



年 報  
2020

Zhongchang International Holdings Group Limited

中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：859

# 目錄

- 2 公司資料
- 3 公司簡介
- 4 主席報告書
- 5 管理層討論及分析
- 22 董事會報告
- 32 董事履歷
- 37 企業管治報告
- 53 環境、社會及管治報告
- 77 獨立核數師報告書
- 82 綜合損益及其他全面收入表
- 83 綜合財務狀況表
- 84 綜合權益變動表
- 85 綜合現金流量表
- 87 綜合財務報表附註
- 182 五年財務概要
- 183 本集團持有之物業表



## 董事會 執行董事

陳志偉先生(主席)  
(於二零二零年五月十三日獲委任、  
於二零二一年一月十五日辭任行政總裁及  
於二零二一年一月十五日獲委任為主席)  
顧嘉莉女士(行政總裁)  
(於二零二一年一月十五日調任為執行董事  
及獲委任為行政總裁)  
唐倫飛先生(於二零二零年五月十三日獲委任)  
黃利梅女士(於二零二零年五月十三日獲委任)  
馬樺林先生(於二零二零年五月十三日獲委任  
及於二零二一年一月十五日辭任)  
范雪瑞先生(於二零二零年五月十三日辭任主席)  
(於二零二零年六月十九日退任)  
(於二零二零年六月二十二日被罷免行政總裁)  
皮敏捷先生(於二零二零年五月十三日退任)  
孫盟先生(於二零二零年五月二十七日辭任)  
李光女士(於二零二零年五月二十七日辭任)

## 非執行董事

黃強博士(於二零二零年五月十三日獲委任)  
顧嘉莉女士(於二零二一年一月六日獲委任  
及於二零二一年一月十五日調任為執行董事)  
王志強先生(於二零二一年二月二十六日獲委任)  
王鑫先生(於二零二一年一月六日辭任)

## 獨立非執行董事

劉懷鏡先生  
黃偉樑先生(於二零二零年五月十三日獲委任)  
葉棣謙先生(於二零二零年五月十三日獲委任)  
洪嘉禧先生(於二零二零年六月十五日辭任)  
黃世達先生(於二零二一年二月二十六日辭任)

## 委員會 審核委員會

葉棣謙先生(主席)(於二零二零年六月十五日獲委任)  
洪嘉禧先生(主席)(於二零二零年六月十五日辭任)  
黃偉樑先生(於二零二零年六月十九日獲委任)  
黃強博士(於二零二零年六月十九日獲委任)  
劉懷鏡先生(於二零二零年六月十九日不再擔任委員會成員)  
黃世達先生(於二零二零年六月十九日不再擔任委員會成員)

## 提名委員會

陳志偉先生(主席)(於二零二一年一月十五日獲委任)  
馬樺林先生(主席)(於二零二零年六月十九日獲委任及  
於二零二一年一月十五日辭任)  
劉懷鏡先生(於二零二零年六月十九日由主席調任為  
委員會成員)  
黃偉樑先生(於二零二零年六月十九日獲委任)  
黃世達先生(於二零二零年六月十九日不再擔任委員會成員)  
范雪瑞先生(於二零二零年六月十九日不再擔任委員會成員)

## 薪酬委員會

黃偉樑先生(主席)(於二零二零年六月十五日獲委任)  
葉棣謙先生(於二零二一年二月二十六日獲委任)  
王志強先生(於二零二一年二月二十六日獲委任)  
洪嘉禧先生(於二零二零年六月十五日辭任)  
范雪瑞先生(於二零二零年六月十九日不再擔任委員會成員)  
黃利梅女士(於二零二零年六月十九日獲委任  
及於二零二一年二月二十六日辭任)  
黃世達先生(於二零二零年六月十五日由主席調任委員會成員  
及於二零二一年二月二十六日辭任)

## 授權代表

陳志偉先生(於二零二零年六月二十二日獲委任)  
趙學廉先生(於二零二零年六月十一日獲委任)  
范雪瑞先生(於二零二零年六月二十二日被罷免)  
孫建偉先生(於二零二零年六月十一日辭任)

## 公司秘書

趙學廉先生(於二零二零年六月十一日獲委任)  
孫建偉先生(於二零二零年六月十一日辭任)

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場2座  
1711室

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 主要往來銀行

(按英文字母順序排列)

中國銀行股份有限公司  
上海銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司  
南洋商業銀行(中國)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 法律顧問

香港法律：  
摩根路易斯律師事務所  
金杜律師事務所

百慕達法律：  
Conyers Dill & Pearman

中國法律：  
北京市金杜(南京)律師事務所

## 股份過戶登記總處

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

## 股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心  
54樓

## 公司網站

<http://www.zhongchangintl.hk>

## 股份代號

859

## 公司簡介

**3** 中昌國際控股集團有限公司(下文稱為「**本公司**」, 連同其附屬公司統稱為「**本集團**」)於截至二零二零年十二月三十一日止年度(「**報告期間**」或「**二零二零財政年度**」)主要於香港從物業投資及租賃以及於中華人民共和國(「**中國**」)從物業發展。

誠如Glory Rank Investment Limited(中國信達(香港)資產管理有限公司之全資附屬公司)(「**要約人**」)發表日期為二零二零年四月二十九日之要約文件、本公司發表日期為二零二零年五月十三日之回應文件及要約人與本公司發表日期為二零二零年五月二十七日之聯合公佈所披露, 中國信達(香港)資產管理有限公司透過要約人提出強制性無條件全面要約(「**要約**」), 以收購本公司全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)。要約已於二零二零年五月二十七日截止。緊隨要約截止後, 要約人、其最終實益擁有人及彼等之任何一致行動人士合共持有955,228,042股本公司已發行股份, 相當於本公司已發行股份總數約84.91%。誠如本公司日期為二零二零年十二月二十三日之公佈所披露, 本公司已獲要約人告知, 要約人已向一名獨立第三方出售111,642,295股本公司股份, 相當於本公司已發行股份總數約9.93%(「**出售事項**」)。於出售事項完成後, 中國信達(香港)資產管理有限公司實益擁有本公司已發行股份總數之74.98%。

於二零二零年五月控股權易手後, 本集團繼續整合及加強其目前於香港之物業租賃業務, 並同時物色機遇以精簡其於中國之物業發展業務。董事會將繼續推動核心業務穩健發展, 從而為本公司及本公司股東(「**股東**」)創造價值。

# 主席報告書

各位股東：

本人謹代表本公司董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然呈報本集團於報告期間之年報。

由於爆發COVID-19，二零二零年對本集團以至較廣泛之經濟領域而言極具挑戰性，相關保持社交距離措施對我們在香港的物業租賃業務造成嚴重影響。中國之物業發展業務亦顯著放緩。中國國內生產總值(「國內生產總值」)按年增長2.3%，是全球唯一一個在COVID-19疫情影響下仍能錄得正增長的主要經濟體。

除COVID-19疫情的影響外，美利堅合眾國(「美國」)與中國之間的緊張關係未見緩和。此外，本地消費情緒變得更加謹慎，對整體零售銷售及相關物業租金表現造成巨大壓力。香港的經濟前景亦可能因而受到影響。本公司在此局面中必須保持警惕，並作好準備以應對本集團於香港及中國之業務的進一步惡化。

受COVID-19疫情、當前中美貿易糾紛、其他本地政治和經濟因素所影響，二零二一年之經濟前景仍未明朗。香港物業租賃業務方面，本集團投資物業大多位於銅鑼灣黃金購物區。本集團將繼續優化其行業多元之商戶組合，並持續與租戶建立穩固關係。本集團亦將評估其他方案，以優化本集團之中國物業發展業務。

在持續不確定因素影響下，本集團之經營重心是保持穩定增長及謹慎行事。本集團將繼續穩健地推動核心業務之業績表現，加強本集團財務狀況，以及為本集團之可持續發展奠定防禦性強及堅實的基礎。

最後，本人謹代表董事會，由衷感謝所有董事同僚及員工一直專心致志及努力不懈，並感謝股東及業務夥伴的持續支持。

主席

陳志偉

香港，二零二一年三月三十一日

# 管理層討論及分析

## 5 營運回顧

### 物業租賃業務

於報告期間，本集團之香港投資物業所帶來之租金收入約37.0百萬港元(二零一九年：約39.2百萬港元)。租金收入減少，主要由於二零二零財政年度向租戶提供租金寬減及COVID-19對香港物業租賃業務影響所及，令租用率下跌所致。

隨著COVID-19疫情嚴重干擾香港對外貿易、消費(尤其是旅客消費)及零售消費，香港於二零二零財政年度加快陷入經濟衰退，二零二零財政年度香港本地生產總值收縮約6.1%。由於社交距離措施嚴重抑制香港的消費相關活動，故零售消費大幅下滑。封鎖措施也令入境旅遊陷入停滯。訪港旅客總數於二零二零財政年度暴跌93.6%至合共約3.5百萬人次。二零二零財政年度，香港零售業銷售額按年下跌24.3%。二零二零年本集團續租及新訂租約之租金水平整體向下。

面對上述挑戰，本集團仍舊專注於進一步加強其於香港(特別是銅鑼灣)之核心物業租賃業務之韌性，以保障其長期競爭力，確保在充滿挑戰之市場中仍能持續發展。本集團之投資物業位於香港銅鑼灣黃金購物區，而本集團持續優化其行業多元之商戶組合。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之投資物業組合之租用率達到約90.3%(二零一九年：約93.6%)。渣甸中心依然是本集團之核心及穩定收入來源，其帶來之收益佔本集團報告期間總收益約74.9%。

# 管理層討論及分析

6

下表概述本集團之香港投資物業組合於報告期間結束時之估值及於報告期間內之收益貢獻。

	投資物業			截至十二月三十一日止年度		收益 增加/(減少) 百分比
	於十二月三十一日之估值		投資物業 公平值減少 千港元	之收益		
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	
<b>銅鑼灣</b>						
渣甸街50號渣甸中心 <sup>(1)</sup>	1,450,000	1,480,000	30,000	27,690	29,715	(6.8)
渣甸街38號地下及閣樓 <sup>(2)</sup>	95,000	102,000	7,000	2,159	2,311	(6.6)
渣甸街38及40號1樓 <sup>(2)</sup>	14,000	14,600	600	491	468	4.9
渣甸街41號地下連閣樓 <sup>(2)</sup>	126,000	135,000	9,000	2,834	2,843	(0.3)
渣甸街57號地下 <sup>(2)</sup>	128,000	138,000	10,000	2,836	2,848	(0.4)
<b>半山</b>						
堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 <sup>(2)</sup>	50,000	52,000	2,000	980	994	(1.4)
<b>合計</b>	<b>1,863,000</b>	<b>1,921,600</b>	<b>58,600</b>	<b>36,990</b>	<b>39,179</b>	<b>(5.6)</b>

<sup>(1)</sup> 銀座式商廈

<sup>(2)</sup> 街舖

# 管理層討論及分析



# 管理層討論及分析

8

於二零二零年十二月三十一日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,863.0百萬港元(二零一九年：1,921.6百萬港元)。於報告期間，投資物業之公平值虧損58.6百萬港元(二零一九年：25.1百萬港元)於綜合損益及其他全面收入表確認。投資物業之公平值虧損乃主要由於受到COVID-19疫情及香港經濟不確定性影響所致。

## 物業發展業務

在COVID-19之嚴重干擾下，推售時間表及施工進度已受大幅影響，而銷售及施工活動大多於二零二零年第一季度暫停。因此，物業預售活動已受到嚴重影響。

### 鎮江項目－南山淺水灣

#### 收購德領集團

誠如本公司日期為二零一八年十二月九日之公佈及日期為二零一九年一月十日之通函(「**通函一**」)所披露，Agile Scene Limited(「**買方**」，為本公司之全資附屬公司)與三盛宏業(英屬維爾京群島)控股有限公司(「**三盛宏業(英屬維爾京群島)**」)(「**賣方**」)訂立協議(「**買賣協議一**」)以收購德領有限公司(「**德領**」)之全部已發行股本，代價約為人民幣194.9百萬元(「**代價一**」)。德領於中國江蘇省鎮江市間接持有三幅土地。買賣協議一已於二零一九年一月舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。有關收購於二零一九年三月一日落實完成(「**第一次完成**」)，而德領亦成為本集團之全資附屬公司。

根據買賣協議一之條款，三盛(英屬維爾京群島)以代價1.00港元向買方授出一項認沽期權，代價由買方向賣方支付(「**認沽期權**」)。認沽期權一經行使，其賦予買方權利可要求賣方收購德領於緊接認沽期權完成前之全部已發行股份(「**認沽期權股份**」)以及德領及其附屬公司(「**德領集團**」)中任何一員於緊接認沽期權完成前結欠買方之未償還貸款(如有)(「**認沽期權貸款**」)。誠如通函一所披露，根據買賣協議一，為確定是否有權行使認沽期權，買方須安排讓獨立物業估值師評估南山淺水灣第二期於各估值日期(即於二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日及十二月三十一日)(「**估值日期**」)之市值。倘若德領集團於有關估值日期之經調整資產淨值低於代價一，則認沽期權將可予行使；在此情況下，依照董事會之決定，買方將可於本公司中期或全年(視情況而定)業績公佈之相關刊發日期起計一個月內，決定是否行使認沽期權。「**經調整資產淨值**」指於第一次完成至二零二二年八月三十一日期間內德領集團於每個財政年度之六月三十日及十二月三十一日之相關未經審核綜合管理賬目(「**參考管理賬目**」)(此乃根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」))以及就收購事項而編製德領集團及鎮江天工頤景園房地產有限公司(「**鎮江天工**」)之經審核賬目時所用之相同會計政策編製)所顯示之德領集團資產淨值，當中(i)已就於相關估值日期計量之估值盈餘(即南山淺水灣第二期之市值超過其賬面值之金額)或估值虧絀(即南山淺水灣第二期之市值與其賬面值之短欠)(視情況而定)作出調整；並(ii)加回德領集團於第一次完成後至相關估值日期所產生之任何未資本化融資成本及稅項。

# 管理層討論及分析

## 9 有關南山淺水灣第二期之資料

該幅土地所在城市為長江三角洲內其中一個中心城市，位置便利，可輕易到達南京及上海等主要城市，毗鄰多個公共資源設施，如學術機構、市政府辦事處、生態公園、購物商場及醫院等。該幅土地位於鎮江市之高尚住宅區，其計劃發展成商住混合式發展項目(即南山淺水灣第二期)，當中整體規劃總樓面面積(「總樓面面積」)約160,000平方米，包括住宅面積約151,700平方米、商業面積約3,900平方米及配套設施面積約2,400平方米。本集團擬劃定將所有住宅及商業單位出售。南山淺水灣第二期由22棟別墅、13座高層住宅大廈以及零售及配套設施空間(如幼稚園)組成。

南山淺水灣第二期之發展計劃如下：

階段	住宅	總樓面面積(平方米)			總計	估計/實際		估計/實際 預售日期
		零售	停車場	配套空間		動工日期	估計竣工日期	
第1階段	61,223	-	-	-	61,223	二零一九年三月	二零二一年十二月	二零一九年八月
第2階段	42,546	-	-	-	42,546	二零二零年八月	二零二二年九月	二零二零年十二月
第3階段	47,895	1,866	2,036	2,400	54,197	二零二零年十一月	二零二三年一月	二零二二年一月
總計	151,664	1,866	2,036	2,400	157,966			

本集團已於二零一九年八月就南山淺水灣第二期第1階段取得預售許可證。於二零二零年十二月三十一日，本集團已預售南山淺水灣合共1,132個單位中之131個住宅單位(二零一九年十二月三十一日：合共1,132個單位中之26個住宅單位)，預售物業所得之款項約為人民幣125.3百萬元(相當於約148.9百萬港元)(二零一九年：約人民幣36.7百萬元(相當於約41.0百萬港元))。

### 南山淺水灣第二期於二零二零年十二月三十一日之估值

南山淺水灣第二期於二零二零年十二月三十一日之賬面值為人民幣507.4百萬元(相當於約602.9百萬港元)(二零一九年十二月三十一日(經重列)：人民幣387.4百萬元(相當於約432.4百萬港元))。

### 主要交易 — 行使有關德領集團之認沽期權

誠如日期為二零二零年八月二十四日之本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公佈(「二零二零年中期業績」)所披露，南山淺水灣第二期於二零二零年六月三十日之估值以及德領集團於同期間之參考管理賬目已分別進行及編製。德領集團於二零二零年六月三十日之未經審核經調整資產淨值低於代價一。因此，買方可根據有關條款行使認沽期權。

## 管理層討論及分析

10

誠如本公司日期為二零二零年九月十六日之公佈所披露，董事會已於二零二零年九月十六日（為二零二零年中期業績後一個月內）召開及舉行會議，會上，董事會議決行使認沽期權。本公司已於二零二一年一月五日舉行股東特別大會（「股東特別大會」），本公司股東考慮並議決行使認沽期權。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年十二月十四日之通函（「認沽期權通函」）及本公司日期為二零二一年一月五日之表決結果公佈。

誠如本公司日期為二零二一年一月六日之公佈所披露，根據買賣協議一所規定，買方已於股東特別大會結束後向賣方及上海三盛房地產（集團）有限責任公司（「三盛房地產」或「擔保人」）寄發認沽期權通知書，以通知賣方有關認沽期權之行使，而於二零二一年一月六日，本公司及買方收到賣方及擔保人之回覆，表示（其中包括）賣方或擔保人將可能無法按買賣協議一所規定於股東特別大會日期起計30個營業日（定義見買賣協議，意指香港之營業日），亦即二零二一年二月十八日前清償收購認沽期權股份及認沽期權貸款之代價。

此外，誠如認沽期權通函所披露，本公司將(i)對賣方及擔保人採取法律行動；及(ii)考慮以其他途徑出售德領集團，包括但不限於以公開招標之方式出售，前提為本公司於股東特別大會上獲批准行使認沽期權並行使認沽期權，但賣方未能履行其購買認沽期權股份及認沽期權貸款之責任。在此情況，倘若向第三方出售德領集團所得之款項低於代價，本公司將向賣方及擔保人尋求收回差額。

本公司將於董事會認為必要時就出售德領集團一事及／或所採取之法律行動提供進一步最新資料，以確保本公司股東及潛在投資者了解最新情況。

詳情請參閱本公司日期為二零二零年九月十六日、二零二零年十月九日及二十三日、二零二零年十一月三十日、二零二一年一月五日、二零二一年一月六日及二零二一年二月十九日之公佈，以及認沽期權通函。

### 涉及上海岳信及鎮江天工之訴訟

誠如本公司日期為二零二零年十月十五日之公佈所披露，鎮江天工於二零二零年十月十五日收到由陳林根先生及陳小華女士（作為原告人，合稱「原告人」）所提起之民事申索，當中上海岳信及鎮江天工分別被指明為第一被告人及第三被告人，而本公司之獨立第三方三盛房地產則被指明為第二被告人（「民事申索」）。民事申索指稱，據稱由上海岳信（作為買方）、鎮江天工（作為目標公司）、三盛房地產（作為買方擔保人）、以及原告人（作為賣方）等各方就買賣鎮江天工全部股權（「鎮江天工收購事項」）而訂立之日期為二零一七年十二月二日之股權轉讓協議（「據稱訂立之鎮江天工買賣協議」）出現違約。鎮江天工為南山淺水灣之項目公司。

於民事申索中，原告人指稱鎮江天工收購事項之收購代價總額為人民幣478.7百萬元，惟已支付金額僅人民幣393,980,593.74元，尚未支付餘額人民幣84,719,406.26元。

## 管理層討論及分析

11

誠如本公司日期為二零二零年十一月二十日之公佈所披露，鎮江天工收到由原告人向鎮江市中級人民法院提出之申請副本，據此，原告人申請撤回民事申索並撤銷財產保全告知書，以進行庭外和解談判（「撤回申請」）。於二零二零年十一月二十日及直至本報告日期，本公司並未與原告人進行撤回申請所指之任何談判。

誠如本公司日期為二零二一年一月十五日之公佈所披露，董事會特別調查委員會（「特別調查委員會」）已告成立，以調查及報告導致民事申索（包括據稱訂立之鎮江天工買賣協議）及該筆被耗散資金（定義見下文）懷疑被上海三盛耗散及／或其他與上述事項有關之各項事宜及事件。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十月十五日、二零二零年十一月二十日、二零二零年十一月二十三日及二零二一年一月十五日之公佈，以及認沽期權通函。

誠如本公司日期為二零二一年三月三十一日之公佈（「特別調查委員會之初步調查結果公佈」）所披露，根據本公司中國法律顧問就調查所得出之初步調查結果（「中國調查法律顧問」），由於民事申索已撤回，並不確定那一份買賣協議反映各方在磋商收購鎮江天工時之真實意向。有關進一步詳情及擬採取之下一步行動，請參閱特別調查委員會之初步調查結果公佈。

### **懷疑用作向主承包商預付建築成本之資金被前控股股東耗散**

誠如本公司日期為二零二零年十月十六日之公佈所披露，本公司之前控股股東上海三盛可能將鎮江天工向南山淺水灣之主承包商上海榮振建設集團有限公司（「主承包商」）所支付之預付建築成本資金合共人民幣170.5百萬元耗散（「該筆被耗散資金」）。

主承包商要求鎮江天工就南山淺水灣獲提供之建築服務結付部分已產生之建築費用。根據本公司之記錄，鎮江天工支付了合共人民幣173.0百萬元以向主承包商預付建築成本（「已預付建築成本」）。在鎮江天工要求主承包商解釋後，主承包商提供了有關主承包商向上海三盛轉移已預付建築成本合共人民幣170.5百萬元之詳細資料及支持文件。

根據主承包商所提供之資料及支持文件，基於鎮江天工要求並為了協助滿足上海三盛之資金要求（就此，上海三盛據稱向主承包商透露鎮江天工為上海三盛之附屬公司），主承包商與上海三盛於二零一九年五月七日至二零一九年六月二十六日期間（「有關時間」）訂立了一系列協議，據此，主承包商於有關時間將已預付建築成本合共人民幣170.5百萬元款項轉移至上海三盛。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，本公司能否收回全部或部分已轉移至上海三盛之人民幣170.5百萬元款項仍屬未知之數。

詳情請參閱本公司日期為二零二零年十月十六日之公佈及認沽期權通函。

誠如特別調查委員會之初步調查結果公佈所披露，根據中國調查法律顧問之意見，目前之調查結果為（其中包括）已預付建築成本是在並無遵循本集團內部程序之情況下進行。有關進一步詳情及擬採取之下一步行動，請參閱特別調查委員會之初步調查結果公佈。

# 管理層討論及分析

12

## 金華項目

誠如本公司日期為二零一九年二月四日、二零一九年二月二十二日及二零一九年三月七日之公佈以及本公司日期為二零一九年三月八日之通函(「**通函二**」)所披露，買方與賣方及上海三盛(作為擔保人)訂立日期為二零一九年二月四日之買賣協議(及日期為二零一九年三月七日之補充契據以修訂上述協議之若干條款)(「**買賣協議二**」)，據此，本集團收購(i)頤泰國際(英屬維爾京群島)控股有限公司(「**頤泰**」，及連同其附屬公司稱為「**頤泰集團**」)之49%已發行股本，頤泰持有項目公司金華銘瑞房地產開發有限公司(「**金華銘瑞**」)之99%間接股權，而金華銘瑞於中國浙江省金華市持有一幅土地；及(ii)頤泰之附屬公司結欠三盛(英屬維爾京群島)之關連人士本金額為人民幣48.51百萬元之貸款，總代價約為人民幣255.6百萬元(「**代價二**」)。買賣協議二已於二零一九年三月舉行之特別股東大會上獲獨立股東批准。有關收購於二零一九年四月二日落實完成，而頤泰亦已成為本集團之聯營公司。該幅土地正分兩階段發展為商住混合式綜合體，整體總樓面面積約為337,530平方米，包括住宅面積約195,100平方米、商業面積約50,200平方米及地庫(包括停車位)約88,600平方米(「**金華項目**」)。金華項目第一期(包括總面積111,500平方米之11座住宅大廈、總面積50,200平方米之兩座辦公室大樓及零售商店以及1,200個停車位)已於二零一八年四月開始動工，並已於二零二零年年底前落成。金華項目第二期已於二零一八年年中開始動工，並已於二零二零年年底前落成。

於二零二零年十二月三十一日，已預售全部住宅單位(金華項目第一期及第二期合計)、合共1,874個停車位(金華項目第一期及第二期合計)中的972個停車位、24個辦公室及一間零售商店(二零一九年十二月三十一日：合共1,696個住宅單位中已預售1,601個單位、合共1,874個停車位中已預售769個停車位以及並無預售辦公室或零售商店)。

於二零二零年十一月十九日及二零二一年一月七日，金華銘瑞取得中國地方城市建設局就金華項目第一期和第二期分別出具的建築工程竣工驗收備案表(「**備案表**」)。在取得備案表後，可將竣工物業的實際管有權及合法所有權轉讓予買方並在轉讓物業控制權時確認收益。於二零二零年十二月三十一日，第一期約人民幣852.7百萬元已確認為收益(二零一九年十二月三十一日：無)。其中，第一期的830個住宅單位、23間零售商店及一個辦公室單位已轉讓予有關買方。第二期的收益將於二零二一年一月初取得第二期的備案表及單位轉讓予有關買方後開始確認。

於報告期間，本集團分佔頤泰集團之虧損為零(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約234.4百萬港元)。此乃由於對截至二零一九年十二月三十一日止年度(「**二零一九財政年度**」)內根據預期信用損失(「**預期信用損失**」)模式就其他應收賬款之悉數減值虧損撥備作出上年度調整。於二零二零年十二月三十一日，本集團於聯營公司之權益之賬面值變為零(二零一九年十二月三十一日：無)。

## 管理層討論及分析

### 13 主要交易－出售非核心業務資產－杭州市一幅土地

誠如本公司日期為二零一九年六月二十四日及二零一九年七月八日之公佈以及本公司日期為二零一九年七月十二日之通函所披露，本公司間接全資附屬公司杭州銘倫實業有限公司（「**杭州銘倫**」）就以現金代價約人民幣347.6百萬元收購一幅位於中國浙江省杭州市臨安區之土地（「**臨安土地**」）與杭州市規劃和自然資源局臨安分局訂立出讓協議。有關收購須不遲於二零二零年七月七日前透過結付土地代價餘額約人民幣173.8百萬元完成。

誠如本公司日期為二零二零年四月七日之公佈所披露，本公司間接全資附屬公司舟山銘義文化產業投資有限公司（「**舟山銘義**」）（作為賣方）、杭州銘倫（作為目標公司）及東投地產集團有限公司（「**東投地產**」）（作為買方）訂立日期為二零二零年四月七日之有條件買賣協議（「**銘倫出售協議一**」），據此，舟山銘義有條件同意出售而東投地產亦有條件同意購買銷售權益，即杭州銘倫之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任（包括但不限於收取杭州銘倫結欠本集團之全部股東貸款約人民幣23.9百萬元還款之權利）（「**銘倫銷售權益**」），代價約為人民幣177.3百萬元（相當於約193.2百萬港元）。

誠如本公司日期為二零二零年六月三十日之公佈所披露，銘倫出售協議一於二零二零年六月三十日根據銘倫出售協議一之條款被終止，原因為該協議之先決條件並未於二零二零年六月三十日或之前達成。由於舟山銘義、杭州銘倫及東投地產仍有意合作並繼續進行有關出售杭州銘倫之交易，因此，彼等連同江西東望項目管理有限公司（「**東望項目管理公司**」）（作為買方）於二零二零年六月三十日就銘倫銷售權益訂立一項新的有條件買賣協議（「**銘倫出售協議二**」）。

根據銘倫出售協議二，舟山銘義有條件同意出售而東望項目管理公司亦有條件同意購買銘倫銷售權益，代價約人民幣180.3百萬元（相當於約201.9百萬港元）。杭州銘倫之全部權益已於二零二零年完成出售。

# 管理層討論及分析

14

## 終止收購舟山市一間酒店

誠如本公司日期為二零一九年八月八日之公佈及本公司日期為二零一九年八月二十九日之通函所披露，本公司間接全資附屬公司佛山快彤物業服務有限公司(作為買方)與舟山三盛酒店管理有限公司(「**舟山三盛**」)(作為目標公司)及佛山三盛房地產有限責任公司(「**佛山三盛**」)(作為賣方)就收購舟山三盛之全部股本權益訂立買賣協議(「**酒店買賣協議**」)，現金代價為人民幣120.0百萬元(相當於約134.4百萬元)(「**酒店收購事項**」)。舟山三盛持有舟山三盛鉅爾曼大酒店(一家位於中國浙江省舟山市之酒店)。酒店收購事項已在本公司於二零一九年九月十八日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。於二零一九年十二月三十一日，已合計支付人民幣66.8百萬元(相當於約74.6百萬元)予佛山三盛作為代價。

誠如本公司日期為二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月十四日之公佈所披露，以浙江浙銀金融租賃股份有限公司為受益人之舟山三盛股權押記(「**股權押記**」)無法被解除，而酒店收購事項之先決條件亦無於最後截止日期二零一九年十二月三十一日或之前達成。於二零一九年十二月三十一日，酒店買賣協議各訂約方以書面方式同意延長最後截止日期至二零二零年六月三十日。

由於酒店收購事項之若干先決完成條件(尤其是與解除股權押記並完成所有相應監管備案程序有關之條件)並未於二零二零年六月三十日營業時間結束前達成，因此，於二零二零年七月一日，本集團以書面通知佛山三盛(i)於同日終止酒店買賣協議；及(ii)要求佛山三盛於通知日起計20日內向本集團退還人民幣66.8百萬元，即本集團根據酒店買賣協議之條款支付之部分購買價。

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無收到佛山三盛之任何還款。鑑於從佛山三盛收回款項之機會渺茫，有關按金已於二零一九年十二月三十一日全數減值，此為一項上年度調整。

# 管理層討論及分析

## 15 財務回顧

在二零一九財政年度綜合財務報表中呈列之比較數字及上年度數字已經重列。詳情在綜合財務報表附註2.2中加以說明。

### 收益

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為37.0百萬港元（全屬香港投資物業之總租金收入），較去年同期錄得之約45.0百萬港元（包括香港投資物業之總租金收入約39.2百萬港元以及提供物業管理服務之收益約5.8百萬港元）減少約17.8%。收益減少主要歸因於(i)二零二零年第二季度因應COVID-19大流行而向租戶提供租金寬減；及(ii)報告期間內並無錄得物業項目管理服務收入（有關服務自二零一九年十月起已暫停提供）。

### 其他收入／（虧損）淨額

截至二零二零年十二月三十一日止年度之其他收入約為11.9百萬港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得其他虧損約26.6百萬港元（經重列）。增加主要是由於(i)二零一九財政年度錄得按公平值計入損益之金融資產之單次公平值虧損約28.3百萬港元（經重列）及(ii)年內確認匯兌收益淨額約8.5百萬港元。

### 員工成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之員工成本約為13.9百萬港元，較去年同期錄得之約15.8百萬港元減少12.0%。員工成本減少，主要是由於年內員工人數減少所致。

# 管理層討論及分析

16

## 其他經營開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度之其他經營開支約為29.6百萬港元，較去年同期錄得之約30.4百萬港元(經重列)減少約2.7%。其他經營開支主要按性質分類如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
投資物業經營成本	4,186	3,992
專業費用	11,848	9,157
市場推廣及廣告開支	5,534	7,462
一般行政開支	8,000	7,544
匯兌虧損淨額	-	2,241
總計	29,568	30,396

投資物業經營成本主要包括維修及保養成本、新租約所產生的佣金及物業相關法定費用。由於維修及保養工程增加，故有關開支略高於去年同期。

專業費用大幅增加，乃主要歸因於：1)更換核數師產生之核數師酬金大幅增加及2)二零二零財政年度內之強制無條件全面要約及主要交易產生之專業費用。

市場推廣及廣告開支主要是有關銷售鎮江項目內之發展中物業的廣告開支及銷售開支。

## 分佔聯營公司業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度分佔聯營公司淨虧損已重列為約234.4百萬港元，此限於本集團在聯營公司之全部權益而本集團並無承擔進一步虧損之責任。於二零一九年十二月三十一日，於聯營公司之投資之賬面值乃削減至零。本集團分佔該聯營公司之顯著虧損主要源於在二零一九財政年度根據預期信用損失模式對頤泰集團內之其他應收款項作出全數減值虧損。

# 管理層討論及分析

## 17 投資物業之公平值淨虧損

於二零二零年十二月三十一日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,863.0百萬港元(二零一九年：1,921.6百萬港元)。於報告期間，已於綜合損益及其他全面收入表確認投資物業之公平值虧損58.6百萬港元，其反映COVID-19疫情及香港經濟不明朗之影響。

### 財務成本

於報告期間，本集團財務成本約為120.0百萬港元，較去年同期錄得之約77.4百萬港元(經重列)增加約55.0%。財務成本增加主要由於(i)於報告期間內來自上海愛建以撥資鎮江項目之借貸增加；(ii)於報告期間內確認來自上海愛建之其他借貸違約所產生之罰息及(iii)由於二零一九年收購南山淺水灣按業務合併入賬，令若干財務成本無法資本化。

### 預期信用損失模式下之減值虧損

報告期間在預期信用損失模式下之減值虧損約為7.6百萬港元(二零一九年：約334.7百萬港元(經重列))，乃主要源於若干金融資產之減值。二零一九財政年度之減值虧損主要可歸因於(i)收購舟山三盛所支付之按金約人民幣66.8百萬元(經重列)(相當於約76.0百萬港元(經重列))已全數撇銷；(ii)應收聯營公司款項約人民幣48.5百萬元(經重列)(相當於約55.0百萬港元(經重列))已全數撇銷；(iii)貿易應收賬款減值虧損約人民幣3.6百萬元(經重列)(相當於約4.2百萬港元(經重列))；及(iv)計提於一間中國附屬公司之應收賬款之減值撥備約人民幣173百萬元(經重列)(相當於約196.9百萬港元(經重列))。

### 本公司擁有人應佔期間虧損

截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔淨虧損約為181.1百萬港元(二零一九年：約1,059.5百萬港元(經重列))。基於上述理由，錄得淨虧損乃主要由於(i)香港投資物業之公平值減少約58.6百萬港元；(ii)年內錄得財務成本約120.0百萬港元；及(iii)於預期信用損失模式下有若干本集團金融資產減值虧損約7.6百萬港元。

# 管理層討論及分析

18

## 流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及銀行及其他借貸為其業務營運提供資金。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有未償還銀行及其他借貸約1,604.8百萬港元(二零一九年：約1,590.9百萬港元)，其中所有於二零二零年十二月三十一日未償還之有抵押銀行及其他借貸須應要求償還。

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金約356.1百萬港元(二零一九年：約205.9百萬港元)。現金及銀行結餘增加乃主要由於年內完成出售杭州銘倫之全部權益。

本集團於二零二零年十二月三十一日之資產負債比率(按總負債除以總資產計算)約71.3%(二零一九年(經重列)：約63.6%)，而本集團於二零二零年十二月三十一日之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約0.5(二零一九年(經重列)：約0.5)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約1,019.1百萬港元(二零一九年(經重列)：約884.9百萬港元)。流動負債淨額主要源於一項財務契諾之技術性違約。董事會認為，經計及現有可用借貸融資、出售非核心資產後所得之款項及其他內部資源，本集團擁有足夠資源以滿足其可見將來之營運資金需求。

## 資本架構

於二零二零年十二月三十一日，本公司已發行股本為1,125,027,072股股份。於報告期間，本公司已發行股本並無任何變動。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產淨值約834.7百萬港元，較於二零一九年十二月三十一日之資產淨值約1,027.4百萬港元(經重列)減少約18.8%。按於二零二零年十二月三十一日之已發行普通股總數1,125,027,072股計算，每股資產淨值約0.74港元(二零一九年(經重列)：約0.91港元)。

## 財資政策

本集團之交易往來及其貨幣資產及負債主要以港元及人民幣計值。本集團定期審閱其主要資金狀況，確保有足夠財務資源以履行其財務責任。

## 股息

董事不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一九年：無)。

## 企業擔保

於二零二零年十二月三十一日，本公司向一家銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額1,127.0百萬港元(二零一九年：1,127.0百萬港元)之銀行融資之抵押，而若干附屬公司亦向一間金融機構提供企業擔保，作為向本公司授出金額150百萬港元(二零一九年：150百萬港元)之融資之抵押。

# 管理層討論及分析

## 19 集團資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

1. 賬面值合共 1,863.0 百萬港元(二零一九年：1,921.6 百萬港元)之香港投資物業，作為本集團獲得銀行及若干其他借貸之抵押；
2. 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自之銀行借貸之擔保；
3. 本集團所持投資物業之租金轉讓契據；
4. 賬面值合共約 602.9 百萬港元(二零一九年(經重列)：約 432.4 百萬港元)之可供銷售發展中物業及一間附屬公司之全部股權，作為獲得上海愛建所提供之其他借貸人民幣 469.4 百萬元(相當於約 557.7 百萬港元)之抵押；
5. 賬面值合共約 22.5 百萬港元(二零一九年：約 21.1 百萬港元)之可供銷售物業－已竣工物業，其已抵押予中國一間金融機構，作為獨立第三方借貸之抵押品；及
6. 若干附屬公司之全部股權押記，作為本公司獲得一間金融機構－中國信達(香港)資產管理有限公司提供其他借貸 50.0 百萬港元(二零一九年：50.0 百萬港元)之抵押。

## 或然負債

於各報告期末，未於綜合財務報表撥備之或然負債如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就向本集團物業買方提供融資而向銀行提供之擔保－買方提取之金額	<b>24,634</b>	16,901

本集團就若干銀行向本集團可供銷售物業買方授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買方拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還按揭本金及違約買方所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘該等買方拖欠按揭還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並透過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買方獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買方接管相關物業後的一至兩年內取得。

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就向本集團可供銷售物業買方授出的按揭融資提供的擔保並未產生任何重大損失。本公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

# 管理層討論及分析

20

## 報告期後事項

### (a) 行使有關德領全部權益之認沽期權的最新情況

根據於二零二一年一月五日舉行之股東特別大會，建議行使認沽期權已獲本公司獨立股東批准。根據買賣協議所規定，買方已於二零二一年一月五日之股東特別大會結束後向賣方寄發認沽期權通知書，以通知賣方有關認沽期權之行使。

於二零二一年一月六日，本公司及買方收到賣方及擔保人之回覆，表示由於賣方屬特定目的工具，其成立之唯一目的為投資控股，且擔保人正進行債務重組，故此賣方或擔保人將可能無法按買賣協議所規定於股東特別大會日期起計30個營業日(定義見買賣協議，意指香港之營業日)，亦即二零二一年二月十八日前清償收購認沽期權股份及認沽期權貸款之代價。賣方及擔保人在各自之回覆函中表示，本公司及買方可按其自身情況出售德領或德領集團全部或部分權益。

於二零二一年二月十九日，賣方或擔保人均無清償根據認沽期權之條款收購認沽期權股份及認沽期權貸款之代價。

本公司將(i)對賣方及擔保人採取法律行動；及(ii)考慮以其他途徑出售德領集團，包括但不限於以公開招標之方式出售。在此等情況下，倘若向第三方出售德領集團所得之款項低於代價，本公司將向賣方及擔保人尋求收回差額。

詳情請參閱本公司日期分別為二零二一年一月六日及二零二一年二月十九日之公佈。

### (b) 重續貸款融資

於二零二零年五月二十日，本公司收到來自上海愛建之通知，分別告知上海岳信及鎮江天工(其中包括)合計要求償還貸款融資(包括未償還本金、應計利息及應付罰息)。誠如本公司日期為二零二一年一月二十七日之公佈所披露，上海岳信、鎮江天工、舟山銘泰與上海愛建訂立重續協議，據此，上海愛建同意重續貸款融資，使貸款融資之最終到期日延長至二零二二年二月十三日。

## 管理層討論及分析

### 21 (c) 違反與恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)融資有關的契諾及恒生銀行可能免除相關規定

於二零二一年二月五日，本公司三間附屬公司(即峰麗有限公司(「峰麗」)、順龍置業有限公司(「順龍」)及益輝置業有限公司(「益輝」，連同峰麗及順龍統稱為「該等借款人」及各為「借款人」)均收到恒生銀行(透過其律師)發出之函件(「該函件」)，當中提及相關借款人違反財務契諾(指本公司(作為彼等各自之擔保人)之綜合有形淨值低於2,000,000,000港元之最低要求(「違約情況」))。誠如向各借款人發出之該函件所述，倘若相關借款人能夠於該函件日期起計一個月內符合先決條件(「該等免除條件」)並按恒生銀行之要求向恒生銀行提供令人信納之憑證，則恒生銀行可能免除有關違約情況之規定，而該等免除條件包括：

- 峰麗、順龍及／或益輝須向恒生銀行作出不少於164.0百萬港元之部分還款；
- 峰麗、順龍及／或益輝須向恒生銀行支付30,000港元之法律費用，以(其中包括)處理違約情況；
- 該等借款人、本公司及相關融資函件及融資協議項下之其他責任人及抵押提供者均須就恒生銀行根據該函件(包括該等免除條件)對違約情況免除相關規定而簽署書面確認；及
- 儘管有違約情況及由恒生銀行免除相關規定，相關融資協議、融資函件、財務文件及抵押文件(包括其中提供的擔保及抵押)之條款仍具有十足效力及作用。

於二零二一年三月十八日，該等借款人分別收到恒生銀行(通過其律師)對彼等各自提出免除有關違約情況之規定的要求所給予之回覆。恒生銀行告知該等借款人，待(其中包括)該等借款人(i)符合該等免除條件(有關條件已作修訂，據此該公佈所披露之該等免除條件所述將支付之法律費用將增加至45,000港元)；及(ii)於二零二一年六月三十日或之前向恒生銀行提供令人信納之憑證，恒生銀行擬免除有關違約情況之規定。

詳情請參閱本公司日期為二零二一年二月五日及二零二一年三月十八日之公佈。

### 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱用39名僱員(二零一九年：45名僱員)。本集團根據其僱員之表現、經驗及工作職責給予僱員具競爭力之薪酬福利。本集團亦提供其他福利，包括(但不限於)醫療保險、酌情花紅、購股權以及強制性公積金計劃。

董事會謹此欣然提呈於報告期間之年報及本集團經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註1。本集團於報告期間之業務回顧以及按香港公司條例(香港法例第622章)附表5規定作出之進一步討論及分析(不包括本集團所面對之主要風險及不確定因素，有關內容載於第29頁至第30頁)載於本年報第5頁至第21頁「管理層討論及分析」一節、第50頁至第51頁「企業管治報告」內「投資者關係及與股東溝通」一節及第53頁至第76頁「環境、社會及管治報告」，有關討論亦構成本董事會報告之一部分。

## 財務報表

本集團於報告期間之業績以及本公司及本集團於二零二零年十二月三十一日之事務狀況載於第82頁至第181頁之綜合財務報表(「二零二零財政年度綜合財務報表」)內。

## 暫停辦理股份過戶登記

### 出席股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之資格

本公司將於二零二一年六月十六日(星期三)至二零二一年六月二十一日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席將於二零二一年六月二十一日舉行之股東週年大會並於會上投票之資格，於該段期間內不會登記任何股份轉讓。如欲獲得出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票，必須於二零二一年六月十五日(星期二)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 投資物業

本集團於二零二零年十二月三十一日之投資物業已由獨立專業物業估值師事務所按收入資本化法及參考於市場上相若位置及狀態之同類物業之可比較租金及銷售交易進行重估。本集團之投資物業於報告期間之變動詳情載於二零二零財政年度綜合財務報表附註18。

## 物業、廠房及設備

於報告期間，本集團之物業、廠房及設備變動詳情載於二零二零財政年度綜合財務報表附註15。

## 股本

於報告期間，本公司之法定及已發行股本概無任何變動。有關本公司之股本及本公司進行之股份發行詳情載於二零二零財政年度綜合財務報表附註29。

# 董事會報告

## 23 優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例概無有關優先購股權之條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

## 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於報告期間概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 可換股票據

謹此提述本公司日期為二零一五年十月二十六日之通函(「**可換股票據通函**」)，內容有關(其中包括)建議發行可換股票據(定義見可換股票據通函)。可換股票據已於二零一五年十二月發行。未償還可換股票據已於二零二零年十二月七日此到期日悉數贖回，而在該悉數贖回前，11,000,000港元的可換股票據未償還本金並無轉換為本公司股份。詳情請見本公司日期為二零二零年十二月八日的公佈。

## 儲備

於報告期間，本集團及本公司之儲備變動分別載於本年報第84頁及第181頁。

於二零二零年十二月三十一日，本公司按照百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算可用作分派予本公司股東之儲備約為61,483,000港元(二零一九年：約78,387,000港元)。

## 購股權計劃

本公司已根據股東於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會上通過的決議案而採納一項新的購股權計劃，以取代於二零一三年九月二日失效的前購股權計劃(「**二零一三年購股權計劃**」)。於報告期間，概無授出購股權而二零一三年購股權計劃下並無尚未行使之購股權。有關二零一三年購股權計劃之詳情載列於綜合財務報表附註32。

## 主要物業

有關本集團持有的主要物業之詳情載列於本年報第183頁至第184頁。

## 五年財務概要

本集團過去五個財政年度／期間之業績及資產與負債概要載於本年報第182頁。

## 董事會

於報告期間內及本報告日期後之董事如下：

### 執行董事

陳志偉先生(主席)

(於二零二零年五月十三日獲委任、

於二零二一年一月十五日辭任行政總裁及於二零二一年一月十五日獲委任為主席)

顧嘉莉女士(行政總裁)

(於二零二一年一月十五日調任為執行董事及獲委任為行政總裁)

唐倫飛先生(於二零二零年五月十三日獲委任)

黃利梅女士(於二零二零年五月十三日獲委任)

馬懌林先生(於二零二零年五月十三日獲委任及於二零二一年一月十五日辭任)

范雪瑞先生(於二零二零年五月十三日辭任主席、

於二零二零年六月十九日退任及於二零二零年六月二十二日被罷免行政總裁)

皮敏捷先生(於二零二零年五月十三日退任)

孫盟先生(於二零二零年五月二十七日辭任)

李光女士(於二零二零年五月二十七日辭任)

### 非執行董事

黃強博士(於二零二零年五月十三日獲委任)

顧嘉莉女士(於二零二一年一月六日獲委任

及於二零二一年一月十五日調任為執行董事)

王志強先生(於二零二一年二月二十六日獲委任)

王鑫先生(於二零二一年一月六日辭任)

### 獨立非執行董事

劉懷鏡先生

黃偉樑先生(於二零二零年五月十三日獲委任)

葉棣謙先生(於二零二零年五月十三日獲委任)

洪嘉禧先生(於二零二零年六月十五日辭任)

黃世達先生(於二零二一年二月二十六日辭任)

根據本公司公司細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，陳志偉先生、唐倫飛先生及劉懷鏡先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等合資格並願意重選連任。

根據本公司公司細則第86(2)條，為填補臨時空缺或新增董事至現有董事會而由董事會委任之任何董事之任期將僅至下屆股東大會(倘屬填補臨時空缺)或下屆股東週年大會(倘屬增加董事會人數)為止，屆時該等董事均合資格獲重新委任。因此，顧嘉莉女士及王志強先生之任期將僅至股東週年大會為止，並符合資格於股東週年大會上接受重選。

### 董事之簡歷詳情

截至本報告日期之董事簡歷詳情載於本年報第32頁至第36頁。

# 董事會報告

## 25 根據上市規則第13章第13.21條之持續披露規定

於二零一八年三月二十日，本公司之間接全資附屬公司益輝與恒生銀行就本金額570百萬港元之定期貸款訂立協議。於二零一八年六月十五日，益輝與恒生銀行就本金額212百萬港元之定期貸款訂立補充協議。

於二零一八年六月十五日，本公司之間接全資附屬公司順龍及峰麗與恒生銀行各自分別就本金額50百萬港元及25百萬港元之定期貸款訂立協議。

於二零一九年八月六日，益輝、順龍及峰麗與恒生銀行各自分別就本金額270百萬港元之定期貸款訂立融資協議。

### 違反恒生銀行貸款之財務契諾

於二零二一年二月五日，本公司三間附屬公司（即峰麗、順龍及益輝（統稱為「該等借款人」及各為「借款人」）均收到恒生銀行（通過其律師）發出之函件（「該函件」），當中提及相關借款人違反財務契諾（指本公司（作為彼等各自之擔保人）之綜合有形淨值低於2,000,000,000港元之最低要求）（「違約情況」）。誠如向各借款人發出之該函件所述，倘若相關借款人能夠於該函件日期起計一個月內符合先決條件並按恒生銀行之要求向恒生銀行提供令人信納之憑證，則恒生銀行可能免除有關違約情況之規定。

於二零二一年三月十八日，該等借款人分別收到恒生銀行（通過其律師）對彼等各自提出免除有關違約情況之規定的要求所給予之回覆。恒生銀行告知該等借款人，待（其中包括）該等借款人（i）符合該等免除條件；及（ii）於二零二一年六月三十日或之前向恒生銀行提供令人信納之憑證，恒生銀行擬免除有關違約情況之規定。本公司正在辦理遵守恒生銀行載列之免除條件之程序。

進一步詳情（包括恒生銀行提出之免除條件）請參閱本公司日期為二零二一年二月五日及二零二一年三月十八日之公佈。

有關就恒生銀行貸款融資項下有關貸款價值比率獲得恒生銀行免除有關違約事件之規定，亦請參閱「管理層討論及分析—報告期後事項—(c)違反與恒生銀行融資有關的契諾及恒生銀行可能免除相關規定」。

### 上海愛建發出之催繳函及重續貸款

謹此提述本公司日期為二零二零年二月十四日、二零二零年五月十三日、二零二零年五月十五日及二零二零年五月二十一日之公佈以及本公司日期為二零二零年四月二十一日之通函，內容有關上海愛建就上海岳信及鎮江天工提取而未償還之若干貸款融資發出催繳函。簡言之，貸款融資為上海愛建於二零一九年向上海岳信及鎮江天工授出。上海岳信及鎮江天工已從貸款融資中提取本金額人民幣469.4百萬元，其中人民幣398.4百萬元按年利率11%計息，人民幣71.0百萬元按年利率23%計息。累計利息須每季一次於季末支付，本金須於二零二零年二月十三日悉數償還。

於二零二零年五月二十日，本公司收到來自上海愛建之通知，分別告知上海岳信及鎮江天工（其中包括）合計要求償還貸款融資（包括未償還本金、應計利息及應付罰息）。誠如本公司日期為二零二一年一月二十七日之公佈所披露，上海岳信、鎮江天工、舟山銘泰與上海愛建訂立重續協議，據此，上海愛建同意重續貸款融資，使貸款融資之最終到期日延長至二零二二年二月十三日。

進一步詳情請參閱上述本公司公佈及通函。

## 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步任期為兩年，任期從其委任日期開始。有關服務合約可在期滿前重續多一年，惟須遵守上市規則並根據服務合約的規定終止，或在期滿或重選前由任何一方事先向對方發出不少於一個月有關不重續目前任期的書面通知終止，或在其他情況以三個月的書面通知終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，初步任期為一年至三年，視委任條款而定而任期從其委任書日期開始。有關委任書可在委任日期或於本公司股東大會重選之日重續，直至考慮其重選的本公司下一屆股東週年大會為止，惟須遵守上市規則並根據委任書的規定終止，或由任何一方事先向對方發出不少於一個月的書面通知終止。

概無擬於應屆股東週年大會膺選連任之董事與本公司訂有本公司不得於一年內在支付補償（法定補償除外）之情況下終止之服務合約或委任書。

## 董事於重大合約之權益

董事概無於本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立且於年結或年內任何時間仍然生效之重大合約中，直接或間接擁有重大權益。

## 董事購買股份或債權證之權利

除本年報第27頁「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節披露者外，於報告期間內任何時間概無向任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女授予權力，以藉購入本公司股份或相關股份或債權證而獲益，亦無任何該等權力遭彼等行使，且本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或本公司主要行政人員可於任何其他法人團體獲得該等權力。

# 董事會報告

## 27 董事於競爭性業務之權益

於報告期間，董事並無於任何競爭性業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之權益。

### 主要客戶及供應商

就本集團業務而言，最大客戶及五大客戶合計佔本集團於報告期間之總收益百分比分別約7.7%及32.7%。

最大供應商及五大供應商合計佔本集團於報告期間之總採購百分比分別約61.4%及77.3%。

概無董事、彼等各自之緊密聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股份數目超過5%之任何股東，在上述任何主要客戶或供應商中擁有任何權益。

### 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之任何權益或淡倉；或根據本公司所採納載於上市規則附錄十之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任何權益或淡倉。

## 董事會報告

28

## 主要股東

據任何董事或本公司主要行政人員所知，於二零二零年十二月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之股東如下：

主要股東名稱／姓名	身分及權益性質	於二零二零年十二月三十一日 <sup>(1)</sup>	
		擁有權益之普通股及相關股份數目 (L－好倉)／ (S－淡倉)	佔本公司已發行股本之概約百分比 (附註1)
中國信達(香港)資產管理有限公司 (「中國信達(香港)」) <sup>(2)(3)</sup>	實益擁有人	L – 843,585,747	74.98%
中國信達資產管理有限公司 <sup>(2)(3)</sup>	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
DCP China Credit Fund I, L.P. <sup>(4)</sup>	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
Dignari Capital Partners GP Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
陳美芝 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
Bonds Chan Family Holding (PTC) Ltd. <sup>(5)(6)</sup>	實益擁有人	L – 111,642,295	9.93%
Bonds & Sons Holdings Limited <sup>(5)(6)</sup>	受控法團權益	L – 111,642,295	9.93%
Bonds & Sons International Limited <sup>(5)(6)</sup>	受控法團權益	L – 111,642,295	9.93%

附註：

- 按於二零二零年十二月三十一日已發行之1,125,027,072股本公司普通股計算。
- 中國信達(香港)為843,585,747股股份之實益擁有人，其由中國信達資產管理有限公司全資擁有。
- 中國信達資產管理有限公司控制中國信達(香港)控股有限公司之100%股權，而中國信達資產管理有限公司為中國信達(香港)之唯一股東，並根據證券及期貨條例被視為於中國信達(香港)持有之843,585,747股股份中擁有權益。
- 據董事所深知、盡悉及確信，DCP China Credit Fund I, L.P.、Dignari Capital Partners GP Limited及陳美芝於本公司843,585,747股股份及／或相關股份中擁有權益，當中根據實物結算非上市衍生工具於34,139,680股本公司相關股份中擁有權益。DCP China Credit Fund I, L.P.控制Dragons 616 Limited之100%股權，另一方面DCP China Credit Fund I, L.P.由Dignari Capital Partners GP Limited控制，而Dignari Capital Partners GP Limited則由陳美芝控制99%股權。

## 董事會報告

29 (5) Bonds Chan Family Holding (PTC) Ltd. 為 111,642,295 股股份之實益擁有人，其由 Bonds & Sons Holdings Limited 全資擁有。

(6) Bonds & Sons International Limited 控制 Bonds & Sons Holdings Limited 之 100% 股權，而 Bonds & Sons International Limited 為 Bonds & Sons Holdings Limited 之唯一股東，並根據證券及期貨條例被視為於 Bonds Chan Family Holding (PTC) Ltd. 持有之 111,642,295 股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無任何人士知會本公司擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

### 董事彌償

根據本公司之公司細則第 166(1) 條規定，本公司之每名董事及其他主管人員，如因執行其在各自的職位或信託下之職責或推定職責而招致任何訴訟、訟費、費用、損失、損害及開支，應由本公司提供補償並擔保其不受損害，董事會並應以本公司之資產和盈利支付之；對於上述人士之行為、過失或違約及相關事宜，除非前述各項是其本身欺詐或不誠實而導致則作別論。

該等獲准許之彌償條文於報告期間內一直生效，且於本報告獲批准時仍然有效。

因此，本公司已為本公司董事及主管人員安排董事及主管人員之責任保險。

### 主要風險及不確定因素

本集團存在對董事會所定期考量之本集團業務模式、未來表現及償付能力造成影響之多項潛在風險及不確定因素。董事會透過審核委員會，設立及維持本集團之內部監控系統及風險管理程序，以監控重大風險，從而實現本集團之策略目標及使命。本集團之風險管理及內部監控之進一步資訊載於企業管治報告中。影響本集團業務之主要風險如下：

## 經濟及金融風險

本集團之主要資產為香港之投資物業，其為本集團之收益及營運業績作出貢獻，並因此使收益及營運業績直接或間接承受香港經濟、金融及物業市場之不確定及／或負面表現之風險，如本集團往來銀行限制可借信貸以及來自本集團投資物業租戶之租金收入及出租率下降等風險。有關不利影響實際上可減少本集團之租金收益、增加財務成本及減低本集團投資物業之公平值及進而減低本集團之資產淨值。

除香港經濟之前景展望外，本集團之業務前景亦依賴中國物業市場之表現。中國物業市場受眾多因素影響，包括社會、政治、經濟及法律環境之變化，以及受政府之政策影響。本集團亦容易受經濟狀況之變化、消費者信心、消費開支水平以及消費喜好之變化影響。因此，本集團將繼續拓展並擴展至不同區域市場，以減少對特定市場之依賴。

所有本集團銀行借貸均以香港之投資物業作抵押，並按香港銀行同業拆息加固定邊際利率計算之浮動利率計息，而本集團其他借貸則按固定年利率介乎8%至23%計息。本集團將密切監察及管理其承受之利率波動風險，並會於適當情況下考慮使用對沖工具。

本集團之物業發展業務主要以人民幣計值。於報告期間，換算海外業務產生之未變現匯兌虧損約11.6百萬港元乃列作其他全面虧損，其主要基於人民幣升值而於中國業務之貨幣換算時產生。儘管並無使用對沖工具，但本集團會密切監察其承受之外匯風險。

## 監管風險

本集團受新法例、政策或規例之引入、詮釋之變動或適用於本集團之新法例、政策及規例之實施所規限。

於報告期間，據本公司所知，本集團概無嚴重違反或不遵守對本集團業務及營運構成重大影響之適用法律及法規。

## 足夠公眾持股量

### 全面要約完成

誠如Glory Rank Investment Limited(中國信達(香港)資產管理有限公司之全資附屬公司)(「要約人」)發表日期為二零二零年四月二十九日之要約文件、本公司發表日期為二零二零年五月十三日之回應文件及要約人與本公司發表日期為二零二零年五月二十七日之聯合公佈所披露，中國信達(香港)資產管理有限公司透過要約人提出強制性無條件全面要約(「要約」)，以收購本公司全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)。要約已於二零二零年五月二十七日截止。緊隨要約截止後，要約人、其最終實益擁有人及彼等之任何一致行動人士合共持有955,228,042股本公司已發行股份，相當於本公司已發行股份總數約84.91%。

# 董事會報告

## 31 公眾持股量規定

誠如上文「全面要約完成」所披露，於要約完成後，要約人、其最終實益擁有人及其一致行動人士持有本公司已發行股本合共84.91%。

上市規則第8.08(1)(a)條規定，無論何時，發行人已發行股份數目總額必須至少有25%由公眾人士持有（「公眾持股量規定」）。因此，本公司在要約完成後不符合公眾持股量規定。

誠如本公司日期為二零二零年六月十六日之公佈所披露，本公司於二零二零年六月十六日獲香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）暫時豁免嚴格遵守公眾持股量規定，豁免期限由二零二零年五月二十七日至二零二零年九月三十日。

誠如本公司日期為二零二零年九月三十日之公佈所披露，臨時豁免已於二零二零年九月三十日失效。本公司已向聯交所申請延長豁免而本公司已獲授予就二零二零年十月一日至二零二零年十二月三十一日延長豁免嚴格遵守公眾持股量規定之批准。

誠如本公司日期為二零二零年十二月二十三日之公佈所披露，本公司已獲要約人告知，要約人已向一名獨立第三方出售111,642,295股本公司股份，相當本公司已發行股份總數約9.93%（「出售事項」）。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該獨立第三方並非本公司之核心關連人士（定義見上市規則），且為一名公眾人士（定義見上市規則第8.24條）。緊隨出售事項完成後，公眾持有281,441,325股本公司股份，相當於本公司已發行股份總數約25.02%。因此，本公司之公眾持股量已恢復至公眾持股量規定之水平。

## 核數師

於報告期間，國衛會計師事務所有限公司於二零二零年十二月三十一日辭任本公司核數師而安永會計師事務所於二零二一年一月十五日獲董事委任以填補由此產生的臨時空缺。過去三年並無其他核數師變動。應屆股東週年大會上將提呈續聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案。

代表董事會

陳志偉

主席兼執行董事

香港，二零二一年三月三十一日

## 董事

### 執行董事

#### 陳志偉先生(「陳先生」)

陳先生，36歲，自二零二零年五月十三日起獲委任為執行董事。陳先生於二零二零年六月二十二日至二零二一年一月十四日期間亦出任行政總裁(「行政總裁」)。在二零二一年一月十五日舉行的董事會會議上，董事會(陳先生本人除外)建議委任陳先生為主席。為遵守上市規則附錄十四企業管治守則的守則條文A.2.1之規定，陳先生已提出辭去行政總裁職務，以擔任主席一職，自二零二一年一月十五日起生效。陳先生獲委任為主席及提名委員會主席，自二零二一年一月十五日起生效。其於金融行業擁有逾14年的投資及研究經驗。陳先生於二零零四年七月獲得中華人民共和國清華大學經濟學學士學位，並於二零零九年八月獲得新加坡國立大學理學(房地產管理)碩士學位。於二零一零年六月，陳先生加入中國信達(香港)控股有限公司(「中國信達(香港)」)，且現擔任其副總經理，負責管理其投資及融資業務。陳先生(1)自二零一六年十二月起，獲委任為當代置業(中國)有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司主板(「主板」)上市的公司，股份代號：1107)的非執行董事；(2)自二零一八年四月起，獲委任為中國富強金融集團有限公司(一間於主板上市的公司，股份代號：290)的非執行董事；(3)自二零一八年四月起，獲委任為南戈壁資源有限公司(一間於主板(股份代號：1878)及多倫多證券交易所(TSX: SGQ)上市的公司)的非執行董事；及(4)自二零一九年一月以來，獲委任為銀建國際控股集團有限公司(一間於主板上市的公司，股份代號：171)的非執行董事。

陳先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為兩年，由二零二零年五月十三日至二零二二年五月十二日(包括首尾兩日)。陳先生須根據本公司的公司細則接受重選或輪值告退。

#### 顧嘉莉女士(「顧女士」)

顧女士，50歲，於二零二零年六月十七日加入本集團，並於二零二一年一月六日至二零二一年一月十四日期間獲委任為非執行董事。彼已由非執行董事調任為執行董事及獲委任為行政總裁，自二零二一年一月十五日起生效。彼亦為本公司於香港及英屬處女群島註冊成立的所有附屬公司的董事。顧女士現為信達香港投資業務部之董事總經理，負責物色及簽立價值超過100億港元的私營及二級市場交易。顧女士在管理及金融行業擁有超過24年的經驗。彼於一九九六年加入中國信達資產管理股份有限公司(「中國信達」)，且在中國信達的整個職業生涯中，曾擔任多個職務及崗位。在二零一八年獲委任為信達香港投資業務部董事總經理之前，顧女士於二零一七年三月至二零一八年三月擔任信達香港投資業務部的執行董事，而在此之前，彼於二零一六年三月至二零一七年三月擔任信達香港投資業務部的高級經理助理。在信達香港任職期間，顧女士通過貸款、股權投資、夾層投資、債券投資、首次公開發售等方式，為企業提供財務支持，以及在企業發展的各個階段為企業提供額外投資機遇。顧女士自二零二零年十二月九日起擔任南戈壁資源有限公司(一間於主板上市的綜合性煤炭開採、開發及貿易公司，股份代號：1878)之非執行董事。顧女士於一九八九年曾在中國湖北大學修讀國際貿易。彼其後於二零零五年七月獲得香港管理專業協會及香港嶺南大學合辦的商業管理文憑。顧女士亦分別於二零一三年十月及二零一三年十二月就證券及資產管理的執業證書完成香港證券及投資學會的證券及期貨從業員資格考試。此外，顧女士是加拿大公司董事協會的成員。

## 董事履歷

33

顧女士已與本公司訂立服務合約，初步任期為兩年，由二零二一年一月十五日至二零二三年一月十四日(包括首尾兩日)。顧女士須根據本公司的公司細則接受重選或輪值告退。

### 唐倫飛先生(「唐先生」)

唐先生，42歲，自二零二零年五月十三日起獲委任為執行董事。其於金融行業擁有逾16年的經驗。唐先生於二零零零年六月獲得中國重慶工學院經濟學學士學位，並於二零零三年六月獲得中國四川大學經濟學碩士學位。畢業後，自二零零三年七月至二零零五年四月，唐先生加入中國信達資產管理股份有限公司(「中國信達」)擔任成都分行的業務經理。隨後，自二零零五年五月至二零零六年六月，其就職於中國人民銀行金融穩定局，負責解決與證券公司有關的風險。自二零零六年六月至二零一二年六月，彼時唐先生加入信達證券股份有限公司，其離職前最後職位為業務總監。自二零一二年六月至二零一九年七月，其就職於中國信達，其離職前最後職位為該公司多個部門的主管及專業審批人。自二零一九年七月以來，唐先生一直擔任中國信達(香港)控股有限公司(中國信達之全資附屬公司)的首席風險兼合規總監。唐先生自二零二一年一月十一日起出任銀建國際控股集團有限公司(一間於主板上市的公司，股份代號：171)的執行董事。

唐先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為兩年，由二零二零年五月十三日至二零二二年五月十二日(包括首尾兩日)。唐先生須根據本公司的公司細則接受重選或輪值告退。

### 黃利梅女士(「黃女士」)

黃女士，55歲，自二零二零年五月十三日起獲委任為執行董事。其於金融行業擁有逾20年的經驗。黃女士於一九八九年七月獲得中國湖南財經大學金融統計專業學士學位，並於二零零零年十二月獲得中國中南財經政法大學國民經濟學碩士學位。黃女士加入中國信達(香港)之前，自一九八九年六月至一九九九年八月，就職於中國建設銀行深圳分行，其離職前最後職位為部門副主管。隨後，於一九九九年八月至二零一七年十二月，其加入中國信達深圳分公司，主要負責處理財務、業務計劃審批及公司風險管理。自二零一八年二月以來，黃女士一直擔任中國信達(香港)的副總經理。

黃女士已與本公司訂立服務合約，初步任期為兩年，由二零二零年五月十三日至二零二二年五月十二日(包括首尾兩日)。黃女士須根據本公司的公司細則接受重選或輪值告退。

## 非執行董事

### 黃強博士 (「黃博士」)

黃博士，44歲，自二零二零年五月十三日起獲委任為非執行董事。黃博士自二零二零年六月十九日起獲委任為審核委員會成員。其於金融行業擁有逾21年的經驗。黃博士於一九九八年七月獲得中國西南財經大學經濟學學士學位、於二零零三年十二月獲得中國西南財經大學企業管理碩士學位，並於二零零九年七月自中國西南財經大學獲得企業管理博士學位。其自一九九八年七月至二零零二年十二月一直任職於中國人民銀行成都分行、自二零零二年十二月至二零一一年三月任職於成都農商銀行，且自二零一一年三月至二零一二年三月任職於中國證券監督管理委員會，從中獲得金融行業的寶貴經驗。其後，黃博士自二零一二年三月至二零一三年二月於北京大學經濟學院擔任博士後。自二零一三年二月至二零一六年六月，彼時其加入中國信達，其離職前最後職位為副總經理。黃博士自二零一七年六月起同時擔任中國信達(香港)控股有限公司(中國信達的全資附屬公司)的助理總經理，並負責管理公司的股權及公司融資業務。

黃博士已與本公司訂立委任書，初步任期為兩年，由二零二零年五月十三日至二零二二年五月十二日(包括首尾兩日)。黃博士須根據本公司的公司細則接受重選或輪值告退。

### 王志強先生 (「王先生」)

王先生，61歲，自二零二一年二月二十六日起獲委任為非執行董事及薪酬委員會成員。彼擁有逾30年向國際企業提供一系列服務的經驗，如策略、市場推廣及業務諮詢服務，特別是服務有意進軍中國(包括香港)的國際企業之經驗。通過直接經驗以及與業界建立的關係，彼掌握消費品、汽車、金融和銀行、物業、奢侈品時裝以及葡萄酒及烈酒等廣泛市場領域的知識。於二零一六年六月，王先生加入House of Connoisseur Ltd. 擔任執行董事。House of Connoisseur Ltd. 為香港一間經營葡萄酒和烈酒業務的公司，經銷多種葡萄酒和烈酒，包括頂級葡萄酒和優質烈酒。王先生負責領導、制定和執行全面的業務和市場推廣策略，引領該公司在激烈的市場競爭中脫穎而出。在加入House of Connoisseur Ltd. 之前，王先生曾在多家私人公司擔任要職。於二零一五年四月，王先生加入嘉信汽車有限公司(其為林寶堅尼在香港之授權代理商)擔任銷售總經理。於二零一三年一月至二零一五年三月，王先生擔任Gao Peng Cultural and Media Group Ltd. 之執行董事，該公司是一家為授權、知識產權和商品促銷提供諮詢服務的顧問公司。於二零一一年三月至二零一三年一月期間，王先生擔任ZenithOptimedia的品牌內容和互動部門Newcast Shanghai的總經理。於一九九七年至二零一一年，王先生曾擔任多個職位，主要集中在廣告及市場推廣領域。王先生於一九八四年獲加拿大英屬哥倫比亞西門菲莎大學頒發文學士學位，主修傳播學。

王先生已與本公司訂立委任書，初步任期為一年，由二零二一年二月二十六日至二零二二年二月二十五日(包括首尾兩日)。王先生須根據本公司的公司細則接受重選或輪值告退。

## 董事履歷

### 35 獨立非執行董事

#### 劉懷鏡先生(「劉先生」)

劉先生，54歲，自二零一八年一月十二日起獲委任為獨立非執行董事。劉先生由二零二零年六月十九日起從提名委員會主席調任為成員以及不再擔任審核委員會成員。彼為香港董事學會資深會員及英格蘭和威爾斯以及香港之律師。彼於一九八九年獲英國列斯大學法學士學位(Tetley and Lupton 獎學金)，並於一九九六年獲赫爾大學商學院工商管理碩士學位。劉先生現為山東黃金礦業股份有限公司(股份代號：1787及600547.SH)、中國恒泰集團有限公司(股份代號：2011)及正業國際控股有限公司(股份代號：3363)分別之獨立非執行董事。劉先生曾於二零一七年八月至二零一九年一月擔任太睿國際控股有限公司(股份代號：1010)之董事會主席兼執行董事。彼於二零一九年十二月曾任安山金控股份有限公司(股份代號：33)之非執行董事。劉先生於二零零零年至二零零六年期間曾任《財富》世界500強公司寶山鋼鐵股份有限公司(股份代號：600019.SH)之獨立董事。

劉先生已與本公司訂立委任書，初步任期由二零一八年一月十二日起為期三年，而該委任書可予重續，惟須待於股東週年大會上通過有關彼重選之相關決議案而作實。劉先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

#### 黃偉樑先生(「黃先生」)

黃先生，43歲，自二零二零年五月十三日起獲委任為獨立非執行董事。黃先生已獲委任為薪酬委員會主席，自二零二零年六月十五日起生效。黃先生已獲委任為審核委員會及提名委員會分別之成員，自二零二零年六月十九日起生效。其於會計、審計及金融管理方面擁有逾20年的經驗。黃先生於二零零零年十一月獲得香港科技大學會計學工商管理學士學位。自二零零四年七月起，其亦獲准成為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員，且自二零一零年九月起成為英國特許公認會計師公會的資深會員。於畢業後，黃先生於二零零零年九月至二零零九年八月任職於安永會計師事務所，其離職前最後職位為審計及諮詢業務服務部門的高級經理。其亦於二零零四年十一月至二零零六年三月調派至美國安永會計師事務所紐約辦事處的審計及諮詢業務服務部門擔任高級會計師。黃先生自二零零九年九月至二零一二年三月任職於連捷資本(香港)有限公司，其離職前最後職位為財務總監。隨後，其自二零一二年四月至二零一五年十二月獲調任至連捷體育投資有限公司(為一間就家族辦公室管理投資及信託的私人公司)，其離職前最後職位為財務總監。黃先生自二零一六年一月獲委任為連捷體育投資有限公司之董事。目前，自二零一六年三月起，黃先生為親親食品集團(開曼)股份有限公司(一間主要於中國從事食品及零食產品的製造、分銷及銷售的公司並於主板上市，股份代號：1583)的執行董事、財務總監及公司秘書，其於該公司負責公司發展、投資、會計及財務事務。其亦自二零一六年五月起及自二零一七年十月起分別獲委任為(1)醫匯集團有限公司(一間主要從事提供企業醫療及牙科解決方案的公司並於聯交所GEM(「GEM」)上市，股份代號：8161)的獨立非執行董事；及(2)弘浩國際控股有限公司(一間主要生產片式及徑向引線型鋁電解電容器的公司並於GEM上市，股份代號：8375)的獨立非執行董事。

黃先生已與本公司訂立委任書，初步任期為一年，由二零二零年五月十三日至二零二一年五月十二日(包括首尾兩日)。黃先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

# 董事履歷

36

## 葉棟謙先生(「葉先生」)

葉先生，50歲，自二零二零年五月十三日起獲委任為獨立非執行董事。葉先生已獲委任為審核委員會主席，自二零二零年六月十五日起生效。葉先生已獲委任為薪酬委員會成員，自二零二一年二月二十六日起生效。其於會計、審計及金融管理方面擁有逾20年的經驗。葉先生於一九九三年十一月獲得香港城市大學學士學位。其自一九九七年六月、二零零一年九月及二零一六年一月起已分別獲准成為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會的資深會員以及英格蘭及威爾士的特許會計師協會的資深會員。葉先生(1)自二零零二年十月起擔任神通機器人教育集團有限公司(一家主營業務為機器人教育且於GEM上市之公司，股份代號：8206)；(2)自二零零九年三月起擔任保利協鑫能源控股有限公司(一家於主板上市之太陽能相關公司，股份代號：3800)；及(3)自二零一四年一月起擔任力高地產集團有限公司(一家於主板上市的物業開發商，股份代號：1622)之獨立非執行董事。此外，於過去三年，彼先前(1)自二零一五年九月至二零一八年十一月，為順龍控股有限公司(一家主要從事設計、開發、製造及銷售高爾夫球具以及相關配件並於主板上市之公司，股份代號：361)；及(2)自二零一五年七月至二零一九年四月，為比速科技集團國際有限公司(一家於主板上市的工程及建設公司，股份代號：1372)之獨立非執行董事。

葉先生已與本公司訂立委任書，初步任期為一年，由二零二零年五月十三日至二零二一年五月十二日(包括首尾兩日)。葉先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

# 企業管治報告

37 本公司致力於實踐良好企業管治常規，從而保障股東利益。此舉對本集團的成功相當重要。

## 遵守企業管治守則及企業管治報告

本公司已採納根據上市規則附錄十四不時所載之最新修訂企業管治守則及自二零二零年一月一日起生效之相關修訂(「**企業管治守則**」)之守則條文(「**守則條文**」)而編製的企業管治守則作為本公司之企業管治指引，並已於整個報告期間內遵守企業管治守則，惟以下條文者除外：

**企業管治守則之守則條文A.2.1規定，主席及行政總裁之職務應該分開，不應由同一人士擔任。**

於報告期間，范雪瑞先生自二零一九年九月三十日起至二零二零年五月十二日兼任主席及本公司行政總裁(「**行政總裁**」)，做法偏離了守則條文A.2.1。

於上述期間內，當時之董事會相信，在管理層的支持下賦予范雪瑞先生主席和行政總裁的角色，可以促進本集團業務策略的執行，並加強其運作的有效性。此外，當時之董事會認為，有關結構不會損害董事會與本集團管理層之間的權力和授權平衡。

誠如本公司日期為二零二零年五月十三日之公佈所披露，范先生已辭任董事會主席，自二零二零年五月十三日起生效。本公司自此已遵守守則條文A.2.1。

## 董事會角色及責任以及管理層之委派職能

董事會負責領導及全面監控本公司、監督本集團業務、制訂策略方針／決策以及監察財務及營運表現，並透過指導及監督本公司事務，共同負責引領本公司邁向成功。實質上，董事會負責本公司所有主要事務之決策，包括批准及監察所有政策事項、設定目標及整體策略、重大交易、董事任命及其他重要財務及營運事宜。本公司之日常管理、行政及經營事務乃委派予執行董事及高級管理層按本公司主席的指示及監督下處理。該等責任包括實行董事會決策、根據董事會審批之管理層策略及計劃協調及指引本公司日常營運及管理。本集團於執行董事訂立任何重要交易前均須獲得董事會之批准，而董事會於履行職務及職責時亦獲執行董事全力支持。

## 企業管治職能

本公司並無成立任何企業管治委員會。董事會負責執行企業管治職能，包括：(i)制訂及檢討本公司政策及企業管治常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；及(iv)檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

## 董事會之組成

於報告期間及直至本年報日期，董事會之組成如下：

- (i) 於二零二零年一月一日至二零二零年五月十二日期間：董事會合共有八名董事，分別為：
- 四名執行董事(即范雪瑞先生(主席兼行政總裁)、皮敏捷先生、孫盟先生及李光女士)；
  - 一名非執行董事(即王鑫先生)；及
  - 三名獨立非執行董事(即洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生)；
- (ii) 於二零二零年五月十三日至二零二零年五月二十六日期間：董事會合共有 14 名董事，分別為：
- 七名執行董事(即馬懌林先生(主席)、范雪瑞先生(行政總裁)、孫盟先生、李光女士、唐倫飛先生、黃利梅女士及陳志偉先生)；
  - 兩名非執行董事(即王鑫先生及黃強博士)；及
  - 五名獨立非執行董事(即洪嘉禧先生、劉懷鏡先生、黃世達先生、黃偉樑先生及葉棣謙先生)；
- (iii) 於二零二零年五月二十七日至二零二零年六月十四日期間：董事會合共有 12 名董事，分別為：
- 五名執行董事(即馬懌林先生(主席)、范雪瑞先生(行政總裁)、唐倫飛先生、黃利梅女士及陳志偉先生)；
  - 兩名非執行董事(即王鑫先生及黃強博士)；及
  - 五名獨立非執行董事(即洪嘉禧先生、劉懷鏡先生、黃世達先生、黃偉樑先生及葉棣謙先生)；
- (iv) 於二零二零年六月十五日至二零二零年六月十八日期間：董事會合共有 11 名董事，分別為：
- 五名執行董事(即馬懌林先生(主席)、范雪瑞先生(行政總裁)、唐倫飛先生、黃利梅女士及陳志偉先生)；
  - 兩名非執行董事(即王鑫先生及黃強博士)；及
  - 四名獨立非執行董事(即劉懷鏡先生、黃世達先生、黃偉樑先生及葉棣謙先生)；
- (v) 於二零二零年六月十九日至二零二一年一月五日期間：董事會合共有 10 名董事，分別為：
- 四名執行董事(即馬懌林先生(主席)、陳志偉先生(自二零二零年六月二十二日起出任行政總裁)、唐倫飛先生及黃利梅女士)；
  - 兩名非執行董事(即王鑫先生及黃強博士)；及
  - 四名獨立非執行董事(即劉懷鏡先生、黃世達先生、黃偉樑先生及葉棣謙先生)；

# 企業管治報告

39

(vi) 於二零二一年一月六日至二零二一年一月十四日期間：董事會合共有 10 名董事，分別為：

- 四名執行董事(即馬懌林先生(主席)、陳志偉先生(行政總裁)、唐倫飛先生及黃利梅女士)；
- 兩名非執行董事(即顧嘉莉女士及黃強博士)；及
- 四名獨立非執行董事(即劉懷鏡先生、黃世達先生、黃偉樑先生及葉棣謙先生)；

(vii) 於二零二一年一月十五日至二零二一年二月二十五日期間：董事會合共有九名董事，分別為：

- 四名執行董事(即陳志偉先生(主席)、顧嘉莉女士(行政總裁)、唐倫飛先生及黃利梅女士)；
- 一名非執行董事(即黃強博士)；及
- 四名獨立非執行董事(即劉懷鏡先生、黃世達先生、黃偉樑先生及葉棣謙先生)；

(viii) 於二零二一年二月二十六日至本年報日期(即二零二一年三月三十一日)之期間：董事會合共有九名董事，分別為：

- 四名執行董事(即陳志偉先生(主席)、顧嘉莉女士(行政總裁)、唐倫飛先生及黃利梅女士)；
- 兩名非執行董事(即黃強博士及王志強先生)；及
- 三名獨立非執行董事(即劉懷鏡先生、黃偉樑先生及葉棣謙先生)。

於報告期間及直至本年報日期，本公司一直遵守上市規則第 3.10(1) 及 3.10A 條，即有至少三名獨立非執行董事及佔董事會至少三分之一。

最少一名獨立非執行董事具備合適之專業資格，或為會計或相關財務管理之專業知識。於本年報日期之各董事之簡歷詳情載於本年報第 32 頁至第 36 頁。董事會成員之間並無任何關係、包括財務、業務、家族或其他重大相關關係。

## 董事會

### 已出席／符合資格出席之會議次數

董事會於報告期間共舉行4次定期會議及15次額外會議。

個別董事於報告期間舉行之董事會會議及股東大會之出席情況如下：

董事姓名	定期董事會會議	額外董事會會議 <sup>(7)</sup>	股東大會
<b>執行董事</b>			
馬懌林先生(主席，自二零二零年五月十三日起) <sup>(1)</sup>	2/2	8/12 <sup>(6)</sup>	1/1
陳志偉先生(行政總裁，自二零二零年五月十三日起) <sup>(1)</sup>	2/2	11/11	1/1
唐倫飛先生 <sup>(1)</sup>	2/2	8/11	1/1
黃利梅女士 <sup>(1)</sup>	2/2	7/11	1/1
范雪瑞先生(主席，直至二零二零年五月十三日) <sup>(2)</sup> (行政總裁，直至二零二零年六月二十二日)	2/2	8/8	2/2
皮敏捷先生 <sup>(3)</sup>	2/2	2/2	1/1
孫盟先生 <sup>(4)</sup>	0/2	1/4	0/1
李光女士 <sup>(4)</sup>	2/2	4/4	1/1
<b>非執行董事</b>			
黃強博士 <sup>(1)</sup>	2/2	9/11	1/1
王鑫先生	2/4	10/14	1/2
<b>獨立非執行董事</b>			
黃偉樑先生 <sup>(1)</sup>	2/2	12/12 <sup>(6)</sup>	1/1
葉棣謙先生 <sup>(1)</sup>	2/2	12/12 <sup>(6)</sup>	1/1
洪嘉禧先生 <sup>(5)</sup>	2/2	5/7	1/1
劉懷鏡先生	4/4	15/15 <sup>(6)</sup>	2/2
黃世達先生	4/4	14/15 <sup>(6)</sup>	2/2

附註：

- (1) 於二零二零年五月十三日獲委任。
- (2) 於二零二零年五月十三日辭任主席，並於二零二零年六月十九日輪值退任執行董事。
- (3) 於二零二零年五月十三日不再擔任執行董事。
- (4) 於二零二零年五月二十七日辭任。
- (5) 於二零二零年六月十五日辭任。
- (6) 此外，主席於報告期間內在其他執行董事不在場之情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。
- (7) 董事會不時召開額外董事會會議，以便商討董事會須即時關注之重大事項。
- (8) 會議次數代表於相關董事委任之任期內舉行的會議。

# 企業管治報告

## 41 主席及行政總裁

企業管治守則之守則條文A.2.1規定，主席及行政總裁之職務應該分開，不應由同一人士擔任。范雪瑞先生於二零一九年九月三十日至二零二零年五月十二日期間兼任主席及行政總裁，做法偏離了守則條文A.2.1。於上述期間內，該段期間內之董事會相信，在管理層的支持下賦予范雪瑞先生主席和行政總裁的角色，可以促進本集團業務策略的執行，並加強其運作的有效性。此外，該段期間內之董事會認為，有關結構不會損害董事會與本集團管理層之間的權力和授權平衡。誠如本公司日期為二零二零年五月十三日之公佈所披露，范雪瑞先生已辭任董事會主席，自二零二零年五月十三日起生效。本公司自此已遵守守則條文A.2.1。

### 董事會程序

本公司之公司秘書（「**公司秘書**」）協助主席擬訂會議議程，而每名董事均可要求增列項目於議程內。就所有定期董事會會議而言，所有董事均於會議舉行前至少十四天接獲通知。有關資料通常於董事會會議舉行前三天供全體董事傳閱。

在公司秘書協助下，主席確保全體董事均適當知悉當於董事會會議提呈之事項並及時接獲足夠資訊，以協助彼等作出知情決定並履行作為董事之職責。在適當情況下，董事與董事委員會可在提出合理要求後徵求獨立專業意見，履行彼等職責之費用由本公司支付。

根據董事會現行慣例，倘某一主要股東或董事在董事會將予審議之事項中存有董事會認為屬重大之任何利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上處理。本公司之公司細則亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須就批准自身或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之任何董事會決議案放棄投票，且不被計算於該會議之法定人數內。

董事會及董事委員會會議記錄將記錄適當詳情，而草擬之會議記錄將於董事會及董事委員會批准前供各董事會成員傳閱以提供意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並可由董事發出合理通知下公開查閱。

## 董事之委任、重選及罷免

企業管治守則之守則條文A.4.2規定，每名董事(包括獲委任指定任期者)須至少每三年輪值退任一次。根據本公司之公司細則，三分之一董事須於每屆股東週年大會輪值退任。企業管治守則之守則條文A.4.1規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

於二零二零年六月十九日舉行之本公司股東週年大會上，前董事(范雪瑞先生、孫盟先生及李光女士)已根據公司細則之規定輪值退任，而孫盟先生及李光女士已於二零二零年五月二十七日辭任，故相關事項並無於二零二零年六月十九日舉行之本公司股東週年大會上提呈本公司股東考慮及批准。

本公司全體獨立非執行董事之委任均有特定任期，故此本公司已符合上述守則條文A.4.1之規定。

根據本公司之公司細則，七名於二零二零年五月十三日新委任加入本公司董事會之董事(即馬懌林先生、唐倫飛先生、黃利梅女士、陳志偉先生、黃強博士、黃偉樑先生及葉棣謙先生)均任職至於二零二零年六月十九日舉行之本公司股東週年大會結束為止。彼等全體均願意膺選連任並已於二零二零年六月十九日舉行之本公司股東週年大會上獲重選連任。

有關應屆股東週年大會上之董事退任及重選之詳情，請參閱「董事會報告—董事」。

## 獨立非執行董事之獨立性

根據上市規則第3.13條，本公司已接獲所有獨立非執行董事之年度書面獨立性確認書。董事會認為，所有獨立非執行董事在品格及判斷上均屬獨立，且彼等均符合上市規則所規定之特定獨立性標準。

## 董事之責任

董事清楚彼等就編製本集團於報告期間之財務報表須負之責任。每位董事須充份了解其作為董事之責任，以及本集團之經營方式、業務活動及發展。新獲委任之董事將接受全面而正式之入職簡介以得知本集團之業務及其作為董事之責任。

全體董事亦獲鼓勵參加有關本集團業務以及本集團所處法律及監管環境變化及發展之培訓課程，費用由本公司支付。

# 企業管治報告

## 43 董事及相關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事均已確認，彼等於整個報告期間內一直遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已採納標準守則作為相關僱員進行證券交易之守則，以規管本公司或其任何附屬公司或控股公司之若干僱員(泛指被認為有可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息之僱員)進行有關本公司證券之買賣。

### 董事培訓及專業發展

於報告期間內每名新委任之董事均於委任後第一時間接受就職簡介，確保彼對本公司業務及營運具有適當認知，且全面知悉根據上市規則及相關監管規定所須承擔之責任及義務。

根據企管守則之守則條文A.6.5，全體董事應參與持續發展，使其知識及技能溫故知新，確保其對董事會作出知情及相關之貢獻。董事獲不斷更新法律及監管發展以及業務及市場變動，以便其履行職責。本公司已向董事適時提供最新技術性資料，包括簡報聯交所頒佈之上市規則修訂及新聞稿。本公司會在必要時為董事安排持續簡報及專業發展講座。於報告期間內，已經將監管更新資料及有關修訂上市規則之資料送交董事，讓其得知有關法律規定之最新發展。

下表概述各董事於報告期間內所接受之培訓：

董事姓名	有關規例及最新資料之講座	有關監管更新及企業管治事宜之閱讀資料
<b>執行董事</b>		
馬憐林先生	√	√
唐倫飛先生	√	√
黃利梅女士	√	√
陳志偉先生	√	√
范雪瑞先生	√	√
皮敏捷先生	√	√
孫盟先生	√	√
李光女士	√	√
<b>非執行董事</b>		
王鑫先生	√	√
黃強博士	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
洪嘉禧先生	√	√
劉懷鏡先生	√	√
黃世達先生	√	√
黃偉樑先生	√	√
葉棣謙先生	√	√

## 董事委員會

董事會現時已成立三個委員會，即薪酬委員會、審核委員會及提名委員會（統稱「董事委員會」），以監督本集團特定方面之事務。所有董事委員會均按特定之職權範圍成立，書面職權範圍載於本公司網站<http://www.zhongchangintl.hk>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>。所有董事委員會於作出決定或建議時須向董事會報告。於報告期間，本公司直至二零二零年五月二十六日亦曾設有執行委員會。詳情請參閱下文「執行委員會」。

所有董事委員會均獲提供充足資源以履行其職責，並在適當情況下可在提出合理要求後尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。上述董事委員會於報告期間之職責及所進行之工作之詳情如下。

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年五月二十日成立，並受其職權範圍規管。職權範圍已載於本公司網站<http://www.zhongchangintl.hk>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>。於二零二零年一月一日至二零二零年六月十四日期間，薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即黃世達先生（前薪酬委員會主席及獨立非執行董事）、洪嘉禧先生（前薪酬委員會成員及獨立非執行董事）及范雪瑞先生（前薪酬委員會成員及執行董事）。於二零二零年六月十五日，洪嘉禧先生不再擔任薪酬委員會成員，黃世達先生由薪酬委員會主席調任為成員，而黃偉樑先生已獲委任為薪酬委員會主席。於二零二零年六月十九日，范先生不再擔任薪酬委員會成員而黃利梅女士已獲委任為薪酬委員會成員。

自二零二零年六月十九日至二零二一年二月二十五日，薪酬委員會由以下成員組成：(i) 薪酬委員會主席兼獨立非執行董事黃偉樑先生；(ii) 獨立非執行董事黃世達先生；及 (iii) 執行董事黃利梅女士。

自二零二一年二月二十六日起，黃世達先生及黃利梅女士不再擔任薪酬委員會成員；而王志強先生及葉棣謙先生已獲委任為薪酬委員會成員。就此而言，自二零二一年二月二十六日起，薪酬委員會由以下成員組成：(i) 薪酬委員會主席兼獨立非執行董事黃偉樑先生；(ii) 獨立非執行董事葉棣謙先生；及 (iii) 非執行董事王志強先生。

薪酬委員會協助董事會(i)發展及管理公平且具透明度之程序，以制訂薪酬政策；(ii)進行表現評估；(iii)代行釐定薪酬待遇之責任；及(iv)就全體董事及本公司高級管理層之薪酬向董事會作出建議。其亦負責管理本公司採納之購股權計劃、檢討及批准以表現為基礎之酬金（經參考董事會不時議決之公司目標及指標）以及有關執行董事及高級管理人員之離職或終止任期、解僱、被罷免或獲委任而應付予彼等之補償；及根據上市規則需要股東批准之董事服務合約，向股東建議如何投票。

於報告期間，薪酬委員會已審視i)二零一九年度的董事袍金及評核執行董事之表現並建議董事會批准，ii)新委任的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的薪酬待遇，及iii)執行董事服務合約之條款。

# 企業管治報告

45 於報告期間按具名基準提供之各董事酬金詳情載於綜合財務報表附註10。此外，根據守則條文B.1.5，於報告期間按範圍劃分之高級管理層之年度薪酬載列如下：

薪酬範圍	高級管理層人數
300,001港元至500,000港元	2
500,001港元至1,000,000港元	3
	5

薪酬委員會於報告期間共舉行兩次會議，其成員之出席記錄載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
黃偉樑先生(主席)(於二零二零年六月十五日獲委任)	-/-
黃利梅女士(於二零二零年六月十九日獲委任)	-/-
黃世達先生(主席)(於二零二零年六月十五日調任為成員)	2/2
洪嘉禧先生(於二零二零年六月十五日不再出任成員)	2/2
范雪瑞先生(於二零二零年六月十九日不再出任)	2/2

## 審核委員會

審核委員會於二零零五年五月二十日成立，並受其職權範圍規管。職權範圍上次更新於二零一八年十二月三十一日(之前分別於二零零九年三月二十五日、二零一二年三月十九日及二零一五年十二月四日更新)，並可於本公司網站<http://www.zhongchangintl.hk>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>閱覽。

審核委員會每年舉行至少兩次會議，以審閱本公司中期及全年業績以及檢討本集團財務報表的完整性。審核委員會須向董事會負責，並協助董事會履行其職責，以確保內部控制及風險管理體系有效及足夠，並協助其履行對外財務報告義務及遵守其他法律及監管規定。審核委員會亦檢討及監督外聘核數師的工作範圍及成效。

於二零二零年一月一日至二零二零年六月十四日期間，審核委員會由三名獨立非執行董事洪嘉禧先生(委員會主席)、黃世達先生及劉懷鏡先生組成。

於二零二零年六月十五日，洪嘉禧先生不再擔任審核委員會主席而獨立非執行董事葉棣謙先生已獲委任為審核委員會主席。於二零二零年六月十九日，劉懷鏡先生及黃世達先生不再擔任審核委員會成員。非執行董事黃強博士及獨立非執行董事黃偉樑先生已分別獲委任為審核委員會成員。

就此而言，自二零二零年六月十九日起，審核委員會由以下成員組成：(i) 審核委員會主席兼獨立非執行董事葉棣謙先生；(ii) 獨立非執行董事黃偉樑先生；及(iii) 非執行董事黃強博士。

審核委員會各成員均在本身之專業領域上具有深厚經驗。葉棣謙先生及黃偉樑先生具有適當的會計或相關金融管理專業知識，符合上市規則第3.21條之規定。於報告期間，審核委員會已與管理層審視及討論(其中包括)本集團所採用的會計原則及實務、審核、內部控制及風險管理體系、財務匯報事項，就重新委聘外聘核數師提出建議以供股東於本公司股東週年大會上批准，以及外聘核數師同意二零一九財政年度的經審核綜合財務報表。

審核委員會於報告期間執行的工作亦包括以下各項：

- 衡量本公司於遵守法定及監管規定之情況；考量會計準則之發展及其對本公司的影響；
- 檢討本集團之內部監控及風險管理系統之成效；
- 與管理層檢討並討論有關外聘監控顧問信永方略風險管理有限公司(「信永方略」)所提出之風險管理及內部監控系統，以評估本公司於報告期間之內部監控及風險管理；
- 審查及監察外聘核數師之獨立性及客觀性，以及審核過程之成效；及
- 與核數師討論有關審核及申報義務之性質及範圍。

審核委員會已審閱並建議董事會批准(其中包括)本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表草擬本，並與管理層討論可能影響本集團的會計政策及常規，以及更換本公司外聘核數師一事。

審核委員會於報告期間共舉行五次會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
葉棣謙先生(主席)(於二零二零年六月十五日獲委任)	2/2
黃偉樑先生(於二零二零年六月十九日獲委任)	2/2
黃強博士(於二零二零年六月十九日獲委任)	2/2
洪嘉禧先生(主席)(於二零二零年六月十五日不再出任)	3/3
劉懷鏡先生(於二零二零年六月十九日不再出任)	3/3
黃世達先生(於二零二零年六月十九日不再出任)	3/3

# 企業管治報告

## 47 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月十九日成立，並受其職權範圍規管。職權範圍已於二零一三年九月一日修訂，並可於本公司網站<http://www.zhongchangintl.hk>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>閱覽。

於二零二零年一月一日至二零二零年五月十三日期間，提名委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，分別為劉懷鏡先生(主席)、黃世達先生及范雪瑞先生。於二零二零年六月十九日，范雪瑞先生及黃世達先生不再擔任提名委員會成員。劉懷鏡先生已由提名委員會主席調任為成員。馬澤林先生已獲委任為提名委員會主席而黃偉樑先生已獲委任為提名委員會成員。自二零二零年六月十九日至二零二一年一月十四日，提名委員會由以下成員組成：(i)主席兼執行董事馬澤林先生；(ii)獨立非執行董事劉懷鏡先生；及(iii)獨立非執行董事黃偉樑先生。自二零二一年一月十五日起，馬澤林先生不再擔任提名委員會主席而陳志偉先生已獲委任為提名委員會主席。就此而言，自二零二一年一月十五日起，提名委員會由以下成員組成：(i)提名委員會主席兼執行董事陳志偉先生；(ii)獨立非執行董事劉懷鏡先生；及(iii)獨立非執行董事黃偉樑先生。

提名委員會的主要職責包括(其中包括)(i)至少每年檢討董事會的架構、人數及組成；(ii)就委任及重新委任本公司董事向董事會提供建議；及(iii)評估本公司獨立非執行董事的獨立性。

於報告期間內，提名委員會已審視董事會的組成及輪值情況，並釐定提名董事的政策；及已考慮於二零二零年五月十三日獲委任的七名新董事之任命。

提名委員會於提名董事時採納以下程序及標準：

### 關於提名程序：

1. 當董事會認為需要委任一名新董事時，董事會將評估董事會在技能、知識及經驗等各方面之平衡，並識別有關空缺之任何特殊要求(如倘委任獨立非執行董事，其須為獨立人士)。
2. 就某特定空缺擬定該空缺所需承擔角色及能力之說明文件。
3. 透過董事會成員、高級管理人員、業務夥伴或投資者之個人聯繫／推薦建議，確定提名人選名單。
4. 董事會與各提名人選會面，以評估其是否符合既定書面提名董事標準。董事會將安排一名或以上成員出席有關會面。
5. 核實提名人選所提供之資料。
6. 就委任或重新委任董事向董事會提出推薦建議。

**關於提名標準：**

1. 針對所有董事的共同標準：
  - (a) 品格及誠信
  - (b) 願意承擔董事會受信責任
  - (c) 董事會目前對特定經驗或專業知識的需求，以及提名人選是否符合該等需求
  - (d) 相關經驗，包括在策略／政策制定方面的經驗、在架構複雜機構的高級管理經驗、行業經驗及對本公司產品及程序的熟悉程度
  - (e) 與董事會及本公司相關的重要業務或公共事務經驗，而該等經驗對董事會及本公司有利
  - (f) 對影響本公司的問題的認知程度
  - (g) 客觀分析複雜業務問題及作出穩建業務判斷的能力
  - (h) 對董事會活動作出特別貢獻的能力及意願
  - (i) 融入本公司文化
2. 適用於非執行董事／獨立非執行董事的標準：
  - (a) 對本公司事務投入充分時間的意願及能力，以有效地履行董事職責，包括出席並積極參與董事會及董事委員會會議
  - (b) 提名人選在其所屬行業的成就
  - (c) 應當有出眾的專業及個人名聲
  - (d) 提名人選能符合上市規則有關董事獨立性的標準

**董事會成員多元化**

本公司已自二零一三年九月起採納董事會成員多元化政策（「**董事會成員多元化政策**」），當中載有其實現及維持董事會成員多元化以提高董事會效率之方法。

本公司認識到董事會成員多元化之神益，並致力於確保董事會在支援執行其業務策略所需之技能、經驗及多元觀點上達到適當平衡及水平。本公司通過考慮多項因素（包括專業資格及經驗、文化及教育背景、性別、年齡及服務年期）以求實現董事會成員多元化。董事會亦將不時根據其自身業務模式考慮各項因素，以釐定最適宜之董事會組成方式。

# 企業管治報告

49

董事會已設立可計量目標(以一性別、技能及經驗計量)以落實董事會成員多元化政策，並不時審閱有關目標，以確保其適當性及掌握該等目標之落實進度。董事會將不時審閱董事會成員多元化政策(如適用)以確保政策持續行之有效。

本公司認為，董事會現有組成架構不論從專業背景或技能來看，均秉持多元之特點。

提名委員會於報告期間共舉行兩次委員會會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
馬澤林先生(主席)(於二零二零年六月十九日獲委任)	-/-
黃偉樑先生(於二零二零年六月十九日獲委任)	-/-
劉懷鏡先生(主席)(於二零二零年六月十九日調任為成員)	2/2
黃世達先生(於二零二零年六月十九日不再出任)	2/2
范雪瑞先生(於二零二零年六月十九日不再出任)	2/2

## 執行委員會

為有效管理本集團之商業事務，本公司執行委員會已於二零一八年二月二日成立，並受其職權範圍規管。職權範圍已載於本公司網站<http://www.zhongchangintl.hk>。本公司執行委員會由四名成員組成(均為執行董事)，分別為范雪瑞先生、皮敏捷先生、孫盟先生及李光女士。

於二零二零年五月二十七日，本公司執行委員會於二零二零年五月二十七日起正式解散。本公司執行委員會之職能及職務轉由董事會承擔。

本公司執行委員會於二零二零年一月一日至二零二零年五月二十六日期間舉行1次委員會會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
范雪瑞先生(執行委員會主席)	1/1
孫盟先生	0/1
李光女士	0/1
皮敏捷先生	1/1

## 外聘核數師及核數師酬金

於報告期間，國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)於二零二零年十二月三十一日辭任本公司核數師。詳情請參閱本公司日期為二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月十八日之公佈。

於二零二一年一月十五日，經審核委員會之推薦建議，董事會委任安永會計師事務所為本公司核數師，以填補國衛辭任後產生的臨時空缺。安永會計師事務所之任期將直至本公司應屆股東週年大會結束時止。

報告期間之綜合財務報表經由安永會計師事務所審核。

安永會計師事務所之申報責任載於本年報第77頁至第81頁之獨立核數師報告內。

核數師收取之酬金一般根據核數師之工作範疇及數量而釐定。於報告期間，就法定核數服務而向本集團收取之酬金為3.4百萬港元而非核數服務方面為0.6百萬港元。

## 風險管理及內部監控

管理層全面負責維持合適及有效之風險管理及內部監控系統，而董事會負責至少每年檢討及監察本集團的風險管理及內部監控系統(涵蓋包括財務、運營及合規監控等重要監控)之有效性，以確保現時系統之足夠性及有效性。董事會確認，其有責任審視風險管理及內部監控系統之有效性。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本公司於報告期間內並無進行內部審計職能之內部審計部門。本集團已委託信永方略(外聘監控顧問)執行內部審計職能，包括為本集團之風險管理及內部監控系統進行年度檢討。有關檢討涵蓋若干營運程序，並包括對改善及加強本集團之風險管理系統及內部監控系統作出建議。本集團已就是否需要設立內部審計部門進行年度審閱。鑒於本集團的公司及業務架構，不適合分散資源成立一個獨立的內部審計部門，董事會在審核委員會的協助下直接負責本集團的風險管理及內部監控系統並審閱其有效性。

就內部監控系統而言，本公司已採納一套內部控制政策及程序(包括但不限於挽留位於香港之核心投資物業之物業經理仲量聯行物業管理有限公司)，以保障本集團資產，確保妥為存置會計記錄及財務匯報的可靠性，並確保遵守相關法例及法規。

信永方略所編製日期為二零二零年三月三十一日之風險管理及內部監控系統報告(「**內部監控報告**」)已提交審核委員會，並經審核委員會對此發表建議後提交董事會審批。

董事及高級管理層負責監察業務營運單位之表現、識別本集團的營運風險以及就所識別之任何重大風險向審核委員會報告。

信永方略將匯報其於檢討過程中獲悉之有關本集團內部監控及會計程序方面之不足之處(如有)。內部監控報告概無發現任何重大內部監控問題。

每年，審核委員會檢討信永方略於進行檢討工作時就其遇到的問題所作的調查結果，該等問題通常涵蓋有關內部控制的事項。審核委員會亦審閱由本公司外聘顧問信永方略就本集團之風險及內部控制及風險管理體系提交的內部監控報告。審核委員會亦將就本公司業務的主要活動，檢討本集團的內部監控及風險管理系統的有效性(包括財務、運營及合規監控)，並經考慮外聘核數師的調查結果及內部監控報告。審核委員會其後將檢討管理層就處理該等事項(包括但不限於重大內部監控缺陷及已識別之風險)所採取的行動或將進行的計劃。所發現的事項及相應糾正計劃以及推薦建議其後將呈交至董事會審議。董事會將指示管理層適當地實施計劃。

董事會至少每年一次檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性。於報告期間，在二零二零年三月舉行之審核委員會會議及董事會會議上，董事已透過審核委員會檢討於報告期間本集團風險管理及內部監控系統的有效性，有關檢討涵蓋所有重要監控(包括財務、運營及合規監控)及有關報告，以及守則下的其他職責，以確保本公司會計及財務報告職能之資源、員工資格及經驗、培訓計劃及預算充足。董事會認為該等系統屬有效及充分。

# 企業管治報告

51

就內幕消息之處理及發佈而言，為確保其作出真實、準確、完整、及時的公開披露以及保護機密資料，本公司已不時採取若干措施，其中包括：

1. 僅讓有需要知道有關信息之少數僱員知悉內幕消息，就此，彼等完全了解其在保護機密資料方面之責任；及
2. 以執行董事作為指定代表，代表本公司與媒體、分析師或投資者等外部人士溝通。

## 公司秘書

趙學廉先生（「趙先生」）自二零二零年六月十一日起獲委任為公司秘書，以接替辭任之孫建偉先生。趙先生為本公司僱員，並已確認遵守上市規則所規定之所有資格、經驗及培訓要求。上述公司秘書變動乃根據上市規則由董事會於董事會會議上批准，董事會認為，趙先生具備所需之資格及經驗，並有能力履行公司秘書之職能。

於報告期間，趙先生及孫建偉先生各自已接受不少於15個小時之相關專業培訓。

## 投資者關係及與股東溝通

董事會將維持與股東、投資者及本公司其他持份者之持續對話，確保有效及迅速地向股東發佈資訊，並鼓勵股東參與本公司之股東大會。

股東溝通政策於二零一二年三月十九日獲採納，並可於本公司網站<http://www.zhongchangintl.hk>查閱。本公司之溝通渠道包括召開股東週年大會、股東特別大會、刊發年報及中期報告、通告、公佈及通函、本公司網站<http://www.zhongchangintl.hk>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>以及與投資者及分析員會面。

本公司之股東週年大會提供了一個寶貴平台讓董事會直接與股東溝通。大部分董事積極參與股東週年大會，並回應股東之任何查詢。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席或（當彼等缺席時）各委員會之其他成員或（如該等成員未能出席）彼等各正式委任之代表亦會於股東週年大會上回答提問。任何須予成立或根據上市規則成立之獨立董事委員會之主席（或倘並無委任主席，則至少一名獨立董事委員會成員）亦會出席任何就批准關連交易或任何其他須獲獨立股東批准之交易而舉行之股東大會，以回答股東提問。

於報告期間，二零一九年股東週年大會已於二零二零年六月十九日舉行。董事於股東大會之出席記錄載列於本報告「董事會」一節。

## 股息政策

本公司已採納股息政策（「股息政策」），當中制定向股東派付股息之原則及程序，藉以為股東提供穩定及可持續的回報以及讓股東可分享本公司之利潤。董事會可不時宣派中期股息或建議向股東派付末期股息及特別股息。

股息金額將由董事會考慮下列因素後全權酌情釐定，當中包括但不限於(1)本集團之財務表現；(2)本集團之流動資金狀況及資本要求；及(3)倘有盈利及在不影響本集團之正常運作下董事會可能認為適當之任何其他因素。

## 股東權利

作為其中一項保障股東利益及權利之措施，於股東大會上就每項實質事宜(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，以供股東考慮及投票。

根據上市規則，於上市發行人之股東大會上提呈之所有決議案均須按股數投票表決。投票表決結果將於各股東大會結束後在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.zhongchangintl.hk>內刊發。

## 股東召開股東特別大會

根據本集團細則中細則第58條，於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附帶於本公司股東大會上投票之權利)十分之一的股東，於任何時候均有權向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理上述要求中列明之任何事項。股東應向董事會或公司秘書發出書面要求，並將有關要求寄送至本公司之主要營業地點，當中註明股東之股權資料、聯絡詳情，以及有關任何特定交易／事項之議案及其輔助文件。

董事會將於接獲有關書面要求後兩個月內安排舉行有關股東大會。倘董事會未有於接獲有關書面要求後二十一日內召開該股東特別大會，則根據百慕達一九八一年公司法(「**公司法**」)第74(3)條之條文，股東可召開該大會。根據本公司之公司細則第59條，本公司應按規定發出股東大會通告，當中列明大會舉行時間、地點及有關事項之一般性質。

## 股東於股東大會上提呈議案

根據公司法，持有附帶於本公司股東大會投票權利之本公司繳足股本不少於二十分之一(5%)之任何數目登記股東，或不少於100名有關登記股東，可以書面方式要求本公司：(a)向有權接收下屆股東週年大會通告之股東發出有關決議案通知；及(b)向有權接收任何股東大會通告之股東就有關於該大會上提呈之有關決議案所述事宜或將予處理之事項，傳閱不超過1,000字之任何陳述。

由所有請求人簽署之書面要求可由多份格式相似之文件組成，而每份文件經一名或以上請求人簽署；且必須送交本公司之註冊辦事處(地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda)及其香港主要辦事處(地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座1711室，註明公司秘書收)，當中附帶足以支付本公司相關開支之款項，並須在大會舉行前不少於六星期(倘為需要發出決議案通知之要求)或大會舉行前不少於一星期(倘為任何其他要求)遞交。然而，倘股東週年大會將於遞交要求後六星期或較短時間之某一日召開，則即使未有按公司法所規定之時間內遞交要求，惟有關要求仍被視作就此目的而妥為遞交。

## 向董事會提出查詢

股東可於任何時間向董事會提出查詢及關注事項，方法為以書面形式將有關查詢及事項寄送至本公司之香港主要營業地點，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座1711室。

## 本公司公司細則之修訂

於報告期間，本公司之公司細則並無變動。

# 環境、社會及管治報告

## 53 關於本報告

中昌國際控股集團有限公司(以下簡稱「**本公司**」, 連同其附屬公司合稱「**本集團**」或「**我們**」)作為物業發展商及物業投資者, 致力於為股東提供最佳回報, 以及提升環境及社會價值。

本集團欣然提呈其於報告期間之環境、社會及管治報告。通過環境、社會及管治報告, 我們期望持份者能對本集團於環境及社會等方面之政策、措施及表現有更全面的了解。有關企業管治之資料, 請參閱年報第37頁至第52頁之企業管治報告。

### 環境、社會及管治報告之範圍

環境、社會及管治報告之範圍涵蓋本集團所有業務, 包括物業租賃及物業發展。由於物業項目管理服務業務已於二零一九年第四個季度暫停, 其業務已從範圍中剔除。

環境、社會及管治報告內所披露之環境關鍵績效指標乃針對下列處所<sup>1</sup>之表現, 當中已考慮各處所對本集團業務之重要性:

- i) 香港總部
- ii) 於香港之核心投資物業渣甸中心
- iii) 位於中國鎮江之鎮江天工頤景園房地產有限公司辦事處
- iv) 位於中國金華之金華銘瑞房地產開發有限公司辦事處

<sup>1</sup> 將物業項目管理服務業務下之佛山銘舟工程管理諮詢有限公司辦公室從報告範圍中剔除, 可能會導致關鍵績效指標比較以往報告期間之環境、社會及管治報告中所披露的關鍵績效指標發生較大變化。

# 環境、社會及管治報告

## 報告框架

環境、社會及管治報告乃根據上市規則附錄二十七所載之《環境、社會及管治報告指引》，遵照全部報告原則所編製。

### (i) 重要性

本集團已根據持份者參與及重要性評估所載的持份者參與及重要性評估的結果決定環境、社會及管治報告的內容，並已涵蓋持份者關注的主要環境、社會及管治議題。

### (ii) 定量

環境及社會關鍵績效指標已於環境、社會及管治報告中披露。環境、社會及管治報告中列出了用於計算關鍵績效指標的標準、方法及參考資料，讓持份者全面瞭解本集團之環境、社會及管治表現。

### (iii) 一致性

本集團於合理可行的情況下採用一致的報告及計算方法，並於相應章節中詳細說明資料或方法之重大變化，以實現環境、社會及管治表現之可比性。

## 反饋及聯繫

本集團重視閣下就環境、社會及管治報告及對我們的可持續發展表現所提供之反饋意見。如閣下有任何建議，歡迎隨時將意見送交本集團之香港主要營業地點，郵寄地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座1711室，或電郵至 [info@zhongchangintl.hk](mailto:info@zhongchangintl.hk)。

# 環境、社會及管治報告

## 55 我們的環境、社會及管治方針

本集團相信，完善的環境、社會及管治原則及常規將提升投資價值以及為持份者帶來長期回報。我們重視持份者的意見，並審查我們之可持續發展水平，以辨識環境及社會績效的可改善領域，尋找可改進的地方。

### 董事會報告

董事會負責監督本集團與環境、社會及管治相關的議題，包括表現、措施、法律及法規。為協助董事會完成這項工作，審核委員會被指派直接監督環境、社會及管治相關行動的執行情況，並每年審查環境、社會及管治報告的內容及質素。一家獨立的环境、社會及管治諮詢公司已獲委任，以執行董事會及審核委員會關於環境、社會及管治議題的指示。

董事會明白，根據環境、社會及管治議題對本集團及其持份者的重要性制定環境、社會及管治方法及策略至關重要，因此已委派環境、社會及管治諮詢公司就環境、社會及管治議題進行重要性評估。為識別重大議題，已進行持份者調查，並通過使用重要性圖譜及專業建議考慮行業特有之議題。董事亦已投入於參與工作，並於確定重大環境、社會及管治議題時提供建設性意見。董事會已充分瞭解結果，並將持續審查參與渠道及工作。

為確保環境、社會及管治議題的管理走在正軌，董事會監督各部門根據各自的目標所進行之協調，並將尋找機會為本集團設定更明確的環境、社會及管治目標及指標。

### 持份者參與

本集團奉行可持續發展，並以此為契機實現企業增長、減少對環境之影響及委託其營運所在社區。本集團深明可持續發展對各持份者之重要性。於報告期間，本集團致力確保在其業務營運中能延續其持份者之價值。

本集團明白，於營運中顧及持份者所優先考慮及關注之事宜，對實現可持續發展及持續改進相當重要。為了能客觀審視各個重要領域，本集團與其股東和投資者、僱員、客戶、供應商及租戶進行定期溝通活動，並於有需要時聯絡社區、監管機構及媒體。

通過持份者參與，董事會可採取相應措施，以回應其持份者群體所關注之事宜。為確保透明度以及促進與內部和外部持份者之間的溝通，不論正式或非正式的溝通渠道，本集團於本報告期間均有採用。

## 環境、社會及管治報告

56

持份者群體	持份者關注之重要事宜	參與渠道
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵守國家政策、法律及法規</li> <li>支持本地經濟增長</li> <li>為本地就業作出貢獻</li> <li>按時足額納稅</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期報告</li> <li>定期與監管機構舉行會議</li> <li>專項報告</li> <li>審查及檢驗</li> </ul>
股東和投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>合規營運</li> <li>企業管治</li> <li>提升公司價值</li> <li>透明度及有效溝通</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>股東大會</li> <li>公佈及通函</li> <li>現場考察</li> <li>電子郵件、電話通訊及公司網站</li> <li>年度及中期報告</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>優質產品及服務</li> <li>依法履約</li> <li>誠信經營</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>客戶服務中心及熱線</li> <li>客戶調查</li> <li>與客戶舉行會議</li> <li>客戶拜訪</li> </ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>權益保障</li> <li>薪酬及福利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>與僱員會面</li> <li>僱員郵箱</li> <li>通告板</li> <li>培訓及工作坊</li> <li>入職迎新活動</li> </ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>經營合規</li> <li>誠信經營</li> <li>依法履約</li> <li>公平競爭</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業通訊</li> <li>交流及討論</li> </ul>
租戶／獲許可人 <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>優質服務</li> <li>樓宇安全及保安</li> <li>依法履約</li> <li>誠信經營</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業通訊</li> </ul>
社區及公眾	<ul style="list-style-type: none"> <li>透明度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司網站</li> </ul>

<sup>2</sup> 租戶指渣甸中心之單位及／或公用設施之佔用人。

# 環境、社會及管治報告

## 57 重要性評估

鑒於本環境、社會及管治報告與本集團環境及社會表現的相關性及有效性，本集團進行了重要性評估，以確定對本集團業務及其持份者重要的環境、社會及管治議題。我們已進行一次內部持份者調查，以便根據持份者的關注程度對環境、社會及管治議題進行評級和優先處理。於環境、社會及管治諮詢公司的專業建議下，我們亦參考了知名外部機構提供的重要性圖譜，考慮了業界關注的主要環境、社會及管治議題<sup>3</sup>。因此，我們已辨識8個重大議題，並於環境、社會及管治報告中詳細討論。

層面	重要事項
環境	環境合規 能源消耗
僱傭及勞工常規	合規僱傭 職業健康及安全 培訓及教育
營運慣例	合規營運 保護客戶私隱 反貪污

<sup>3</sup> 重要性評估中所參考的重要性圖譜包括摩根士丹利資本國際(MSCI)及可持續發展會計準則委員會(SASB)分別編製的環境、社會及管治行業重要性圖譜及SASB重要性圖譜。

# 環境、社會及管治報告

58

## 營運慣例

本集團視於日常營運中有效管理環境、社會及經濟方面之表現為企業價值之核心。本集團與各供應商保持緊密關係，並確保其營運及商業行為達最高標準，以展示我們對可持續發展之決心。

## 供應鏈管理

本集團重視與供應商之合作夥伴關係，並致力與彼等共同促進可持續發展。本集團通過不斷提升營運效率，以及盡量減少環境、社會及管治之風險，決心加強其整個供應鏈之營運。

關於我們的物業發展業務，本集團在甄選新的供應商時會確保供應商適合我們，並定期評估現有供應商之表現。於選擇新供應商時，本集團根據一系列標準對潛在供應商進行評級，該等標準包括公司的資歷、聲譽、所獲獎項、生產力及業務地點。如有需要，本集團亦會進行實地考察，以進一步評估供應商。對於現有的供應商，本集團會檢討供應商的履約表現，以及其在供應產品或提供服務方面的表現。本集團對供應商採用評級制度，由指定部門定期對各現有供應商進行評級。倘發現有供應商未能符合本集團之要求，本集團將終止與其合作，直至情況改善為止。

供應鏈上的環境及社會風險亦為本集團關注之重點。本集團指派專人負責瞭解當地供應鏈相關政策之最新動態，識別潛在之環境及社會風險。於選擇供應商時，一向優先考慮於節能、職業安全、供應鏈管理及反貪污等方面有較突出環境及社會表現的供應商。擁有相關認證或國際認可的供應商一般更受重視，但另一方面，涉及重大貪污或安全事故的供應商則通常被降低評級。

此外，本集團通過實施綠色採購及鼓勵使用環保產品，促進辦公室的可持續性。我們使用並優先選購環保產品，例如貼有用水或能源效益標籤、使用較少包裝材料、保質期較長或由可回收材料製成的產品。

於渣甸中心，本集團致力維持供應鏈之妥善管理。本集團已委託仲量聯行物業管理有限公司（「仲量聯行」）為渣甸中心之樓宇管理人，並發佈了一套關於採購訂單／工作訂單之標準條款及條件，當中要求承包商／供應商全面遵守所有相關法律及法規，並從相關政府部門取得所有必要批准／牌照。承包商／供應商須嚴格遵守環境指引，採取措施以盡可能降低其提供服務時所產生之環境及噪音污染。此外，安全管理指引亦已發佈，當中要求承包商／供應商向其僱員提供安全的工作環境以及足夠培訓、資料及監督。

# 環境、社會及管治報告

## 59 服務質量與客戶健康及安全

達致卓越營運是本集團主要目標之一。本集團通過維持優質的產品及服務，確保客戶和租戶之健康及安全，以實現負責任營運。本集團已針對其物業租賃和物業發展業務採取不同政策及措施，以控制及改善其服務質量以及客戶健康與安全。鑒於本集團業務性質，我們並無涉及任何與廣告、產品標籤及產品召回有關之事宜。

針對渣甸中心，本集團已委託本身為著名房地產服務公司之仲量聯行擔任樓宇管理人。為確保渣甸中心並無任何可危害其客戶之健康及安全隱患，仲量聯行定期對升降機和消防系統及設備進行檢查。就服務質量而言，本集團一直致力確保不會對租戶之業務運營造成太大干擾和影響，並因此由仲量聯行通過定期對電力系統及抽水和排水系統進行檢查，維持穩定的水電供應。其他系統(例如空調、照明及空氣清新系統)亦受嚴格控制。

針對物業發展業務，本集團與承建商簽約，以確保建築項目之質量。為保證達到相關國家及行業質量標準，本集團委託第三方為建築項目進行質量控制及評估。我們亦會組成工作小組以定期進行質量管理及評估。一旦發現問題，承建商須採取補救行動，否則須按照合約條款予以處罰。

本集團重視客戶意見及投訴。不論任何業務，我們均會持續管理及追蹤客戶所提供之意見。當收到涉及服務質量之投訴，負責人員會即時處理，而不同部門之員工將合力作出跟進行動，包括對事件起因進行獨立調查。我們致力將客戶所受之影響或不便減至最低。

### 保障隱私及知識產權

本集團遵守相關法律及法規(例如香港《個人資料(私隱)條例》(第486章)及《中華人民共和國消費者權益保護法》)，竭力保護每一名客戶及員工之資料，以及消除不必要的數據安全隱患。

本集團以合法手段收集個人資料，而所有資料之使用均受合約限制。數據存儲於受保護的伺服器中，由健全的信息科技監控功能及保安基礎架構保護。我們亦就查閱客戶、供應商、僱主及僱員所提供之機密或專利資料作出了嚴格控制，員工需要取得授權方可查閱有關資料。針對中國之物業發展業務，所有僱員均須簽署不披露協議，作為對本集團機密資料(包括設計方案、營銷計劃及營運報告)之法律保障。

本集團亦重視知識產權，並因此實行智慧財產權管理制度。該制度規定本集團在使用任何知識產權前，須先取得正當授權及許可，並嚴格遵守使用條款。在保障相關知識產權方面，香港總辦事處內所有電腦均已單獨註冊正式版權。

# 環境、社會及管治報告

60

## 反貪污

本集團秉持最高標準的商業誠信及道德操守經營業務，並通過多項措施努力建立正面及以誠信為本之經營氛圍。憑藉妥善管理及嚴格控制僱員商業操守，本集團於報告期間並無接獲任何有關賄賂、勒索、欺詐或洗錢之報告或起訴。

在香港，本集團經參照《防止賄賂條例》（第210章）及其他相關反貪污法例而制定並落實《僱員行為守則》。僱員須嚴格遵守該行為守則，當中規定除被視為可接受之象徵式禮品或人情外，在任何其他情況下，僱員不得提供、索取或接受任何方所給予之任何貴重物件，除非獲得本集團同意，則作別論。本集團已就懷疑貪污、盜竊、欺詐及盜用公款個案之舉報，制訂有效的舉報渠道。此外，董事會嚴格遵守標準守則，並保證所有利益交易均按照標準守則進行。報告期間內，9名董事及5名員工參加了有關上市公司董事要求之外部培訓，培訓內容涉及反貪污相關議題，例如如何避免實際及潛在之利益衝突以保持獨立性。

在中國，本集團嚴格遵守《中華人民共和國刑法》及《中華人民共和國反洗錢法》等法律及法規。我們致力加強內部管理，進一步防範違規行為。本集團已採用舉報政策，提供便利的舉報渠道，鼓勵員工舉報任何有關賄賂、敲詐、欺詐或洗錢的違規或違法行為。

## 僱傭

招聘及挽留人才是本集團可持續發展之關鍵。本集團致力為僱員提供安全、健康及富有成效的工作環境，並支持彼等之事業發展，務求釋放彼等之最大潛力。

## 招聘及薪酬

本集團之人才招聘、晉升、薪酬及解僱程序受相關法律及法規規管，包括香港《僱傭條例》（第57章）及《中華人民共和國勞動法》（以及當中之《禁止使用童工規定》及《女職工和未成年工特殊保護規定》）。

於招聘過程中，所有應徵者均須遵守嚴格規定提交合法身份證明、教育及工作證明以及其他相關文件。本集團保證所有應徵者均會經過徹底審查，確保其滿足所有就履行相關工作職責所需之標準，並保證對其身份證明之資料進行核實，以防止童工。倘發現有童工現象，本集團會徹底調查，並立即解僱相關員工。倘有僱員申請離職，本集團將識別及管理有關僱員流失之事宜，且可能會進行離職面談，以更詳細了解離職原因。於報告期間，本集團並無發現任何僱用童工個案。

本集團遵守香港《最低工資條例》（第608章）、《強制性公積金計劃條例》（第485章）及中國《最低工資規定》，提供有競爭力的薪酬待遇，有關待遇載於僱員合同。為了提高表現水平，本集團制定了工作表現獎勵制度。本集團對僱員之個人能力及工作表現進行年度評核，並根據表現評核結果每年調整薪酬。

## 環境、社會及管治報告

61



### 權益及福利

本集團僱員受香港《僱傭條例》(第57章)、《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國社會保險法》充份保障，其賦予僱員醫療、工傷、懷孕及社會保險。僱員之工作職責及工作時數於僱傭合約清楚列明，以防止任何形式之強制勞工。倘發現有強制勞工的情況，本集團會徹底調查，並立即解僱相關員工。於報告期間，本集團並無發現任何強制勞工個案。

此外，我們提供有薪年假、病假、產假和侍產假、公積金和津貼，以及長期服務金予所有合資格僱員。本集團將工作時數設定為每日最多8小時或每星期最多40小時。本集團並不鼓勵超時工作，但將視情況給予加班費作為補償。

中國員工享有午餐補貼、節日禮品、生日禮品、疾病慰問金及免費體檢等福利。報告期間內，本集團亦為員工舉辦了羽毛球比賽、團隊建設等活動。

# 環境、社會及管治報告

## 反歧視

本集團透過遵守香港《性別歧視條例》(第480章)、《中華人民共和國婦女權益保障法》及《中華人民共和國殘疾人保障法》致力營造一個無歧視的工作環境。

本集團已制定有關平等僱傭機會之政策,規定招聘程序須按公平公正方式進行,使應徵者及現任僱員在招聘、內部轉職及晉升上不會因其性別、國籍、婚姻狀況、殘疾及宗教信仰而被歧視。為消除工作間之歧視,所有僱員有權享有並獲得相同福利及待遇。在香港,我們亦已設立《防治性騷擾指引》。

於報告期間,本集團並無發現任何不遵守相關勞工法律及法規之重大違規個案,亦無收到任何於工作場所之歧視或騷擾行為投訴個案。

## 健康及安全

確保僱員健康及安全乃本集團之首要任務。本集團嚴格遵從香港《職業安全及健康條例》(第509章)及《中華人民共和國職業病防治法》,在日常營運中強調僱員健康及安全之重要性。我們於僱員手冊中詳列各項有關保持職業健康及安全之指引,以及於發生工業意外、工傷或火災時應該採取之處理程序。本集團亦透過消除所有職業健康及安全風險,致力提供健康及安全的工作環境。於過往三個報告期間,有賴本集團在建立零受傷之工作環境上所作之努力,並無發生任何工作相關傷亡事故。

針對我們的物業發展業務,我們已制定安全管理政策,列出了每名僱員在健康及安全方面的義務及責任。管理層負責提供及維持安全的工作環境,並確保已充分提供所有必要的信息、指示及監督,使僱員免受傷患及健康風險。就已知的危險工作,我們已制定安全程序,並向僱員提供所有必要保護裝備。為保持安全的工作環境,僱員需要每天進行安全檢查,並報告任何危險、傷害及疾病,而管理層則需要通知僱員安全檢查、傷病統計以及其他與安全有關的事宜。我們為新入職及獲派新工作之僱員安排了基本安全簡介,主要傳達公司安全規則及緊急程序。我們亦有定期舉行急救、火災及疏散演習,藉以提醒員工對緊急事故時刻保持警覺及做好準備。

本集團亦關注仲量聯行(其為渣甸中心之物業管理人)之僱員健康及安全。我們要求仲量聯行之所有業務運作均須嚴格遵守香港《職業安全及健康條例》(第509章)。渣甸中心已制定職業健康及安全工作程序指引,就潛在風險、實施及監察機制訂明職業安全原則,並就例如工傷、火災以及化學品溢出及洩漏等事故制定處理緊急事故之指引。

# 環境、社會及管治報告

## 63 培訓及發展

為實現可持續業務增長，向僱員提供培訓及發展課程乃不可或缺。新任董事須接受專為彼等而設之董事培訓。於報告期間，董事已參加培訓，培訓內容包括董事的職責及董事會的有效性、董事會委員會的角色及職能、董事會多元化政策以及風險管理及內部控制的方法等。培訓有助於董事更有效地履行職責，提高本集團的管理水平。於報告期間，本集團13%的僱員已接受培訓。

此外，為使僱員獲得關於其表現之反饋意見、找出需要改善之地方及改善方法，以及於必要時協定培訓需要，我們定期進行僱員表現評估。本集團對僱員的貢獻、工作表現及技能給予肯定及獎勵。為促進員工的發展，本集團於對外招聘前會考慮內部晉升。

在中國，所有於執行、行政及營運層面之新入職員工均必須出席有關業務營運及業務概覽之培訓。本集團於僱員試用期內為新僱員提供培訓，如工作技能、本集團的文化及業務系統方面的培訓。該等培訓乃根據僱員職級而設，培訓方法包括指導及電子學習。

## 社區

本集團認為，報答社會及為社會福祉作出貢獻乃集團內在價值之核心。除專注於業務發展外，本集團始終致力向需要援助之少數族裔提供貢獻，並為周圍環境作出支持。

本集團積極鼓勵員工參加義工活動，為有需要人士提供幫助。於報告期間，鎮江辦事處之員工曾舉辦及參加送禮活動，對支持市內對抗COVID-19疫情的醫護人員、警務人員、環境衛生工人、送貨員、計程車司機、志願者、社區工作人員等工作人員表示支持。我們送出口罩、醫用酒精、消毒液等預防病毒的物資，以示對彼等的努力之感謝及支持。



# 環境、社會及管治報告

64

此外，渣甸中心於報告期間內繼續參與《戶外燈光約章》計劃。本集團承諾，渣甸中心會從凌晨12時至早上7時關閉所有戶外燈光。此舉有助減少因夜光滋擾而可能受影響之人數。

本集團位處香港島商業及旅遊中心，在香港具備地區優勢。渣甸中心能夠吸引廣泛客戶惠顧，包括本地人及遊客。本集團之業務營運促進了都市旅遊及零售業之繁榮。未來，本集團將繼續與社區互動，並發揮我們作為負責任企業之角色。

## 環境

近年，氣候變化成為企業之間之共同議題，很可能為企業運營帶來風險和威脅。儘管本集團之物業租賃、發展及項目管理業務不會對環境及天然資源造成重大直接影響，但我們仍意識到於營運中可能產生之潛在間接影響。本集團致力通過積極實踐環境管理，力求建設更綠色的未來。

本集團於日常營運中遵守所有相關法律及法規，包括但不限於香港《空氣污染管制條例》(第311章)、香港《廢物處置條例》(第354章)、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》及《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》。本集團已推行環保措施，努力向僱員、現場工作人員、租戶及建築物用戶倡導環境保護及合規。

於報告期間，本集團並無錄得任何有關環境法律及法規之重大違規情況。

## 排放

鑒於其業務性質，本集團於營運中並無排放水污染物。我們的辦事處於日常運營中排放少量空氣污染物，污染物產生自汽車及渣甸中心之緊急發電機。本集團之主要排放物為間接溫室氣體排放，來自用電、於工作場所之耗水、海外商務差旅以及棄置於堆填區之廢紙。

此外，渣甸中心之租戶排放相對少量的室內空氣污染物，可能影響渣甸中心之室內空氣質量。因此，本集團十分注重提高渣甸中心之租戶及建築物用戶之舒適度，方法是通過與仲量聯行緊密合作，要求所有租戶遵守香港《空氣污染管制條例》(第311章)。

## 廢棄物產生

本集團所產生之無害廢棄物主要包括於辦事處營運中產生之一般日常生活廢棄物及廢紙。本集團於日常營運中僅產生少量有害廢棄物，該廢棄物為碳粉匣。有害及無害廢棄物均由合資格清潔公司收集及處理。

# 環境、社會及管治報告

## 65 資源使用

為支持本集團各項業務及營運，資源消耗乃屬必然。於各辦事處及渣甸中心內經常使用之電力為本集團消耗之主要能源。其他能源消耗包括我們各辦事處於營運中消耗之汽車燃料及渣甸中心之緊急發電機。本集團之業務營運亦依賴紙張，以及辦事處（特別是洗手間）亦會消耗水資源。

### 減排及節約資源

本集團相信，節約能源、用水及其他資源對減少營運過程中之溫室氣體排放及廢棄物產生非常重要。此外，本集團致力減少空氣污染物之產生數量，以保護環境。憑藉本集團於綠色管理方面的努力及成就，渣甸中心獲環境保護運動委員會認可為香港綠色機構。

#### 減少空氣污染物

為減少空氣污染物，我們定期安排汽車檢查，以提升燃料效益，保持發動機狀態及輪胎狀況良好，從而減少污染物之產生。此外，司機須於汽車閒置時關閉發動機，以避免浪費燃料及造成不必要的污染物排放。至於中國之物業發展業務，本集團已就建築地盤制定防止灰塵和空氣污染之指引，例如使用灑水系統以減低灰塵和顆粒物積聚以及覆蓋易受灰塵和顆粒物污染之建築物料。



# 環境、社會及管治報告

## 節約能源及減少溫室氣體

本集團已採取多項措施，以最大程度地提高能源效益及防止浪費。例如，本集團鼓勵所有僱員關閉不必要的照明及空調。本集團的辦事處最大限度地利用自然光，並定期清潔所有燈具及空調，以維持高能源效益。於氣溫較高時，部分辦事處員工可毋須穿著西裝，以減少空調需求。我們亦已將空調之最低溫度設定為大約攝氏26度，以減少能源使用。



在渣甸中心，本集團亦關注大樓公共區域之能源使用。大樓乃根據《建築物能源效益條例》(第610章)建造及運作，而我們已不斷提升大樓之能源效益表現及引進節能機會。於報告期間，我們繼續與仲量聯行合作，參加由香港環境卓越大獎舉辦之「節能證書」計劃，而渣甸中心已基於其節能表現獲頒節能證書，以表揚我們在節能方面之努力。渣甸中心繼續支持香港特區政府所推行之《戶外燈光約章》，並已承諾從凌晨12時至早上7時關閉所有照明裝置，以削減能源消耗，從而減少溫室氣體排放。渣甸中心於報告期間因削減戶外燈光的努力而獲頒金獎。

# 環境、社會及管治報告

## 67 節水

為減少耗水量，本集團已採取多項措施。例如，本集團於洗手間內已張貼標誌，以提醒各僱員洗手後要關上水龍頭及節約用水。此外，本集團加強維護用水設備，並定期檢查及更換老化水龍頭，以盡量減少漏水情況。在渣甸中心，我們鼓勵租戶減少如洗手間等公共區域之用水量。於報告期間，本集團並無求取適用水源的問題。

### 減少廢棄物

由於業務營運主要於辦公室內進行，故環保辦公室常規對減少廢棄物產生及節約資源而言乃至關重要。本集團鼓勵僱員重用文具，如信封及文件夾，以減少可能製造的廢棄物。我們亦購買可重用、可回收及可補充之產品(例如可填充式原子筆及可循環再用之碳粉匣)以替代辦公室之一次性用品。

就渣甸中心而言，我們與仲量聯行在廢棄物管理方面緊密合作。我們採取措施減少渣甸中心內產生之廢棄物數量，包括透過重用產品來避免及減少浪費、收集及回收可回收之物料，以及在採購產品時購買經回收物料。就建築物用戶而言，我們已設置回收箱以鼓勵循環再用。我們亦鼓勵租戶自願參加由環境保護署舉辦之《廚餘循環再造合作計劃》。其他廢棄物如租戶產生之廢食油及建築廢料均須嚴格按照相關法律及法規處理。

### 氣候變化

本集團明白辨識及管理與氣候變化相關的風險之重要性，並已採取不同的措施以評估及減輕風險。本集團已識別出不同的實體風險，例如極端天氣事件的增加及降雨模式的改變，可能對業務及其財務表現構成威脅。此外，氣候變化可能會帶來各種過渡性風險，如消費者偏好的變化、持份者關注度及法律風險的增加。隨著排放報告責任的增加，本集團的經營成本可能會增加。本集團亦更有可能因氣候相關合規責任的增加而面臨訴訟。

為減輕氣候相關風險，本集團審查政策及法規，以辨識潛在的氣候相關風險，並儲備資金以備極端天氣事件時應急使用。基於其業務性質，本集團專注於物業安全，為容易受極端天氣或氣候變化所造成的其他實體影響而受損的物業提供全面保險保障，並優先採用可提高物業實體結構復原能力的樓宇設計。於極端天氣情況或事件發生時，本集團將發出安全警告，並作出特別工作安排，以確保員工、在場工人及工作場所的安全。

## 環境、社會及管治報告

68

## 關鍵績效指標

環境指標	二零二零年
<b>空氣污染物</b> (附註(i))	
氮氧化物(千克)	1.93
硫氧化物(千克)	0.02
顆粒物(千克)	0.14
<b>溫室氣體</b>	
溫室氣體排放總量(噸二氧化碳當量) (附註(ii))	766.75
範圍1：直接排放 (附註(iii))	6.82
範圍2：能源間接排放 (附註(iv))	732.85
範圍3：其他間接排放 (附註(v))	27.08
每百萬港元收益所產生之排放量(噸二氧化碳當量)	21.18
<b>廢棄物</b>	
無害廢棄物總量(噸) (附註(vi))	2.41
每百萬港元收益所產生之無害廢棄物數量(噸)	0.07
有害廢棄物總量(千克)	15.50
每百萬港元收益所產生之有害廢棄物數量(千克)	0.43
<b>資源使用</b>	
能源總耗量(兆瓦時)	1,042.60
直接能源耗量 (附註(vii))	31.32
間接能源耗量 (附註(viii))	1,011.27
每百萬港元收益所產生之能源耗量(兆瓦時)	28.81
耗水總量(立方米) (附註(ix))	22,518.00
每百萬港元收益所產生之耗水量(立方米)	622.14

## 環境、社會及管治報告

### 69 附註：

- (i) 本集團的空氣污染物源自使用汽車。於本年度，本集團已停用一輛中型貨車（此為二零一九年空氣污染物的主要來源）。因此，空氣污染物的數量顯著減少。
- (ii) 碳排放量的計算是根據香港聯合交易所發出的附錄二《環境關鍵績效指標匯報指引》（「附錄二」）。本集團的排放包括二氧化碳、甲烷及氧化亞氮。為便於閱讀及理解，溫室氣體排放資料以二氧化碳當量（二氧化碳當量）呈列。
- (iii) 範圍1包括來自汽車及緊急發電機所燃燒之燃料的排放。所使用的排放因素來自附錄二及中國國家發展和改革委員會（「國家發改委」）提供溫室氣體排放核算方法與報告指南。
- (iv) 範圍2包括來自外購電力的排放。根據中國國家發改委提供的中國區域電網平均二氧化碳排放因素及香港電燈有限公司提供的排放因子計算。
- (v) 範圍3包括來自水處理、航空及棄置於堆填區之廢紙之排放。排放資料基於附錄二及國際民用航空組織碳排放計算器。
- (vi) 與無害廢棄物有關的排放資料乃根據美國環境保護局提供的辦公室一般廢棄物的每日估計量及體積重量的換算系數所計算。
- (vii) 直接能源消耗包括車輛及應急發電機的燃料之燃燒。所使用的換算系數來自附錄二及中國國家發改委提供溫室氣體排放核算方法與報告指南。
- (viii) 間接能源消耗包括已購買的電力。
- (ix) 有關香港總辦事處之耗水量資料不詳，因辦事處與商業大樓內其他租戶共用洗手間。

## 環境、社會及管治報告

70

社會指標	二零二零年
<b>總勞動力</b>	
按性別劃分	
男性	17
女性	22
按僱傭類型劃分	
全職	39
兼職	0
按年齡劃分	
<30	9
30-50	26
>50	4
按地區劃分	
中國	31
香港	8
<b>僱員流失比率 (%)</b>	
按性別劃分	
男性	53
女性	36
按年齡劃分	
<30	11
30-50	62
>50	0
按地區劃分	
中國	45
香港	38
<b>平均培訓時間(小時)及已培訓員工百分比 (%)</b>	
按性別劃分	
男性	0.24(24)
女性	0.05(5)
按僱員類別劃分	
高級僱員	0.33(33)
中級僱員	0.19(19)
初級僱員	0.00(0)

# 環境、社會及管治報告

## 71 環境、社會及管治報告指引之內容索引

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次／闡釋／ 遺漏的原因
<b>A. 環境</b>			
<b>層面 A1：排放物</b>			
<b>一般披露</b>	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	環境－排放、廢棄物產生、 資源使用	64-65
<b>關鍵績效指標 A1.1</b>	排放物種類及相關排放數據。	關鍵績效指標	68-70
<b>關鍵績效指標 A1.2</b>	溫室氣體總排放量及密度。	關鍵績效指標	68-70
<b>關鍵績效指標 A1.3</b>	所產生有害廢棄物總量及密度。	關鍵績效指標	68-70
<b>關鍵績效指標 A1.4</b>	所產生無害廢棄物總量及密度。	關鍵績效指標	68-70
<b>關鍵績效指標 A1.5</b>	描述減低排放量的措施及所得成果。	環境－減排及節約資源	65-67
<b>關鍵績效指標 A1.6</b>	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	環境－廢棄物產生、減排及 節約資源	64-67

# 環境、社會及管治報告

72

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次／闡釋／ 遺漏的原因
<b>層面 A2：資源使用</b>			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	環境－資源使用	65
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	關鍵績效指標	68-70
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度。	關鍵績效指標	68-70
關鍵績效指標 A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	環境－減排及節約資源	65-67
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	環境－減排及節約資源	65-67
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。	不適用	本集團之業務並無涉及包裝材料的使用。
<b>層面 A3：環境及天然資源</b>			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境－減排及節約資源	65-67
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境－減排及節約資源	65-67

# 環境、社會及管治報告

73

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次／闡釋／ 遺漏的原因
<b>B. 社會</b>			
<b>層面 B1：僱傭</b>			
<b>一般披露</b>	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭－招聘及薪酬、權益及福利、反歧視	60-62
<b>關鍵績效指標 B1.1</b>	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	關鍵績效指標	68-70
<b>關鍵績效指標 B1.2</b>	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	關鍵績效指標	68-70
<b>層面 B2：健康與安全</b>			
<b>一般披露</b>	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭－招聘及薪酬、健康及安全	60-62
<b>關鍵績效指標 B2.1</b>	因工作關係而死亡的人數及比率。	僱傭－健康及安全	62
<b>關鍵績效指標 B2.2</b>	因工傷損失工作日數。	僱傭－健康及安全	62
<b>關鍵績效指標 B2.3</b>	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	僱傭－健康及安全	62

## 環境、社會及管治報告

74

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次／闡釋／ 遺漏的原因
<b>層面B3：發展及培訓</b>			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	僱傭－培訓及發展	63
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	關鍵績效指標	68-70
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	關鍵績效指標	68-70
<b>層面B4：勞工準則</b>			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭－招聘及薪酬、權益及福利	60-61
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	僱傭－招聘及薪酬、權益及福利	60-61
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	僱傭－招聘及薪酬、權益及福利	60-61
<b>層面B5：供應鏈管理</b>			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	營運慣例－供應鏈管理	58
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	不適用	不適用
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	營運慣例－供應鏈管理	58

# 環境、社會及管治報告

75

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次／闡釋／ 遺漏的原因
<b>層面B6：產品責任</b>			
<b>一般披露</b>	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	營運慣例－服務質量與客戶健康及安全	59
<b>關鍵績效指標B6.1</b>	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用	不適用
<b>關鍵績效指標B6.2</b>	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	不適用	不適用
<b>關鍵績效指標B6.3</b>	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	營運慣例－保障隱私及知識產權	59
<b>關鍵績效指標B6.4</b>	描述質量檢定過程及產品回收程序。	營運慣例－服務質量與客戶健康及安全	59
<b>關鍵績效指標B6.5</b>	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	營運慣例－保障隱私及知識產權	59

## 環境、社會及管治報告

76

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次／闡釋／ 遺漏的原因
<b>層面B7：反貪污</b>			
<b>一般披露</b>	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	營運慣例－反貪污	60
<b>關鍵績效指標B7.1</b>	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	營運慣例－反貪污	60
<b>關鍵績效指標B7.2</b>	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	營運慣例－反貪污	60
<b>層面B8：社區投資</b>			
<b>一般披露</b>	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區	63-64
<b>關鍵績效指標B8.1</b>	專注貢獻範疇。	社區	63-64
<b>關鍵績效指標B8.2</b>	在專注範疇所動用資源。	不適用	不適用

# 獨立核數師報告書

77



致中昌國際控股集團有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師已審核載於第82至181頁中昌國際控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見基準

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。本核數師就該等準則承擔之責任在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他專業道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得之審計憑證能充足及適當地為本核數師之審計意見提供基礎。

## 獨立核數師報告書

78

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據本核數師之專業判斷，認為對本期間綜合財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在本核數師審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，本核數師不會對這些事項提供單獨之意見。就以下每一事項而言，下文描述了應對該事項之審計方法。

本核數師已履行本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」一節所述之責任，包括有關該等事項之責任。因此，本核數師之審計工作包括執行為應對綜合財務報表重大失實陳述風險的評估而設計之審計程序。本核數師審計程序之結果，包括處理以下事項之程序，為本核數師於相關綜合財務報表之審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

## 吾等在審計過程中如何處理關鍵審計事項

## 投資物業之估值

貴集團在香港擁有多項按公平值計量的投資物業，該等物業於二零二零年十二月三十一日的賬面總值約為1,863,000,000港元，分別相當於貴集團資產總值及資產淨值的64.15%及223.18%。貴集團已委聘外部估值師評估該等物業於二零二零年十二月三十一日之價值。

在釐定投資物業的公平值時需要作出重大判斷，該等公平值反映報告期末的市況。採用不同的估值技術及假設可能導致公平值出現重大差異。因此，投資物業的估值視為關鍵審計事項。

投資物業的會計政策及披露載於綜合財務報表附註3、4及18。

吾等的審計程序包括(除其他程序外)以下各項：

- 1) 吾等已評估外部估值師的才幹、能力、獨立性及客觀性。
- 2) 吾等確定外聘估值師所使用的估值方法及主要假設，並已評估用作估值輸入數據的物業相關數據的正確性。
- 3) 吾等已安排內部估值專家協助吾等評估估值技術、相關假設及估值所用的源數據，方法為按抽樣基準將上述各項與相關市場資料進行比對。
- 4) 吾等已評估有關投資物業估值的披露。

# 獨立核數師報告書

## 79 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 可供銷售物業的可變現淨值

貴集團的可供銷售物業於二零二零年十二月三十一日為數約628,372,000港元，相當於貴集團資產總值的21.64%。可供銷售物業的賬面金額按成本或可變現淨值兩者中的較低者列賬。貴集團已委聘外部估值師評估可供銷售物業於二零二零年十二月三十一日之可變現淨值。

釐定可供銷售物業的可變現淨值涉及對銷售價格、可變銷售開支以及(就開發中物業而言)竣工成本的關鍵會計估計。鑑於可供銷售物業的重大結餘和涉及關鍵會計估計，評估可供銷售物業的可變現淨值視為關鍵審計事項。

可供銷售物業的會計政策及披露載於綜合財務報表附註3、4及21。

### 吾等在審計過程中如何處理關鍵審計事項

吾等進行的審計程序包括(除其他程序外)以下各項：

- 1) 吾等已評估外部估值師的才幹、能力、獨立性及客觀性。
- 2) 吾等已安排內部估值專家協助吾等評估估值技術、相關假設及估值所用的源數據，方法為按抽樣基準將上述各項與相關市場資料進行比對。
- 3) 吾等按抽樣基準將評估中使用的估計售價減去可變銷售開支和估計竣工成本與近期交易的價格和成本數據或可獲得的市場資料進行比較，以評估管理層的評估。
- 4) 我們向管理層了解相關可供銷售物業的最新狀況和發展計劃，如可供銷售物業的預計竣工日期，並就此進行評估。
- 5) 對於賬面值低於可變現淨值之相關可供銷售物業，吾等已檢查管理層對有關項目之可回收金額之調整。

# 獨立核數師報告書

80

## 年報所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報表及本核數師就此發出之核數師報告。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對其他資料發表任何形式之核證結論。

就審計綜合財務報表而言，本核數師之責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師在審計過程中所了解之情況有重大抵觸，或者存在有重大錯誤陳述之情況。基於本核數師已執行之工作，如果本核數師認為其他資料有重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事實。在這方面，本核數師沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實而中肯之綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部監控負責。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營之能力，並在適當情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務報告過程之責任。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

本核數師之目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之任何重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見之核數師報告。本核數師根據百慕達一九八一年公司法第90條僅向全體成員報告，除此之外本報告不可用於其他用途。本核數師不會就本報告之內容，向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按香港審計準則進行之審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們個別或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者所作出之經濟決定，則有關之錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計之過程中，本核數師運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及取得充足和適當之審計憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險比較因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險為高。

# 獨立核數師報告書

## 81 核數師就審計綜合財務報表承擔之責任(續)

- 了解與審計相關之內部監控，以設計適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露資料之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所得之審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關之重大不確定性，而可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑慮。如果本核數師認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者關注綜合財務報表中之相關披露資料。假若有關披露不足，則本核數師應當發表非無保留意見。本核數師之結論是基於截至核數師報告日止所取得之審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公允反映相關交易及事項。
- 就 貴集團中實體或業務活動之財務資料獲取充分、適當之審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。本核數師負責指導、監督和執行 貴集團審計。本核數師對審計意見承擔全部負責。

除其他事項外，本核數師與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等事項，包括本核數師在審計期間識別出內部監控之任何重大缺陷。

本核數師還向審核委員會提交聲明，說明本核數師已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與他們溝通所有合理地被認為會影響本核數師獨立性之關係和其他事項，以及在適用之情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或所採取的防範措施。

從與審核委員會溝通之事項中，本核數師釐定那些事項對本期綜合財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。本核數師會在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，若有合理預期於本核數師報告中溝通某事項而造成之負面後果超過其產生的公眾利益，本核數師將不會在報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告之審計項目合夥人是周文樂。

**安永會計師事務所**

執業會計師

香港

二零二一年三月三十一日

## 綜合損益及其他全面收入表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

82

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
收益	5	36,990	44,976
其他收入／(虧損)淨額	7	11,882	(26,640)
投資物業之公平值淨虧損	18	(58,600)	(25,100)
僱員成本	8	(13,901)	(15,788)
物業、廠房及設備折舊	15	(1,006)	(998)
使用權資產折舊	16	(1,672)	(1,475)
預期信用損失模式下之減值虧損	8	(7,628)	(334,743)
其他經營開支		(29,568)	(30,396)
經營虧損	8	(63,503)	(390,164)
出售一間附屬公司之收益	35	8,431	–
分佔聯營公司業績	19	–	(234,418)
商譽減值	17	–	(349,981)
財務成本	9	(120,027)	(77,433)
除稅前虧損		(175,099)	(1,051,996)
稅項	12	(5,981)	(7,515)
<b>年度虧損</b>		<b>(181,080)</b>	<b>(1,059,511)</b>
<b>其他全面虧損，扣除稅項</b>			
<b>其後可能重新分類至損益之項目：</b>			
換算海外業務產生之匯兌差額		(11,599)	(9,371)
年度其他全面虧損，扣除稅項		(11,599)	(9,371)
<b>年度全面虧損總額</b>		<b>(192,679)</b>	<b>(1,068,882)</b>
<b>本公司擁有人應佔年度虧損</b>		<b>(181,080)</b>	<b>(1,059,511)</b>
<b>本公司擁有人應佔年度全面虧損總額</b>		<b>(192,679)</b>	<b>(1,068,882)</b>
<b>每股虧損</b>			
– 基本(港仙)	14	(16.10)	(94.18)
– 攤薄(港仙)	14	(16.10)	(94.18)

# 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

83

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	1,127	2,147
使用權資產	16	2,748	4,384
投資物業	18	1,863,000	1,921,600
按公平值計入損益之金融資產	20	5,941	5,581
		<b>1,872,816</b>	<b>1,933,712</b>
<b>流動資產</b>			
可供銷售物業	21	628,372	456,354
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	22	43,815	229,242
衍生金融工具	26	–	89
可收回稅項		3,185	664
現金及銀行結餘	23	356,144	205,947
		<b>1,031,516</b>	<b>892,296</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款、按金及應計開支	24	440,807	171,463
租賃負債	16	1,747	1,689
銀行及其他借貸	25	1,604,842	1,590,940
可換股票據	27	–	9,845
應付稅項		3,214	3,284
		<b>2,050,610</b>	<b>1,777,221</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(1,019,094)</b>	<b>(884,925)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>853,722</b>	<b>1,048,787</b>
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款及按金	24	6,010	7,494
租賃負債	16	1,126	2,841
遞延稅項負債	28	11,839	11,026
		<b>18,975</b>	<b>21,361</b>
<b>資產淨值</b>		<b>834,747</b>	<b>1,027,426</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	29	112,502	112,502
儲備	30	722,245	914,924
<b>權益總額</b>		<b>834,747</b>	<b>1,027,426</b>

此等綜合財務報表已獲董事會於二零二一年三月三十一日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

陳志偉  
董事

顧嘉莉  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

84

	本公司擁有人應佔								
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	股東注資 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	112,502	168,300	9,628	(120)	5,619	233,606	-	1,566,773	2,096,308
年度虧損(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	(1,059,511)	(1,059,511)
其他全面虧損，扣除所得稅： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額(經重列)	-	-	-	(9,371)	-	-	-	-	(9,371)
年度全面虧損總額(經重列)	-	-	-	(9,371)	-	-	-	(1,059,511)	(1,068,882)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日(經重列)	112,502	168,300*	9,628*	(9,491)*	5,619*	233,606*	-*	507,262*	1,027,426
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(181,080)	(181,080)
其他全面虧損，扣除所得稅： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(11,599)	-	-	-	-	(11,599)
年度全面虧損總額	-	-	-	(11,599)	-	-	-	(181,080)	(192,679)
於到期時贖回可換股票據後解除 可換股票據權益儲備	-	-	-	-	(5,619)	-	5,619	-	-
於二零二零年十二月三十一日	112,502	168,300*	9,628*	(21,090)*	-*	233,606*	5,619*	326,182*	834,747

## 附註：

股東注資指從一名前控股股東吳鎮科先生收購一間間接全資附屬公司Uptodate Management Limited(「Uptodate」)之折讓金額約233,606,000港元之總和。

\* 此等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合其他儲備722,245,000港元(二零一九年：914,924,000港元)。

# 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

85

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
<b>來自經營業務之現金流量</b>			
除稅前虧損		(175,099)	(1,051,996)
經下列各項調整：			
物業、廠房及設備折舊	15	1,006	998
使用權資產折舊	16	1,672	1,475
投資物業之公平值變動淨虧損	18	58,600	25,100
利息收入	7	(1,878)	(2,110)
利息開支	9	120,027	77,433
分佔聯營公司業績	19	—	234,418
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	7	—	28,267
預期信用損失模式下之減值	8	7,628	334,743
商譽減值	17	—	349,981
出售一間附屬公司之收益	35	(8,431)	—
可換股票據之衍生金融資產部分之公平值虧損	7	89	639
		<b>3,614</b>	(1,052)
營運資金變動前之經營現金流量			
可供銷售物業增加		(564,945)	(101,218)
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項減少／(增加)		186,396	(187,483)
其他應付賬款、按金及應計開支增加		384,376	82,026
		<b>9,441</b>	(207,727)
經營業務所得／(所用)之現金			
已付利息		(34,710)	(76,804)
已付稅項		(7,758)	(1,111)
		<b>(33,027)</b>	(285,642)
經營業務所用之現金淨額			
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備		(21)	(242)
收購於聯營公司之投資	19	—	(246,114)
授予聯營公司之貸款		—	(56,549)
按公平值計入損益之金融資產之投資		—	(33,345)
收購附屬公司之現金流出淨額	34	—	(229,359)
有關出售一間附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	35	201,065	—
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		37	—
收購土地之已付按金		—	(194,010)
收購附屬公司之已付按金		—	(74,572)
已收利息		1,878	2,110
		<b>202,959</b>	(832,081)
投資活動所產生／(所用)之現金淨額			

## 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

86

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
新籌措之銀行及其他借貸		<b>23,443</b>	544,469
償還銀行借貸		<b>(41,910)</b>	(67,620)
關連公司墊款		-	125,795
償還應付關連公司款項		-	(291,943)
償還可換股票據		<b>(11,000)</b>	-
支付租賃負債	16	<b>(1,877)</b>	(1,597)
<b>融資活動(所用)／所產生之現金淨額</b>		<b>(31,344)</b>	309,104
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>138,588</b>	(808,619)
<b>年初現金及現金等價物</b>		<b>205,947</b>	1,015,021
匯率變動影響		<b>11,609</b>	(455)
<b>年末現金及現金等價物</b>	23	<b>356,144</b>	205,947

隨附之附註構成此等綜合財務報表之一部分。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 87 1. 公司資料

本公司於一九九九年十二月十六日根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司乃一間投資控股公司，而本集團之主要業務為物業租賃及物業發展。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於本年報之公司資料一節披露。

董事(「董事」)認為，於二零二零年十二月三十一日，本公司的最大股東為中國信達(香港)資產管理有限公司(「中國信達(香港)」，其為於香港註冊成立的公司)。

### 有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立／ 營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔擁有權 權益百分比／ 本公司所持有之		主要業務
			投票權比例 直接	間接	
New Treasure Group Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	100%	–	投資控股
中昌國際控股管理有限公司	香港	普通股 1 港元	100%	–	向集團公司提供行政 服務
Rose City Group Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	–	100%	投資控股
Max Act Enterprises Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	–	100%	投資控股
Sharp Wonder Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	–	100%	投資控股
Capital Garden Holdings Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	–	100%	投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 1. 公司資料(續)

## 有關附屬公司之資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立／ 營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔擁有權 權益百分比／ 本公司所持有之		主要業務
			投票權比例 直接	間接	
益輝置業有限公司(「益輝」)	香港	普通股 9,999 港元 遞延股份 1 港元	—	100%	物業投資
榮軒投資有限公司	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
順龍置業有限公司(「順龍」)	香港	普通股 1 港元	—	100%	物業投資
匯樂有限公司	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
勇勝有限公司	香港	普通股 5,000 港元	—	100%	物業投資
峰麗有限公司	香港	普通股 2 港元	—	100%	物業投資
同昌置業有限公司	香港	普通股 1 港元	—	100%	物業投資
盈多置業有限公司	香港	普通股 100 港元	—	100%	物業投資
New Headland Holdings Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	100%	—	投資控股
Crystal City Global Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
Perfect Shield Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
Red Ribbon Group Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
中準有限公司	香港	普通股 1 港元	—	100%	投資控股
Agile Scene Limited (「Agile Scene」)	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 89 1. 公司資料(續)

### 有關附屬公司之資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立／ 營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔擁有權 權益百分比／ 本公司所持有之 投票權比例		主要業務
			直接	間接	
Powell View Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
浙江自貿區鑫盛海洋產業 投資有限公司**	中國	註冊資本：人民幣 800,000,000 元； 實繳資本：人民幣 257,965,720 元	—	100%	海洋工程投資及房地產 投資、開發及建設； 旅遊項目投資及開發； 房地產經紀服務；信 息諮詢；物業管理及 物業租賃
佛山快彤物業服務有限公司***	中國	註冊資本：人民幣 500,000,000 元； 實繳資本：人民幣 0 元	—	100%	物業管理，提供房地產 中介服務、家庭服務 及建築工程
德領有限公司(「德領」)	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
申煒(香港)有限公司(「申煒」)	香港	普通股 1 港元	—	100%	投資控股
舟山銘義文化產業投資有限公司**	中國	註冊資本人民幣 600,000,000 元； 實繳資本人民幣 4,520,000 元	—	100%	投資控股
上海岳信企業管理諮詢有限公司*** (「上海岳信」)	中國	註冊資本人民幣 200,000,000 元； 實繳資本人民幣 0 元	—	100%	投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

90

## 1. 公司資料(續)

## 有關附屬公司之資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立／ 營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔擁有權 權益百分比／ 本公司所持有之 投票權比例		主要業務
			直接	間接	
上海蒼昌企業管理諮詢有限公司**	中國	註冊資本人民幣 500,000,000元； 實繳資本人民幣0元	-	100%	向集團公司提供 行政服務
舟山銘泰物業管理有限公司*** (「舟山銘泰」)	中國	註冊資本人民幣 600,000,000元； 實繳資本人民幣 272,676,498元	-	100%	投資控股
舟山銘舟置業有限公司***	中國	註冊資本人民幣 500,000,000元； 實繳資本人民幣 10,000,000元	-	100%	投資控股
鎮江天工頤景園房地產有限公司*** (「鎮江天工」)	中國	註冊及實繳資本人民幣 30,000,000元	-	100%	於中國從事物業發展

\*\* 該公司於中國註冊為外商獨資企業。

\*\*\* 該公司於中國註冊為有限責任公司。

上表列出本公司董事認為對本年度本集團業績有主要影響或構成本集團資產淨值主要部份的本公司附屬公司。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 91 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括全部香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計準則及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表採用歷史成本法編製，惟投資物業及按公平值計入損益之金融資產按公平值計量。該等財務報表以港元呈列，除另有說明外，所有價值已約整至千港元。

### 持續經營

於二零二零年十二月三十一日，本集團流動負債總額超過流動資產總值約1,019,094,000港元（二零一九年：約884,925,000港元）。本公司董事認為，控股股東有意向本公司提供無條件的持續財務支持，讓本公司能夠履行其到期負債。因此，本公司董事相信，本集團有足夠資源在自報告期末起計不少於12個月的可預見未來繼續經營。因此，董事認為採用持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力（即本集團獲賦予現有或以主導投資對象相關活動之既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期間及一致的會計政策編製而成。附屬公司之業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，直至該項控制權終止為止。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

92

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準(續)

損益及其他全面收入之各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘出現虧絀。所有本集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文附屬公司會計政策所述之三項控制因素中一項或多項出現變動，本集團會新評估其是否仍然控制投資對象。倘於附屬公司的擁有權權益變動並無失去控制權，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額，並確認(i)已收代價之公平值；(ii)所保留任何投資之公平值；及(iii)損益內任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入內確認之本集團應佔部份則按倘本集團直接出售有關資產或負債所規定之相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

## 2.2 上年度調整

### (i) 關於本集團被耗散資金之重列

本公司於二零二零年十月注意到，儘管本集團已於二零一九年四月和五月預付了超過人民幣170百萬元之工程款，本集團位於鎮江之物業項目承包商要求結付建築成本。事後，與承包商進行了跟進溝通和交換記錄，發現約人民幣170百萬元之資金可能已被耗散(「被耗散資金事宜」)。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年十月十六日之公告。

為回應被耗散資金事宜，本公司董事會之特別委員會(「委員會」)已告成立並進行調查(「調查」)，涉及(其中包括)第三方顧問就被耗散資金事宜提供協助。

根據調查之結果，本公司董事認為，在本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中作出人民幣173百萬元之應收款項結餘減值撥備為合適，此為一項上年度調整。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 93 2.2 上年度調整(續)

### (ii) 關於本集團收購德領全部股權之重列

根據與當時之主要股東控制之實體三盛宏業(英屬維爾京群島)控股有限公司(「三盛(英屬維爾京群島)」)達成之協議，本集團於二零一九年三月通過收購德領(本集團目前之合併實體之一)之全部股權，完成對若干地塊及其上發展中物業之購買。該交易在二零一九年綜合財務報表中作為資產購入賬。

由於目標公司符合香港財務報告準則第3號有關業務之定義，故該交易應作為業務合併入賬。因此，上年度調整乃載於下表。商譽347,675,000港元已於收購日期確認。本集團於二零一九年十二月三十一日對商譽進行減值測試。由於項目進度逐漸接近銷售條件，且自收購日期以來當地物業市場有所下滑，本集團已相應調整估值技術，採用不同的相關假設和來源數據，因此於二零一九年十二月三十一日商譽減值至零。

由於採用業務合併之方式對該交易進行會計處理，符合資本化條件之借貸計入項目成本並應有別於採用資產購買法。因此，二零一九年產生之部分借貸成本應計入該段期間之損益。

### (iii) 關於應收上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司(「上海三盛」)直接或間接控制之實體的款項(包括記入本集團聯營公司賬冊之應收上海三盛款項)之撥備的重列

於二零一九年五月十五日，上海三盛與中國信達(香港)資產管理有限公司(「抵押代理」)就一筆700百萬港元之貸款融資訂立融資協議(「融資協議」)並且就融資協議訂立若干融資文件(「融資文件」)，包括但不限於上海三盛與抵押代理就843,585,747股本公司股份(「押記股份」)訂立之股份按揭(「股份按揭」)。由於融資文件項下之若干違約事件持續發生，抵押代理已於二零一九年十月十八日根據股份按揭之條款及所有押記股份之實際所有權採取強制執行行動。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

94

## 2.2 上年度調整(續)

## (iii) 關於應收上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司(「上海三盛」)直接或間接控制之實體的款項(包括記入本集團聯營公司賬冊之應收上海三盛款項)之撥備的重列(續)

本公司董事認為，自二零一九年十月以來，上海三盛之財務狀況已明顯惡化，自其時起，應收上海三盛及其關連方之款項的可收回性甚微。因此，在本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中對所有應收上海三盛或其關連方之款項(包括記入本集團聯營公司賬冊之應收上海三盛款項)作出減值撥備為合適，此為一項上年度調整。對本集團財務報表之影響載列如下。

上年度調整  
千港元

## 綜合財務狀況表

於聯營公司之投資減少	(a)	(206,001)
按公平值計入損益之金融資產減少	(b)	(26,034)
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項減少		(75,400)
應收聯營公司款項減少	(a)	(44,697)
儲備減少		(352,132)
綜合損益及其他全面收入表		
其他虧損淨額增加		(26,537)
預期信用損失模式下之減值虧損增加		(122,422)
分佔聯營公司業績增加		(232,629)
於聯營公司之投資之減值虧損減少		26,121
換算海外業務產生之匯兌差額減少		3,336

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 95 2.2 上年度調整(續)

### (iii) 關於應收上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司(「上海三盛」)直接或間接控制之實體的款項(包括記入本集團聯營公司賬冊之應收上海三盛款項)之撥備的重列(續)

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有頤泰國際(英屬維京群島)控股有限公司(「頤泰」)之49%股權。鑑於餘下51%的股權由申煒國際控股有限公司擁有，而該公司由陳立軍先生全資擁有，彼為陳建銘先生(上海三盛之最終控股股東)之內弟，因此，收回頤泰內之應收上海三盛款項以及應收頤泰款項之成數甚低。因此，對應收款項計提減值撥備為合適的，此將導致分佔聯營公司虧損增加以及預期信用損失模式下的減值。
- (b) 按公平值計入損益之金融資產指本集團以有限合夥人身份於一投資實體之權益。該投資實體主要從事投資管理和股權投資，其中有應收上海三盛款項。本公司董事認為對該應收款項作出減值撥備為合適的，此將導致此項投資的公平值減少，而公平值虧損已計入「其他收入／(虧損)淨額」。

### (iv) 關於銀行借貸分類及其他相應調整之重列

由於上述之上年度調整，本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已重列。因此，與一家商業銀行簽署之借貸協議中包含之若干契諾應已被違反。因此，本集團此前被分類為非流動之若干銀行借貸須在該銀行提出要求之情況立即清償。此外，上述上年度調整亦產生暫時差異並應計入相應的遞延稅項影響。相應調整載列如下。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

96

## 2.2 上年度調整(續)

下表披露本集團董事對截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收入表以及於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表中各單行項目作出之調整。

	如前呈報	上年度調整			經重列	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
		i	ii	iii	iv	
收益	44,976	-	-	-	-	44,976
其他虧損淨額	(103)	-	-	(26,537)	-	(26,640)
投資物業之公平值淨虧損	(25,100)	-	-	-	-	(25,100)
僱員成本	(15,788)	-	-	-	-	(15,788)
物業、廠房及設備折舊	(998)	-	-	-	-	(998)
使用權資產折舊	(1,475)	-	-	-	-	(1,475)
預期信用損失模式下之減值虧損	(15,453)	(196,868)	-	(122,422)	-	(334,743)
其他經營開支	(29,076)	-	(1,320)	-	-	(30,396)
<b>經營虧損</b>	<b>(43,017)</b>	<b>(196,868)</b>	<b>(1,320)</b>	<b>(148,959)</b>	<b>-</b>	<b>(390,164)</b>
分佔聯營公司業績	(1,789)	-	-	(232,629)	-	(234,418)
於聯營公司之投資之減值虧損	(26,121)	-	-	26,121	-	-
商譽減值	-	-	(349,981)	-	-	(349,981)
財務成本	(23,450)	-	(53,983)	-	-	(77,433)
除稅前虧損	(94,377)	(196,868)	(405,284)	(355,467)	-	(1,051,996)
稅項	(410)	-	-	-	(7,105)	(7,515)
年度虧損	(94,787)	(196,868)	(405,284)	(355,467)	(7,105)	(1,059,511)

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 97 2.2 上年度調整(續)

	如前呈報	千港元 i	上年度調整			經重列 千港元
	千港元		千港元 ii	千港元 iii	千港元 iv	
<b>其他全面虧損，扣除稅項</b>						
其後可能重新分類至損益之項目：						
換算海外業務產生之匯兌差額	(18,227)	3,741	1,644	3,336	135	(9,371)
年度其他全面虧損，扣除稅項	(18,227)	3,741	1,644	3,336	135	(9,371)
<b>年度全面虧損總額</b>	<b>(113,014)</b>	<b>(193,127)</b>	<b>(403,640)</b>	<b>(352,131)</b>	<b>(6,970)</b>	<b>(1,068,882)</b>
<b>本公司擁有人應佔年度虧損</b>	<b>(94,787)</b>	<b>(196,868)</b>	<b>(405,284)</b>	<b>(355,467)</b>	<b>(7,105)</b>	<b>(1,059,511)</b>
<b>本公司擁有人應佔年度全面虧損總額</b>	<b>(113,014)</b>	<b>(193,127)</b>	<b>(403,640)</b>	<b>(352,131)</b>	<b>(6,970)</b>	<b>(1,068,882)</b>
<b>每股虧損</b>						
— 基本(港仙)	(8.43)					(94.18)
— 攤薄(港仙)	(8.43)					(94.18)

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

98

## 2.2 上年度調整(續)

	如前呈報	上年度調整				經重列
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		i	ii	iii	iv	
<b>非流動資產</b>						
投資物業	1,921,600	-	-	-	-	1,921,600
物業、廠房及設備	2,147	-	-	-	-	2,147
遞延稅項資產	6,970	-	-	-	(6,970)	-
於聯營公司之投資	206,001	-	-	(206,001)	-	-
按公平值計入損益之金融資產	31,615	-	-	(26,034)	-	5,581
使用權資產	4,384	-	-	-	-	4,384
<b>非流動資產總值</b>	<b>2,172,717</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(232,035)</b>	<b>(6,970)</b>	<b>1,933,712</b>
<b>流動資產</b>						
可供銷售物業	843,117	-	(386,763)	-	-	456,354
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	472,225	(167,583)	-	(75,400)	-	229,242
衍生金融工具	89	-	-	-	-	89
可收回稅項	664	-	-	-	-	664
應收聯營公司款項	44,697	-	-	(44,697)	-	-
現金及現金等價物	205,947	-	-	-	-	205,947
<b>流動資產總值</b>	<b>1,566,739</b>	<b>(167,583)</b>	<b>(386,763)</b>	<b>(120,097)</b>	<b>-</b>	<b>892,296</b>
<b>流動負債</b>						
貿易及其他應付賬款、按金及應計開支	129,043	25,545	16,875	-	-	171,463
租賃負債	1,689	-	-	-	-	1,689
銀行及其他借貸	591,750	-	-	-	999,190	1,590,940
可換股票據	9,845	-	-	-	-	9,845
應付稅項	3,284	-	-	-	-	3,284
<b>流動負債總額</b>	<b>735,611</b>	<b>25,545</b>	<b>16,875</b>	<b>-</b>	<b>999,190</b>	<b>1,777,221</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 99 2.2 上年度調整(續)

	如前呈報	上年度調整				經重列
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		i	ii	iii	iv	
<b>流動資產/(負債)淨額</b>	<b>831,128</b>	<b>(193,128)</b>	<b>(403,638)</b>	<b>(120,097)</b>	<b>(999,190)</b>	<b>(884,925)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>3,003,845</b>	<b>(193,128)</b>	<b>(403,638)</b>	<b>(352,132)</b>	<b>(1,006,160)</b>	<b>1,048,787</b>
<b>非流動負債</b>						
其他應付賬款及按金	7,494	-	-	-	-	7,494
租賃負債	2,841	-	-	-	-	2,841
銀行及其他借貸	999,190	-	-	-	(999,190)	-
遞延稅項負債	11,026	-	-	-	-	11,026
<b>非流動負債總額</b>	<b>1,020,551</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(999,190)</b>	<b>21,361</b>
<b>資產/(負債)淨額</b>	<b>1,983,294</b>	<b>(193,128)</b>	<b>(403,638)</b>	<b>(352,132)</b>	<b>(6,970)</b>	<b>1,027,426</b>
<b>股本及儲備</b>						
股本	112,502	-	-	-	-	112,502
儲備	1,870,792	(193,128)	(403,638)	(352,132)	(6,970)	914,924
<b>權益總額</b>	<b>1,983,294</b>	<b>(193,128)</b>	<b>(403,638)</b>	<b>(352,132)</b>	<b>(6,970)</b>	<b>1,027,426</b>

並無對於二零一九年一月一日之期初綜合財務狀況表作出任何過往年度調整。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

100

## 2.3 會計政策及披露變更

本集團於本年度之財務報表採納二零一八年財務報告之概念框架及以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	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號之修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒病之相關租金減免
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重要性之定義

二零一八年財務報告之概念框架及經修訂香港財務報告準則之性質及影響論述如下：

- (a) 二零一八年財務報告之概念框架(「**概念框架**」)載列一套完整財務報告概念及準則設定，並為制訂貫徹一致的會計政策的財務報表編製者提供指引以及協助各界了解及詮釋準則。概念框架包括計量及報告財務表現的新章節、資產及負債終止確認的新指引、以及最新資產及負債界定及確認準則。其亦釐清監管、審慎及計量不確定性於財務報告之作用。概念框架並非準則，且其載述的概念概不凌駕任何準則內的概念或規定。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無造成任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號之修訂澄清業務之定義，並提供額外指引。該有關修訂訂明可視為業務之一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入和一項重要過程，而兩者必須對形成產出之能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需之所有投入或過程。該修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得產出之規定，轉為重點關注所取得之投入和重要過程共同對形成產出之能力有否重大貢獻。該修訂亦已收窄產出之定義範圍，重點關注為客戶提供之商品或服務、投資收入或日常活動產生之其他收入。此外，有關修訂亦提供有關評估所取得過程是否重大之指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所取得之一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已經以未來適用法對於二零二零年一月一日或之後發生之交易或其他事件應用該等修訂。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 101 2.3 會計政策及披露變更(續)

- (c) 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號之修訂處理用作替代的無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準前影響期內財務報告的事宜。該等修訂提供可在引入用作替代的無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂對本集團財務狀況及表現並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供可行權宜方法以選擇就2019冠狀病毒病疫情的直接後果產生的租金寬減不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於疫情直接後果產生的租金寬減，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間有效，允許提前應用及將追溯採用。該修訂並無對本集團財務狀況及表現產生任何顯著影響。
- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重新界定重要性。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的之主要使用者基於相關財務報表作出之決定，則該信息為重要。有關修訂指明，重要性取決於信息之性質或牽涉範圍或同時取決於兩者。有關修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何顯著影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

102

## 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於財務報表中採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	提述概念框架 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革－第二階段 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(二零一一年)之修訂	投資者及其聯營公司或合營企業之間 資產出售或投入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 <sup>3,6</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 <sup>3,5</sup>
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約－履行合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附之說明例子及香港 會計準則第41號之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納。

<sup>5</sup> 作為香港會計準則第1號之修訂之結果，香港詮釋第5號財務報表之呈報－借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類已於二零二零年十月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變。

<sup>6</sup> 作為於二零二零年十月頒佈之香港財務報告準則第17號之修訂之結果，於二零二三年一月一日之前開始之年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號之暫時豁免。

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料於下文載述。

香港財務報告準則第3號修訂旨在以二零一八年六月頒佈之財務報告概念框架之提述取代先前財務報表編製及呈列框架之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內之負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自二零二二年一月一日起前瞻性採納該等修訂。由於該等修訂前瞻性應用於收購日期為首次應用日期或之後之業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂之影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 103 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂於現有利率基準被可替代無風險利率替換時解決先前修訂中未處理但影響財務報告之問題。第二階段之修訂提供一項實際可行權宜方法，允許對釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而無需調整賬面值，前提是有關變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量之新基準於經濟上等同於緊接變動前之先前基準。此外，該等修訂允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準。改革所要求之變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生之任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第9號之正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。該等修訂亦為實體提供暫時寬免，於無風險利率被指定為風險成份時毋須滿足可單獨識別之規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率風險成份於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂要求實體須披露額外資料，以使財務報表之使用者能夠瞭解利率基準改革對實體之金融工具及風險管理策略之影響。該等修訂於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效，並應追溯應用，但實體毋須重列比較資料。

本集團於二零二零年十二月三十一日持有根據香港銀行同業拆息以港元計值之若干計息銀行借貸。倘該等借貸之利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關借貸時採用此實際權宜方法，並預計不會因採用該等變動修訂而產生重大修改損益。

香港會計準則第1號修訂澄清將負債分類為流動或非流動之規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債之權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之有關條件，其有權於報告期結算日延遲償還負債。負債之分類不受該實體行使權利延遲償還負債之可能性所影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債之情況。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第16號修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目之成本中扣除使資產達到管理層擬定之營運狀態所需位置與條件過程中產生之項目銷售之任何所得款項。相反，實體須於損益中確認銷售任何有關項目之所得款項及該等項目之成本。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效，並僅追溯應用於實體首次應用該等修訂之財務報表中所呈列之最早期間開始或之後可供使用之物業、廠房及設備項目。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

104

## 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第37號修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約之成本包括與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括履行該合約之增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關之其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目之折舊費用以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取，否則不包括在內。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效，並將應用於實體於其首次應用該等修訂之年度報告期間開始尚未履行其所有責任之合約。允許提早應用。初步應用該等修訂之任何累計影響將確認為對首次應用日期之期初權益之調整，而毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之說明例子及香港會計準則第41號之修訂。預計適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債之條款與原金融負債之條款存在實質差異時所包含之費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取之費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取之費用。實體將有關修訂應用於實體首次應用有關修訂之年度報告期開始或之後修改或交換之金融負債。該等修訂自二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。允許提前採納。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附之說明例子13中有關租賃物業裝修之出租人付款說明。此舉消除於採用香港財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面之潛在混淆情況。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 105 3. 主要會計政策概要

### 於聯營公司之投資

聯營公司指本集團長期擁有合共不少於20%股本投票權且可對其行使重大影響力之企業。重大影響力指的是參與投資對象之財務及經營決策之權力，但不是控制或共同控制該等決策之權力。

本集團於聯營公司之投資以權益會計法按本集團應佔資產淨值扣除任何減值虧損在綜合財務狀況表列賬。為使任何可能存在差異的會計政策保持一致，本集團將會進行調整。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及其他全面收入計入綜合損益及其他全面收入表。此外，倘於聯營公司之權益直接確認出現變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。本集團與其聯營公司交易所產生之未變現收益及虧損按本集團於聯營公司之投資對銷，惟倘未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司產生之商譽計入為本集團於聯營公司之投資之一部分。

於失去對聯營公司之重大影響力時，本集團按其公平值計量及確認任何保留投資。聯營公司於失去重大影響力時之賬面值與保留投資之公平值及出售所得款項之任何差額於損益中確認。

當於聯營公司之投資分類為持作出售時，則根據香港財務報告準則第5號持作出售及終止經營之非流動資產入賬。

### 業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，有關為目前所有者權益及賦予其持有人在清盤時可按比例分得淨資產的於被收購方的非控股權益，本集團可選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例計算。非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包括一項投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有顯著貢獻，則本集團認為其已收購一項業務。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

106

### 業務合併及商譽(續)

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

如企業合併分階段進行，之前持有的股權按其於收購日期的公平值重新計量，產生的任何損益在損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，其公平值變動在損益中確認。分類為權益的或然代價不重新計量，其往後的結算在權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有的被收購方股權的公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值(「**使用價值**」)與公平值減出售成本(「**公平值減出售成本**」)兩者之較高者釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 107 3. 主要會計政策概要(續)

### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業及按公平值計入損益之金融資產。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場或(在無主要市場情況下)資產或負債之最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按市場參與者於資產或負債定價時所使用之假設計量，並假設市場參與者會以最佳經濟利益行事。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者透過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值之所有資產及負債乃按對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層輸入數據之估值方法。
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值方法。

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據)釐定是否發生不同等級轉移。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

108

## 3. 主要會計政策概要(續)

## 非金融資產減值

倘出現減值跡象，或須就資產(不包括可供銷售物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)進行年度減值測試時，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按該資產或現金產生單位之使用價值及公平值減出售成本(「**公平值減出售成本**」)(以較高者為準)計算，並就個別資產予以釐定，惟倘該資產產生之現金流入不能大致獨立於其他資產或資產組合所產生之現金流入，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回金額時確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按除稅前貼現率折讓至其現值，該貼現率反映當時市場對貨幣時間價值及該項資產之特有風險之評估。減值虧損於產生期間自損益表中與減值資產功能一致之支出類別中扣除。

於各報告期末會評估有否跡象顯示先前已確認減值虧損不再存在或已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。除非用於釐定資產(不包括商譽)之可收回金額之估計有變，否則該資產過往已確認減值虧損不予撥回，而撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認減值虧損而應有之資產賬面值(經扣除任何折舊／攤銷)為限。有關減值虧損撥回於產生期間計入損益表。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 109 3. 主要會計政策概要(續)

### 關連人士

在下列情況下，一方將視為與本集團有關連：

- (a) 該方為一名人士或該人士之近親，而該人士
  - (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或其母公司之主要管理層人員；

或

- (b) 該人士為符合下列任何條件之實體：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
  - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
  - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
  - (iv) 一實體為一名第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體為僱員福利而設的離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；
  - (vii) 於(a)(i)所述人士對該實體具有重大影響力，或為該實體(或該實體母公司)之主要管理層成員；及
  - (viii) 該實體(或其所屬集團之任何成員公司)向本集團或本集團母公司提供主要管理層人員服務。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

110

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本由其購買價格及使資產達到其工作狀態及預定用途的任何直接應佔成本所組成。

物業、廠房及設備項目投入營運後所產生的開支，例如維修及保養，通常於產生期間於損益表內扣除。於符合確認標準的情況下，就主要檢查的支出按作為重置資產的賬面值資本化。倘物業、廠房及設備的重要部分須定期更換，則本集團將該等部分確認為具有特定可使用年期的個別資產，並據此計提折舊。

折舊按直線法計算，將每項物業、廠房及設備的成本按其估計可使用年期的剩餘價值撇銷。為此目的使用的主要年率如下：

租賃物業裝修	按租期或5年之較短者
傢具、裝置及設備	4-5年

倘一項物業、廠房及設備的各部分具有不同的可使用年期，則該項目成本為在各部分之間合理分配，各部分分別計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年度終結時檢討及(如適用)調整。

物業、廠房及設備項目(包括最初確認的任何重要部分)乃於出售後或當預期使用或出售該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。出售或報廢的任何收益或虧損於取消確認資產的年度在損益表內確認，金額為按出售所得款項淨額與相關資產賬面值之間的差額。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 111 3. 主要會計政策概要(續)

### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金收入及／或獲得資本增值(包括符合投資物業定義而持有作使用權資產之租賃物業，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途或在日常業務中作出售)之土地及樓宇權益。該等物業初次按成本(包括交易成本)計量，其後按反映報告期末市況之公平值列賬。

投資物業之公平值變動產生之損益於其產生年度列入損益表。

廢棄或出售投資物業所產生之損益於廢棄或出售之年度在損益表中確認。

### 可供銷售物業

發展中物業擬於完工後持作出售。

發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於開發期間直接歸於有關物業的其他成本。

除非發展中物業不能於正常營運週期內落成，否則相關發展中物業分類為流動資產。物業於完工時轉至持作出售的已完工物業。

持作出售的已完工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於綜合財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

112

## 3. 主要會計政策概要(續)

## 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘若合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則為合約為或包含租賃。

## 本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

## (a) 使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。倘適用，使用權資產之成本亦包括拆除及搬遷相關資產或恢復相關資產或其所處地點之估計成本。使用權資產於資產之租期及以下估計可使用年期(以較短者為準)按直線法折舊：

樓宇

2至4年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 113 3. 主要會計政策概要(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

#### (b) 租賃負債(續)

租賃負債於租賃開始日期按租期內作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率不易釐定，則本集團應用租賃開始日期的遞增借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增幅反映利息增長，其減幅則關乎所作出的租賃付款。此外，倘有所修改、租期更改、租賃付款變更(即由於指數或費率之更改而導致未來租賃付款變更)或購買相關資產之選擇權的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

#### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其辦公室設備之短期租賃(即自開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。其亦對被視為低價值之辦公室設備之租賃應用低價值租賃確認豁免。短期租賃及低價值租賃的租賃付款以直線法按租期確認為開支。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

114

**3. 主要會計政策概要(續)****租賃(續)****本集團為出租人**

當本集團作為出租人時，在租賃開始時(或發生租賃修改時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團實質上不轉移與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃分類為經營租賃。當合約包含租賃和非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的銷售價格為基礎將合約中的代價分配至每個組成部分。租金收入在租賃期內按直線法入賬並基於其營運性質而計入損益表內的收益。並非取決於指數或費率的可變租賃收入或或然租金在賺取的會計期間內確認為收入。磋商和安排經營租賃所發生的初始直接成本加入至租賃資產的賬面值中，並在租賃期內以與租金收入相同的基礎確認。或然租金於賺取期間內確認為收益。

實質上將與基礎資產所有權有關的所有風險和報酬轉移予承租人的租賃，作為融資租賃入賬。

**投資及其他金融資產****首次確認及計量**

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量及按公平值計入損益。

金融資產於初步確認時之分類視乎金融資產合約現金流量之特徵及本集團管理該等資產之業務模式。除並無重大融資成分或本集團並未就此應用不調整重大融資成分影響可行權宜方式之應收貿易賬款外，本集團初步按其公平值加(倘並非按公平值計入損益之金融資產)交易成本計量金融資產。如下文「收益確認」所載政策，並無重大融資成分或本集團並未就此應用可行權宜方式之應收貿易賬款按香港財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入而分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息(「SPPI」)之現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產，不論其業務模式如何，均分類為按公平值計入損益並以此方式計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 115 3. 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 首次確認及計量(續)

本集團管理金融資產之業務模式指為產生現金流量管理金融資產之方式。業務模式釐定現金流量會否來自收取合約現金流量、出售金融資產或以上兩者。分類為及按攤銷成本計量之的金融資產乃按目標為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式持有，而分類為按公平值計入其他全面收入並以此方式計量的金融資產乃按目標同時為持有金融資產以收取合約現金流量及出售之業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產乃分類為按公平值計入損益並以此方式計量。

所有以常規方式購買及出售之金融資產均於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認，以常規方式購買或出售指需在市場規例或慣例規定之期限內交付之金融資產購買或出售。

#### 其後計量

金融資產之其後計量視乎以下分類：

#### 按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬之金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。收益及虧損於資產終止確認、修改或減值時於損益表確認。

#### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益表確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇以公平值計量且其變動計入其他全面收入分類的衍生工具及權益投資。倘股息付款權已確立，而股息相關經濟利益很可能流向本集團，且股息金額能可靠計量，則分類為按公平值計入損益之股本投資之股息亦會於損益表確認為其他收入。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

116

**3. 主要會計政策概要(續)****投資及其他金融資產(續)***其後計量(續)**按公平值計入損益之金融資產(續)*

當嵌入混合合約(包含金融負債及非金融主體)之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險;具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義;且混合合約並非按公平值計入損益計量,則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量,且其變動於損益表確認。僅當合約條款出現變動,以致大幅改變其他情況所須現金流量時或當原分類至按公平值計入損益之金融資產獲重新分類時,方進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)之衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益之金融資產。

**終止確認金融資產**

金融資產(倘適用,則一項金融資產之一部份或一組類似金融資產之一部份)主要在下列情況將終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中移除):

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿;或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利,或根據「轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取之現金流量之責任;及(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報,或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報,惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量之權利或已訂立轉手安排,則評估有否保留資產所有權之風險及回報以及保留程度。倘並無轉讓或保留資產絕大部分風險及回報,亦無轉讓資產之控制權,則本集團繼續按其持續涉及之程度確認已轉讓資產。在此情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按本集團所保留的相關權利及責任為基礎進行計量。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與,按資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 117 3. 主要會計政策概要(續)

### 金融資產之減值

本集團就所有並非按公平值計入損益持有之債務工具確認預期信用損失(「**預期信用損失**」)撥備。預期信用損失乃以根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額為基準，按原有實際利率相近之差額貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或其他信用增級之現金流量，此乃合約條款不可或缺之部分。

#### 一般方法

預期信用損失於兩個階段進行確認。對於自初步確認後並無顯著增加之信貸風險，預期信用損失就可能於未來12個月內(12個月預期信用損失)出現之違約事件計提撥備。對於自初步確認後有顯著增加之信貸風險，須在信用損失風險預期之剩餘年期計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生(全期預期信用損失)。

於各報告日期，本集團於評估自初始確認後金融工具之信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較，本集團會考慮合理且可支持之資料，包括無需付出不必要之成本或努力而可得之歷史及前瞻性資料。

本集團將合約付款逾期30日之金融資產視作違約。然而，於若干情況，當內部或外部資料顯示本集團不可能在本集團採取任何信貸提升安排前悉數收回未償還合約金額時，本集團亦可能認為該金融資產違約。當並無收回合約現金流量之合理預期時，金融資產予以撇銷。

按攤銷成本計量之金融資產在一般方法下可能會發生減值，並且除了採用簡化方法之應收貿易賬款(以下詳述)外，其在以下階段分類用於預期信用損失計量。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

118

**3. 主要會計政策概要(續)****金融資產之減值(續)***一般方法(續)*

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 第一階段 | — | 金融工具自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備相等於12個月預期信用損失        |
| 第二階段 | — | 金融工具自初始確認後信貸風險顯著增加，但並非信貸減值金融資產且其虧損撥備相等於全期預期信用損失 |
| 第三階段 | — | 於報告日期信貸減值之金融資產(但不是購買或原始信貸減值)，其虧損撥備相等於全期預期信用損失   |

*簡化方法*

對於不包含重大融資成分之應收貿易賬款，或本集團採用可行權宜方式，不會就重大融資成分之影響調整時，本集團採用簡化方法進行預期信用損失計量。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險之變化，而是於各報告日期進行全期預期信用損失確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信用損失經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境之前瞻性因素作出調整。

**金融負債***首次確認及計量*

金融負債於首次確認時分類為貸款及借貸以及應付款項(倘適用)。

所有金融負債首次按公平值確認，而貸款及借貸以及應付款項則需在此基礎上扣除直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括貿易及其他應付賬款、按金及應計開支、可換股票據、銀行及其他借貸以及租賃負債。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 119 3. 主要會計政策概要(續)

### 金融資產之減值(續)

#### 其後計量

金融負債之其後計量按以下分類進行：

#### (i) 按攤銷成本計量之金融負債(貸款及借貸)

於首次確認後，銀行及其他借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，折現影響甚微則以成本列賬。於終止確認負債時之損益於損益表確認並採用實際利率攤銷。

攤銷成本乃經考慮收購時之任何折價或溢價以及實際利率組成部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷額計入損益表之融資費用。

#### (ii) 可換股票據

具有負債特點之可換股票據部分會於財務狀況表確認為負債，當中扣除交易成本。於發行可換股票據時，負債部分之公平值以同等不可換股票據之市場利率釐定，而此金額會按攤銷成本基準入賬列為長期負債，直至轉換或贖回為止。餘下所得款項會於扣除交易成本後分配至兌換選擇權，而兌換選擇權會在股東權益內確認並計入其中。兌換選擇權之賬面值不會於以後年度重新計量。交易成本會於可換股票據之負債與權益部分之間按所得款項於首次確認工具時在負債與權益部分之分配額分配。

### 終止確認金融負債

當負債之責任解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一項負債所取代，或對現有負債之條款進行大幅修訂，上述更替或修訂將被視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值之差額將在損益表內確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

120

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 抵銷金融工具

當具目前可執行法定權力抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並於財務狀況表內以淨額呈報。

### 衍生金融工具

#### 初始確認及其後計量

本集團使用衍生金融工具，例如贖回權衍生工具部分。該等衍生金融工具於訂立衍生合約當日按公平值初始確認，其後按公平值重新計量。當公平值為正值時，衍生工具作為資產入賬，當公平值為負值時，衍生工具作為負債入賬。

衍生工具公平值變動產生的任何收益或虧損直接計入損益表。

### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金及活期存款，以及高度流通之短期投資（其價值變動風險不大，且一般於購入後三個月內到期，並可隨時轉換為已知現金金額）減須按要求償還且屬本集團現金管理部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物為並無用途限制之庫存現金及存於銀行之現金（包括定期存款）以及性質與現金相近之資產。

### 撥備

倘因過往事件引致現有法定或推定債務，且清償有關債務可能會導致日後資源流出，並可可靠估算負債金額，則會確認撥備。

倘折現影響屬重大，就撥備確認之金額為預期清償有關債務所需之未來開支於報告期末之現值。因時間推移而引致之折現現值增加計入損益表之融資費用。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 121 3. 主要會計政策概要(續)

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益外確認之項目所得稅於損益外在其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期可獲稅務當局退回或支付予稅務當局之稅款，基於各報告期末已頒佈或具體頒佈之稅率(及稅法)，經計及本集團營運所在國家現有詮釋及慣例計量。

遞延稅項乃以負債法就於各報告期末資產及負債之稅基與其用作財務申報賬面值之所有暫時差額撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟：

- 倘遞延稅項負債源於首次確認商譽或交易(並非業務合併，且於交易時不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損)之資產及負債除外；及
- 有關於附屬公司及聯營公司投資之應課稅暫時差額，而可控制暫時差額之撥回時間且暫時差額於可預見未來可能不會撥回者除外。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉予以確認，以可能有可供動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉的應課稅溢利為限，惟下述者除外：

- 有關可扣稅暫時差額之遞延稅項資產源於首次確認一項交易(並非業務合併，且於交易時不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損)之資產及負債；及
- 有關於附屬公司及聯營公司投資之可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅限於在可預見未來可能撥回暫時差額及可能有應課稅溢利以動用暫時差額情況下確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末檢討，倘不再有足夠應課稅溢利可供動用全部或部份遞延稅項資產，則予以相應扣減。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估，而限於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份遞延稅項資產予以確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

122

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產及負債基於各報告期末已頒佈或具體頒佈之稅率(及稅法)以預期適用於資產變現及負債清償期間之稅率計算。

僅當本集團有合法執行之權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機構對同一應課稅企業或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務企業徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予對銷。

### 政府補助金

政府補助金於可合理確定將收取並會遵守其所附之一切條件時按公平值確認。倘補助金與開支項目有關，則會按有系統的基準在預計支銷所補償的成本之期間內確認為收入。

### 收益確認

#### 客戶合約收益

當客戶合約收益按反映本集團預期有權獲得以交換該等貨品或服務之代價金額轉移至客戶時，確認客戶合約收入。

#### 物業項目管理服務

提供物業項目管理服務之收益以直線法於預定期間確認，因為客戶同時收取及使用本集團提供之利益。

#### 其他來源之收益

經營租賃之租金收入按直線基準在相關租賃期內確認。並非取決於指數或利率之可變租賃付款於產生的會計期間內確認為收入。

#### 其他收益

利用實際利率法計算按累計基準確認之利息收入，利率為在金融工具之預期有效期或更短期間(如適用)將估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值。

### 合約負債

合約負債是於本集團轉移相關貨品或服務前已從客戶收到付款或付款到期時(以較早者為準)確認。合約負債於本集團根據合約履行(即向客戶轉移相關貨品或服務)時確認為收益。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 123 3. 主要會計政策概要(續)

### 合約成本

除資本化至可供銷售物業以及物業、廠房及設備中之成本外，為履行與客戶合約而發生之成本，當滿足下述全部條件時，應將該類成本予以資本化：

- (a) 該成本能與該實體明確識別之某項合約或某項預期合約直接關聯。
- (b) 該成本產生或增加該實體之資源，且該等資源將用於履行(或繼續履行)未來履約責任。
- (c) 預期能夠收回該成本。

資本化之合約成本將予攤銷，並按與向客戶轉讓之資產相關之貨品或服務一致之系統基礎計入損益。其他合約成本按實際發生之金額支銷。

### 僱員福利

#### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其全體僱員實施強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按僱員基本薪酬百分比計算，於按強積金計劃之規則應支付時在損益表內扣除。強積金計劃之資產由一項獨立管理之基金與本集團資產分開持有。本集團之供款於支付予強積金計劃後即全數歸屬予僱員。

本集團中國內地營運附屬公司之僱員須參與當地市政府運行之中央退休金計劃。此等附屬公司須按其薪酬成本之百分比向該中央退休金計劃供款。有關供款於根據該中央退休金計劃應支付時在損益表內扣除。

### 借貸成本

收購、興建或生產未完成資產(即需要頗長一段時間方可作其擬定用途或出售之資產)之直接應佔借貸成本，乃予以資本化作該等資產成本之一部份。倘該等資產已大致可供作其擬定用途或出售，有關借貸成本不再予以資本化。特定借貸在未用於合資格資產前之暫時投資所賺取之投資收入，自資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及企業借貸資金所產生的其他成本。

### 外幣

該等財務報表以港元(本公司之功能貨幣)呈報。本集團內之企業各自決定其功能貨幣，其財務報表項目均以所定功能貨幣計量。本集團內之企業之外幣交易初步按交易日有關功能貨幣之當時匯率換算入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末之匯率換算。結算或換算貨幣項目之差額於損益表確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

124

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 外幣(續)

按歷史成本列賬以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日之匯率換算。按公平值列賬以外幣計量之非貨幣項目，採用計量公平值之日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目之盈虧與該項目之公平值變更之盈虧確認(即公平值盈虧於其他全面收入確認或損益亦分別於其他全面收入或損益確認之項目之換算差額)一併處理。

為了釐定涉及預付代價及終止非貨幣資產或非貨幣負債之相關資產、開支或收入於初始確認時之匯率，初始交易日期為本集團初始確認因支付或收到預付代價而產生之非貨幣性資產或負債之日期。倘於確認相關項目之前有多個付款或收據，則應以這種方式確定每筆預付代價付款或收據之交易日期。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為非港元貨幣。於報告期末，有關企業之資產及負債按報告期末當日匯率換算為港元，其損益表則按本年度之加權平均匯率換算為人民幣。

所產生匯兌差額於其他全面收入確認並累積計入匯兌儲備。出售海外業務時，該海外業務相關其他全面收入在損益表確認。

收購海外業務而產生之任何商譽及收購產生對資產及負債賬面值之任何公平值調整均列作海外業務資產及負債，並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量日期之匯率換算為港元。海外附屬公司於整年內之持續現金流量則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

## 4. 主要會計判斷及估計

本集團財務報表之編製須管理層作出會影響收益、開支、資產及負債之列報數額及其隨附披露，以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素或會導致日後須就受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

### 估計不確定因素

下文討論於各報告期末有關未來的關鍵假設及估計不確定因素的其他主要來源，該等因素有極高風險導致於下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 125 4. 主要會計判斷及估計(續)

### 估計不確定因素(續)

#### 投資物業的公平值

以公平值列賬的投資物業於各報告期末根據獨立專業估值師提供的評估市值進行重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設具有不確定性，可能與實際結果有重大差異。在作出估計時，本集團會考慮活躍市場中類似物業的現行價格資料，並使用主要基於各報告期末市況的假設。

本集團估計公平值的主要假設包括參考同一地點及條件類似物業的現行市場租金、適當的資本化率及預期利潤率而作出的估計租值。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，投資物業的賬面值分別為1,863,000,000港元及1,921,600,000港元。

#### 可供銷售物業撥備

本集團的可供銷售物業按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。根據本集團的歷史經驗和標的物的性質，本集團根據現行市況對售價、開發中物業的竣工成本及出售物業將產生的成本作出估計。

倘若竣工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將減少，此可能導致為可供銷售物業作出撥備。該等撥備需要使用估計。倘預期與原來估計不同，則該等估計變動期間的物業賬面值及撥備將相應調整。

#### 商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否減值。此需要估計已分配商譽的現金產生單位的使用價值。於估計使用價值時，本集團須估計該現金產生單位的預期未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於二零二零年十二月三十一日，商譽的賬面值為零(二零一九年：零)。進一步詳情見財務報表附註17。

#### 貿易及其他應收賬款之預期信用損失撥備

本集團採用撥備矩陣計算貿易及其他應收賬款之預期信用損失。撥備率乃基於因就具備類似虧損模式的多個客戶分部進行分組(即地理區域、產品類別、客戶類別以及評級及信用證或其他信貸保險形式的保障範圍)之逾期的日數計算。

撥備矩陣最初基於本集團的過往觀察違約率。本集團將對矩陣進行校準，透過前瞻性資料調整過往信用損失經驗。例如，倘預測經濟狀況(如國內生產總值)預期於未來一年內惡化，並可能導致房地產行業的違約宗數上升，則過往違約率將予調整。於各報告日期，過往觀察違約率將予更新並分析前瞻性估計的變動。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

126

## 4. 主要會計判斷及估計(續)

## 估計不確定因素(續)

## 貿易及其他應收賬款之預期信用損失撥備(續)

對過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信用損失間的相關性評估是一項重要估計。預期信用損失的金額受環境變化及預測經濟狀況所影響。本集團的過往信用損失經驗及對經濟狀況的預測亦或不能代表客戶未來的實際違約。

## 遞延稅項資產

倘有應課稅溢利可動用作抵銷虧損，則會就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。釐定可確認的遞延稅項資產金額需要管理層依據日後應課稅溢利的時間與水平及日後稅務規劃策略作出重大判斷。

## 5. 收益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>其他來源之收益</b>		
香港之投資物業之租金收入總額	<b>36,990</b>	39,179
<b>客戶合約收益</b>		
隨時間確認之中國物業項目管理服務收入	-	5,797
	<b>36,990</b>	44,976

## 6. 分部資料

香港財務報告準則第8號「經營分部」規定，識別經營分部時，應以董事會(為主要營運決策者)定期審閱之本集團各組成部分之內部報告為基礎，以便對各分部進行資源分配及評估各分部之表現。

本集團之經營及可報告分部如下：

- (i) 物業投資－租賃位於香港之投資物業
- (ii) 於中國從事之物業發展
- (iii) 物業項目管理服務－於中國提供物業項目管理服務，該分部已自二零一九年十月起暫停經營

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 127 6. 分部資料(續)

### 分部收益及業績

以下是本集團按可報告分部劃分之收益及業績之分析：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
其他收益來源			
租金收入	36,990	—	36,990
分部收益	36,990	—	36,990
分部業績	27,630	(19,820)	7,810
其他收入淨額			11,882
企業及其他未分配開支			(24,595)
投資物業之公平值淨虧損			(58,600)
出售一間附屬公司之收益			8,431
財務成本			(120,027)
除稅前虧損			(175,099)

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

128

## 6. 分部資料(續)

## 分部收益及業績(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)

	物業投資 千港元	物業項目 管理服務 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
其他收益來源				
– 租金收入	39,179	–	–	39,179
來自客戶合約之收益				
– 隨時間確認	–	5,797	–	5,797
分部收益	39,179	5,797	–	44,976
分部業績	32,541	(2,011)	(215,137)	(184,607)
其他虧損淨額				(26,640)
企業及其他未分配開支				(153,817)
投資物業之公平值淨虧損				(25,100)
分佔聯營公司業績				(234,418)
商譽減值				(349,981)
財務成本				(77,433)
除稅前虧損				(1,051,996)

分部業績指在未分配企業及其他未分配開支、其他收入／(虧損)淨額、投資物業之公平值淨虧損、出售一間附屬公司之收益、分佔聯營公司業績、商譽減值及財務成本下，各分部所產生之溢利／(虧損)。此為就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報之計量基準。

上文所報之收益為來自外部客戶之收益。於報告年度概無分部間銷售。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 129 6. 分部資料(續)

### 分部資產及負債

以下是本集團按可報告經營分部劃分之資產及負債之分析：

於二零二零年十二月三十一日

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
分部資產 未分配*	1,884,898	695,170	2,580,068 324,264
資產總值			2,904,332
分部負債 未分配**	25,624	983,082	1,008,706 1,060,879
負債總額			2,069,585

於二零一九年十二月三十一日(經重列)

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	物業項目 管理服務 千港元	總計 千港元
分部資產 未分配*	1,984,338	702,843	616	2,687,797 138,211
資產總值				2,826,008
分部負債 未分配**	28,148	661,794	—	689,942 1,108,640
負債總額				1,798,582

\* 此包括抵銷分部間應收款項於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之金額分別約為942,820,000港元及939,046,000港元。

\*\* 此包括抵銷分部間應付款項於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之金額分別約為942,820,000港元及939,046,000港元。

為方便監察分部表現及調配各分部間之資源：

- 分類資產不包括現金及現金等價物、按公平值計入損益之金融資產、衍生金融工具以及其他未分配總辦事處及企業資產，原因為該等資產按集團基準管理。
- 分類負債不包括銀行及其他借貸、可換股票據及其應計利息、應付稅項、遞延稅項負債以及其他未分配總辦事處及企業負債，原因為該等負債按集團基準管理。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

130

## 6. 分部資料(續)

## 其他分部資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
投資物業之公平值淨虧損	(58,600)	-	-	(58,600)
可換股票據之衍生金融資產部分之公平值虧損	-	-	(89)	(89)
資本開支*	-	10	11	21
物業、廠房及設備折舊	(940)	(17)	(49)	(1,006)
使用權資產折舊	-	(448)	(1,224)	(1,672)
預期信用損失模式下之減值虧損	-	(7,628)	-	(7,628)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	物業項目 管理服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
投資物業之公平值淨虧損	(25,100)	-	-	-	(25,100)
可換股票據之衍生金融資產部分 之公平值虧損	-	-	-	(639)	(639)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	-	-	-	(28,267)	(28,267)
資本開支*	200	3	-	4,130	4,333
物業、廠房及設備折舊	(924)	(14)	(11)	(49)	(998)
使用權資產折舊	-	(378)	(241)	(856)	(1,475)
預期信用損失模式下之減值虧損	-	(199,557)	(4,151)	(131,035)	(334,743)

\* 資本開支包含物業、廠房及設備以及使用權資產之添置。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 131 6. 分部資料(續)

### 地區資料

下表載列根據物業投資及提供服務之所在地，本集團來自外部客戶之收益按地理位置呈列之資料。有關其非流動資產之資料乃按資產所在地理位置予以分析。

	來自外部客戶之收益	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	36,990	39,179
中國	—	5,797
	<b>36,990</b>	<b>44,976</b>

	非流動資產	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
香港	1,866,290	1,927,089
中國	6,526	6,623
	<b>1,872,816</b>	<b>1,933,712</b>

### 有關主要客戶之資料

於報告年度概無客戶個別貢獻收益10%以上。

## 7. 其他收入／(虧損)淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
銀行利息收入	1,878	2,110
可換股票據之衍生金融資產部分之公平值虧損(附註27)	(89)	(639)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損(附註20)	—	(28,267)
已收租戶賠償	511	—
匯兌收益淨額	8,517	—
政府補助	447	—
雜項收入	618	156
	<b>11,882</b>	<b>(26,640)</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

132

## 8. 經營虧損

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
經營虧損已扣除／(計入)下列各項：		
董事酬金(附註10)	2,031	2,380
其他僱員成本		
薪金及津貼	10,467	11,620
退休福利計劃供款	134	146
社會保障供款	950	1,333
其他實物福利	319	309
	<b>11,870</b>	13,408
僱員成本總額	<b>13,901</b>	15,788
匯兌虧損淨額	—	2,241
核數師酬金		
— 核數服務	3,390	1,500
— 非核數服務	610	—
物業、廠房及設備折舊(附註15)	1,006	998
使用權資產折舊(附註16)	1,672	1,475
預期信用損失模式下之減值虧損	7,628	334,743
並不包括在租賃負債計量之租賃付款(附註16(c))	546	787
投資物業總租金收入	(36,990)	(39,179)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	4,186	3,992
	<b>(32,804)</b>	(35,187)

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 133 9. 財務成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
須於五年內悉數清還之銀行及其他借貸利息	126,591	78,613
租賃負債利息(附註16)	185	190
可換股票據之實際利息開支(附註27)	1,327	1,269
借貸成本總額	128,103	80,072
減：資本化到可供銷售物業之金額	(8,076)	(2,639)
	120,027	77,433

## 10. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露本年度之董事酬金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
袍金	925	1,080
其他酬金：		
基本薪金、津貼及其他福利	1,038	1,251
酌情花紅	15	–
退休福利計劃供款	53	49
	1,106	1,300
	2,031	2,380

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

134

## 10. 董事酬金(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本 薪金、津貼 及其他福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
陳志偉先生(附註(a))	-	-	-	-	-
馬懌林先生(附註(b))	-	-	-	-	-
唐倫飛先生(附註(a))	-	-	-	-	-
黃利梅女士(附註(a))	-	-	-	-	-
范雪瑞先生(附註(c))	-	851	-	9	860
皮敏捷先生(附註(d))	-	187	15	44	246
孫盟先生(附註(e))	-	-	-	-	-
李光女士(附註(e))	-	-	-	-	-
	-	1,038	15	53	1,106
<b>非執行董事</b>					
王鑫先生(附註(f))	-	-	-	-	-
黃強博士(附註(g))	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
劉懷鏡先生	256	-	-	-	256
黃世達先生	256	-	-	-	256
黃偉樑先生(附註(h))	124	-	-	-	124
葉棣謙先生(附註(h))	124	-	-	-	124
洪嘉禧先生(附註(i))	165	-	-	-	165
	925	-	-	-	925
總計	925	1,038	15	53	2,031

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 135 10. 董事酬金(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本 薪金、津貼 及其他福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
范雪瑞先生(附註(c))	—	1,113	—	18	1,131
皮敏捷先生(附註(d))	—	138	—	31	169
孫盟先生(附註(e))	—	—	—	—	—
李光女士(附註(e))	—	—	—	—	—
潘功成先生(附註(j))	—	—	—	—	—
王俊勇先生(附註(k))	—	—	—	—	—
黎慶國先生(附註(l))	—	—	—	—	—
	—	1,251	—	49	1,300
<b>非執行董事</b>					
王鑫先生(附註(f))	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
劉懷鏡先生	360	—	—	—	360
黃世達先生	360	—	—	—	360
洪嘉禧先生(附註(i))	360	—	—	—	360
	1,080	—	—	—	1,080
<b>總計</b>	<b>1,080</b>	<b>1,251</b>	<b>—</b>	<b>49</b>	<b>2,380</b>

附註：

- 陳志偉先生、唐倫飛先生及黃利梅女士於二零二零年五月十三日獲委任為本公司執行董事。
- 馬澤林先生於二零二零年五月十三日獲委任為本公司執行董事，並於二零二一年一月十五日辭任。
- 范雪瑞先生於二零二零年六月十九日退任本公司執行董事。
- 皮敏捷先生於二零一九年九月三十日獲委任為本公司執行董事，並於二零二零年五月十三日退任。
- 孫盟先生及李光女士於二零二零年五月二十七日辭任本公司執行董事。
- 王鑫先生於二零一九年八月二十三日獲委任為本公司非執行董事，並於二零二一年一月六日辭任。
- 黃強博士於二零二零年五月十三日獲委任為本公司非執行董事。
- 黃偉樑先生及葉棣謙先生於二零二零年五月十三日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- 洪嘉禧先生於二零二零年六月十五日辭任本公司獨立非執行董事。
- 潘功成先生於二零一九年六月五日獲委任為本公司執行董事，並於二零一九年九月三十日辭任。
- 王俊勇先生於二零一九年六月五日辭任本公司執行董事。
- 黎慶國先生於二零一九年五月二十二日辭任本公司執行董事。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

136

## 10. 董事酬金(續)

於截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，概無有關董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團概無已付或應付任何董事之酬金以作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

## 11. 五名最高薪酬人士

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士均包括一名董事，有關彼等之酬金詳情載於上文附註10。本公司餘下非董事或主要行政人員之最高薪酬人士於年內之酬金詳情如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪酬、津貼及其他福利	2,739	3,522
退休福利計劃供款	39	45
社會保障供款	59	50
酌情花紅	54	—
	<b>2,891</b>	<b>3,617</b>

非本公司董事之最高薪酬人士之酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
300,001 港元至 500,000 港元	—	1
500,001 港元至 1,000,000 港元	4	2
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	—	1
	<b>4</b>	<b>4</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 137 11. 五名最高薪酬人士(續)

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團概無已付或應付任何五名最高薪酬人士之酬金以作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬人士並無放棄或同意放棄任何酬金。

## 12. 稅項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
<b>即期稅項</b>		
香港		
— 年度撥備	2,498	2,758
— 過往年度撥備不足	—	24
	<b>2,498</b>	2,782
中國		
— 企業所得稅	2,670	135
	<b>5,168</b>	2,917
<b>遞延稅項</b>		
— 於綜合損益及其他全面收入表支銷(附註28)	813	4,598
	<b>5,981</b>	7,515

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

138

## 12. 稅項(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度之香港利得稅撥備按本年度估計應課稅溢利之16.5%(二零一九年:16.5%)計算。根據香港特區政府所引入之兩級稅制,一間於香港註冊成立之間接全資附屬公司獲得8.25%之稅階稅率優惠。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例,中國附屬公司於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之稅率為25%。

以下為適用於除稅前虧損之稅項開支(採用本公司及其大部份附屬公司業務所在司法權區之法定稅率計算)與按實際稅率計算之稅項支出之對賬以及適用稅率與實際稅率之對賬:

	二零二零年		二零一九年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(175,099)		(1,051,996)	
按香港利得稅率16.5%(二零一九年:16.5%)計算之稅項	(28,892)	16.5	(173,579)	16.5
其他司法權區營運所在附屬公司不同稅率之影響	(6,498)	3.7	(2,740)	0.3
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	17,398	(9.9)	10,426	(1.0)
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(60)	-	(1,096)	0.1
聯營公司應佔虧損	-	-	38,679	(3.7)
過往年度撥備不足	-	-	24	-
法定稅務優惠	(215)	0.1	(165)	-
動用先前未確認之稅項虧損	(294)	0.2	(74)	-
未確認稅項虧損及暫時差異	24,542	(14)	136,040	(12.9)
年度稅項	5,981	(3.4)	7,515	(0.7)

## 13. 股息

董事不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一九年:無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 139 14. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<b>(181,080)</b>	(1,059,511)

	二零二零年 千股	二零一九年 千股
--	-------------	-------------

### 股份數目

用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<b>1,125,027</b>	1,125,027
普通股潛在攤薄之影響：		
— 可換股票據	—	—
用作計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<b>1,125,027</b>	1,125,027

截至二零二零年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本公司之尚未行使可換股票據並無計入每股攤薄虧損之計算中，原因是此舉將產生反攤薄效應。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

140

## 15. 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 千港元	傢具、 裝置及設備 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零一九年一月一日	4,563	481	5,044
收購附屬公司(附註34)	—	50	50
添置	200	42	242
匯兌調整	—	(4)	(4)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	4,763	569	5,332
添置	—	21	21
出售	—	(51)	(51)
匯兌調整	—	4	4
於二零二零年十二月三十一日	4,763	543	5,306
<b>累計折舊</b>			
於二零一九年一月一日	1,952	237	2,189
年度撥備(附註8)	901	97	998
匯兌調整	—	(2)	(2)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	2,853	332	3,185
年度撥備(附註8)	918	88	1,006
出售	—	(14)	(14)
匯兌調整	—	2	2
於二零二零年十二月三十一日	3,771	408	4,179
<b>賬面淨值</b>			
於二零二零年十二月三十一日	<b>992</b>	<b>135</b>	<b>1,127</b>
於二零一九年十二月三十一日	1,910	237	2,147

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 141 16. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團就多項於營運中使用之樓宇訂有租賃合約。樓宇租約一般租期為2至4年。

#### (a) 使用權資產

本集團使用權資產之賬面值及年內變動如下：

#### 樓宇

	千港元
<b>成本：</b>	
於二零一九年一月一日	888
收購附屬公司(附註34)	1,403
添置	4,091
提前終止	(700)
匯兌調整	(71)
	5,611
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	5,611
匯兌調整	85
	5,696
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>5,696</b>
<b>累計折舊：</b>	
於二零一九年一月一日	-
年度撥備(附註8)	1,475
提前終止	(240)
匯兌調整	(8)
	1,227
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	1,227
年度撥備(附註8)	1,672
匯兌調整	49
	2,948
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>2,948</b>
<b>賬面淨值</b>	
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>2,748</b>
於二零一九年十二月三十一日	4,384

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

142

## 16. 租賃(續)

## 本集團作為承租人(續)

## (b) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	4,530	888
添置	–	4,091
收購附屬公司(附註34)	–	1,493
租賃負債之利息(附註9)	185	190
租賃付款	(1,877)	(1,597)
提前終止	–	(470)
匯兌調整	35	(65)
於十二月三十一日	2,873	4,530
分析為：		
– 流動	1,747	1,689
– 非流動	1,126	2,841
	2,873	4,530

租賃負債之到期分析於財務報表附註42內披露。

## (c) 於綜合損益及其他全面收入表就租賃所確認之金額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃負債之利息(附註9)	185	190
使用權資產折舊(附註8)	1,672	1,475
有關短期租賃及低價值資產租賃之開支(計入其他經營開支)(附註8)	546	787
於綜合損益及其他全面收入表確認之總額	2,403	2,452

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 143 16. 租賃(續)

### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註18)，包括香港的商業物業。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並規定根據當時市況定期調整租金。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團確認的租金收入為36,990,000港元(二零一九年：39,179,000港元)，詳情載於財務報表附註5。

於二零二零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃與其租戶訂立的未來期間應收的未貼現租賃付款如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	24,091	29,159
第二年至第五年(包括首尾兩年)	11,759	24,071
	<b>35,850</b>	53,230

## 17. 商譽

	千港元
<b>在二零一九年一月一日：</b>	
成本	—
累計減值	—
賬面淨值	—
於二零一九年一月一日之成本，扣除累計減值	—
收購一間附屬公司(附註34)(經重列)	347,675
匯兌調整(經重列)	2,306
年內減值(經重列)	(349,981)
於二零一九年十二月三十一日(經重列)	—
<b>在二零一九年十二月三十一日(經重列)及二零二零年十二月三十一日：</b>	
成本	349,981
累計減值	(349,981)
賬面淨值	—

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

144

## 17. 商譽(續)

## 商譽之減值測試

於二零一九年三月一日，因收購德領(鎮江收購事項－南山淺水灣，或「南山淺水灣」)而產生之商譽為347,675,000港元(附註34)。

商譽被分配至南山淺水灣現金產生單位(「現金產生單位」)進行減值測試。本集團透過比較南山淺水灣現金產生單位之可收回金額與其賬面值，對商譽進行減值測試。就商譽減值審視而言，商譽單位之可收回金額為其公平值減去出售成本(「公平值減去出售成本」)和使用價值(「使用價值」)中之較高者。

南山淺水灣現金產生單位之可收回金額乃根據公平值減去出售成本釐定。計量公平值減去出售成本時，採用假設發展法計量公平值。公平值減去出售成本之計算是基於類似資產之具有約束力之公平交易銷售交易之現有數據或可觀察到之市場價格減去出售該資產之增量成本。

於二零一九年十二月三十一日，南山淺水灣現金產生單位之可收回金額及賬面值分別如下：

	二零一九年 千港元 (經重列)
可收回金額	608,533
賬面值(包括已分配商譽)	958,514

於二零一九年十二月三十一日，本集團已對南山淺水灣現金產生單位計提全額商譽減值撥備349,981,000港元。

## 18. 投資物業

	位於香港之 已落成投資物業 千港元
<b>公平值：</b>	
於二零一九年一月一日	1,946,700
於綜合損益及其他全面收入表確認之公平值虧損	(25,100)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	1,921,600
於綜合損益及其他全面收入表確認之公平值虧損	(58,600)
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>1,863,000</b>

投資物業乃根據經營租賃出租予第三方，進一步詳情摘要載於財務報表附註16。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 145 18. 投資物業(續)

### (a) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於香港		
— 長期租賃	<b>1,863,000</b>	1,921,600

### (b) 抵押投資物業

有關抵押投資物業之詳情載於綜合財務報表附註38。

### (c) 本集團投資物業之公平值計量

於二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值按經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師萊坊資產評估有限公司(二零一九年：萊坊資產評估有限公司)所進行之估值為基礎而釐定。

萊坊資產評估有限公司之負責估值師為香港測量師學會會員，其具備合適資格及對相關位置之物業有近期估值經驗。公平值乃根據(i)銷售比較法(涉及對該物業鄰近地區的可比較物業之銷售交易進行分析)；及(ii)收入資本化法(涉及估計該物業之租金及按適當利率將全數款項資本化以提供資本價值)釐定。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，投資物業之公平值一般根據收入資本化法釐定，並參照按市場所得於相若位置及在類似狀況下同類物業之可比較租金及銷售交易，以評估投資物業之市值。

於各財政年度末，本集團管理層將(i)核實獨立估值報告內之所有主要輸入數據；(ii)評估物業估值相較上一年度估值報告內數據之變動；及(iii)與獨立估值行進行討論。

本集團管理層於各報告日分析第二層及第三層公平值變動。

本集團之政策為於導致轉移之情況出現或環境變化當日確認公平值層級之轉入及轉出。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

146

## 18. 投資物業(續)

## (c) 本集團投資物業之公平值計量(續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業之詳情以及有關公平值層級之資料如下：

	第三層 千港元	公平值 二零二零年 千港元
位於香港之住宅單位	14,000	14,000
位於香港之商業單位	1,849,000	1,849,000
總計	1,863,000	1,863,000

  

	第三層 千港元	公平值 二零一九年 千港元
位於香港之住宅單位	14,600	14,600
位於香港之商業單位	1,907,000	1,907,000
總計	1,921,600	1,921,600

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 147 18. 投資物業(續)

### (c) 本集團投資物業之公平值計量(續)

	公平值		估值技術	重要不可觀察輸入數據	敏感度
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元			
位於香港之投資物業	1,863,000	1,921,600	收入資本化法	經計及資本化租金、收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為2.1%至3.4%(二零一九年：每年2.0%至3.3%)。	資本化比率越高，公平值越低。
				經計及位置之不同及可比較物業與本物業之個別因素(例如臨路及大小)之市場月租。	所用之市場租金顯著上升將導致公平值顯著上升，反之亦然。

已竣工商業物業公平值以收入資本化方法釐定，其中考慮現有租賃產生的及／或在現有市場上可實現的物業租金收入淨額，並適當考慮租賃的可轉換收益潛力，然後將其資本化，以適當的資本化率釐定公平值。適時參考相關市場中可供比較的銷售交易。

復歸收益率為計及潛在租金收入之資本化、物業性質及當前市況之收益率。每平方呎市場租金為計及相關物業之直接可資比較市場交易之市場租金。

於估計投資物業之公平值時，投資物業可獲得最高價值及最佳用途為其目前用途。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

148

## 18. 投資物業(續)

## (c) 本集團投資物業之公平值計量(續)

分類至公平值層級第三級的公平值計量對賬：

	位於香港 之住宅物業 千港元	位於香港 之商業物業 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日之賬面值	14,700	1,932,000	1,946,700
公平值變動	(100)	(25,000)	(25,100)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日之賬面值	14,600	1,907,000	1,921,600
公平值變動	(600)	(58,000)	(58,600)
於二零二零年十二月三十一日之賬面值	<b>14,000</b>	<b>1,849,000</b>	<b>1,863,000</b>

## 19. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
期初結餘	-	-
收購成本	-	246,114
分佔聯營公司業績	-	(234,418)
匯兌調整	-	(11,696)
	-	-
應收聯營公司款項	<b>57,637</b>	54,154
信用損失撥備	<b>(57,637)</b>	(54,154)
	-	-

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 149 19. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團聯營公司之詳情如下：

名稱	所持之 已發行股份詳情	註冊及經營地點	本集團應佔 擁有權權益 百分比 二零一九年	主要業務
----	----------------	---------	--------------------------------	------

頤泰國際(英屬維爾京群島) 控股有限公司	普通股	英屬處女群島	49%	投資控股
-------------------------	-----	--------	-----	------

於二零一九年二月四日，本公司之間接全資附屬公司 Agile Scene 與三盛(英屬維爾京群島)訂立買賣協議，據此，Agile Scene 同意購買，而三盛(英屬維爾京群島)亦同意出售頤泰之49%股權，現金代價為約人民幣255,600,000元(相當於約299,000,000港元)。頤泰為一間投資控股公司，其間接持有金華銘瑞房地產開發有限公司(「金華銘瑞」)(為一間於中國浙江省金華市從事物業發展業務之公司)之99%實益股權。有關收購已於二零一九年四月二日完成。

頤泰被視為本集團之重要聯營公司及採用權益法入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

150

## 19. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項(續)

下表說明有關頤泰之財務資料概要(已就會計政策之任何差異作出調整)並與綜合財務報表之賬面值的對賬:

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
流動資產	1,523,003	2,173,142
非流動資產, 不包括商譽	119,252	630
收購聯營公司之商譽	-	-
流動負債	(1,866,683)	(2,250,869)
負債淨額	(224,428)	(77,097)
負債淨額, 不包括商譽	(224,428)	(77,097)
聯營公司擁有人應佔權益	(222,184)	(76,326)
非控股權益	(2,244)	(771)
本集團於聯營公司之權益的對賬:		
本集團擁有權之比例	49%	49%
本集團分佔聯營公司負債淨額, 不包括商譽	-	-
收購之商譽	-	-
投資之賬面值	-	-

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
收入	962,821	-
年度虧損	(134,746)	(603,880)
其他全面虧損	(12,585)	(6,212)
年度全面虧損總額	(147,331)	(610,092)

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 151 19. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項(續)

由於分佔聯營公司之虧損超過本集團在該聯營公司之權益，且本集團並無義務再承擔更多虧損，因此本集團已停止確認其分佔聯營公司之虧損。本集團未確認分佔該聯營公司虧損之本年度及累計金額分別為71,470,000港元(二零一九年：37,400,000港元)及108,870,000港元(二零一九年：37,400,000港元)。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，應收聯營公司款項分別為約57,637,000港元及54,154,000港元。本集團董事認為，應收頤泰的應收款項的可收回性極低，預期信用損失分別為57,637,000港元及54,154,000港元，詳情載於附註2.2(iii)(a)。

## 20. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
非上市股本投資(附註)	<b>5,941</b>	5,581

附註：

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之間接全資附屬公司舟山銘泰以有限合夥人身份訂立有限合夥協議(「有限合夥協議」)以進行認購。該投資實體主要從事投資管理及股本投資。舟山銘泰為該投資實體之有限合夥人，對該投資實體之營運及融資決策並無控制權或重大影響力。

於二零二零年十二月三十一日，按公平值計入損益之金融資產之公平值為人民幣5,000,000元(相當於約5,941,000港元)(二零一九年：人民幣5,000,000元(相當於約5,581,000港元))。於二零一九年十二月三十一日，按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損人民幣24,840,000元(相當於約28,267,000港元)已於綜合損益及其他全面收入表確認。按公平值計入損益之金融資產於二零一九年十二月三十一日之公平值已經重列，詳情載於附註2.2(iii)(b)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

152

## 21. 可供銷售物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
發展中物業(附註(a))	602,919	432,440
已竣工物業(附註(b))	25,453	23,914
	<b>628,372</b>	<b>456,354</b>

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，賬面總值約602,919,000港元(二零一九年：約432,440,000港元)之發展中物業已抵押予中國一間金融機構，作為本集團其他借貸之抵押品。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，賬面總值約22,468,000港元(二零一九年：約21,110,000港元)之若干已竣工物業已抵押予中國一間金融機構，作為獨立第三方提供之借貸之抵押品。
- (c) 發展中物業之價值於各報告期末評估。當賬面值超逾可收回金額(即其公平值減出售成本)時，則存在減值。計量公平值減出售成本時，按以公平基準就類似資產進行具有約束力的銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產的增量成本得出。並無就截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度確認減值虧損。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 153 22. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
應收租金(附註(i))	4,547	1,247
應收物業項目管理服務賬款(附註(ii))	594	559
	<b>5,141</b>	1,806
減：信用損失撥備(附註(iii))	(1)	(1)
	<b>5,140</b>	1,805
融資安排之保證金(附註(iv))	825	5,006
收購土地之已付按金(附註(v))	—	194,010
其他應收賬款、按金及預付款項，扣除信用損失撥備(附註(vi))	37,850	28,421
	<b>43,815</b>	229,242

(i) 有關款項為租賃投資物業之應收租金。

本集團設有既定及有限制信貸政策以評估各交易對手或租戶之信貸質素。本集團亦密切監察收款情況，以將與該等應收租金有關之任何信貸風險減至最低。

本集團應收租金之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
0至30日	1,319	559
31至60日	1,402	473
61至90日	95	214
91至180日	1,683	1
181至365日	48	—
	<b>4,547</b>	1,247

已逾期但並無減值之應收租金與若干與本集團有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，管理層認為無須就該等結餘作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

154

## 22. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

- (ii) 項目管理費須於每個季度結束時起計12日內支付。按發票日期呈列之本集團應收物業項目管理服務賬款(扣除信用損失撥備)之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
61至90日	-	403
91至180日	-	155
超過365日	593	-
	<b>593</b>	<b>558</b>

- (iii) 貿易應收賬款之信用損失撥備變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
於一月一日	1	-
減值虧損淨額(附註8)	-	4,151
因無法收回而撇銷之金額	-	(4,072)
匯兌調整	-	(78)
於十二月三十一日	<b>1</b>	<b>1</b>

- (iv) 有關款項乃存入一間金融機構，以作為本集團其他借貸之保證金。有關保證金將於相應之其他借貸最後一次還款時退還予本集團。
- (v) 此款項乃就以現金代價人民幣347,580,000元(相當於約388,019,000港元)收購位於中國浙江省杭州市臨安區之一幅土地(「**臨安土地**」)所支付予杭州市規劃和自然資源局臨安分局之按金。臨安土地將用於物業開發。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 155 22. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

(vi) 此款項代表以下其他應收賬款、按金及預付款項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
預付款項	938	2,274
按金及其他應收款項	308,872	286,877
預付稅項	23,825	9,605
	<b>333,635</b>	298,756
減：信用損失撥備	<b>(295,785)</b>	(270,335)
	<b>37,850</b>	28,421

其他應收賬款、按金及預付款項之信用損失撥備變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
於一月一日	270,335	—
減值虧損淨額(附註8)	7,627	275,573
因無法收回而撇銷之金額	—	—
匯兌調整	17,823	(5,238)
於十二月三十一日	<b>295,785</b>	270,335

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

156

## 23. 現金及銀行結餘

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括現金及銀行結餘。綜合現金流量表所示報告期間結束時之現金及現金等價物與綜合財務狀況表中之相關項目對賬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
現金及銀行結餘	356,144	105,947
定期存款	-	100,000
現金及現金等價物	356,144	205,947

現金及銀行結餘包括由本集團持有之現金，以及按每年介乎0.001%至1.2%（二零一九年：0.01%至2.40%）之當前市場利率計息且原到期日為三個月或以下之銀行結餘。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘包括以人民幣計值之貨幣約248,749,000港元（二零一九年：約22,133,000港元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而根據中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲准進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

## 24. 貿易及其他應付賬款、按金及應計開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
貿易應付賬款(附註(a))	118,895	62,951
已收租務按金	11,096	11,851
合約負債(附註(b))	148,892	40,891
其他應付賬款及應計開支(附註(c))	167,327	62,969
	446,210	178,662
已收預付租金	607	295
	446,817	178,957
減：其他應付賬款及按金之非即期部分	(6,010)	(7,494)
	440,807	171,463

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 157 24. 貿易及其他應付賬款、按金及應計開支(續)

附註：

(a) 按發票日期呈列之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
0至30日	68,244	55,024
31至90日	1,733	1,896
91至180日	3,474	2,659
181至365日	13,500	2,709
超過365日	31,944	663
	<b>118,895</b>	<b>62,951</b>

(b) 合約負債來自於報告期末所收取之預售物業所得款項。

(c) 此款項包括應付上海愛建信托有限公司(「上海愛建」)之利息及銀行貸款共計約96,645,000港元(二零一九年：4,764,000港元)，以及應付前關連公司款項約1,129,000港元(二零一九年：1,065,000港元)。

## 25. 銀行及其他借貸

	二零二零年			二零一九年(經重列)		
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元
<b>流動</b>						
銀行貸款 – 有抵押	香港銀行同業 拆息加1.5% 至2%	應要求	997,121	香港銀行同業 拆息加1.5% 至2%	應要求	1,040,371
其他借貸 – 有抵押	8%至23%	應要求	607,721	8%至23%	二零二零年	550,569
			<b>1,604,842</b>			<b>1,590,940</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

158

## 25. 銀行及其他借貸(續)

上述銀行及其他借貸之賬面值須於下列期間償還：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
應要求或於一年內 減：列作流動項下而於一年內到期之款項	1,604,842 (1,604,842)	1,590,940 (1,590,940)
列作非流動負債之款項	-	-

銀行及其他借貸以本集團資產作抵押，詳情載於綜合財務報表附註38。

本集團之資產抵押及企業擔保之詳情分別載於綜合財務報表附註45。

## 26. 衍生金融工具

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動資產： 可換股票據之衍生金融資產部分(附註27)	-	89

## 27. 可換股票據

於二零一五年十二月七日(「**發行日期**」)，本公司發行總額125,000,000港元之1.68%可換股票據，並已參考獨立財務估值師邦盟匯駿評估有限公司確認其賬面值為公平值。可換股票據持有人有權於可換股票據發行日期至其以下結算日期任何時間將可換股票據轉換為本公司普通股：(i)發行日期起計第五週年或(ii)倘當天非營業日，則為緊隨發行日期起計第五週年後之第一個營業日(「**到期日**」)，換股價為每份可換股票據每股0.934港元。自二零一七年八月二十四日(即緊隨釐定收取截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息權利之記錄日期後之日期)起，根據可換股票據之條款及條件，可換股票據之換股價調整至每股換股股份0.802港元。倘可換股票據尚未獲轉換，則本公司將於到期日按以下總額贖回：(i)其於到期日之尚未償還本金額；及(ii)直至到期日(包括該日)止所有累計利息。本公司將於到期日支付按1.68%計算之利息。

本公司有權贖回票據持有人所持之全部或部分可換股票據(倘贖回部分，則所贖回可換股票據之本金總額須最少為3,000,000港元或以上)，金額相等於下列總和：(a)須予贖回由該票據持有人所持之可換股票據本金總額(「**贖回本金**」)；及(b)直至贖回當日(包括該日)止其所有累計利息，時間為於發行日期起一個月或之後任何時，方式為透過於提早贖回日期前不少於五個營業日向該票據持有人發出載列贖回本金、贖回金額及提早贖回日期之贖回通知。贖回選擇權衍生工具按公平值計量，相關公平值變動於損益中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 159 27. 可換股票據(續)

可換股票據包含三部分：負債部分、權益部分及贖回選擇權衍生工具(乃分類為衍生工具金融資產部分)。權益部分乃於「可換股票據權益儲備」項下權益中呈列。贖回選擇權衍生工具則按公平值計量，其公平值之變動於損益中確認。負債部分之實際利率為每年13.73%。

計算可換股票據贖回選擇權衍生工具部分之公平值所使用之主要輸入數據如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
無風險利率	1.85%
預計期限	0.94年
預期波幅	62.07%
預期股息收益率	0%

年內，可換股票據之負債部分、權益部分及贖回選擇權衍生工具部分之變動載列如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	贖回選擇權 衍生工具部分 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	8,761	5,619	(728)	13,652
扣除實際利息(附註9)	1,269	-	-	1,269
應付利息	(185)	-	-	(185)
可換股票據之衍生金融資產部分之 公平值變動(附註7)	-	-	639	639
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	9,845	5,619	(89)	15,375
扣除實際利息(附註9)	1,327	-	-	1,327
應付利息	(172)	-	-	(172)
可換股票據之衍生金融資產部分之 公平值變動(附註7)	-	-	89	89
贖回到期的可換股票據	(11,000)	(5,619)	-	(16,619)
於二零二零年十二月三十一日	-	-	-	-

於二零一九年十二月三十一日，可換股票據之尚未償還本金額為11,000,000港元。

於二零二零年十二月七日(可換股票據之到期日)，本公司已贖回尚未獲轉換之可換股票據。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

160

## 28. 遞延稅項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
遞延稅項負債	<b>(11,839)</b>	(11,026)

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債部分及年內變動如下：

	遞延稅項負債			遞延稅項資產		
	折舊撥備 超出相關 折舊之部份 千港元	可換股票據 千港元	總計 千港元	稅項虧損 千港元	預期信用 損失撥備 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	(10,302)	(369)	(10,671)	-	-	-
收購附屬公司(附註34)	-	-	-	4,370	-	4,370
於綜合損益及其他全面收入表 (扣除)/計入(附註12)	(534)	179	(355)	(4,243)	-	(4,243)
匯兌調整	-	-	-	(127)	-	(127)
於二零一九年十二月三十一日(經重列)及 二零二零年一月一日	(10,836)	(190)	(11,026)	-	-	-
於綜合損益及其他全面收入表 (扣除)/計入(附註12)	(1,003)	190	(813)	-	-	-
匯兌調整	-	-	-	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日	<b>(11,839)</b>	-	<b>(11,839)</b>	-	-	-

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約64,963,000港元(二零一九年：約82,803,000港元)可用以抵銷未來溢利。由於未來溢利來源乃不可預測，故並無確認遞延稅項資產。於未確認之稅項虧損中，約35,676,000港元(二零一九年：約25,313,000港元)虧損將於二零二五年屆滿。其他虧損可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日之後產生的盈利。如中國內地與外國投資者所在司法權區之間訂有稅收協議，則按較低預扣稅稅率繳納。因此，本集團須就該等於中國內地成立的附屬公司就其二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。於二零二零年十二月三十一日，由於在中國內地成立的本集團附屬公司處於累計虧損水平，因此並無就預扣稅確認遞延稅項。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 161 29. 股本

	股份數目		金額	
	二零二零年 千股	二零一九年 千股	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定：				
每股面值0.10港元之普通股				
於一月一日及十二月三十一日	<b>2,000,000</b>	2,000,000	<b>200,000</b>	200,000
已發行及繳足：				
於一月一日及十二月三十一日	<b>1,125,027</b>	1,125,027	<b>112,502</b>	112,502

## 30. 儲備

本集團於本年度及上年度之儲備數額及相關變動載於本年報第84頁之綜合權益變動表。

### 特別儲備

特別儲備指以附屬公司之股份面值超逾於二零零零年四月本集團重組時與本公司已發行之股份面值交換之差額，抵銷所收購之附屬公司之股份溢價。

### 匯兌儲備

匯兌儲備指由換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備按附註3列載之會計政策處理。

### 可換股票據權益儲備

可換股票據權益儲備指本公司發行之可換股票據之權益部分(轉換權利)。由於並無轉換可換股票據，可換股票據權益儲備已重新分類至其他儲備。

### 股東注資

股東注資指從一名前控股股東吳鎮科先生收購一間間接全資附屬公司Uptodate之折讓金額約233,606,000港元之總和。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

162

## 31. 資本承擔

於報告期間結束時，本集團擁有以下重大資本承擔：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
已訂約，但未作撥備：		
分類為可供銷售物業之發展中物業建築及土地發展支出	383,234	382,766
收購一幅土地之代價	—	194,010
向有限合夥出資(附註20)	44,556	41,863
	<b>427,790</b>	<b>618,639</b>

## 32. 股份付款交易

本公司已於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會上採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，有關計劃已獲本公司股東批准。購股權計劃於二零一三年九月三日獲採納而購股權計劃之有效期不得超過10年。

購股權計劃之主要目的為鼓勵對本集團作出貢獻之參與者(定義包括但不限於(a)任何僱員；(b)本集團任何成員公司之商品或服務供應商；(c)本集團任何客戶；及(d)本公司及／或本集團任何成員公司之任何董事或獨立非執行董事及／或股東)，及令本集團能聘請及留任能幹僱員。

於本公司採納購股權計劃時，根據購股權計劃以及本公司採納之任何其他股份期權計劃，本公司將予授出之所有購股權於行使後可予發行之股份總數，不得超過本公司於股東批准購股權計劃日期之已發行股份總數之10%。本公司可透過於股東大會上向股東提呈普通決議案更新該限額，惟有關限額經更新後不可超過本公司於股東批准日期當時之已發行股份總數之10%。有鑒於此，根據購股權計劃及本公司任何其他股份期權計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權於行使後可予發行之股份上限不得超過本公司不時已發行股份總數之30%。

除非獲本公司股東於股東大會上批准，否則於任何12個月期間直至進一步授出日期(包括該日)行使根據購股權計劃及本公司任何其他股份期權計劃向任何合資格人士已授出及將予授出之購股權(不論是否已行使、註銷或未行使)後，已發行及將予發行之本公司股份總數不得超過本公司不時已發行股份總數之1%。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 163 32. 股份付款交易(續)

計劃授權上限經過股東於二零一八年八月二十四日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案而獲更新及重續。本公司於二零一八年八月二十四日之已發行股份總數為1,125,027,072股，因此於行使所有根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之購股權時所允許發行之股份數目上限不得超過112,502,707股股份，相當於本公司於二零一八年八月二十四日已發行股份總數之10%。

所授出之購股權須於授出日期起計28日或本公司董事會可能認為合適之該等較長或較短期間內獲接納。購股權可由各承授人於董事會所釐定並通知之期間至授出日期起計第十週年期間內隨時行使。行使價由本公司董事會釐定並將不低於下列三者中之最高者：

- (a) 股份於購股權授出日期之收市價；
- (b) 股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及
- (c) 股份之面值。

於二零二零年及二零一九年一月一日財政年度開始時，並無尚未行使之購股權。於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度根據購股權計劃已授予本公司董事、僱員及其他合資格參與者之購股權並無發生任何變動。於二零二零年十二月三十一日，於購股權計劃項下並無尚未行使之購股權。

## 33. 退休福利計劃

本集團為全部香港合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金」)。該計劃之資產與本集團之資產分開並由受託人控制之基金持有。本集團為各僱員以1,500港元或有關薪金之5%之較低者向該計劃作出供款，而該供款額與僱員供款額相同。

中國僱員均為中國政府運作之國家管理退休福利計劃之成員。本公司於中國經營之附屬公司須按薪金若干百分比對退休福利計劃供款，以資助有關福利。本集團就有關計劃承擔之唯一責任乃根據計劃作出所需供款。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團對上述退休福利計劃作出之供款總額約1,136,000港元(二零一九年：約1,528,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

164

## 34. 業務合併

於二零一八年十二月九日，Agile Scene 與三盛(英屬維爾京群島)訂立買賣協議，據此，Agile Scene 同意購買，而三盛(英屬維爾京群島)亦同意出售德領之全部已發行股本，現金代價為人民幣194,900,000元(相當於約229,787,000港元)。德領為一間投資控股公司，其間接持有鎮江天工，一間於中國江蘇省鎮江市從物業發展業務之公司之100%股權。有關收購已於二零一九年三月一日完成，而德領亦已成為本公司之間接全資附屬公司。

德領於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備(附註15)	50
使用權資產(附註16)	1,403
遞延稅項資產(附註28)	4,370
可供銷售物業	358,069
其他應收賬款、按金及預付款項	21,233
現金及銀行結餘	428
貿易及其他應付賬款、按金及應計開支	(28,075)
租賃負債(附註16)	(1,493)
應付關連公司款項	(172,290)
應付前關連方款項	(6,046)
應付利息	(5,630)
其他借貸	(291,218)
匯兌調整	1,311
總可識別資產淨值(按公平值)	(117,888)
收購之商譽(附註17)	347,675
支付方式：	
現金代價	229,787

可供銷售物業於收購日期之公平值為358,069,000港元。概無已確認商譽為預期可作扣減所得稅之用。

有關收購附屬公司之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(229,787)
所獲得之現金及銀行結餘	428
現金及現金等價物之流出淨額	(229,359)

自收購以來，德領對本集團的收益貢獻為零，對截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合溢利貢獻為24,141,000港元虧損。

倘若合併在截至二零一九年十二月三十一日止年度的年初進行，本集團持續經營業務的收益及本集團該年度的虧損將分別為44,976,000港元及1,069,815,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 165 35. 出售一間附屬公司

於二零二零年四月七日，本集團與東投地產訂立有條件買賣協議（「該協議」），據此，本集團有條件同意出售而東投地產亦有條件同意購買銷售權益，即杭州銘倫之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任（包括但不限於收取杭州銘倫結欠本集團之全部股東貸款人民幣23,861,000元還款之權利），代價為人民幣177,270,000元（相當於約193,200,000港元）。

於二零二零年六月三十日，該協議已終止，且本集團及東投地產仍有意合作，並繼續進行有關出售杭州銘倫之交易，彼等連同東望項目管理公司於二零二零年六月三十日訂立新出售協議。

根據新出售協議，本集團有條件同意出售而東望項目管理公司亦有條件同意購買銷售權益，此即杭州銘倫之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任（包括但不限於償還杭州銘倫結欠本集團之全部股東貸款人民幣23,861,000元之責任），代價為人民幣180,248,710元（相當於約201,894,000港元）。

### 所出售資產淨值：

	千港元
可供銷售物業	401,002
現金及銀行結餘	829
其他應付賬款	(208,336)
	<hr/>
	193,495
出售一間附屬公司的收益	8,431
匯兌調整	(32)
	<hr/>
	201,894

### 支付方式：

現金	201,894
----	---------

有關出售一間附屬公司的現金及現金等價物的流入淨額分析如下：

現金代價	201,894
所出售現金及銀行結餘	(829)
	<hr/>
有關出售一間附屬公司的現金及現金等價物的流入淨額	201,065

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

166

## 36. 綜合現金流量表附註

## (a) 主要非現金交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就使用租賃物業訂立新的租賃協議，為期3年。於租賃開始時，本集團確認使用權資產約4,091,000 港元及租賃負債4,091,000 港元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司於到期日贖回尚未轉換的可換股票據。約5,619,000 港元的可換股票據權益儲備已撥入其他儲備。

## (b) 融資活動所產生之本集團負債變動：

二零二零年

	租賃負債 千港元 (附註16)	銀行及 其他借貸 千港元 (附註25)	可換股票據 千港元 (附註27)	應付前關連 公司款項 千港元 (附註24(c))	總計 千港元
於二零二零年一月一日	4,530	1,590,940	9,845	1,065	1,606,380
融資現金流量之變動：					
籌集之新銀行／其他借貸	–	23,443	–	–	23,443
償還銀行借貸	–	(41,910)	–	–	(41,910)
支付租賃負債	(1,877)	–	–	–	(1,877)
償還可換股票據	–	–	(11,000)	–	(11,000)
融資現金流量之變動總額	(1,877)	(18,467)	(11,000)	–	(31,344)
其他變動：					
利息開支	185	126,591	1,327	–	128,103
分類為經營現金流量的已付利息	–	(34,710)	–	–	(34,710)
轉撥至其他應付賬款	–	(91,881)	(172)	–	(92,053)
匯兌調整	35	32,369	–	64	32,468
其他變動總額	220	32,369	1,155	64	33,808
於二零二零年十二月三十一日	2,873	1,604,842	–	1,129	1,608,844

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 167 36. 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 融資活動所產生之本集團負債變動：(續)

二零一九年(經重列)

	租賃負債 千港元 (附註16)	銀行及 其他借貸 千港元 (附註25)	可換股票據 千港元 (附註27)	應付前關連 公司款項 千港元 (附註24(c))	總計 千港元
於二零一九年一月一日	888	839,870	8,761	—	849,519
融資現金流量之變動：					
籌集之新銀行／其他借貸	—	544,469	—	—	544,469
償還銀行借貸	—	(67,620)	—	—	(67,620)
關連方墊款	—	—	—	125,795	125,795
向關連方付款	—	—	—	(291,943)	(291,943)
支付租賃負債	(1,597)	—	—	—	(1,597)
融資現金流量之變動總額	(1,597)	476,849	—	(166,148)	309,104
其他變動：					
收購附屬公司(附註34)	1,493	291,218	—	172,290	465,001
利息開支	190	78,613	1,269	—	80,072
分類為經營現金流量的已付利息	—	(76,804)	—	—	(76,804)
轉撥至其他應付賬款	—	(1,809)	—	—	(1,809)
年內終止租賃	(470)	—	—	—	(470)
修訂租賃	4,091	—	—	—	4,091
轉撥至其他應付賬款	—	—	(185)	—	(185)
匯兌調整	(65)	(16,997)	—	(5,077)	(22,139)
其他變動總額	5,239	274,221	1,084	167,213	447,757
於二零一九年十二月三十一日	4,530	1,590,940	9,845	1,065	1,606,380

## 37. 重大關連方交易

於二零二零年度，控股股東變更為中國信達(香港)。就此而言，於二零一九年十二月三十一日，與前控股股東所控制之各方相關之交易及未償還結餘於二零二零年內不再為重大關連方交易。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團應付其最終控股公司(中國信達(香港))之未償還結餘為50,000,000港元(二零一九年：50,000,000港元)。該結餘為有擔保及有抵押，年利率為8%。該結餘並無固定還款期限。

除上述與關連方之結餘及本報告其他地方披露之結餘外，於二零二零年底，本集團與關連方並無重大未償還結餘。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

168

## 38. 抵押資產

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (1) 賬面值合共 1,863,000,000 港元(二零一九年：1,921,600,000 港元)之香港投資物業，作為本集團獲得銀行及若干其他借貸之擔保；
- (2) 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自之銀行借貸之擔保；
- (3) 本集團持有之投資物業之租金轉讓契據；
- (4) 賬面值合共約 602,919,000 港元(二零一九年：約 432,440,000 港元)之可供銷售發展中物業及一間附屬公司之全部股權，作為獲得上海愛建所提供之其他借貸人民幣 469,400,000 元(相當於約 557,721,000 港元)之抵押；
- (5) 賬面值合共約 22,468,000 港元(二零一九年：約 21,110,000 港元)之可供銷售物業－已竣工物業，其已抵押予中國一間金融機構，作為獨立第三方借貸之抵押品；及
- (6) 若干附屬公司之全部股權押記，作為本公司獲得一間金融機構－中國信達(香港)提供其他借貸 50,000,000 港元(二零一九年：50,000,000 港元)之抵押。

## 39. 或然負債

於各報告期末，未於綜合財務報表撥備之或然負債如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就向本集團物業買方提供融資而向銀行提供之擔保－買方提取之金額	24,634	16,901

本集團就若干銀行向本集團可供銷售物業買方授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買方拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還按揭本金及違約買方所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘該等買方拖欠按揭還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並透過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買方獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買方接管相關物業後的一至兩年內取得。

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就向本集團可供銷售物業買方授出的按揭融資提供的擔保並未產生任何重大損失。本公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 169 40. 報告期後事項

### (a) 行使有關德領全部權益之認沽期權的最新情況

於二零二一年二月十九日，三盛(英屬維爾京群島)或上海三盛房地產(集團)有限責任公司均無清償根據認沽期權之條款之代價。

本公司將(i)對賣方及擔保人採取法律行動；及(ii)考慮以其他途徑出售德領及其附屬公司(「德領集團」)，包括但不限於以公開招標之方式出售。在此等情況下，倘若向第三方出售德領集團所得之款項低於代價，本公司將向賣方及擔保人尋求收回差額。詳情請參閱本公司日期分別為二零二一年一月六日及二零二一年二月十九日之公佈。

### (b) 重續貸款融資

於二零二零年五月二十日，本公司收到來自上海愛建之通知，分別告知上海岳信及鎮江天工(其中包括)合計要求償還貸款融資(包括未償還本金、應計利息及應付罰息)。誠如本公司日期為二零二一年一月二十七日之公佈所披露，上海岳信、鎮江天工、舟山銘泰與上海愛建訂立重續協議，據此，上海愛建同意重續貸款融資，使貸款融資之最終到期日延長至二零二二年二月十三日。

### (c) 違反與恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)融資有關的契諾及恒生銀行可能免除相關規定

於二零二一年二月五日，本公司三間附屬公司(即峰麗、順龍及益輝，連同峰麗及順龍統稱為「該等借款人」)及各為「借款人」均收到恒生銀行(透過其律師)發出之函件(「該函件」)，當中提及相關借款人違反財務契諾(指本公司(作為彼等各自之擔保人)之綜合有形淨值低於2,000,000,000港元之最低要求)(「違約情況」)。

於二零二一年三月十八日，該等借款人分別收到恒生銀行(通過其律師)對彼等各自提出免除有關違約情況之規定的要求所給予之回覆。恒生銀行告知該等借款人，待(其中包括)該等借款人(i)符合該等免除條件(有關條件已作修訂，據此該公佈所披露之該等免除條件所述將支付之法律費用將增加至45,000港元)；及(ii)於二零二一年六月三十日或之前向恒生銀行提供令人信納之憑證，恒生銀行擬免除有關違約情況之規定。詳情請參閱本公司日期為二零二一年二月五日及二零二一年三月十八日之公佈。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

170

## 41. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團各實體將可按持續經營方式繼續經營，同時為股東提供最大回報以及為其他持份者帶來利益，並且維持最佳資本架構以減少資金成本。

本集團之資本架構由債務（包括銀行及其他借貸及可換股票據）、現金及銀行結餘及本公司權益持有人應佔權益組成。

本集團之風險管理包括主動定期檢討資本架構。作為此項檢討之一環，管理層會考慮資本成本及與各類別資本有關之風險。

於報告期間結束時之資產負債比率（以總負債除以總資產計算）如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
總資產	2,904,332	2,826,008
總負債	2,069,585	1,798,582
資產負債比率	71.3%	63.6%

## 42. 金融風險管理

於本集團一般業務過程中，本集團金融工具所產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。該等風險受本集團財務管理政策及下述慣例所限制。一般而言，本集團於其風險管理方面採取保守策略。

## (i) 信貸風險

本集團承受來自其現金及現金等價物、貿易及其他應收賬款及按金以及應收聯營公司款項之信貸風險。管理層備有信貸政策，並會持續監察該等信貸風險。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂之簡化方式計提預期信用損失之撥備，有關方式容許就所有貿易應收賬款採用存續期預期信用損失撥備。為計量有關之預期信用損失，貿易應收賬款已根據共同信貸風險特性歸納。本集團已進行歷史分析，並識別出經濟變量信貸風險及預期信用損失。

**應收租金**

為盡量減低信貸風險，本集團管理層在接受任何新租戶前會對潛在租戶之信貸質素進行內部評估，且並無為租戶提供信貸期。此外，本集團審閱各項債務各自於報告期末之可收回金額，以確保為無法收回之金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已顯著減少。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 171 42. 金融風險管理(續)

### (i) 信貸風險(續)

#### 應收租金(續)

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團個別評估各項應收租金之預期信用損失。餘下之應收租金並無計提減值撥備，原因是基於過往信用損失往績及已向有關租戶收取租賃按金，該等應收賬款之違約概率偏低，並顯著削減違約損失率及違約風險敞口。本公司董事亦已考慮合理、有依據且毋須付出過多成本或精力就可取得之資料(包括過往數據及前瞻性資料，如(但不限於)後續結算資料)，斷定信貸風險並無顯著增加。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團之信貸風險並無過度集中，相關風險已分散於多名對手方及客戶。本集團於貿易及其他應收賬款所產生之信貸風險之進一步定量披露載於附註22。

#### 應收物業項目管理服務賬款

於報告期間結束時及於二零二零年十二月三十一日，應收物業項目管理服務賬款由一名客戶(二零一九年：一名客戶)貢獻。該客戶位於中國。

董事已根據過往結算紀錄、過往經驗及已知的前瞻性資料就應收賬款之可收回性進行定期集體評估及個別評估。

#### 其他應收賬款及按金

就其他應收賬款及按金而言，本集團已按存續期預期虧損法評估該等應收賬款之預期信用損失，並就此確認減值虧損約295,785,000港元(二零一九年：約270,335,000港元)。本集團定期對該等結餘進行減值評估。於釐定其他應收賬款及按金之預期信用損失時，本集團已計及交易對手之財務狀況、交易對手經營所在行業、其已知最近期經營業績，以及毋須付出過多成本或精力就可取得之前瞻性資料。

#### 應收聯營公司款項

就應收聯營公司款項而言，本集團根據香港財務報告準則第9號之預期信用損失模式估計預期信用損失。在評估應收聯營公司款項之信貸風險是否自初步確認以來顯著增加，本集團認為當借貸人不大可能向本集團支付其全數信貸負債時，且本集團無法作出如變賣抵押品(如有)之追索行動，則屬發生違約事件。已作出約57,637,000港元(二零一九年：約54,154,000港元)之減值虧損。本集團會考慮所有合理及有依據且毋須付出過多成本或精力就可取得之定量及定性資料，包括過往經驗及前瞻性資料。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

172

## 42. 金融風險管理(續)

## (i) 信貸風險(續)

*現金及銀行結餘*

銀行結餘之信貸風險有限原因是有關款項存放於獲國際信貸評級機構評定為具優質信貸評級及具信譽之銀行。本集團參照由外部信貸評級機構所發佈之各個信貸評級之違約概率及違約損失率資料，以評估銀行結餘之12個月預期信用損失。按平均損失率計算，銀行結餘之12個月預期信用損失被視為微不足道。

除存放於多家擁有優質信貸評級之銀行之流動資金出現信貸風險集中之情況及除於財務報表其他章節所披露外，本集團並無任何其他顯著之信貸風險集中情況。

*最大風險敞口及年末所處階段*

下表顯示根據本集團信貸政策之信貸質量及最大信貸風險敞口。所呈列之金額為金融資產之賬面總值。

於二零二零年 十二月三十一日	12個月預期 信用損失		存續期預期 信用損失		
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化法	虧損撥備
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應收賬款	-	-	-	5,141	5,141
融資安排之保證金	825	-	-	-	825
計入其他應收賬款、按金及 預付款項之金融資產					
- 正常*	7,349	-	-	-	7,349
- 呆賬*	-	-	301,523	-	301,523
現金及銀行結餘	356,144	-	-	-	356,144
應收聯營公司款項	-	-	57,637	-	57,637
	<b>364,318</b>	-	<b>359,160</b>	<b>5,141</b>	<b>728,619</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 173 42. 金融風險管理(續)

## (i) 信貸風險(續)

最大風險敞口及年末所處階段(續)

於二零一九年 十二月三十一日 (經重列)	12個月預期 信用損失		存續期預期 信用損失		
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化法 千港元	虧損撥備 千港元
貿易應收賬款	—	—	—	1,806	1,806
融資安排之保證金	5,006	—	—	—	5,006
計入其他應收賬款、按金及 預付款項之金融資產					
— 正常*	3,556	—	—	—	3,556
— 呆賬*	—	—	283,321	—	283,321
定期存款	100,000	—	—	—	100,000
現金及銀行結餘	105,947	—	—	—	105,947
應收聯營公司款項	—	—	54,154	—	54,154
	214,509	—	337,475	1,806	553,790

\* 計入預付款項之金融資產之信貸質素於並無資料顯示有關金融資產之信貸風險自首次確認以來顯著增加時被視為「正常」。否則，有關金融資產之信貸質素被視為「呆賬」。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

174

## 42. 金融風險管理(續)

## (ii) 流動資金風險

本集團將繼續維持審慎財務政策，並確保其維持充裕現金應付其流動資金需要。

本集團內個別經營實體負責其本身之現金管理，包括現金盈餘之短期投資及籌集貸款以應付預期現金需求，惟倘借貸高於授權之若干預定水平，則須待母公司之董事會批准，方可作實。

下表載列本集團之非衍生金融負債及衍生金融負債於報告期間結束時之剩餘合約期限詳情，乃根據合約未貼現現金流量(包括按合約利率計算或(倘為浮息)按結算日現行利率計算所支付利息)以及本集團可被要求付款之最早日期計算。

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元	一年內或 應要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元
<b>非衍生金融負債</b>				
<b>二零二零年十二月三十一日</b>				
銀行借貸	1,604,842	1,723,424	1,723,424	–
貿易及其他應付賬款、 按金及應計開支	173,111	173,111	167,101	6,010
租賃負債	2,873	2,999	1,879	1,120
	<b>1,780,826</b>	<b>1,899,534</b>	<b>1,892,404</b>	<b>7,130</b>
<b>二零一九年十二月三十一日(經重列)</b>				
銀行借貸	1,590,940	1,728,108	1,728,108	–
可換股票據	9,845	11,000	11,000	–
貿易及其他應付賬款、 按金及應計開支	107,469	107,469	99,975	7,494
租賃負債	4,530	4,735	1,821	2,914
	<b>1,712,784</b>	<b>1,851,312</b>	<b>1,840,904</b>	<b>10,408</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 175 42. 金融風險管理(續)

### (iii) 利率風險

本集團就浮息銀行結餘及浮息銀行借貸而承受現金流量利率風險。本集團之現金流量利率風險主要集中來自銀行結餘之利率波動及本集團以港元計值之借貸所產生之香港銀行同業拆息利率波動。

下表載列於報告期間結束時本集團借貸淨額之利率資料詳情：

	二零二零年		二零一九年	
	實際利率	千港元	實際利率	千港元
<b>浮息借貸淨額</b>				
銀行借貸	(附註)	997,121	(附註)	1,040,371
銀行結餘(包括定期存款)	0.001%至 1.2%	(356,144)	0.01%至 1.10%	(205,947)
		<b>640,977</b>		<b>834,424</b>

附註：本集團銀行借貸之詳情載於綜合財務報表附註25。

於二零二零年十二月三十一日，在所有其他可變因素維持不變之情況下，估計利率一般性地上調／下調100個基點，將會導致本集團除稅後虧損增加／減少約6,410,000港元(二零一九年：除稅後虧損增加／減少約8,344,000港元)。

釐定以上之敏感度分析時，已假設利率變動已於報告期間結束時發生，並已應用於該日存在之金融工具所涉及之利率風險。上調或下調100個基點為管理層對利率在直至下一個年度報告日期間之可能合理變動之評估。分析按與截至二零一九年十二月三十一日止年度相同之基準進行。

### (iv) 外幣風險

本集團擁有以外幣計值之貨幣資產及負債，令本集團面對外幣風險。本集團目前並無訂有外匯政策。然而，本集團管理層一直監察外匯風險，並會於風險出現時考慮對沖重大外匯風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

176

## 42. 金融風險管理(續)

## (iv) 外幣風險(續)

於報告期間結束時，本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
人民幣(「人民幣」)	256,079	40,699	807,034	597,386
美元(「美元」)	294	295	-	-

**敏感度分析**

由於港元與美元掛鈎，故本集團預期港元兌美元之匯率波動不會產生任何重大外幣風險。因此，董事認為，本集團面對港元兌美元匯率變動之敏感度極低。

本集團主要面對人民幣波動產生之影響。

下表詳列本集團在港元兌人民幣升值及貶值5%(二零一九年：5%)之影響。敏感度分析包括尚未兌換以外幣計值之貨幣項目。倘港元兌人民幣升值5%(二零一九年：5%)，則如下正數表示溢利或權益會增加。倘港元兌人民幣下跌5%(二零一九年：5%)，則會對溢利或權益產生相等但相反之影響，而下文之結餘將為負數。

	人民幣之影響	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
其他全面收入(附註)	27,548	27,834

附註：

此乃主要由於尚未兌換之以人民幣計值之貨幣項目之風險於報告期間結束時毋需進行現金流對沖。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 177 42. 金融風險管理(續)

### (v) 金融工具之公平值計量

#### (i) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期間結束時按公平值計量。下表載列有關如何計量該等金融資產及金融負債之公平值(尤其是所使用之估值技術及輸入數據)。

金融資產	公平值		公平值架構	估值計術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元			
可換股票據之衍生 金融資產部分(附註)	-	89	第三層	二項式期權定價模式	二項式期權定價模式所採納之無 風險利率為1.85%。預期波幅為 62.07%。
按公平值計入損益之 金融資產	5,941	5,581	第三層	資產淨值	不適用(附註)

附註：

本集團已釐定資產淨值為相當於報告期間結束時之公平值。

#### 於二零二零年十二月三十一日之公平值架構

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
<b>金融資產</b>				
按公平計入損益之金融資產	-	-	5,941	5,941

#### 於二零一九年十二月三十一日之公平值架構

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
<b>金融資產</b>				
可換股票據之衍生金融資產部分	-	-	89	89
按公平計入損益之金融資產	-	-	5,581	5,581

年內，第一層及第二層之間概無轉移。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

178

## 42. 金融風險管理(續)

## (v) 金融工具之公平值計量(續)

## (ii) 並非按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值(惟須披露公平值)

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- a) 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值按照公認定價模式根據貼現現金流量分析釐定；及
- b) 衍生工具之公平值按報價計算。倘無該等價格，則非期權衍生工具將以其有效期適用之孳息曲線進行折算現金流量分析釐定，而期權衍生工具則採用期權定價模式進行折算現金流量分析釐定。

除下表所詳述外，董事認為，於綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值約相當於其各自之公平值。

	二零二零年		二零一九年	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
金融負債				
銀行及其他借貸	1,604,842	1,604,842	1,590,940	1,590,940
可換股票據	-	-	9,845	10,994

## (iii) 金融資產第三層公平值計量之對賬

	可換股票據 之衍生金融 資產部分 千港元	按公平值計入 損益之金融 資產 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	728	-	728
購買	-	33,345	33,345
公平值變動(經重列)	(639)	(27,764)	(28,403)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	89	5,581	5,670
公平值變動	(89)	360	271
於二零二零年十二月三十一日	-	5,941	5,941

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 179 43. 金融工具之類別

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日已確認之本集團金融資產及金融負債之賬面值分類如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本計量：		
貿易應收賬款	5,140	1,805
融資安排之保證金	825	5,006
計入其他應收賬款、按金及預付款項之金融資產(附註22)	13,086	16,540
現金及現金等價物(附註23)	356,144	205,947
	<b>375,195</b>	<b>229,298</b>
按公平值計入損益之金融資產(強制指定如此)：		
衍生金融工具(附註26)	—	89
按公平值計入損益之金融資產	5,941	5,581
	<b>5,941</b>	<b>5,670</b>
	<b>381,136</b>	<b>234,968</b>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計量：		
計入貿易及其他應付賬款、按金及應計開支之金融負債(附註24)	173,111	107,469
銀行及其他借貸(附註25)	1,604,842	1,590,940
可換股票據(附註27)	—	9,845
租賃負債(附註16)	2,873	4,530
	<b>1,780,826</b>	<b>1,712,784</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

180

## 44. 本公司財務狀況及儲備報表

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	6	10
於附屬公司之權益(附註)	<b>624,866</b>	627,712
	<b>624,872</b>	627,722
<b>流動資產</b>		
其他應收賬款	188	504
衍生金融工具	—	89
現金及銀行結餘	<b>89,529</b>	101,825
	<b>89,717</b>	102,418
<b>流動負債</b>		
其他應付賬款	8,818	2,199
應付附屬公司款項	<b>304,741</b>	299,878
其他借貸	50,000	50,000
可換股票據	—	9,845
應付稅項	—	5
	<b>363,559</b>	361,927
<b>流動負債淨額</b>	<b>(273,842)</b>	(259,509)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>351,030</b>	368,213
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	—	191
<b>資產淨值</b>	<b>351,030</b>	368,022
<b>股本及儲備</b>		
股本	112,502	112,502
儲備	<b>238,528</b>	255,520
<b>權益總額</b>	<b>351,030</b>	368,022

附註：

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，附屬公司之權益結餘包括應收附屬公司款項。

董事會已於二零二一年三月三十一日通過及授權刊發本公司財務報表，並由下列董事代表簽署：

陳志偉  
董事顧嘉莉  
董事

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 181 44. 本公司財務狀況及儲備報表(續)

### 本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	168,300	5,619	–	95,389	269,308
年度虧損及全面虧損總額	–	–	–	(13,788)	(13,788)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	168,300	5,619	–	81,601	255,520
年度虧損及全面虧損總額	–	–	–	(16,992)	(16,992)
贖回到期的可換股票據時解除 可換股票據權益儲備	–	(5,619)	5,619	–	–
於二零二零年十二月三十一日	<b>168,300</b>	<b>–</b>	<b>5,619</b>	<b>64,609</b>	<b>238,528</b>

## 45. 企業擔保

於二零二零年十二月三十一日，本公司向一家銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額1,127,000,000港元(二零一九年：1,127,000,000港元)之銀行融資之抵押，而若干附屬公司亦向一間金融機構提供企業擔保，作為向本公司授出金額150,000,000港元(二零一九年：150,000,000港元)之融資之抵押。

## 46. 批准財務報表

財務報表於二零二一年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發。

## 五年財務概要

182

	截至三月三十一日止年度		截至 十二月三十一日 止九個月	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經重列)				
收益	65,826	47,241	32,787	44,976	<b>36,990</b>
其他(虧損)/收入淨額	4,799	(169)	4,235	(26,640)	<b>11,882</b>
投資物業之公平值淨收益/(虧損)	30,200	20,500	19,200	(25,100)	<b>(58,600)</b>
僱員成本	(12,123)	(10,373)	(5,668)	(15,788)	<b>(13,901)</b>
物業、廠房及設備折舊	(478)	(840)	(655)	(998)	<b>(1,006)</b>
使用權資產折舊	-	-	-	(1,475)	<b>(1,672)</b>
預期信用損失模式下之減值虧損	-	-	-	(334,743)	<b>(7,628)</b>
其他經營開支	(17,922)	(19,310)	(10,768)	(30,396)	<b>(29,568)</b>
經營溢利/(虧損)	70,302	37,049	39,131	(390,164)	<b>(63,503)</b>
分佔聯營公司業績	-	-	-	(234,418)	-
商譽減值	-	-	-	(349,981)	-
財務成本	(33,611)	(21,707)	(18,304)	(77,433)	<b>(120,027)</b>
出售附屬公司之淨收益	-	5,375	-	-	<b>8,431</b>
出售投資物業之淨收益	-	4,950	-	-	-
除稅前溢利/(虧損)	36,691	25,667	20,827	(1,051,996)	<b>(175,099)</b>
稅項	(2,585)	(4,965)	(3,486)	(7,515)	<b>(5,981)</b>
年度/期間溢利/(虧損)	34,106	20,702	17,341	(1,059,511)	<b>(181,080)</b>
本公司擁有人應佔年度/ 期間溢利/(虧損)	34,106	20,702	17,341	(1,059,511)	<b>(181,080)</b>
股息及分派	-	233,097	-	-	-
每股盈利/(虧損)					
- 基本(港仙)	3.41	1.90	1.54	(94.18)	<b>(16.10)</b>
- 攤薄(港仙)	3.27	1.89	1.53	(94.18)	<b>(16.10)</b>
資產及負債					
總資產	3,489,757	2,682,459	2,973,426	2,826,008	<b>2,904,332</b>
總負債	1,262,640	603,390	877,118	1,798,582	<b>2,069,585</b>
	2,227,117	2,079,069	2,096,308	1,027,426	<b>834,747</b>

# 本集團持有之物業表

於二零二零年十二月三十一日

## 183 主要物業

於二零二零年十二月三十一日，本集團所持有主要物業之詳情如下：

### 投資物業

地點	物業類別	本集團之權益	概約面積
香港 銅鑼灣 渣甸街50號 渣甸中心	商業	100%	約49,779平方呎樓面面積
香港 銅鑼灣 渣甸街38號 地舖及閣樓	商業	100%	約446平方呎 可出售面積連同於 地面層約28平方呎院子 及約193平方呎店舖
香港 銅鑼灣 渣甸街38號及40號 1樓	住宅	100%	約762平方呎 可出售面積連同 約99平方呎平台
香港 銅鑼灣 渣甸街41號 地舖連閣樓	商業	100%	約600平方呎 可出售面積連同於 地面層約80平方呎院子 及約371平方呎店舖 連82平方呎院子
香港 銅鑼灣 渣甸街57號 地舖	商業	100%	約715平方呎可出售面積
香港 西半山 堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 (包括地下1號舖上方之部分平台及簷蓬)	商業	100%	約1,345平方呎 可出售面積連同 約273平方呎之平台

# 本集團持有之物業表

於二零二零年十二月三十一日

## 可供銷售物業

184

地點	物業類別	本集團之權益	概約面積
中國 江蘇省 鎮江市丹徒區 長香路南側與湖濱路西側 南山淺水灣第二期 (地段07-1-5及08-1-8號)	商業及住宅	100%	約157,966平方米 樓面面積
中國 浙江省 金華市 金義都市新區 金港大道南側與華金街西側(華金街地段2號) 金義頤景園	商業及住宅	48.51%	約337,530平方米 樓面面積