期間之未來現金流量預測。所提供財務資料概述之預測乃屬合理，反映市場狀況及經濟基本面，並有望實現；
- 該估值所採納之預測乃依賴管理層提供之資料，包括但不限於收入、銷售成本、營業稅及附加費、行政開支及資本開支；
- 偉恆發展於2020年12月31日之未經審核管理賬目可合理反映其財務狀況，蓋因經審核財務賬目未可獲取；
- 管理層將按計劃經營及發展偉恆發展；



管理層討論及分析

- 偉恆發展將挽留及擁有精幹之管理層、主要人員及技術員工以支持其持續經營；
- 已經或將會正式取得於偉恆發展經營或計劃經營所在地經營業務之所有相關法定批文及業務證書或牌照並可於屆滿時續新；
- 偉恆發展經營或計劃經營所在地之現行稅務法律不會發生重大變動及應繳稅率將維持不變及所有適用法律及法規將得到遵守；
- 偉恆發展經營或計劃經營所在地之政治、法律、經濟或財務狀況不會發生將對偉恆發展之收入及盈利能力造成不利影響之重大變動；及
- 偉恆發展經營所在地之利率及匯率不會與當前現行之利率及匯率存在重大差異。

融資活動

根據本集團與中國華融資產管理股份有限公司(北京市分公司)早前達成的還款協定，本集團應於2020年5月19日償還重組債務人民幣30,000,000元並應於2020年6月25日償還重組債務人民幣17,000,000元，現已簽訂新的補充協定，將還款日期分別延期至2022年5月19日及2022年6月25日。

於2020年1月22日，本集團取得中國華融資產管理股份有限公司(北京市分公司)本金金額為人民幣330,000,000元的借貸，及於2020年1月22日償還受託銀行借貸，包括分別償還本金及利息人民幣147,004,000元及人民幣7,316,000元。

於2020年12月31日，本集團持有東海國際金融控股有限公司發行的1,900萬美元有息擔保票據，其中900萬美元票據於2020年11月23日到期，及1,000萬美元票據於2020年12月7日到期。於截至2020年12月31日止年度之後及直至本報告日期，本集團已償還500,000美元。

於2020年12月2日，本公司已取得浙江稠州商業銀行股份有限公司南京分行本金金額為人民幣250,000,000元的借貸。



管理層討論及分析

前景

2020年，新冠肺炎疫情「黑天鵝」的問世，給全球經濟帶來沉重的打擊。在此背景下，我國房地產行業的銷售及開發投資規模出現歷史性的下滑，再加上各地疫情期間堅持「房子用來住的，不是用來炒的」的定位及三條紅線的出臺，房地產開發商普遍面臨嚴峻的挑戰。

但是自2020年2月下旬開始，中國疫情基本得到控制，企業陸續復產復工，這為經濟的正常運轉奠定了一個非常堅實的基礎。同時，不少城市發佈各種人才政策，吸引人才和勞動力。與人才政策配套的是，各地的購房補貼政策擴大，多地直接開始執行「零門檻」落戶政策。受惠於人才政策、落戶政策等一系列政府積極促發展政策，本集團認為中國房地產市場於2021年將維持增長動力，因此，集團來年將繼續在落實房地產開發主業的同時，將物業管理、商業、醫療和養老等領域作為重點發展和關注方向。

本年度，集團將深耕長沙和湘潭房地產市場，加大對現有湘潭專案的開發力度，加快銷售，加快資金回流，緩解資金壓力。同時，為保證長期可持續發展，在土地儲備方面，本集團將積極在城市基本面較好的一二線城市、發展潛力較大的都市圈、城市群尋找拿地、併購的機會。

受新冠肺炎疫情影響，絕大部分行業都面臨著前所未有的衝擊和挑戰，但醫療健康行業卻逆勢上揚，在抗擊疫情中發揮了其他行業無法替代的作用，也凸顯了其抗週期性的投資屬性和獨特的價值。在此背景下，本集團將立足自身地產開發優勢，探索地產+醫療模式，與國際知名醫療機構進行合作，引進國外運作成熟的社區醫療、Medical Mall、社區養老等模式，實現新的盈利增量。

2020年，集團集中供熱業務保持穩定發展，加上大灣區規劃的一步步落實、環保熱能業務與國家減排節能的發展方向一致，本集團對集中供熱業務的前景非常看好。2021年，本集團將加大資金投入，配合大灣區相關規劃，加快蒸汽輸送管道的鋪設工作，配合陸續出臺的嚴格監管政策。集團相信將有更多客戶投向具成本效益的蒸汽供熱，長遠而言能帶來持續性收益。



管理層討論及分析

為進一步擴大業務規模，集團正積極加快收購步伐，重點投資和發展旅遊及商業房地產及酒店項目。此外，集團亦計劃衝出中國市場，於海外物色優質資產作收購，務求進一步豐富集團的業務組合，並擴闊地域版圖。

展望2021年，隨著全球經濟復甦、新冠肺炎疫苗可供廣泛接種以及中美關係有所緩和，中國將迎來新的歷史性發展機遇。同時，2021年是中國內地十四五規劃的開局之年，是『兩個一百年』奮鬥目標的歷史交匯期，商界普遍看好2021年中國的經濟發展前景，對中國企業的增長潛力充滿信心。機遇與挑戰並存，本集團將直面挑戰，抓住機遇，繼續保持務實審慎的態度，積極開拓新思路，以謀求跟高質量的新發展，推動盈利增長。

流動資金及財務資源

於2020年12月31日，本集團之流動負債淨額約為627,061,000港元(2019年：流動資產淨額約為275,195,000港元)，流動資產約為2,215,357,000港元(2019年：1,599,594,000港元)及流動負債約為2,842,418,000港元(2019年：1,324,399,000港元)，流動比率約為0.78(2019年：1.21)。於2020年12月31日，本集團之現金及現金等值項目約為9,687,000港元(2019年：2,683,000港元)。

資本架構

於2020年12月31日，本集團權益總額約為126,529,000港元(2019年：697,637,000港元)。

借貸及銀行信貸以及本集團資產抵押

於2020年12月31日，本集團之尚未償還借貸約為1,715,989,000港元(2019年：1,413,737,000港元)。本集團之銀行借貸約116,091,000港元(2019年：118,177,000港元)乃以本集團賬面淨值分別約為44,083,000港元(2019年：56,630,000港元)及約為396,084,000港元(2019年：404,826,000港元)之土地使用權(第一優先抵押)及在建工程(第一優先抵押)作抵押。於2020年12月31日，本集團之銀行借貸約零港元(2019年：164,268,000港元)乃以本集團賬面淨值約為零港元(2019年：443,884,000港元)之發展中物業作抵押。本集團之銀行借貸約297,974,000港元(2019年：零港元)乃以本集團賬面淨值約為207,390,000港元(2019年：不適用)之投資物業及一名有關連人士擁有之物業作抵押。

管理層討論及分析

本集團之前股東借款約13,500,000港元(2019年：13,500,000港元)於簽署出讓契據後轉讓予一名有關連人士，為無抵押。本集團其他借貸約55,384,000港元(2019年：55,344,000港元)為無抵押。本集團之其他借貸約147,307,000港元乃以若干關聯人士就偉恆發展的股權及若干待售及發展中物業擁有的股份押記做抵押(2019年：155,740,000港元為無抵押)。本集團之其他借貸約為260,501,000港元(2019年：294,349,000港元)以本公司控股股東KEYNE HOLDINGS LTD及若干關聯人士作出之股份押記以及本公司若干附屬公司及若干關聯人士作出之股權質押作抵押。本集團之其他借貸約825,232,000港元(2019年：612,359,000港元)以賬面淨額約為1,446,902,000港元(2019年：1,006,734,000港元)之若干發展中物業作抵押。於2020年12月31日，資產負債比率(按借貸除以權益總額計算)約為13.56(2019年：2.03)。

持續經營及應對措施

於2020年12月31日，本集團錄得累計虧損約2,545,521,000港元，且流動負債較其流動資產超出約627,061,000港元。此外，於截至2020年12月31日止年度，本集團經營活動之現金流出淨額為約106,637,000港元。於同日，本集團借貸總額為約1,715,989,000港元，其中即期借貸為約1,714,914,000港元，而現金及現金等值項目為約9,687,000港元，以及受限制銀行存款為約40,800,000港元。此外，於2020年12月31日，本集團就本金額共計約1,349,131,000港元的借貸出現違約，蓋因於截至2020年12月31日止年度或於該日發生延遲或逾期支付貸款本金及利息的違約事件。此等狀況連同綜合財務報表附註2.1所述的其他事宜，表明存在重大不確定因素，可能使本集團之持續經營能力受到嚴重質疑。然而，本公司董事已採取多項措施，改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，包括：

- (i) 本集團正與多家金融機構磋商並尋找各種方案以為本集團於可見未來之營運資金及承擔提供資金；
- (ii) 本集團將致力於加快發展中物業(包括物業項目的剩餘單元及可出售停車場)之預售步伐。湘潭項目物業預計於2021年進一步帶來龐大銷售額。整體而言，本集團預期於取得預售許可證後自2021年第二季度開始逐步推出一個大型項目；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施，透過人力資源優化、管理層薪酬調整及資本開支管控等多種渠道控制行政費用；

- (iv) 鑒於新冠肺炎疫情，本集團將密切監察最新發展，並將不時評估疫情以及政府應對的任何刺激措施對本集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。

因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

去年本集團積極實施上述措施，經過有關期間的努力，多項財務數據一度出現好轉，包括物業預售額增長及經營現金流出淨額減少。由於爆發新冠肺炎疫情，本集團2020年度業務計劃實施滯後，一些原訂於2020年下半年可供預售的項目，由於施工進度延後未能推出新樓盤，致使2020年再度錄得經營現金流出淨額，導致最終未能達成降低本集團借貸的業務計劃目標。儘管如此，於2020年下半年，本集團確保湘潭項目若干高層住宅物業的施工進度，按計劃如期取得預售許可證，並加快湘潭項目剩餘單元的銷售，助力本集團改善2020年的現金流狀況。於2021年，本集團將積極實施業務計劃，一方面緊貼業務計劃建造及推出物業項目銷售以增加現金流入，另一方面積極與多家金融機構磋商續期及延期銀行貸款及其他借貸，並把握機會籌集新借貸，藉此改善本集團的債務結構。

外匯風險

本集團之資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。中國業務營運產生之收入及開支主要以人民幣計值。本集團並無重大外匯匯率波動風險，然而，本集團會密切監察市場，並於必要時採取適當調整及措施。

或然負債

除綜合財務報表附註43所披露者外，據本集團所知，概無其他或然負債。

僱員及薪酬政策

截至2020年12月31日止年度的員工成本約為17,705,000港元(2019年：21,107,000港元)。本集團僱用75名(2019年：59名)員工。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

末期股息

董事局議決不就截至2020年12月31日止年度派付任何末期股息(2019年：無)。

企業管治報告

本集團承諾設立及維持良好的企業管治常規及程序。截至2020年12月31日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之所有適用守則條文。本報告載述本公司之企業管治常規及闡釋其應用。

董事進行之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經對於回顧年度內在任之全體董事作出特定查詢後，彼等均確認彼等於該財政年度內一直遵守標準守則。

董事局

(I) 董事局之組成

董事局現時由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事，其履歷詳情載於第54至55頁的「董事履歷」。年內及截至本報告日期止期間的董事如下：

執行董事

錢凌玲女士(主席)
張立先生(行政總裁)
向俊杰先生

獨立非執行董事

徐沛雄先生
鄧炳森先生
趙善能先生

董事局成員才能卓越及經驗豐富，並由執行及非執行董事均衡組成。

各董事均按其才幹、經驗及地位，以及其可能對本集團及其業務增長及發展所作出之貢獻而獲委任。於回顧年度內，董事彼此概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

(II) 董事局之運作

本公司乃由董事局領導，並以本公司利益作出客觀決策。為有效監督管理層及向其提供適當指引，董事局須考慮及批准與本集團長期策略、全年業務計劃及財務預算、重大收購及出售、股息政策、董事聘任、薪酬政策、風險管理及內部控制有關之決定。除正式會議外，須由董事局批准之事宜則以傳閱書面決議案及電話會議／現場會議方式處理。

董事局與管理層之間之責任有明確區分。重要事項之決策由董事局作出，而有關本集團一般日常營運之決策則由管理層決定。重要事項包括本集團策略性政策、主要投資、融資決定及與本集團營運有關之主要承擔。

(III) 董事培訓及持續專業發展

新委任之董事收到有關擔任董事之法律責任及其他責任及董事局角色之指示及情況介紹。本集團亦已適時向董事提供有關本集團事務及發展之資料，以讓彼等能夠作出知情決定及有效履行彼等作為董事之職責及責任。

本公司持續就本集團業務及法律監管規定之最新發展向董事提供更新資料及介紹，以讓彼等了解其責任以及本集團之經營、業務活動及發展。

於年內，董事亦參加以下活動：

參加有關法規及
更新資料之研討會
及／或會議及／或
閱讀有關本公司業務
及營運以及法律及
監管最新動態等之資料

董事

錢凌玲女士	✓
張立先生	✓
向俊杰先生	✓
徐沛雄先生	✓
鄧炳森先生	✓
趙善能先生	✓

主席及行政總裁

為清晰界定董事局管理與本集團業務營運之日常管理，主席與行政總裁之角色已獨立區分。於回顧年度內，主席錢凌玲女士集中處理本集團整體企業發展及策略方向，並領導董事局及監督董事局有效運作。行政總裁張立先生負責所有日常企業管理事務，以及協助主席策劃及發展本集團策略。職責區分有助加強彼等獨立處事，並確保權力及職權間取得平衡。

非執行董事

所有非執行董事之委任均有指定任期，自其委任日期起計為期一年，並將自動重續，除非任一方透過發出至少一個月之事先書面通知提前終止。然而，根據本公司之公司細則（「公司細則」）條文，彼等均須輪值退任及於本公司股東大會上接受重選。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

薪酬委員會

薪酬委員會（「薪酬委員會」）由三位獨立非執行董事組成，趙善能先生為薪酬委員會之主席。

薪酬委員會須至少每年舉行一次會議。於2020財政年度內曾舉行一次會議，會議期間檢討了本公司之薪酬政策及本集團董事及高級管理層薪酬待遇。概無董事參與釐定彼等本身之酬金。薪酬委員會每位成員之出席情況載於第23頁內「會議出席記錄」。

根據薪酬委員會之職權範圍，其主要角色及職能（其中）包括就本公司有關其所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構及就制訂薪酬政策而設立正式及透明之程序向董事局提供推薦意見，以及參照董事局之公司目標及目的，檢討及批准管理層之薪酬建議。薪酬委員會之職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。

應付董事之酬金取決於其各自於服務合約(如有)之合約條款及薪酬委員會之建議。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註10(a)。

按薪酬等級已付本集團高級管理人員(包括董事)於截至2020年12月31日止年度之薪酬詳情載列如下：

薪酬範圍	高級管理人員 人數
低於1,000,000港元	6
1,000,001港元至2,000,000港元	3

有關董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士之詳情載於綜合財務報表附註10。

提名委員會

本公司已根據企業管治守則成立提名委員會(「提名委員會」)，提名委員會由三位獨立非執行董事組成，徐沛雄先生為提名委員會之主席。

提名委員會須至少每年舉行一次會議。於2020財政年度曾舉行一次會議。會議期間，已就2021年股東週年大會上董事退任及重選展開討論，並就本公司企業策略及未來發展檢討董事局之架構、人數及組成(基於多個方面(包括但不限於性別、年齡、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期))之適當性。提名委員會每位成員之出席情況載於第23頁內「會議出席記錄」。

提名委員會之主要職責及職能為(其中包括)至少每年檢討董事局之架構、人數及組成，並就董事之提名及委任或重新委任及董事繼任計劃向董事局提出建議以及評估獨立非執行董事之獨立性。

董事局成員多元化政策

董事局就提名及委任新董事採納董事局成員多元化政策(「董事局成員多元化政策」)，當中載列：董事局候選人的選擇應基於多元化視角，並參考本公司之商業模式及特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化及教育背景、行業及專業經驗、技能、知識及服務年期。

提名委員會在檢討董事局之成員組成時，亦已檢討並採納上述衡量標準。評估董事具備之技能及經驗對本公司業務是否適合後，提名委員會確認現有董事局成員結構適當，毋須作出變動。

提名政策

董事局自2019年1月1日起採納一項提名政策(「提名政策」)。提名政策旨在載列提名董事之程序及標準。

(I) 甄選標準

於評估建議人選是否符合資格擔任董事時，提名委員會將考慮以下因素(並非全部因素，提名委員會可酌情考慮任何其他因素)。

- 品格與誠實；
- 與本公司業務及策略相關且對其有利之技能、知識及經驗；
- 能夠為本公司業務付出之時間及關注；
- 多元化範疇，並參考董事局成員多元化政策(經不時修訂)；
- 符合上市規則第3.13條所規定關於委任獨立非執行董事之獨立性要求。

(II) 提名程序

1. 就委任額外董事加入董事局或填補董事局臨時空缺而言，提名委員會須識別人選，包括(其中包括)考慮本公司董事局成員、管理層及顧問推薦人選，並依據相關甄選標準及就確定人選是否符合資格擔任董事進行足夠之盡職審查後，對有關候選人進行評價。倘候選人被視為合資格，提名委員會將推薦予董事局以供其考慮及批准。
2. 就建議人選於股東大會上參選而言，提名委員會須檢討退任董事所作貢獻及評價其能否根據相關甄選標準繼續履職，並向董事局作出推薦建議以供考慮。

3. 全體董事局負有甄選及委任董事之最終責任。
4. 董事局將就與推薦人選於股東大會上參選(及重選)相關之所有事宜擁有最終決定權。

提名委員會之職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。

審核委員會

本公司已成立由三位獨立非執行董事組成之審核委員會(「審核委員會」)，當中一位成員擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。鄧炳森先生為審核委員會之主席。審核委員會之成員均非本公司前任或現任核數師之成員。審核委員會於2020財政年度內曾舉行三次會議。審核委員會之工作及發現已匯報予董事局。於2020財政年度，已提交董事局垂注之事項，其重要性不足以須於本報告內披露。每位成員之出席情況載於第23頁內「會議出席記錄」。

根據審核委員會現有之職權範圍，其主要角色及職能(其中)包括於將半年度及全年財務報表送呈董事局前審閱有關報表及檢討本公司風險管理及內部監控系統以及內部審核成效之報告書。審核委員會之職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。

於2021年3月30日，審核委員會與本公司管理層一併檢討本集團所採納會計原則及慣例，並與外聘核數師討論核數師報告內容。本集團截至2020年12月31日止年度綜合財務報表經由審核委員會審閱及批准，而審核委員會認為，有關財務報表符合適用會計準則、上市規則及所有其他適用法律規定。審核委員會因此推薦董事局批准本集團截至2020年12月31日止年度綜合財務報表。

會議出席記錄

於2020財政年度內共舉行了四次董事局定期會議、一次股東週年大會及一次股東特別大會，並於有需要時另行召開董事局會議。本公司已根據上市規則及企業管治守則於舉行會議前向全體董事發出正式通知及董事局文件。各董事於2020財政年度出席本公司各會議之記錄載列如下。在以下各會議上進行之一切事項，已根據適用法律及法規妥為存檔。

2020財政年度出席／舉行會議次數

	股東 週年大會	股東 特別大會	董事局 會議	薪酬 委員會 會議	提名 委員會 會議	審核 委員會 會議
會議次數	1	1	19	1	1	3
執行董事						
錢凌玲女士	1/1	1/1	17/19	不適用	不適用	不適用
張立先生	1/1	1/1	19/19	不適用	不適用	不適用
向俊杰先生	1/1	1/1	19/19	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事						
鄧炳森先生	1/1	1/1	19/19	1/1	1/1	3/3
徐沛雄先生	1/1	1/1	19/19	1/1	1/1	3/3
趙善能先生	1/1	1/1	19/19	1/1	1/1	3/3

核數師酬金

2020財政年度，本公司外聘核數師致同(香港)會計師事務所有限公司提供之審核服務之費用為2,070,000港元。

董事對財務報表所負之責任

所有董事知悉彼等負責編製本集團截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表，並確保根據適用標準及規定編製本集團綜合財務報表。

持續經營及應對措施

有關持續經營的多項不確定因素

於2020年12月31日，本集團的累計虧損為約2,545,521,000港元，而流動負債超出其流動資產約627,061,000港元。截至2020年12月31日止年度，本集團亦錄得經營活動之現金流出淨額約106,637,000港元。於同日，本集團借貸總額為約1,715,989,000港元，其中即期借貸為約1,714,914,000港元，而現金及現金等值項目為約9,687,000港元，而受限制銀行存款為約40,800,000港元。此外，於2020年12月31日，本集團就本金額共計約1,349,131,000港元的借貸出現違約，蓋由於

截至2020年12月31日止年度或於該日發生延遲或逾期支付貸款本金及利息的違約事件。此等狀況連同綜合財務報表附註2.1所述的其他事宜，表明存在重大不確定因素，可能使本集團之持續經營能力受到嚴重質疑。然而，本公司董事已採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，有關資料載於綜合財務報表附註2.1。因此，董事相信按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，其受制於多項不確定因素，包括(i)就未償還借貸(包括逾期本金及利息)成功與貸款人磋商，達成重續或延長還款安排；(ii)於需要時成功獲得額外之新融資來源；(iii)成功加快發展中物業之預售步伐；(iv)控制成本及資本開支，以產生充足現金流入淨額；(v)成功與本集團當前貸款人維持良好關係，使有關貸款人不會採取任何行動要求立即償還違約借貸，包括附帶交叉違約條款之借貸；及(vi)成功處理新冠疫情以及政府應對的任何刺激措施不時對本集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。倘本集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法維持持續經營並須作出調整，分別將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債作出撥備以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

董事(包括審核委員會成員)已審閱管理層編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自2020年12月31日起計十二個月期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將具備充足營運資金為其營運提供資金及履行其自2020年12月31日起計十二個月內到期的財務責任。因此，董事(包括審核委員會成員)信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

公司秘書

於回顧年度內，本公司聘請曾穎雯女士（「曾女士」）為本公司公司秘書，彼為方圓企業服務集團（香港）有限公司的助理經理。曾女士為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會（前稱「特許秘書及行政人員公會」）會士，在履行其作為本公司公司秘書之職責時，彼向董事局呈報且其主要聯絡人為本公司行政總裁。

曾女士已確認其於2020財政年度已接受不少於15個小時的相關專業培訓。

風險管理及內部監控

方針及目標

董事局負責風險管理及內部監控制度，並持續檢討其有效性。董事局確認風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，且就避免重大錯誤陳述或損失而言，僅能提供合理而非絕對之保證。

風險管理及內部監控制度之主要特點

本集團之風險管治架構及主要責任概述如下：

董事局

- 於達致本集團之策略目標時，評估及釐定董事局所願意接納之重大風險性質及程度；
- 確保落實有效之風險管理及內部監控制度；
- 確保本集團會計、內部審計及財務匯報職能之資源、員工資格及經驗、培訓計劃及預算之充足性；及
- 監督風險管理及內部監控制度在設計、執行及監控方面之管理工作。

管理層

- 協助董事局履行其就風險管理及內部監控制度之責任，並確保有關檢討涵蓋所有重要監控方面，包括財務、經營及合規監控；
- 制定內控審核計劃及有效監控措施以緩解風險；
- 識別對達致策略目標構成威脅之主要及重大風險；及
- 概述風險管理登記冊上主要附屬公司及聯營公司有關風險評估、估算及緩解之結果。

用於識別、評估及管理重大風險之程序

於內控及合規部門協助下，董事局及本公司行政總裁所領導之高級管理層（「負責管理層」）負責設計、執行及監控風險管理及內部監控制度。

本集團用於識別、評估及管理重大風險之程序概述如下：

風險識別

- 透過與主要附屬公司及聯營公司管理層及董事面談識別重大風險。「企業管治守則合規及企業管治報告披露問卷」及「風險識別及管理問卷」乃用於記錄主要附屬公司及聯營公司管理層及董事所識別之風險。

風險評估

- 就外部核數師所識別之關鍵審計事項進行風險評估；
- 評估及估算附屬公司及聯營公司所識別之重大風險；及
- 考慮潛在後果範圍及該等後果發生之可能性。

風險應對

- 從本集團整體層面角度對主要附屬公司及聯營公司所識別之風險進行評估及排序；及
- 負責管理層更新風險管理登記冊。

風險監控及匯報

- 向董事局持續傳達監控結果，使其能夠對本集團之監控及風險管理之有效性進行評估；
- 向董事局呈報選定附屬公司及聯營公司管理層完成之風險問卷、風險管理登記冊及內控審核計劃；及
- 向審核委員會及董事局遞交實況調查報告，當中載有內控部門就若干營運週期及範圍之內部監控檢討及測試作出的推薦建議。

內部審核職能

本集團風險管理及內部監控框架符合COSO (Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commissions) 框架。本集團內部審核職能由負責管理層履行，其定期向審核委員會及董事局匯報。於內控部門協助下，負責管理層於年內進行風險評估流程、檢討本集團內部審核職能及執行內部審核計劃，包括按照負責管理層釐定之協定程序對選定流程進行監控測試。

根據負責管理層所提交之資料(包括本公司日期為2020年4月28日的公佈內所披露的本公司所採取的措施及行動)，董事局對本集團截至2020年12月31日止年度之風險管理及內部監控制度之有效性進行年度檢討。董事局之結論為，本集團於回顧年度內之風險管理及內部監控制度於各重大方面均屬充足及有效。

內幕消息

於處理及發佈內幕消息之程序及內部監控方面，本公司完全了解其於證券及期貨條例新第XIVA部、第571章及上市規則項下之責任。董事局採納一項政策，為本公司董事、高級職員及相關僱員提供指引，以確保根據適用法律及法規平等及適時地向公眾發佈本公司內幕消息。

憲章文件

截至2020年12月31日止年度，本公司之憲章文件並無任何變動。

與股東溝通

本公司重視定期與股東進行有效及公正溝通，並承諾適時向股東傳達重要及有關資料。

本公司小心確保資料適時公開發表。資料披露乃透過於聯交所刊發公佈、本公司之年報及中期報告、新聞稿，以及本公司網站(<http://www.keyneltd.com>)作出。

股東之權利

(i) 由股東召開股東特別大會

根據公司細則第58條，於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會上投票權)十分之一之股東於任何時候有權透過向本公司董事局或秘書發出書面要求，要求董事局召開股東特別大會，以處理有關要求中指明之任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。倘遞呈後二十一(21)日內，董事局未有召開該大會，則遞呈要求人士可根據百慕達公司法第74(3)條之規定自行召開大會。

(ii) 於股東大會上提呈建議

股東須向董事局或本公司之公司秘書提出書面要求，致函本公司之總辦事處地址，當中須列明其股權資料、其詳細聯絡資料以及擬就任何具體之交易／事宜而於股東大會上提呈之建議及有關證明文件。

(iii) 向董事局提出查詢

股東可隨時將彼等向董事局提出之查詢及關注事項以書面方式送交本公司之香港總辦事處，地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室。

股息政策

本公司自2019年1月1日起採納一項股息政策(「股息政策」)。股息政策旨在維持充足儲備以供日後發展，為股東創造穩定持續收入。

根據股息政策，股息宣派及派息金額須受以下因素規限，包括但不限於(1)本集團之財務表現；(2)本集團之保留盈利及可供分派儲備；(3)本集團之預期營運資金需求、資本開支需求及未來發展計劃；(4)本集團之流動資金狀況；(5)百慕達公司法、任何適用法律、規則及法規以及本公司組織章程細則項下之任何限制；及(6)董事局可能認為適當之任何其他因素。

董事局將不時檢討股息政策，並可行使其絕對酌情權於其認為適當及必要時更新、修訂及／或修改股息政策。

環境、社會及管治報告

範圍及報告期間

本集團之本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告概述本集團於環境、社會及管治各方面之表現，乃參照上市規則附錄27所載環境、社會及管治報告指引及聯交所所訂指引作出披露。

本集團之主要業務包括物業租賃、物業及酒店發展以及投資集中供熱。除另有說明外，本環境、社會及管治報告涵蓋本集團香港銅鑼灣總部辦事處之業務運營、中國內地湖南之物業發展以及中國內地東莞之集中供熱及配送項目於2020年1月1日至2020年12月31日期間有關環境及社會兩個主要範疇之整體表現。

持份者之參與及重要性

為確定本集團於本環境、社會及管治報告所匯報至關重要之部分，主要持份者包括投資者、股東及僱員已如下表所示定期參與討論及審閱有助本集團業務實現潛在增長及準備應付未來挑戰之注意事項。

持份者	參與途徑
股東	<ul style="list-style-type: none">• 股東週年大會• 股東特別大會• 電子郵件、電話通訊及公司網站• 刊發通告、通函、中期及年度報告
潛在投資者	<ul style="list-style-type: none">• 定期會議• 電話會議• 電子郵件及電話通訊
僱員	<ul style="list-style-type: none">• 定期會議• 僱員調查• 員工活動
供應商	<ul style="list-style-type: none">• 管理層會議• 定期溝通

持份者意見

本集團歡迎持份者就我們的環境、社會及管治方針及表現提供意見。敬請閣下透過電郵向我們提出建議或分享意見，電郵地址為ir@keyneltld.com。



可持續發展使命與願景

使命

多元化本集團之業務組合，為持份者創造可持續財富及福祉：

- 發展集中供熱項目，就環境、氣候及健康提供綠色能源及可持續福利；及
- 發展物業及酒店發展項目，建設環保而富有活力之社會並提高生活質素。

環境、社會及管治之願景

環境、社會及管治標準提升，乃隨生活水平升高而不斷增強之需要。本集團不僅關注自身這一代之需求，亦關注後代之需求，以及社會之可持續發展、穩定及繁榮。作為一家環保企業，本集團深明所擔負之必要社會責任，帶頭保護環境，同時將更優先考慮降低對氣候變化之影響及減少溫室氣體排放，尤其是透過集中供熱及配送項目。

A. 環境

本集團於報告期間主要涉及汽油、電力、水、紙張及商務航空差旅等排放類別。業務並不涉及受國家法律法規所規管之包裝材料消耗、生產相關空氣、水質及土地污染。本集團承認其業務造成不可忽略的溫室氣體排放，因此致力實施自然資源節約措施，藉此減少排放量。

於本環境、社會及管治報告內之本集團總建築面積為3,893平方米。

環境、社會及管治報告

1. 溫室氣體排放

溫室氣體排放範圍	排放來源	排放量 ¹ (以噸二氧化碳當量計)		總排放量 (百分比)	
		2020年	2019年	2020年	2019年
範圍1					
直接排放	本公司自有車隊消耗之 無鉛汽油	81.77	105.95	19.10%	40.88%
範圍2					
間接排放	購買電力 ²	310.47	117.65	72.50%	45.39%
範圍3					
其他間接排放	紙張消耗	3.91	2.39	0.91%	0.92%
	食水消耗	13.35	8.42	3.12%	3.25%
	商務航空差旅	18.72	24.79	4.37%	9.56%
總計		428.22	259.20	100%	100%

附註：

- 除另有說明外，排放系數乃參照上市規則附錄27及聯交所所訂其參考文件而作出。
- 於中國內地購買的電力乃採用合併邊際排放系數(平均值)0.88噸二氧化碳當量/兆瓦時。

本集團業務於報告期間之溫室氣體排放量為428.22噸(2019年：259.20噸)二氧化碳當量(主要為二氧化碳、甲烷及氧化亞氮)，年度排放強度為每立方米0.100噸二氧化碳當量(2019年：每立方米0.061噸二氧化碳當量)。



環境、社會及管治報告

2. 直接排放

本集團自有車輛於報告期間使用之汽油合共為30,226.04公升(2019年：39,335.14公升)，排放二氧化碳當量81.77噸(2019年：105.95噸)及硫氧化物共0.44千克(2019年：0.58千克)。氮氧化物及顆粒物排放由於缺乏數據而未作報告，有關資料將會納入下一報告期間。

3. 電力

本集團之耗電量為352,274千瓦時(2019年：144,094千瓦時)，耗能強度為每平方米82.46千瓦時(2019年：每平方米33.73千瓦時)，即排放合共310.47噸(2019年：117.65噸)二氧化碳當量。本集團採用之節能措施包括：

- 在空調中安裝恆溫器以根據需要靈活調節溫度；
- 將室溫保持於24-26攝氏度；
- 離開辦公室時關掉電燈；
- 離開辦公室時關閉電腦及其他電子裝置；及
- 將打印機設置為節能模式。

4. 水

湖南之辦公室及東莞及湖南集中供熱項目於報告期間耗用食水32,817立方米(2019年：20,703立方米)，產生溫室氣體排放量13.69噸(2019年：8.42噸)二氧化碳當量，耗水強度為每平方米8.43立方米(2019年：每平方米4.85立方米)。總部之用水乃由寫字樓管理處管理，因此並無可用相關數據以作計算。然而，值得注意的是總部之食水耗用量微乎其微。

5. 無害廢棄物

本集團之業務並無產生有害廢棄物。來自本集團業務之無害廢棄物主要為辦公室用紙。

(i) 辦公室用紙

本集團實施節約用紙措施，例如促進電子歸檔、將打印機預設為雙面列印、在打印機上張貼提示以鼓勵雙面列印及就用過之紙張及信封設置回收區域以在可能情況下將其循環再用。此外，本集團亦提供廢紙回收箱以便紙張循環再用。

日常辦公室運作共使用0.813噸(2019年：0.497噸)紙張作文件列印及交付包裝等用途，產生溫室氣體排放量3.91噸(2019年：2.39噸)二氧化碳當量。

(ii) 減廢措施

除上述減少紙張浪費之措施外，本集團亦尋找機會充分利用資源及減少浪費。例如，本集團於特設區域集中供應文具，使資源得以有效利用及盡可能地循環使用。此外，辦公室茶水間提供耐用及可重複使用之餐具及食具，鼓勵員工在用餐時使用可重複使用之餐具而避免使用一次性餐具。

6. 商務航空差旅

於報告期間，僱員透過航空旅行就業務項目會見潛在投資者及供應商並參加研討會，產生18.72噸(2019年：24.79噸)二氧化碳排放之相對總量。本集團鼓勵於辦公室進行視頻會議及電話會議以減少碳排放。



環境、社會及管治報告

B. 社會

1. 僱傭和勞工常規

(i) 僱傭

本集團提供具競爭力之薪酬、晉升機會、補償及福利待遇，以吸引及挽留人才。本集團設有薪酬委員會，負責檢討董事之酬金。就一般員工及管理層而言，薪酬乃參照市場趨勢、僱員之資歷、經驗及表現每年進行檢討。截至2020年12月31日，於本環境、社會及管治報告內，本集團僱員總數為79人，均為全職員工。所有僱員均來自香港及中國內地不同省份。

僱員年齡分佈	18-25	26-35	36-45	46-55	56及以上
2020年	15%	53%	15%	11%	6%
2019年	11%	38%	16%	20%	15%

僱員性別分佈	男性	女性
2020年	54%	46%
2019年	59%	41%

本集團遵守中華人民共和國(「中國」)及香港之一切適用僱傭法及勞工法。僱員可享有雙糧獎金、強制性公積金、退休金、醫療保險、人壽保險、牙科保險、失業保險、工作相關傷病保險以及生育保險，還可享有年假、病假、產假、侍產假及喪假等多種有薪假期。僱傭合約亦會載列解決任何糾紛之調解及仲裁程序。

於報告期間之年度流失率(按不同年齡組別分類)如下。

年度流失率(按年齡組別劃分)	18-25	26-35	36-45	46-55	56及以上
2020年	45%	38%	50%	67%	20%
2019年	0%	34%	71%	18%	0%

年度流失率(按性別劃分)	男性	女性
2020年	30%	17%
2019年	26%	11%

本集團致力確保為僱員提供安全及健康之工作環境，不論任何年齡、性別及種族背景以激勵及增強員工隊伍。同時，本集團將繼續向僱員提供架構完善及充滿關懷之環境以提升彼等在本集團之歸屬感及工作效率。

(ii) 僱員健康與安全

本集團遵守國家有關勞動保護之一切規例，包括職業病防治條例及女職工勞動保護特別規定。本集團已制定職業健康及安全指引，闡述辦公室之潛在危險並載列避免該等危險之預防措施。本集團亦定期進行簡報、提醒、檢查及維護，讓僱員掌握最新安全措施知識，從而避免設備引致之傷害。僱員定期參與管理部門舉辦之消防安全研討會及消防疏散演練。於報告期間，並無因工傷導致之工作相關死亡個案及損失工作日數。

就集中供熱項目而言，負責操作特殊設備之僱員須透過考核獲得東莞市質量技術監督局頒發之安全管理證書。

職業健康與安全數據	2020年	2019年
因工作關係而死亡	0	0
工傷個案(多於3日)	0	0
工傷個案(少於3日)	0	0
因工傷損失工作日數	0	0

(iii) 發展及培訓

本集團致力於提高職業安全及健康意識及保障僱員避免職業性危害。集中供熱業務及物業開發業務開展各類健康及安全培訓課程，專注於避免在工作場所遭遇意外事故、預防及監控流行傳染疾病、意外事故及自然災害之急救以及提高心理健康及幸福感。於報告期內已進行合共4小時之培訓課程。48.10%（2019年：38.82%）之僱員接受過培訓，每名僱員平均受訓0.11小時（2019年：0.12小時）。

(iv) 僱傭溝通

績效評估乃管理層及前線員工評估其表現及就本集團未來發展表達期望之重要平台。評估過程中亦會對僱員之工作量進行檢討及調整，以免僱員超負荷工作。

為提升僱員之歸屬感，本集團會於農曆新年、中秋節及聖誕節等節假日舉辦慶祝活動。本集團亦定期舉行午餐聚會，以便僱員間互動溝通及創造和諧僱員關係。本集團將繼續組織各種娛樂活動以加強僱員密切聯繫。

(v) 勞工準則

本集團業務於報告期間並無僱用童工或強制勞工。在僱傭管理方面，本集團已嚴格遵守香港法例第57章僱傭條例之規定，中國內地業務亦已遵守中國勞動法之規定。

人力資源（「人力資源」）部在面試時會查看所有簡歷、身份證原件及證書原件，以免僱用童工或強制勞工。

(vi) 平等機會

本集團致力確保在招聘、培訓及發展、工作晉升以及補償及福利等方面為員工提供平等機會。僱員並不會基於性別、種族背景、宗教、膚色、性傾向、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、退休、殘障、懷孕或中國及香港適用法律所禁止之任何其他歧視因素，而遭受歧視或被剝奪平等機會。為消除工作場所歧視，倘僱員在行為或言語上受到不公平對待或感覺受到歧視，可直接向管理層報告。管理層將會調查所報告之事件，並於核實後採取相應之嚴格紀律處分。僱員亦可直接向平等機會委員會進行報告。

2. 營運常規

(i) 供應鏈管理

本集團設有公正及架構合理之採購程序，透過電子郵件、電話通訊及會談對供應商進行篩選。管理層會進行會議，根據產品價格、質量及供應商之可靠度檢討及選擇合資格之供應商。供應商表現亦定期予以評估，以確保供應鏈質素。審核委員會設立之舉報政策及制度可讓僱員、客戶或供應商對本集團任何相關不當之舉表達關注。

(ii) 產品責任

產品及服務投訴

本集團竭力為公眾提供優質產品及服務，於報告期間並無收到任何投訴。

知識產權及保密

誠如僱員與本集團簽訂之僱傭合約所協定，僱員有責任保護本集團之知識產權，當中包括商標、專利、版權、工業設計及發明以及商業機密。

保密

保密資料包括本集團就本集團事務、秘密或資料所掌握之一切知識，當中包括但不限於有關業務範疇、人員、營運、政策、策略、客戶、合約及財務狀況之事務、秘密及資料。所有僱員均已簽署僱傭合約，確認及保證於僱用期間及之後不會披露以上資料。違反保密相關規例之僱員可遭解僱。安全使用資料及保密指引亦載列於員工手冊中。

(iii) 反貪污

本集團致力在不受不當影響之情況下管理所有業務，並視誠實、正直及公平為其核心價值。全體董事及僱員均須嚴格遵守中國及香港有關禁止貪污及賄賂之一切適用法例以及本集團防止潛在賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢之政策。除非於公司日常業務過程中收取或經董事局批准，否則不得收取本集團業務往來人士之任何禮物或款待。任何利益衝突均須避免，如若存在，概須向管理層或董事聲明。本集團已就財務報告中錯誤、不當行為及貪污事宜設置舉報政策。倘收到確信之可疑案例，本集團會就此進行獨立調查。

C. 社區

1. 社區投資

本集團專注於為環境保護作貢獻，並鼓勵員工參與義工及社區服務。旗下僱員積極參與物業管理部門組織之各種活動：

(i) 2020年紅包回收計劃

該紅包回收計劃在慶賀農曆新年之同時倡導環境保護。本集團鼓勵員工將用過或未用過之大量紅包循環利用。

(ii) 惜食堂義工服務

本集團鼓勵僱員參與義工服務。於回顧年度，僱員共參加18小時(2019年：27小時)的惜食堂義工活動。

本集團之未來路向

本集團將繼續恪守其高標準及高價值觀，並已制定計劃：

- 改善節能措施以減少溫室氣體排放；
- 為僱員提供良好工作場所所以建立融洽關係；及
- 增加對社區之投資及員工之義工服務。

董事局報告

董事欣然向全體股東提呈本公司2020財政年度之年報連同經審核綜合財務報表。

更改公司名稱、股份簡稱及公司網址

根據2020年1月15日通過之特別決議案，自2020年1月16日起，本公司之名稱由「Nine Express Limited」更改為「KEYNE LTD」以及採納新中文名稱「金奧國際股份有限公司」（僅供識別）以取代現有之中文第二名稱「九號運通有限公司」。百慕達公司註冊處已於2020年2月5日發出更改名稱註冊證明書。香港公司註冊處處長已於2020年3月10日發出註冊非香港公司更改名稱註冊證明書，確認本公司之新英文名稱「KEYNE LTD」已根據香港法例第622章公司條例第16部於香港註冊。

本公司以新英文股份簡稱「KEYNE LTD」及新中文股份簡稱「金奧國際」取代「NINE EXPRESS」（英文）及「九號運通」（中文）在聯交所買賣股份，自2020年3月24日起生效。本公司之股份代號仍為「00009」。本公司網站由「<http://www.nine-express.com.hk>」變更為「<http://www.keyneltd.com>」，自2020年7月13日起生效。

主要業務及業務回顧

本公司乃一家投資控股公司。本集團主要於中國從事物業租務以及物業及酒店發展及集中供熱。

本集團2020財政年度之分部分析載於綜合財務報表附註6。本公司附屬公司列表及其註冊成立地點、法律實體形式、主要業務及已發行股份／註冊股本詳情載於綜合財務報表附註19。

本集團年內之業務回顧及未來發展、以及採用公司條例附表5規定之關鍵財務績效指標對本集團年內表現之分析載於本年報第3頁至第4頁之「主席報告」及第5頁至第16頁之「管理層討論及分析」，而本集團與其持份者之主要關係之分析載於本年報第29頁至第38頁之「環境、社會及管治報告」。上述討論構成本董事局報告之一部分。



遵守法律及法規

本集團之營運主要於中國及香港開展，而本公司本身於聯交所上市。因此，我們的成立及營運將遵守中國、香港及百慕達相關法律及法規。截至2020年12月31日止年度及直至本報告日期，我們於各重大方面已遵守中國、香港及百慕達所有相關法律及法規。

環保政策及績效表現

環保政策及績效表現之詳情載於本年報第29頁至第38頁之「環境、社會及管治報告」。

主要風險因素

本公司持續辨識及評估發展過程中承受的策略風險、營運風險、財務風險、法律風險、合規風險及市場風險，當中：

1. 策略風險主要來自國內外宏觀經濟、產業結構整體趨勢以及與之匹配的本公司策略的科學化及可持續性標準；
2. 營運風險主要來自本公司日常營運管理過程中涉及的各業務分部的管控程序；
3. 財務風險主要來自本公司整體資金籌集、投資管理及收益核算等財務系統管控環節；
4. 法律風險主要來自國內外政策、法規的持續變化以及本公司內部合約管理能力和相關法律訴訟；
5. 合規風險主要來自本公司未能根據適用法律及法規行事對本公司造成法律及財務影響；及
6. 市場風險主要來自本公司營銷管理等業務流程、市場供求及業務夥伴關係。



董事局報告

財務業績

本集團2020財政年度之財務業績載於綜合財務報表第59頁之綜合損益表。

董事不建議派付本年度之股息。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團於年內之物業、廠房及設備與投資物業之變動詳情分別載於綜合財務報表附註15及18。

五年財務資料概要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第176頁。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

股本

本公司於年內之股本變動詳情載於綜合財務報表附註34。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註36及第63頁的綜合權益變動表。

借貸

本集團於2020年12月31日之借貸詳情載於綜合財務報表附註31。



資本化借貸成本

本集團於年內之資本化借貸成本為約3,484,000港元(2019年：34,584,000港元)。

主要物業

本集團於2020年12月31日之主要物業載於本年報第175頁。

本公司之可供分派儲備

於2020年12月31日，本公司可供分派予股東之儲備為零。根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司之繳入盈餘賬可作分派。然而，倘出現下列情況，則本公司不可宣派或派付股息，或從繳入盈餘中作出分派：

- (a) 本公司現時或於派付後將無力償還其到期之負債；或
- (b) 本公司資產之可變現價值將就此少於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總和。

董事及董事之服務合約

年內及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

錢凌玲女士(主席)
張立先生(行政總裁)
向俊杰先生

獨立非執行董事：

徐沛雄先生
鄧炳森先生
趙善能先生

根據公司細則第87(1)及87(2)條，向俊杰先生及趙善能先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，且符合資格並願膺選連任為執行／獨立非執行董事(視情況而定)。

根據企業管治守則之守則條文第A.4.3條，徐沛雄先生及鄧炳森先生分別自2007年9月10日及2010年11月1日起擔任獨立非執行董事，服務年期超過9年，彼等各自的繼續委任須每年於股東週年大會上以獨立決議案之形式由股東批准。

董事局報告

各獨立非執行董事之初步任期為一年，並可自動延期一年。任何一方以書面形式向對方發出至少一個月提前通知後，獨立非執行董事或本公司可終止委任；而所有獨立非執行董事須根據公司細則輪值退任。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期一年，而所有服務合約於合約期滿後繼續有效，除非及直至其中一方向另一方發出不少於三個月預先書面通知予以終止則作別論。

於應屆股東週年大會上候選連任之董事概無訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

董事履歷

董事履歷詳情載於第54頁至第55頁。

董事及行政總裁於本公司股份、相關股份及債券中之權益及短倉

於2020年12月31日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相關法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及短倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

長倉

本公司每股面值0.01港元普通股

董事姓名	身份	持有之普通股數目	於本公司已發行股本之概約百分比
張立先生	實益擁有人	14,655,625(L)	0.41%(L)

附註：

1. 字母「L」代表該名人士於有關股份之長倉。
2. 百分比乃基於2020年12月31日之已發行股份3,568,790,629股計算得出。



除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無本公司董事及行政總裁於本公司及其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之現有股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視為或當作擁有之權益及短倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之任何權益或短倉，或根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉。

購股權

於2013年9月2日，本公司採納一項購股權計劃(「該計劃」)，其主要條款如下：

1. 該計劃旨在吸引及挽留有才能之人士為本集團之日後發展而努力；為參與者(定義見下文)提供獎勵，鼓勵其盡力達成本集團之目標，並讓參與者透過其努力及貢獻分享本集團業績。
2. 該計劃之合資格承授人為(i)本集團任何成員公司之任何僱員或高級職員(不論為全職或兼職，及包括任何執行董事)；(ii)或本集團任何成員公司之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；(iii)本集團任何成員公司之任何貨品或服務供應商；(iv)本集團任何成員公司之任何客戶；(v)本集團任何成員公司發行之任何證券或可兌換為任何證券之證券之任何持有人；(vi)向本集團任何成員公司提供顧問、諮詢或專業服務之任何人士或實體或任何有關實體之任何董事或僱員；及(vii)董事不時釐定已對本集團發展及增長作出貢獻之任何其他組別或類別參與者。
3. 認購價由董事局釐定，將至少為下列各項之最高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所載之收市價；(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載之平均收市價；及(iii)股份之面值。
4. 根據該計劃可能授出之股份最高數目，不得超過批准該計劃日期本公司已發行股份總數之10%，除非獲其股東批准，而在此情況下，合共不得超過不時已發行股份總數之30%。

董事局報告

5. 於緊接建議授出日期前12個月期間內，授予各參與者之購股權（「購股權」，包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使時已發行及將予發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份總數之1%。進一步授出購股權須待本公司股東批准後方可作實，而該名參與者及其聯繫人士須放棄投票。
6. 授出購股權之要約可於要約日期起計28天內獲接納，各參與者應於接納購股權時向本公司支付1港元作為授出代價。
7. 除非董事局另行釐定，否則並無設定購股權行使前必須持有之最短期間。
8. 購股權之行使期不得超過由授出日期起計十年。
9. 該計劃將持續有效及生效至2023年9月2日為止。

根據該計劃授予本公司若干合資格參與者以供認購本公司股份之購股權詳情載述如下：

授出日期	行使期	每股行使價 港元	購股權數目				於2020年 12月31日 尚未行使	佔本公司 已發行股本 之概約百分比 % ⁽³⁾	
			於2020年 1月1日 尚未行使	回顧 期內授出	回顧 期內行使	回顧期 內註銷/失效			
僱員	2018年1月23日	2018年1月23日至 2028年1月22日	0.362	24,711,625 ⁽¹⁾	-	-	-	24,711,625	0.69
				24,711,625	-	-	-	24,711,625	0.69

附註：

1. 本公司股份於緊接購股權授出日期前之收市價為0.355港元。
2. 本公司根據該計劃可供發行的股份總數為98,846,500股，佔本報告日期本公司已發行股本約2.77%。
3. 於2020年12月31日，本公司已發行股份數目為3,568,790,629股，已用於計算本公司股權的概約百分比。

年內，本公司購股權之變動詳情載於綜合財務報表附註37。



權益掛鈎協議

除上文披露之本公司購股權計劃外，於截至2020年12月31日止年度本公司概無訂立或年內亦無存續將會或可能導致本公司發行股份或需要本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份之協議之權益掛鈎協議。

購買股份或債券之安排

於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)而獲得利益，而董事或其配偶或18歲以下之子女亦無可認購本公司證券之任何權利，亦無於年內行使任何該等權利。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及短倉

於2020年12月31日，根據證券及期貨條例第336條本公司存置之主要股東及其他人士登記冊所記錄，除「董事及行政總裁於本公司股份、相關股份及債券中之權益及短倉」中所披露之權益外，下列人士已知會本公司彼等於本公司普通股及相關股份中之有關權益：

董事局報告

長倉

本公司每股面值0.01港元普通股

股東姓名／名稱	身份	根據股權持有之 股份數目／ 相關股份數目	佔本公司已 發行股本之 概約百分比 (附註9)
朱柏衡(附註1)	受控制法團權益	2,073,549,197(L)	58.10%(L)
KEYNE HOLDINGS LTD	實益擁有人	2,073,549,197(L)	58.10%(L)
程聰(附註2)	受控制法團權益	221,544,000(L)	6.21%(L)
Asia Glory International Development Limited	實益擁有人	221,544,000(L)	6.21%(L)
鄭岳輝(附註3)	受控制法團權益	205,175,000(L)	5.75%(L)
世通集團有限公司	實益擁有人	205,175,000(L)	5.75%(L)
Jovial Paradise Limited(「JP」)(附註4、5、6及7)	於股份擁有抵押權益之人士	173,121,000(L)	4.85%(L)
	實益擁有人	70,796,663(L)	1.98%(L)
	受控制法團權益	2,073,549,197(L)	58.10%(L)
Unicorn Star Properties Limited(「USP」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
Soaring Sky Worldwide Limited(「SSW」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
InfraRed NF China Real Estate Fund III L.P.(「INFCREF」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
InfraRed NF China Investors III Limited(「INFCI」) (附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
InfraRed NF China Holdings Limited(「INFCH」) (附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
InfraRed Partners LLP(「IP」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
Charles II Realisation LLP(「CIIR」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
Vervain Consolidated Investments Limited(「VCI」) (附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
豐資源中國發展控股有限公司 (「豐資源中國發展控股」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
Vervain Enterprises Limited(「VE」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
Crosby Investment Holdings Inc.(「CIH」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
陳慧慧(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
Firewave Management Limited(「FM」)(附註6)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
港冠投資有限公司(「港投」)(附註6)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
Metro China Holdings Pte Ltd(「MCH」)(附註6)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
Metro Holdings Limited(「MH」)(附註6)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
王鎮(附註6)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
王釋賢(附註6)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
霍義禹(作為共同及個別接管人身份)(附註7)	受控制法團權益	2,073,549,197(L)	58.10%(L)
馮家偉(作為共同及個別接管人身份)(附註7)	受控制法團權益	2,073,549,197(L)	58.10%(L)
中國華融國際控股有限公司(「中國華融國際控股」)	於股份擁有抵押權益之人士	2,010,501,197(L)	56.34%(L)
華融置業有限責任公司(「華融置業公司」)(附註8)	受控制法團權益	2,010,501,197(L)	56.34%(L)
中國華融資產管理股份有限公司(附註8)	受控制法團權益	2,010,501,197(L)	56.34%(L)



附註：

1. 朱柏衡先生為KEYNE HOLDINGS LTD之唯一股東，被視為於KEYNE HOLDINGS LTD擁有權益之股份中擁有權益。
2. Asia Glory International Development Limited的唯一股東程聰先生被視為於Asia Glory International Development Limited擁有權益之股份中擁有權益。
3. 世通集團有限公司的唯一股東鄭岳輝先生被視為於世通集團有限公司擁有權益之股份中擁有權益。
4. 基於JP於2021年1月4日遞交的權益披露表，JP實益擁有70,796,663股股份並作為於該等股份擁有抵押權益之人士的身份於173,121,000股股份中擁有權益，且被視作於KEYNE HOLDINGS LTD擁有權益之2,073,549,197股股份中擁有權益。
5. 基於(a)陳慧慧於2021年1月4日及(b) IP於2021年1月4日遞交的權益披露表，(i) JP由USP擁有56.23%，而USP由SSW擁有78.26%；(ii) SSW由INFCREF全資擁有，而INFCREF由INFCI（作為其普通合夥人）管理；(iii) INFCI由INFCH全資擁有，而INFCH由IP及VCI分別擁有50%及50%；(iv) IP之主要股東或董事按照CIIR董事之要求行事；(v) VCI由豐資源中國發展控股全資擁有，而豐資源中國發展控股由VE全資擁有；及(vi) VE由CIH全資擁有，而CIH由陳慧慧全資擁有。因此根據證券及期貨條例，USP、SSW、INFCREF、INFCI、INFCH、IP、CIIR、VCI、豐資源中國發展控股、VE、CIH及陳慧慧均於JP擁有權益之股份中擁有權益。
6. 基於(a)王鎮於2021年1月4日及(b)王釋賢於2021年1月4日遞交的權益披露表，(i) JP由FM擁有43.77%，而FM由港投全資擁有；(ii) 港投由MCH全資擁有，而MCH由MH全資擁有；及(iii) MH由王鎮及王釋賢分別擁有35.4%及35.4%。因此根據證券及期貨條例，FM、港投、MCH、MH、王鎮及王釋賢均於JP擁有權益之股份中擁有權益。
7. 基於(a)霍義禹於2020年12月31日及(b)馮家偉於2020年12月31日遞交的權益披露表，根據(i)KEYNE HOLDINGS LTD最終實益擁有人朱柏衡先生（作為抵押人）及JP（作為貸款人）於2018年6月25日就KEYNE HOLDINGS LTD之股份訂立的抵押協議，及(ii)日期為2020年12月30日的接管人委任契約，霍義禹及馮家偉獲委任為KEYNE HOLDINGS LTD全部已發行股份之共同及個別接管人（「該等接管人」或各自為「接管人」），而KEYNE HOLDINGS LTD持有本公司約58.10%股權。
8. 基於中國華融資產管理股份有限公司（「中國華融資產管理公司」）於2018年12月6日遞交的權益披露表，中國華融國際控股由華融置業公司擁有約88.10%，而華融置業公司由中國華融資產管理公司全資擁有。因此根據證券及期貨條例，中國華融資產管理公司及華融置業公司均被視為於中國華融國際控股擁有權益之股份中擁有權益。
9. 該等百分比乃根據截至2020年12月31日已發行股份3,568,790,629股計算得出。
10. 字母「L」代表該名人士於有關股份及相關股份之長倉。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，本公司並無獲通知根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄之於本公司股份或相關股份中有任何其他權益或短倉。

管理合約

年內概無訂立或存續有關管理及管轄本公司全部或任何絕大部分業務的合約。

關連交易

於回顧年度內，本公司概無須根據上市規則予以披露的關連交易。

概無載於綜合財務報表附註42的關聯方交易構成上市規則第14A章項下的關連交易或持續關連交易。

董事於交易、安排或合約之權益

於2018年3月27日及2019年4月9日，本公司間接全資附屬公司成都中發黃河實業有限公司（「成都中發」）以中國一家銀行為受益人訂立多份抵押協議（統稱「該等抵押協議」），以質押成都中發於中國四川省成都市所擁有一幅地塊及其上建物業（「成都物業」），作為揚州亞太置業有限公司（「揚州亞太」）與該中國銀行就委託貸款人民幣500,000,000元（「委託貸款」）訂立之委託貸款協議（「委託貸款協議」）項下揚州亞太還款責任之抵押品。委託貸款自提取日期起計為期三年。

於各抵押協議日期，揚州亞太由本公司之執行董事兼董事局主席錢凌玲女士（「錢女士」）以及錢女士之子及控股股東朱柏衡先生（「朱先生」）各自間接持有30%及70%股權。作為錢女士及朱先生之聯繫人，揚州亞太為本公司關連人士。故此，根據上市規則第14A章，向揚州亞太提供財務資助構成本公司之關連交易。

於2020年12月，揚州亞太已悉數償還委託貸款，因此，銀行已解除抵押協議項下抵押之成都物業。

於2020年11月，中國銀行向成都中發授出循環貸款約人民幣517,000,000元，僅供本集團使用。

除上文及綜合財務報表附註42所披露者外，概無本公司或其任何附屬公司為訂約方且董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排或合約於本年度結束時或於年內任何時間仍然生效。



與控股股東訂立的合約

除「董事於交易、安排或合約之權益」一節所披露的該等抵押協議外，概無存在由本公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司的控股股東(定義見上市規則)訂立的重大合約。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，須予披露之董事資料變動詳情載述如下：

1. 趙善能先生獲委任為錢唐控股有限公司(股份代號：1466，一間於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事，自2020年9月30日起生效。
2. 錢女士提出自願放棄2020年1月至3月每月酬金約53.85%及2020年4月至5月的全部月薪。
3. 本公司董事就調整本公司執行董事(i)錢女士及(ii)張立先生(「張先生」)之董事基本薪酬(「基本薪酬」)提出議案，自2021年1月1日起生效。(i)本公司於2021年1月1日與錢女士訂立服務協議之附帶函件，據此，雙方各自同意於2021年1月1日將錢女士之基本薪酬由每月130,000港元調整為每月120,000港元。(ii)本公司於2021年1月1日與張先生訂立服務協議之附帶函件，據此，雙方各自同意於2021年1月1日將張先生之基本薪酬由每月120,000港元調整為每月110,000港元。薪酬委員會認為此舉符合本公司及本集團的整體利益。

薪酬政策

本集團根據其僱員(包括董事)之表現、經驗及市場當時之薪酬水平釐定彼等之薪酬。其他僱員福利包括保險、醫療保障及津貼培訓計劃。董事之酬金乃經考慮彼等之專業知識及工作需要後釐定。

本公司已採納一項購股權計劃作為對董事、僱員及其他合資格參與者之獎勵，有關該計劃之詳情載於綜合財務報表附註37。

退休計劃

本集團為香港僱員設立定額供款強制性公積金計劃。本集團之中國僱員參與由當地市政府管理之定額供款中央退休金計劃。於2020年12月31日，概無已沒收應收供款可用於抵減未來供款(2019年：無)。該等計劃之詳情載於綜合財務報表附註4.15。

優先購買權

公司細則或百慕達法例並無載有規定本公司須按比例基準向現有股東提呈發售新股份之優先購買權條文。

董事於競爭業務之權益

於年內及直至本報告日期，概無董事於構成本集團競爭業務之任何業務中擁有權益。

獲准彌償保證條文

公司細則規定，董事將就各自之職務或信託執行其職責或推定職責時因所作出、發生之任何作為或不作為而將會或可能招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支從本公司之資產及利潤獲得彌償，確保免受任何損害，惟本彌償保證並不適用於任何與上述任何人士舞弊或欺詐有關之事宜。

本公司於回顧年度已就因公司活動導致對其董事、附屬公司董事及高級管理層提起之法律訴訟維持董事及高級職員責任保險。保障水平按年審閱。於整個年度，本公司董事及高級職員並無遭遇任何申索。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶應佔之總銷售額分別約佔本集團於本年度總收益之15.7%及30.9%。

本集團最大供應商及五大供應商應佔之總採購額分別約佔本集團於本年度總採購額之21.3%及74.6%。

董事、彼等之緊密聯繫人士或據董事所知擁有本公司5%以上已發行股本之任何股東概無於本集團之五大客戶及供應商中擁有任何權益。

足夠公眾持股量

基於本公司公開可得之資料及據董事局所深知，於整個回顧年度，本公司一直維持足夠之公眾持股量。



上市規則第13章項下之持續責任

1. 誠如本公司於2017年12月18日刊發之公佈(「2017年公佈」)披露，本公司(作為借款人)與中國華融國際控股有限公司(作為貸款人)(「貸款人」)訂立融資協議(「融資協議」)，據此貸款人同意向本公司提供最高達42,000,000美元之貸款融資(「承諾款額」)。根據融資協議，倘作為本公司主要股東及融資協議擔保人之KEYNE HOLDINGS LTD不再為本公司之最大單一股東或作為本公司之執行董事兼主席及融資協議其中一名擔保人之錢凌玲女士不再為董事：1.本公司應於知悉有關事件後即時知會貸款人；2.貸款人將無責任提供動用資金；及3.倘貸款人如此要求，貸款人將通知本公司取消承諾款額，並宣佈融資協議項下所有尚未償還貸款連同應計利息以及融資文件(如2017年公佈所定義)項下所有其他應計款項即時到期應付，則承諾款額將被取消且所有上述尚未償還貸款及款項將即時到期應付。貸款融資自其首個動用日期起計為期三年，並可根據融資協議條款進一步延長一年。

根據融資協議，作為本公司於融資協議項下責任之擔保，KEYNE HOLDINGS LTD(作為本公司控股股東)須簽署股份押記，據此KEYNE HOLDINGS LTD同意透過第一固定押記方式向貸款人押記其作為實益擁有人所擁有之2,010,501,197股本公司普通股。

2. 誠如本公司於2018年11月27日刊發之公佈(「2018年公佈」)披露，本公司與東海國際金融控股有限公司(「東海金融」)(作為認購人)以及朱彼得先生、錢凌玲女士、朱柏衡先生(「朱先生」)及上海金大地投資有限公司(作為擔保人)訂立認購協議(「認購協議」)，據此本公司同意發行本金總額為20,000,000美元並以東海金融為受益人之第一期票據及第二期票據(定義見2018年公佈)(「票據」)。根據認購協議條款及票據條件(「票據條件」)，票據將分別於第一期票據及第二期票據交割日起364天到期。

於2018年公佈日期，朱先生擁有KEYNE HOLDINGS LTD之100%已發行股本，而KEYNE HOLDINGS LTD持有本公司全部已發行股本約60.20%。因此，根據上市規則，朱先生為本公司控股股東。

根據認購協議及票據條件，票據在任何下列事件發生時，即屬並將成為即時到期償還，有關事件包括：1.倘朱先生於任何時間不再為直接或間接持有不少於本公司51%已發行股本的本公司最大股東；2.除此前所披露者外，倘朱先生未經東海金融事先書面同意，引起、設立或允許存續任何財務債項(如2018年公佈所定義)，或擁有任何尚未償還之財務債項，或訂立任何使其有權引起、設立或允許存續任何財務債項(如2018年公佈所定義)的協議或安排；3.倘朱先生未經東海金融事先書面同意，訂立單一或連串交易(不論是否關連)並且不論自願或非自願出售、租賃、轉讓或以其他方式處置其任何重大資產或其業務重大部份；4.除此前所披露者外，倘朱先生就其合法及／或實益持有的本公司任何股份設立或允許存續任何抵押權益(如2018年公佈所定義)；或5.倘朱先生出售、轉讓或以其他方式處置其合法及／或實益持有的本公司任何股份(條款為有關股份租予或可租予朱先生或其任何關連實體或由朱先生或其任何關連實體重購或收購)，或訂立任何其他具有類似效力的優先安排。

報告期後事項

有關本集團報告期後事項之詳情載於綜合財務報表附註47。

核數師

於2018年12月12日，羅申美會計師事務所辭任本公司核數師，及致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)獲委聘以填補臨時空缺。

本公司核數師致同將輪值退任，且符合資格應選連任。就續聘致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司下一年度之核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事局

董事
張立

香港，2021年3月30日

執行董事

錢凌玲女士，56歲，為董事局主席及執行董事，其於中華人民共和國(「中國」)酒店及商業房地產管理方面擁有逾11年經驗。錢女士於1988年12月完成中國江蘇省省級機關幹部業餘大學(現稱為江蘇省省級機關管理幹部學院)的三年在職課程，主修秘書事務。於加入本公司前，錢女士自2007年10月起一直擔任江蘇金大地房地產開發有限責任公司之監事，負責酒店及商業房地產管理工作。

錢女士現為上海宇興愛心慈善基金會副理事長、南京建鄴河西CBD商會副會長及江蘇海外聯誼會副會長。

張立先生，32歲，為行政總裁及執行董事，其擁有超過6年之中國金融管理經驗。張先生於2010年6月畢業於中國湖南商學院並獲得金融學士學位，並於2013年3月獲得美國德保羅大學頒授之理學碩士學位，主修定量金融學專業。張先生已通過中國證券投資基金業協會的基金從業人員資格考試。於加入本公司前，張先生於2013年7月至2015年9月期間於中銀通支付商務有限公司擔任投資經理，負責股權投資及項目分析。自2016年3月以來，張先生一直於上海華滬金瑞股權投資基金管理有限公司證券投資部門擔任高級投資經理。

向俊杰先生，37歲，為執行董事，其擁有超過11年之中國企業管理經驗。向先生於2008年7月畢業於中國華南理工大學電子商務系並獲得電子商務專業學士學位。於加入本公司前，向先生自2015年1月1日起一直擔任東莞市德晉能源科技有限公司之首席執行官。

獨立非執行董事

徐沛雄先生，46歲，為獨立非執行董事、提名委員會主席及審核委員會及薪酬委員會成員。其現為香港高等法院執業律師。徐先生持有倫敦大學法學碩士學位、曼切斯特城市大學榮譽法律學士學位、香港中文大學榮譽理學士學位、香港大學法律專業深造證書及香港中文大學翻譯文憑。徐先生擁有多管理層經驗，亦熟悉上市公司內部監控問題及管制規條。於2007年6月12日至2014年6月30日，彼曾任易還財務投資有限公司(前稱無限創意控股有限公司)(股份代號：8079)之獨立非執行董事。

鄧炳森先生，64歲，為獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會成員。其於1981年12月取得西澳洲大學之商務學士學位，並於1992年4月取得澳洲麥哥利大學之應用財務碩士學位。彼為澳洲執業會計師及於2007年之前為香港會計師公會之資深會員。鄧先生於香港證券業積逾18年經驗。

於2003年3月至2006年12月，鄧先生曾任四海國際集團有限公司(股份代號：120，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。於2009年4月30日至2010年12月31日，鄧先生曾任易生活控股有限公司(前稱神州資源集團有限公司)(股份代號：223，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事，並自2005年12月起至2011年12月止擔任Univision Engineering Limited(另類投資市場代號：UVEL，一間於倫敦證券交易所另類投資市場上市之公司)之非執行董事。彼自2011年4月6日起至2014年2月1日期間曾擔任中國投資開發有限公司(股份代號：204，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。

趙善能先生，59歲，為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。其於會計專業擁有逾24年經驗。彼曾於物業投資及開發、資訊科技發展業務行業擔任多個高級會計及財務職位。

趙先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。彼於2006年12月取得香港中文大學會計碩士學位，於1998年7月取得中國北京大學法學學士學位，於1989年5月取得澳洲新南威爾士大學商科碩士(會計)學位，以及分別於1986年6月及1985年6月取得加拿大約克大學行政學學士學位及文學學士(經濟)學位。彼擔任金利豐金融集團有限公司(股份代號：1031)、Sincere Watch (Hong Kong) Limited(股份代號：444)及錢唐控股有限公司(股份代號：1466)(三間公司均於聯交所上市)之獨立非執行董事。



致金奧國際股份有限公司全體成員
(於百慕達註冊成立的有限公司)

不發表意見

本核數師(以下簡稱「我們」)獲委任審計列載於第59頁至第174頁金奧國際股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及包括主要會計政策概要在內的綜合財務報表附註。

我們沒有就貴集團的綜合財務報表發表意見。基於我們報告中不發表意見的基礎一節所述有關持續經營的多項不確定因素的重大性，我們未能獲得充足及適當的審核憑證以作為提供有關該等綜合財務報表審核意見的基礎。於所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.1所述，於2020年12月31日，貴集團的累計虧損為約2,545,521,000港元，而流動負債超出其流動資產約627,061,000港元。截至2020年12月31日止年度，貴集團亦錄得經營活動之現金流出淨額約106,637,000港元。於同日，貴集團借貸總額為約1,715,989,000港元，其中即期借貸為約1,714,914,000港元，而現金及現金等值項目為約9,687,000港元，而受限制銀行存款為約40,800,000港元。此外，於2020年12月31日，貴集團就本金額共計約1,349,131,000港元的借貸出現違約，蓋因於截至2020年12月31日止年度發生延遲或逾期支付貸款本金及利息的違約事件。此等狀況連同綜合財務報表附註2.1所述的其他事宜，表明存在重大不確定因素，可能使貴集團之持續經營能力受到嚴重質疑。

獨立核數師報告

不發表意見的基礎(續)

有關持續經營的多項不確定因素(續)

貴公司董事已採取多項措施，以改善貴集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，有關資料載於綜合財務報表附註2.1。綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，其受制於多項不確定因素，包括(i)就未償還借貸(包括逾期本金及利息)成功與貸款人磋商，達成重續或延長還款安排；(ii)於需要時成功獲得額外之新融資來源；(iii)成功加快發展中物業之預售步伐；(iv)控制成本及資本開支，以產生充足現金流入淨額；(v)成功與貴集團當前貸款人維持良好關係，使有關貸款人不會採取任何行動要求立即償還違約借貸，包括附帶交叉違約條款之借貸；及(vi)成功處理疫情以及政府應對的任何刺激措施不時對貴集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。倘貴集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法維持持續經營並須作出調整，分別將貴集團資產之賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債作出撥備以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港《公司條例》之披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為就編製綜合財務報表必要的內部控制，以使綜合財務報表不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，董事須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)及採用持續經營為會計基礎，除非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的替代方案。

審核委員會負責協助董事監督貴集團的財務報告過程。



獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的責任是遵循香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)對貴集團的綜合財務報表進行審計並發表核數師報告。我們根據百慕達1981年《公司法》第90條僅向全體成員報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。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。然而，基於我們報告中不發表意見的基礎一節所述事宜，我們未能獲得充足及適當的審核憑證以作為提供有關綜合財務報表審核意見的基礎。

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，並已根據守則履行我們的其他道德責任。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

2021年3月30日

劉廣基

執業證書號碼：P07578

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
持續經營業務			
收益	7	80,466	39,919
銷售成本	9	(66,797)	(25,943)
毛利		13,669	13,976
其他收入及收益	7	10,104	18,006
出售附屬公司的收益		—	6,084
投資物業之公平值虧損	18	(29,243)	(14,060)
於聯營公司投資之減值虧損		(250,889)	(133,033)
應收租金預期信貸虧損(「預期信貸虧損」) 撥回/(減值)	22	907	(3,255)
發展中物業撇減	21	—	(33,059)
提早贖回可換股票據產生之虧損		—	(474)
出售投資物業的虧損		—	(4,377)
在建工程之減值虧損	15	(68,769)	—
土地使用權之減值虧損	17	(7,654)	—
行政支出	9	(69,915)	(44,625)
銷售及營銷支出	9	(7,469)	(3,222)
經營虧損		(409,259)	(198,039)
融資收入	8	266	174
融資成本	8	(196,539)	(96,076)
融資成本—淨值	8	(196,273)	(95,902)
應佔聯營公司溢利	20	2,957	2,584
除所得稅前虧損		(602,575)	(291,357)
所得稅抵免	11	5,386	1,653
持續經營業務產生之年度虧損		(597,189)	(289,704)
已終止經營業務			
已終止經營業務產生之年度溢利	12	—	754
本公司擁有人應佔年度虧損		(597,189)	(288,950)
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利			
基本	14	(16.73)港仙	(8.12)港仙
— 持續經營業務		—	0.02港仙
— 已終止經營業務		(16.73)港仙	(8.10)港仙
攤薄	14	(16.73)港仙	(8.12)港仙
— 持續經營業務		—	0.02港仙
— 已終止經營業務		(16.73)港仙	(8.10)港仙



綜合其他全面收入表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	(597,189)	(288,950)
其他全面收入：		
可重新分類至損益之項目		
海外業務換算產生之匯兌差額	25,566	(14,461)
採用權益法入賬之應佔聯營公司之其他全面收入	515	(87)
已重新分類至損益之項目		
於註銷一間附屬公司時解除匯兌儲備至損益	-	77
年度其他全面收入，扣除稅項	26,081	(14,471)
本公司擁有人應佔年度全面收入總額	(571,108)	(303,421)

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	397,281	406,507
使用權資產	16	5,263	10,799
土地使用權	17	44,083	56,630
投資物業	18	207,390	223,489
於聯營公司之投資	20	257,790	507,789
按金、預付款項及其他應收款項	23	1,390	1,271
非流動資產總值		913,197	1,206,485
流動資產			
待售或發展中物業及其他合約成本	21	1,770,026	1,542,654
應收租金	22	8,101	7,175
按金、預付款項及其他應收款項	23	350,176	35,296
於一間金融機構之已質押存款	24	36,567	760
受限制銀行存款	25	40,800	11,026
現金及現金等值項目	26	9,687	2,683
流動資產總值		2,215,357	1,599,594
負債			
流動負債			
應付貿易款項	27	57,540	121,376
其他應付款項、應計費用及已收按金	28	649,858	311,813
租賃負債	29	4,915	5,435
合約負債	30	404,962	94,802
應付一間聯營公司款項	20	7,663	151
借貸	31	1,714,914	789,363
應付稅項		2,566	1,459
流動負債總值		2,842,418	1,324,399
流動(負債)/資產淨值		(627,061)	275,195
資產總值減流動負債		286,136	1,481,680



綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動負債			
租賃負債	29	619	5,447
已收按金	28	2,598	2,436
借貸	31	1,075	624,374
遞延稅項負債	33	155,315	151,786
非流動負債總值		159,607	784,043
資產淨值		126,529	697,637
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	34	35,688	35,688
儲備		90,841	661,949
權益總值		126,529	697,637

經董事局於2021年3月30日批准及由下列董事代表簽署：

錢凌玲
董事

張立
董事

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	已發行		繳入盈餘	可換股票據			購股權		累計虧損	總額
	股本	股份溢價		之權益部分	匯兌儲備	特殊儲備	儲備	其他儲備		
	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
	(附註34)	(附註36(b) (i))	(附註36(b) (ii))	(附註36(b) (iii))	(附註36(b) (iv))	(附註36(b) (v))	(附註36(b) (vi))	(附註36(b) (vii))		
於2019年1月1日之結餘	35,688	2,174,200	459,047	87,994	(30,704)	17,926	4,362	(79)	(1,743,479)	1,004,955
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(288,950)	(288,950)
其他全面收入：										
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(14,384)	-	-	-	-	(14,384)
採用權益法入賬之應佔聯營公司之其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	(87)	-	(87)
	-	-	-	-	(14,384)	-	-	(87)	-	(14,471)
年度全面收入總額	-	-	-	-	(14,384)	-	-	(87)	(288,950)	(303,421)
提早贖回可換股票據	-	-	-	(3,897)	-	-	-	-	-	(3,897)
於可換股票據到期時解除	-	-	-	(84,097)	-	-	-	-	84,097	-
於2019年12月31日及2020年1月1日之結餘	35,688	2,174,200	459,047	-	(45,088)	17,926	4,362	(166)	(1,948,332)	697,637
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(597,189)	(597,189)
其他全面收入：										
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	25,566	-	-	-	-	25,566
採用權益法入賬之應佔聯營公司之其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	515	-	515
	-	-	-	-	25,566	-	-	515	-	26,081
年度全面收入總額	-	-	-	-	25,566	-	-	515	(597,189)	(571,108)
於2020年12月31日之結餘	35,688	2,174,200	459,047	-	(19,522)	17,926	4,362	349	(2,545,521)	126,529

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
經營業務現金流量			
除所得稅前(虧損)/溢利			
—來自持續經營業務		(602,575)	(291,357)
—來自已終止經營業務	12	—	761
		(602,575)	(290,596)
已就下列各項作出調整：			
融資收入	8	(266)	(174)
融資成本	8	199,946	97,574
折舊			
—自有資產	15	610	999
—使用權資產	16	5,628	5,078
出售物業、廠房及設備之收益	7	—	(13,839)
出售附屬公司之收益		—	(6,084)
投資物業之公平值虧損	18	29,243	14,060
於聯營公司投資之減值虧損		250,889	133,033
在建工程之減值虧損	15	68,769	—
土地使用權之減值虧損	17	7,654	—
應收租金預期信貸虧損(撥回)/減值	22	(907)	3,255
發展中物業撤減	21	—	33,059
提早贖回可換股票據產生之虧損		—	474
出售投資物業之虧損		—	4,377
撤銷應付承包商款項之收益淨額		(1,685)	—
應佔聯營公司溢利	20	(2,957)	(2,584)
		(45,651)	(21,368)
營運資金變動：			
待售或發展中物業及其他合約成本增加		(119,556)	(578,633)
應收租金增加/(減少)		484	(1,029)
按金、預付款項及其他應收款項增加		(564,697)	(1,688)
應付貿易款項增加		264,209	88,271
其他應付款項、應計費用及已收按金增加/(減少)		109,859	(27,262)
合約負債增加/(減少)		248,715	(6,012)
經營業務所用現金		(106,637)	(547,721)
已付所得稅		—	(1,238)
經營業務所用現金淨額		(106,637)	(548,959)

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
投資活動現金流量			
向聯營公司出資增加		(8)	(7)
出售附屬公司所得款項		–	2,414
出售其他金融資產所得款項		–	99,800
購置物業、廠房及設備		(27,800)	(3,360)
出售投資物業所得款項		–	12,518
出售物業、廠房及設備所得款項		–	14,443
已抵押存款增加		(33,742)	(772)
受限制銀行存款增加		(27,403)	(2,665)
已收利息	8	104	42
投資活動(所用)／所得現金淨額		(88,849)	122,413
融資活動現金流量			
來自一間聯營公司之墊款	39	6,748	–
收到的政府補助		–	71,023
借貸所得款項	39	675,117	657,640
償還借貸	39	(427,286)	(259,689)
支付租賃負債	39	(5,445)	(4,521)
租賃負債之已付利息	39	(763)	(1,078)
借貸之已付利息以及承諾費	39	(23,237)	(54,483)
融資活動所得現金淨額		225,134	408,892
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額			
年初之現金及現金等值項目		2,683	2,862
外匯匯率變動之影響，淨額		(22,644)	17,475
年末之現金及現金等值項目		9,687	2,683



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

1. 公司資料

金奧國際股份有限公司(「本公司」)於2001年5月9日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室。

根據2020年1月15日通過之特別決議案及百慕達公司註冊處於2020年2月5日授出之批准，本公司之英文名稱由「Nine Express Limited」更改為「KEYNE LTD」以及採納新中文名稱「金奧國際股份有限公司」(僅供識別)以取代本公司之中文第二名稱「九號運通有限公司」。

本公司最終控股公司為KEYNE HOLDINGS LTD(「KEYNE HOLDINGS」)，一家於開曼群島註冊成立之公司。

本公司乃一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務包括物業租務、物業及酒店發展以及投資集中供熱業務。

2. 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(為包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱)而編製。該等綜合財務報表亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文及香港公司條例之披露規定。本集團採納之重大會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。初次應用該等與本集團有關之發展所引致並已於該等綜合財務報表內反映之當前及過往會計期間任何會計政策變動之資料載於附註3。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 編製基準(續)

2.1 持續經營基準

於2020年12月31日，本集團錄得累計虧損約2,545,521,000港元(2019年：1,948,332,000港元)，而本集團流動負債較其流動資產超出約627,061,000港元(2019年：流動資產較其流動負債超出約275,195,000港元)。於截至2020年12月31日止年度，本集團經營活動之現金流出淨額為約106,637,000港元(2019年：548,959,000港元)。於同日，本集團借貸總額為約1,715,989,000港元(2019年：1,413,737,000港元)，其中即期借貸為約1,714,914,000港元(2019年：789,363,000港元)，現金及現金等值項目則為約9,687,000港元(2019年：2,683,000港元)，以及受限制銀行存款為約40,800,000港元(2019年：11,026,000港元)。

於2020年12月31日，本金總額為約1,349,131,000港元之借貸中有本金金額為約227,321,000港元及應付利息為約156,427,000港元之若干借貸(「逾期借貸」)逾期未付。本金金額合共為約1,349,131,000港元的上述借貸須於貸款人要求時立即償還。該金額包括原合同還款日期於2021年12月31日之後的借貸約726,305,000港元，其於2020年12月31日重新分類為流動負債(附註31)。

以上所有情況表明存在重大不確定因素，可能使本集團之持續經營能力受到嚴重質疑。

2. 編製基準(續)

2.1 持續經營基準(續)

鑒於此狀況，本公司董事在評估本集團是否有足夠財務資源持續進行經營時，已充分考慮本集團之未來流動資金與表現及其可獲得之融資來源。本集團已採取若干措施減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，當中包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團正與多家金融機構磋商並尋找各種方案以為本集團於可見未來之營運資金及承擔提供資金；
- (ii) 本集團將致力於加快發展中物業(包括物業項目的剩餘單元及可出售停車場)之預售步伐。湘潭項目物業預計於2021年進一步帶來龐大銷售額。整體而言，本集團預期於取得預售許可證後自2021年第二季度開始逐步推出一個大型項目；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施，透過人力資源優化、管理層薪酬調整及資本開支管控等多種渠道控制行政費用；及
- (iv) 鑒於新冠肺炎疫情，本集團將密切監察最新發展，並將不時評估疫情以及政府應對的任何刺激措施對本集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。

董事(包括審核委員會成員)已審閱由管理層制定之本集團現金流預測。現金流預測涵蓋自2020年12月31日起計不少於十二個月期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將備有充裕營運資金，足以撥付其於2020年12月31日起計十二個月期間之經營所需及履行其到期財務責任。故此，董事信納按持續經營基準編撰綜合財務報表實為適宜。

於2020年12月31日後至本報告日期，本集團已償還逾期借貸之貸款本金約106,175,000港元以及利息約116,806,000港元。本集團正與所有貸款人就逾期借貸展開積極磋商，以重續及延長相關借貸，且董事有信心將能適時達成有關協議。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 編製基準(續)

2.1 持續經營基準(續)

由於採取上述措施，管理層相信，延遲償還本金及利息的借貸的貸款人將不會強制行使其權利要求立即還款。

雖有上文所述，但本公司管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否維持持續經營，將取決於本集團透過以下渠道獲得充足融資及經營現金流之能力：

- (i) 就(a)預定於2021年償還(無論按原協議或現有安排)；(b)因本集團未於預定還款日期或之前償還而於2020年12月31日逾期未付的本金或利息；及(c)於2021年成為或可能成為逾期之借貸而言，成功與貸款人進行磋商，從而重續或延長還款至2021年以後；
- (ii) 成功與本集團當前貸款人維持良好關係，使有關貸款人不會採取任何措施要求立即償還違約借貸，包括附帶交叉違約條款之借貸；
- (iii) 於需要時成功獲得額外之新融資來源；
- (iv) 成功加快發展中物業之預售步伐，並控制成本及資本開支，以產生充足現金流入淨額；及
- (v) 成功處理新冠肺炎疫情以及政府應對的任何刺激措施不時對本集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法維持持續經營並須作出調整，分別將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

3.1 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈的下列經修訂香港財務報告準則，有關準則與本集團業務相關，並就本集團於2020年1月1日開始之年度期間之綜合財務報表生效：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義

採納經修訂香港財務報告準則對當前及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列並無重大影響。

3.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

於授權該等綜合財務報表日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則為已頒佈但未生效，而本集團並無提前採納有關準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架 ⁵
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革－第二階段 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與Covid-19相關的租金減免 ⁶
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約之成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	2018年－2020年香港財務報告準則年度改善 ²
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計處理 ⁵

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 生效日期待定

⁵ 對收購／合併日期為2022年1月1日或之後開始之首個年度期間首日或之後日期之業務合併／共同控制合併生效

⁶ 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效

董事預期，所有有關規定將會於其生效日期或之後開始的首個期間納入本集團會計政策。預期新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製，惟按公平值列賬之投資物業除外。計量基準詳列於下文所載之會計政策。

遵照香港財務報告準則編製財務報表須採用若干主要會計估計，亦要求管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大之範疇於附註5內披露。

編製此等綜合財務報表所應用之主要會計政策載列如下。

4.1 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至12月31日止之財務報表。附屬公司指本集團控制之實體。倘本集團可通過參與實體之業務而承擔或有權享有可變回報；及有能力通過對實體運用權力而影響該等回報，本集團即可控制實體。倘本集團現有權利予其當前能力指導相關業務，例如重大影響實體回報之業務，本集團可對實體行使其權力。

當本集團評估控制，其潛在投票權力與其他方之潛在投票權力均予考慮。僅當持有人擁有實際能力可行使此權力時，潛在投票權方予以考慮。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日取消綜合入賬。

出售附屬公司(導致失去控制權者)之盈虧指(i)出售代價之公平值加上該附屬公司所保留任何投資之公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值加上與該附屬公司相關的任何餘下商譽及任何累計匯兌儲備兩者之間之差額。

4. 主要會計政策(續)

4.1 綜合基準(續)

本集團內公司間交易、結餘及未變現盈利均予以對銷。除非有關交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已作必要調整，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

在本公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資乃按成本減減值虧損列賬，除非該投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組合)。

4.2 業務合併及商譽

於業務合併中收購附屬公司乃按收購法列賬。於業務合併中所轉讓代價按於收購日所給予資產、所發行權益工具、所產生之負債及任何或然代價之公平值計量。有關收購之成本於產生成本及獲得服務之期間內確認為開支。被收購附屬公司之可識別資產及負債按其於收購日期之公平值計量。

所轉讓代價總額超出本集團應佔附屬公司可識別資產及負債之公平淨值之差額乃記作商譽。本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值高於所轉讓代價總額之任何差額乃於綜合損益內確認為本集團應佔之議價購買收益。

業務合併以分階段達成，先前持有附屬公司之股權於收購日以公平值重新計量，並在綜合損益中確認收益或虧損。公平值增加至業務合併中所轉讓代價總額以計算商譽。

於初步確認後，商譽乃按成本減累計減值虧損計量。就減值測試而言，業務合併所收購之商譽會被分配至預期會受惠於合併協同效應之現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。獲分配商譽之各單位或單位組別為本集團內就內部管理目的而監察商譽之最低層級。商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽之現金產生單位之賬面值與其可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本之較高者。

任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.3 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力乃於實體之財務及營運政策決策擁有參與權而非控制或共同控制該等政策。存在現時可行使或可兌換之潛在投票權(包括其他實體持有之潛在投票權)及其影響將於評估本集團有否重大影響力時予以考慮。在評估潛在投票權是否構成重大影響時，不會考慮持有人行使或兌換該權利之意圖及財務能力。

於聯營公司之投資乃以權益法於綜合財務報表入賬，並初步按成本確認。收購中聯營公司之可識別資產及負債按收購日期之公平值計量。投資成本超出本集團應佔聯營公司可識別資產及負債公平淨值之部份入賬列作商譽。商譽計入投資之賬面值，並於有客觀證據證明投資出現減值時於各報告期末與投資一併進行減值測試。本集團應佔可識別資產及負債公平淨值超出收購成本之任何部份於綜合損益內確認。

本集團應佔聯營公司收購後損益及其他全面收入於綜合損益表及綜合其他全面收入表確認。當本集團應佔聯營公司之虧損相等或超過其於聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司淨投資之一部份之任何長期權益)，本集團不會進一步確認虧損，除非有此責任或代表該聯營公司付款。倘聯營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利等於未確認之應佔虧損後，才會恢復確認其應佔之該等溢利。

出售聯營公司(導致失去重大影響者)之盈虧為(i)出售代價公平值連同於該聯營公司任何保留投資之公平值與(ii)本集團於該聯營公司之全部賬面值(包括商譽)及任何相關累計外幣換算儲備兩者間之差額。倘在一間聯營公司之投資成為於合資企業之投資，本集團繼續採用權益法而不重新計量保留權益。

對銷本集團與其聯營公司間交易之未變現溢利乃以本集團於聯營公司之權益為限。未變現虧損亦予以對銷，惟交易有證據顯示所轉讓之資產出現減值時除外。聯營公司之會計政策已作必要變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

4. 主要會計政策(續)

4.4 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目，均以該實體營運所在地主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣及呈列貨幣港元(「港元」)呈列。

(ii) 各實體之財務報表中之交易及結餘

外幣交易於初步確認時均以交易日期當日之外幣匯率兌換為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債乃按各報告期末之匯率兌換。所有因此換算政策產生之盈虧於損益表中確認。

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換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目並無進行重新換算(即僅採用交易日期之匯率進行換算)。

當非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收入確認時，該收益或虧損之任何匯兌部份於其他全面收入確認。當非貨幣項目之收益或虧損於損益賬確認時，該收益或虧損之任何匯兌部份於損益賬確認。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.4 外幣換算(續)

(iii) 合併換算

本集團旗下實體之功能貨幣與本公司呈列貨幣如有不同，所有該等實體之業績及財務狀況按以下方式換算為本公司呈列貨幣：

- 各呈報之財務狀況表內之資產及負債按該財務狀況表編製日期之收市匯率換算；
- 收入及開支按期內平均匯率換算(除非該平均匯率並非於交易日之當時匯率之累計影響合理約數，而在此情況下，收入及支出以交易日之匯率換算)；及
- 所有因此產生之匯兌差額於其他全面收入予以確認並於匯兌儲備予以累積。

於合併時，換算構成於海外實體部份淨投資之貨幣項目產生之匯兌差額於其他全面收入予以確認及於匯兌儲備予以累積。當出售一項海外業務，該等匯兌差額作為出售收益或虧損之一部份重新分類至綜合損益表。

收購海外實體所產生之商譽及公平值調整被視作海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

4. 主要會計政策(續)

4.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(下文所述在建工程及附註4.8所述之使用權資產成本除外)初步按收購成本、製造成本(包括使資產達致其能夠按本集團管理層擬定方式經營所必需的地點及條件直接產生的任何成本)確認。物業、廠房及設備隨後以成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

用於生產、供應或行政用途之在建物業以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及根據本集團會計政策為合資格資產而資本化之借貸成本。該等物業完工後並達致擬定用途時被劃分為物業、廠房及設備之合適類別。按與其他物業資產相同之基準，該等資產達致擬定用途時開始折舊。

折舊按以下年利率於其估計可使用年期，以直線法撇銷資產(在建工程除外)成本減剩餘價值後確認：

傢俬及裝置	20%
租賃物業裝修	按租期或20%(以較短者為準)
汽車	10% – 25%
廠房、機器及設備	10% – 33 $\frac{1}{3}$ %

使用權資產折舊之會計政策載於附註4.8。

於每個報告日期均會檢討並在適當情況下調整對剩餘價值及可使用年期之估計。

報廢或出售所產生之收益或虧損是按銷售所得款項與資產賬面值之間之差額釐定，並於損益表內確認。

後續成本計入資產的賬面值，或僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能流入本集團且該項目的成本能夠可靠地計量時確認為獨立資產(倘適用)。替換部分的賬面值被終止確認。所有其他成本(例如維修及保養)在其產生的財務期間計入損益。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.6 投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或作資本增值而以租賃權益(見附註4.8)擁有或持有之土地及／或樓宇，當中包括就當前尚未確定未來用途而持有的土地及正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業。

初始確認時，投資物業按成本計量，後續按公平值計量，除非當時其公平值不能可靠計量。

成本包括收購投資物業直接應佔之開支。自建投資物業之成本包括材料及直接勞工之成本、將投資物業建成可作擬定用途之運作狀態直接應佔之任何其他成本及資本化借款成本。

公平值乃由具備有關投資物業之地點及性質之足夠經驗之外部專業估值師釐定。於報告日期確認之賬面值反映於報告日期之當前市況。

當一項物業之用途變動從而使其重新歸類為物業、廠房及設備或持作出售物業時，其於重新歸類之日之公平值成為其隨後會計計量之成本。

因公平值變動或出售投資物業而產生之收益或虧損在其產生的期間計入損益。

4.7 土地使用權

「土地使用權」(符合使用權資產之定義者)指長期土地租賃的預付款項，其中該款項能可靠計量。土地使用權按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊於租期／使用權年期內按直線基準計算，但如有其他基準能更清楚地反映本集團使用土地所產生的收益時間模式則除外。

4. 主要會計政策(續)

4.8 租賃

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人

本集團於合約初始考慮合約是否屬於或包含租賃。租賃定義為「授予權利於一段期間內使用已識別資產(相關資產)以換取代價之合約或合約之一部分」。

為應用此定義，本集團評估合約是否符合三項主要評估項，即：

- 合約是否包含已識別資產，該資產於合約中明確標識或於資產可供本集團使用時通過隱含指定獲識別；
- 考慮到合約所界定範圍內之權利，本集團是否有權於整個使用期間取得使用已識別資產所產生之絕大部分經濟利益；及
- 本集團是否有權於整個使用期間指示已識別資產之使用。本集團評估其是否有權於整個使用期間指示資產之「使用方式及用途」。

對於包含一項租賃組成部分以及一項或以上額外租賃或非租賃組成部分之合約，本集團將合約代價分配至各項租賃及非租賃組成部分乃基於彼等相對獨立的價格。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.8 租賃(續)

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人所訂立租賃之計量及確認

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，有關成本包括租賃負債初步計量、本集團產生之任何初始直接成本、於租賃屆滿時拆除及移除相關資產之任何成本估計及於租賃開始日期提前作出之任何租賃付款(扣除任何已收取租賃優惠)。

本集團於租賃開始日期起至使用權資產可使用年期屆滿或租期屆滿(以較早者為準)止期間按直線基準將使用權資產進行折舊，除非本集團可合理確定將於租期屆滿時取得所有權則另作別論。本集團亦於存在減值跡象時，對使用權資產進行減值評估。

於開始日期，本集團按於該日尚未支付租賃付款之現值計量租賃負債，採用租賃隱含之利率或(倘該利率不能輕易釐定)本集團之增量借貸利率進行貼現。

納入租賃負債計量之租賃付款包固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、基於指數或利率之可變付款及剩餘價值擔保下預期應付之款項。

於初始計量後，負債將就作出之租賃付款予以調減及就租賃負債產生之利息成本予以上調。負債將予重新計量，以反映任何重新評估或租賃修訂，或實質固定付款有否變動。

於重新計量租賃時，相關調整於使用權資產或損益(倘使用權資產已調減為零)反映。

4. 主要會計政策(續)

4.8 租賃(續)

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人所訂立租賃之計量及確認(續)

本集團已選擇採用可行權宜法將短期租賃及低價值資產租賃入賬。本集團並無確認使用權資產及租賃負債，而是按租賃年期以直線法將該等租賃的相關付款於損益內確認為開支。短期租賃乃租期為12個月或以下之租賃。低價值資產包括辦公室設備、員工位於中國之住處及員工之車輛。

可退回租賃按金付款乃根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

使用權資產於綜合財務狀況表內非流動資產下分開呈列。租賃土地之預付租賃款項呈列為非流動資產項下之「土地使用權」。

(b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營或融資租賃。

倘租賃轉移相關資產所有權附帶之絕大部分風險及回報，則分類為融資租賃；倘租賃並無轉移有關風險及回報，則分類為經營租賃。

本集團亦自投資物業經營租賃賺取租金。租金收入於租賃年期以直線法確認。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.9 待售或發展中物業及其他合約成本

(i) 待售或發展中物業

待售或發展中物業按成本與可變現淨值兩者間較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項(符合香港財務報告準則第16號之使用權資產之定義及指相關付款能夠可靠計量之長期土地租賃預付款)、建築成本、資本化借貸成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃為日常業務過程中之估計售價減去估計完成成本及完成銷售所需之估計成本後所得之數額。

於完成時，有關發展中物業按賬面值重新分類至待售物業。

(ii) 其他合約成本

其他合約成本乃獲取客戶合約的增支成本或履行客戶合約的成本，有關成本並無如待售或發展中物業(見附註4.9(i))或物業、廠房及設備(見附註4.5)資本化。

獲取合約的增支成本為本集團用以取得與客戶的合約的成本，增支銷售佣金等有關金額將不會於合約確認前產生。倘獲取客戶合約的增支成本與未來報告期間將予確認的收益有關，則該成本於產生時資本化，而成本亦預期將予收回。獲取合約的其他成本則於產生時支銷。

倘成本直接與現有合約或可特定識別的預計合約相關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將被收回，則履約成本會予以資本化。與現有合約或可特定識別的預計合約直接相關的成本可能包括直接勞工、直接物料、成本分配、可明確向客戶收取的成本及僅因本集團訂立合約而產生的其他成本(如付款予分包商)。其他未如待售或發展中物業或物業、廠房及設備資本化的履約成本於產生時支銷。

已資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。減值虧損於合約成本資產的賬面值超出以下項目淨額時確認：(i)本集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取的代價餘額，減(ii)直接與提供該等貨品或服務有關且尚未確認為開支的任何成本。

4. 主要會計政策(續)

4.9 待售或發展中物業及其他合約成本(續)

(ii) 其他合約成本(續)

本集團應用香港財務報告準則第15號第94段的可行權宜法，倘本集團原本另行確認的資產攤銷期間在包括合約訂立日期的相同報告期內，則取得有關出售已落成物業及服務的合約的增支成本於產生時確認為開支。

已資本化合約成本的攤銷於確認資產相關收益時從損益內扣除。有關收益確認的會計政策載於附註4.14。

4.10 金融工具

確認及終止確認

當本集團為金融工具合約條文訂約方時，確認金融資產及金融負債。

於以下情況終止確認金融資產：倘收取來自金融資產之現金流量之合約權利屆滿或本集團轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報時；或倘本集團既無轉讓亦無保留金融資產所有權之絕大部分風險及回報，惟並無保留對該等金融資產之控制。

金融負債於相關合約規定之責任已經終絕、解除、註銷或到期時終止確認。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.10 金融工具(續)

金融資產

金融資產之分類及初步計量

除並無包含重大融資部分之應收貿易款項乃根據香港財務報告準則第15號按交易價格計量外，所有金融資產均初步按公平值計量，如為並非按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)之金融資產，加上收購金融資產直接應佔之交易成本。按公平值列入損益列賬之金融資產之交易成本於綜合損益表內支銷。

本集團將其金融資產分類為(i)按攤銷成本；(ii)按公平值列入損益；或(iii)按公平值列入其他全面收入(「按公平值列入其他全面收入」)。有關分類取決於(i)實體管理金融資產之業務模式；及(ii)金融資產之合約現金流量特徵。

金融資產所有於損益確認的相關收入及開支均於融資成本、融資收入或其他財務項目內呈列，惟應收租金之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)於綜合損益表內分開呈列，即分開呈列為「應收租金預期信貸虧損之減值虧損」。

金融資產之後續計量

債務投資

按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產符合下列條件(且並非指定為按公平值列入損益)，則該資產按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之業務模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

於初步確認後，該等資產採用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入於綜合損益表列入融資收入。倘貼現影響微乎其微，則貼現可忽略不計。本集團之現金及現金等值項目、受限制銀行存款、於一間金融機構之已質押存款、應收租金以及其他應收款項均屬於此類金融工具。

4. 主要會計政策(續)

4.10 金融工具(續)

金融資產(續)

按公平值列入損益之金融資產

以「持作收取」或「持作收取及出售」以外之業務模式持有之金融資產歸類為按公平值列入損益。此外，不論業務模式，其合約現金流量並非純粹為支付本息之金融資產以按公平值列入損益之方式列賬。所有衍生金融工具均歸入此類別。

股本投資

股本證券投資被分類為按公平值列入損益，除非該股本投資並非持作買賣，並在初步確認投資時本集團選擇指定該投資為按公平值列入其他全面收入(不可劃轉)，以致後續公平值變動於其他全面收入確認及於權益項下之「公平值儲備－不可劃轉」累計。這種選擇是以個別工具基準進行，但只有當投資符合發行人角度下之股本定義時方可進行。

按公平值列入其他全面收入之股本工具毋須進行減值評估。於「公平值儲備－不可劃轉」之累計收益或虧損將不會於出售股本投資時重新分類至損益，而將會轉撥至累計虧損。

該等股本工具投資之股息乃於本集團收取股息之權利確立時在損益內確認。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.10 金融工具(續)

金融負債

金融負債之分類及計量

金融負債乃根據所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則有關金融負債之定義分類。本集團之金融負債包括應付貿易款項、其他應付款項及應計費用、應付一間聯營公司款項、借貸及租賃負債。

金融負債(租賃負債除外)初步按公平值計量，並在適當情況下就交易成本作出調整，除非本集團指定某項金融負債為按公平值列入損益則作別論。

其後，金融負債(租賃負債除外)採用實際利率法按攤銷成本計量，惟指定為按公平值列入損益之衍生工具及金融負債於其後按公平值列賬，相關收益或虧損於損益內確認(指定作為有效對沖工具之衍生金融工具除外)。

所有利息相關開支及(如適用)工具公平值變動乃於綜合損益表呈報並列入融資成本或融資收入。

租賃負債之會計政策載於附註4.8。

借貸

借貸初步按公平值(扣除已產生交易成本)確認，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債務結算日期遞延至報告期後至少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

4. 主要會計政策(續)

4.10 金融工具(續)

金融負債(續)

金融負債之分類及計量(續)

可換股票據

可換股票據賦予持有人權利按固定換股價將貸款轉換為固定數目之股本工具，此被視為複合金融工具，其包含負債及權益部分。於發行日期，負債部分之公平值利用類似非可換股債務之當前市場息率估計。發行可換股票據之所得款項與撥入負債部分之公平值兩者之差額(即持有人將該等票據轉換為本集團權益之內嵌選擇權)，乃計入權益作為「可換股票據之權益部分」。負債部分其後以實際利率法按攤銷成本列賬，直至於獲轉換或贖回時對銷為止。

交易成本根據發行當日之相關賬面值於可換股票據之負債及權益部分之間分配。有關權益部分之數額直接於權益中扣除。

可換股票據屆滿時，可換股票據儲備直接解除至累計虧損。

貿易及其他應付款項及應計費用以及應付一間聯營公司款項

貿易及其他應付款項及應計費用以及應付一間聯營公司款項最初按公平值確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則按成本列賬。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.11 金融資產減值

香港財務報告準則第9號之減值規定採用更具前瞻性之資料確認預期信貸虧損－「預期信貸虧損模式」。屬此範疇內之工具包括按攤銷成本計量之貸款及其他債務金融資產以及應收租金。

於評估信貸風險及計量預期信貸虧損時，本集團考量更為廣泛之資料，包括過往事件、現時狀況以及影響有關工具未來現金流量預期可收回性之有理據合理預測。

預期信貸虧損按下列任一基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：報告日期後12個月內可能發生之違約事件而導致之預期虧損；及
- 全期預期信貸虧損：預期信貸虧損模式適用項目之預計年期內所有可能違約事件而導致之預期虧損。

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險之金融工具(「第一階段」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低之金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」涵蓋於報告日期出現減值之客觀證據之金融資產。

就第一階段類別確認「12個月預期信貸虧損」，而就第二階段類別確認「全期預期信貸虧損」。

預期信貸虧損之計量乃按金融工具預期年期內信貸虧損之概率加權估計釐定。

4. 主要會計政策(續)

4.11 金融資產減值(續)

應收租金

本集團應用簡化法計算預期信貸虧損，並於各報告日期基於全期預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產年期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。應收租金之預期信貸虧損乃根據本集團回收款項的過往經驗、與應收款項違約相關的經濟狀況的可觀察變化單獨進行評估，及／或就前瞻性因素進行調整。

按攤銷成本計量之其他金融資產

本集團按12個月預期信貸虧損計量其他應收款項之虧損撥備，除非自初步確認以來信貸風險顯著增加，在此情況下則按相當於全期預期信貸虧損之金額計量虧損撥備。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃基於自初步確認以來違約之可能性或風險有否顯著增加。

於評估自初步確認以來信貸風險有否顯著增加時，本集團將於報告日期金融資產發生之違約風險與於初步確認日期金融資產發生之違約風險進行比較。在進行有關評估時，本集團考慮合理且有依據之定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須付出過多成本或努力即可取得之前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險有否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(倘可取得)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標之顯著惡化，如信貸利差、債務人之信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降之監管、業務、財務、經濟狀況或技術環境之現有或預測不利變化；及
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.11 金融資產減值(續)

按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

儘管存在上述情況，倘債務工具於各報告期末被釐定為具有低信貸風險，本集團假設債務工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。倘債務工具違約風險偏低、借款人有強大能力於短期履行其合約現金流量責任，及較長期之經濟及業務狀況存在不利變動，可能但未必會削弱借款人達成其合約現金流量責任之能力，則債務工具之信貸風險被釐定為偏低。

內部信貸風險管理方面，當內部編製或來自外部資料來源之資料顯示債務人不大可能向債權人(包括本集團)悉數還款(並無計及本集團持有之任何抵押品)時，本集團認為發生違約事件。

應收租金及按攤銷成本計量之其他金融資產之預期信貸虧損評估之詳細分析載於附註45(c)。

4.12 合約負債

倘於本集團確認相關收益前客戶支付代價，則確認合約負債(見附註4.14)。倘本集團於確認相關收益前擁有無條件權利收取代價，亦確認合約負債。於此情況下，相應之應收款項亦予以確認(見附註4.10)。

對於與客戶訂立之單一合約，會呈列淨合約資產或淨合約負債。對於多份合約，不相關合約之合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

倘合約包括一項重大融資部分，合約餘額包括根據實際利率法計算的應計利息(見附註4.14)。

4. 主要會計政策(續)

4.13 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款以及可隨時轉換為已知現金金額且承擔較小價值變動風險之短期高流通投資，其原定到期日為三個月或以內。

4.14 收益確認

收益乃指年內獲授電影使用權之發票淨值、所提供服務之價值、物業銷售及已收及應收自投資物業之租金收入(減增值稅)。

本集團遵循五個步驟釐定是否確認收益：

1. 確定客戶合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格
4. 按履約責任分配交易價格
5. 當／隨履約責任履行而確認收益

當(或隨)本集團透過向其客戶轉移所承諾貨品或服務履行履約責任時，即於一個時間點或一段時間內確認收益。

本集團收益及其他收入確認政策之進一步詳情如下：

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.14 收益確認(續)

銷售物業之收入

收益按與客戶訂立之合約中訂明之代價計量及所確認體現向客戶轉移所承諾貨品或服務之收益金額，應反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。

對於在某時點轉移物業控制權之物業發展及銷售合約，收益於客戶獲得已完工物業之控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

對於客戶支付款項與轉移所承諾物業或服務之間期限超過一年之合約，就為本集團提供重大融資利益之重大融資部分之影響調整交易價格，根據該合約確認之收益包括按實際利率法就合約負債應計之利息開支。

於交付物業予客戶前自買家收取之按金及分期付款為合約負債。

電影發行及授權使用之收入

電影及電視劇之發行及廣播權之版權收入乃於本集團收取付款之權利獲得確立時確認，即通常於交付電影底片予客戶時確認，惟須視乎有關協議之條款而定。

電影菲林沖印之收入

提供電影菲林沖印服務之收入乃於提供服務時確認。

租金收入

投資物業之租金收入，以直線法按租期於綜合損益表中確認。

4. 主要會計政策(續)

4.14 收益確認(續)

利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。就並無信貸減值之按攤銷成本計量之金融資產而言，乃就該資產之總賬面值應用實際利率計算。

股息收入

股息收入於股東收取款項權利確立時確認。

4.15 僱員福利

僱員應享有之假期

僱員應享有之年假及長期服務假期在僱員應享有時確認。本集團就截至報告期結束時止僱員因提供服務而應享有之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員享有之病假及產假於休假時方予確認。

退休金責任

本集團向所有合資格僱員參與之定額供款退休計劃作出供款。本集團與僱員對計劃之供款乃按僱員基本薪金之若干百分比計算。於損益內扣除之退休福利計劃成本乃指本集團應付基金之供款。

終止合約福利

終止合約福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認重組成本及涉及支付終止合約福利時(以較早日期為準)確認。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.16 以股份為基礎之付款

本集團向若干董事及僱員作出股本結算以股份為基礎之付款。股本結算以股份為基礎之付款按授出日期權益工具之公平值計量(不包括以非市場為基礎之歸屬條件之影響)。於授出權益結算以股份為基礎之付款當日釐定之公平值，乃依據本集團對其最終歸屬股份所作估計，並就以非市場為基礎之歸屬條件之影響作出調整，以直線法於歸屬期內支銷。

4.17 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部份成本，直至該等資產大致上可供投入作擬定用途或出售時為止。從特定借貸於支付合資格資產之開支前而作出之短暫投資所賺取之投資收入乃從可撥充資本之借貸成本中扣除。

倘一般性借入資金用於獲取一項合資格資產，可撥充資本之借貸成本數額乃透過就該項資產之支出應用資本化比率而釐定。資本化比率乃適用於本集團借貸(於有關期間內尚未償還)之借貸成本之加權平均數，惟指定為獲取合資格資產而作出之借貸則除外。

所有其他借貸成本均於所產生期間之損益內確認。

4. 主要會計政策(續)

4.18 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支項目及毋須課稅或不可扣稅之項目，故應課稅溢利與損益所確認之溢利不同。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已生效或實際上已生效之稅率計算。

釐定平均稅率需要估計(i)現有暫時差額之撥回時間及(ii)該等年度之未來應課稅溢利金額。未來應課稅溢利估計包括：

- 扣除暫時差額撥回的收入或虧損；及
- 現有暫時差額撥回。

即期稅項資產及即期稅項負債於且僅於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可將已確認金額抵銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

遞延稅項為就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時性差異確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利，以致可扣稅暫時性差異、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可予動用時確認。若於一項交易中，因商譽或初步確認其他資產及負債(業務合併除外)而引致之暫時性差異不影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅暫時性差異予以確認，惟本集團能控制暫時性差異之撥回及暫時性差異可能於可見未來不會撥回則除外。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.18 稅項(續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算，該稅率乃基於已於報告期末生效或實際上已生效之稅率而得出。遞延稅項於損益內確認，惟遞延稅項與於其他全面收入或直接於權益內確認之項目有關則除外，在該情況下，遞延稅項亦會於其他全面收入或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按本集團預計於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可予折舊及以本集團之業務模式(其業務目標乃於隨著時間流逝耗用投資物業內含之絕大部份經濟利益，而非透過銷售)持有的情況下，有關假設被否定。倘假定被否定，該投資物業之遞延稅項根據將收回物業之預期方式計量。

當可合法將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷時，並當其與同一稅務機關所徵收之所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債方可互相抵銷。

4.19 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有物業開發開支)之土地增值按介乎30%至60%之累進稅率徵收。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就中國企業所得稅(「企業所得稅」)而言為可扣減開支。

4. 主要會計政策(續)

4.20 非金融資產減值

非金融資產(包括物業、廠房及設備、使用權資產、於聯營公司之投資、其他合約成本、土地使用權以及本公司於附屬公司之投資)之賬面值於各報告日期審閱以釐定是否存在減值跡象，及倘資產減值，則其透過綜合損益表作為開支撇減至其估計可收回金額，除非相關資產以重估金額列賬，在此情況下，減值虧損被視作重估減值。可收回金額就個別資產釐定，惟倘資產並無產生大致獨立於其他資產或一組資產之現金流入則除外。倘為此情況，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。可收回金額為使用價值及公平值減出售個別資產或現金產生單位成本兩者中之較高者。

使用價值為資產／現金產生單位之估計日後現金流量之現值。現值乃採用反映其減值正在計量之資產／現金產生單位之貨幣時間價值及特定風險之除稅前貼現率計算。

現金產生單位之減值虧損首先分配至單位商譽，其後按比例分配至現金產生單位之其他資產。如可識別合理及一致的分配基準，公司資產會獲分配至個別現金產生單位，否則會分配至可識別合理及一致分配基準的現金產生單位最小組別。因估計有利變動引致之可收回金額之其後增加以撥回減值為限計入損益，惟資產之賬面值不得超過應已釐定之賬面值(經扣除折舊或攤銷)，除非相關資產以重估金額列賬，在此情況下，減值虧損撥回被視作重估增值。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.21 撥備及或然負債

倘若本集團因過往事件致使現時負有法律或推定責任而可能須要以經濟利益流出支付負債，在可作出可靠估計時，便會就未有確定時間或金額之負債確認撥備。倘金錢時值屬重大時，則撥備會按預期用以支付負債之支出之現值入賬。

所有撥備於各報告日期均會作出檢討及調整，以反映當前最佳估計。

倘須要流出經濟利益之可能性不大，或未能可靠估計有關金額，則除非流出經濟利益之可能性極微，否則有關責任將列作或然負債披露。除非流出經濟利益之可能性極微，否則需待日後某一宗或多宗事件是否實現後方能確認之可能產生責任亦會披露為或然負債。

4.22 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份代價金額確認，當中已扣除與發行股份相關之任何交易成本(扣減任何相關所得稅利益)，惟以股本交易直接應佔增加成本為限。

4. 主要會計政策(續)

4.23 有關連人士

就該等綜合財務報表而言，在以下情況下，有關方被視為與本集團有關連：

- (a) 有關方為一名人士或該人士之近親家庭成員，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 是本集團或本集團母公司主要管理人員之成員。
- (b) 有關方為實體，及倘下列任一條件適用：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
 - (iii) 該實體與本集團均為同一第三方之合營公司。
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為以本集團或本集團關聯實體之僱員為受益人之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)項指明人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項指明之人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。
 - (viii) 該實體或其為一部分之集團之任何成員公司為本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士之近親家庭成員指在與該實體進行交易時預期可影響該人士或可受該人士影響之家庭成員。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

4.24 政府補助

當可合理保證補助將可收取及本集團將遵守所有附帶條件時，政府補助乃按公平值確認。政府補助會遞延處理且於將補助與彼等擬補償之成本匹配所需之期間於損益內確認。有關資產建設的政府補助於綜合財務狀況表計入其他應付款項作為「遞延政府補助」，並自資產賬面值中扣除，其後於資產可使用年期以減少折舊開支的方式於損益內實際確認。

有關收入之政府補助於綜合損益表中「其他收入及收益」項下以總額列示。

4.25 已終止經營業務

已終止經營業務是指本集團出售或分類為持作出售之組成部分。該部分包含可與本集團其他部分明確區分之業務及現金流量，並代表一項獨立之主要業務或主要經營地區，或是擬出售一項獨立之主要業務或主要經營地區的單一協調計劃的一部分，或僅為轉售而收購的附屬公司。

當一項業務被分類為已終止經營業務，便會在綜合損益表中以單一金額列示，並包括下列各項之總和：(i)已終止經營業務之除稅後溢利或虧損及(ii)按公平值減出售成本計量或於出售構成已終止經營業務的資產或出售組別時所確認的除稅後收益或虧損。

4.26 分部呈報

本集團定期向執行董事報告內部財務資料，以就本集團業務組成部分作出資源分配及審閱該等組成部分的表現，而本集團則根據該等資料識別經營分部及編製分部資料。向執行董事報告之內部財務資料的業務組成部分乃按本集團的主要產品及服務線釐定。

5. 重大判斷及關鍵估計

5.1 應用會計政策之重大判斷

於應用會計政策過程中，董事已作出以下對綜合財務報表中所確認金額具有重大影響之判斷(涉及估計(見下文)之判斷除外)。

(a) 持續經營考慮

於應用本集團會計政策時，除涉及估計者外，管理層已假設本集團來年將能夠按持續經營基準營運以編製綜合財務報表，該假設為一項重大判斷，其對綜合財務報表確認的金額具有最重大的影響。評估持續經營假設涉及董事於某一特定時間點就固有不確定性的事件或條件的未來結果作出判斷。董事認為本集團有能力按持續經營基準繼續營運，而個別或共同可能對持續經營假設構成重大疑問並可能產生業務風險的重大事件或條件載於綜合財務報表附註2.1。

(b) 投資分類

釐定於另一家公司之投資應否分類為於聯營公司之投資，需要作出判斷。管理層考慮投資者與投資對象之間關係所涉及的各個方面，以釐定本集團是否對投資對象具有重大影響力。重大影響力為參與投資對象的財務及營運決策之權力，而非對該等政策之控制權或共同控制權。管理層經已作出評估，並認為現時對其聯營公司作出之會計處理方式實屬恰當。

偉恆發展有限公司(「偉恆發展」)及上海嘉貫添祁投資中心(有限合夥)(「上海嘉貫」／「合夥企業」)按聯營公司入賬處理，原因為本集團對該等實體擁有重大影響力，但並無控制或共同控制該等公司。由於偉恆發展之絕大多數董事乃由各自之主要股東提名，故本集團並無控制或共同控制偉恆發展。至於上海嘉貫，本集團透過其投票權參與決策程序，對合夥企業實施重大影響力。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

5.1 應用會計政策之重大判斷(續)

(c) 或然預扣企業所得稅撥備

誠如綜合財務報表附註20及43所述，2016年本集團收購偉恆發展及其中國附屬公司49%之權益，但尚未向中國稅務機關報告相關交易。根據中國相關稅務法律法規，中國稅務機關可就未繳納之企業所得稅施加50%至3倍之處罰。

經諮詢中國法律顧問後，董事認為本集團已大致履行企業所得稅預扣責任，並就未預扣部分作出充分撥備，從而將處罰風險控制至合理較低水平。

董事得出結論，於2020年及2019年12月31日，本集團不太可能須支付罰款，亦無須計提有關任何罰款的撥備。因此，董事將潛在罰款分類為或然負債，並在附註43中按此披露。

(d) 發展中物業之法定所有權

誠如綜合財務報表附註21所述，於2020年12月31日，本集團未能於土地出讓協議中規定期限內發展一幅土地，土地賣方(「土地賣方」)可發出沒收土地的法令並對本集團施加若干處罰。由於政府的居民安置補償程序尚未完成，且本集團爭取於年內透過自政府機構獲得施工許可證開發部分土地，相關土地的監管機構尚未啟動閒置土地調查程序。根據本集團中國法律顧問，董事認為分類為相關土地被閒置及／或遭受相關政府機構施加處罰的風險相對較低。董事認為，於2020年及2019年12月31日無需就土地確認處罰撥備。

(e) 釐定租約之貼現率

於釐定貼現率時，本集團須於租賃開始日期就釐定貼現率行使大量判斷，當中計及相關資產之性質和租賃之條款及條件。

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

5.2 不確定估計之主要來源

下文討論有關未來之主要假設及於報告期末之其他不確定估計之主要來源，而該等假設及不確定估計存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險

(a) 估計投資物業之公平值

投資物業之公平值採用直接比較法釐定，包括問價折價、年期、規模及現有租賃。有關判斷及假設之詳情於附註46(c)披露。

投資物業於2020年12月31日之賬面值為207,390,000港元(2019年：223,489,000港元)。

(b) 物業、廠房及設備之可使用年期及折舊

管理層會釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期以及相關折舊開支。該估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備實際使用年期之過往經驗及參考行業慣例而作出，並可能會因技術創新及競爭對手因應行業週期所作行動而有重大改變。

倘可使用年期較之前的估計年期為短，則管理層會提高折舊開支，或將已報廢或出售的技術過時或非策略資產撤銷或撤減。

物業、廠房及設備於2020年12月31日之賬面值為397,281,000港元(2019年：406,507,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

5.2 不確定估計之主要來源(續)

(c) 物業、廠房及設備以及土地使用權之減值

本集團每年評估物業、廠房及設備以及土地使用權有無任何減值跡象。可收回金額(如需要)根據使用價值計算或市場估值釐定。該等計算須運用判斷及估計。

於釐定資產減值時，尤其於評估：(i)是否已出現任何事件顯示有關資產價值可能無法收回；(ii)可收回金額(即公平值減出售成本或估計繼續在業務中使用資產所帶來的未來現金流量現值淨額二者中的較高者)是否足以支持資產賬面值；及(iii)編製現金流量預測所用主要假設是否恰當，包括該等現金流量預測是否以適當利率折現時，管理層須作出判斷。管理層所選擇用作評估減值之假設(包括折現率)若有所變化，或會對減值測試所使用之現值淨額造成重大影響，從而影響本集團財務狀況及經營業績。倘預測表現及相應未來現金流量預測有重大不利變動，該減值需於綜合損益表扣除。

截至2020年12月31日止年度，分別就物業、廠房及設備以及土地使用權計提減值撥備68,769,000港元(2019年：零港元)及7,654,000港元(2019年：零港元)。

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

5.2 不確定估計之主要來源(續)

(d) 待售或發展中物業之可變現淨值

本集團將待售或發展中物業撇減至根據該等物業之可變現能力評估計算的可變現淨值。

待售或發展中物業之可變現淨值計及根據管理層經驗計算的完工成本及根據現行市況計算的銷售淨值。倘完工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少，此情況可能導致待售或發展中物業撇減至可變現淨值。

倘發生顯示結餘可能不獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減須採用判斷及估計。倘預期與原有估計有所差異，則於有關估計變動的期間對待售或發展中物業之賬面值作出調整。

截至2020年12月31日止年度並無作出減值(2019年：截至2019年12月31日止年度發展中物業撇減33,059,000港元)。

(e) 應收租金減值

管理層定期檢討應收租金之可收回程度及／或賬齡分析。當有客觀證據證明資產出現減值時，則於綜合損益表中確認估計不可收回金額之適當減值。

於釐定有否減值虧損客觀證據時，本集團管理層按前瞻基準釐定應收租金減值撥備，並自初始確認資產起確認預期全期虧損。應收租金的預期信貸虧損乃根據本集團回收款項的過往經驗、與應收款項違約相關的經濟狀況的可觀察變化單獨進行評估，及／或就前瞻性因素進行調整。於作出判斷時，管理層會考慮可取得之合理可靠前瞻性資料，例如租戶經營業績之實際或預期重大變動、業務及租戶財務狀況之實際或預期重大不利變動。於各報告日期，本集團管理層將更新歷史觀察所得違約率，並分析前瞻性估計變動。

於2020年12月31日，應收租金之減值撥備為7,939,000港元(2019年：8,345,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

5.2 不確定估計之主要來源(續)

(f) 於聯營公司投資之減值

於各報告期末，本集團審查內部及外部資料來源，以識別顯示本集團於聯營公司的投資可能出現減值之跡象。

於聯營公司之投資之可收回金額按使用價值與公平值減出售成本兩者較高者計算。於釐定使用價值時，實體會估計：(a)其應佔聯營公司預期將產生之估計未來現金流量之現值及出售所得款項，或(b)將收取之股息預期將產生之估計未來現金流量之現值及出售所得款項。任何減值虧損將透過撇減於聯營公司的投資予以確認。

截至2020年12月31日止年度，已就於聯營公司之投資計提減值虧損250,889,000港元(2019年：133,033,000港元)。

(g) 所得稅(包括土地增值稅)

本集團主要須繳納香港及中國等法定司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大估計。許多交易及計算方式未能確定最終稅項。本集團估計會否出現額外應繳稅項，從而確認預期稅務審核事宜之責任。

倘該等事宜之最終稅務結果與最初錄得之款額有所差異，有關差額將會影響作出有關決定期內之即期及遞延所得稅資產及負債。

截至2020年及2019年12月31日止年度，所得稅5,386,000港元(2019年：1,653,000港元)乃根據本集團業務之估計溢利計入損益。

6. 分部資料

就管理而言，本集團現由三個業務單位：(i)物業租務、(ii)物業和酒店發展以及(iii)集中供熱所組成。

於截至2019年12月31日止年度，繼出售於Mandarin International Motion Picture Holdings Limited之全部股本權益後，兩個經營分部(電影發行及授權使用以及電影菲林沖印)已終止經營。所呈報分部資料並無包含該等已終止經營業務之任何金額。

管理層獨立監控其經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部績效時乃按可呈報分部溢利／(虧損)進行評估，即計量經調整除所得稅前溢利／(虧損)。計量除所得稅前溢利／(虧損)時所採用之方法與計量本集團除所得稅前溢利／(虧損)所採用者一致，惟融資收入、融資成本以及總部及公司開支及若干其他收入則不包含於該計量。

分部資產並無包括受限制銀行存款、現金及現金等值項目及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃按集團層面管理。

分部負債並無包括其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃按集團層面管理。

分部間之銷售及轉讓乃參考按當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

截至2020年12月31日止年度

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	總計 千港元
分部收益：				
按收益確認時間分類之來自 客戶合約之外部收益				
— 某一時間點	—	64,768	—	64,768
來自其他來源之外部收益	15,698	—	—	15,698
收益總計	15,698	64,768	—	80,466
分部業績	(235,214)	(116,931)	(34,889)	(387,034)
未分配公司支出				(19,268)
融資收入				266
融資成本				(196,539)
除所得稅前虧損				(602,575)
所得稅抵免				5,386
年度虧損				(597,189)

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

於2020年12月31日

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產及負債：					
分部資產	218,024	2,595,898	–	56,842	2,870,764
於聯營公司之投資	678	–	257,112	–	257,790
分部負債	352,101	1,855,732	–	794,192	3,002,025
其他分部資料：					
資本開支					
– 自有資產	–	27,773	–	27	27,800
折舊					
– 自有資產	243	112	–	255	610
– 使用權資產	1,737	–	–	3,393	5,130
投資物業之公平值虧損	29,243	–	–	–	29,243
於聯營公司投資之減值虧損	213,059	–	37,830	–	250,889
在建工程之減值虧損	–	68,769	–	–	68,769
土地使用權之減值虧損	–	7,654	–	–	7,654
應佔聯營公司溢利	–	–	2,957	–	2,957

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

截至2019年12月31日止年度

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	總計 千港元
分部收益：				
按收益確認時間分類之來自 客戶合約之外部收益				
— 某一時間點	—	23,313	—	23,313
來自其他來源之外部收益	16,606	—	—	16,606
收益總計	16,606	23,313	—	39,919
分部業績	(15,676)	(47,722)	(130,457)	(193,855)
未分配公司支出				(1,600)
融資收入				174
融資成本				(96,076)
除所得稅前虧損				(291,357)
所得稅抵免				1,653
年度虧損				(289,704)

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

於2019年12月31日

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產及負債：					
分部資產	234,896	2,039,846	–	23,548	2,298,290
於聯營公司之投資	216,327	–	291,462	–	507,789
分部負債	67,647	1,311,359	–	729,436	2,108,442
其他分部資料：					
資本開支					
– 自有資產	–	34,577	–	37	34,614
– 使用權資產	4,761	–	–	11,177	15,938
折舊					
– 自有資產	299	155	–	449	903
– 使用權資產	1,752	–	–	3,326	5,078
發展中物業撇減	–	33,059	–	–	33,059
投資物業之公平值虧損	14,060	–	–	–	14,060
於聯營公司投資之減值虧損	–	–	133,033	–	133,033
應佔聯營公司溢利	–	–	2,584	–	2,584

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(a) 地區資料

2020年

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
收益	–	80,466	80,466
非流動資產(金融工具除外)	4,209	907,598	911,807
資本開支	27	27,773	27,800

2019年

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
收益	27	39,892	39,919
非流動資產(金融工具除外)	8,329	1,196,885	1,205,214
資本開支	11,214	39,338	50,552

(b) 有關主要客戶之資料

本集團客戶基礎包括一名(2019年：一名)物業租務分部之客戶，與其之交易超過本集團總收益之10%。於截至2020年12月31日止年度，來自該客戶之收益為約12,620,000港元(2019年：12,732,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

7. 收益、其他收入及收益

收益乃指年內物業銷售及已收及應收自投資物業之租金收入(減增值稅)之發票淨值。

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
來自客戶合約之收益			
物業銷售		64,768	23,313
來自其他來源之收益			
物業租金收入		15,698	16,606
		80,466	39,919
其他收入及收益			
出售物業、廠房及設備之收益		—	13,839
政府補助—保就業計劃之補助	(i)	605	—
外匯匯兌收益淨值		7,388	—
其他		2,111	4,167
		10,104	18,006

附註：

- (i) 於截至2020年12月31日止年度，本集團收取香港政府設立的防疫抗疫基金保就業計劃資金援助約605,000港元。該筆資金乃為企業提供財務援助，以挽留可能被裁員的員工。根據補貼條款，本集團於補貼期間不得裁員並須將所有資金用於支付員工薪金。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

8. 融資成本－淨值

	2020年 千港元	2019年 千港元
融資成本：		
須於5年內全數償還之銀行借貸利息	12,868	24,112
其他借貸利息	151,792	101,413
可換股票據之利息	–	5,555
租賃負債之融資費用	763	1,078
合約負債之重大融資部分	38,007	–
外匯匯兌差額，淨值	(3,407)	(1,498)
	200,023	130,660
減：合資格資產資本化金額	(3,484)	(34,584)
融資成本總值	196,539	96,076
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(104)	(42)
來自按攤銷成本計量之金融資產之利息收入	(162)	(132)
融資收入總值	(266)	(174)
融資成本－淨值	196,273	95,902

用於撥付本集團物業發展項目所需資金之貸款之借貸成本，已於年內按資本化率8.55%（2019年：8.55%）撥充資本。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

9. 按性質分類之開支

	2020年 千港元	2019年 千港元
僱員福利支出(不包括董事酬金):		
工資及薪金	13,678	16,111
退休金成本—定額供款計劃及社會保障成本(附註)	442	809
	14,120	16,920
租賃費用:		
短期租賃及於2019年1月1日初次應用香港財務報告準則 第16號時租期少於12個月的租賃	49	614
低價值項目租賃	327	290
總租賃費用	376	904
折舊:		
自有資產(附註15)	610	903
使用權資產(附註16)^	5,130	4,580
總折舊	5,740	5,483
董事酬金(附註10(a))	3,585	4,187
核數師酬金	1,890	1,931
出售物業之成本(附註21)*	64,267	23,313
產生租金收入之投資物業之直接經營開支*	2,530	2,630
專業費用	6,113	5,859
向一名承包商作出之補償(附註43(ii))	30,829	—
銷售及營銷支出	7,469	3,222
其他	7,262	9,341
總銷售成本、行政支出以及銷售及營銷支出	144,181	73,790

附註：概無根據強積金計劃被沒收的供款可用於抵減未來年度應付的供款。

* 本年度出售物業之成本及產生租金收入之投資物業之直接經營開支計入綜合損益表之「銷售成本」中。

^ 由於一項使用權資產為本集團提供予其僱員之員工住房，故該使用權資產折舊約498,000港元(2019年：498,000港元)計入「工資及薪金」中。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士以及董事權益

根據香港公司條例第383(1)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事及行政總裁酬金如下：

(a) 董事及行政總裁酬金

	2020年 千港元	2019年 千港元
袍金	312	312
其他酬金：		
薪金及津貼	3,255	3,857
退休金成本—定額供款計劃	18	18
	3,585	4,187

2020年

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休金計劃 僱主供款 千港元	總計 千港元
執行董事：				
向俊杰先生	—	600	18	618
錢凌玲女士	—	1,155	—	1,155
張立先生	—	1,500	—	1,500
	—	3,255	18	3,273
獨立非執行董事：				
徐沛雄先生	120	—	—	120
鄧炳森先生	96	—	—	96
趙善能先生	96	—	—	96
	312	—	—	312
	312	3,255	18	3,585



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士以及董事權益(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

2019年

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休金計劃 僱主供款 千港元	總計 千港元
執行董事：				
向俊杰先生	–	600	18	618
錢凌玲女士	–	1,560	–	1,560
張立先生	–	1,697	–	1,697
	–	3,857	18	3,875
獨立非執行董事：				
徐沛雄先生	120	–	–	120
鄧炳森先生	96	–	–	96
趙善能先生	96	–	–	96
	312	–	–	312
	312	3,857	18	4,187

年內本公司董事錢凌玲女士放棄其酬金470,000港元(2019年：零港元)。

本集團年內並無向任何董事支付酬金(2019年：無)，作為加入或加盟本集團或作為離職補償。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士以及董事權益(續)

(b) 五名最高薪酬人士之薪酬

於2020年，本集團五位最高薪酬人士當中，兩位(2019年：兩位)為董事，彼等薪酬載於附註10(a)分析中。年內，應付予餘下三位(2019年：三位)人士之薪酬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
薪金及津貼	3,145	3,713
退休金成本—定額供款計劃	115	167
	3,260	3,880

三位(2019年：三位)最高薪酬人士之薪酬介乎以下範圍：

	2020年	2019年
薪酬範圍(按港元計)		
1,000,001港元–1,500,000港元	3	2
1,500,001港元–2,000,000港元	–	1

11. 所得稅抵免

	2020年 千港元	2019年 千港元
即期稅項—中國		
年內支出	953	91
遞延稅項(附註33)	(6,339)	(1,744)
稅項抵免總額	(5,386)	(1,653)

由於本集團於香港並無估計應課稅溢利，故無需計提香港利得稅撥備。

本集團於中國大陸所進行營運之適用稅率為25%。其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在之司法權區之現行稅率計算。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

11. 所得稅抵免(續)

本公司及其大多數附屬公司使用所在司法權區法定稅率計算之除所得稅前虧損所適用之所得稅抵免與所得稅抵免之對賬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
除所得稅前虧損	(602,575)	(291,357)
按法定稅率計算之稅項	(142,790)	(57,311)
以下各項之稅務影響：		
— 不可扣稅支出	126,413	44,921
— 無須繳稅收入	—	(4,676)
— 未確認遞延所得稅資產之稅項虧損	11,556	15,102
— 聯營公司之呈報業績(扣除稅項)	(488)	(426)
— 未確認暫時性差異	(77)	(47)
— 解除與暫時性差異有關之遞延所得稅資產	—	784
稅項抵免總額	(5,386)	(1,653)

加權平均實際稅率為23.7%(2019年：19.7%)。

12. 已終止經營業務

根據日期為2019年4月29日之買賣協議，本集團已出售Mandarin International Motion Picture Holdings Limited(該公司從事本集團電影發行及授權使用以及電影菲林沖印業務)之全部已發行股本，代價為2,430,000港元。出售事項已於2019年4月29日完成。

誠如附註6所詳述，電影發行及授權使用以及電影菲林沖印分部之業績於截至2019年12月31日止年度之綜合損益及其他全面收入表中列賬作已終止經營業務。

於2019年1月1日至2019年4月29日期間，計入綜合損益表之來自己終止經營業務(即電影發行及授權使用以及電影菲林沖印)之溢利載列如下。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

12. 已終止經營業務(續)

	2019年1月1日 至2019年4月29日 期間 千港元
收益	1,479
銷售成本	(685)
毛利	794
其他收入及收益	90
行政支出	(123)
除所得稅前溢利	761
所得稅支出	(7)
來自已終止經營業務之期間溢利	754

於2019年1月1日至2019年4月29日期間，已終止經營業務就經營活動支付現金流量1,422,000港元及就融資活動貢獻現金流量258,000港元。

已終止經營業務於2019年1月1日至2019年4月29日期間的溢利乃於扣除下列各項後得出：

	2019年1月1日至 2019年4月29日 期間 千港元
核數師酬金	35

根據適用上市規則及公司條例所披露截至2019年12月31日止年度之董事及主要行政人員之酬金為零港元。

13. 股息

於截至2020年及2019年12月31日止年度內，並無派付或擬派付任何股息，且自報告期末以來，亦無建議派付任何股息。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

14. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按以下計算：

	2020年 千港元	2019年 千港元
本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利		
— 持續經營業務	(597,189)	(289,704)
— 已終止經營業務	—	754
	(597,189)	(288,950)
股份數目(千股)	2020年	2019年
計算每股基本虧損的普通股加權平均數目	3,568,791	3,568,791
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利		
基本		
— 持續經營業務	(16.73)港仙	(8.12)港仙
— 已終止經營業務	—	0.02港仙
	(16.73)港仙	(8.10)港仙

(b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損乃假設所有可攤薄的潛在普通股被兌換後，透過調整已發行普通股的加權平均股數計算。

截至2020年12月31日止年度，本公司有一類可攤薄的潛在普通股，即購股權。

截至2019年12月31日止年度，本公司有兩類可攤薄的潛在普通股：購股權及可換股票據。

就購股權而言，由於本公司授出之購股權的行使價高於本公司股份於截至2020年及2019年12月31日止年度的年均市價，故未行使購股權對每股虧損並無攤薄影響。因此，截至2020年及2019年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

14. 每股(虧損)/盈利(續)

(b) 每股攤薄虧損(續)

截至2019年12月31日止年度，假設可換股票據已獲兌換為普通股及虧損淨額已予以調整以對銷利息開支(扣除稅項影響)。由於假設獲兌換之可換股票據所產生之具潛力普通股於截至2019年12月31日止年度具有反攤薄效應，故計算每股攤薄虧損時並無計入該等普通股。於2019年9月30日，可換股票據因未能履行溢利保證而予以註銷。

15. 物業、廠房及設備

	在建工程 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬及裝置 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	廠房、 機器及設備 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日							
成本	667,797	1,100	1,932	6,352	16,776	4,829	698,786
累計折舊	-	(482)	(1,825)	(5,755)	(15,032)	(4,273)	(27,367)
累計減值虧損	(297,904)	-	-	-	-	-	(297,904)
賬面淨值	369,893	618	107	597	1,744	556	373,515
截至2019年12月31日止年度							
年初賬面淨值	369,893	618	107	597	1,744	556	373,515
添置	42,366	-	-	-	-	63	42,429
出售附屬公司	-	-	(5)	(10)	(221)	(140)	(376)
出售/撤銷	-	(604)	-	-	-	-	(604)
折舊	-	(14)	(36)	(282)	(465)	(202)	(999)
匯兌調整	(7,433)	-	-	-	(21)	(4)	(7,458)
年終賬面值	404,826	-	66	305	1,037	273	406,507
於2019年12月31日							
成本	697,204	-	1,296	5,392	14,310	2,751	720,953
累計折舊	-	-	(1,230)	(5,087)	(13,273)	(2,478)	(22,068)
累計減值虧損	(292,378)	-	-	-	-	-	(292,378)
賬面淨值	404,826	-	66	305	1,037	273	406,507
截至2020年12月31日止年度							
年初賬面淨值	404,826	-	66	305	1,037	273	406,507
添置	35,478	-	-	15	-	53	35,546
折舊	-	-	(29)	(180)	(283)	(118)	(610)
減值虧損	(68,769)	-	-	-	-	-	(68,769)
匯兌調整	24,549	-	-	-	52	6	24,607
年終賬面值	396,084	-	37	140	806	214	397,281
於2020年12月31日							
成本	780,817	-	1,328	5,616	14,602	2,857	805,220
累計折舊	-	-	(1,291)	(5,476)	(13,796)	(2,643)	(23,206)
累計減值虧損	(384,733)	-	-	-	-	-	(384,733)
賬面淨值	396,084	-	37	140	806	214	397,281

15. 物業、廠房及設備(續)

折舊開支零港元(2019年：35,000港元)及零港元(2019年：61,000港元)已分別於來自已終止經營業務的「銷售成本」及「行政支出」中扣除，及610,000港元(2019年：903,000港元)已於來自持續經營業務的「行政支出」中扣除。

於2020年及2019年12月31日之在建工程主要包括於中國正在興建之酒店單位(已抵押作本集團獲授借貸之擔保(附註31))。

就年度減值測試而言，酒店單位的可收回金額乃根據採用貼現現金流量預測計算的公平值減出售成本釐定。貼現現金流量預測乃基於經管理層批准涵蓋20年期的財務估計及反映酒店單位特定風險的貼現率計算。超過20年期的現金流量乃參考若干外部數據後採用估計長期增長率2%(2019年：2%)推算。

本集團已委聘獨立專業合資格估值師永利行評值顧問有限公司協助釐定酒店單位的公平值減出售成本，乃經參考若干外部數據後，基於採用經參考反映酒店單位特定風險(包括(其中包括)其開發階段及其他相關因素)的加權平均資本成本釐定的貼現率9.5%(2019年：9%)計算的現金流量預測釐定。

本集團認為貼現現金流量法為公認估值技術，當中納入有關酒店單位未來前景等更多資料，以供釐定可收回金額。

計算酒店單位的公平值減出售成本採用若干假設。下文闡述管理層進行酒店單位減值測試採用的貼現現金流量預測所依據的主要假設。

估計經營利潤－估計經營利潤的釐定基準包括每日房租、入住率、每日房租及相關成本增長率以及預測，減未支付成本(作為主要假設)，當中經考慮酒店單位位置、附近主要旅遊點、交通及酒店業市場發展。

貼現率－所採用貼現率為稅後，反映酒店單位相關的特定風險。

酒店單位於2020年及2019年12月31日的公平值計量屬於公平值計量層級的第3級。截至2020年及2019年12月31日止年度，概無就有關公平值計量轉入或轉出第3級。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

由於進一步延遲酒店單位的開業日期，酒店單位可收回金額低於其賬面值，於2020年12月31日分別就酒店單位有關的在建工程及土地使用權確認減值虧損68,769,000港元及7,654,000港元(附註17)(2019年：由於酒店單位可收回金額約等於其賬面值，故無需就截至2019年12月31日止年度作出進一步減值虧損或減值虧損撥回)。

儘管與酒店單位有關的在建工程及土地使用權之賬面值已分別減少至其估計可收回金額396,084,000港元及44,083,000港元(附註17)(2019年：賬面值分別為404,826,000港元及56,630,000港元(附註17))，用於釐定可收回金額的主要假設出現任何不利變動將造成進一步減值虧損。

16. 使用權資產

	2020年 千港元	2019年 千港元
按成本入賬之樓宇：		
於1月1日	10,799	4,761
添置	–	11,177
折舊	(5,628)	(5,078)
匯兌調整	92	(61)
於12月31日	5,263	10,799

有關該等租賃之詳情載於附註29。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

17. 土地使用權

土地使用權指於中國土地租賃相關的預付款項。土地使用權之賬面淨值變動分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	56,630	65,542
攤銷	(7,746)	(7,815)
減值虧損	(7,654)	–
匯兌調整	2,853	(1,097)
於12月31日	44,083	56,630

年內，本集團已資本化在建工程之土地使用權攤銷7,746,000港元(2019年：7,815,000港元)(附註15)。

於2020年12月31日，位於中國之賬面值為44,083,000港元(2019年：56,630,000港元)之土地使用權，餘下租期介乎10至50年。

於2020年及2019年12月31日，本集團之土地使用權已抵押作本集團獲授借貸之擔保(附註31)。

於2020年12月31日，土地使用權之賬面值為44,083,000港元(2019年：56,630,000港元)，其中包括累計減值虧損197,947,000港元(2019年：177,978,000港元)。

土地使用權與酒店單位相關。有關土地使用權之減值評估，請參閱附註15以了解詳情。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

18. 投資物業

	2020年 千港元	2019年 千港元
按公平值		
於1月1日	223,489	258,774
出售	–	(16,895)
公平值虧損	(29,243)	(14,060)
匯兌調整	13,144	(4,330)
於12月31日	207,390	223,489

於2020年12月31日，本集團投資物業已用作本集團獲授借款的抵押(附註31)。

於2019年12月31日，本集團投資物業已用作一名有關連人士獲授借款的抵押(附註42(i))。該項抵押已於2020年12月解除。

投資物業之賬面淨值根據租期分析如下：

租賃活動詳情

使用權資產類別	財務報表內計入以下 各項之使用權資產項目	租賃數目	剩餘 租期範圍	詳情
於中國的土地 使用權	按公平值列賬之投資物 業	1	6.75年 (2019年：7.75年)	所有租賃付款均於 訂立合約時預付

本集團投資物業之獨立估值由估值師永利行評值顧問有限公司作出，以釐定投資物業於2020年及2019年12月31日之公平值。截至2020年12月31日止年度，於綜合損益表確認公平值虧損29,243,000港元(2019年：14,060,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

19. 於附屬公司之投資

於2020年及2019年12月31日，主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點及 法律實體形式	已發行及繳足 股本/註冊 資本之面值	應佔所有權 權益百分比		主要業務
			2020年	2019年	
Adore Capital Limited	英屬處女群島(「英屬 處女群島」)/香港， 有限責任公司	1美元(「美元」)	100	100	投資控股
耀田有限公司(「耀田」)	香港，有限責任公司	1港元	100	100	投資控股
東方電影出品有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	提供管理服務
Grimston Limited	英屬處女群島/香港， 有限責任公司	10,000美元	100	100	投資控股
長和(湖南)地產有限 公司(「長和(湖南)」)	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
Vast Build Limited	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
Sino Step Inc. (「Sino Step」)	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	99美元	100	100	投資控股
Walsbo Limited	香港，有限責任公司	2港元普通股及 9,800港元無投票權 遞延股(附註)	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

19. 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點及 法律實體形式	已發行及繳足 股本/註冊 資本之面值	應佔所有權 權益百分比		主要業務
			2020年	2019年	
傑國發展有限公司*	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	1美元	-	100	投資控股
鵬豐國際有限公司 (「鵬豐」)	香港，有限責任公司	2港元	100	100	投資控股
成都中發黃河實業 有限公司^(「成都中發」)	中國，有限責任公司	人民幣(「人民幣」) 176,000,000元	100	100	持有物業
湖南九華國際新城 開發建設有限公司^ (「湖南九華」)	中國，有限責任公司	人民幣342,041,272元	100	100	物業開發
湖南九華東方酒店 有限公司^(「東方酒店」)	中國，有限責任公司	人民幣300,000,000元	100	100	酒店開發

19. 於附屬公司之投資(續)

附註：該等遞延股份實際上並無附帶權利收取股息或接獲出席本公司任何股東大會或在會上投票之通告或參與因清盤而產生之任何分派。

^ 成都中發、湖南九華及東方酒店乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

* 該公司於2020年5月1日取消登記。

上表載列董事認為主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司。董事認為，詳細列出其他附屬公司會使篇幅過於冗長。

本公司直接持有Adore Capital Limited、Grimston Limited、Sino Step、長和(湖南)及Vast Build Limited之權益。上文列示之所有其他權益均屬間接持有。

20. 於聯營公司之投資及應付一間聯營公司款項

	2020年 千港元	2019年 千港元
非上市投資：		
應佔資產淨額	224,323	220,851
商譽	1,040,373	1,040,373
給予一間聯營公司之貸款	1,165	1,157
累計減值虧損	(1,018,205)	(754,592)
匯兌調整	10,134	-
	257,790	507,789

給予一間聯營公司之貸款為無抵押、免息且無固定還款期。董事認為，該筆貸款被視為於聯營公司之準股權投資。

	2020年 千港元	2019年 千港元
應付一間聯營公司款項	7,663	151

應付一間聯營公司款項當中7,512,000港元(2019年：零港元)為無抵押、按年利率10%計息及須於2021年6月30日或之前償付。

餘下結餘151,000港元(2019年：151,000港元)為無抵押、免息且無固定還款期。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

20. 於聯營公司之投資及應付一間聯營公司款項(續)

於綜合損益表確認之金額如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
應佔溢利	2,957	2,584

下文所載為於2020年及2019年12月31日董事認為對本集團屬重大之本集團聯營公司。下文所列聯營公司擁有之股本完全是普通股，並由本公司間接持有。

本集團於2020年及2019年12月31日於聯營公司之投資的詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 營運地點及 法律實體形式	已發行股本詳情	間接持有之 所有權權益及 投票權百分比		主要業務
			2020年	2019年	
偉恆發展(附註a)	英屬處女群島/ 中國，有限責任公司	100股每股面值 1美元之普通股	49	49	建設及運營蒸汽熱能 配送系統
上海嘉貫(附註b)	中國，有限合夥	人民幣 1,150,010,000元	16.52	16.52	債務投資

概無有關本集團聯營公司之或然負債。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

20. 於聯營公司之投資及應付一間聯營公司款項(續)

聯營公司之財務資料概要

下表列示對本集團屬重大之聯營公司資料。該等聯營公司於綜合財務報表採用權益法入賬。所呈列之財務資料概要乃基於聯營公司之香港財務報告準則財務報表。

	偉恆發展		上海嘉貫		總額	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
於12月31日：						
非流動資產	10,189	11,436	–	–	10,189	11,436
流動資產	27,784	15,990	1,331,406	1,257,072	1,359,190	1,273,062
流動負債	(17,517)	(15,813)	(7,344)	(15,086)	(24,861)	(30,899)
資產淨額	20,456	11,613	1,324,062	1,241,986	1,344,518	1,253,599
非控股權益(「非控股權益」)						
應佔資產淨額	(4,138)	(2,379)	–	–	(4,138)	(2,379)
資產淨額，不包括 非控股權益部分	16,318	9,234	1,324,062	1,241,986	1,340,380	1,251,220
本集團應佔資產淨額	7,996	4,524	216,327	216,327	224,323	220,851
給予一間聯營公司之貸款	1,165	1,157	–	–	1,165	1,157
商譽	1,040,373	1,040,373	–	–	1,040,373	1,040,373
累計減值虧損	(792,422)	(754,592)	(225,783)	–	(1,018,205)	(754,592)
匯兌調整	–	–	10,134	–	10,134	–
本集團應佔權益之賬面值	257,112	291,462	678	216,327	257,790	507,789

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

20. 於聯營公司之投資及應付一間聯營公司款項(續)

損益及其他全面收入表概要

	偉恆發展		上海嘉貫		總額	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
收益	45,590	45,234	48,649	53,509	94,239	98,743
年度溢利	7,544	6,600	47,838	50,720	55,382	57,320
年度其他全面收入	1,050	(176)	-	-	1,050	(176)
年度全面收入總額	8,594	6,424	47,838	50,720	56,432	57,144

上述資料反映聯營公司財務報表所呈列之金額(並非本公司於該等金額所佔份額)，且已就本集團與該等聯營公司間會計政策的不同而予以調整。

於2020年12月31日，本集團中國聯營公司之銀行及現金結餘(以人民幣計值)為22,172,000港元(2019年：32,898,000港元)。人民幣兌換為外幣須受中國《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》的規管。

附註：

- (a) 於2015年11月16日，本集團與聯天國際有限公司(「賣方」)訂立正式買賣協議，據此，本集團收購偉恆發展全部已發行股本的49%。

於偉恆發展之投資計入「集中供熱」分部。

就減值評估而言，本集團基於應估預期將由偉恆發展產生之估計未來現金流量(包括來自該聯營公司營運之現金流量及最終出售該項投資之所得款項)現值估計該聯營公司之可收回金額為257,112,000港元(2019年：291,462,000港元)。截至2020年12月31日止年度，由於進一步延遲管道建設，37,830,000港元(2019年：133,033,000港元)之減值虧損已於綜合損益表內確認。所採用稅前貼現率為14%(2019年：16.4%)。

20. 於聯營公司之投資及應付一間聯營公司款項(續)

附註：(續)

(a) (續)

由於管道建設延期，加上當地及中央政府一直延後公開發佈長安濱海新區之「粵港澳大灣區開發計劃綱要」以及大灣區計劃尚待中國當地及中央政府機構發佈，財務預測(尤其是偉恆發展之資本開支計劃)已由2020年12月31日至2022年12月31日止期間進一步延遲至2022年12月31日至2024年12月31日止期間。因此，偉恆發展之收益預測相應延遲。偉恆發展集團管理層已修訂偉恆發展財務預測以達致更好反映行業前景之更保守估計。

於2020年12月31日，於偉恆發展投資之49%股權已抵押作授予本集團之借貸之擔保(附註31)。

- (b) 於2018年2月8日，本集團之間接全資附屬公司成都中發與其他無關連合夥人就出資及管理上海嘉貫添祁投資中心(有限合夥)(「上海嘉貫」/「合夥企業」)訂立有限合夥協議。合夥企業之擬投資項目為自安徽國厚金融資產管理有限公司收購經重組債務。

於2020年及2019年12月31日，成都中發於次劣後級有限合夥人類別下持有上海嘉貫16.52%股權。根據有限合夥協議，成都中發無權獲得任何固定回報，但於分配後有權獲得合夥企業之其餘部分。誠如附註5.1(b)所披露，管理層決定將於合夥企業之投資入賬列作於聯營公司之權益，蓋因其透過潛在投票權參與決策程序，對該聯營公司實施重大影響力。

於上海嘉貫之投資計入「物業租務」分部。

就上海嘉貫減值評估而言，由於本集團有權向合夥企業收取向其他投資者分派全部注資及預期回報後的剩餘回報，而根據蒙特卡羅模擬估值計算，剩餘回報的估計可收回金額約678,000港元低於投資成本約216,327,000港元(2019年：可收回金額高於投資成本)。截至2020年12月31日止年度，由於本集團相關資產的未來清算價值及剩餘回報存在重大不確定性，約213,059,000港元(2019年：零港元)之減值虧損已於綜合損益表內確認。

蒙特卡羅模擬估值模型透過重複試驗估算變量的預計價值。根據預設相關概率分佈，生成大量受控隨機數。基於特定隨機變量組合計算金融工具的有條件價值，並乘以相關概率分佈以計算其預計價值。

* 僅供識別

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

21. 待售或發展中物業及其他合約成本

	2020年 千港元	2019年 千港元
發展中物業(附註a)	1,755,578	1,475,619
待售物業(附註a)	4,885	67,035
其他合約成本(附註b)	9,563	–
	1,770,026	1,542,654

(a) 待售或發展中物業

	2020年		2019年	
	發展中物業 千港元	待售物業 千港元	發展中物業 千港元	待售物業 千港元
於1月1日	1,475,619	67,035	839,093	65,366
添置	176,340	1,403	695,213	26,239
轉至已售物業成本(附註9)	–	(64,267)	–	(23,313)
撇減	–	–	(33,059)	–
匯兌調整	103,619	714	(25,628)	(1,257)
於12月31日	1,755,578	4,885	1,475,619	67,035
待售或發展中物業包括：				
土地使用權	1,390,777	1,249	1,289,496	17,220
建築成本及資本化開支	347,194	2,570	169,622	35,125
資本化融資成本	17,607	1,066	16,501	14,690
	1,755,578	4,885	1,475,619	67,035
預期竣工款項：				
於正常經營週期內列作流動資產	1,755,578	不適用	1,475,619	不適用

21. 待售或發展中物業及其他合約成本(續)

(a) 待售或發展中物業(續)

待售或發展中物業之土地使用權為於中國的土地租賃的相關預付款項。待售或發展中物業之土地使用權之賬面值分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於中國，剩餘租期為：		
－ 50年或以上	1,227,682	1,152,638
－ 10至50年	164,344	154,078
	1,392,026	1,306,716

於2020年12月31日，本集團賬面值1,446,902,000港元(2019年：1,450,618,000港元)之發展中物業已抵押作本集團獲授若干借貸之擔保(附註31)。

於2020年12月31日，本集團賬面值為82,043,000港元(2019年：零港元)的發展中物業已轉讓予一名建築承包商用作償付給予建築承包商之補償(附註43(ii))。

預期於2020年12月31日起逾12個月後竣工及可供出售的發展中物業的賬面值為1,567,986,000港元(2019年：1,031,958,000港元)。

發展中物業包括位於中國湖南省湘潭市九華經濟發展區的一幅土地(「湘潭項目第二階段」)，於2020年12月31日的賬面值約為1,097,303,000港元(2019年：443,884,000港元)。根據湖南九華與湘潭市國土資源局(「土地賣方」)於2013年9月29日及2019年1月4日訂立的土地出讓協議(「土地出讓協議」)，倘湖南九華未能於土地出讓協議中規定期限內開發該地塊，土地賣方可發出沒收土地的法令並對湖南九華施加若干處罰。

由於政府造成居民安置補償程序未有完成，本集團爭取於年內透過自政府機構獲得施工許可證開發部分土地，相關土地的監管機構尚未啟動閒置土地調查程序。根據本集團中國法律顧問的意見，董事認為相關地塊被分類為閒置土地及／或遭受相關政府機構處罰的風險相對較低。董事認為，於2020年及2019年12月31日無需就土地確認處罰撥備。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

21. 待售或發展中物業及其他合約成本(續)

(b) 其他合約成本

資本化之合約成本與向物業代理支付增支銷售佣金有關，彼等之銷售活動導致客戶簽訂買賣協議，購買本集團於報告日期仍屬在建之物業。於有關物業銷售之收益確認期間，合約成本於綜合損益及其他全面收入表中確認為「銷售開支」之一部分。年內並無於損益內確認資本化成本。年內概無與資本化成本相關的減值。預期將於一年後收回的資本化合約成本金額為約9,329,000港元(2019年：不適用)。

22. 應收租金

	2020年 千港元	2019年 千港元
應收租金	16,040	15,520
減：預期信貸虧損撥備	(7,939)	(8,345)
應收租金－淨值	8,101	7,175

應收租金之賬面值與其公平值相若。

應收租金之預期信貸虧損撥備變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	8,345	5,236
減值撥備	—	3,255
減值撥回	(907)	—
匯兌調整	501	(146)
於12月31日	7,939	8,345

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

22. 應收租金(續)

應收租金之賬面值乃以下列貨幣計值：

	2020年 千港元	2019年 千港元
人民幣	8,101	7,175

23. 按金、預付款項及其他應收款項

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
其他預付款項	(i)	44,302	27,763
其他應收款項		5,094	6,992
預付建築成本	(ii)	300,151	–
公用事業及其他按金		2,019	1,812
減：流動部分		351,566 (350,176)	36,567 (35,296)
非流動部分		1,390	1,271

附註：

(i) 該結餘主要包括預付中國稅務機關增值稅43,126,000港元(2019年：26,228,000港元)。

(ii) 該結餘指就本集團於湖南用作發展住宅物業及酒店的建築項目預付中國建築承包商款項。

其他應收款項之賬面值與其公平值相若，原因為貼現影響不甚巨大。

其他應收款項概無逾期或減值。計入上述結餘之其他應收款項近期並無違約記錄。

24. 於一間金融機構之已質押存款

該款項指存放於貸方指定銀行賬戶用作本集團獲授予之若干借貸的擔保存款(附註31)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

25. 受限制銀行存款

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
預售物業建設之擔保存款	(i)	40,027	6,100
受限制用途銀行存款	(ii)	773	4,926
		40,800	11,026

附註：

- (i) 按照中國《商品房預售管理條例》，本集團須將物業預售所得款項之若干金額存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設之擔保存款。在取得中國國土資源和房屋管理局批准後，有關存款僅可用於為相關物業項目購買建築材料及支付建築成本。有關限制將於相關預售物業落成後解除。
- (ii) 於2020年12月31日，根據本公司附屬公司與獨立貸款人(如附註31所披露提供貸款融資)簽署的銀行賬戶共同管理協議，獲得貸款人同意之前受限制銀行存款773,000港元(2019年：4,926,000港元)之用途受到限制，其中556,000港元(2019年：4,926,000港元)亦作為建設預售物業之擔保存款。

於2020年12月31日，本集團以人民幣計值之受限制銀行存款為40,800,000港元(2019年：11,026,000港元)。人民幣兌換為外幣須受中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》之規限。

26. 現金及現金等值項目

	2020年 千港元	2019年 千港元
現金及銀行結餘	9,687	2,683

現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

於2020年12月31日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為8,206,000港元(2019年：2,374,000港元)。人民幣兌換為外幣須受中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》之規限。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存放於近期並無違約記錄之高信用等級銀行。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

26. 現金及現金等值項目 (續)

現金及現金等值項目之賬面值以下列貨幣計值：

	2020年 千港元	2019年 千港元
港元	1,101	293
人民幣	8,206	2,374
美元	380	16
	9,687	2,683

27. 應付貿易款項

於2020年及2019年12月31日，應付貿易款項按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
0至90日	43,841	117,823
91至180日	9,514	150
181至365日	1,397	1,986
1年以上	2,788	1,417
	57,540	121,376

本集團之應付貿易款項之賬面值乃以下列貨幣計值：

	2020年 千港元	2019年 千港元
人民幣	57,540	121,376

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

28. 其他應付款項、應計費用及已收按金

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
其他應付款項		4,608	12,197
預售住宅物業之可退回銷售所得款項		48,315	8,688
已自潛在建築承包商收取標書		44,184	1,006
應計費用		7,821	7,670
應計利息開支		161,696	23,495
已收租賃按金		3,679	2,579
遞延政府補助	(i)	71,514	67,047
應付建築成本	(ii)	118,136	103,367
應付收購費用	(iii)	60,000	60,000
應付中國預扣稅	(iii)	28,200	28,200
應付予一名建築承包商之款項	(iv)	104,303	–
		652,456	314,249
減：非流動部分		(2,598)	(2,436)
流動部分		649,858	311,813

其他應付款項、應計費用及已收按金之賬面值與其公平值相若。

附註：

- (i) 政府補助71,514,000港元(2019年：67,047,000港元)已撥出以補助於中國興建酒店單位。收取該等補助有未達成的條件及其他或然事項。目前無法保證本集團日後將繼續取得有關補助。政府補助將於酒店投入營運時分類為酒店興建成本的減項。
- (ii) 該款項指就於中國興建酒店單位而應付分包商的建築成本，計入物業、廠房及設備作為「在建工程」(附註15)。
- (iii) 該款項指收購偉恆發展49%股權的應付現金代價及或然預扣企業所得稅撥備。進一步詳情披露於附註43(i)。
- (iv) 該款項指就解決訴訟之應付補償(附註43(ii))。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的剩餘合約到期日：

	2020年 千港元	2019年 千港元
最低租賃付款總額：		
於一年內到期	5,196	6,196
於第二至第五年到期	626	5,732
租賃負債的未來融資費用	5,822 (288)	11,928 (1,046)
租賃負債的現值	5,534	10,882
	2020年 千港元	2019年 千港元
最低租賃付款的現值：		
於一年內到期	4,915	5,435
於第二至第五年到期	619	5,447
減：計入流動負債於一年內到期的部分	5,534 (4,915)	10,882 (5,435)
計入非流動負債於一年後到期的部分	619	5,447

截至2020年12月31日止年度，有關租賃的現金流出總額為6,584,000港元（2019年：6,503,000港元）。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 租賃負債(續)

租賃活動詳情

於2020年及2019年12月31日，本集團就兩項辦公室及一項員工住房訂立租賃。

使用權 資產類別	財務報表內計入 以下各項之 使用權資產項目	租賃數目	剩餘租期範圍	詳情
辦公室	按成本於「使用權資產」 列賬之樓宇	2	0.7至1.2年 (2019年：1.7 至2.2年)	僅須支付每月固定租金 付款
員工住房	按成本於「使用權資產」 列賬之樓宇	1	- (2019年：1年)	僅須支付每月固定租金 付款

土地使用權餘下租期及待售或發展中物業土地使用權的詳情分別於綜合財務報表附註17及21中披露。

本集團認為於租賃開始日期不會行使任何續租或終止選擇權。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

30. 合約負債

	2020年 千港元	2019年 千港元
根據物業銷售合約訂立的條款自客戶收取銷售所得款項所產生的合約負債	404,962	94,802

該金額為於獲地方政府部門簽發預售證後向獨立第三方出售物業所收取之按金及分期付款。

於2020年12月31日，合約負債顯著增加主要由於本集團於年內加快其發展中物業的預售所致。

(a) 就合約負債確認的收益

	2020年 千港元	2019年 千港元
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	64,768	23,313

(b) 有關物業銷售的未完成履約責任

	2020年 千港元	2019年 千港元
預期將於一年內確認的收益	25,311	90,877
預期將於一年後確認的收益	290,571	—
分配至未完成履約責任的總交易價格	315,882	90,877

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

31. 借貸

	到期日	2020年 千港元	2019年 千港元
流動負債			
銀行借貸－有抵押(附註i)	2021年4月	116,091	53,642
受託銀行借貸－有抵押(附註ii)	不適用	–	164,268
其他借貸－有抵押(附註iii)	2021年1月	260,501	294,349
有關連人士借貸－無抵押(附註iv)	2021年12月	13,500	13,500
其他借貸－無抵押(附註v)	按要求	50,468	38,595
其他借貸－有抵押(附註vi)	2020年11月及12月	147,307	155,740
其他借貸－有抵押(附註vii)	2022年5月及6月，及2023年1月	825,232	52,520
其他借貸－無抵押(附註viii)	2021年12月	3,841	3,841
其他借貸－無抵押(附註ix)	不適用	–	12,908
銀行借貸－有抵押(附註x)	2021年6月	297,974	–
		1,714,914	789,363
非流動負債			
銀行借貸－有抵押(附註i)	2021年4月	–	64,535
其他借貸－有抵押(附註vii)	2022年5月及6月	–	559,839
其他借貸－無抵押(附註xi)	2022年6月	1,075	–
		1,075	624,374
		1,715,989	1,413,737



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

31. 借貸(續)

本集團之借貸須於下列期間償還：

	2020年 千港元	2019年 千港元
一年內或按要求	1,714,914	789,363
一至二年	1,075	64,535
二至五年	–	559,839
	1,715,989	1,413,737

附註：

- (i) 於2020年12月31日，本集團之銀行借貸116,091,000港元(2019年：118,177,000港元)以本集團賬面淨值分別為44,083,000港元(2019年：56,630,000港元)及396,084,000港元(2019年：404,826,000港元)的土地使用權(第一優先抵押)(附註17)及在建工程(第一優先抵押)(附註15)作抵押。根據償還條款，銀行借貸原須於2016年至2021年期間內分期償還。於2020年12月31日，本金額47,451,000港元已逾期。該等銀行借貸按中國人民銀行就金融機構授予之五年期以上貸款所釐定基準利率的年利率(2019年：相同)計息。
- (ii) 於2020年12月31日，本集團之受託銀行借貸已悉數償還，抵押亦相應解除。於2019年12月31日，本集團之受託銀行借貸164,268,000港元以本集團賬面淨值為443,884,000港元之發展中物業作抵押(附註21)。根據償還條款，受託銀行借貸原定須於2017年至2020年期間內分期償還，及按9%的年利率計息。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

31. 借貸(續)

附註：(續)

(iii) 於2020年12月31日，本集團之其他借貸260,501,000港元(2019年：294,349,000港元)按年利率8%(2019年：相同)計息，並原定須於2018年至2021年期間分期償還。於2020年12月31日，本金額32,563,000港元(2019年：32,705,000港元)已逾期。

其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 於耀田及鵬豐等本集團三家附屬公司之股權；
 - (b) 對於本公司主要股東KEYNE HOLDINGS所擁有本公司2,010,501,197股(2019年：2,010,501,197股)股份之第一固定抵押。該公司之控股股東為朱柏衡先生(本公司之控股股東)；
 - (c) 一個銀行賬戶之固定抵押；
 - (d) 由三家關聯公司簽訂之公司擔保，即永鴻企業有限公司、揚州亞太置業有限公司(「揚州亞太」)及南京金高房地產開發有限公司(「南京金高」)。該等公司之最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生；及
 - (e) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保。
- (iv) 於2020年及2019年12月31日，本集團來自有關連人士之借貸應於2021年12月(2019年：2020年2月)償還，為無抵押及免息，且透過簽署貸款出讓契據由前股東轉讓而來。
- (v) 於2020年及2019年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須按要求償還。

31. 借貸(續)

附註：(續)

- (vi) 於2020年12月31日，本集團之其他借貸147,307,000港元(2019年：155,740,000港元)為有抵押及擔保(2019年：無抵押及擔保)、按年利率15%計息(2019年：年利率5%)，並分別於2020年11月及12月償還(2019年：於2019年11月及12月償還)。

於2020年12月31日，其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本公司控股股東朱柏衡先生、本公司董事錢凌玲女士及錢凌玲女士之配偶朱彼得先生簽署之個人擔保(2019年：相同)；
- (b) 由上海金大地投資有限公司(「上海金大地」)及上海新融置業發展有限公司簽訂之公司擔保(2019年：由上海金大地簽訂之公司擔保)。該等公司之控股股東為朱柏衡先生(本公司之控股股東)；
- (c) 於偉恆發展股權之股份質押(附註20)；及
- (d) 由有關連人士上海華滙銀年投資合夥企業(有限合夥)(該公司最終控股股東為錢凌玲女士之配偶朱彼得先生)及高郵金奧房地產開發有限公司(該公司最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生)擁有之若干待售或發展中物業。
- (vii) 於2020年12月31日，本集團原定於2022年5月及6月以及2023年1月(2019年：2022年5月及6月)到期之其他借貸合共825,232,000港元(2019年：612,359,000港元)乃按年利率12%計息，並將分期償還。其他借貸包括本金額為726,305,000港元原定於2021年12月31日之後到期的借貸，附註2.1所述的違約事宜導致該等借貸於2020年12月31日重新分類為流動負債。

管理層估計，經採取附註2.1所載措施及努力確保不會進一步延遲償還利息，該等重新分類之其他借貸之還款日期可能恢復至其各自原先的還款日期(均於2021年12月31日之後)。

其他借貸以下列各項抵押及擔保：

- (a) 賬面淨值為約1,446,902,000港元(2019年：1,006,734,000港元)之若干發展中物業(附註21)；
- (b) 關聯公司揚州亞太及上海金大地簽署之公司擔保。該等公司之最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生；
- (c) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保；
- (d) 本集團賬面淨值為44,083,000港元(2019年：不適用)之土地使用權(第二優先抵押)(附註17)及賬面淨值為396,084,000港元(2019年：不適用)之在建工程(第二優先抵押)(附註15)；及
- (e) 賬面值為36,567,000港元(2019年：760,000港元)之已質押存款(附註24)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

31. 借貸(續)

附註：(續)

- (viii) 於2020年及2019年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須於2021年12月31日(2019年：2020年3月31日)或之前償還。
- (ix) 於2020年12月31日，本集團已償還全部來自有關連人士之其他借貸。於2019年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸按年利率5%計息、無抵押及須於2020年6月償還。
- (x) 於2020年12月31日，本集團297,974,000港元銀行借貸之到期日為2021年6月，按年利率9.5%計息及將分期償還。

銀行借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本集團賬面淨值為207,390,000港元的投資物業(附註18)；
- (b) 錢凌玲女士(本公司董事)持有的物業；
- (c) 由上海金大地、南京金高、揚州亞太與本公司簽訂之公司擔保。該等公司的控股股東為朱柏衡先生(本公司控股股東)；
- (d) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保；及
- (e) 由本集團兩家附屬公司，包括湖南九華及東方酒店簽訂之公司擔保。
- (xi) 於2020年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸按年利率5%計息、無抵押及須於2022年6月償還。

本集團借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	2020年 千港元	2019年 千港元
港元	68,884	55,936
人民幣	1,239,297	907,712
美元	407,808	450,089
	1,715,989	1,413,737

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

32. 可換股票據

於2016年3月30日，本公司發行本金總額高達822,000,000港元之零票息可換股票據。票據持有人可選擇自票據發行日期起至2019年9月30日(包括該日)止期間，隨時按初步換股價0.80港元(可進行反攤薄調整)將有關票據轉換為每股面值0.01港元之繳足普通股。任何未獲轉換之可換股票據於2019年9月30日以其本金額之面值予以贖回。

年內可換股票據負債部分之變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	—	104,051
贖回	—	(105,765)
於到期時終止確認	—	(3,841)
利息支出(附註8)	—	5,555
於12月31日	—	—

於2019年5月31日，由於未滿足買賣協議中賣方給出的溢利保證，以託管方式代賣方持有的若干可換股票據已用於結算差異金額。因此，本金額為110,136,000港元的可換股票據已獲註銷並入賬列作提早贖回。

截至2019年12月31日止年度，可換股票據負債部分之利息支出乃按實際利率法，對負債部分採用實際年利率12.9%計算。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

33. 遞延稅項負債

年內，遞延稅項負債之變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	151,786	156,537
年內抵免(附註11)	(6,339)	(1,744)
匯兌調整	9,868	(3,007)
於12月31日	155,315	151,786

年內，遞延稅項負債主要部分之變動如下：

	重估土地 使用權 千港元	重估 投資物業 千港元	向稅務機關 申報收益之 不同稅基 千港元	加速 稅項折舊 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日	110,448	42,474	3,522	93	156,537
年內(抵免)/支出	-	(1,856)	112	-	(1,744)
匯兌調整	(2,180)	(760)	(67)	-	(3,007)
於2019年12月31日及 2020年1月1日	108,268	39,858	3,567	93	151,786
年內(抵免)/支出	-	(6,443)	104	-	(6,339)
匯兌調整	7,353	2,271	244	-	9,868
於2020年12月31日	115,621	35,686	3,915	93	155,315

於2020年12月31日，本集團於香港之未動用稅項虧損為約43,380,000港元(2019年：43,354,000港元)，可無限期用於抵銷產生該等虧損公司之未來應課稅溢利，而於中國之未動用稅項虧損為133,795,000港元(2019年：89,889,000港元)，可用於抵銷中國附屬公司之未來溢利，將於5年內到期。由於未能預測未來應課稅溢利之情況，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

34. 股本

	2020年 千港元	2019年 千港元
法定股本：		
100,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：		
3,568,790,629股每股面值0.01港元之普通股	35,688	35,688

截至2020年及2019年12月31日止年度本公司法定及已發行股本並無變動。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

35. 本公司之財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司之財務狀況表

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資	19	6,173	6,173
物業、廠房及設備		127	297
非流動資產總值		6,300	6,470
流動資產			
預付款項及其他應收款項		621	107
應收附屬公司款項		883,389	1,121,107
現金及現金等值項目		386	144
流動資產總值		884,396	1,121,358
負債			
流動負債			
其他應付款項及應計費用		138,981	98,960
應付一間附屬公司款項		18,040	16,855
應付一間聯營公司款項		151	151
借貸		645,181	618,624
流動負債總值		802,353	734,590
流動資產淨額		82,043	386,768
資產總額減流動負債		88,343	393,238



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

35. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(a) 本公司之財務狀況表(續)

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動負債			
借貸		1,075	—
資產淨值		87,268	393,238
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	34	35,688	35,688
儲備		51,580	357,550
權益總值		87,268	393,238

經董事局於2021年3月30日批准及由下列董事代表簽署：

錢凌玲
董事

張立
董事

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

35. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股票據 之權益部分 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日	2,174,200	503,119	87,994	4,362	(2,194,909)	574,766
年度虧損及全面收入總額	-	-	-	-	(213,319)	(213,319)
提早贖回可換股票據	-	-	(3,897)	-	-	(3,897)
於可換股票據屆滿時解除	-	-	(84,097)	-	84,097	-
於2019年12月31日及 2020年1月1日	2,174,200	503,119	-	4,362	(2,324,131)	357,550
年度虧損及全面收入總額	-	-	-	-	(305,970)	(305,970)
於2020年12月31日	2,174,200	503,119	-	4,362	(2,630,101)	51,580

36. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收入表及綜合權益變動表內呈列。

(b) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價儲備指本公司股份發行價超出其面值之數額。

(ii) 繳入盈餘

繳入盈餘儲備包括(i)因所收購附屬公司之合併淨資產超出本公司於本集團重組之時發行以作交換之股本面值而產生之44,072,000港元；及(ii)因本公司於2010年9月6日及2012年5月24日進行股本重組而產生之459,047,000港元。

(iii) 可換股票據之權益部分

可換股票據之權益部分指根據綜合財務報表附註4.10所載就可換股票據所採納之會計政策，本公司所發行可換股票據尚未行使權益部分之價值。

(iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表產生之所有匯兌差額。儲備乃根據綜合財務報表附註4.4所載之會計政策處理。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

36. 儲備(續)

(b) 儲備之性質及目的(續)

(v) 特殊儲備

特殊儲備指(i)所收購附屬公司之股份面值與本公司於2001年集團重組之時就收購事項而發行之股份面值兩者之差額10,420,000港元，以及(ii)本公司主要股東於集團重組前收購共同控制實體(已成為本公司之全資附屬公司)額外權益之代價7,506,000港元。

(vi) 購股權儲備

購股權儲備指根據綜合財務報表附註4.16中就股本結算以股份為基礎的付款採用的會計政策確認授予本集團僱員之未行使購股權之實際或估計數目之公平值。

(vii) 其他儲備

其他儲備指應佔一間聯營公司之其他全面收入部分。

37. 以股份為基礎的付款

本公司於2013年9月2日採納一項購股權計劃，據此可向董事、僱員及若干合資格人士授出購股權。購股權並無歸屬期，並可於授出日期起計十年內行使。本集團概無法律或推定責任以現金購回或結算該等購股權。

尚未行使購股權之數目變動如下：

	2020年		2019年	
	購股權數目	加權 平均行使價 港元	購股權數目	加權 平均行使價 港元
於1月1日及12月31日	24,711,625	0.362	24,711,625	0.362
於12月31日可予行使	24,711,625	0.362	24,711,625	0.362

截至2020年及2019年12月31日止年度，概無授出或行使任何購股權，且概無於損益確認以股份為基礎的付款。

於2020年12月31日尚未行使之購股權之行使價為每股0.362港元(2019年：0.362港元)，及加權平均剩餘合約年期為約七年(2019年：八年)。

38. 非現金交易

截至2020年12月31日止年度，本集團訂立的下列非現金融資活動並未反映於綜合現金流量表。

- 預付借款利息約2,165,000港元已與償還借款抵銷，此乃並未計入綜合現金流量表的融資活動非現金交易。
- KEYNE HOLDINGS償還借款約9,921,000港元及借款利息約1,137,000港元，此乃並未計入綜合現金流量表的融資活動非現金交易。

截至2019年12月31日止年度，本集團訂立若干租約，當中使用權資產及租賃負債分別增加15,938,000港元及15,465,000港元，已於租賃開始日期確認。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

39. 綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債對賬

下表為本集團融資活動產生之負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃現金流量已經或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	租賃負債 (附註29) 千港元	借貸 (附註31) 千港元 (附註)	可換股票據 - 負債部分 (附註32) 千港元	應付一間 聯營公司款項 (附註20) 千港元	總額 千港元
2019年1月1日	4,644	966,996	104,051	151	1,075,842
現金流量：					
借貸所得款項	-	657,640	-	-	657,640
償還借貸	-	(259,689)	-	-	(259,689)
已付租金之本金部分	(4,521)	-	-	-	(4,521)
已付租金之利息部分	(1,078)	-	-	-	(1,078)
已付利息	-	(54,483)	-	-	(54,483)
非現金流量：					
訂立新租約	10,821	-	-	-	10,821
轉撥至其他借貸	-	3,841	(3,841)	-	-
利息支出	1,078	125,525	5,555	-	132,158
贖回	-	-	(105,765)	-	(105,765)
外匯變動	(62)	(2,598)	-	-	(2,660)
於2019年12月31日及2020年1月1日	10,882	1,437,232	-	151	1,448,265
現金流量：					
來自一間聯營公司之墊款	-	-	-	6,748	6,748
借貸所得款項	-	675,117	-	-	675,117
償還借貸	-	(427,286)	-	-	(427,286)
已付租金之本金部分	(5,445)	-	-	-	(5,445)
已付租金之利息部分	(763)	-	-	-	(763)
已付利息	-	(23,237)	-	-	(23,237)
非現金流量：					
利息支出	763	164,320	-	340	165,423
外匯變動	97	51,539	-	424	52,060
於2020年12月31日	5,534	1,877,685	-	7,663	1,890,882



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

39. 綜合現金流量表附註(續)

融資活動產生之負債對賬(續)

附註：

(a) 下表列示於2020年及2019年12月31日銀行借貸及應付利息之細分：

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行借貸(附註31)	1,715,989	1,413,737
應付利息(計入其他應付款項及應計費用)(附註28)	161,696	23,495
	1,877,685	1,437,232

(b) 截至2020年12月31日止年度，由有關連人士代本集團支付之利息開支1,137,000港元(2019年：52,124,000港元)轉換為本集團之其他借貸。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

40. 租賃承擔

(a) 作為出租人

本集團根據不可撤銷租約安排出租其投資物業，協商租期介乎1至13年。租賃條款一般要求租戶支付押金並規定根據當時通行市況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據與其租戶的不可撤銷租賃而可於下列期間收取之未來最低租賃款項總額如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
一年內	16,949	16,012
一年以上至兩年內	17,458	15,890
兩年以上至三年內	17,543	16,342
三年以上至四年內	17,830	16,445
四年以上至五年內	18,438	16,685
五年後	30,463	46,443
	118,681	127,817

(b) 作為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
一年內	136	115
	136	115

於2020年及2019年12月31日，本集團租賃若干員工住房、停車場，租期少於12個月，該等租賃合資格以香港財務報告準則第16號項下的短期租賃豁免入賬。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

41. 資本承擔

於報告期末，本集團就下列項目支出之資本承擔如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
已訂約但未撥備： 物業及酒店發展	2,054,739	1,745,898

42. 有關連人士披露

(i) 有關連人士交易

除此等綜合財務報表其他部分詳述之交易外，本集團於報告期內曾與有關連人士進行下列重大交易：

截至2019年12月31日止年度，江蘇企創貿易有限公司（「企創」）與成都中發（本公司間接全資附屬公司）訂立貸款協議，據此企創按年利率5%計息向成都中發授出為數人民幣11,551,500元（相當於約12,908,000港元）的貸款。條款及到期日之詳情於綜合財務報表附註31(ix)中披露。其他借貸已於年內悉數償還。企創的股東及董事為本集團若干附屬公司的董事。

於2019年12月31日，由成都中發持有之賬面淨值為223,489,000港元之一項投資物業已抵押作為授予一名有關連人士揚州亞太之受託銀行借貸人民幣500,000,000元（相當於558,772,000港元）之擔保。截至2020年12月31日止年度，揚州亞太已悉數償還受託銀行借貸，銀行解除成都中發所持有投資物業的質押擔保。揚州亞太之最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生。因此，根據上市規則第14A章，該交易構成本公司的關連交易。進一步詳情於本公司日期為2020年12月31日的公佈披露。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

42. 有關連人士披露(續)

(i) 有關連人士交易(續)

截至2019年12月31日止年度，於簽署貸款出讓契據後，一筆貸款轉讓予Full Dragon Group Limited之實益擁有人及本公司之前股東鄭強輝先生。條款及到期日之詳情於綜合財務報表附註31(iv)中披露。

有關連人士就本集團銀行及其他借款提供的擔保及抵押品的進一步詳情載於綜合財務報表附註31。

(ii) 主要管理人員薪酬

董事為本集團之主要管理人員。彼等之酬金詳情於綜合財務報表附註10(a)內披露。

43. 或然負債

(i) 或然預扣企業所得稅撥備

根據國家稅務局(「國稅局」)國稅函第698號文及國稅局公告[2015年]7號(「7號公告」)，本集團於截至2016年12月31日止年度收購偉恆發展49%股權(附註20(a))導致間接收購偉恆發展於中國之多家附屬公司，包括東莞市德晉能源科技有限公司及東莞市德晉熱力有限公司。有關安排被中國稅務機構重新定義為直接轉讓，而所產生之資本收益將須繳納企業所得稅。本集團應作為企業所得稅預扣代理及於訂立股權轉讓協議日期後30日內向中國稅務機構匯報間接股權轉讓(並結清企業所得稅(倘適用))。

倘本集團未能履行其預扣責任且賣方並無繳納企業所得稅，則中國稅務機構將要求賣方繳納企業所得稅，並對本集團施加相當於未繳企業所得稅50%至三倍之處罰。倘本集團主動向中國稅務機構匯報間接轉讓，則上述處罰可予解除。

於截至2016年12月31日止年度，本公司已扣留應付予賣方之款項60,000,000港元作為預扣企業所得稅款額，並已進一步作出企業所得稅撥備28,200,000港元，但仍未向中國稅務機構匯報有關交易或繳納企業所得稅。經諮詢中國法律顧問後，董事認為本集團已大致履行預扣責任，從而將處罰風險控制至合理較低水平。

43. 或然負債(續)

(i) 或然預扣企業所得稅撥備(續)

根據本公司、賣方及擔保人(即擔保人C及擔保人L)於2015年11月16日訂立之買賣協議，賣方負責根據相關中國稅法及法規申報及結算間接股權轉讓所產生之企業所得稅。倘賣方未能對間接股權轉讓作出匯報及繳納企業所得稅，則賣方須向本公司作出補償。此外，透過本公司、賣方及擔保人於2016年3月30日訂立之稅務彌償保證契據，有關安排獲進一步正式簽署。因此，董事認為，仍擁有偉恆發展51%股權之賣方會主動向中國稅務機構匯報及繳納企業所得稅，以及就對本集團施加之任何處罰(如有)補償本集團。董事認為，未來不可能就上述處罰向本集團提出申索。

於2020年及2019年12月31日，本公司與賣方已雙方書面同意將扣留60,000,000港元現金款項於2021年12月31日或之前(2019年：2020年12月31日或之前)的結算期進一步延長，可按一次或多次付款方式償付。

(ii) 訴訟

截至2019年12月31日止年度，本集團因建築承包商未履行湘潭物業開發項目項下若干合約責任而構成違反施工合約，對建築承包商提起法律訴訟，要求撤銷施工合約。建築承包商向本集團提出反訴，要求本集團支付未付建築成本，並補償其在施工暫停期間之財務虧損。於截至2020年12月31日止年度，本集團通過與建築承包商簽訂協議已於庭外解決法律糾紛。本集團同意向建築承包商補償約122,045,000港元(約人民幣108,510,000元)。有關款項包括建築成本約91,216,000港元(約人民幣81,100,000元)及罰款約30,829,000港元(約人民幣27,410,000元)。於補償總額當中，約92,802,000港元(約人民幣82,510,000元)將於竣工時通過向建築承包商轉讓物業予以償付。年內，本集團已向建築承包商支付現金約23,619,000港元(約人民幣21,000,000元)。訴訟已審結。

除上文所述外，於2020年及2019年12月31日本集團並無重大或然負債。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

44. 金融工具

金融工具之分類

	2020年 千港元	2019年 千港元
按攤銷成本計量的金融資產		
應收租金	8,101	7,175
其他應收款項	5,094	6,992
於一間金融機構之已質押存款	36,567	760
公用事業及其他按金	2,019	1,812
受限制銀行存款	40,800	11,026
現金及現金等值項目	9,687	2,683
	102,268	30,448
按攤銷成本計量的金融負債		
應付貿易款項	57,540	121,376
其他應付款項	4,608	12,197
預售住宅物業之可退回銷售所得款項	48,315	8,688
已自潛在建築承包商收取標書	44,184	1,006
應計費用	7,821	7,670
應計利息開支	161,696	23,495
應付建築成本	118,136	103,367
應付收購費用	60,000	60,000
租賃負債	5,534	10,882
應付一間聯營公司款項	7,663	151
借貸	1,715,989	1,413,737
應付予一名建築承包商之款項	5,959	–
	2,237,445	1,762,569

45. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括受限制銀行存款、於一間金融機構之已質押存款、現金及現金等值項目及借貸。此等金融工具之主要用途乃為本集團之業務融資。本集團有其他各種金融資產及負債，如應收租金及其他應收款項、租賃負債、應付一間聯營公司款項以及貿易及其他應付款項，乃直接產生自本集團業務運作。本集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事為管理上述各項風險而檢討及議定之政策概述於下文。

(a) 利率風險

於2020年12月31日，本集團之受託銀行借貸零港元(2019年：164,268,000港元)、銀行借貸297,974,000港元(2019年：零港元)及其他借貸1,234,115,000港元(2019年：1,075,356,000港元)為按固定利率計息。

於2020年12月31日，本集團之銀行借貸116,091,000港元(2019年：118,177,000港元)乃以浮動利率計息。倘銀行借貸(不包括撥充資本之銀行借貸零港元(2019年：118,177,000港元))利率上升/下降100個基點而所有其他變量保持不變，本年度除稅後虧損將增加/減少969,000港元(2019年：零港元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加/減少所致，而非流動資產總額將增加/減少零港元(2019年：886,000港元)，主要由於物業、廠房及設備及發展中物業項下合資格資產所涉及資本化浮息借貸之利息開支增加/減少所致。

(b) 外幣風險

本集團之買賣/開支交易及新增借貸均主要以港元、美元及人民幣計值。由於買賣/開支所產生之外幣風險可互相抵銷，且本集團之附屬公司借貸以各自之功能貨幣計值，故本集團承受之外幣風險實屬輕微。本集團之政策為繼續以相同貨幣維持其買賣/開支結餘。本集團並無使用衍生金融工具以保障本集團免受外幣交易以及在日常業務過程產生之其他金融資產及負債所附帶之波動影響。

美元並非本公司及其附屬公司之功能貨幣。然而，鑒於港元與美元掛鈎，本集團預期美元/港元匯率並無任何重大變動。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險

本集團就2020年及2019年12月31日綜合財務狀況表之組成部分所面對之最大信貸風險為附註44所披露之賬面值。

(i) 應收租金

本集團之信貸風險主要來自其應收租金。為將信貸風險降至最低，於接納任何新承租人之前，本集團管理層將內部評估潛在承租人之信貸質素，且不會向承租人授出信貸期。此外，本集團於報告期末檢討各個別債項之可收回款額，以確保就無法收回之款額作出充足減值虧損撥備。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險大幅削減。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團就各應收租金個別評估預期信貸虧損。本公司董事亦已考慮無須花費過多成本或精力即可獲得的合理及有理據之最佳資料，包括過往證據及前瞻性資料。本集團已計及因新冠肺炎疫情導致經濟環境整體變化相關的可能影響，並認為信貸風險並無大幅增長。

基於上述基準，已就本集團應收一名承租人之尚未償還租金計提虧損撥備零港元（2019年：約3,255,000港元），於2019年12月31日本集團針對該承租人提請訴訟。年內本集團獲得終審勝訴判決，該判決乃由中國成都市中級人民法院作出。於截至2020年12月31日止年度撥回預期信貸虧損撥備907,000港元。

管理層並無發現其員工中有任何新冠肺炎感染病例，及疫情爆發至今並無對本集團之營運造成重大影響。管理層現時設有妥當應對計劃。管理層將繼續監控及評估正在進行之開發並採取相應行動。

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

(ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產

按攤銷成本計量之其他金融資產包括其他應收款項、受限制銀行存款、於一間金融機構之已質押存款以及現金及現金等值項目。為盡量降低其他應收款項之信貸風險，本集團管理層委派專責團隊負責釐定信貸額度及審批。管理層會基於歷史還款記錄及過往經驗以及現時外部資料定期集體及個別評估其他應收款項之可收回性並作出調整以反映按可能性加權的前瞻性資料，包括相關債務人經營所在地的違約率。實施其他監控程序，確保採取跟進措施收回逾期債務。就此而言，其他應收款項之信貸風險被視為偏低。

此外，管理層認為該等其他應收款項之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，蓋因經考慮附註4.11所載因素，相關違約風險較低，故此按12個月預期信貸虧損確認預期信貸虧損，有關金額接近為零。

受限制銀行存款、於一間金融機構之已質押存款以及現金及現金等值項目之信貸風險被視為並不重大，蓋因對方為獲國際信貸評級機構給予較高信貸評級之銀行／金融機構。

(d) 流動資金風險

流動資金風險乃指當所有已訂約財務承擔到期時，本集團並無充裕資金以應付承擔金額之風險。本集團之目標是設立一套穩健之金融政策，監控流動資金比率以應對風險限度，及維持資金應變計劃，確保本集團維持足夠現金應付其流動資金需求。

本公司董事已按以下基準編製了截至2021年12月31日止年度的現金流量預測：(1)於2021年的由預售所得款項較2020年為高；(2)建築付款將由收到的相關預售所得款項支付；(3)可用貸款融資將不少於2020年；及(4)2021年將不會再違反債務契諾。管理層將密切監察情況，以在未能全面符合任何上述條件的情況下，確保採取其他適當行動，如加快發展中物業的預售步伐。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕對預測現金流量的潛在影響，以防在這樣的經濟環境中帶來顯著的不利變化並對本集團預測現金流量構成預料之外的重大影響。這些計劃包括制定更靈活的價格以求加快本集團物業的銷售，調整和進一步放緩施工進度(倘適用)，確保可銷售物業的開發可得到足夠資源，實施成本控制措施，及尋求其他融資渠道。本集團會就未來相關的成本和收益評估，並作出適當的選擇。董事認為本集團有能力保持充足的財務資源滿足營運需要。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

根據本集團最早可被要求支付之日的合約未貼現現金流量，本集團於報告期末之金融負債到期情況。下表列示利息及本金現金流量：

	一年內或按要求 千港元	二至五年 千港元	總額 千港元
2020年			
應付貿易款項	57,540	—	57,540
其他應付款項	4,608	—	4,608
預售住宅物業之可退回銷售所得款項	48,315	—	48,315
已自潛在建築承包商收取標書	44,184	—	44,184
應計費用	7,821	—	7,821
應計利息開支	161,696	—	161,696
應付建築成本	118,136	—	118,136
應付收購費用	60,000	—	60,000
租賃負債	5,196	626	5,822
應付一間聯營公司款項	7,663	—	7,663
借貸	1,714,914	1,183	1,716,097
應付予一名建築承包商之款項	5,959	—	5,959
	2,236,032	1,809	2,237,841
2019年			
應付貿易款項	121,376	—	121,376
其他應付款項	12,197	—	12,197
預售住宅物業之可退回銷售所得款項	8,688	—	8,688
已自潛在建築承包商收取標書	1,006	—	1,006
應計費用	7,670	—	7,670
應計利息開支	23,495	—	23,495
應付建築成本	103,367	—	103,367
應付收購費用	60,000	—	60,000
租賃負債	6,196	5,732	11,928
應付一間聯營公司款項	151	—	151
借貸	890,201	713,494	1,603,695
	1,234,347	719,226	1,953,573

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

含有按要求償還條款之借貸於上述到期情況分析時計入「一年內或按要求」時間範疇。於2020年12月31日，該等借貸之未貼現本金及利息總額為1,716,097,000港元(2019年：1,603,695,000港元)。經考慮附註2.1所述的管理層計劃及措施，本集團管理層認為該等借貸之貸款人不太可能行使其酌情權要求即時還款。管理層相信，該等借貸將根據借貸協議載列之計劃還款日期於報告期結束後償還，因此，本金及利息現金流出總額為1,886,785,000港元(2019年：1,613,747,000港元)，有關詳情如下表所載：

到期分析－須按預定還款條款按要求償還的借貸

	一年內 千港元	二至五年 千港元	總額 千港元
2020年 借貸	1,113,565	773,220	1,886,785
2019年 借貸	671,213	942,534	1,613,747

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理

本集團資本管理之目的為保障本集團持續經營之能力，以為股東帶來回報及福利，及維持穩健之資本比率以支持其業務。

因應經濟狀況變動，本集團管理其資本結構，並就此作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派付之股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以削減債務。於截至2020年及2019年12月31日止年度，資本管理之目標、政策或程序並無變動。

本集團使用流動比率監控資本，流動比率為總流動資產除總流動負債。於2020年及2019年12月31日之流動比率如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
流動資產	2,215,357	1,599,594
流動負債	2,842,418	1,324,399
流動比率	0.78	1.21

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 抵銷金融資產及金融負債

當有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，及擬按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債相互抵銷，並於綜合財務狀況表以淨額呈報。可合法強制執行權利不得取決於未來事件，且於一般業務過程中及倘本公司或交易對手發生違約事件、無償債能力或破產須可強制執行。

46. 公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。於綜合財務狀況表內按公平值計量之金融資產及負債乃劃分為三個級別之公平值等級。三個級別基於計量所採用輸入數據的可觀察性及重大性定義如下：

1級： 相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。

2級： 除1級報價之數據外，可直接或間接觀察取得之資產或負債數據，且並未使用重大不可觀察數據。

3級： 資產及負債之重大不可觀察數據。

本集團之政策為於轉撥事件或導致轉撥之情況變動之日，確認轉入及轉出三個級別之任一級別。

本集團金融資產及負債之賬面值與彼等於各報告日期之公平值差別並不重大，蓋因該等金融工具即時或於短期內到期所致。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

46. 公平值計量(續)

非金融資產之公平值

(a) 公平值級別之級別披露：

描述	採用以下級別數據之公平值計量：			總額
	1級 千港元	2級 千港元	3級 千港元	2020年 千港元
經常性公平值計量： 投資物業				
購物中心－中國	—	—	207,390	207,390

描述	採用以下級別數據之公平值計量：			總額
	1級 千港元	2級 千港元	3級 千港元	2019年 千港元
經常性公平值計量： 投資物業				
購物中心－中國	—	—	223,489	223,489

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

46. 公平值計量(續)

非金融資產之公平值(續)

(b) 根據第3級按公平值計量之資產對賬：

	投資物業－ 購物中心 (附註18) 千港元	投資物業－ 別墅 (附註18) 千港元	應收 或然代價 千港元	總額 2020年 千港元
於1月1日	223,489	–	–	223,489
於損益確認之公平值虧損	(29,243)	–	–	(29,243)
匯兌調整	13,144	–	–	13,144
於12月31日	207,390	–	–	207,390
	投資物業－ 購物中心 (附註18) 千港元	投資物業－ 別墅 (附註18) 千港元	應收 或然代價 千港元	總額 2019年 千港元
於1月1日	241,821	16,953	110,136	368,910
出售	–	(16,895)	–	(16,895)
終止確認	–	–	(110,136)	(110,136)
於損益確認之公平值虧損	(14,060)	–	–	(14,060)
匯兌調整	(4,272)	(58)	–	(4,330)
於12月31日	223,489	–	–	223,489

兩個年度於損益確認之所有收益或虧損來自於各報告期末持有之投資物業公平值虧損。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

46. 公平值計量(續)

非金融資產之公平值(續)

(c) 披露本集團所採用的估值程序、估值方法及公平值計量所採用的數據：

就第3級公平值計量而言，本集團聘用具備獲認可專業資質且有近期估值經歷的外聘估值專家進行估值。

第3級公平值計量

描述	估值方法	不可觀察數據	範圍	數據減少對公平值的影響	公平值	
					2020年 千港元	2019年 千港元
購物中心－中國	直接比較法	賣盤折價	10%(2019年：10%)	減少	207,390	223,489
		年期	25%至35%(2019年：30%)	減少		
		規模折價	4%至6%(2019年：5%至10%)	減少		
		現有租賃折價	45%(2019年：45%)	減少		

就中國的購物中心而言，於截至2020年及2019年12月31日止年度，估值乃根據直接比較法作出，當中在很大程度上涉及近期售價，並考慮到若干不可觀察數據(如賣盤折價、條件折價、規模折價及現有租賃折價等)。

47. 報告期後事項

- (i) 於2021年1月12日，董事局獲悉，按(i) KEYNE HOLDINGS最終實益擁有人朱柏衡(作為抵押人)與Jovial Paradise Limited(作為貸款人)於2018年6月25日訂立有關KEYNE HOLDINGS股份的抵押協議；及(ii)日期為2020年12月30日的該等接管人委任契據，共同及個別接管人(「該等接管人」或各自為「接管人」)獲委任接管本公司控股公司KEYNE HOLDINGS(持有2,073,549,197股股份，佔本公司約58.10%股權)的所有已發行股份。有關詳情請參閱本公司日期為2021年1月12日的公佈。

於2021年3月29日，本公司已獲KEYNE HOLDINGS告知，其股東已就債務重組建議與貸款人達成共識，且貸款人同意終止有關接管KEYNE HOLDINGS所有已發行股份的接管人委任。

- (ii) 於2021年3月20日，誠如附註31(vii)所述，本集團向貸款人償還利息約116,806,000港元，以償付2020年12月31日之逾期利息約107,761,000港元。此次償付約12,515,000港元由一名關連人士揚州亞太代本集團支付，該公司的最終控股股東為朱柏衡先生(本公司控股股東)。

48. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度綜合財務報表之列報方式。

所持主要物業之詳情

A. 本集團持有之發展中及規劃中項目

物業名稱	地點	類型	百分比	概約建築樓面面積 (平方米)	概約佔地面積 (平方米)	完成階段	預期完成日期
1. 湘潭項目(第一期)	中國湖南省湘潭市 九華經濟發展區 九華大道東	住宅	100%	201,873	92,665	即將完成	C區：2022年12月 D區：2021年9月
2. 湘潭項目(第二期)	中國湖南省湘潭市 九華經濟發展區 九華大道東及 中國湖南省湘潭市 九華經濟發展區 潭州大道東	住宅	100%	703,954	264,838	規劃中	待定

B. 本集團持作投資之物業

物業名稱	地點	類型	百分比	概約建築樓面面積 (平方米)	租期
購物中心－中國	中國四川省成都市 金牛區永陵路19號	零售	100%	30,742	長期

五年財務資料概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產、負債概述如下：

	截至12月31日止年度				
	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
業績					
持續經營業務					
收益	80,466	39,919	79,835	66,890	23,047
除所得稅前虧損	(602,575)	(291,357)	(352,842)	(398,056)	(332,830)
所得稅抵免／(支出)	5,386	1,653	(634)	2,633	4,116
來自持續經營業務之年度虧損	(597,189)	(289,704)	(353,476)	(395,423)	(328,714)
來自已終止經營業務之年度 溢利／(虧損)	-	754	(579)	-	-
本公司擁有人應佔年度虧損	(597,189)	(288,950)	(354,055)	(395,423)	(328,714)
	於12月31日				
	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
資產與負債					
總資產	3,128,554	2,806,079	2,637,551	2,546,030	2,662,260
總負債	(3,002,025)	(2,108,442)	(1,632,596)	(1,339,409)	(1,215,423)
本公司擁有人應佔權益	126,529	697,637	1,004,955	1,206,621	1,446,837