



New Silkroad Culturaltainment Limited
新絲路文旅有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份編號：472)

年報
2021



目錄





公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層履歷簡介	12
董事會報告	14
企業管治報告	26
環境、社會及管治報告	45
獨立核數師報告	76
綜合損益表	82
綜合損益及其他全面收益表	83
綜合財務狀況表	84
綜合權益變動表	86
綜合現金流量表	87
綜合財務報表附註	89
五年財務摘要	165
物業組合	166

董事會

執行董事：

馬晨山先生(主席)
張建先生
杭冠宇先生
劉華明先生

獨立非執行董事：

丁良輝先生
謝廣漢先生
曹貺予先生

法定代表

馬晨山先生
吳武振先生

公司秘書

吳武振先生

提名委員會

馬晨山先生(主席)
丁良輝先生
謝廣漢先生
曹貺予先生

薪酬委員會

丁良輝先生(主席)
馬晨山先生
劉華明先生
謝廣漢先生
曹貺予先生

審核委員會

丁良輝先生(主席)
謝廣漢先生
曹貺予先生

核數師

中正天恆會計師有限公司
香港新界葵涌
葵昌路51號
九龍貿易中心
第2座15樓
1510-17室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
澳洲國民銀行
中國農業發展銀行

法律顧問

百慕達：

Conyers Dill & Pearman
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場1座2901室

香港：

李智聰律師事務所
香港
中環
皇后大道中39號
豐盛創建大廈19樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈15樓

主要股份過戶登記分處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳廣進有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

股份編號

00472

主席 報告



主席報告

各位敬愛的股東：

本人謹代表新絲路文旅有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)欣然呈報本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(「年內」)的年度業績。

二零二一年，雖然新冠疫情持續橫行，但全球經濟從新冠疫情的巨大衝擊中開始逐漸恢復。在強而有力的中國中央政府領導下，中國不僅率先控制了疫情傳播，經濟也率先實現了復甦，並在過去的一年裡保持經濟增長態勢，實現了較高增長和較低通脹的雙重目標，經濟發展勢頭良好。

本集團的紅酒業務於年內受中國有效控制疫情及中國國內經濟復甦帶動。年內紅酒業務收益僅下跌4%至約112.4百萬港元(二零二零年：117.2百萬港元)，但因為去年以清舊迎新模式銷售，今年紅酒業務的年內毛利劇增，實現了約9.4百萬港元的淨利潤。承去年所言香格里拉酒業重塑品牌，及時調整業務策略以清舊迎新模式激活疫後的報復式高端消費。預期紅酒業務仍為本集團總收益之主要部分，為此我們將致力推廣創收，並審視重組現有業務架構之可行性，以隨時準備應對市場變化。

本集團於南韓濟州的兩個業務中，錦繡山莊的發展項目因項目融資障礙仍未能開展工程，而娛樂業務為配合當地政府的防疫工作，娛樂處所於年內停運。因預計來年全球疫情大可能持續，本集團審慎應對，並將適時擇機調整本集團之南韓業務策略。

悉尼歌劇院壹號項目於二零二一年十二月如期完成大部分住宅的交付，相關收入約2,489.3百萬港元及相關毛利499.6百萬港元已經被確認在年內的財務業績內。本集團在償還了約17.0億港元等值的澳洲項目開發貸款後，尚餘逾6.2億港元等值的現金以及逾5.4億港元等值的可持續住宅和商業物業，預料這部分貨值會繼續為本集團的二零二二年業績帶來較大的收益及投資回報。

在澳洲項目的成功交付為本集團年內扭虧為盈奠下基石，本集團年內的總收益劇增2,113.3%至2,601.7百萬港元(二零二零年：117.6百萬港元)，錄得約57.6百萬港元之溢利(二零二零年：虧損114.3百萬港元)。本公司股東應佔溢利為61.9百萬港元(二零二零年：虧損92.0百萬港元)；每股基本溢利1.93港仙(二零二零年：虧損2.87港仙)。於二零二一年十二月三十一日，本集團總資產及淨資產分別為2,766.8百萬港元及2,141.6百萬港元。

展望二零二二年，雖然受到新冠疫情反彈和國內外經濟環境變化帶來的巨大壓力，但中國對於疫情防控能力強、經濟韌性強、潛力足、長期向好的基本面沒有改變，經濟將延續穩步復甦態勢，相信本集團的紅酒業務會繼續蓬勃發展。另外，無論國內國外，固定資產投資仍將是經濟平穩運行的「壓艙石」，尤其是在各國政府都需要提振本土經濟和加速回流疫情中發放的過度充裕的貨幣流動性，房地產作為穩定的資產投資和國民生產總值的中流砥柱，仍然會受到消費者的青睞，預期海外房地產及文旅產業將會重回正常運行通道。

本集團將繼續以創新理念為優勢，以財務穩健為依託，以多元發展為導向，並回報社會，在變局中開新局，保持高質量發展，不斷為客戶提供更好的產品與服務，用斐然的成績為文旅發展和城市塑造更高的價值。二零二二年，本集團將全力以赴、凝心聚力，以超前佈局、銳意進取的核心管理團隊，肩負起新的擔當和使命，續寫新一年的輝煌篇章。

最後，本人謹代表董事會對股東和業務合作夥伴的鼎力支持和充分信任，以及全體員工辛勤努力的工作致以衷心感謝！

主席
馬晨山

香港，二零二二年三月三十日

管理層 討論及分析



管理層討論及分析

財務資料

年內，本集團經營業績來自(i)於南韓開發及經營綜合度假村及文化旅遊；(ii)於澳洲開發及經營房地產；(iii)於中華人民共和國（「中國」）生產及分銷葡萄酒；及(iv)於南韓經營娛樂業務。

收益

年內收益飆升2,113.3%至約2,601.7百萬港元（二零二零年：117.6百萬港元），主要原因是本集團於澳洲悉尼的歌劇院壹號開發項目交付大部分住宅與業主並確認收益所致。

歌劇院壹號的住宅於二零二一年十二月交付業主，年內已交付予業主89套住宅（共104套），年內確認銷售收益約2,489.3百萬港元。

本集團的紅酒業務受中國有效控制疫情及中國國內經濟復甦帶動，年內收益同比僅下跌4.1%至112.4百萬港元（二零二零年：117.2百萬港元）。

南韓新冠疫情仍然嚴重，濟州島繼續維持預防措施，故娛樂業務仍然受到疫情影響。因此，年內並無收益來自娛樂業務（二零二零年：0.4百萬港元）。

毛利

年內毛利飆升1,772.0%至約551.9百萬港元（二零二零年：29.5百萬港元）。主要由於歌劇院壹號交付產生約499.6百萬港元溢利。

葡萄酒業務的毛利上升40.3%至約52.3百萬港元（二零二零年：37.3百萬港元），由於期內通過提升產品結構，提高中高端酒類產品的銷售比重，毛利率因而上升14.7百分點至46.5%（二零二零年：31.8%）。

其他收益

年內其他收益減少50.9%至約15.0百萬港元（二零二零年：30.6百萬港元），主要由於政府補助減少27.4%至約13.6百萬港元（二零二零年：18.7百萬港元）以及匯兌損失4.0百萬港元（二零二零年：收益2.6百萬港元）。

銷售及分銷開支

年內銷售及分銷支出增長116.8%至約94.7百萬港元（二零二零年：43.7百萬港元），主要因為歌劇院壹號交付大部分住宅產生銷售及分銷開支增加約53.9百萬港元（二零二零年：1.0百萬港元）。由於收益增加，銷售及分銷開支佔收益的百分比因而下降33.6百分點至3.6%（二零二零年：37.2%）。

行政及其他營運開支

行政及其他營運開支主要包括管理人員薪酬、辦公室租金、專業費用及娛樂業務的營運開支。為應對不利的經營環境，本集團實施多項有效的成本控制措施，在收益大幅增長下，年內行政及其他營運開支僅輕微增長3.6%至約82.1百萬港元（二零二零年：79.2百萬港元）。

管理層討論及分析

財務資料(續)

無形資產減值虧損

鑒於娛樂業務表現不濟及市況不利，本集團根據獨立專業估值師編製之業務估值確認年內約268.7百萬港元(二零二零年：20.0百萬港元)之無形資產減值虧損。

除稅前溢利

年內，本集團轉虧為盈，錄得除稅前溢利約為91.9百萬港元(二零二零年：虧損122.1百萬港元)。

稅項

年內稅項主要包括約100.0百萬港元(二零二零年：1.0百萬港元)之即期所得稅開支，以及就無形資產減值虧損及預期信貸虧損撥備確認約65.6百萬港元(二零二零年：8.8百萬港元)之遞延稅項抵免。

本公司擁有人應佔溢利

經計及上述因素，年內除稅後溢利約為57.6百萬港元(二零二零年：虧損114.3百萬港元)。本公司擁有人應佔溢利約為61.9百萬港元(二零二零年：虧損92.0百萬港元)。本公司擁有人應佔年內每股基本溢利為1.93港仙(二零二零年：虧損2.87港仙)。

流動資金及財務資源

現金及借貸

本集團之資金主要來自經營業務的現金流、直接控股公司墊款及財務機構所提供之信貸。於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額項目增加193.8%至約627.1百萬港元(二零二零年：213.4百萬港元)。

於二零二一年十二月三十一日，總借貸(不包括租賃負債)減少90.8%至約173.8百萬港元(二零二零年：1,880.3百萬港元)，乃償還澳洲房地產開發項目的貸款所致。本集團大部分借貸以人民幣(「人民幣」)及澳元(「澳元」)計值。經計及本集團的現金及銀行結餘、業務所產生的資金及可動用的信貸，在無不可預見之情況下，本集團深信有充裕資金應付可見將來之債項及營運資金所需。

資本開支

年內，本集團的總資本開支約為366.1百萬港元(二零二零年：412.7百萬港元)，主要用於購置機器、建設酒廠及開發房地產項目。於二零二二年，我們預算資本開支約為18.5百萬港元，主要用於發展南韓濟洲錦繡山莊項目及建設酒廠。

流動資金及財務資源(續)

存貨

本集團的存貨主要包括製成品、半製成品及原材料。於二零二一年十二月三十一日，本集團之存貨增加7.2%至約224.4百萬港元(二零二零年：209.3百萬港元)。製成品減少40.8%至約17.5百萬港元(二零二零年：29.5百萬港元)，年內葡萄酒業務之製成品週轉率(平均期末製成品除以銷售成本)因去庫存而改善至138日(二零二零年：204日)。

資產負債表分析

於二零二一年十二月三十一日，本集團之總資產減少36.7%至約2,766.8百萬港元(二零二零年：4,371.0百萬港元)。總資產包括流動資產約1,539.5百萬港元(二零二零年：2,858.4百萬港元)及非流動資產約1,227.3百萬港元(二零二零年：1,512.6百萬港元)。總資產減少主要由於歌劇院壹號之住宅交付所致。

於二零二一年十二月三十一日，總負債包括流動負債約485.9百萬港元(二零二零年：2,133.6百萬港元)及非流動負債約139.3百萬港元(二零二零年：169.4百萬港元)。總負債減少72.9%至約625.2百萬港元(二零二零年：2,303.0百萬港元)，乃主要因償還澳洲房地產項目所有銀行借款所致。

於二零二一年十二月三十一日，我們之總權益包括約1,809.2百萬港元(二零二零年：1,694.6百萬港元)之擁有人權益及約332.5百萬港元(二零二零年：373.3百萬港元)之非控制性權益。

於二零二一年十二月三十一日，由於營運現金增加，本集團之流動比率因而改善至3.2(二零二零年：1.3)。負債比率(總借款(不包括租賃負債)除以總權益)因償還大部份借款而減至8.1%(二零二零年：90.9%)。

年內，由於收益增加，貿易應收賬款週轉率(平均貿易應收賬款除以收益)減少至1日(二零二零年：47日)。

主要供應商及客戶

年內，本集團的五大供應商佔本集團總採購額91.9%(二零二零年：26.7%)，最大供應商之採購額佔本集團總採購額48.1%(二零二零年：10.7%)。本集團之五大客戶佔本集團總收益21.0%(二零二零年：14.8%)，最大客戶之銷售額佔本集團總收益5.6%(二零二零年：3.9%)。

本公司董事、彼等之緊密聯繫人(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))或股東(據董事所知，持有本公司已發行股本5%以上)概無於本集團首五大供應商或客戶中擁有任何實益權益。

管理層討論及分析

政府補助

年內，本集團從各地方政府獲得合共約13.6百萬港元(二零二零年：18.7百萬港元)之補助，以扶持本集團之技術開發。

股息

董事會建議不派付年內之任何股息(二零二零年：無)。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團以賬面淨值約23.5百萬港元(二零二零年：23.7百萬港元)之土地使用權、物業、廠房及設備質押作為一般銀行授信之抵押。

或然負債

除下文「訴訟最新資料」一節有關對本集團未解決之法律訴訟所披露者及綜合財務報表附註43外，本集團於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

匯率波動風險

本集團之收益、支出、資產及負債以港元、人民幣、澳元、加元(「加元」)及韓圓(「韓圓」)計值。

本集團於中國之附屬公司的功能貨幣為人民幣，而於南韓、澳洲及加拿大之附屬公司分別以韓圓、澳元及加元計值。因相關業務在其各自之營運上形成自然對沖機制，外幣匯兌風險相對較低，故本集團認為無需採用金融工具對沖。為加強整體風險管理，本集團將不時審視財政管理職能並密切監控貨幣及利率的波動風險，以在適當時候實施合適之外匯對沖政策防範相關風險。

重大收購及出售

年內，本集團並無收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業的重大事項。

重大投資

於二零二一年十二月三十一日，本集團概無價值佔本集團資產總額5%或以上之重大投資。

僱員資料及酬金政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共聘用365名(二零二零年：381名)全職僱員。本集團的酬金政策按個別員工的表現而定，並每年作出檢討。本公司為特定的參與者設有一項購股權計劃，作為彼等對本集團所作貢獻之激勵及回報。本集團亦會根據適用之法律及法規為僱員提供醫療保險及強積金計劃(視乎情況而定)。

訴訟最新資料

NSR Toronto Holdings Ltd. (「NSR Toronto」) 之法律訴訟

- (i) 本公司之間接全資附屬公司NSR Toronto於安大略省高等法院(「安大略法院」)發出日期為二零一九年五月三十日之訴訟通知，並向CIM Development (Markham) LP、CIM Mackenzie Creek Residential GP Inc.、CIM Commercial LP、CIM Mackenzie Creek Commercial GP Inc.、CIM Mackenzie Creek Inc.及 CIM Global Development Inc.(統稱「項目被告公司」，彼等當時均為本公司之非全資附屬公司及／或聯營公司)、CIM Mackenzie Creek Limited Partnership、CIM Homes Inc.、10184861 Canada Inc.及馮九斌先生(統稱「CIM被告」，連同項目被告公司統稱「該等被告」)遞交日期為二零一九年六月二十七日之申索陳述書(「二零一九年申索」)。根據二零一九年申索，NSR Toronto要求賠償因彼等違反合約及誠信義務造成之損失、違反受信責任及違背信託且未有或拒絕披露損害NSR Toronto利益之內部交易所獲取之利益，以及拒絕履行其於二零一七年五月三十日與本集團訂立協議項下之責任所獲取的具體利益(或造成的具體損失)，涉及金額以訴訟過程中所具體釐定者為準(連同有關利息及成本)。

該等被告於安大略法院遞交日期為二零一九年八月十六日之抗辯及反訴陳述書(「反訴」)，其(a)否認對NSR Toronto承擔任何及一切責任；(b)要求駁回訴訟；及(c)該等被告向NSR Toronto索償與發展項目相關的利潤損失，涉及金額將於審訊前釐定。

鑒於反訴因未經當時為NSR Toronto控制之項目被告公司授權下展開，NSR Toronto於二零一九年十月四日向安大略法院提交經修訂動議通知，要求(a)終止或駁回由項目被告公司提出反訴之命令；及(b)撤銷反訴之命令，理由是反訴是在未經當時由NSR Toronto控制的項目被告的授權下開始。

於二零二零年一月十七日，安大略法院裁決中止以項目被告公司的名義提出之反訴，並命令CIM被告支付NSR Toronto在審議中之費用。

於二零二零年二月二十五日，NSR Toronto提交經修訂申索，當中修訂唯一的被告方僅為CIM被告(「經修訂申索」)。經修訂申索反映自首次提出二零一九年申索後之若干發展。於二零二零年六月十六日，CIM被告提交新修訂抗辯及反訴陳述書(「經修訂反訴」)，要求NSR Toronto就有關違約、違反受信責任、誠信及失實陳述之損失賠償50百萬加元(相等於約290百萬港元)。於二零二零年九月十一日，NSR Toronto就經修訂反訴作出回覆及抗辯。

於本公告日，相關法庭認證過程尚未排期。NSR Toronto在加拿大法律顧問的建議下，出於各種戰略原因，決定目前不繼續提出經修訂反訴。

管理層討論及分析

訴訟最新資料(續)

NSR Toronto Holdings Ltd. (「NSR Toronto」) 之法律訴訟(續)

- (ii) 於二零二零年三月十三日(多倫多時間)，NSR Toronto及其一名高管在加拿大安大略省接獲由兩家安大略省公司(統稱「原告」)向安大略法院遞交日期為二零二零年二月二十一日之申索陳述書(「二零二零年申索」)。二零二零年申索提出對本公司、其於香港的直接全資附屬公司(「NSR被告I」)、NSR Toronto及NSR Toronto高管(「NSR被告II」，連同「NSR被告I」統稱「該等NSR被告」)以及若干與本集團無關連的實體(「其他被告」)之法律及事實指控。原告就該等NSR被告涉嫌違反合約、共謀等事項要求該等NSR被告賠償合共8百萬加元(相等於約47.7百萬港元)之懲罰性賠償，其中包括5百萬加元(相等於約29.8百萬港元)為有關本集團於二零一九年出售房地產投資項目(「出售事項」)的顧問費。原告亦對其他被告提出類似申索。

於二零二零年五月十一日，NSR被告II向安大略法院提交抗辯陳述書，否認二零二零年申索中所指控的不當行為，並要求撤回該訴訟。

其後，於二零二一年二月十一日，其中一名原告提呈動議記錄，要求向安大略法院取得(其中包括)：(a)允許原告修訂其二零二零年申索之命令，其中包括出售事項土地之未決訴訟證(「經修訂二零二零年申索」)；(b)確認送達原告的動議記錄予共同原告之命令；(c)免除送達或允許以郵寄方式替代送達予未被送達二零二零年申索的NSR被告I之命令；及(d)該等NSR被告及其他被告各自向法院支付5百萬加元，以待確定原告就有關上述顧問費之權利(「原告動議」)。法院已於二零二一年六月十五日給予與送達有關的濟助，但項目(a)及(d)尚未作出判決(見下文)。

於二零二一年五月五日，NSR被告II根據民事訴訟規則提呈動議記錄，要求頒令撤銷於經修訂二零二零年申索中針對其提出的申索(「NSR被告II動議」)。動議已於二零二一年六月二十五日進行聆訊及於二零二一年八月三十日發出，而因NSR被告II勝訴而可獲得的訟費定為70,000加元。原告已就該決定向上訴法院提出上訴；上訴將於二零二二年五月十二日審理。

於二零二一年六月十五日，同樣針對原告二零二一年二月十一日的動議，安大略省法院下令，向NSR被告I的送達視為有效。

於二零二二年三月七日，安大略省高等法院聽取了原告二零二一年二月十一日的動議理據(即關於簽發未決訴訟證和向法院預付關於訴訟的500萬加元諮詢費)。法院還聽取了NSR被告I的交叉動議，以質疑安大略法院對他們的管轄權。法院保留對所有事項的決定權，預計法院將在兩個月內作出有關動議的裁決。

- (iii) 於二零二一年六月九日(多倫多時間)，NSR Toronto於安大略法院針對Global King Inc(「Global King」)遞交一份申索陳述書。就Global King於二零一九年妨礙Mackenzie Creek項目的處置索賠7.2百萬加元，以及0.1百萬加元的懲罰性損害賠償。Global King Inc於二零二一年七月二十九日以抗辯陳述書回覆。雙方正在準備文件宣誓書並討論證據探索計劃，原告及該等被告的法律顧問預期將就此協定。

NSR Toronto將敦促各方盡快完成法庭認證計劃，否則我們可能需要提出動議讓法院確定審理日期。在雙方都可出庭情況下，法庭認證將使我們公司能夠在二零二二年四月及五月的排期作法庭盤問。

根據加拿大法律顧問的意見，董事認為現時評估以上訴訟對本公司潛在財務影響之可能性尚為時過早，因此，現階段尚未於年內就經修訂反訴及經修訂二零二零年申索作出任何撥備。

董事及高級管理層履歷簡介

馬晨山先生

主席兼執行董事

馬晨山先生，46歲，於二零一九年十二月三十日獲委任為本公司執行董事兼董事會主席。彼為本公司授權代表、提名委員會（「提名委員會」）主席及薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。馬先生亦為本公司若干附屬公司董事。彼持有山西大學中文系文學學士學位。彼從一九九八年七月至二零零三年十二月任中央電視台記者、從二零零四年一月至二零零六年五月為中華全國供銷合作總社聲像中心副主任、從二零零六年六月至二零零九年一月為中華合作時報社編委、從二零零九年二月至二零一一年十月為中華合作時報社副社長兼中華全國供銷合作總社聲像中心常務副主任、從二零一一年十一月至二零一七年十二月歷任光明日報經理部總經理兼任集團辦公室主任、發行部主任及攝影美術部主任、從二零一四年一月至二零一六年五月為四川省廣元市委常委及市政府黨組副書記。從二零一八年一月至今，彼為本公司最終控股股東新華聯控股有限公司（「新華聯控股」）之董事及常務副總裁。馬先生現為新華聯文化旅遊發展股份有限公司（「新華聯文旅」，一間於深圳證券交易所上市之公司（股份代號：000620）及新華聯控股之非全資附屬公司）之董事長及董事，亦為新華聯文旅全資附屬公司以及本公司控股股東新華聯國際置地有限公司（「新華聯國際置地」）之董事。

張建

執行董事

張建先生，48歲，於二零零四年二月二十五日獲委任為本公司執行董事。彼現擔任新華聯控股高級副總裁，現為東嶽集團有限公司（股份代號：189）及新華聯資本有限公司（股份代號：758）之執行董事、新華聯文旅董事及科達潔能股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代號：600499）副董事長。張先生於投資銀行及企業融資方面積逾多年經驗，並持有中國江西財經大學經濟學及法律學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。

杭冠宇

執行董事

杭冠宇先生，55歲，於二零一五年六月八日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司董事。杭先生持有亞洲（澳門）國際公開大學工商管理碩士學位、中國證券業執業證書及中國職業經理人資格證書。於二零零七年一月至二零零八年六月，杭先生曾任瑞銀證券有限責任公司董事。自二零零九年十二月起，彼為北京新華聯置地有限公司副總裁，現同時擔任新華聯文旅副總裁。杭先生亦為新華聯國際置地之董事。

劉華明

執行董事

劉華明先生，50歲，於二零一五年六月八日獲委任為本公司執行董事。彼為薪酬委員會成員。劉先生為中國註冊會計師及註冊資產評估師。彼歷任北京新華聯燃氣有限公司及北京新華聯產業投資有限公司副總經理，現同時擔任新華聯文旅監事會主席。劉先生亦為新華聯國際置地之董事。

董事及高級管理層履歷簡介

丁良輝

獨立非執行董事

丁良輝先生，MH, FCCA, FCPA (Practising), ACA, CTA(HK), FHKIoD，68歲，於二零零四年二月二十五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為審核委員會及薪酬委員會主席，亦為提名委員會成員。丁先生為執業會計師，於會計界有逾四十年經驗，現任丁何關陳會計師行合夥人及丁何關陳會計師事務所有限公司董事。彼現為周生生集團國際有限公司(股份代號：116)之非執行董事及六間上市公司之獨立非執行董事，分別為通達集團控股有限公司(股份代號：698)、北京同仁堂科技發展股份有限公司(股份代號：1666)、科聯系統集團有限公司(股份代號：46)、天虹紡織集團有限公司(股份代號：2678)、中駿集團控股有限公司(股份代號：1966)及東岳集團有限公司(股份代號：189)。

謝廣漢

獨立非執行董事

謝廣漢先生，67歲，於二零一五年十一月二十四日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼均為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。謝先生持有澳門東亞大學工商管理學士學位及中國法律文憑、中國政法大學法律學士學位、澳門大學澳門法律文憑、亞洲(澳門)國際公開大學國際商法碩士學位，以及廈門大學民商法博士學位。

謝先生為「謝廣漢法律翻譯事務所」之創辦人及所長，現為廈門大學社會治理與軟法研究中心兼職教授及齊魯工業大學特聘教授。彼於企業管理及公司法律顧問方面有逾三十多年之經驗，現為多間從事房地產、旅遊及娛樂業務公司之董事及高級顧問。彼曾獲澳門保安部隊頒授「功績獎狀」及澳門總督頒授「專業功績勳章」，並於二零一五年榮獲體育功績勳章。彼現任澳門東盟國際商會副會長。

曹貺予

獨立非執行董事

曹貺予先生，71歲，於二零零四年二月二十五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼均為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼持有湖南大學經濟學士學位及倫敦大學金融管理碩士學位。曹先生於銀行業及金融界積累豐富經驗。彼曾於一九八一年七月至一九九六年二月期間於中國銀行湖南省分行就職，位至分行副行長。於一九九六年二月至一九九九年九月期間，曹先生曾出任中國銀行新加坡分行副總經理。於一九九九年九月至二零零三年九月期間，彼曾擔任中信銀行深圳分行行長，亦於二零零三年九月至二零零七年九月期間為中銀國際亞洲有限公司投資銀行部董事總經理。曹先生現為鼎億集團投資有限公司(股份代號：508)、東吳水泥國際有限公司(股份代號：695)。彼曾於二零一一年十二月至二零一七年九月期間為匯力資源(集團)有限公司(股份代號：1303)以及於二零一三年十二月至二零二一年六月期間新華聯資本有限公司(股份代號：758)之獨立非執行董事。

吳武振

公司秘書

吳武振先生，37歲，自二零二零年九月十八日起為本公司之公司秘書及授權代表。彼為香港會計師公會資深會員及具備認可資格的會計師主管、香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)會員以及特許管理會計師公會會員，並持有香港大學工商管理(會計及金融)學士及經濟學碩士學位。吳先生曾供職於國際四大會計師事務所、豪華連鎖酒店集團、區域航空集團、內地房地產開發商，於會計、財務管理、收購合併、資本融資及上市公司的監管合規方面累積逾15年經驗。

吳先生於加入本公司前，曾於二零一九年一月至十一月期間，於中國新城市商業發展有限公司(股份代號：1321)擔任財務總監及公司秘書的職務。

董事會 報告



董事會報告

本公司董事（「董事」）謹此提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報連同經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要(i)於澳洲開發及經營房地產；(ii)於南韓開發及經營綜合度假村及文化旅遊；(iii)於中國生產及分銷自有品牌的葡萄酒；及(iv)於南韓濟州經營娛樂業務。本公司主要附屬公司之主要業務及其他資料詳情載於綜合財務報表附註48。

業績回顧

香港公司條例附表5規定之業務回顧載列如下：

概覽

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度業務之審視載於本年報第3至4頁「主席報告」一節。

主要財務及業務表現指標

年內本集團使用主要財務及業務表現指標（包括收益、毛利率、流動比率、資產負債比率及資本充足水平）作出之表現分析載於本年報第5至11頁「管理層討論及分析」一節。

環境政策及表現

本集團致力於環境保護，並已採納環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）政策，達至可持續業務營運之目標。透過於業務分部實施各項環境舉措及慣例，本集團致力於有效管控氣體排放、適當管理廢棄物及處理廢水、優化資源效益及建設氣候適應力，以盡量減少對環境的不利影響及持續改善環境績效。本集團亦確保嚴格遵守業務營運中所有適用的環境法律及法規。有關本集團環境、社會及管治舉措、慣例及績效的進一步詳情，請參閱本年報第45至75頁的「環境、社會及管治報告」一節。

遵守法律及法規

本集團重視遵守法規亦警惕於不合規情況下可能對業務及公司的前景所帶來的重大影響及風險。倘本集團未能遵守適用法例及規例，則可能會面臨制裁（包括罰款、譴責及停牌），對公司的聲譽、前景、收益及盈利造成不利影響。因此，本集團已調配適當之人力資源以確保持續遵守有關規則、規例以及新訂監管及匯報準則，並與當地政府及有關機關保持密切溝通及合作。

年內，本集團之主要業務位於南韓、澳洲及中國，而本公司股份乃於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。據董事所知，本集團並無因不符合任何相關法例及規例而遭受重大影響。

本公司於年內已遵守證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）（第571章）、聯交所證券上市規則（「上市規則」）、香港公司條例（第622章）、公司收購、合併及股份回購守則以及其他相關規則及法規。有關南韓的房地產、文化旅遊及娛樂業務、澳洲的房地產業務以及中國的葡萄酒業務所遵守相關適用法律及法規而採納的措施及政策詳載於本年報第45至75頁「環境、社會及管治報告」一節。

主要業務(續)

主要風險及不明朗因素

於回顧年度內，本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景均可能受到與本集團業務直接或間接有關的風險及不明朗因素所影響。本集團所面對主要風險及不明朗因素載列如下，惟其並非所有相關風險及不明朗因素的陳述。董事會現時並不知悉的事宜或董事會認為並非重大的事件亦可能會對業務、財務狀況、營運業績及發展前景造成重大不利影響。

與一般營運的相關風險

(i) 全球經濟及宏觀經濟狀況

本集團受全球經濟的波動以及經營所在行業及地區的市場狀況所影響。全球或地區經濟的增長水平出現任何重大變動均會對本集團的財務狀況或經營業績造成不利影響。此外，倘發生任何對我們經營所在市場的社會環境造成重大不利影響的事件(如疫情)，則有關事件可能會對我們正常經營業務的能力造成重大影響。有關事件或會導致中斷我們正常的業務活動及暫時停運業務。

(ii) 匯率波動

本集團為一間業務多元化之投資公司，業務範圍遍及澳洲、南韓及中國內地，本集團於該等國家營運面對潛在匯率波動風險。本集團以港元作為報告業績的貨幣單位，旗下各附屬公司則可能以其他貨幣作為支收貨幣。該等附屬公司的賬目折算的匯價波動可能影響本集團的財務狀況或潛在收入、資產值及負債。本集團並未使用任何金融工具作對沖用途，惟將密切監察匯率及利率潛在之風險，在有需要時實施適當的外匯對沖政策，減低有關風險。

(iii) COVID-19大流行持續爆發

COVID-19大流行在全球範圍內持續存在，擾亂了所有國家和社區，並對全球經濟增長產生了負面影響。自2020年以來，中國和全球各國政府已採取措施遏制COVID-19的傳播。例如，從2020年初至今，為努力響應加強遏制COVID-19傳播，中國政府採取了一系列行動，包括延長春節假期、隔離感染或疑似感染COVID-19的個人、禁止居民出行、鼓勵企業員工在家遠程辦公、取消公共活動等。此外，隨著疫情繼續威脅全球經濟，可能會繼續導致市場大幅波動和整體經濟活動下滑。

對我們業務的任何潛在影響將在很大程度上取決於未來的發展和可能出現的關於COVID-19的持續時間和嚴重性的新發展，以及政府當局和其他實體為遏制COVID-19的傳播，幾乎所有這些都是我們無法控制的。儘管中國國內的許多經濟活動已經恢復，但該疾病在全球的未來進展仍存在很大不確定性。鑑於全球經濟狀況普遍放緩、資本市場波動以及COVID-19大流行對我們經營所在行業的普遍負面影響，我們無法保證我們能夠及時推出新產品或我們能夠保持我們所經歷的增長或利潤。由於圍繞COVID-19大流行的不確定性，目前無法準確估計與冠狀病毒大流行和應對相關的財務影響及反應，我們無法向您保證我們的財務狀況和經營業績不會受到不利影響。

董事會報告

主要業務(續)

主要風險及不明朗因素(續)

與南韓濟州娛樂業務的相關風險

(i) 經濟形勢

市場對娛樂的需求受相關地區或國家的經濟情況所影響。由於我們的客戶大多來自中國，娛樂業務因而受中國經濟情況所影響。在經濟較差的情況將導致客戶之娛樂消費下降，因而減少對相關服務的需求，對我們的收益、營運業績及現金流或造成不利影響。

(ii) 地區事件

我們的客戶並非韓國籍，娛樂業務易受客戶旅遊意慾所影響。地區事件，包括旅客認為地區形勢不穩、地域衝突、敵對事件或戰爭或疾病爆發等對國際旅行造成嚴重不利影響，導致南韓濟州旅客減少，因而影響營運業績。為減低風險及達致多元化發展，本集團已調整發展策略，於政局相對穩定的國家投資以保障經濟回報。

與澳洲悉尼房地產業務的相關風險

(i) 物業市場風險

本集團房地產業務乃高度依靠經營所在地的物業市場表現。倘本集團物業項目所在的國家或城市及地區整體的物業市場出現任何不景氣，或缺乏項目發展的合適土地或儲備，可對本集團的業務、營運業績及財務狀況造成不利影響。

與中國葡萄酒業務的相關風險

(i) 宏觀環境

我們的葡萄酒業務可能受當地及全球宏觀經濟狀況的波動及不確定性所影響，尤以國內經濟及當地顧客喜好的轉變為最。因市場存在諸多不利及不確定因素，影響國內消費市場，或致使對我們產品的需求減少，因而令收入下降、存貨壓力增加。因此，本集團有需要分散投資調整業務模式及經營方向加以應對。

(ii) 政府政策

政府政策打擊奢侈消費，嚴控公務人員應酬送禮，使高端酒類產品市場受壓。我們一直以創新方式開發新產品，以更科學的方法管理生產及經營，調整產品組合以適應該政策影響所帶來的市場轉變。

(iii) 激烈競爭

由於電商及進口產品帶來衝擊，葡萄酒行業仍面對挑戰。透過提高品牌知名度及生產優質產品，我們方可從眾多的競爭對手中脫穎而出，鞏固我們在主要市場的領先地位。

(iv) 聲譽風險

品牌的聲譽及形象乃我們能維持市場領先地位的重要因素。倘我們的品牌、產品或整體行業有任何負面報導，不論是否屬實，均有損消費者信心，因而對我們業務及經營業績產生重大不利影響。因此，我們要持續保持品牌價值、企業形象、產品安全及維持高水平的商業操守。

主要業務(續)

主要風險及不明朗因素(續)

與中國葡萄酒業務的相關風險(續)

(v) 食品安全風險

食品安全風險涉及產業鏈中各環節，由種植、儲存原材料、生產以至酒品運輸、儲存及銷售等各階段。如未能實施有效控制措施監控及追蹤整個生產過程，則可能因食品安全風險而對業務造成重大影響。食品安全事故可能引起負面信息傳播，導致企業聲譽蒙受損害。

與主要持份者之關係

本集團之成功亦取決於主要持份者(包括僱員、客戶、股東、媒體、業務夥伴及供應商)的支持。有關關係之討論載於本年報第45至75頁「環境、社會及管治報告」一節。

未來業務發展

本集團業務的未來發展載於本年報第3至4頁「主席報告」一節。

業績及分派

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績載於綜合損益表第82頁。

股息

董事會建議不派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之任何股息(二零二零年：無)。

慈善捐款

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度沒有作出慈善捐款(二零二零年：約1,500,000港元)。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第165頁。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二二年六月三日(星期五)至二零二二年六月八日(星期三)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席本公司將於二零二二年六月八日(星期三)舉行之股東周年大會(「二零二二年股東周年大會」)並於會上投票之權利。為符合資格出席二零二二年股東周年大會並於會上投票，所有股份轉讓文件連同相關股票必須於二零二二年六月二日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

董事會報告

股本

年內本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註35。

儲備

年內本集團及本公司之儲備變動詳情分別載於第86頁綜合權益變動表及綜合財務報表附註49。

可供分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，本公司並無任何可供分派儲備。

股本集資活動

本公司並無於年內進行股本集資活動，亦未自以往財政年度發行的股本證券中結轉任何未使用的所得款項。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

董事

年內及截至本報告日之董事為：

執行董事：

馬晨山先生(主席)
張建先生
杭冠宇先生
劉華明先生

獨立非執行董事：

丁良輝先生
謝廣漢先生
曹貽予先生

根據本公司之公司細則(「公司細則」)第87(1)條，馬晨山先生、張建先生、杭冠宇先生、謝廣漢先生將於二零二二年股東周年大會上輪值退任，且符合資格並願意於二零二二年股東周年大會上膺選連任。概無擬於二零二二年股東周年大會上膺選連任的董事與本公司訂立任何不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事履歷

董事履歷詳情載於本年報第12至13頁。

管理合約

除服務及僱傭合約外，年內概無訂立或存在任何其他有關本集團全部或任何重大部分業務管理及行政的合約。

於交易、安排及合約之權益

除綜合財務報表附註29及46所披露外，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年末或年內任何時間，概無訂立任何董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約，且截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與本公司或其任何附屬公司控股股東亦無訂立任何重大合約。

彌償條文

公司細則規定董事執行其職務而因任何作為或不作為產生或可能產生的所有訴訟、費用、收費、損失、賠償及開支可獲本公司彌償。年內，本公司已為董事及高級職員投保責任保險。

董事於競爭業務之權益

馬晨山先生、張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生均為新華聯文化旅遊發展股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市之公司（股份代號：000620），該公司透過其附屬公司於中國從事開發及經營住宅及商業房地產及文化旅遊業務）之董事及／或高級管理人員。

除上文所披露者外，概無董事或其任何聯繫人在直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中持有任何權益。

上述構成競爭業務之公司由獨立團隊及行政部門營運及管理。此外，董事會乃獨立於上述構成競爭業務之公司。因此，本集團有能力獨立於上述競爭業務營運。

董事會報告

權益披露

(a) 董事權益

於二零二一年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持有本公司股份／相關股份數目			佔已發行股本 概約百分比
		股份權益	根據購股權 所持相關 股份權益	權益總額	
張建先生	實益擁有人	-	7,850,400	7,850,400	0.24%
杭冠宇先生	實益擁有人	-	7,850,400	7,850,400	0.24%
劉華明先生	實益擁有人	-	7,850,400	7,850,400	0.24%

(ii) 於本公司相聯法團註冊資本的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持相聯法團 註冊資本	佔註冊資本 概約百分比
張建先生	長石投資有限公司	實益擁有人	人民幣6,715,000元	3.36%

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有或視為擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的任何權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

權益披露(續)

(b) 主要股東權益

於二零二一年十二月三十一日，就董事所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份的好倉

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比	附註
新華聯國際置地有限公司	實益擁有人	1,757,450,743	54.79%	1,2
新華聯文化旅遊發展股份有限公司	受控法團	1,757,450,743	54.79%	2
新華聯國際投資有限公司	實益擁有人	215,988,336	6.73%	3
新華聯實業投資有限公司	受控法團	215,988,336	6.73%	4
新華聯控股有限公司	受控法團	1,973,439,079	61.52%	2,4
傅軍先生	受控法團	1,973,439,079	61.52%	4,5
	實益擁有人	10,000,000	0.31%	
長石投資有限公司	受控法團	1,973,439,079	61.52%	5
肖文慧女士	受控法團	1,973,439,079	61.52%	5
	實益擁有人	6,010,000	0.19%	

附註：

- 該等股份由新華聯國際置地有限公司持有，該公司為於香港註冊成立之有限公司，並為新華聯文化旅遊發展股份有限公司(其已發行股份於深圳證券交易所上市，股份代號為000620)之全資附屬公司。
- 新華聯文化旅遊發展股份有限公司由新華聯控股有限公司擁有61.17%權益。
- 該等股份由新華聯國際投資有限公司持有，該公司於英屬處女群島註冊成立並為新華聯實業投資有限公司之全資附屬公司。
- 新華聯實業投資有限公司由新華聯控股有限公司全資擁有。新華聯控股有限公司由長石投資有限公司擁有93.40%、傅軍先生擁有2.83%及其餘五名個別人士擁有餘下3.77%權益。
- 長石投資有限公司由傅軍先生擁有59.76%(於二零一七年三月三十一日，傅軍先生根據本公司於二零一二年八月二十三日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)獲授予10,000,000份購股權)、肖文慧女士擁有33.46%(肖文慧女士另於3,010,000股本公司股份中擁有個人權益，並於二零一七年三月三十一日根據購股權計劃獲授予3,000,000份購股權)、張建先生擁有3.36%及一名個別人士擁有3.42%權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，董事概不知悉有任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

購股權計劃概要載於綜合財務報表附註42。截至二零二一年十二月三十一日止年度尚未行使購股權之詳情載述如下：

可供認購股份之購股權									
參與者姓名及 所屬類別	授出日期	行使期	每股行使價 港元	於二零二一年					於二零二一年
				一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	十二月 三十一日 之結餘
董事									
張建先生	04/07/2016	04/07/2016至 03/07/2026	2.0381	7,850,400	-	-	-	-	7,850,400
杭冠宇先生	04/07/2016	04/07/2016至 03/07/2026	2.0381	7,850,400	-	-	-	-	7,850,400
劉華明先生	04/07/2016	04/07/2016至 03/07/2026	2.0381	7,850,400	-	-	-	-	7,850,400
其他僱員或參與者									
	04/07/2016	04/07/2016至 03/07/2026	2.0381	67,709,700	-	-	-	(20,607,000)	47,102,400
	31/03/2017	31/03/2017至 30/03/2027	2.0000	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000
主要股東									
傅軍先生	31/03/2017	31/03/2017至 30/03/2027	2.0000	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000
總計				104,260,900	-	-	-	(20,607,300)	83,653,600

附註：以上已授出的購股權並沒有特定行權期或行權條件。

董事購買股份或債務證券之權利

除上文所披露者外，年內本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無作出任何使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券（包括債券）而獲益的安排。

股本掛鈎協議

除上文所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立或存在任何股本掛鈎協議。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

關連方交易

本集團於年內就關連方交易之詳情載於綜合財務報表附註46。上述附註有關交易之(a)段及結餘之(b)段屬上市規則第14A章項下「持續關連交易」之定義，除了以下總結的持續關連交易，根據最低豁免水平規則，所有關連方交易均獲豁免披露。

於二零二一年九月十三日，迪慶香格里拉與貴州珍酒訂立二零二一珍酒協議，據此，於截至二零二三年十二月三十一日止前的三個年度，迪慶香格里拉同意向貴州珍酒購買珍酒，每年年度銷售上限人民幣8.3百萬元（相等於約9.96百萬港元）。

貴州珍酒最終由吳向東先生（彼為本公司最終控股股東傅軍先生之聯繫人（定義見上市規則））持有90%權益，貴州珍酒故此為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，二零二一珍酒協議項下擬進行之交易因而構成本公司之持續關連交易。

關於以上的詞義及交易明細，請參考二零二一年九月十三日本公司的公告。

獨立非執行董事已審閱上述的持續關連交易，並確認該等交易：

- (1) 乃於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (2) 按正常或更好的商業條款訂立；及
- (3) 按規管交易的有關協議訂立，其條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有核數師對本集團所披露的持續關連交易的發現及結論。

本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。董事會確認，本公司一直遵守上市規則第14A章有關上述持續關連交易的披露規定。

企業管治

本公司採納之企業管治守則詳情載於本報告第26至44頁。

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，分別為丁良輝先生（主席）、謝廣漢先生及曹貺予先生。

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計準則及慣例，並討論本集團內部監控及風險管理系統以及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績。審核委員會認為，本集團之會計政策乃符合香港現行之最佳慣例。

董事會報告

優先購股權

公司細則或百慕達法例並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。

稅項減免

本公司並不知悉有任何因股東持有本公司股份而使其獲得之稅項減免。

核數師

由於本公司與天職香港會計師事務所有限公司(「天職」)未能就截至2021年12月31日止年度的審計費用達成共識，天職已辭任本公司核數師，自2021年12月17日起生效。

根據審核委員會提供的建議，董事會議決委任中正天恆會計師有限公司(「中正天恆」)為本公司核數師，自2021年12月17日起生效，以填補天職的空缺，並任職至本公司下屆股東週年大會結束為止。

截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由中正天恆審核，其任期將於二零二二年股東周年大會屆滿。有關續聘中正天恆為本公司下一個年度核數師之決議案將於二零二二年股東周年大會上提呈。

公眾持股量

根據本公司公開可得的資料及就董事所知，於本報告日，公眾持股量超過本公司已發行股份之25%，符合上市規則之規定。

代表董事會

主席

馬晨山

香港，二零二二年三月三十日

企業管治 報告



企業管治報告

董事會欣然呈報截至二零二一年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

企業管治守則

良好企業管治一直被視為本集團取得成果及持續發展之關鍵。我們致力達致並維持高水平之企業管治，以提升股東價值及保障股東與其他利益相關人士之權益。董事會已推行適合本集團業務營運及發展之企業管治守則。

年內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的所有適用守則條文，惟守則條文第A.2.1條有所偏離，其解釋如下：

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的職責應予區分。本公司主席馬晨山先生，現兼任行政總裁之職務。董事會相信，由同一人同時擔任主席及行政總裁職務可確保本集團貫徹的領導，更有效及有效率地規劃本集團的整體策略。董事會亦相信，現有安排不會損害權力與職能兩者的平衡，因現時由經驗豐富的優秀人才組成的董事會（其中有充足的人數擔任獨立非執行董事）亦能有效確保兩者的平衡。然而，本集團亦會定期檢討董事會組成，並於物色到合適人選時另行委任行政總裁。

董事的證券交易

本公司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」）。

於本公司作出特定查詢後，全體董事均確認於截至二零二一年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所規定之標準。

本公司亦已就因其職務或職位而可能管有本公司內幕消息之僱員進行證券交易制訂與標準守則同等嚴格之書面指引（「僱員書面指引」）。

據本公司所知，截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無任何僱員未有遵守僱員書面指引。

董事會

職責

本公司之整體業務由董事會負責管理，董事會負責領導及監控本公司，及須承擔在提供業務指引、監督及協助本公司取得成果之共同責任。所有董事須以本公司利益為前提作出客觀決策。

董事會負責本公司之所有重大事宜，包括審批及監管所有營運政策、業務策略、財務預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(尤其可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事，以及其他重大財務及營運上之事宜。

所有董事均可即時及全面地獲得所有相關資料以及本公司公司秘書(「公司秘書」)之意見及服務，藉此確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。

各董事可於適當情況下向董事會提出要求以尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

本公司之日常管理、行政及營運已指派予執行董事及／或高級管理層負責。本公司定期檢討所指派之職能及工作任務，彼等在代表本公司訂立任何重大交易或承諾前必須獲董事會批准。

董事會在高級管理層全面支援下履行其職責。

企業管治職能

董事會按企業管治守則之守則條文第D.3.1條履行企業管治職能，當中包括：

- 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- 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；
- 制定、檢討及監察董事及僱員的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告之披露事項。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會已檢討本公司之企業管治常規及本公司遵守企業管治守則之事宜。

企業管治報告

董事會(續)

組成

董事會現時由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會之職責為領導管理層，以確保本公司股東及其他利益相關人士之權益受到保障。

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。本公司會參考所採納之董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)不時檢討董事會的規模及組成，當中會考慮本公司的業務範疇及性質，確保具備本公司業務所需之各種技能及經驗以作出有效決策。

於二零二一年十二月三十一日，董事會由以下成員組成：

董事姓名	職位	首次獲委任為 董事會成員 的日期	最近一次於 股東大會膺選 連任的日期
馬晨山先生	主席／執行董事／提名委員會主席	30/12/2019	22/1/2020
張建先生	執行董事	25/2/2004	18/6/2020
杭冠宇先生	執行董事	8/6/2015	18/6/2020
劉華明先生	執行董事	8/6/2015	9/6/2021
丁良輝先生	獨立非執行董事／薪酬委員會及審核委員會 主席	25/2/2004	9/6/2021
謝廣漢先生	獨立非執行董事	24/11/2015	18/6/2020
曹貺予先生	獨立非執行董事	25/2/2004	9/6/2021

董事會的成員各有所長，而每名董事對於本集團的業務營運和發展均具備深厚的行業知識、豐富的企業和戰略規劃經驗及專業知識。所有執行董事和獨立非執行董事背景各異，具有財務、法律及業務方面不同的經驗和專業知識。各董事履歷載於本年報第12至13頁「董事及高級管理層履歷簡介」一節。最新的董事名單刊載於本公司及聯交所網站，當中列明彼等的職責及職能。

誠如「董事及高級管理層履歷簡介」一節所披露，除馬晨山先生、張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生為新華聯國際置地有限公司及／或新華聯文化旅遊發展股份有限公司之高級管理人員外，董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係)。

董事會(續)

委任及重選

本公司已就新董事之委任制訂正式、審慎及具高透明度之程序。股東可於股東大會或董事會按提名委員會之推薦建議於任何時間委任任何人士為董事會成員。本公司股東提名董事候選人之程序於本公司之網站可供查閱。

各獨立非執行董事已接受本公司之正式委任，任期為期三年並須輪值告退。根據公司細則及企業管治守則之守則條文，所有董事(包括執行董事及獨立非執行董事)須至少每三年輪值告退一次。

根據公司細則第86(2)條，董事會可委任任何董事填補董事會之臨時空缺或作為現有董事會之新增成員。就此委任之任何董事任期將於本公司股東大會舉行時屆滿，屆時可於該大會上膺選連任。企業管治守則第A.4.2條亦規定，任何獲委任填補臨時空缺之董事均須於獲委任後之首個股東大會上由股東重選。

董事會成員多元化政策

本公司於二零一三年八月採納董事會成員多元化政策，當中載列董事會為達致及維持成員多元化而採取之方針。董事會成員多元化政策已登載於本公司網站供公眾查閱。

本公司意識到董事會成員多元化之裨益，並致力確保董事會擁有合適及均衡所需技能、經驗及視野，以支持業務策略之執行及可持續發展。根據董事會成員多元化政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮多項因素，當中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。本公司亦考慮根據其業務範疇及不時之需要而決定董事會成員之最佳組合。

提名委員會已就性別、年齡、技能及經驗制定可計量目標以推行董事會成員多元化政策，並不時檢視該等目標以確保其合適及確定達成該等目標之進度。提名委員會將在適當時候檢討董事會成員多元化政策，以確保政策行之有效。

於回顧年度，提名委員會已檢討董事會成員多元化，並認為就年齡、教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期而言，本公司已實現董事會成員多元化政策之可計量目標。

提名委員會已考慮於二零二二年一月一日生效的企業管治守則的變更，包括要求單一性別董事會的上市發行人在3年過渡期結束前委任不同性別的董事，並將繼續審查董事會的組成，並在適當時候且不遲於二零二四年十二月三十一日向董事會提出建議。

企業管治報告

董事會(續)

提名政策

董事會於二零一八年十二月採納提名政策(「提名政策」)，當中載列識別及推薦候選人入選董事會的程序及條件。提名政策已登載於本公司網站以供公眾查閱。

提名委員會就委任任何建議候選人或重新委任任何現有成員向董事會作出建議，於評核建議候選人之適當性時，會考慮(包括但不限於)以下條件(「該等條件」)：

- a. 個性及誠信；
- b. 資歷，包括專業資格、技能、知識、成就及與本公司業務和企業戰略相關的經驗；
- c. 多元化準則，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- d. 可投入時間及相關利益之承擔；
- e. 就資歷、技能、經驗、獨立性及性別的多元化準則而言，該候選人可為董事會帶來的潛在貢獻；及
- f. 就委任獨立非執行董事而言，遵從上市規則第3.10(2)及3.13條訂明的獨立性準則。

提名委員會根據下列程序向董事會建議增加董事人數或填補任何董事會臨時空缺：

- i. 在妥為考慮該等條件下，提名委員會在物色或甄選合適候選人時可向其認為合適的任何來源查詢，如由現任董事轉介、人力資源中介公司推薦或股東建議；
- ii. 提名委員會於評核候選人的適合度時可採納其認為合適的任何流程，如面試、背景查核及第三方轉介作出查核；
- iii. 提名委員會將舉行會議及／或以書面決議案的方式(如其認為合適)以通過向董事會建議作出委任；
- iv. 提名委員會將向薪酬委員會提供候選人的有關資料，以便制定其薪酬福利方案；
- v. 薪酬委員會將向董事會建議其擬訂薪酬福利方案；及
- vi. 董事之委任將於香港公司註冊處及／或百慕達公司註冊處備案相關由董事簽署的出任董事職位同意書(或視情況而定任何其他類似需要有關董事的承認或接受出任董事職位的備案)方可落實。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無委任新董事。

董事會(續)

董事會會議

會議次數及董事出席記錄

定期董事會會議每年按季度最少召開四次，以審閱及通過財務及營運表現、省覽及批准本公司之整體營運策略及政策。董事會亦會對需要其決議的事項召開會議。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會舉行6次會議。下表載列董事出席之記錄：

	出席次數／會議次數
執行董事	
馬晨山先生	6/6
張建先生	6/6
杭冠宇先生	6/6
劉華明先生	6/6
獨立非執行董事	
丁良輝先生	6/6
謝廣漢先生	5/6
曹貺予先生	6/6

會議常規及運作

定期董事會會議通告於會議召開日最少十四日前送達各董事。就其他董事會及委員會會議而言，一般於合理時間內發出通知。董事會文件連同所有適用、完備及可靠資料須於各董事會會議或委員會會議召開日最少三日前送達各董事，以供彼等瞭解本公司之最新發展及財務狀況，及讓彼等可作出知情決定。董事會及各董事亦可於有需要時個別與高級管理層單獨會面。

會議為公開討論形式，全體董事參與商討本集團之策略、營運、財務表現、內部監控及風險管理等事宜。

公司秘書負責就所有董事會及委員會會議撰寫會議記錄及將有關記錄存檔。會議記錄初稿於會議後適當時間內向董事傳閱，以供彼等表達意見，最終定稿可供董事於任何時間查閱。

依據現有董事會常規，任何涉及主要股東或董事利益衝突之重大交易，須於正式召開之董事會會議上由董事會省覽及處理。公司細則亦載有條文，要求董事就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益交易之會議上放棄投票且不被計入法定人數內。

企業管治報告

董事會(續)

獨立非執行董事

獨立非執行董事為董事會帶來各方面之業務及財務專長、經驗及獨立判斷能力，透過擔任董事委員會職務及積極參與董事會會議，在處理涉及潛在利益衝突之事宜上發揮領導角色。所有獨立非執行董事在有效領導本公司方面貢獻良多。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性出具之年度確認書。根據有關確認書，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

提名委員會每年均會根據上市規則就獨立性之定義審查每名獨立非執行董事之獨立性。提名委員會信納丁良輝先生、謝廣漢先生及曹貺予先生均為獨立人士，彼等均符合上市規則第3.13條所述之所有獨立性條件。

提供及取閱資料

管理層適時向董事會提供財務報告、業務及營運報告，當中載有適當及充分的資料，以供彼等作出知情決定。

管理層亦定期向董事提供管理賬目及所有相關資料，載列有關本公司表現、狀況及前景的公正及易明的評估，讓董事會及各董事根據上市規則第3.08條履行彼等之職責。

董事及高級職員之責任保險及彌償

本公司已為董事及高級職員投購合適之董事及高級職員責任保險，涵蓋彼等就履行職務所產生之法律責任。有關保險涵蓋董事及高級職員責任、公司償付、法律代理費用及證券索償。

持續專業發展

各董事不時留意作為董事的責任及操守以及有關本集團業務活動及發展的事宜。本公司定期檢討本集團的業務發展。公司秘書不時為董事更新及提供書面材料，內容關於上市規則及其他適用法例規定的最新發展，確保各董事遵守及秉持優秀企業管治常規。

每名新任董事(如有)會獲得全面、正式兼符合其個人需要之就任資料，確保其瞭解本集團業務以及上市規則及相關法例規定之職責及責任。

董事會(續)

持續專業發展(續)

董事已遵守企業管治守則第A.6.5條有關持續專業發展的條文，參與適當持續專業發展，以發展及更新其知識及技能，並向本公司提供其截至二零二一年十二月三十一日止年度之培訓記錄。董事於年內參與之培訓如下：

董事	企業管治／最新法律、規則及法規／財務／業務	
	閱讀材料	出席研討會／會議
執行董事		
馬晨山先生	✓	✓
張建先生	✓	✓
杭冠宇先生	✓	✓
劉華明先生	✓	✓
獨立非執行董事		
丁良輝先生	✓	✓
謝廣漢先生		✓
曹貺予先生	✓	✓

主席及行政總裁

本公司並無區分主席及行政總裁之職責，馬晨山先生現時兼任兩項職務。

馬先生於二零一九年十二月三十日獲委任為執行董事兼董事會主席。彼擔當領導角色，負責確保董事會依循良好企業管治常規有效履行職務。在高級管理層的支援下，彼亦負責確保董事適時獲得充分、完備及可靠資料，以及就董事會會議上提出之事宜作適當簡報。此外，彼現時亦負責本公司業務的日常管理及本集團的策略規劃。

企業管治報告

董事委員會

董事會設立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，以監察本公司之特定事務範疇，詳情如下：

姓名	委員會成員		
	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會
馬晨山先生	C	M	
張建先生			
杭冠宇先生			
劉華明先生		M	
丁良輝先生	M	C	C
謝廣漢先生	M	M	M
曹貽予先生	M	M	M

C 相關董事委員會主席

M 相關董事委員會成員

載列委員會主要職責之各董事委員會書面職權範圍刊載於本公司及聯交所網站。

董事委員會獲充足資源履行職責，在合理要求下，於適當的情況可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

(1) 提名委員會

本公司於二零零五年七月三十一日成立提名委員會，並訂明具體職權範圍，詳列委員會權力及職責。提名委員會由一名執行董事即馬晨山先生(主席)以及三名獨立非執行董事即丁良輝先生、謝廣漢先生及曹貽予先生組成。

提名委員會職責(其中包括)如下：

- 每年檢討董事會的架構、人數、組成及其多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期)，並按本公司的企業策略向董事會提出任何改動建議；
- 有需要時負責物色及提名合資格董事人選作為新增董事或填補董事會臨時空缺以供董事會批准。於物色合適董事人選時，會考慮有關人士之長處及客觀條件，並充分考慮董事會成員多元化之裨益；

董事委員會(續)

(1) 提名委員會(續)

- 評核獨立非執行董事之獨立性及檢討獨立非執行董事就其獨立性而作出之年度確認；並在《企業管治報告》中披露檢討結果；
- 定期檢討董事履行責任所需之時間，並評定彼等是否有付出足夠時間履行職責；
- 因應本公司之企業策略及日後需要之技能、知識、經驗及多元化組合，就委任或續任董事與董事繼任計劃(尤其主席及行政總裁)之有關事宜向董事會提出建議；
- 確保董事在獲委任時收到正式之委任書，當中清楚訂明有關委任的主要條款及條件；
- 適當檢討董事會成員多元化政策；並檢討董事會為執行該政策而制定的可計量目標和達標進度；及每年在《企業管治報告》中披露董事會成員多元化政策或其概要及檢討結果；
- 檢討提名董事會成員之政策，包括提名委員會採納之提名程序及於年內識別、甄選及推薦董事候選人的程序及準則，並每年在《企業管治報告》中披露該政策；
- 倘董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，其應於有關股東大會通告所隨附的股東通函及／或說明函件中列明：
 - 用於物色該人士的流程、董事會認為應選任該人士的理由以及其認為該人士屬獨立的原因；
 - 倘候任獨立非執行董事將出任第七間(或以上)上市公司的董事，董事會認為該人士仍可投入足夠時間履行董事責任的原因；
 - 該人士可為董事會帶來的觀點、技能及經驗；及
 - 該人士如何為董事會多元化作出貢獻；
- 採取任何措施使提名委員會可履行董事會賦予的職責；及
- 符合董事會不時指定或上市規則或適用法律所定的任何要求、指示及規例。

企業管治報告

董事委員會(續)

(1) 提名委員會(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行一次會議。以下為提名委員會於回顧年內之工作概要：

- 檢討董事會架構、人數、組成及多元化，並向董事會提出建議；
- 檢討董事會成員多元化政策及提名政策；
- 檢討各獨立非執行董事之獨立性；及
- 就董事於本公司股東周年大會上輪值退任及重任向董事會提出建議。

提名委員會各成員之出席情況載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
馬晨山先生(主席)	1/1
丁良輝先生	1/1
謝廣漢先生	1/1
曹貺予先生	1/1

(2) 薪酬委員會

本公司於二零零五年七月三十一日成立薪酬委員會，並訂明具體職權範圍，詳列委員會權力及職責。薪酬委員會由兩名執行董事即馬晨山先生及劉華明先生以及三名獨立非執行董事即丁良輝先生(主席)、謝廣漢先生及曹貺予先生組成。

薪酬委員會職責(其中包括)如下：

- 就董事及高級管理層之薪酬政策及結構向董事會提供意見及作出檢討；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；
- 向董事會建議非執行董事的薪酬；
- 審批有關支付予執行董事及高級管理層因失去或被終止其職務或委任的賠償；
- 檢討及審批有關董事因行為失當而被解僱或罷免的賠償安排；
- 處理及解決董事會不時授權的其他事宜；及
- 確保無任何董事或其任何聯繫人參與其薪酬之決策過程。

董事委員會 (續)

(2) 薪酬委員會 (續)

酬金政策

董事獲支付之袍金符合市場慣例。本集團採納以下主要原則釐定董事酬金：

- 任何個別人士不得釐定其酬金；
- 酬金須與本集團爭取人力資源之公司大致相同；及
- 酬金應反映表現及職責，藉以吸引、激勵及挽留表現出色之人士以及促進提高本公司對股東之價值。

除基本薪金外，本公司亦已經採納購股權計劃，就本集團之持續經營及發展獎勵優秀員工並挽留人才。

支付予高級管理層的薪酬

支付予高級管理層(董事除外)之薪酬介乎以下區間：

成員姓名	人數
1,000,000港元或以下	3
1,000,001港元至1,500,000港元	2

根據上市規則附錄十六須予披露有關董事酬金及最高薪酬之五名僱員詳情載於本年報第122至124頁綜合財務報表附註9。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行一次會議，於會上對董事的薪酬待遇進行年度檢討，並對高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議。

薪酬委員會各成員之出席情況載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
丁良輝先生(主席)	1/1
馬晨山先生	1/1
劉華明先生	1/1
謝廣漢先生	1/1
曹貺予先生	1/1

企業管治報告

董事委員會(續)

(3) 審核委員會

本公司於二零零五年七月三十一日成立審核委員會，並訂明具體職權範圍，詳列委員會權力及職責。審核委員會由三名獨立非執行董事即丁良輝先生(主席)、謝廣漢先生及曹貺予先生組成，其中丁良輝先生具適當專業資歷或會計或相關財務管理專業知識。概無任何審核委員會成員為本公司現任外聘核數師之前合夥人。

審核委員會之主要職責包括其中以下各項：

- (a) 於呈交董事會前審閱財務報表並考慮由負責會計及財務報告職能、內部審核及合規的職員或外聘核數師提出之任何重大或不尋常事項；
- (b) 藉參考核數師之工作、彼等之酬金及聘用條款，檢討與外聘核數師之合作關係，並就委任、續聘及撤換外聘核數師向董事會作出推薦意見；及
- (c) 檢討本公司財務報告系統、內部監控系統和風險管理系統及其相關程序是否恰當及有效。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行三次會議。執行董事及本公司之外聘核數師出席有關會議並參與討論。以下為審核委員會於回顧年內之工作概要：

- 在提交董事會審批前，審閱本集團二零二零年全年業績及二零二一年中期業績以及有關公告，包括有關披露事宜、財務報告及本集團採納會計政策的完整性；
- 審閱本公司內部監控及風險管理系統之成效及恰當性；
- 考慮並建議更換本公司外聘核數師；
- 考慮外聘核數師之獨立性及委聘；
- 審閱本集團之財務報告系統、合規程序、內部監控及風險管理系統；及
- 替換辭任審計師的遴選工作。

如在董事會報告中披露，於2021年12月17日，由於本公司與天職未能就截至2021年12月31日止年度的審計費用達成共識，天職已辭任本公司核數師。根據審核委員會提供的建議，董事會同日議決委任中正天恆為本公司核數師。中正天恆會任職至本公司下屆股東週年大會結束止。

審核委員會與董事會並無就外聘核數師之遴選、委任、退任或撤任持不同意見。

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績已由審核委員會審閱。

審核委員會各成員之出席情況載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
丁良輝先生(主席)	3/3
謝廣漢先生	3/3
曹貺予先生	3/3

核數師薪酬

截至二零二一年十二月三十一日止年度，就審核及非審核服務（如有）已付／應付本公司之外聘核數師中正天恒之薪酬載列如下：

服務類別	已付／應付費用
審核年度財務報表	1,000,000港元
非審核服務	50,000港元

中正天恒已獲委任為本公司之核數師，以填補天職辭任所產生核數師之臨時空缺。

審核委員會已審閱中正天恒之獨立性，並認為其專業表現令人滿意，因此推薦董事會於應屆股東周年大會上續聘中正天恒為本公司之核數師。

編製財務報表之職責

董事會負責就年報及中期報告以及按上市規則及其他監管規定須予披露的資料作出平衡、清晰及可理解的評審。

董事確認彼等對編製本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表，及就本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面評估的責任。

現時董事並不知悉有任何事項或情況存在重大不明朗因素，導致可能嚴重影響本公司持續經營之能力。

本公司外聘核數師中正天恒匯報其對財務報表之責任載列於第76至81頁「獨立核數師報告」內。

風險管理及內部監控

風險管理及內部監控系統的主要目的為提供清晰的治理架構、政策程序及匯報機制，以促進本集團管理各業務範疇的風險。

本集團設有內部審核功能，並設立由董事會、審核委員會及管理層所組成的風險管理組織架構。董事會負責評估及釐定本集團於達成策略目標的風險性質及程度，並確保本集團制定及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。董事會全權負責監督風險管理及內部監控系統的設計、執行及效能。

本集團亦已制定並採納有效的風險管理政策，提供指引識別、評估及管理風險。管理層每年識別及評估可能不利本集團達成目標及業務營運的風險事項，按制定的標準進行識別並排序，且就重大的風險而制定風險緩解計劃及指派風險負責人。

此外，本集團亦會外聘獨立專業顧問，在有需要時協助董事會及審核委員會持續監督風險管理及內部監控系統，識別內部監控系統的缺陷並提出適當的改進意見。如發現嚴重的內部監控缺失，會及時向審核委員會及董事會匯報，並制定整改計劃及釐清風險負責人，以適時跟進確保情況得以改善。

企業管治報告

風險管理及內部監控(續)

風險管理報告和內部監控報告均至少每年提交予審核委員會及董事會。董事會就本集團的風險管理及內部監控系統的有效性及其足夠性作出年度檢討，包括但不限於：

- 自上年檢討後重大風險性質及嚴重程度的轉變；
- 本集團應對其業務及外在環境轉變的能力；
- 管理層持續檢討風險管理及內部監控系統的工作範疇及素質；
- 內部審計工作的結果；
- 向董事會傳達風險及內部監控檢討結果的詳盡程度及次數；
- 年內識別的重大失誤或不足及其相關後果(如有)；及
- 本集團遵守財務報告及上市規則的情況。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會並不知悉有任何重大內部監控或風險管理事宜對本集團的財務狀況或業務營運構成不利影響。透過審核委員會的審閱，董事會認為本集團之風險管理及內部監控系統既有效且合適。透過審核委員會，董事會亦信納本集團之會計及財務報告職能有符合適當資歷和經驗的員工。

上述風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，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。

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本集團於年內已遵循證券及期貨條例及上市規則有關內幕消息之規定，於知悉任何內幕消息後，在合理切實可行的範圍內盡快向公眾作出披露，除非有關消息屬於證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍。本集團向公眾全面披露有關消息前，會確保該消息絕對保密。若本集團認為無法保持所需的機密性，或該消息可能已外洩，會即時向公眾作出披露。本集團亦致力確保公告中所載的資料不得在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性，使公眾能平等、適時及有效地取得所披露的內幕消息。處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施如下：

- 本集團嚴格按照上市規則項下之披露規定、披露指引及其本身之政策營運；
- 本集團透過財務報告、公告及公司網站等渠道向公眾廣泛及非獨家披露資料，以落實及披露事件或事宜；
- 本集團嚴禁未經授權使用機密或內幕消息；及
- 本集團已就外界查詢之事務訂立及執行回應程序，據此，只有執行董事、公司秘書及已獲董事會正式授權之其他人士獲授權與本集團外部人士溝通。

公司秘書

吳武振先生於二零二零年九月十八日獲董事會委任為公司秘書。彼在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間保持良好資訊交流、董事會政策及議事程序得到嚴格遵從。

公司秘書熟悉本公司的日常事務。所有董事可獲得公司秘書的專業意見及服務，公司秘書會定期向董事會提供有關管治及監管事宜的最新資料。

公司秘書亦負責確保董事會之議事程序得到遵守，並就有關遵守董事會議事程序之事項向董事會提供意見。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，吳武振先生已遵照上市規則第3.29條進行不少於15小時之相關專業培訓，其中包括彼於香港會計師公會以及香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）專業論壇中的積極參與和深入交流。

與股東溝通及投資者關係

董事會認同與股東及投資者有效溝通之重要性。本公司通過不同渠道（包括刊載於聯交所及公司網站之中期報告、年報、公告、通函及通訊）與股東及投資者保持溝通。本公司刊發之公司通訊備有中、英文本供股東選擇，以便股東能更深入了解通訊內容。

本公司委派執行董事及高級管理層與機構投資者及分析師定期會談，以確保彼等了解本公司之發展。本公司亦會及時處理投資者之查詢，為彼等提供所需資料。投資者如有查詢，可直接致函本公司於香港之主要營業地點或電郵至 investor@newsilkroad472.com。

本公司已制訂「股東通訊政策」（可於本公司網站查閱），旨在向股東提供有關本公司的資料，讓彼等可與本公司建立密切聯繫且在知情情況下行使作為股東的權利。董事會定期檢討該政策以確保其效率及效能。

於股東大會上，每項大致獨立的事宜均以獨立決議案方式審議，當中包括選舉董事。董事會主席、董事會轄下各委員會主席、高級管理層及外聘核數師一般皆出席股東大會回應提問。

年內，本公司召開一次股東大會。二零二一年股東周年大會於二零二一年六月九日舉行。董事的出席記錄載列如下：

董事	出席次數／會議次數
執行董事	
馬晨山先生	1/1
張建先生	1/1
杭冠宇先生	1/1
劉華明先生	1/1
獨立非執行董事	
丁良輝先生	1/1
謝廣漢先生	1/1
曹貺予先生	1/1

企業管治報告

與股東溝通及投資者關係(續)

章程文件

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司之章程文件並無變動。組織章程大綱及公司細則的綜合版本載於本公司及聯交所網站。

股息政策

本公司已制定派付股息政策，當中載列就有關擬向股東宣佈、派付或分派其淨溢利作為股息的原則及指引。本公司並無預定任何派息比率。股息的宣佈及派付應由董事會全權酌情決定，並計及本公司的財務表現、營運資本要求、前景及其他因素，且須符合章程細則及所有適用的百慕達法律法規。本公司將定期檢討該政策並在需要作出修訂時提交董事會審批。

該政策已登載於本公司網站以供公眾查閱。

股東之權利

股東召開股東特別大會的程序

根據公司細則第58條，於遞呈要求日持有不少於本公司實繳股本(賦有本公司股東大會上投票權)十分之一的股東於任何時間有權透過向董事會或公司秘書發出書面通知，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中所載述的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈要求後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行以同樣方式召開大會。

股東於股東大會提呈動議的程序

股東可根據百慕達一九八一年公司法，提出要求於股東大會上動議決議案，提出該要求所需股東人數為：

- 佔在提出要求之日有權在該會議上表決的所有股東的總表決權中不少於二十分之一的股東；或
- 不少於100名股東。

該請求書必須：

- 列明有關決議案，連同一份不多於1,000字的陳述書，內容有關該動議決議案所提述的事宜或有關將在該股東大會上處理的事務；
- 由全體請求人士簽署(可包括由一名或以上請求人士簽署的多份同樣格式的文件)；及
- 送交本公司香港總辦事處，註明抬頭人為公司秘書。如屬須發出決議案通知的情況，該請求書須在該會議舉行前不少於6個星期送達；如屬任何其他情況，則須在該會議舉行前不少於1個星期送達。

有關提名董事的選舉程序刊載於本公司網站。

股東之權利(續)

股東向董事會作出查詢

股東可以書面形式連同聯絡資料(包括登記姓名、地址、電話號碼及電郵地址)向公司秘書發出致董事會之查詢，有關聯絡資料如下：

地址：香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈15樓
電話：(852) 2591 9919
傳真：(852) 2575 0999
電郵：investor@newsilkroad472.com

任何有關股份轉讓、更改姓名或地址、遺失股票等事宜請聯絡本公司之香港股份過戶登記分處，有關聯絡資料如下：

卓佳廣進有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 1465

環境、社會 及管治報告



環境、社會及管治報告

1 報告概覽

1.1 關於本報告

我們欣然呈報新絲路文旅有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止財政年度(「報告年度」)的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「本報告」)，其概述本集團於環境、社會及管治方面的承擔、政策、方法、舉措及年度績效，為環境、員工及社區創建價值並維持負責任的營運以促進可持續發展。

報告準則及報告原則

本報告根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》所編製，並堅持環境、社會及管治報告有關重要性、量化、平衡及一致性的原則。所應用的報告原則載述如下：

重要性

- 我們透過重要性評估釐定對本集團而言屬最重大的環境、社會及管治議題，並於本報告中集中披露。

量化

- 我們披露所採納的標準、方法及轉換系數來源的資料，用於報告排放及能源消耗。有關詳情，請參閱本報告中的相關部分。

平衡

- 報告以公正的方式呈報本集團的環境及社會績效，為讀者提供客觀的報告披露。

一致性

- 披露關鍵環境及社會績效指標所採用的方法與上一年度保持一致。

本報告已遵守《環境、社會及管治報告指引》所載「不遵守就解釋」之規定。除本集團認為不適用於我們的業務營運或於相應部分及本報告末端的《環境、社會及管治報告指引》內容索引提供部分披露另加有關解釋之規定外。本報告經由本公司董事會(「董事會」)審閱及通過。

環境、社會及管治報告

1 報告概覽(續)

1.1 關於本報告(續)

報告範疇

本報告涵蓋本集團的核心業務分部，包括1)南韓娛樂、房地產、綜合度假村及文化旅遊業務；2)澳洲房地產的開發及經營；及3)中華人民共和國(「中國」)葡萄酒的生產及分銷。

除另有指明外，本報告涵蓋於報告年度內有關本集團環境、社會及管治的政策及策略，以及其環境及社會績效。有關企業管治詳情，請參閱本公司二零二一年度報告第26至44頁「企業管治報告」一節。

聯絡及反饋

本集團通過與持份者的溝通及合作達致可持續增長。歡迎閣下透過電郵enquiry@newsilkroad472.com與我們分享意見。有關本集團環境、社會及管治工作的詳情，請參閱我們的網站www.newsilkroad472.com及年度報告。

1.2 管治架構

本集團已成立由董事會、環境、社會及管治專責小組以及環境、社會及管治議題及績效管理部門單位所組成由上而下及由下而上的三層管治架構。

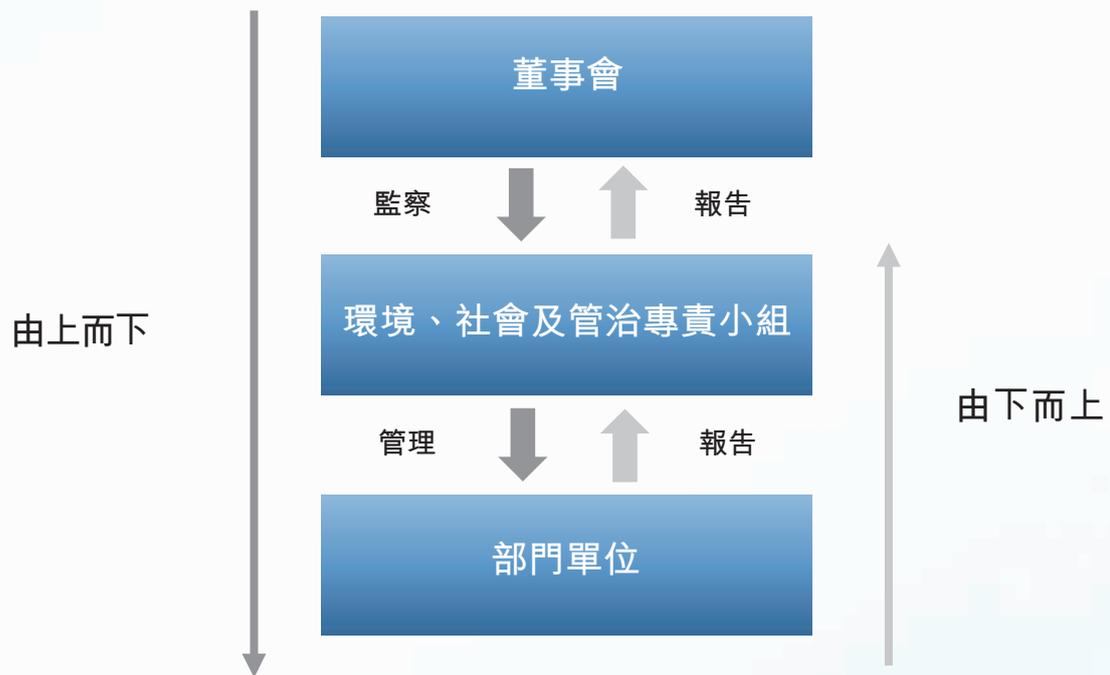
董事會積極參與規劃可持續發展策略，引領本集團的長期可持續發展方向。董事會監督本集團的整體環境、社會及管治策略、管理方法及所有環境、社會及管治事宜，包括環境、社會及管治風險管理、行動計劃及相關目標設定及舉措。董事會積極就環境、社會及管治相關風險識別及重大環境、社會及管治問題提供策略指導，並定期審查環境、社會及管治目的與目標的進展及達成情況。董事會亦負責審批准環境、社會及管治專責小組提交的環境、社會及管治報告。

環境、社會及管治專責小組獲董事會授權，由本公司的公司秘書及各業務分部的人力資源與行政部、財務部、法務部、質量管理部、運營部／生產部代表組成，從不同角度為本集團的所有環境、社會及管治事宜及實施提供建議。環境、社會及管治專責小組協助制定環境、社會及管治策略，識別及分析投資策略及風險管理中的重大環境、社會及管治風險及機遇以及對本集團的相關影響，並根據已確定的環境、社會及管治策略制定及監察相關目標及舉措行動計劃。此外，環境、社會及管治專責小組監察當前市場趨勢及發展、行業慣例以及環境、社會及管治相關問題的規範、持份者參與活動及本集團的重要性評估以及年度環境、社會及管治報告披露。環境、社會及管治專責小組應定期召開會議，並向董事會報告環境、社會及管治績效的調查結果及建議。

1 報告概覽(續)

1.2 管治架構(續)

各部門單位負責執行環境、社會及管治專責小組所決定的環境、社會及管治相關行動計劃，並根據已確定的目標和舉措於日常運營中監察進展及達成情況。各部門單位開展持份者參與活動及重要性評估、收集用於報告披露及績效評估的相關環境、社會及管治數據，並安排編製環境、社會及管治報告。



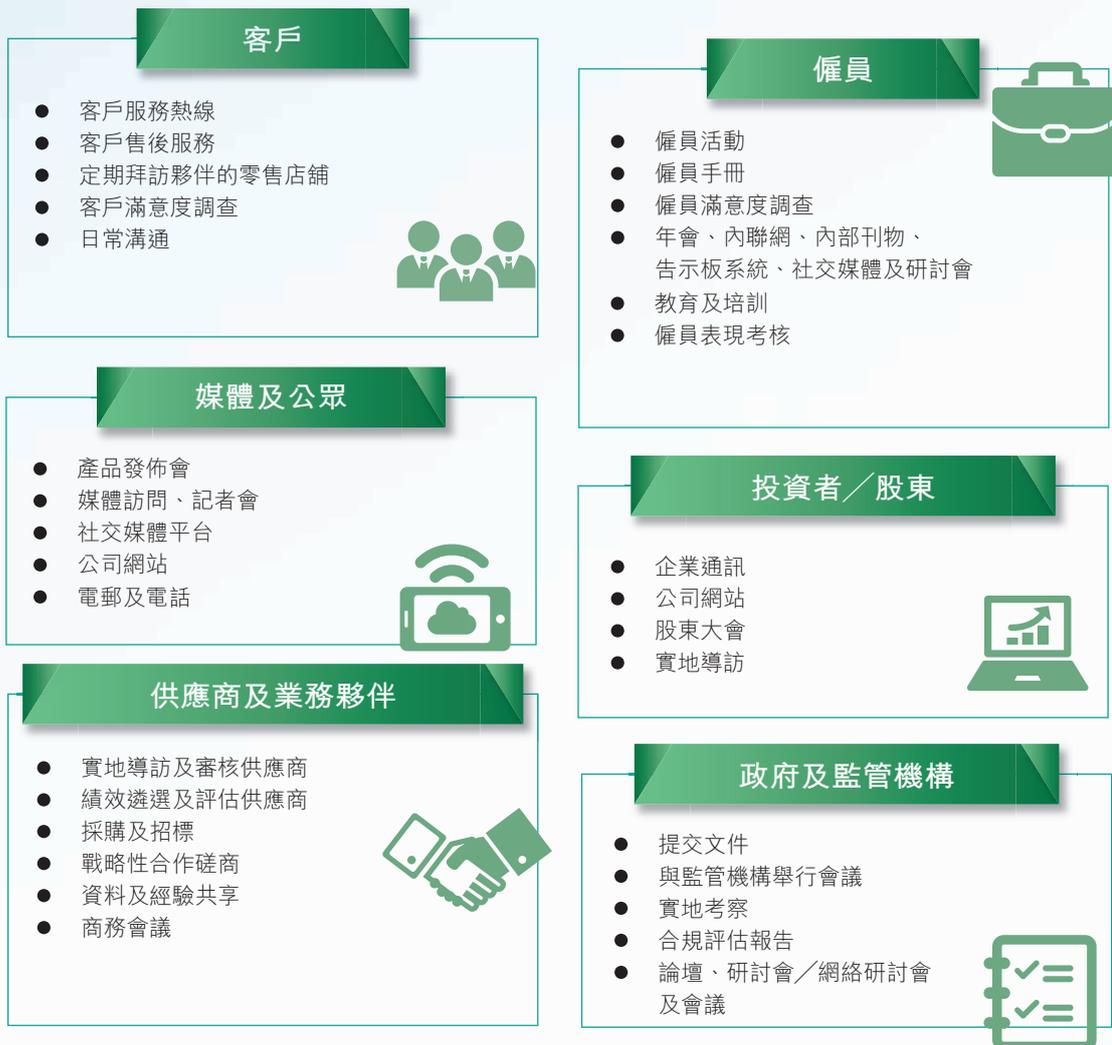
環境、社會及管治報告

1 報告概覽(續)

1.3 持份者參與

本集團明白與持份者持續保持溝通至關重要，此有助促進長期業務增長及改善環境、社會及管治管理。就此，我們提供廣泛的渠道與各持份者進行有效溝通，包括客戶、僱員、政府及監管機構、投資者及股東、供應商、業務夥伴、媒體及公眾。藉此，我們可妥善解決彼等與我們的業務發展及環境、社會及管治問題的相關需求、關注及期望。

與主要持份者溝通



1 報告概覽(續)

1.4 重要性評估

我們根據「重要性」的報告原則進行重要性評估，以識別對本集團及我們的持份者而言屬重要的環境、社會及管治議題，從而釐定環境、社會及管治策略制定及報告披露的方向。

重要性評估的程序

識別相關環境、社會及管治議題

根據本集團現有業務、環境、社會及管治報告指引規定以及行業環境、社會及管治管理重點，識別潛在環境、社會及管治議題。

檢討重要性矩陣及重大環境、社會及管治議題

考慮到業務營運、行業發展趨勢、環境、社會及管治相關標準及指引，以及上一年度識別確定的重大環境、社會及管治議題，我們其後檢討並更新對本集團屬重大的環境、社會及管治議題的重要性矩陣。

應對重大環境、社會及管治議題

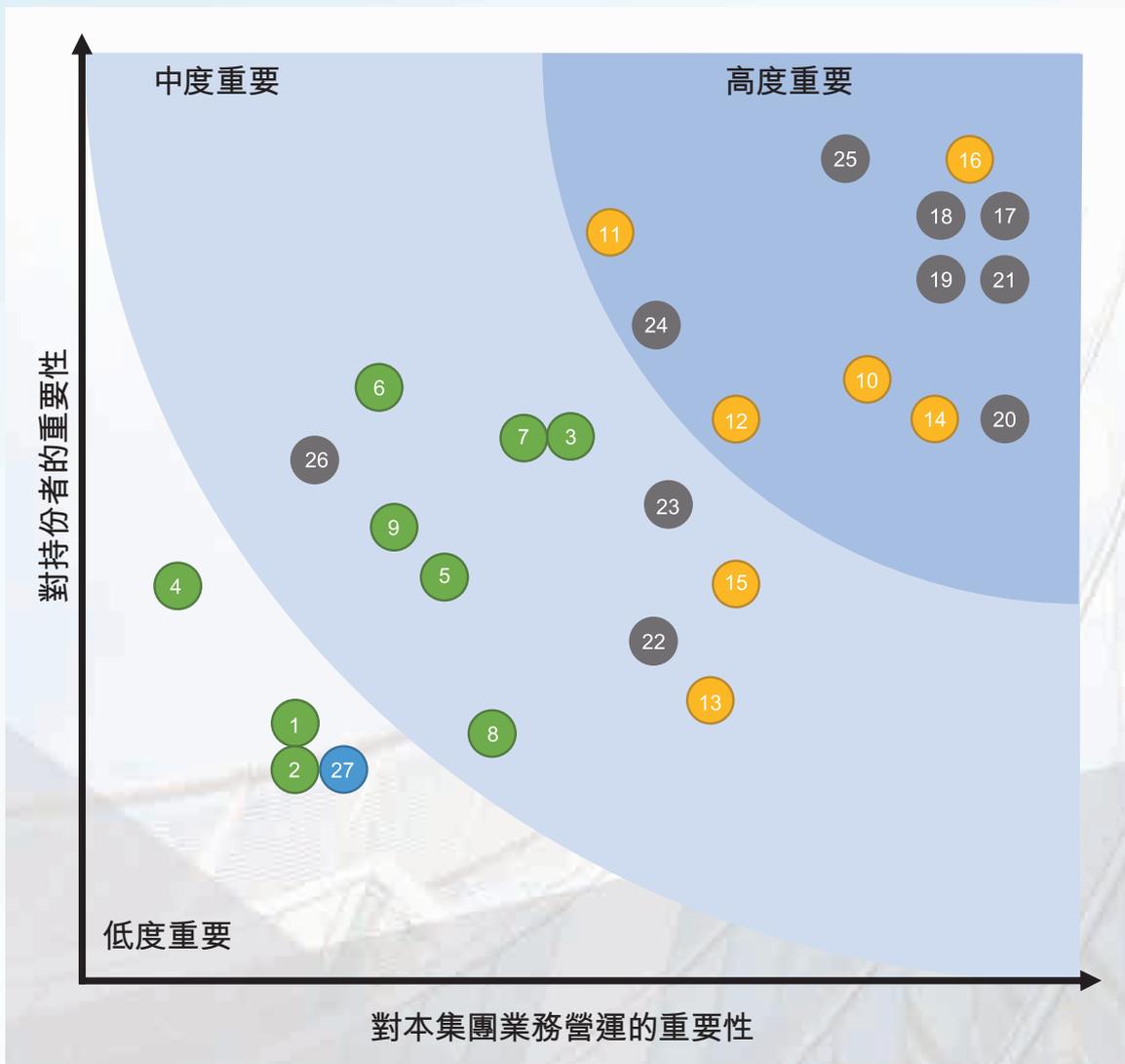
根據環境、社會及管治議題的重要性及主要持份者的關注重點，釐定環境、社會及管治的管理重點範疇及報告披露方向。

環境、社會及管治報告

1 報告概覽(續)

1.4 重要性評估(續)

重要性矩陣



1 報告概覽(續)

1.4 重要性評估(續)

重要性矩陣(續)

環境

- 01 能源效益
- 02 溫室氣體排放及管理
- 03 應對氣候變化
- 04 廢氣排放
- 05 廢棄物管理
- 06 廢水管理
- 07 用水管理
- 08 原材料消耗
- 09 綠色採購

營運慣例

- 17 產品及服務質素
- 18 客戶健康及安全
- 19 保護客戶資料私隱
- 20 客戶滿意度
- 21 供應鏈管理
- 22 產品標籤
- 23 銷售、推廣及營銷慣例及合規性
- 24 保護知識產權
- 25 反貪污及商業道德
- 26 反競爭行為

僱傭及勞工慣例

- 10 僱員權益
- 11 僱員招聘及保留
- 12 僱員參與
- 13 多元化及平等機會
- 14 職業健康及安全
- 15 僱員培訓及職業發展
- 16 杜絕童工及強制勞工

社區

- 27 社區投資

根據重要性評估的結果及報告原則，本報告的披露主要集中於高度重要的議題。本集團認為就分類為中度重要及低度重要的環境、社會及管治議題提供整體管理方法，以向持份者提供環境、社會及管治管理方面的整體情況。本集團將繼續檢討現有的環境、社會及管治策略、政策及目標，追求持續改進以優化環境、社會及管治績效及報告之披露。

環境、社會及管治報告

1 報告概覽(續)

1.5 環境、社會及管治管理

本集團明白良好的環境、社會及管治管理方法能促進可持續業務發展及加強我們的競爭優勢，並為持份者及本集團帶來長遠價值。我們已制定環境、社會及管治政策來指引實施舉措及慣例，以推動可持續發展。我們以集中四個主要領域，即環境、僱員、業務營運及社區，來維持未來增長。



2 我們的員工

我們堅信，本集團的可持續發展很大程度上有賴我們優秀的員工。本集團秉承以人為本的管理理念，致力為員工創造公平、包容及安全的工作環境，發揮彼等之潛能。我們已遵守當地相關僱傭法律及法規，包括但不限於《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國未成年人保護法》、《禁止使用童工規定》、香港特別行政區（「香港」）《僱傭條例》（香港法例第57章）、香港《最低工資條例》（香港法例第608章）、澳洲《二零零九年公平勞動法案》（Fair Work Act 2009）與《二零零九年公平勞動法規》（Fair Work Regulations 2009）及韓國《勞工標準法》（Labour Standard Act）。

2.1 僱傭慣例及勞工準則

本集團已於各業務分部制定相關人力資源的政策及管理措施，以管理勞工事宜。載於《僱傭準則及人力資源管理政策》、員工手冊及僱傭合約所規定，本集團已明確訂明有關薪酬制定、員工福利、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會及反歧視的政策，以及保障員工權益的工傷事故安排。各業務分部的人力資源部門負責監控上述政策的執行情況及籌辦簡介會或培訓向新員工說明該等政策。

薪酬及福利

本集團向僱員提供標準薪酬待遇。全職僱員的福利包括帶薪休假及家事假（如婚假、產假／待產假及喪假）、醫療保險及強積金計劃、住宿津貼及教育補貼等。我們對大部分僱員實施標準工時制度，而部分特殊職位的僱員可能獲安排不定期的工作時間。此外，我們已實施不同種類的家庭友善措施支持僱員履行家庭責任。如南韓僱員獲提供授乳時段、家事假、彈性工作時間；國內僱員可享有至少三日婚假及五日喪假，使僱員能管理時間分配工作及家庭責任。

本集團參考現行地區市場水平、行業基準及僱員的個人表現，每年檢討僱員的薪酬及福利，使彼等可獲公平及具競爭力的報酬。表現出色的僱員更可能獲得薪酬調整、晉升及／或酌情花紅，以表彰彼等的貢獻。



招聘、晉升及解僱

本集團秉承公開、公平及擇優的原則，於各業務分部制定招聘及績效評估的管理程序，以規範招聘及晉升流程。我們根據因素（如工作經驗、專業資格、專長、能力及面試表現）甄選合適的候選人，以持續吸納及挽留人才。僱員僅因未續簽僱傭合約、缺乏能力或違反公司政策等公平原因而被解僱。本集團認真考慮每次解僱及辭職，可能會與僱員進行離職面談，以讓其向本集團提供反饋，以減少日後員工流失。

環境、社會及管治報告

2 我們的員工(續)

2.1 僱傭慣例及勞工準則(續)

多元化、平等機會及反歧視

我們重視每名僱員的獨特性，並包容彼等之差異，有助於工作場所創造協同效應及創新。鑑於我們的業務遍佈全球，包括香港、中國、南韓及澳大利亞，本集團致力於匯集來自不同文化、背景及水平的人才，創造多元化的平台，實現人盡其才。本集團致力於僱傭慣例中提供平等機會，營造包容、信任及尊重的企業文化。我們嚴禁於工作場所或於招聘、晉升、績效檢討及調配過程中作出任何形式的騷擾，以及任何就年齡、性別、種族、族裔、婚姻狀況、殘疾或宗教信仰作出的歧視。本集團於報告年度內嚴格遵守所有有關反歧視的相關法律及法規，如香港《性別歧視條例》(香港法例第480章)、香港《殘疾歧視條例》(香港法例第487章)、香港《種族歧視條例》(香港法例第602章)、香港《家庭崗位歧視條例》(香港法例第527章)、韓國《性別平等法》(Gender Equality Law)及《殘疾人僱用促進與再就業法》(Disability Employment Promotion and Re-employment Law)。



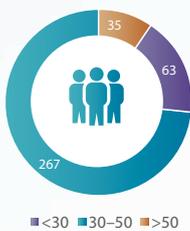
勞工準則

本集團尊重人權並維護僱員的合法權益，嚴禁在工作場所使用童工及強制勞工，亦會於招聘程序及於聘用後審查申請人及成功候選人的身份證明文件、工作簽證及資格，確保彼等符合工作年齡的法律規定和合資格在當地工作。所有僱員均與本集團簽訂僱傭合約，並共同願意遵守僱傭合約下的義務及規定。如果發現任何童工或強迫勞動的做法，本集團將徹底調查案件並立即解僱相關員工。本集團已遵守相關法律及法規，如香港《僱用兒童規例》及《中華人民共和國禁止使用童工規定》，於報告年度內並無違規事件。

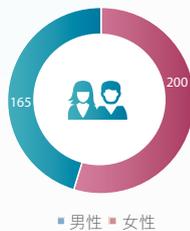
僱員概況

於二零二一年十二月三十一日，我們有366名僱員位於香港、中國、南韓及澳洲。二零二一年整體僱員流失比率約為22.7%。下圖所示為按性別、年齡、僱傭類別及地區劃分僱員人數的統計數據。

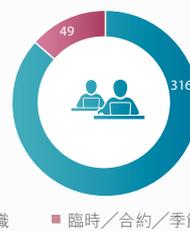
按年齡劃分的僱員人數



按性別劃分的僱員人數



按僱傭類別劃分的僱員人數



按地區劃分的僱員人數

	78%	(283)
	17%	(61)
	4%	(13)
	2%	(8)

2 我們的員工(續)

2.2 職業健康及安全

員工的健康及安全是本集團發展及員工幸福的基石。為保障員工的健康及福祉，我們於各業務分部制定了內部健康及安全政策和管理程序，以確保有序識別、預防及管理安全風險。於報告年度，本集團已遵守當地及國家法律，包括《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》、韓國《安全與健康法》(Safety and Health Law) 及澳洲《工作健康與安全法》(Work Health and Safety Act)，亦無與安全及健康法律及法規有關的違規情況。



於澳洲房地產的開發及營運業務中，項目總承辦商已制定《健康、安全和環境手冊》及項目安全計劃，以管理建築項目生命週期中的安全及健康問題。同時，於中國葡萄酒的生產及分銷業務中實施內部安全生產責任制及6S管理，提升生產效率及生產力，及盡量減少工業事故的風險。我們已成立「職業病防治領導小組」，監督現場安全管理，確保於生產工場安全生產葡萄酒及操作設備；亦會定期進行安全檢查及審核，驗證安全預防措施的有效性與不斷提高安全績效；另會定期向南韓娛樂及綜合度假村分部的員工提供身體檢查。

由於全球爆發新型冠狀病毒病(「新冠肺炎」)，本集團一直密切監視不同營運所在地新冠肺炎的情況。我們已嚴格遵守地方政府的疫情政策、規例及防疫措施，確保員工及工人的安全及福祉，盡量降低新冠肺炎的傳播風險，如因配合當地的防疫措施而暫停營運娛樂業務。本集團亦於各業務分部採取以下預防措施，保障員工及工人於工作場所的健康，包括但不限於：

- 要求員工每天開始值班前接受體溫檢測；
- 要求身體不適及／或有新冠肺炎症狀的員工留家及就醫；
- 定期清潔及消毒工作區域、經常接觸的表面及公用設施；
- 要求員工在辦公室／生產場所／建築工地佩戴外科口罩；
- 要求員工經常清潔雙手衛生並保持良好的個人衛生；
- 透過電子方式發佈有關新冠肺炎疫情的最新資訊及健康建議，提醒員工預防新冠肺炎感染；
- 進行嚴格訪客登記、檢測訪客體溫及要求進入場所前清潔手部衛生及作健康申報；
- 保持工作場所室內通風良好；

環境、社會及管治報告

2 我們的員工(續)

2.2 職業健康及安全(續)

- 提醒員工避免到人多的場所及不必要的差旅；
- 於進餐及開會時保持適當的社交距離；及
- 鼓勵及安排員工接種新冠肺炎疫苗。

2.3 發展及培訓

持續促進員工發展為本集團維持可持續發展的重要因素。我們向各級員工提供一系列通用的在職培訓(如職業安全及衛生、企業文化及管理系統等)，以加強履行其職責所需的技能及知識。我們亦根據不同的工作性質及職位等級為員工安排針對內部及外部特定主題的培訓課程，如不同業務分部的員工獲提供有關食品及消防安全、釀造及品酒、產品設計開發及創新策略的培訓，使其具備專業及行業知識。每次培訓課程結束後作出培訓績效評估，確保培訓計劃的有效性。



秦皇島酒廠消防培訓

3 業務營運責任

我們的願景是成為全球文化旅遊娛樂之一的先驅者、推進者及整合者。我們致力為客戶提供優質的服務及產品，優化客戶體驗，提高客戶滿意度，並保持良好的客戶關係。同時，在業務實踐中堅守高道德標準一直是可持續業務營運及成功的關鍵。

3.1 優質產品及服務

酒類業務責任

本集團非常重視提供安全的優質產品。為實現目標，我們已設立獲ISO 9001:2015標準認證的質量管理體系及危害分析與關鍵控制點體系，管理酒品生產的各個生命週期步驟，包括種植及採購葡萄、釀酒、施肥及害蟲防治、產品樣本檢驗、產品標籤及包裝和銷售及分銷，確保產品質量保證和食品安全。我們已遵守相關法律及法規及行業慣例，如《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國產品安全法》、《中華人民共和國食品安全法實施條例》、《中華人民共和國農業法》及《食品生產通用衛生規範》(GB 14881-2013)等。

食品安全對我們的酒品及品牌而言至關重要。我們設有「產品食品安全政策」及相關操作程序安全標準，以保持酒品生產工場的衛生，防止釀酒過程使用的水質受到污染，並會定期進行水質採樣測試，確保嚴格遵守《生活飲用水衛生標準》(GB 5749-2006)。產品於交付前亦會進行產品抽樣測試，確保酒品質量符合法定規例。

我們更建立了質量責任制度，清楚界定每名員工的角色及責任，確保質量生產。連同質量保證、既定標準及質量責任制度，我們獲得地方政府及飲食業界之認可。

產品回收管理

我們遵守「產品回收控制管理程序」和「不合格產品管理程序控制」，處理有關任何涉及產品質量及食品安全問題的不合格產品而須收回已售產品的個案，並於適當時候採取及時的補救措施，分析產品回收事件，防範事件重演，並在必要時實施糾正措施，以持續改善質量保證。於報告年度，我們並無已售產品因健康安全理由而獲回收。

產品標籤

為符合《食品安全國家標準預包裝食品標籤通則》及《預包裝飲料酒標籤通則》規定，每個酒瓶上均貼有適當的食品標籤以及食物名稱、成分清單及生產日期等的必要資料，使消費者更清楚知道產品成分、貯存和處理方法。包裝及產品標籤上貼有小心過度飲酒的警告字眼，以提醒所有買酒及飲酒人士適量飲酒，並注意過度飲酒帶來的健康風險及社會影響。

娛樂業務責任

本集團已取得所有與業務相關的服務及營運牌照，包括公司營業執照、法人登記簿(企業註冊證書)、娛樂業務許可證、匯兌註冊證、電腦系統檢驗合格證等。嚴禁當地居民及19歲以下的青少年進入場所，有關警告信息已張貼於入口處，並由保安人員駐守把關，且亦已採取打擊犯罪活動的安全措施。

環境、社會及管治報告

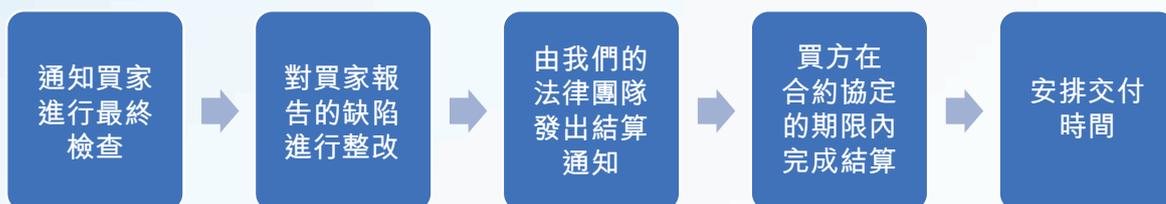
3 業務營運責任(續)

3.1 優質產品及服務(續)

度假村及房地產開發業務責任

娛樂度假村要求高質素的環境及服務，而房地產開發則要求高質量和安全的居住樓宇。澳洲悉尼歌劇院壹號項目已成功於二零二一年十二月十七日交付。作為本集團的首個房地產項目，歌劇院壹號的盛大交付受澳洲市場高度關注。在項目的測試及運作階段中，我們已密切監控承辦商所提供服務之質量，並按照相關建築法規對已完成工程進行質量保證檢查。我們亦會對相關員工提供與專業及服務有關之培訓，並已於二零二一年為僱員投購工傷保險。

有關交付管有權的過程以及相關控制及管理詳情如下圖所示。



倘於交付後發現樓宇出現任何問題，業主可透過Mybos系統向樓宇經理及建築商提出要求，以便跟進及進一步修復。Mybos系統可高效監控維護問題，在缺陷責任期內迅速開始缺陷整改工作。



交付澳洲悉尼歌劇院壹號項目

3 業務營運責任(續)

3.1 優質產品及服務(續)

客戶反饋及投訴處理

客戶反饋是推動我們提供優質服務的關鍵。我們致力保持良好的客戶關係，透過客戶滿意度調查和熱線電話等渠道收集客戶反饋，更清楚了解我們所提供產品及服務的質量和標準，務求持續改進。另一方面，我們會努力在接獲投訴後進行檢討，及時回應和解決問題，滿足客戶需要。我們會在必要時採取糾正措施，糾正現時慣例，避免日後同類事件再次發生。於報告年度，本集團並無接獲任何有關所提供產品及服務的投訴。

3.2 商業誠信

本集團致力於營運過程中保持最高水平的商業誠信，保障持份者和本集團的利益。我們已遵守相關法律及法規，如《防止賄賂條例》(香港法例第201章)、《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反洗錢法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》、韓國《反貪污法》、澳洲《一九九五年刑事法典法(刑法)》(Criminal Code Act 1995 (Criminal Code))等。於報告年度內，概無有關與賄賂、勒索、欺詐及洗錢相關的違法個案。

反貪污

本集團於「反貪腐政策」及「商業行為準則」中規定員工在商業道德、反貪污及反賄賂、利益衝突及資料保密方面的行為標準，確保業務及營運符合高道德標準，如嚴禁所有員工向客戶及業務夥伴提供或收取任何形式的利益(如禮物、招待及佣金等)。我們已為員工及外部持份者設立舉報機制，通過舉報渠道舉報任何類型的不當行為及可疑的不當行為。本集團會保障舉報人的身份，並將舉報資料保密，再進行內部調查以核實舉報個案，在必要時視乎調查結果採取補救措施。

本集團深明娛樂業務的洗錢風險較高，故定期為員工舉行反貪污及反洗錢的培訓課程，提高員工對貪污高危方面及商業活動潛在陷阱的意識。於報告年度內，本集團為董事會成員舉行了有關董事會職責及企業合規的培訓課程，並為娛樂業務的員工舉行了有關金融犯罪及反洗錢的培訓課程。

資料私隱

如公司要與持份者建立信任關係，保密乃至關重要，因此本集團重視保障資料私隱。遵循「商業行為準則」，未經管理層或客戶事先批准，員工嚴禁向未經授權的人士及第三方洩露、複製、轉移和披露任何機密或內幕消息，包括但不限於商業機密、客戶業務資料及個人數據、產品技術以及公司財務資料。我們已制定嚴格的工作流程，向員工提供關於收集、儲存及處理公司的敏感或機密資料的指引。本集團已採取多項行政、物理及技術措施保護數據，防止資料洩漏及未經授權存取。負責管理機密資料的人士須簽署「機密及保密協議」，確保彼等充分了解其於資料私隱方面的義務和責任。任何違反規定的僱員均須受到紀律處分並承擔法律責任。於報告年度內，本集團並不知悉存在任何因違反有關私隱事宜的法律及法規而對本集團產生重大影響。

3 業務營運責任(續)

3.2 商業誠信(續)

保障知識產權

本集團在各業務分部均制定了相關政策保護知識產權，防範任何侵權行為。舉例而言，在葡萄酒的生產及分銷業務制定了「商標及專利管理程序」，並委派管理團隊監察無形知識產權的整體運用、註冊及管理，並執行防偽措施。我們會載列關於知識產權的條款和條件，包括安排分銷商在與分銷商簽訂合約的協定範圍及期限內使用指定商標、商號及標誌分銷指定產品。此外，我們設有「資訊科技政策及程序」，嚴禁員工安裝任何未經授權及非法的電腦及應用程式軟件，確保遵從和保護知識產權。

3.3 供應鏈管理

我們樂於與各類具備不同背景的供應商緊密合作以為業務貢獻更多價值。本集團已制定「招標及採購管理政策」，明確我們在招標及採購過程中對公開、公平和有效競爭的承諾，並在各業務分部制定嚴格的管理程序，謹慎選擇可靠具有高水平業務誠信和產品服務可靠度的供應商。於報告年度內，我們委聘92個供應商，其中88個來自中國內地，1個來自香港及3個來自其他國家。



我們根據供應商服務質量、企業背景、法律合規、認證質量體系、售後服務及價格等標準，進行供應商資格評估，並審查相關的業務背景資料。潛在重要供應商須提供相關認證、樣品及／或第三方質量安全評估報告進行驗證。採購團隊將於必要時進行現場檢查評估其能力。成功符合全部特定要求的供應商符合資格成為我們的認可供應商。我們與獲委聘的重要供應商簽署相關保密協議、商業誠信聲明和品質保證協議(如適用)，確保其實現交付的質量及業務交易誠信。本集團會優先考慮在勞工管理、環境及安全管理方面有良好記錄，及／或盡可能提供環保產品的當地供應商，盡量減少對環境及社會的不利影響。

為妥善管理供應鏈的環境和社會風險，本集團已在招標文件及合約中概述我們的期望及要求(包括環境及社會績效)，確保其於業務活動中充分理解並承擔規則所限的責任。根據交付、服務質素、管理體系及價格等範疇，我們定期對名單上的現有供應商進行績效評估，包括現場檢查及審核，確保其維持一貫的產品服務質素。倘發現任何不合格問題，我們要求所有供應商及時採取補救措施。供應商如持續未能滿足我們要求的標準和被發現違反法律及法規，則將從認可供應商的名單中刪除。

4 我們的環境

本集團將環境因素融入其日常營運及業務決策過程，致力實現可持續發展。考慮到我們在香港、中國內地、南韓及澳洲的業務佈局，我們已實施多項環境管理措施，預防及減少各業務分部對環境的潛在影響，並已遵守經營所在地的適用環境法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《韓國環境影響評估法》(Korean Environmental Impact Assessment)、《澳洲一九九七年環境保護法》(Protection of the Environment Operations Act 1997 (Australia))及《澳洲二零零五年環境保護修訂法》(Protection of the Environment Amendment Act 2005 (Australia))。於報告年度，本集團並不知悉與空氣及溫室氣體（「溫室氣體」）排放、排水及土地排污，以及產生有害廢棄物及無害廢棄物相關的法律及法規的重大違規情況。

4.1 廢氣排放管理

葡萄酒的生產及分銷

廢氣排放（包括硫氧化物(SOx)及氮氧化物(NOx)）主要來自生產青稞酒的鍋爐燃煤。為遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》及《鍋爐大氣污染物排放標準》，我們的所有鍋爐已安裝用於袋式過濾器進行脫硫及脫硝反應，確保所排放的廢氣經充分處理及符合排放標準規定。而於秦皇島酒廠，我們已採用燃油鍋爐替代燃煤鍋爐，減少葡萄酒生產過程中的廢氣排放。我們定期委聘外部合資格第三方對空氣污染物排放水平進行空氣質量監測，並在需要時向當地政府提供檢測結果。

房地產開發及經營

於澳洲房地產開發項目中，我們的項目總承辦商已於建築工地實施有效粉塵控制措施減少產生飄塵，如噴水、清洗車輪、控制工地車速、防塵網及防水布以及限制堆存高度。此外，鑽孔或取芯操作由附帶真空吸塵器的機器進行。

根據重要性評估的結果，廢氣排放的議題對本集團而言並非屬高度重要，因而本集團於報告年度並無披露排放量目標。我們將繼續審視和評估其對本集團的相關性和重要性，並將在適當時披露確定所設立的目標。

4.2 廢棄物管理

廢水

本集團的廢水主要來自葡萄酒生產過程，包括壓榨葡萄過程中的清潔及清洗、沖洗罐子、清洗桶及瓶子以及清潔容器等。我們的酒品生產工場已安裝配備先進曝氣生物濾池(BAF)的現場廢水處理設施，以便在排放前進行適當的廢水處理，並最少每年經認證的第三方進行監測測試，確保污染物的濃度符合《發酵酒精和工業水污染物排放標準》。

有機廢棄物及其他

葡萄酒的生產及分銷

葡萄酒生產過程中產生有機殘留物，如葡萄莖、種子、果皮，可被回收並用作種植的有機肥料，減少直接廢物處置。於報告年度，已產生605噸有機廢棄物已被回收。我們亦設立廢棄物回收設施供廢棄物分離，並在可行情況下回收該等廢棄物。



廢水排放：
7,600 立方米

4 我們的環境(續)

4.2 廢棄物管理(續)

有機廢棄物及其他(續)

房地產開發及經營

於澳洲悉尼房地產開發項目中，我們的項目總承辦商已制定項目廢棄物管理計劃及實施減緩措施處理工地建築廢棄物，包括廢棄物材料分離、廢棄物再利用及回收，以符合當地法規。

根據重要性評估的結果，廢水管理及廢棄物管理的議題對本集團而言並非屬高度重要，因而本集團於報告年度並無披露減廢目標。我們將繼續審視和評估其對本集團的相關性和重要性，並將在適當時披露確定所設立的目標。



已產生及回收605噸
有機廢棄物

4.3 資源使用

本集團致力採取多項舉措，優化能源效益、用水及營運中使用的其他材料。

能源效益及溫室氣體排放管理

在我們的業務中，溫室氣體排放主要來自購買電力的間接排放，以及生產葡萄酒及使用車輛燃料的直接排放。由於溫室氣體排放與業務營運的能耗有緊密關係，故我們已實施節能措施提高業務分部的能源效益，從而減少碳排放以應對氣候變化。我們已安裝帶有LED及控制傳感器的照明系統，在需要時自動打開／關閉照明設備減少能耗。於業務營運中，我們在購買新辦公設備、生產設備及建築材料時尋求更環保及節能的產品，並將舊有設備替換為更高能源效益的設備。我們於秦皇島酒廠的葡萄園採用滴灌減少抽水的用電量，亦於娛樂業務場所中對樓宇機械系統進行定期維護。



間接能源：
7,051.58 兆瓦時



直接能源：
12.78 兆瓦時

我們於澳洲採納「建築可持續性發展指數(BASIX)」及自然採光系統，以示對可持續建築承諾的認可，藉此以能源效益、材料使用、廢棄物管理及其他與環境相關的事宜應用綠色創新開發及管理房地產項目，如我們的悉尼歌劇院壹號項目採用多種綠色建築特色，包括利用弧形三層中空幕牆最大限度地提高自然採光，以提升節能效果。此外，我們通過在屋頂安裝太陽能電池板以減少化石燃料產生的電力消耗，探索在我們的物業進行現場可再生能源發電的可行性。

根據重要性評估的結果，能源效益的議題對本集團而言並非屬高度重要，因而本集團於報告年度並無披露能源效益目標。我們將繼續審視和評估其對本集團的相關性和重要性，並將在適當時披露確定所設立的目標。

4 我們的環境 (續)

4.3 資源使用 (續)

能源效益及溫室氣體排放管理 (續)

於報告年度，溫室氣體總排放量如下表所示：

		單位： 噸二氧化碳當量	
溫室氣體排放類別			
 0.06% 交通運輸	直接溫室氣體排放 (範圍一排放)		11.64
 22.48% 酒品生產	能源間接溫室氣體排放 (範圍二排放)		5,903.82
 77.46% 一般營運	溫室氣體總排放量		5,915.46

用水效益

在葡萄酒的生產及分銷業務中，我們於秦皇島酒廠的葡萄園採用滴灌系統，每年節水達30%以上。在過程中，水會慢慢滴到植物的根部，故可直接將水灌入植物的根部，減少葡萄樹葉片的水分蒸發及葡萄樹周圍的濕度，可提高植物灌溉的用水效益以及防止地表逕流及土壤滲漏。

此外，提高員工有關節水的節約用水習慣的意識至關重要。我們根據酒業營運的用水管理計劃，定期監控生產週期的用水情況及對用水設施進行定期維護避免漏水，從而尋求機會優化用水效率。我們亦鼓勵員工提出節水建議，並獎勵實踐節水習慣的員工。於報告年度，本集團於尋找水源方面並無遇到任何問題。

根據重要性評估的結果，用水管理的議題對本集團而言並非屬高度重要，因而本集團於報告年度並無披露用水效益目標。我們將繼續審視和評估其對本集團的相關性和重要性，並將在適當時披露確定所設立的目標。



環境、社會及管治報告

4 我們的環境(續)

4.3 資源使用(續)

綠色辦公室

我們於其他非生產業務分部採納綠色辦公室的管理慣例，並鼓勵員工提高資源效益及減少棄置廢棄物，如雙面打印文件、重複使用單面紙打印及廣泛應用以電郵溝通及電子行政管理系統的電腦技術，減少用紙。同時，我們將回收箱放置於影印機、工作區及茶水間附近，收集可回收廢物，如紙張、金屬及塑料進行回收。

包裝材料

包裝材料(如木酒塞、酒瓶及紙皮箱)的使用主要來自葡萄酒的生產及分銷業務。我們亦盡可能回收包裝廢棄物並建立廢棄物分類集中回收系統，所回收的可作回收材料由當地回收承辦商處理。

4.4 環境及天然資源

於開發度假村及房地產項目前，本集團嚴格遵守相關國家及地方法律及法規，並委派環境顧問對計劃開發項目進行全面環境影響評估。於整個評估過程中，我們可以仔細評估對生物多樣性、生態、水及空氣的潛在影響，並制定相應緩解措施避免和盡量減少及控制對環境的不利影響。

為維持葡萄園栽培的可持續性，我們已制定葡萄園種植的技術管理程序及採取各項措施防止有害的農作物及害蟲，並優化農藥及肥料等的農用化學品的使用，以保護水體及生物多樣性，並防止地表逕流。

4.5 應對氣候變化

隨著全球呼籲過度至低碳經濟以及國家對於二零五零年或二零六零年實現淨零排放的承諾，本集團了解應對氣候變化的重要性，以就潛在氣候相關後果作出更迅速的反應。由於近期發生的自然災害更為嚴重，本集團理解急需應對於營運中可能影響我們的持份者的氣候風險。本集團已識別出以下可能出現的氣候風險：

物理風險

- 急性風險：極端天氣事件(如霜凍、暴風雪及冰雹)日趨嚴重，可能會影響度假村的建設進度並對我們的資產造成損害，進一步中斷我們的營運並增加經營成本。
- 慢性風險：慢性因素(例如海水水位上升、降水或熱浪引起的洪水)可能會影響葡萄樹的產量，並增加物業的保險及維護成本。該等風險可能導致經營成本增加，並因生產能力下降及/或銷售額下降而導致收益減少。

轉型風險

- 政策風險：最新實施的碳定價機制提高溫室氣體排放價格，增加經營成本並構成金融不穩的潛在風險。
- 市場風險：客戶喜好轉變可能導致對環保低碳商品及設計服務的需求增加。此外，由於氣候相關天氣事件增加，天然資源有限及運輸成本上升，可能會增加建造新樓宇的原材料成本。

4 我們的環境(續)

4.5 應對氣候變化(續)

本集團將考慮氣候相關財務披露工作小組(TCFD)的建議，加強管治程序並將對氣候相關風險及機遇的考慮整合至未來的風險評估。另外，我們致力探索房地產開發中應對氣候風險的緩解措施，如在悉尼的物業採用環保屋頂及外牆作為天然建築隔熱材料，減少吸熱，並能適應氣候變化，以抵禦熱浪等極端天氣事件。此外，本集團將密切監控國家新政策及法規以及應對氣候變化的市場行動，以及與我們的金融資本、資產及收益以及業務活動的營運控制有關的相關影響。

5 我們的社區

5.1 關愛社區

本集團深知，提倡社會責任文化以及傳達回饋社會及積極服務社區的精神，至關重要。本集團致力運用資源及人力關愛弱勢社群，致力推動社區發展，以創造可持續及和諧的居住環境。

於報告年度，本集團捐贈防疫物資支援醫護人員及社區對抗疫情。通過以戰略性的業務營運網絡，本集團成功採購口罩，並將合共約人民幣1,062,000元的物資捐贈予湖南省紅十字會及非政府社會福利組織(如四川仁壽縣慈善總會)。



環境、社會及管治報告

6 環境、社會及管治數據表

環境關鍵績效指標數據 ¹	單位	二零二一年	二零二零年	二零一九年
溫室氣體排放²				
範圍1 ³	噸二氧化碳當量	11.64	60.80	7,454.6
範圍2 ⁴	噸二氧化碳當量	5,903.82	37,448.34	302,365.8
總計	噸二氧化碳當量	5,915.46	37,509.14	309,717
密度				
葡萄酒的生產及分銷業務	噸二氧化碳當量／升產品	0.001	0.001	–
娛樂業務	噸二氧化碳當量／港元收益	–	0.08	–
綜合度假村及文化旅遊業務以及 房地產開發及經營業務	噸二氧化碳當量／平方米	8.80	11.77	–
廢氣排放⁵				
氮氧化物(NOx)	噸	0	0	9.2
硫氧化物(SOx)	噸	0	0	3.5
廢棄物(按類別劃分)				
廢水	立方米	7,600.0	6,120.0	13,480.0
紙張	噸	0.57	0.76	67.2
塑膠	噸	0.69	0.07	17.7
煤渣	噸	0	0	300
一般廢棄物	噸	0.05	0.16	0.8
資源用量				
直接能源				
煤炭用量	兆瓦時	0	0	21,580.7
柴油	兆瓦時	0	6.02	114.1
汽油	兆瓦時	44.32	17.95	61.4
甲醇	兆瓦時	0	221.42	–
間接能源(用電量)	兆瓦時	7,051.58	69,086.58	597,041.4
總能耗	兆瓦時	7,096.10	69,331.97	618,797.6
密度				
葡萄酒的生產及分銷業務	兆瓦時／升產品	0.001	0.001	–
娛樂業務	兆瓦時／港元收益	–	0.15	–
綜合度假村及文化旅遊業務以及 房地產開發及經營業務	兆瓦時／平方米	10.88	14.55	–
用水量 ⁶	平方米	45,040.30	20,181.0	61,010.0
密度				
葡萄酒的生產及分銷業務	平方米／升產品	0.03	0.01	–
娛樂業務	平方米／港元收益	–	0.0003	–

環境、社會及管治報告

環境關鍵績效指標數據 ¹	單位	二零二一年	二零二零年	二零一九年
綜合度假村及文化旅遊業務以及房地產開發及經營業務	平方米/平方米	-	0.72	-
包裝物料⁷				
酒瓶	噸	3,581.7	2,921.6	2,617.1
紙皮箱	噸	661.1	521.1	511.0
木酒塞	噸	28.2	22.4	16.0
紙盒	噸	351.6	32.4	50.5
木盒	噸	83.4	90.9	91.8
膠袋	噸	2.6	2.3	1.7
包裝物料總計	噸	4,708.6	3,590.7	3,288.0
密度	噸/升產品	0.003	0.002	-

社會關鍵績效指標數據	單位	二零二一年	二零二零年	二零一九年
僱員總數 – 按性別劃分				
女性	人數	165	165	226
男性	人數	200	216	227
僱員總數 – 按年齡劃分				
<30	人數	63	70	105
30–50	人數	267	274	318
>50	人數	35	37	30
僱員總數 – 按類別劃分				
高級	人數	25	28	33
中級	人數	82	70	79
初級	人數	209	236	285
臨時/合約/季節性員工	人數	49	47	56
僱員總數 – 按地區劃分				
香港	人數	13	15	16
中國內地	人數	283	283	300
南韓	人數	61	74	128
澳洲	人數	8	9	9
僱員流失比率^{8、9} – 按性別劃分¹⁰				
女性	%	19.4	24.2	12.4
男性	%	25.5	23.6	20.7
僱員流失比率^{8、9} – 按年齡劃分¹¹				
<30	%	52.4	34.3	14.3
30–50	%	16.9	22.6	16.7
>50	%	14.3	13.5	23.3

環境、社會及管治報告

社會關鍵績效指標數據	單位	二零二一年	二零二零年	二零一九年
僱員流失比率^{8、9}—按地區劃分				
香港	%	23.1	26.7	0
中國內地	%	23.3	11.7	13.7
南韓	%	21.3	73.0	26.6
澳洲	%	12.5	0	0
職業安全與健康				
因工傷損失的工作日數	日數	0	0	30.5
工傷數目	宗	0	0	1
死亡人數	人數	0	0	0
受訓僱員百分比¹²—按性別劃分				
女性	%	119.5	102.4	96.5
男性	%	133.5	103.2	97.4
受訓僱員百分比¹²—按類別劃分				
高級	%	80.0	89.3	75.8
中級	%	160.3	97.1	94.9
初級	%	131.3	106.8	99.3
每名僱員完成培訓的平均時數—按性別劃分				
女性	小時	25.7	35.8	17.8
男性	小時	22.8	33.1	18.0
每名僱員完成培訓的平均時數—按類別劃分				
高級	小時	27.2	25.0	38.7
中級	小時	27.4	46.9	17.4
初級	小時	21.5	34.4	17.7
供應商數目—按地區劃分				
中國內地	間	88	93	58
香港	間	1	1	2
南韓	間	1	1	1
加拿大	間	0	0	1
法國	間	1	1	1
澳洲	間	1	1	1
產品及服務質量				
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	%	0	0	0
投訴接收數目	宗	0	0	0
於報告年度對本公司或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目	宗	0	0	0

附註：

- 1 與二零二零年相比，二零二一年的環境績效數據大幅波動，此乃由於配合南韓政府的防疫措施繼續暫停營運娛樂業務，以及中國恢復葡萄酒生產。
- 2 溫室氣體排放的計算乃參考聯交所刊發的《如何編製環境、社會與管治報告？附錄2：環境關鍵績效指標報告指南》及ISO 14064及溫室氣體排放協定等國際標準、香港電燈公司二零二零年可持續發展報告、中國生態環境部發布的《2017年中國區域電網基準線排放因子》及澳洲政府環境與能源部發布的《國家溫室效應因子》(National Greenhouse Accounts Factors)而作出。
- 3 範圍1的溫室氣體排放涵蓋固定源和流動源的燃料燃燒所產生的直接排放。
- 4 範圍2的溫室氣體排放涵蓋本集團所購買電力消耗所產生的間接能源排放。
- 5 過往年度的廢氣排放主要來自生產葡萄酒及中國白酒所燃燒的鍋爐煤炭。由於中國白酒業務不包括在二零二零年的報告範圍內，且於報告年度內並無生產青稞酒而燃燒煤炭燃料，故自二零二零年以來並無錄得廢氣排放。
- 6 用水量的數據涵蓋葡萄酒的生產及分銷業務、娛樂業務、房地產、綜合度假村及文化旅遊業務。由於二零二零年因一個總水錶損壞而僅錄得少量用水，故二零二一年用水量較二零二零年大幅增加。二零二一年的數據亦包括二零二零年的部分用水量。
- 7 為優化數據詮釋，已重列過往年度的包裝材料數據，以與葡萄酒的生產及分銷業務所使用的包裝材料的經修訂類別保持一致。
- 8 於報告年度，業務受到新冠肺炎爆發所影響，尤以娛樂業務為重。我們以削減職位及自然流失優化人力資源結構，以致整體僱員流失比率較高。
- 9 僱員流失指於相應報告期間內自願辭職、退休、解僱或其他原因。
- 10 流失比率為該性別組別的僱員流失總數除以相應性別組別的僱員總數。
- 11 流失比率為該年齡組別的僱員流失總數除以相應年齡組別的僱員總數。
- 12 受訓僱員百分比超過100%，主要乃由於報告年度內僱員流失所致。

環境、社會及管治報告

7 聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

《環境、社會及管治報告指引》		章節
強制披露規定		
管治架構	<p>由董事會發出的聲明，當中載有下列內容：</p> <p>(i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管；</p> <p>(ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關的事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及</p> <p>(iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。</p>	第1.2節
匯報原則	<p>描述或解釋在編製環境、社會及管治報告時如何應用下列匯報原則：</p> <p>重要性：環境、社會及管治報告應披露：(i)識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii)如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。</p> <p>量化：有關匯報排放量／能源耗用(如適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。</p> <p>一致性：發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素。</p>	第1.1節及第1.3節
匯報範圍	<p>解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。</p>	第1.1節

7 聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引(續)

《環境、社會及管治報告指引》		章節
A. 環境		
A1 排放物		
A1	一般披露 (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。	第4.1節
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	第6節
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	第6節
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	第6節
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	第6節
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	第4.1節
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	第4.2節
A2 資源使用		
A2	一般披露 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	第4.3節
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	第6節
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	第6節
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	第4.3節
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	第4.3節
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	第6節

環境、社會及管治報告

7 聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引(續)

《環境、社會及管治報告指引》		章節
A. 環境(續)		
A3 環境及天然資源		
A3	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。	第4.4節
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。	第4.4節
A4 氣候變化		
A4	一般披露 識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	第4.5節
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	第4.5節
B. 社會		
B1 僱傭		
B1	一般披露 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	第2.1節
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	第6節
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	第6節
B2 健康與安全		
B2	一般披露 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。	第2.2節
關鍵績效指標B2.1	因工亡故的人數及比率。	第6節
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	第6節
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	第2.2節

7 聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引(續)

《環境、社會及管治報告指引》		章節
B. 社會(續)		
B3 發展及培訓		
B3	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。	第2.3節
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類型(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	第6節
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。	第6節
B4 勞工準則		
B4	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。	第2.1節
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。	第2.1節
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。	第2.1節
B5 供應鏈管理		
B5	一般披露 管理供應鏈的環境及社會風險政策。	第3.3節
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	第6節
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，以及相關執行及監察方法。	第3.3節
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	第3.3節
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	第3.3節

環境、社會及管治報告

7 聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引(續)

《環境、社會及管治報告指引》		章節
B. 社會(續)		
B6 產品責任		
B6	一般披露 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	第3.1節
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	第6節
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	第6節
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	第3.2節
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	第3.1節
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	第3.2節
B7 反貪污		
B7	一般披露 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	第3.2節
關鍵績效指標B7.1	於報告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。	第6節
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	第3.2節
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	第3.2節
B8 社區投資		
B8	一般披露 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	第5節
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	第5節
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)	第5節

獨立核數師報告



CCTH CPA LIMITED
中正天恆會計師有限公司

致新絲路文旅有限公司

全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

吾等已審計載列於第82至164頁新絲路文旅有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況，及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。吾等就該等準則承擔的責任在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份中闡述。根據香港會計師公會的「職業會計師道德守則」(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他職業道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證能充足及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據吾等的職業判斷對當前的綜合財務報表的審計產生重大影響的事項。該等事項在吾等審計綜合財務報表及出具意見時進行處理，而不會對該等事項發表單獨的意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	吾等的審計如何處理關鍵審計事項
<p>無限使用年期的無形資產減值評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註17及附註3.2的會計政策。</p> <p>吾等將分配至現金產生單位(「現金產生單位」)娛樂業務之具有無限可使用年期之無形資產(即娛樂牌照)之減值評估識別為關鍵審核事項，原因為結餘對整體綜合財務狀況表之重要性及管理層於評估過程中作出之重大判斷。</p> <p>釐定無限使用年期的無形資產是否減值時需要管理層估計獲分配無限使用年期的無形資產的現金產生單位的使用價值。計算使用價值要求 貴集團管理層估計現金產生單位預期產生的未來現金流量，包括現金流量預測的關鍵假設，包括收益年增長率、溢利率、貼現率及管理層對市況的預期。如實際未來現金流量低於預期，可能會產生重大減值虧損。</p> <p>誠如綜合財務報表附註17所載，於二零二一年十二月三十一日，無限使用年期的無形資產的賬面值為152,697,000港元。</p>	<p>吾等就無限使用年期的無形資產的減值評估進行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 吾等已了解實體對無限使用年期的無形資產減值評估的關鍵控制，包括編製未來現金流量預測的過程及管理層於現金流量預測中採納的關鍵假設； • 吾等已評估管理層委聘的獨立估值師的資歷、能力及客觀性； • 吾等已參考 貴集團的過往表現、未來業務計劃及行業趨勢，評估現金流量預測的關鍵假設的適當性，包括收益年增長率、溢利率及管理層對市況的預期； • 吾等的外聘估值專家已參與評估管理層所用估值方法的適當性及貼現率的合理性； • 吾等已取得管理層進行的敏感度分析，並評估對使用價值的影響程度；及 • 吾等已審閱綜合財務報表的相關披露。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	吾等的審計如何處理關鍵審計事項
<p>持有待售竣工物業的減值虧損</p> <p>請參閱綜合財務報表附註19及附註3.2所載之會計政策。</p> <p>於二零二一年十二月三十一日，持有待售竣工物業的賬面值為545,379,000港元，相當於總資產的19.7%。</p> <p>持有待售竣工物業減值評估以管理層對物業的可變現淨值所作判斷為基準。其乃參考獨立專業估值師所提供之估計售價而釐定。</p> <p>吾等將持有待售竣工物業減值識別為關鍵審核事項，原因為物業數額重大及計量可變現淨值涉及管理層判斷。</p>	<p>吾等有關評估持有待售竣工物業減值虧損的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 吾等了解物業發展週期主要內部監控之設計、執行情況及運作成效，特別專注監控成本預算及定期檢討、減值評估數據來源以及減值撥備之計算。• 吾等已就物業售價之估計評估管理層委聘的獨立估值師的資歷、能力及客觀性。• 吾等已評估管理層及外聘估值師估計 貴集團之物業可變現淨值所用之方法。• 就未來銷售預測而言，吾等抽樣比較有關物業之預期銷售價與位置及狀況可資比較之物業之已訂約物業銷售價(如適用)。• 吾等已檢查管理層所編製物業可變現淨值之合理性及計算。

獨立核數師報告

其他事項

貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃由另一位獨立核數師審核，該核數師於二零二一年三月二十九日對該等綜合財務報表發表無保留意見。

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，惟不包括綜合財務報表及吾等就此出具的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並無涵蓋其他資料，吾等亦不會就其發表任何形式的核證結論。

就審計綜合財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中所瞭解的情況有重大不符，或是否有重大錯誤陳述。倘吾等基於已執行的工作認為其他資料有重大錯誤陳述，吾等需報告有關事實。就此，吾等無需報告任何事項。

董事及負責管治者就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製並且真實而公平地列報綜合財務報表，及董事認為屬必要的有關內部監控，以使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎。除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

負責管治者負責履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標為對整體綜合財務報表是否存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據百慕達公司法第90條僅向 閣下(作為整體)出具載有吾等意見的核數師報告，除此之外並無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證屬高水平的保證，惟不能保證根據香港審計準則進行的審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘按合理預期而錯誤陳述個別或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，吾等運用職業判斷，保持職業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險較因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。
- 瞭解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，惟並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，從而可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘吾等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的相關披露資料。倘有關披露資料不足，則須修訂吾等之意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公平反映交易及事項。
- 就 貴集團實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督和執行集團審計。吾等對審計意見承擔全部責任。

吾等與負責管治者溝通計劃審計範圍、時間安排及重大審計發現等事項，包括吾等在審計過程識別出內部監控的任何重大缺陷。

吾等亦向負責管治者提交聲明，指出吾等已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通所有合理地被認為會影響吾等獨立性的關係及其他事項，以及(如適用)為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

就與負責管治者溝通的事項而言，吾等釐定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等於核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許對某事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在吾等報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，則吾等不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港，二零二二年三月三十日

吳錦輝

執業證書編號：P06573

香港新界

葵涌葵昌路51號

九龍貿易中心

2座15樓1510-1517室

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	5	2,601,733	117,551
收益成本		(2,049,863)	(88,070)
毛利		551,870	29,481
其他收入、收益及虧損	7	15,033	30,612
銷售及分銷開支		(94,729)	(43,693)
行政及其他營運開支		(82,141)	(79,249)
商譽減值虧損	16	-	(13,850)
無形資產減值虧損	17	(268,697)	(19,961)
預期信貸虧損模式下之撥回／(確認)減值虧損淨額		388	(19,583)
經營業務之溢利／(虧損)	8	121,724	(116,243)
財務成本	10	(29,796)	(5,852)
除稅前溢利／(虧損)		91,928	(122,095)
所得稅(開支)／抵免	11	(34,370)	7,785
年內溢利／(虧損)		57,558	(114,310)
以下各項應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		61,864	(92,028)
非控制性權益		(4,306)	(22,282)
		57,558	(114,310)
每股盈利／(虧損)			
基本(港仙)	13	1.93	(2.87)
攤薄(港仙)	13	1.93	(2.87)

隨附附註為該等綜合財務報表之一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內溢利／(虧損)	57,558	(114,310)
其他全面收益		
不會重新分類至損益賬之項目：		
定額福利計劃重新計量	1,980	1,641
可能重新分類至損益賬之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	59,355	80,825
年內其他全面收益，扣除所得稅	61,335	82,466
年內全面收益／(虧損)總額	118,893	(31,844)
以下各項應佔年內全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	114,557	(13,906)
非控制性權益	4,336	(17,938)
	118,893	(31,844)

隨附附註為該等綜合財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	973,833	958,281
使用權資產	15	49,185	53,699
商譽	16	-	-
無形資產	17	156,051	452,400
購買物業、廠房及設備之預付款項		42,336	41,127
遞延稅項資產	37	5,938	7,065
		1,227,343	1,512,572
流動資產			
存貨	18	224,392	209,264
持有待售竣工物業	19	545,379	-
發展中物業	20	-	2,135,141
貿易應收賬款	21	6,156	8,349
預付款項、已付按金及其他應收款項	22	130,622	257,580
合約成本	23	5,830	34,567
應收短期貸款	24	58	63
現金及現金等額項目	25	627,060	213,434
		1,539,497	2,858,398
流動負債			
貿易應付賬款	26	59,786	56,114
應計費用及其他應付款項	27	180,489	183,551
合約負債	28	20,332	17,718
應付關連方欠款	29	9,153	8,003
附屬公司非控制股東貸款	31	107,863	112,157
銀行借款—一年內到期	32	-	1,747,713
租賃負債	33	6,777	6,898
應付稅項		101,511	1,419
		485,911	2,133,573
流動資產淨值		1,053,586	724,825
總資產減流動負債		2,280,929	2,237,397

綜合財務狀況表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
股本及儲備			
股本	35	32,076	32,076
儲備	36	1,777,074	1,662,517
<hr/>			
本公司股權持有人應佔權益		1,809,150	1,694,593
非控制性權益		332,452	373,341
<hr/>			
總權益		2,141,602	2,067,934
<hr/>			
非流動負債			
直接控股公司貸款	30	4,750	20,396
銀行借款—一年後到期	32	61,155	–
租賃負債	33	37,873	41,378
遞延稅項負債	37	29,079	100,913
定額福利負債淨額	39	6,470	6,776
<hr/>			
		139,327	169,463
<hr/>			
		2,280,929	2,237,397

載於第82至164頁的綜合財務報表於二零二二年三月三十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表董事會簽署：

馬晨山
董事

劉華明
董事

隨附附註為該等綜合財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔項目								小計 千港元	非控制性權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	合併儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零二零年一月一日	32,076	2,275,710	51,887	(5,514)	35,949	(203,631)	(27,843)	(450,135)	1,708,499	391,279	2,099,778
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(92,028)	(92,028)	(22,282)	(114,310)
年內其他全面收益											
定額福利計劃重新計量	-	-	-	-	-	-	-	1,218	1,218	423	1,641
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	76,904	-	-	-	-	76,904	3,921	80,825
年內全面虧損總額	-	-	-	76,904	-	-	-	(90,810)	(13,906)	(17,938)	(31,844)
購股權失效	-	-	(13,787)	-	-	-	-	13,787	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	32,076	2,275,710*	38,100*	71,390*	35,949*	(203,631)*	(27,843)*	(527,158)*	1,694,593	373,341	2,067,934
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	61,864	61,864	(4,306)	57,558
年內其他全面收益											
定額福利計劃重新計量	-	-	-	-	-	-	-	1,328	1,328	652	1,980
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	51,365	-	-	-	-	51,365	7,990	59,355
年內全面收益總額	-	-	-	51,365	-	-	-	63,192	114,557	4,336	118,893
向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,225)	(45,225)
購股權失效	-	-	(8,272)	-	-	-	-	(8,272)	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日	32,076	2,275,710*	29,828*	122,755*	35,949*	(203,631)*	(27,843)*	(455,694)*	1,809,150	332,452	2,141,602

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備1,777,074,000港元(二零二零年: 1,662,517,000港元)。

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營活動			
除稅前溢利／(虧損)		91,928	(122,095)
調整項目：			
銀行利息收入	7	(688)	(2,121)
商譽減值虧損	16	–	13,850
無形資產減值虧損	17	268,697	19,961
預期信貸虧損模型下撥回／(確認)減值虧損淨額			
– 貿易應收賬款	8,44	(388)	17,514
– 應收短期貸款	8,44	–	2,069
確認存貨減值虧損淨額	8,18	35	–
物業、廠房及設備折舊	8,14	16,109	17,494
使用權資產折舊	8,15	7,742	7,727
無形資產攤銷	8,17	618	583
出售物業、廠房及設備收益淨額	8	–	(4,057)
撇銷物業、廠房及設備	8	15	–
財務成本	10	29,796	5,852
於損益確認的政府補助		–	(134)
租賃修改的收益	7	(57)	–
未計營運資金變動前之經營現金流量		413,807	(43,357)
存貨(增加)／減少		(8,685)	13,486
發展中物業及持有待售竣工物業減少／(增加)		1,629,169	(382,617)
貿易應收賬款減少／(增加)		2,792	(3,253)
預付款項、已付按金及其他應收款項減少		8,015	20,957
合約成本減少／(增加)		29,333	(1,184)
貿易應付賬款增加		1,993	6,757
應計費用及其他應付款項(減少)／增加		(5,042)	49,608
合約負債增加／(減少)		2,064	(19,166)
應付關連方款項增加		902	416
定額福利負債淨額增加		2,223	238
經營業務所得／(所用)之現金		2,076,571	(358,115)
已付所得稅		(1,317)	(2,262)
經營活動所得／(所用)之現金淨額		2,075,254	(360,377)

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資活動			
已收銀行利息	7	688	2,121
購買物業、廠房及設備	14	(5,573)	(30,090)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,407	14,719
其他應收款項減少		124,047	63,609
投資活動所得之現金淨額		120,569	50,359
融資活動			
已付利息		(25,437)	(76,561)
償還租賃負債		(9,513)	(5,472)
新增銀行借款		348,866	348,224
償還銀行借款		(1,967,591)	-
附屬公司非控制股東墊款		-	660
直接控股公司墊款		8,681	36,607
償還附屬公司非控股股東款項		(7,408)	-
向直接控股公司還款		(72,373)	(42,679)
融資活動(所用)/所得之現金淨額		(1,724,775)	260,779
現金及現金等額項目增加/(減少)淨額		471,048	(49,239)
年初現金及現金等額項目		213,434	266,197
持有現金結餘中的外幣之匯率變動影響		(57,422)	(3,524)
年末現金及現金等額項目		627,060	213,434
現金及現金等額項目結餘分析			
銀行結餘及現金	25	627,060	213,434

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司為一間於百慕達註冊成立而其已發行股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之獲豁免有限公司。其直接母公司為於香港註冊成立之新華聯國際置地有限公司，而其最終母公司為於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之長石投資有限公司。

本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要(i)於南韓開發及經營綜合度假村及文化旅遊；(ii)於澳洲開發及經營房地產；(iii)於中國生產及銷售葡萄酒；及(iv)於南韓經營娛樂業務。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元為本公司之功能貨幣。除另有指明外，所有價值約整至最接近千位(千港元)。

2. 應用經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本年度強制生效經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團就編製綜合財務報表首次應用於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之以下經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19相關租金優惠
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

於本年度修訂之香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

應用香港財務報告準則第16號之修訂「Covid-19相關租金優惠」及提早應用香港財務報告準則第16號之修訂「二零二一年六月三十日後Covid-19相關租金優惠」的影響

本集團自本年度起首次應用香港財務報告準則第16號之修訂「Covid-19相關租金優惠」及提早應用香港財務報告準則第16號之修訂「二零二一年六月三十日後Covid-19相關租金優惠」。該等修訂本為承租人引進了新的可行權宜之計使其可選擇不評估Covid-19相關租金優惠是否為一項租賃修訂。該可行權宜之計僅適用於滿足以下所有條件之Covid-19疫情直接產生之租賃優惠：

- 租賃付款變動導致之租賃的經修訂代價與緊接變動前之租賃代價基本相同或低於該代價；
- 租賃付款之減少僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期之付款；及
- 租賃之其他條款及條件並無實質性變動。

應用可行權宜之計將租賃優惠導致之租賃付款變動列賬之承租人將以同一方式將應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)之變動入賬(倘變動並非租賃修訂)。租賃付款之寬免或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬免或豁免之金額，並於該事件發生之期內在損益中確認相應調整。

應用該等修訂對本集團本年度及以往年度之財務狀況及表現概無重大影響，因為本集團選擇不應用可行權宜之計，而是應用香港財務報告準則第16號之適用規定，將若干出租人所提供之租賃優惠列賬。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 應用經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用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16號之修訂	二零二一年六月三十日後Covid-19相關租金優惠 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或注入 ⁴
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂	會計政策之披露 ³
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ³
香港會計準則第12號之修訂	單一交易所產生資產及負債的相關遞延稅項 ³
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ²

¹ 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於有待釐定日期或之後開始的年度期間生效。

除下文所述尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會於可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂「會計政策之披露」

香港會計準則第1號經修訂，以「重大會計政策資料」取代所有「主要會計政策」。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表作出之決定，則該等資料屬重大。

該等修訂本亦闡明，儘管該等款項並不重大，但由於相關交易、其他事項或情況之性質，會計政策資料或屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關之會計政策資料本身屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務聲明第2號「作出有關重要性之判斷」（「實務聲明」）亦經修訂，以說明一間實體如何將其「四步法評估重要性流程」應用於會計政策披露及如何判斷有關一項會計政策之資料對其財務報表是否屬重大。作業準則已增加指導意見及實例。

應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但或會影響本集團重大會計政策之披露。應用之影響（如有）將於本集團未來之綜合財務報表中披露。

香港會計準則第8號之修訂「會計估計之定義」

該等修訂定義會計估計為「存在計量不明朗因素之財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對涉及計量不明朗因素之財務報表之項目進行計量—即會計政策可能規定按貨幣金額計量不可直接觀察之有關項目，而須予以估計。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列之目標。編製會計估計涉及運用根據最新可得之可靠資料作出之判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號之會計估計變更之概念予以保留，並作出進一步澄清。

預期應用該等修訂不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策

3.1 綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例披露要求所規定之適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

歷史成本一般按換取貨品及服務所付出代價之公允價值計量。

公允價值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公允價值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的那些特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，但香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內的以股份為基礎的支付交易、根據香港財務報告準則第16號列賬的租賃交易，以及與公允價值類似但並非公允價值的計量（如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量之輸入數據可觀察程度及公允價值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一級、第二級及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日可於活躍市場取得之相同資產或負債之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括之報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債不可觀察之輸入數據。

3.2 重大會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所控制之實體及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下條件時，則本公司取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權條件之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

綜合基準 (續)

附屬公司之綜合入賬於本集團取得該附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去該附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日起計入綜合損益表，直至本集團不再控制該附屬公司之日為止。

損益及其他全面收益之各組成部分乃歸屬於本公司擁有人及非控制性權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使此舉會導致非控制性權益產生虧絀結餘。

於必要時，本集團會調整附屬公司之財務報表，以使其與本集團所採納之會計政策一致。

有關本集團成員公司之間交易之所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合時悉數對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列，表明現時擁有權權益賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價以公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團為交換被收購方之控制權而發行之股權於收購日之公允價值之總和。有關收購之成本一般於產生時於損益中確認。

除若干確豁免外，所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合「編製及呈列財務報表之框架」之資產及負債之定義。

於收購日，所收購之可識別資產及所承擔之負債按公允價值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認並計量；
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具，乃於收購日根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」計量；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之資產（或出售組別）按該準則計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款（定義見香港財務報告準則第16號）現值確認及計量，猶如所獲得的租賃於收購日期為新租賃一般，惟(a)租賃期將於收購日期起12個月內終止；或(b)相關資產價值較低的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並經調整以反映租賃條款與市場條款相比屬有利還是不利。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

綜合基準 (續)

業務合併 (續)

商譽按轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及收購方先前持有之股本權益之公允價值(如有)之總額，超出於收購日所收購可識別資產扣除所承擔負債後於收購日之金額之差額計量。倘經重新評估後，所收購之可識別淨資產扣除所承擔負債後之金額超出轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及收購方先前持有之股本權益之公允價值(如有)之總額，則該差額即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔附屬公司淨資產之非控制性權益，初步按非控制性權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例或按公允價值計量。計量基準視乎每宗交易而作出選擇。

商譽

收購業務所產生之商譽按於收購業務當日確立之成本扣除累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至本集團各預期可受惠於合併之協同效益之現金產生單位(「現金產生單位」)(或多組現金產生單位)，其代表商譽出於內部管理目的而受監控的最低水平，且不可大於經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或一組現金產生單位)會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能已減值時更頻密地進行減值測試。就於某一報告期間因收購而產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位(或一組現金產生單位)會於該報告期間結束之前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則會先行分配減值虧損，以調減任何商譽賬面值，然後以該單位(或一組現金產生單位)內各資產之賬面值為基準，按比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位(或該組現金產生單位內之任何現金產生單位)而釐定出售盈虧金額時，會計入應佔的商譽金額。當本集團出售該現金產生單位內之一項業務(或一組現金產生單位內之一個現金產生單位)時，所出售之商譽金額乃按該業務(該現金產生單位)與該現金產生單位(或該組現金產生單位)保留部分的相對價值計量。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

客戶合約收益

本集團於完成履約責任時(或就此)確認收益,即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指個別商品及服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同之個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準,則控制權隨時間轉移,而收益則參照完全履行相關履約責任之進度隨時間確認:

- 於本集團履約時,客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益;
- 本集團履約會產生或提升一項資產,而該項資產於本集團履約時由客戶控制;或
- 本集團履約並未產生對本集團有替代用途之資產,且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

否則,收益於客戶獲得個別商品或服務控制權之時間點確認。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期代價),而須向客戶轉讓商品或服務之責任。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

合約成本

獲得合約產生的增量成本

獲得合約之增量成本指本集團取得客戶合約所產生之成本，倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

本集團如預期將收回該等成本(例如銷售佣金)，則會將該等成本確認為一項資產。該項如此確認的資產其後會系統地攤銷至損益，這與向客戶轉移與資產相關的貨品或服務的方式一致。

出售竣工物業

收益乃於資產之控制權轉移至客戶時確認。視乎合約的條款及合約適用的法律而定，資產的控制權可在一段時間或某一時間點轉移。倘物業在本集團之履約過程中並無其他用途，且本集團有可強制執行之權利就累計至今已完妥之履約部份收取款項，本集團將根據計量進度之投入法，按整個合約期間已完成履約義務之進度確認收益。否則收益於客戶取得竣工物業之控制權時確認。

完成履約責任之進度的計量乃基於本集團為完成履約責任而付出之努力或投入，並參考截至報告期末產生之合約成本佔各項合約估計總成本之比例。

就按某一時點轉移物業控制權之物業開發銷售合約而言，收益於客戶實際持有已落成物業或擁有已落成物業之法定擁有權，且本集團已獲得現時之付款請求權並很可能收回代價時確認。

娛樂收益

娛樂收益指輸贏之間的淨差額，並於本集團收到或支付時在損益中內確認。自客戶收取現金的時間與確認收益的時間或有差異，從而產生合約或合約相關負債。本集團於娛樂業務項下未結算之負債預期通常於被購買、賺取或存入後的一年內確認為收入或被退回，並於綜合財務狀況表「應計款項及其他應付款項」入賬。中介人支付的佣金入賬列作娛樂收益的扣減。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

銷售貨品

收益在客戶取得並控制產品時確認。收益指已售貨品的銷售價值，扣除退貨、折扣、回扣及增值稅。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何已識別減值虧損入賬。

樓宇成本使用直線法按其五十年可使用年期或有關樓宇所在地之租賃期間(以較短者為準)進行折舊。

在建工程包括興建中以供生產、供應或行政用途之物業，乃按成本減去任何已確認減值虧損後列賬。成本包括專業費用及(對合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化之借貸成本。該等物業於竣工並可作其擬定用途時分類為適當之物業、廠房及設備類別。概無就該等在建工程資產作出折舊撥備。該等資產按與其他物業資產相同之基準於資產可作擬定用途時開始折舊。

永久業權土地(包括高爾夫土地)乃按成本減累計減值虧損(如有)呈列。

當本集團作出付款之物業擁有權益包括租賃土地及樓宇成分，全部代價按於首次確認時之相對公允價值比例，於租賃土地及樓宇成分之間進行分配。倘相關付款分配能可靠計量時，租賃土地權益於綜合財務狀況表「使用權資產」呈列。當代價無法在相關租賃土地之非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

資產(在建工程及永久業權土地除外)按其可使用年期，以直線法計算折舊以撇銷成本(減去其剩餘價值)，其年折舊率如下：

酒店物業	3.33%
租賃物業裝修	20%或按有關租賃期間
廠房及樓宇	按有關租賃期間
機器	10%-25%
辦公室設備	10%-50%
傢俬及固定裝置	10%-25%
汽車	10%-33%
設施器具	20%

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末進行檢討，而任何估計之變動影響按未來適用法入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時終止確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目所產生之任何損益乃根據該資產之出售所得款項與賬面值之差額計算，並於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之一方時予以確認。所有以正常方式買賣的金融資產按交易日基準確認及終止確認。以正常方式買賣指需要按市場規則或慣例在設定之時限內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，惟根據香港財務報告準則第15號計量的自客戶合約產生的貿易應收賬款除外。直接因收購或發行金融資產及金融負債而產生之交易成本於初步確認時在金融資產或金融負債之公允價值加入或扣除。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及在有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率為在金融資產或金融負債之預計年期或較短之期間(如適用)將估計未來現金收入及付款(包括所有已付或已收取並構成實際利率組成部分之費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現為於初步確認時的賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以旨在收取合約現金流量而持有金融資產之經營模式持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利率法予以確認。就已購買或已產生信貸減值金融資產以外的金融工具而言，利息收入乃透過對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃透過對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘出現信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃透過對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

金融資產減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產(包括貿易應收賬款、已付按金、其他應收款項、應收短期貸款以及現金及現金等額項目)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具於預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告期末後12個月內可能發生的違約事件產生的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期當前狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就不附帶重大融資部分的貿易應收賬款確認全期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團計量相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險有否大幅增加而定。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告期末出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費過度成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差、債務人的信貸違約掉期價大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過90日時，信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

本集團定期監察用以確定信貸風險曾否大幅增加的標準的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前確定信貸風險大幅增加。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人（包括本集團）還款（未計及本集團所持任何抵押品）時發生。

不論上文為何，本集團都認為，金融資產逾期超過90日時即發生違約，惟本集團有合理及可靠資料證明更久的違約標準更為適用則當別論。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在發生一項或以上對該金融資產估計未來現金流量造成不利影響的違約事件時出現信貸減值。金融資產發生信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

(a) 發行人或借款人遇到重大財政困難；

(b) 違反合約（如違約或逾期事件）；

(c) 借款的貸款人因有關借款人財政困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
或

(d) 借款人可能破產或進入其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手方陷入重大財政困難及並無實際可收回預期時（例如當交易對手方被清盤或已進入破產程序時或（就貿易應收賬款而言）該等款項已逾期三年以上時（以較早發生者為準），本集團撤銷該金融資產。已經撤銷的金融資產可能在適當時考慮法律意見之後根據本集團的收回程序被採取強制行動。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回均於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整的歷史數據評估。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。本集團考慮過往信貸虧損經驗，採用撥備矩陣按實際權宜方法估計貿易應收賬款的預期信貸虧損，並就不需多餘成本或努力可得的前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損為本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

經計及逾期資料及相關信貸資料(如前瞻宏觀經濟資料)，若干貿易應收款項之全期預期信貸虧損乃按集體基準予以考慮。

就集體評估而言，本集團將於制定組別時考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

分組工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟貿易應收賬款、其他應收款項及應收短期貸款除外，其透過虧損撥備賬確認相應調整。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

終止確認金融資產

倘從資產收取現金流量之合約權利到期，或倘本集團已將其於金融資產及金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體，則本集團將終止確認金融資產。倘本集團既無轉移亦無保留擁有權絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，則本集團會確認其於該資產的保留權益以及就其可能須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報，本集團可繼續確認金融資產，亦可就已收取之所得款項確認已抵押借貸。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和間的差額，會於損益中確認。

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具乃根據合約安排的實質內容及一項金融負債和一項股本工具的定義分類為金融負債或股本。

股本工具

一項股本工具指證實扣除所有負債後一個實體的資產的剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債包括貿易應付賬款、其他應付款項、應付關連方款項、附屬公司非控制股東貸款、銀行借款、租賃負債及直接控股公司貸款，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當本集團的義務被解除、取消或到期時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債的賬面價值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。存貨成本乃按加權平均法計算，並包括材料、直接勞工及適當部分之生產開支。可變現淨值指存貨之估計售價減所有估計完成成本及達成銷售之必要開支。

持有待售竣工物業

持有待售竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考年結日後所收取之銷售所得款項減銷售開支釐定，或由管理層根據現行市況作出估計。

竣工物業成本包括收購成本、開發開支、利息及有關物業應佔之其他直接成本。附屬公司所持物業之賬面值於綜合財務報表作調整，以反映本集團之實際收購成本(如適用)。

發展中物業

擬於發展完成後出售的發展中物業及待售物業分類為流動資產。除租賃土地部分根據使用權資產的會計政策按成本模式計量外，發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生的相關發展支出及(如適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業的估計售價減估計完成成本及銷售所需成本。

稅項

所得稅開支為即期的應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年內之應課稅溢利為基準計算。應課稅溢利不計入其他年度之應課稅或可扣稅收支項目，亦不計入毋須課稅或不獲扣稅項目，故有別於綜合損益表所呈報之「除稅前溢利／(虧損)」。本集團之即期稅項負債按報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表內資產與負債賬面值與以計算應課稅溢利之相應稅務基準之間的暫時差額予以確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般確認所有可扣減暫時差額，惟以有可用於抵銷可扣減暫時差額之可動用應課稅溢利為限。如為初步確認(業務合併除外)一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易中的資產及負債所產生之暫時差額，則有關遞延稅項資產及負債將不予確認。此外，倘暫時差額乃因初步確認商譽而產生，則不會確認遞延稅項負債。

與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，除非本集團能夠控制暫時差額之回撥，而暫時差額在可預見未來很可能不會回撥，則屬例外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之利益且預計於可見未來可以回撥時確認。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並減至不再可能有足夠應課稅溢利以扣減所有或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率，根據報告期末已實施或大致上已實施之稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團預期於報告期末以可收回或清償其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。

就本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易計量遞延稅項而言，本集團會首先釐定稅項扣減是否歸屬使用權資產或租賃負債。

就其中稅項扣除歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號「所得稅」要求分別應用於使用權資產及租賃負債。與使用權資產及租賃負債相關的暫時性差異，不會在初始確認時及初始確認豁免適用的租賃期內確認。

當有法定可執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債時，以及當它們與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，遞延所得稅資產及負債均予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，如其與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目相關除外，在該情況下，即期及遞延稅項亦各自於其他全面收益或直接於權益中確認。倘業務合併之初期會計產生即期或遞延稅項，則稅務影響在進行業務合併之會計時計算在內。

外幣

於編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)計值之交易均按交易日之適用匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按公允價值以外幣計值之非貨幣項目乃按於公允價值釐定當日之適用匯率換算。按歷史成本計量並以外幣計值之非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額乃於產生期間內於損益確認。

於呈列綜合財務報表時，本集團海外業務之資產及負債均按各報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而其收入及開支項目則按期內平均匯率換算，除非該匯率大幅波動則採用各交易日之匯率進行換算。所產生之匯兌差額(如有)，則於其他全面收益確認及累計入在匯兌儲備項下的權益(如適用，歸屬為非控制性權益)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

外幣 (續)

收購海外業務產生的的商譽及已收購可識別資產公允價值調整，均被視為該海外業務之資產及負債，於各報告期末按適用匯率換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。

僱員福利

(i) 退休福利成本

定額供款退休福利計劃之供款於僱員提供服務而有權獲得供款時確認為開支。

就定額福利退休計劃而言，提供福利之成本以預計單位貸記法來計算，並於每年度報告期末進行精算評估。重新計量金額(包括精算損益、資產上限變動之影響(如適用)及計劃資產之回報(利息除外)即時於綜合財務狀況表內反映，並在其發生期間於其他全面收益確認支銷或進賬。於其他全面收益內確認之重新計算金額將即時於累計虧損內反映，並將不會重新列入損益。過往服務成本在計劃修訂期內於損益確認。利息淨額透過對定額福利負債或資產之淨額採用期初貼現率計算。定額福利成本分類如下：

- 服務成本(包括現時服務成本、過往服務成本，以及計劃縮減及結算時之收益及虧損)；
- 利息開支或收益淨額；及
- 重新計算。

本集團將首兩項定額福利成本呈報為損益之「僱員福利開支」項目。計劃縮減收益及虧損以過往服務成本入賬。

於綜合財務狀況表確認之退休福利責任指本集團定額福利計劃之實際虧絀或盈餘。因此計算方法得出之任何盈餘不多於以計劃收回款項模式之任何經濟利益現值或對計劃之日後供款減額。

(ii) 離職福利

離職福利負債會於本集團無法再撤回離職福利邀約或當實體確認任何相關重組成本時確認。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

僱員福利 (續)

(iii) 短期及其他長期僱員福利

與工資、薪金、年假和病假相關之僱員福利於提供服務之有關期間按預期交換有關服務需支付之福利之未貼現金額確認為負債。

有關短期僱員福利確認之負債乃按預期交換有關服務需支付之福利之未貼現金額計算。

有關其他長期僱員福利確認之負債乃按本集團預期就僱員截至報告日期所提供服務作出之估計未來現金流量之現值計算。

(iv) 以股份為基礎之支付安排

本公司以股份為基礎之支付交易

就授出須達成指定歸屬條件之購股權而言，參照授出當日已授出購股權之公允價值而釐定已收取服務之公允價值，於歸屬期內以直線法確認為開支，並於購股權儲備中作出相應增加。

於報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之估計。修訂原先估計之影響(如有)在損益確認，致使累計支出反映經修訂估計，並對購股權儲備作出相應調整。

就於授出日即時歸屬之購股權而言，所授出購股權之公允價值即時在損益內支銷。

當行使購股權時，過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

無形資產

農地開發

農地開發指遞延開支，包括農地開支及籌備工程成本。當該等成本可予識別且使用該資產將可帶來未來經濟利益時，農地開發可資本化。

農地開發按預期可變現相關利益之期間攤銷。農地開發每年檢討，以釐定金額(如有)。倘不再有任何可收回金額，則任何有關款項會於釐定年度於綜合損益表中撇銷。

商標

業務合併時收購之商標乃與商譽分開確認，初始按收購當日之公允價值(被視為其成本)確認。

初步確認後，有限使用年期之商標按成本減累計攤銷減值虧損列賬。攤銷乃使用直線法進行計算以按其估計使用年期分攤商標成本。

初步確認後，無限使用年期之商標並不攤銷，但透過將其賬面值與其可收回金額進行比較每年進行減值測試，且每當有跡象顯示商標可能已減值時，亦進行減值測試。

技術知識

技術知識只會在預期可明顯界定項目產生的技術知識將透過未來商業活動收回時予以確認。所產生資產按其可使用年期5年採用直線法攤銷。

娛樂牌照

娛樂牌照於本集團可使用作產生淨現金流之期間並無可預見限制。具無限期可使用年期之娛樂牌照乃按成本減任何其後累計減值虧損予以列賬。

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產(商譽除外)之減值

於報告期末，本集團檢討其物業、廠房及設備、使用權資產、具有有限可使用年期之無形資產及合約成本之賬面值，以釐定是否有跡象表明該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產之可收回金額以確定減值虧損(如有)程度。無限使用年期的無形資產及尚不可使用的無形資產須至少每年及於有跡象顯示可能減值時進行減值測試。

物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產及合約成本之可收回金額將單獨估計。倘無法單獨估計資產之可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產(商譽除外)之減值(續)

於對現金產生單位進行減值測試時，倘可設立合理一致的分配基準，則公司資產分配至相關現金產生單位，或分配至現金產生單位內可設立合理一致分配基準的最小組別。可收回金額按公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

本集團在根據香港財務報告準則第15號就資本化為合約成本的資產確認減值虧損前，將根據適用標準評估及確認與相關合約有關的其他資產的任何減值虧損。其後，倘賬面值超出本集團預期將就換取相關貨品或服務而收取的代價餘額減去與提供有關貨品或服務的成本直接相關且未被確認為開支的成本之差額，則會確認資本化為合約成本的資產的減值虧損(如有)。資本化為合約成本的資產則計入其所屬現金產生單位的賬面值，以評估該現金產生單位的減值情況。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該稅前貼現率應反映對貨幣時間價值的現行市場評估及該資產(或現金產生單位)特有的風險(未就該風險調整估計未來現金流量)。

倘資產(或現金產生單位)之估計可收回金額估計低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將下調至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的公司資產或一部分公司資產而言，本集團會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的公司資產或一部分公司資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額作比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以下調任何商譽之賬面值(如適用)，其後根據單位內各資產或現金產生單位組別之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不會下調至低於其公允價值減出售成本(倘可計量)、使用價值(倘可釐定)及零(以最高者為準)。分配至資產之減值虧損數額則按單位或現金產生單位組別之其他資產比例分配。減值虧損乃即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)之賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但所上調之賬面值不得超出倘若資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)於過往年度並無確認減值虧損時已釐定之賬面值。減值虧損撥回乃即時於損益確認。

現金及現金等額項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等額項目包括手頭現金、活期存款，以及購入時到期日一般在三個月內，且可隨時轉換為已知數額的現金，而價值不會有重大變動風險的短期及高流通性的投資，並減去應要求償還的銀行透支，且為本集團現金管理的一部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等額項目包括手頭及銀行現金。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

借貸成本

就收購以興建或製造必須長時間預備以達致擬定用途或銷售之合資格資產之直接應佔借貸成本，並資本化為該等資產之成本，直至該等資產大致可用作擬定用途或可供銷售為止。有關借貸成本自收購、建築或生產活動開始時資本化，並於資產大致可作擬定使用或出售用途時終止資本化。

在相關資產準備用於其擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借貸計入一般借貸池，以計算一般借貸的資本化率。運用特定借款作短期投資以待撥入合資格資產之開支所賺取之投資收入，可從合資格進行資本化之借貸成本中扣減。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

政府補助

在合理保證本集團將符合政府補助的附帶條件及將會得到補助後，政府補助方會予以確認。

政府補助於本集團確認有關補助為開支期間有系統地於損益確認，而有關補助擬用作抵銷相關成本。具體而言，政府補助如以本集團購買、建造或另行收購非流動資產為主要條件，則於綜合財務狀況表中確認為遞延收益，並於相關資產之可使用年期內有系統地合理轉撥至損益。

政府補助為抵銷已產生的開支或虧損或旨在給予本集團的即時財務支援（而無未來有關成本），於有關補助成為應收款項的期間在損益中確認。

撥備

倘本集團因過往事件而產生現有責任（法定或推定），而本集團可能須履行該責任且該責任之金額能可靠估計，則會確認撥備。

確認撥備之金額乃於報告期末經計及有關責任之風險及不確定因素後，對償付現有責任所需代價作出之最佳估計。當撥備使用償付現有責任之估計現金流量計量時，其賬面值為有關現金流量之現值（倘其貨幣時間值之影響重大）。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

或然負債及或然資產

或然資產

因計劃以外或其他預期以外之事件所產生，可能導致本集團經濟利益流入之或然資產，並不於綜合財務報表確認。本集團不斷評估或然資產之發展。倘幾乎肯定會有經濟利益流入，本集團會於發生變動之報告期間之綜合財務報表確認資產及相關收入。

或然負債

或然負債指過往事項所產生之現有責任，惟因可能無須流出帶有經濟利益的資源以結付責任而不予確認。

倘本集團共同及個別須對某項責任負責，預期其他人士將會達成之部分責任乃視為一項或然負債，於綜合財務報表內不予確認。

本集團持續評估或然負債以釐定帶有經濟利益的資源流出是否已成為可能。倘若可能需要就一項先前作為或然負債處理之項目付出未來經濟利益，則於可能出現變動之報告期之財務資料內確認撥備，惟若在不能作出可靠推測下出現極端利率狀況所除外。

租賃

租賃之定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。

就於首次應用香港財務報告準則第16號日期或之後訂立或修訂而產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號「租賃」的定義於初始、修訂日期或收購日期(倘適當)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。作為可行權宜方法，倘本集團合理預期按組合基準入賬與於組合內的租賃個別入賬兩者對綜合財務報表之影響並無重大差異時，則具有類似特性之租賃按組合基準入賬。

本集團作為承租人

將代價分配至合約的組成部分

就一份合約包含一項租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分而言，本集團將合約代價按租賃部分的相關獨立價格及非租賃部分的總獨立價格分配予各自租賃部分。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於租期為自開始日期起計12個月或以內且不含購買選擇權的辦公室物業租賃。其亦應用於低價值資產租賃的確認豁免。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃乃於租期內按直線法或其他系統性方法確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的租賃付款減去任何已收租賃獎勵；
- 本集團產生的任何最初直接成本；及
- 本集團於拆卸及移除相關資產、復原所處工地或根據租賃之條款及條件規定將相關資產復原時估計將產生的成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

本集團合理確定於租期結束後會獲取相關租賃資產的使用權資產按開始日期至可使用年期結束計提折舊。否則，使用權資產使用直線法按估計可使用年期與租期之間之較短者計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表中將使用權資產呈列為一個單獨項目。

可退回租金按金

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允價值計量。對初步確認公允價值作出的調整乃被視為額外租賃款項，並計入使用權資產的成本中。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按照當日的未付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃中所隱含之利率不易釐定，則本集團於租賃開始日期使用增量借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實物固定付款)減任何應收租賃獎勵；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該項選擇權終止租約)。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃負債 (續)

於租賃開始日期後，租賃負債按應計利息及租賃付款進行調整。

倘出現以下情況，則本集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有變，或行使採購選擇權之評估出現變動，在此情況下，本集團將使用重新評估當日的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，重新計量相關租賃負債。
- 租賃付款有變，而原因是有擔保剩餘價值項下的預期付款出現變動，在此等情況下，本集團將使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款，重新計量相關租賃負債。

本集團於綜合財務狀況表中將租賃負債呈列為一個單獨項目。

租賃修訂

倘出現以下情況，則本集團會將租賃修訂作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團基於透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產作出相應調整來對租賃負債的重新計量進行列賬。當經修改合約包含一項租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分時，本集團將經修改合約代價按租賃部分的相關獨立價格及非租賃部分的總獨立價格分配予各自租賃部分。

分部報告

經營分部及財務報表所呈報各分部項目的金額乃根據向本集團各項業務及地域地區分配資源及評估其業績表現而定期向本集團最高行政管理層提供的財務資料當中識別出來。

個別重要的經營分部不會合計以供財務報告之用，但如該等分部的產品和服務性質、生產過程的性質、客戶類別或級別、分銷產品或提供服務的所用方法，以及監管環境的性質等經濟特性均屬類似，則作別論。個別不重要的經營分部如果符合以上大部分條件，則可以合計為一個報告分部。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策 (續)

3.2 重大會計政策 (續)

關連方

關連方乃於本集團編製其財務報表時與其有關連之人士或實體，詳情如下：

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團有關連：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，則該實體與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
 - (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或該另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方之聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，則擔保僱主亦與本集團有關連；
 - (vi) 該實體受(a)項所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員；及
 - (viii) 向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務之實體或其身為一方之任何集團成員公司。

關聯方交易指本集團與關聯方之間轉移資源、服務或責任，不論是否支取價格。

任何人士關係密切的家庭成員是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素之主要來源

於應用誠如綜合財務報表附註3所述本集團的會計政策時，董事須就從其他來源不顯而易見的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及被認為屬有關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設乃持續予以審閱。會計估計之修訂如只影響修訂估計之期間，則於該期間確認；修訂如影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

以下為有關未來的主要假設以及於報告期末估計不明朗因素的其他主要來源，該等假設及估計或會存有重大風險可導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整。

(a) 無限使用年期的娛樂牌照減值

釐定無限使用年期的娛樂牌照是否出現減值時，需要無限使用年期的娛樂牌照被分配的現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額估計，即使用價值或公允價值減出售成本之較高者。計算使用價值需要本集團估計預期自現金產生單位（或現金產生單位組別）產生的未來現金流量及適當的折現率，以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，或因事實及情況改變而導致未來現金流量下調或折現率上調，則可能會產生重大減值虧損或進一步減值虧損。

於二零二一年十二月三十一日，無限使用年期的娛樂牌照賬面值為152,697,000港元（二零二零年：448,532,000港元）。無限使用年期的娛樂牌照減值測試的詳情載於附註17。

(b) 物業、廠房及設備、使用權資產、有限使用年期的無形資產及合約成本的估計減值

物業、廠房及設備、使用權資產、有限使用年期的無形資產及合約成本按成本減累計折舊及減值（如有）列值。在釐定資產是否出現減值時，本集團須作出判斷及估計，尤其是在評估以下方面：(1)是否發生事件或任何可能影響資產價值的指標；(2)資產的賬面值是否可由可收回金額支持，在使用價值的情況下，未來現金流量的淨現值按繼續使用資產而估計；及(3)用於估計可收回金額的適當關鍵假設，包括現金流量預測及適當的折現率。當無法估計個別資產（包括使用權資產）的可收回金額時，本集團會估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。更改假設及估計（包括折現率或現金流量預測的增長率）可能會嚴重影響減值測試中使用的淨現值。

於二零二一年十二月三十一日，物業、廠房及設備、使用權資產、有限使用年期的無形資產及合約成本的賬面值分別為973,833,000港元、49,185,000港元、3,354,000港元及5,830,000港元（二零二零年：958,281,000港元、53,699,000港元、3,868,000港元及34,567,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素之主要來源 (續)

(c) 貿易應收賬款的預期信貸虧損撥備

具有重大結餘及信貸減值的貿易應收賬款會個別評估預期信貸虧損。此外，本集團使用實際權宜方法估計並無使用撥備矩陣個別評估的貿易應收賬款的預期信貸虧損。撥備率乃基於債務人的賬齡(作為各債務人的分組)，並考慮本集團的歷史違約率及無需花費過度成本或精力即可獲得的合理及有理據的前瞻性資料。於各報告日期，歷史觀察違約率會進行重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。預期信貸虧損撥備容易受估計變動影響。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收賬款的資料於附註44.2披露。

(d) 物業、廠房及設備之可使用年期

本集團根據香港會計準則第16號之規定估計物業、廠房及設備之可使用年期，從而判斷所須入賬之折舊開支。本集團於購入資產時，根據以往經驗、資產之預期使用量、損耗程度，以及技術會否因市場需求或資產產能有變而過時，估計其可使用年期。本集團並會於每年作出檢討，以判斷為資產可使用年期所作之假設是否仍然合理。

(e) 釐定租賃合約的增量借款利率

在釐定租賃合約的增量借款利率時，本集團計及相關資產的性質以及於開始日期及生效日期的租賃條款及條件，應用判斷釐定適用利率，以計算租賃付款的現值。本集團應用的增量借款利率大幅影響已確認租賃負債及使用權資產的金額。

(f) 撇減存貨

倘存貨成本跌至低於其可變現淨值，則確認撇減存貨。可變現淨值指在日常業務過程中估計售價減估計完成成本及進行銷售的估計必需成本。本集團以所有可得資料為估計基礎，包括製成品及原材料之現時市價及過往經營成本。倘實際售價低於估計，或完成成本及其他分銷成本高於估計，則存貨撇減可高於估計。

(g) 遞延稅項資產

於二零二一年十二月三十一日，由於無法預測未來溢利走向，因此並無就為數215,728,000港元(二零二零年：242,193,000港元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的可實現性主要取決於將來是否會獲得足夠的未來溢利或應課稅暫時差額。倘實際產生的未來應課稅溢利少於或高於預期，或因事實及情況變動導致未來應課稅溢利估計出現變更，則可能產生重大撥回或進一步確認遞延稅項資產，其於有關撥回或進一步確認發生的期間內於損益確認。

(h) 持有待售物業減值

管理層根據對相關物業可變現淨值所作估計(當中涉及(其中包括)對具備可資比較標準及位置之物業現時市價作出大量分析)，評估待售發展中物業之可收回程度。倘市況變動及/或預算開發成本出現重大變動而令相關物業之實際可變現淨值少於預期，或會導致重大減值虧損撥備。

並無就持有待售物業於本集團本年度之損益中確認減值虧損。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 收益

年內本集團經營業務之客戶合約收益分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
在某一時點確認的收益：		
出售竣工物業	2,489,318	-
生產及分銷葡萄酒	112,415	117,160
娛樂業務	-	391
	2,601,733	117,551

預期於報告期末存續之客戶合約所產生之未來確認收益：

出售竣工物業

本集團並無出售於二零二一年十二月三十一日尚未竣工的物業。於二零二零年十二月三十一日，分配至本集團現有合約餘下履約責任之交易價格總額為553,529,000澳元（「澳元」）（相等於3,120,311,000港元）。該金額為就發展中物業訂立之竣工前銷售合約預期於二零二零年十二月三十一日後確認之收益。於向客戶出售物業時（預期將於一年內發生），本集團將就發展中物業確認未來收益。

生產及分銷葡萄酒

本集團已將香港財務報告準則第15號第121段中的可行權宜之計應用於其生產及分銷紅酒的合約，致使本集團沒有披露其於滿足原來預計期限為一年或以下的生產及分銷紅酒合約項下餘下履約責任時應得的收益的資料。

6. 分部資料

根據本集團內部財務報告架構，本集團按其產品及服務釐定經營分部。經營分部由指定為「主要經營決策者」之高級管理層確定，並決定分部之資源分配及評估其表現。

本集團有三個呈報分部，分別為(i)開發及經營房地產、綜合度假村及文化旅遊；(ii)生產及分銷葡萄酒；及(iii)娛樂業務。管理層以本集團營運之業務性質確定有關分部。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續) 分部收益及業績

下表載列本年度及過往年度本集團呈報分部之收益及業績分析：

	房地產、綜合度假村 及文化旅遊		葡萄酒類		娛樂業務		總計	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收益								
外部客戶收益	2,489,318	-	112,415	117,160	-	391	2,601,733	117,551
分部溢利/(虧損)	405,600	(26,034)	9,365	(15,343)	(283,660)	(64,830)	131,305	(106,207)
未分配公司收入							2,040	1,017
未分配公司支出							(11,621)	(11,053)
財務成本							(29,796)	(5,852)
除稅前溢利/(虧損)							91,928	(122,095)

上述呈報之分部收益來自外部客戶收益，年內並無分部間之銷售。

呈報分部之會計政策與本集團會計政策相同。收益及開支經計入呈報分部錄得之銷售及產生之開支或該等分部應佔資產折舊或攤銷後分配至呈報分部。分部業績指各分部所產生之虧損或所得之溢利未經分配中央行政開支及收入，包括董事酬金、政府補助、其他收入及財務成本。此為向主要經營決策者提供之報告，以分配資源及評估分部表現。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續) 分部資產及負債

下表載列本集團呈報分部之資產及負債分析：

二零二一年十二月三十一日

	房地產、 綜合度假村 及文化旅遊 千港元	葡萄酒類 千港元	娛樂業務 千港元	總計 千港元
分部資產 未分配	2,066,662	495,242	192,411	2,754,315
綜合資產總值				12,525
綜合資產總值				2,766,840
分部負債 未分配	275,936	277,855	59,172	612,963
綜合負債總額				12,275
綜合負債總額				625,238

二零二零年十二月三十一日

	房地產、 綜合度假村 及文化旅遊 千港元	葡萄酒類 千港元	娛樂業務 千港元	總計 千港元
分部資產 未分配	3,396,529	479,807	472,813	4,349,149
綜合資產總值				21,821
綜合資產總值				4,370,970
分部負債 未分配	1,879,829	255,171	139,988	2,274,988
綜合負債總額				28,048
綜合負債總額				2,303,036

就監察分部表現及在分部之間分配資源而言：

- 所有資產分配至呈報分部，惟以整體進行管理之若干資產除外；及
- 所有負債分配至呈報分部，惟以整體進行管理之若干金融負債除外。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續) 其他分部資料

	房地產、綜合		葡萄酒類		娛樂業務		未分配		總計	
	度假村及文化旅遊									
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元								
計入分部損益或分部資產										
計量之款項：										
添置非流動資產(附註)	491	23,411	5,077	20,220	-	3,938	5	5,081	5,573	52,650
物業、廠房及設備折舊	4,125	3,984	9,982	12,233	1,533	1,277	469	-	16,109	17,494
使用權資產折舊	2,749	2,539	2,432	2,293	156	130	2,405	2,765	7,742	7,727
無形資產攤銷	-	-	618	583	-	-	-	-	618	583
於損益確認之貿易應收賬款減值										
虧損(扣除撥回)	-	-	(348)	523	(40)	16,991	-	-	(388)	17,514
於損益確認之短期貸款減值										
虧損(扣除撥回)	-	-	-	-	-	2,069	-	-	-	2,069
無形資產減值虧損	-	-	-	-	268,697	19,961	-	-	268,697	19,961
商譽減值虧損	-	-	-	-	-	13,850	-	-	-	13,850
定期向主要經營決策者提供 但不計入分部損益或分部 資產計量之款項：										
利息收入	(407)	(1,703)	(125)	(76)	-	(15)	(156)	(327)	(688)	(2,121)
財務成本	23,894	667	3,909	4,726	346	304	1,647	155	29,796	5,852
所得稅開支/(抵免)	98,687	34	1,399	915	(65,716)	(8,734)	-	-	34,370	(7,785)

附註：非流動資產不包括有關終止經營業務的資產及不包括商譽、金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

兩個年度均無單一客戶佔本集團收益之10%以上。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

地區資料

本集團之業務主要位於中國(包括香港)、南韓及澳洲。

下表載列本年度及過往年度本集團外部客戶收益(根據貨品銷售及服務提供的所在地)及非流動資產(根據資產的所在地)之地區分析:

	外部客戶收益		非流動資產	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
中國(包括香港)	112,415	117,160	210,030	212,386
南韓	-	391	1,005,099	1,283,198
澳洲	2,489,318	-	6,276	9,923
	2,601,733	117,551	1,221,405	1,505,507

附註: 非流動資產不包括該等有關遞延稅項資產。

7. 其他收入、收益及虧損

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
政府補助(附註34)	13,552	18,671
租賃收入	1,074	969
銀行利息收入	688	2,121
出售物業、廠房及設備收益淨額	-	4,057
匯兌(虧損)/收益淨額	(4,008)	2,577
租賃修改的收益	57	-
其他	3,670	2,217
	15,033	30,612

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

8. 經營業務之溢利／(虧損)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營業務之溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：		
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	50,882	41,223
— 退休福利計劃供款	4,217	3,448
總員工成本	55,099	44,671
核數師酬金		
— 審核服務	1,000	1,200
— 非審核服務	50	—
無形資產攤銷	618	583
出售竣工物業之成本	1,989,702	—
確認為開支之存貨成本	51,479	73,293
出售物業、廠房及設備收益淨額	—	(4,057)
物業、廠房及設備折舊	16,109	17,494
使用權資產折舊	7,742	7,727
貿易應收賬款(撥回)／確認減值虧損淨額	(388)	17,514
應收短期貸款確認減值虧損淨額	—	2,069
存貨減值確認虧損淨額	35	—
撇銷物業、廠房及設備	15	—
研發成本(計入行政及其他經營開支)	1,554	714

截至二零二一年十二月三十一日止年度

9. 董事、行政總裁及僱員酬金

(a) 董事及行政總裁酬金

根據適用上市規則及香港公司條例披露的年內董事及最高行政人員酬金如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	績效 相關花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事					
馬晨山	120	-	-	-	120
張建	120	-	-	-	120
杭冠宇	120	-	-	-	120
劉華明	120	-	-	-	120
獨立非執行董事					
丁良輝	360	-	-	-	360
謝廣漢	180	-	-	-	180
曹貺予	180	-	-	-	180
	1,200	-	-	-	1,200

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

9. 董事、行政總裁及僱員酬金 (續)

(a) 董事及行政總裁酬金 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	績效 相關花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事					
馬晨山	120	-	-	-	120
張建	120	-	-	-	120
杭冠宇	120	-	-	-	120
劉華明	120	-	-	-	120
吳光曙(附註(a))	56	653	-	9	718
蘇波(附註(b))	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
丁良輝	360	-	-	-	360
謝廣漢	180	-	-	-	180
曹貽予	180	-	-	-	180
	1,256	653	-	9	1,918

附註：

- (a) 吳光曙先生自二零二零年六月十八日起退任為董事。
 (b) 蘇波先生於二零二零年一月二十二日被罷免為執行董事。

上文所示執行董事的酬金乃就彼等管理本公司及本集團事務提供的服務而支付，而上文所示獨立非執行董事的酬金乃就彼等擔任本公司董事提供的服務而支付。

年內概無董事或行政總裁豁免或同意豁免任何薪酬之安排。

於本年度，本集團概無向任何董事及行政總裁或任何非董事、非行政總裁或最高薪酬僱員支付作為誘使其加入或加入本集團的獎勵或離職之補償(二零二零年：無)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

9. 董事、行政總裁及僱員酬金 (續)

(b) 僱員酬金

年內本集團五名最高薪酬僱員不包括任何董事(二零二零年：一名董事)，其酬金詳情載於上文附註9(a)。年內其餘五名(二零二零年：四名)最高薪酬僱員(非本公司董事或行政總裁)之酬金詳情如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金、津貼及實物福利	5,138	3,949
退休福利計劃供款	212	279
	5,350	4,228

酬金介乎以下區間之最高薪酬僱員(非本公司董事)人數如下：

	二零二一年 僱員人數	二零二零年 僱員人數
零至1,000,000港元	3	2
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
	5	4

10. 財務成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借款利息	46,359	89,644
直接控股公司貸款利息	1,485	2,065
租賃負債利息	2,874	3,770
	50,718	95,479
減：合資格資產成本經資本化	(20,922)	(89,627)
	29,796	5,852

借貸成本按年利率2.36%(二零二零年：5.01%)資本化為在建工程及發展中物業。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支／(抵免)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期稅項：		
中國企業所得稅	1,312	920
其他司法權區	98,640	3
往年撥備不足：		
中國企業所得稅	-	126
遞延稅項(附註37)	(65,582)	(8,834)
	34,370	(7,785)

中國企業所得稅

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，中國附屬公司於兩個年度的稅率均為25%。

其他司法權區

海外附屬公司(不包括香港及中國)之稅項乃按附屬公司經營所在司法權區的現行適用稅率計算。

年內所得稅支出／(抵免)與綜合損益表之除稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	91,928	(122,095)
按本地收入稅率16.5%計算之稅項(二零二零年：16.5%)	15,168	(20,146)
於其他司法權區經營業務之附屬公司之不同稅率之影響	32,157	(1,055)
未確認稅項虧損之稅務影響	5,031	10,109
動用過往未確定之稅務虧損	(22,233)	-
獲稅務豁免收入之稅務影響	(10,939)	(2,808)
不獲稅務豁免開支之稅務影響	15,186	6,038
未確認暫時性差額之稅務影響	-	(49)
往年撥備不足	-	126
本年度所得稅支出／(抵免)	34,370	(7,785)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支／(抵免) (續)

於綜合財務狀況表列載之應付稅項如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
中國	1,464	1,287
澳洲	99,925	-
南韓	122	132
	101,511	1,419

12. 股息

董事會建議不派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之任何股息(二零二零年：無)。

13. 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)按以下數據計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)時本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)	61,864	(92,028)

	股份數目	
	二零二一年	二零二零年
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)時加權平均股份數目	3,207,591,674	3,207,591,674

截至二零二一年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄盈利(二零二零年：每股攤薄虧損)時假設本公司授出的購股權未獲行使，因相關購股權之行使價乃高於股份的平均市價。

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股，故兩個年度的每股基本及攤薄的盈利／(虧損)都為相同。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

	在建工程 千港元	高爾夫 土地 千港元	酒店物業 千港元	租賃裝修 千港元	廠房及 樓宇 千港元	機器 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	設施器具 千港元	總計 千港元
成本											
於二零二零年一月一日	542,026	174,085	98,352	2,793	99,605	91,352	8,724	3,309	11,455	10,965	1,042,666
匯兌調整	35,646	11,198	6,327	69	6,446	5,959	529	174	288	938	67,574
轉撥	(685)	-	-	-	-	685	-	-	-	-	-
轉至農地開發(附註17)	(34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)
添置	24,408	-	-	-	701	3,261	129	21	24	3,611	32,155
出售	(9,811)	-	-	(73)	-	(1,143)	(10)	(55)	(4,787)	-	(15,879)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	591,550	185,283	104,679	2,789	106,752	100,114	9,372	3,449	6,980	15,514	1,126,482
匯兌調整	17,398	5,448	3,078	33	3,154	2,939	(520)	88	190	(1,240)	30,568
轉撥	(1,332)	-	-	-	953	120	-	259	-	-	-
添置	3,015	-	-	-	129	1,970	13	40	406	-	5,573
出售	(1,407)	-	-	(25)	(53)	(15)	(124)	(72)	-	-	(1,696)
於二零二一年十二月三十一日	609,224	190,731	107,757	2,797	110,935	105,128	8,741	3,764	7,576	14,274	1,160,927
累計折舊											
於二零二零年一月一日	-	-	4,696	1,250	36,937	75,239	6,010	2,328	8,913	10,880	146,253
匯兌調整	-	-	478	37	2,637	5,018	452	147	245	657	9,671
年內撥備	-	-	3,137	481	4,647	6,589	1,211	465	798	166	17,494
出售抵銷	-	-	-	(66)	-	(1,113)	(4)	(52)	(3,982)	-	(5,217)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	-	-	8,311	1,702	44,221	85,733	7,669	2,888	5,974	11,703	168,201
匯兌調整	-	-	293	20	1,386	2,514	(435)	78	162	(960)	3,058
年內撥備	-	-	3,362	470	5,998	3,676	795	549	492	767	16,109
出售抵銷	-	-	-	(24)	(51)	(13)	(119)	(67)	-	-	(274)
於二零二一年十二月三十一日	-	-	11,966	2,168	51,554	91,910	7,910	3,448	6,628	11,510	187,094
賬面值											
於二零二一年十二月三十一日	609,224	190,731	95,791	629	59,381	13,218	831	316	948	2,764	973,833
於二零二零年十二月三十一日	591,550	185,283	96,368	1,087	62,531	14,381	1,703	561	1,006	3,811	958,281

在建工程為本公司其附屬公司新華聯錦繡山莊開發株式會社(「錦繡山莊」)持有的韓國濟州開發物業項目發生的成本，其中包括土地收購成本和開發支出。於二零二一年八月三十一日，南韓濟州區法院判決，錦繡山莊無法符合物業項目開發的要求，該開發項目因此暫停。管理層已對開發項目進行減值評估，並以與項目相關的土地公允價值估值為基礎，認為該項目的公允價值不低於項目的賬面值，包括已發生的土地成本和開發支出，故無需計提土地減值損失。

資產作為抵押品

於二零二一年十二月三十一日，本集團以總賬面值18,014,000港元之樓宇(二零二零年：18,486,000港元)作為本集團銀行借款之抵押。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

15. 使用權資產

	辦公室物業 千港元	農地土地 千港元	土地使用權 千港元	總計 千港元
於二零二一年十二月三十一日				
賬面值	9,061	32,020	8,104	49,185
於二零二零年十二月三十一日				
賬面值	12,263	33,181	8,255	53,699
截至二零二一年十二月三十一日止年度				
折舊支出	5,310	2,106	326	7,742
截至二零二零年十二月三十一日止年度				
折舊支出	5,434	1,965	328	7,727
			截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度
短期租賃相關開支			1,689	4,835
租賃現金流出總額			14,076	14,077
添置使用權資產			4,616	20,495

於兩個年度，本集團租賃多個辦公室、農地及土地使用權作營運用途。租賃合約按6個月至50年的固定期限訂立。租賃條款乃按個別基準磋商，並包含不同條款及條件。於釐定期租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面值為5,439,000港元（二零二零年：5,459,000港元）的土地使用權已抵押作為本集團銀行借款的擔保。

租賃限制或契諾

此外，於二零二一年十二月三十一日，已確認租賃負債44,650,000港元及相關使用權資產49,185,000港元（二零二零年：租賃負債48,276,000港元及相關使用權資產53,699,000港元）。除出租人持有的租賃資產中的抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款的抵押。

本集團定期訂立短期租賃作營運用途。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，短期租賃組合與上文披露短期租賃開支有關之短期租賃組合相若。於二零二一年十二月三十一日，有關短期租賃之尚未完成租賃承擔為859,000港元（二零二零年：1,263,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

16. 商譽

	千港元
成本	
於二零二零年一月一日	205,649
匯兌調整	4,444
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	210,093
匯兌調整	(6,369)
於二零二一年十二月三十一日	203,724
累計減值虧損	
於二零二零年一月一日	191,519
年內已確認減值虧損	13,850
匯兌調整	4,724
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	210,093
匯兌調整	(6,369)
於二零二一年十二月三十一日	203,724
賬面值	
於二零二一年十二月三十一日	-
於二零二零年十二月三十一日	-

商譽分配至本集團的娛樂業務。

娛樂業務減值測試

截至二零二零年十二月三十一日止年度，上述娛樂業務之現金產生單位的可收回金額乃按使用價值計算釐定。該計算乃根據管理層確認的五年期財務預算，按折現率12%進行現金流量預測而作出。該五年期之後的現金流量乃使用3%的增長率進行推算。所使用的增長率乃基於現金產生單位之估計增長率，經計及過往業績及管理層對現金產生單位之未來業務表現及前景的預期。使用價值計算的另一關鍵假設為預算毛利率，該毛利率乃根據現金產生單位的過往表現釐定。鑑於現金產生單位的經營業績不濟以及市況之不利變動，於二零二零年十二月三十一日止年度已確認13,850,000港元之減值虧損。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

17. 無形資產

	農地開發 千港元	娛樂牌照 千港元	技術知識 千港元	商標 千港元	總計 千港元
成本					
於二零二零年一月一日	14,330	443,855	1,701	582	460,468
匯兌調整	855	26,241	110	40	27,246
轉自在建工程(附註14)	34	-	-	-	34
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	15,219	470,096	1,811	622	487,748
匯兌調整	416	(37,581)	53	20	(37,092)
於二零二一年十二月三十一日	15,635	432,515	1,864	642	450,656
累計攤銷及減值					
於二零二零年一月一日	10,151	-	1,701	582	12,434
匯兌調整	617	1,603	110	40	2,370
年內攤銷	583	-	-	-	583
年內確認減值虧損	-	19,961	-	-	19,961
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	11,351	21,564	1,811	622	35,348
匯兌調整	312	(10,443)	53	20	(10,058)
年內攤銷	618	-	-	-	618
年內確認減值虧損	-	268,697	-	-	268,697
於二零二一年十二月三十一日	12,281	279,818	1,864	642	294,605
賬面值					
於二零二一年十二月三十一日	3,354	152,697	-	-	156,051
於二零二零年十二月三十一日	3,868	448,532	-	-	452,400

農地開發、技術知識及商標

分開獲得具有有限使用年期之農地開發、技術知識及商標初步以成本計算，並以直線法按以下各項的預計可使用年期攤銷：

農地開發	18年
技術知識	5年
商標	10年

618,000港元(二零二零年：583,000港元)之攤銷開支於綜合損益表計入為行政開支。

3,354,000港元(二零二零年：3,868,000港元)之農地開發乃農地開支及籌備工程成本之賬面值。賬面淨值將按1至9年(二零二零年：2至10年)之餘下可使用年期攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

17. 無形資產 (續)

娛樂牌照

本公司董事認為該牌照之合法權可按極低成本無限期地予以重續且預期會無限期地產生正現金流。該牌照將不會攤銷，直至本公司董事每年重新評估其可使用年期後釐定該牌照為有限期為止。無形資產於有跡象表明其可能出現減值時將每年進行減值測試。

無限使用年期的無形資產減值測試

娛樂牌照

賬面值152,697,000港元(二零二零年：448,532,000港元)的娛樂牌照已分配至本集團娛樂業務的現金產生單位。娛樂牌照的可收回金額乃按使用價值計算釐定。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事就本集團娛樂業務進行減值評估。該單元之可收回金額已按計算使用中價值釐定。該計算乃根據管理層確認的五年期(二零二零年：五年期)財務預算，按折現率12%(二零二零年：12%)進行現金流量預測而作出。該五年期(二零二零年：五年期)之後的現金流量乃使用2%(二零二零年：3%)的穩定增長率進行推算。所使用的增長率乃基於現金產生單位之估計增長率，經計及過往業績及管理層對現金產生單位之未來業務表現及前景的預期。與估計現金流入／流出有關之計算使用中價值之其他主要假設包括預算銷售額及毛利率，有關估計乃以過往表現及管理層就市場發展之預期為基準。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之現金流量預測、增長率及折現率已在考慮到就Covid-19疫情如何進展及轉化有較高度的估計不確定性而予以重新評估。鑑於上述評估，董事之結論為就無形資產及商譽分別確認減值虧損268,697,000港元(二零二零年：19,961,000港元)及無(二零二零年：13,850,000港元)，乃本集團因競爭激烈預期減少娛樂牌照業務所產生。

此外，管理層亦認為若上述減值評估所採納的折現率更改至13%時，假設其他主要輸入數據及參數仍然不變，娛樂牌照的可收回金額會下降至114,695,000港元並於綜合財務報表中確認娛樂牌照的進一步減值虧損18,730,000港元。

18. 存貨

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
原材料	17,603	114,624
半製成品	189,334	65,136
製成品	17,455	29,504
	224,392	209,264

4,850,000港元(二零二零年：112,587,000港元)之原酒計入為原材料。本公司董事評估於二零二一年十二月三十一日本集團存貨之可變現淨值及狀況，並作出減值虧損35,000港元(二零二零年：零)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

19. 持有待售竣工物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
位於澳洲之待售竣工物業(按成本)(附註20)	545,379	-

本公司董事曾參考現行市況及獨立專業估值師所提供之物業估計售價，對竣工物業之賬面值進行減值評估，結論為由於物業估計售價並不低於其賬面值，故此無須就竣工物業作出減值。

20. 發展中物業

於二零二一年十二月三十一日，本集團位於澳洲之物業發展均已竣工。出售物業之成本約1,989,702,000港元(二零二零年：無)確認為出售竣工物業之成本(附註8)。於二零二一年十二月三十一日仍未售出的物業545,379,000港元(二零二零年：無)已重新分類並計入竣工物業之成本(附註19)。

於二零二零年十二月三十一日，賬面值2,135,141,000港元之發展中物業包括本集團之物業發展項目所產生之相關項目成本、土地收購成本及發展支出、財務成本及其他初期基建成本。發展中物業之可變現淨值乃由管理層參考獨立專業估值師進行的估值而釐定。估值採用殘值法，該方法乃根據已完成開發總值減去開發成本、估計銷售開支及本集團收益計算。

於二零二零年十二月三十一日，本集團以賬面值2,135,141,000港元之發展中物業作為本集團銀行借款之抵押。

21. 貿易應收賬款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收賬款	7,547	10,043
應收娛樂業務款項	22,081	24,042
減：預期信貸虧損撥備	(23,472)	(25,736)
	6,156	8,349

於二零二零年一月一日，與客戶訂立合約之貿易應收賬款(扣除信貸虧損撥備)約為21,996,000港元。

本集團一般給予其貿易客戶平均30至180日(二零二零年：30至180日)之信貸期，而應收娛樂業務款項之信貸期一般為六個月。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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

21. 貿易應收賬款(續)

於報告期末，貿易應收賬款按發票日期經扣除預期信貸虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
30日內	3,731	5,916
30日以上至60日內	47	1,085
60日以上至90日內	327	303
90日以上至180日內	960	770
180日以上至360日內	1,091	275
於十二月三十一日	6,156	8,349

於二零二一年十二月三十一日，本集團之貿易應收賬款中包括總賬面值1,091,000港元(二零二零年：275,000港元)之應收款項，於報告期末已經過期。過期結餘當中，743,000港元(二零二零年：183,000港元)已逾期90天或以上，惟由於該等欠款人對本集團的往績記錄良好，故並無被認為已違約。本集團並無就該結餘持有任何抵押品。

於二零二一年十二月三十一日，金額約為6,156,000港元(二零二零年：8,349,000港元)之貿易應收賬款(扣除信貸虧損撥備)乃以人民幣(「人民幣」)列值。

於報告期末，貿易應收賬款按到期日及預期信貸虧損撥備淨額之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期(未逾期)	5,064	8,074
逾期1至90日	349	92
逾期91至180日	260	183
逾期181至360日	483	-
於十二月三十一日	6,156	8,349

有關貿易應收賬款減值評估的詳情載於附註44.2。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

22. 預付款項、已付按金及其他應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預付款項	54,453	30,211
已付按金(附註(i))	70,318	93,178
其他應收款項(附註(ii))	5,907	134,246
	130,678	257,635
減：其他應收款項預期信貸虧損撥備	(56)	(55)
	130,622	257,580

附註：

- (i) 計入年末結餘金額為60,866,000港元(二零二零年：79,955,000港元)的已付按金與按照相關政府要求用於建設物業並存放在指定賬戶的保證按金有關。
- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，金額為122,261,000港元為出售信安·橡樹灣項目以加拿大元(「加元」)計值的未償付代價。為確保買方履行責任支付未付代價，買方已將信安·橡樹灣實體51%的抵押權益抵押予本集團全資附屬公司NSR Toronto Holdings Limited(「NSR Toronto」)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，該未付代價已悉數支付。

於二零二一年十二月三十一日，金額約為59,298,000港元(二零二零年：25,943,000港元)、7,412,000港元(二零二零年：11,680,000港元)、233,000港元(二零二零年：123,395,000港元)及62,342,000港元(二零二零年：86,044,000港元)之已付按金及其他應收款項乃分別以人民幣、韓圓、加元及澳元列值。

有關減值評估的詳情載於附註44.2。

23. 合約成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
獲得合約產生的增量成本 — 流動	5,830	34,567

資本化的合約成本乃關於向物業代理支付的銷售佣金(其銷售活動促使客戶於本報告日訂立有關本集團在建物業(預期於未來12個月(二零二零年：12個月)竣工)的買賣協議)。合約成本於相關物業銷售收益確認期間於綜合損益表確認為收益成本。期初資本化成本結餘或年內資本化成本並無減值(二零二零年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

24. 應收短期貸款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
無抵押貸款	71	77
減：預期信貸虧損撥備	(13)	(14)
	58	63

應收貸款為無抵押、免息及須按要求償還。

全部應收貸款均以韓圓列值。

有關減值評估的詳情載於附註44.2。

25. 現金及現金等額項目

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行結餘及現金	627,060	213,434

於二零二一年十二月三十一日，金額約為24,863,000港元（二零二零年：26,576,000港元）、632,000港元（二零二零年：2,335,000港元）、92,454,000港元（二零二零年：65,672,000港元）及501,270,000港元（二零二零年：111,996,000港元）之現金及現金等額項目乃分別以人民幣、韓圓、加元及澳元列值。

銀行結餘按市場年利率介乎0.001%至0.350%（二零二零年：0.001%至0.350%）計息。

26. 貿易應付賬款

於報告期末，貿易應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
90日內	26,718	35,425
90日以上至180日內	576	8,513
180日以上至360日內	9,163	11,322
360日以上	23,329	854
	59,786	56,114

購買貨品之平均信貸期為90日。

於二零二一年十二月三十一日，全部貿易應付賬款以人民幣列值。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

27. 應計費用及其他應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應計費用	33,963	26,848
應付建築成本	31,509	56,253
應付附屬公司非控股股東股息	4,005	3,891
應付第三方款項(附註)	94,039	70,536
其他稅項	3,928	12,640
其他	13,045	13,383
	180,489	183,551

附註：應付第三方款項為無抵押、不計息且按要求償還。

於二零二一年十二月三十一日，金額約為3,844,000港元(二零二零年：3,237,000港元)及5,309,000港元(二零二零年：4,766,000港元)之應計費用及其他應付款項乃分別以韓圓及澳元列值。

28. 合約負債

合約負債指本集團就葡萄酒業務向其客戶收取之墊款。貨物交付後，客戶即獲得貨物的控制權，收益在某一時點確認。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	17,718	35,666
因年內就在年初計入之合約負債確認收入導致合約負債減少	(6,100)	(19,166)
客戶預收款項增加	8,164	-
匯兌調整	550	1,218
於十二月三十一日	20,332	17,718

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

29. 應付關連方欠款

該款項為無抵押、免息且按要求償還，其包括應付以下關連方欠款：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
北京新華聯置地有限公司(附註(i))	8,179	7,057
新華聯國際投資有限公司(附註(i))	974	946
	9,153	8,003

附註：

(i) 本公司最終控股股東傅軍先生(「傅先生」)為該等公司之主要股東。

於二零二一年十二月三十一日，金額約為3,844,000港元(二零二零年：3,237,000港元)及5,309,000港元(二零二零年：4,766,000港元)之應付關連方欠款乃分別以韓圓及澳元列值。

30. 直接控股公司貸款

該款項為無抵押、按實際年利率9.43%(二零二零年：7.32%)計息，且直接控股公司同意不會於報告期末起計一年內要求償還。

31. 附屬公司非控制股東貸款

除812,000港元(二零二零年：758,000港元)為無抵押、按年利率4.6%計息及須於一年內償還外，其餘款項為無抵押、免息且按要求(二零二零年：一年內)償還。

於二零二一年十二月三十一日，金額約為812,000港元(二零二零年：758,000港元)之附屬公司非控制股東貸款乃以韓圓列值。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

32. 銀行借款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
有抵押(附註(i)及(ii))	61,155	1,747,713
按以下償還銀行借款：		
一年內或按要求	-	1,747,713
超過一年，但不超過兩年	61,155	-
銀行借款總額	61,155	1,747,713

本集團之借貸如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
定息借款	-	1,267,403
浮息借款	61,155	480,310
	61,155	1,747,713

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，61,155,000港元(二零二零年：59,408,000港元)之銀行貸款乃以以下各項抵押：(1)本集團位於中國之樓宇及土地使用權，賬面值分別為18,014,000港元及5,439,000港元(二零二零年：樓宇18,486,000港元及土地使用權5,459,000港元)及(2)本集團附屬公司董事吳水林先生(二零二零年：吳水林先生)的個人擔保。
- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，1,688,305,000港元之銀行貸款乃以本集團位於澳洲悉尼賬面值2,135,141,000港元之發展中物業作抵押。

本集團之浮息借款乃按1.7%另加基準利率及實際年利率1.8%計息。本集團之定息借款乃按介乎4.0%至4.3%(二零二零年：3.0%至6.3%)之實際年利率計息。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之未提取借款融資為73,330,000澳元(相等於431,266,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，金額約為61,155,000港元(二零二零年：59,408,000港元)及零港元(二零二零年：1,688,305,000港元)之銀行借款乃分別以人民幣及澳元列值。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

33. 租賃負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應付租賃負債：		
一年內	6,777	6,898
一年後但兩年內	5,584	5,238
兩年後但五年內	6,243	8,993
超過五年	26,046	27,147
	44,650	48,276
減：流動負債下顯示須於12個月內償還的款項	(6,777)	(6,898)
非流動負債下顯示須於12個月後償還的款項	37,873	41,378

應用於租賃負債的加權平均增量借款利率為6.23%(二零二零年：年利率6.27%)。

34. 政府補助

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於綜合損益表確認13,552,000港元(二零二零年：18,671,000港元)，為自多個當地政府取得的政府補助，以資助本集團於中國(包括香港)、澳洲及南韓的業務。並無與該等政府補助有關之尚未達成條件或或然事項。

35. 股本

	股份數目		面值	
	二零二一年 千股	二零二零年 千股	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	16,000,000	16,000,000	160,000	160,000
已發行及繳足：				
於報告期初／末	3,207,592	3,207,592	32,076	32,076

36. 儲備 股份溢價

股份溢價賬之應用受一九八一年百慕達公司法(經修訂)第40條管轄。

購股權儲備

購股權儲備相當於授出相關購股權後估計可於相關歸屬期間內換得之服務之公允價值，其總數乃以授出當日有關購股權之公允價值為基準。至於每段期間之數額，則是將有關購股權之公允價值在相關歸屬期間(倘有)內攤分計算，乃於綜合損益表確認，並相應提高購股權儲備。

匯兌儲備

將本集團海外業務資產淨值從功能貨幣換算為本集團呈列貨幣(即港元)所產生之匯兌差額直接在其他全面收益中確認並在匯兌儲備中累計。該儲備根據附註3.2所載之外幣會計政策處理。出售海外業務時，上述於外幣匯兌儲備內累計之匯兌差額乃轉列為損益。

法定儲備

法定儲備指根據本公司在中國成立之附屬公司適用之會計準則及法規計算之除稅後溢利之10%。當該法定儲備結餘達該實體註冊資本之50%時，則可選擇性地作出任何進一步撥款。

合併儲備

合併儲備指(i)本公司認購2,707,848股新華聯錦繡山莊開發株式會社(「錦繡山莊」)股份之已付代價與其取得淨資產賬面值之差額；及(ii)本公司認購新華聯澳洲投資有限公司(「新華聯澳洲」)104股可贖回優先股之已付代價與其取得淨資產賬面值之差額。由於本公司、錦繡山莊及新華聯澳洲於認購事項前後均由新華聯國際置地有限公司共同控制，認購事項以合併會計法入賬。

其他儲備

其他儲備指為取得若干附屬公司額外非控制性權益而支付之代價與收購當日之賬面值之間之差額。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

37. 遞延稅項

於本年度及過往年度，已確認主要遞延稅項資產／(負債)及其變動如下：

遞延稅項資產

	預期信貸 虧損撥備 千港元	定額福利責任 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	917	1,682	2,599
匯兌調整	395	67	462
計入／(扣除自)損益	4,263	(259)	4,004
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	5,575	1,490	7,065
匯兌調整	(386)	(117)	(503)
扣除自損益	(538)	(86)	(624)
於二零二一年十二月三十一日	4,651	1,287	5,938

遞延稅項負債

	於業務 合併收購的 無形資產 公允價值調整 千港元	物業重估 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	(97,874)	(2,277)	(100,151)
匯兌調整	(5,398)	(194)	(5,592)
計入損益	4,830	-	4,830
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	(98,442)	(2,471)	(100,913)
匯兌調整	5,722	(94)	5,628
計入損益	66,206	-	66,206
於二零二一年十二月三十一日	(26,514)	(2,565)	(29,079)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

37. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債 (續)

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損215,728,000港元(二零二零年：242,193,000港元)可供抵銷未來溢利。由於未能估計未來溢利趨勢，故未有確認任何遞延稅項資產。香港及澳洲之未確認稅項虧損69,165,000港元(二零二零年：90,221,000港元)可無限期結轉。於中國及南韓註冊成立的附屬公司之未確認稅項虧損可分別自虧損產生年度起結轉最多五年及十年，並將於以下年度屆滿：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
屆滿年度		
二零二一年	-	1,521
二零二二年	5,546	6,547
二零二三年	1,546	1,501
二零二四年	2,668	2,592
二零二五年	31,404	30,647
二零二六年	16,383	15,593
二零二七年	36,507	39,678
二零二八年	12,628	13,725
二零二九年	16,231	17,642
二零三零年	20,725	22,526
二零三一年	2,925	-
	146,563	151,972

根據企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取之溢利宣派之股息須徵收預扣稅。於二零二一年十二月三十一日，與未確認遞延稅項負債的附屬公司的未分配收益相關的暫時差額總額為25,611,000港元(二零二零年：25,201,000港元)。由於本集團能夠控制暫時差額之回撥時間，而該等差額可能不會於可見未來回撥，故並無就該等差額確認遞延稅項負債。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

38. 退休福利計劃

(i) 香港僱員之計劃

本集團為其香港所有合資格僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃之資產與本集團的資產在獨立受託人控制下分開處理。本集團對強積金計劃之責任僅為根據計劃作出所需供款。並無沒收供款可用作扣減未來年度之應付供款。

(ii) 中國僱員之計劃

於中國聘用之僱員為中國政府運作之國家管理退休福利計劃的成員。中國附屬公司須按僱員薪金若干百分比向退休福利計劃供款。本集團對退休福利計劃之責任僅為根據計劃作出所需供款。

(iii) 南韓僱員之計劃

本集團為南韓之附屬公司運作定額福利退休計劃。定額福利退休計劃按僱員最後六個月之平均薪金乘以所歸屬年數由本集團每月供款。退休金成本採用預測單位給付成本法評估。按照此方法，提供退休金之成本乃根據精算師每年為計劃所作之全面估值及建議將定期成本分散在僱員之未來服務年期內，並記入綜合損益表。退休金責任按貼現預期未來現金流量方式計算。因經驗調整及精算假設改變而產生之精算收益及虧損乃於產生期間內扣除或計入其他全面收益之權益內（附註39）。

本集團其他國家僱員之退休福利計劃乃遵循當地之規定。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無已沒收供款獲計入退休福利計劃供款內（二零二零年：無）。

39. 定額福利負債淨額

本集團為其南韓僱員設有退休福利計劃。根據計劃，僱員將獲支付相等於任職最後六個月平均薪金乘以服務年數之款項。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，計劃資產之精算估值及退休福利負債之現值由知名精算師 Actuarial Insurance Company Sejong Corporation 及 KEB Hana Bank 執行。退休福利負債之現值、相關現行服務成本及過往服務成本乃使用預計單位貸記法估量。

精算估值所用之主要假設如下：

	二零二一年	二零二零年
折現率	2.98%–3.03%	2.34%–2.47%
預期薪金增長率	2.00%–4.50%	2.00%–4.50%

截至二零二一年十二月三十一日止年度

39. 定額福利負債淨額(續)

有關本集團定額福利計劃責任而計入綜合財務狀況表之金額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已供款定額福利責任之現值	11,602	13,396
計劃資產之公允價值	(5,132)	(6,620)
付款定額福利責任產生之負債淨額	6,470	6,776

已供款定額福利責任現值變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	13,396	13,564
現行服務成本	2,049	2,885
福利責任利息成本	290	274
年內支付福利	(1,089)	(2,592)
於其他全面收益確認的重新計量收益	(1,998)	(1,717)
匯兌調整	(1,046)	982
於十二月三十一日	11,602	13,396

計劃資產之公允價值變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	(6,620)	(5,842)
利息收入	(158)	(141)
重新計量定額福利計劃	18	76
本集團供款	515	(2,443)
計劃資產支付福利	616	2,362
匯兌調整	497	(632)
於十二月三十一日	(5,132)	(6,620)

本集團需承受該計劃之精算風險，如利率風險、投資風險、長壽風險及薪金風險。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

39. 定額福利負債淨額(續)

釐定定額責任所用之重大精算假設為折現率及預計薪金增幅。下列敏感度分析乃於所有其他假設維持不變之情況下，根據相關期間末各假設合理可能發生之變動而釐定。

- 倘折現率上升(下降)100個基點，定額福利責任將減少923,000港元(增加1,077,000港元)(二零二零年：減少2,531,000港元(增加3,118,000港元))。
- 倘預期薪金增幅增加(減少)1%，定額福利責任將增加1,078,000港元(減少941,000港元)(二零二零年：增加3,112,000港元(減少2,540,000港元))。

由於部分假設可能互有關連，有關假設不大可能會在不影響其他假設之情況下發生變化，因此上列敏感度分析未必可代表定額福利責任之實際變化。

此外，在呈列上述敏感度分析時，於報告期末之定額福利責任現值乃以預計單位基數法計算，與計算綜合財務狀況表內確認之定額福利責任負債所應用之方式相同。

編製先前年度之敏感度分析時所用之方法及假設並無變動。

於二零二一年十二月三十一日，株式會社美高樂(「美高樂」)的福利責任的加權平均年期為9.61年，而錦繡山莊則為10.92年(二零二零年：美高樂為10.34年，錦繡山莊為11.04年)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團預期於下一財政年度向定額福利計劃作出509,000港元(二零二零年：723,000港元)之供款。

40. 資產抵押

於報告期末，本集團抵押以下資產作為本集團獲授借款：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業、廠房及設備(附註14)	18,014	18,486
使用權資產(附註15)	5,439	5,459
發展中物業(附註20)	-	2,135,141
	23,453	2,159,086

41. 資本承擔

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已訂約但未於綜合財務報表作撥備： 與收購土地相關	9,840	10,695

42. 購股權計劃

於二零一二年八月二十三日，本公司採納新購股權計劃（「二零一二年計劃」），旨在為其董事及合資格參與者提供獎勵。除另行終止外，二零一二年計劃於二零二二年八月二十二日前有效。

根據二零一二年計劃之條款，董事會有權向特定合資格參與者（包括本集團之僱員、業務或合營夥伴、顧問、諮詢人、客戶及供應商等）授出購股權，作為彼等曾經或可能對本集團或任何投資實體作出貢獻之激勵或回報。

根據二零一二年計劃及任何其他計劃將予授出之所有購股權而發行之股份總數合共不得超過於採納二零一二年計劃當日本公司全部已發行股本之10%（「計劃授權限額」）。經本公司股東於二零一七年六月十六日舉行的股東週年大會（「二零一七年股東週年大會」）上批准後，根據計劃授權限額可授出購股權之股份總數已更新為320,759,167股股份，佔於二零一七年股東週年大會當日及本報告日期本公司已發行股本之10%。於任何十二個月期間可授予每位合資格參與者之購股權（包括已行使及未行使之購股權）而發行之股份總數不得超過已發行股份數目之1%，惟於股東大會上獲股東批准則另作別論。

授出之購股權必須於授出日起計30日內接納並須繳付1港元。購股權可由授出日起至授出日第10週年止期間任何時間行使。於授出購股權時，董事會可酌情釐定行使期間。行使價由董事會釐定，並不低於(i)授出日本公司股份之收市價；(ii)緊接授出日前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值（以較高者為準）。

於二零一六年七月四日，本公司根據二零一二年計劃之條款按行使價每股2.00港元向董事、僱員及其他參與者合共授出151,000,000份購股權。購股權行使價及數目已於公開發售完成後分別調整為2.0381港元及148,176,300份購股權。有關詳情載於本公司日期為二零一七年一月九日之公告。

於二零一七年三月三十一日，本公司根據二零一二年計劃之條款按行使價每股2.00港元向合資格參與者合共授出13,000,000份可發行購股權。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

42. 購股權計劃 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，尚未行使購股權之詳情如下：

參與者姓名及類別	授出日期	行使期	每股行使價 港元	根據購股權可發行股份數目				
				於 二零二零年 一月一日 尚未行使	於年內 失效	於 二零二零年 十二月 三十一日及 二零二一年 一月一日 尚未行使	於年內 失效	於 二零二一年 十二月 三十一日 尚未行使
董事								
張建先生	4.7.2016	4.7.2016至3.7.2026	2.0381	7,850,400	-	7,850,400	-	7,850,400
杭冠宇先生	4.7.2016	4.7.2016至3.7.2026	2.0381	7,850,400	-	7,850,400	-	7,850,400
劉華明先生	4.7.2016	4.7.2016至3.7.2026	2.0381	7,850,400	-	7,850,400	-	7,850,400
吳光曙先生(附註)	4.7.2016	4.7.2016至3.7.2026	2.0381	7,850,400	(7,850,400)	-	-	-
蘇波先生(附註)	4.7.2016	4.7.2016至3.7.2026	2.0381	11,775,600	(11,775,600)	-	-	-
其他僱員或參與者								
	4.7.2016	4.7.2016至3.7.2026	2.0381	82,429,200	(14,719,500)	67,709,700	(20,607,300)	47,102,400
	31.3.2017	31.3.2017至30.3.2027	2.0000	3,000,000	-	3,000,000	-	3,000,000
主要股東								
傅軍先生	31.3.2017	31.3.2017至30.3.2027	2.0000	10,000,000	-	10,000,000	-	10,000,000
總計				138,606,400	(34,345,500)	104,260,900	(20,607,300)	83,653,600
於報告期末可行使				138,606,400		104,260,900		83,653,600
加權平均行使價				2.0345	2.0381	2.0333	2.0381	2.0322

附註：蘇波先生於二零二零年一月二十二日被罷免為執行董事，而吳光曙先生自二零二零年六月十八日起退任為董事。彼等不再於購股權中擁有任何權益。

43. 或然負債

NSR Toronto之法律訴訟

- (a) 本公司之間接全資附屬公司NSR Toronto於安大略省高等法院(「安大略法院」)發出日期為二零一九年五月三十日之訴訟通知，並向CIM Development (Markham) LP、CIM Mackenzie Creek Residential GP Inc.、CIM Commercial LP、CIM Mackenzie Creek Commercial GP Inc.、CIM Mackenzie Creek Inc.及 CIM Global Development Inc.(統稱「項目被告公司」，彼等當時均為本公司之非全資附屬公司及／或聯營公司)、CIM Mackenzie Creek Limited Partnership、CIM Homes Inc.、10184861 Canada Inc.及馮九斌先生(統稱「CIM被告」，連同項目被告公司統稱「該等被告」)遞交日期為二零一九年六月二十七日之申索陳述書(「二零一九年申索」)。根據二零一九年申索，NSR Toronto要求賠償因彼等違反合約及誠信義務造成之損失、違反受信責任及違背信託且未有或拒絕披露損害NSR Toronto利益之內部交易所獲取之利益，以及拒絕履行其於二零一七年五月三十日與本集團訂立協議項下之責任所獲取的具體利益(或造成的具體損失)，涉及金額以訴訟過程中所具體釐定者為準(連同有關利息及成本)。

該等被告於安大略法院遞交日期為二零一九年八月十六日之抗辯及反訴陳述書(「反訴」)，其(a)否認對NSR Toronto承擔任何及一切責任；(b)要求駁回訴訟；及(c)該等被告向NSR Toronto索償與發展項目相關的利潤損失，涉及金額將於審訊前釐定。

鑒於反訴因未經當時為NSR Toronto控制之項目被告公司授權下展開，NSR Toronto於二零一九年十月四日向安大略法院提交經修訂動議通知，要求(a)終止或駁回由項目被告公司提出反訴之命令；及(b)撤銷反訴之命令，理由是反訴是在未經當時由NSR Toronto控制的項目被告的授權下開始。

於二零二零年一月十七日，安大略法院裁決中止以項目被告公司的名義提出之反訴，並命令CIM被告支付NSR Toronto在審議中之費用。

於二零二零年二月二十五日，NSR Toronto提交經修訂申索，當中修訂唯一的被告方僅為CIM被告(「經修訂申索」)。經修訂申索反映自首次提出二零一九年申索後之若干發展。於二零二零年六月十六日，CIM被告提交新修訂抗辯及反訴陳述書(「經修訂反訴」)，要求NSR Toronto就有關違約、違反受信責任、誠信及失實陳述之損失賠償50萬加元(相等於約290百萬港元)。於二零二零年九月十一日，NSR Toronto就經修訂反訴作出回覆及抗辯。

於本公告日，相關法庭認證過程尚未排期。NSR Toronto在加拿大法律顧問的建議下，出於各種戰略原因，決定目前不繼續提出經修訂反訴。

- (b) 於二零二零年三月十三日(多倫多時間)，NSR Toronto及其一名高管在加拿大安大略省接獲由兩家安大略省公司(統稱「原告」)向安大略法院遞交日期為二零二零年二月二十一日之申索陳述書(「二零二零年申索」)。二零二零年申索提出對本公司、其於香港之直接全資附屬公司(「NSR被告I」)、NSR Toronto及NSR Toronto高管(「NSR被告II」，連同「NSR被告I」統稱「該等NSR被告」)以及若干與本集團無關連的實體(「其他被告」)之法律及事實指控。原告就該等NSR被告涉嫌違反合約、共謀等事項要求該等NSR被告賠償合共8百萬加元(相等於約47.7百萬港元)之懲罰性賠償，其中包括5百萬加元(相等於約29.8百萬港元)為有關本集團於二零一九年出售房地產投資項目(「出售事項」)的顧問費。原告亦對其他被告提出類似申索。

於二零二零年五月十一日，NSR被告II向安大略法院提交抗辯陳述書，否認二零二零年申索中所指控的不當行為，並要求撤回該訴訟。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

43. 或然負債 (續)

NSR Toronto之法律訴訟 (續)

(b) (續)

其後，於二零二一年二月十一日，其中一名原告提呈動議記錄，要求向安大略法院取得(其中包括)：(a)允許原告修訂其二零二零年申索之命令，其中包括出售事項土地之未決訴訟證(「經修訂二零二零年申索」)；(b)確認送達原告的動議記錄予共同原告之命令；(c)免除送達或允許以郵寄方式替代送達予未被送達二零二零年申索的NSR被告I之命令；及(d)該等NSR被告及其他被告各自向法院支付5百萬加元，以待確定原告就有關上述顧問費之權利(「原告動議」)。法院已於二零二一年六月十五日給予與送達有關的濟助，但項目(a)及(d)尚未作出判決(見下文)。

於二零二一年五月五日，NSR被告II根據民事訴訟規則提呈動議記錄，要求頒令撤銷於經修訂二零二零年申索中針對其提出的申索(「NSR被告II動議」)。動議已於二零二一年六月二十五日進行聆訊及於二零二一年八月三十日發出，而因NSR被告II勝訴而可獲得的訟費定為70,000加元。原告已就該決定向上訴法院提出上訴；上訴將於二零二二年五月十二日審理。

於二零二一年六月十五日，同樣針對原告二零二一年二月十一日的動議，安大略省法院下令，向NSR被告I的送達視為有效。

於二零二二年三月七日，安大略省高等法院聽取了原告二零二一年二月十一日的動議理據(即關於簽發未決訴訟證和向法院預付關於訴訟的500萬加元諮詢費)。法院還聽取了NSR被告I的交叉動議，以質疑安大略法院對他們的管轄權。法院保留對所有事項的決定權，預計法院將在兩個月內作出有關動議的裁決。

- (c) 於二零二一年六月九日(多倫多時間)，NSR Toronto於安大略法院針對Global King Inc(「Global King」)遞交一份申索陳述書。就Global King於二零一九年妨礙Mackenzie Creek項目的處置索賠7.2百萬加元，以及0.1百萬加元的懲罰性損害賠償。Global King Inc於二零二一年七月二十九日以抗辯陳述書回覆。雙方正在準備文件宣誓書並討論證據探索計劃，原告及該等被告的法律顧問預期將就此協定。

NSR Toronto將敦促各方盡快完成法庭認證計劃，否則我們可能需要提出動議讓法院確定審理日期。在雙方都可出庭情況下，法庭認證將使我們公司能夠在二零二二年四月及五月的排期作法庭盤問。

根據加拿大法律顧問的意見，董事認為現時評估以上訴訟對本公司潛在財務影響之可能性尚為時過早，因此，現階段尚未於年內就經修訂反訴及經修訂二零二零年申索作出任何撥備。

44. 金融工具

44.1 金融工具類別

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
金融資產 攤銷成本	709,443	449,215
金融負債 攤銷成本	385,305	2,088,446

44. 金融工具(續)

44.2 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括貿易應收賬款、已付按金、其他應收款項、應收短期貸款、現金及現金等額項目、貿易應付賬款、其他應付款項、應付關連方款項、直接控股公司貸款、附屬公司之非控股股東貸款及銀行借貸。此等金融工具的詳情於相關附註披露。與此等金融工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕此等風險的政策載於下文。管理層管理及監察此等風險，以確保及時有效採取適當措施。該等金融工具之相關風險及管理政策與去年一致。

市場風險

(a) 外匯風險管理

本集團主要於香港、中國、南韓及澳洲經營業務，因而面臨人民幣、韓圓、加元及澳元波動而產生的外匯風險。外匯風險因日後商務交易、已確認的資產及負債及於海外業務之投資淨額而產生。

本集團並無獲悉有任何重大外匯風險，此乃由於：

- 本公司的交易主要以港元計值，此乃本公司的功能貨幣；及
- 本集團附屬公司的業務及客戶位於中國、南韓及澳洲，大部份經營資產和交易分別以人民幣、韓圓及澳元計值及結算，而人民幣、韓圓及澳元乃本集團附屬公司的功能貨幣。

(b) 現金流量及公允價值利率風險管理

本集團面臨與固定利率銀行借款及租賃負債有關的公允價值利率風險。本集團亦因按現行市場利率計息的浮息銀行結餘及銀行借款的現行市場利率波動而面臨現金流量利率風險。本集團之收入及經營現金流量並不受市場利率變動影響。

本集團現時並無使用任何衍生工具合約對沖利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

利率敏感度分析

下列敏感度分析乃根據浮息銀行結餘及借貸的利率風險而釐定。假定於各報告期末之銀行結餘及銀行借款乃於整年度未償還。

假設利率上升或下跌50個基點，而其他所有變數維持不變，則本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之溢利／(虧損)增加／減少2,474,000港元(二零二零年：減少／增加1,334,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

44.2 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團對手方違反其合約責任而導致本集團產生財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自貿易應收賬款、其他應收款項、已付按金、應收短期貸款及銀行結餘。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障。

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委派團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。於接納任何新客戶前，本集團會評估潛在客戶的信貸質素及釐定客戶的信貸限額。授予客戶的限額每年檢討一次。本集團已制定其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。此外，本集團根據預期信貸虧損模式對貿易結餘進行個別減值評估，或根據參考經常性客戶的還款記錄及新客戶的當前逾期風險的共享信貸風險特徵的撥備矩陣進行減值評估。

客戶合約產生的貿易應收賬款

於接納任何新客戶前，本集團採用內部信用評分系統評估潛在客戶的信用質量，並按客戶確定信貸限額。客戶的限額及評分每年檢討一次。本集團已制定其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。就此而言，管理層認為本集團的信貸風險已大幅降低。

於二零二一年十二月三十一日，本集團面臨來自本集團最大客戶及本集團五大主要客戶的貿易應收賬款的集中信貸風險，本集團最大客戶及本集團五大主要客戶分別佔本集團貿易應收賬款總額的51.46%及78.27% (二零二零年：27.0%及79.8%)。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委派團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。

此外，本集團根據預期信貸虧損模式對貿易結餘進行個別減值評估或根據撥備矩陣進行減值評估，惟個別評估的項目除外，餘下貿易應收賬款乃參考經常性客戶的還款歷史及新客戶的當前逾期風險，根據共同信貸風險特徵按撥備矩陣進行分組。年內確認減值虧損撥回淨額388,000港元 (二零二零年：已確認減值虧損淨額17,514,000港元)。有關定量披露資料的詳情載於本附註下文。

其他應收款項及已付按金

就其他應收款項及已付按金而言，管理層根據歷史結算記錄、過往經驗以及合理及有理據支持的前瞻性資料的定量及定性資料，對其他應收款項及已付按金的可收回性進行定期個別評估。管理層認為，該等款項的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，且本集團根據12個月預期信貸虧損計提減值。截至二零二一年十二月三十一日止年度，其他應收款項的虧損撥備結餘為56,000港元 (二零二零年：55,000港元)。

應收短期貸款

管理層根據債務人的過往信貸虧損經驗估計短期應收貸款的估計虧損率。已知存在財務困難或收回情況存在重大疑問的短期應收貸款將進行個別評估，以計提減值撥備。於二零二一年十二月三十一日，該等個別評估應收款項的虧損撥備結餘為13,000港元 (二零二零年：14,000港元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

44.2 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

銀行結餘

銀行結餘的信貸風險有限，原因為對手方為獲國際信貸機構授予高信貸評級的信譽良好銀行。本集團參考外部信貸評級機構發佈的相關信貸評級等級有關違約概率及違約損失率的資料，評估銀行結餘的12個月預期信貸虧損。

本集團的內部信貸風險評分評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	貿易應收賬款	其他金融資產
低風險	對手方的違約風險較低且並無任何逾期款項或經常於到期日後結算，但通常悉數結算	全期預期信貸虧損-無信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	自透過內部或外部資源開發的資料初步確認以來，信貸風險已顯著增加	全期預期信貸虧損-無信貸減值	全期預期信貸虧損-無信貸減值
損失	有證據顯示資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損-信貸減值	全期預期信貸虧損-信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人處於嚴重的財務困難，本集團收並無實際的回收前景	撇銷款項	撇銷款項

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估的金融資產的信貸風險：

	附註	內部信貸評級	12個月或全期預期信貸虧損	二零二一年賬面總值 千港元	二零二零年賬面總值 千港元
按攤銷成本計量的金融資產					
貿易應收賬款	21	附註1	全期預期信貸虧損(無信貸減值)-撥備矩陣	7,547	10,043
		損失	信貸減值	22,081	24,042
				29,628	34,085
其他應收款項及已付按金	22	低風險	12個月預期信貸虧損(附註2)	76,225	227,424
應收短期貸款	24	損失	信貸減值(附註2)	71	77
銀行結餘	25	低風險	12個月預期信貸虧損	627,060	213,434

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

44.2 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：

- (1) 就貿易應收賬款而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化方法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除具有重大結餘或信貸減值的債務人外，本集團使用按逾期狀態分組的撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸虧損。

撥備矩陣－應收款項賬齡

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團使用應收款項賬齡評估其葡萄酒業務相關客戶的減值，原因為該等客戶包括大量具有共同風險特徵的小型客戶，該等特徵代表客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。下表提供有關貿易應收賬款的信貸風險資料，該等資料乃使用全期預期信貸虧損(無信貸減值)內的撥備矩陣按集體基準評估。於二零二一年十二月三十一日，賬面總值為22,081,000港元(二零二零年：24,042,000港元)的信貸減值應收款項已進行個別評估。

賬面總值

	二零二一年		二零二零年	
	平均虧損率	貿易應收賬款 千港元	平均虧損率	貿易應收賬款 千港元
即期(未逾期)	0.6%	5,093	1.7%	8,212
逾期1至90日	11.4%	394	24.6%	122
逾期超過90日	64.0%	2,060	89.3%	1,709
		7,547		10,043

估計虧損率乃基於債務人於預期年期的過往觀察所得的違約率估計，並按毋需花費過度成本或努力即可獲得的前瞻性資料作出調整。管理層定期檢討分組，以確保有關特定債務人的相關資料已更新。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團根據撥備矩陣就貿易應收賬款計提減值撥備撥回淨額348,000港元(二零二零年：減值撥備523,000港元)。已就出現信貸減值債務人的債務人計提減值撥備撥回淨額40,000港元(二零二零年：減值撥備16,991,000港元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具(續)

44.2 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註：(續)

(2) 下表顯示已就貿易應收賬款確認的全期預期信貸虧損變動。

	全期預期信貸虧損 (無信貸減值) 千港元	全期預期信貸虧損 (信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	1,073	5,369	6,442
匯兌調整	98	1,682	1,780
已確認減值虧損	1,473	16,991	18,464
已撥回減值虧損	(950)	-	(950)
於二零二零年十二月三十一日	1,694	24,042	25,736
匯兌調整	45	(1,921)	(1,876)
已確認減值虧損	463	-	463
已撥回減值虧損	(811)	(40)	(851)
於二零二一年十二月三十一日	1,391	22,081	23,472

下表列示就其他應收款項、已付按金及應收短期貸款確認的虧損撥備對賬。

	12個月預期信貸虧損 千港元	全期預期信貸虧損 (信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	51	4,657	4,708
匯兌調整	4	(90)	(86)
已確認減值虧損	-	2,069	2,069
撤銷	-	(6,622)	(6,622)
於二零二零年十二月三十一日	55	14	69
匯兌調整	1	(1)	-
於二零二一年十二月三十一日	56	13	69

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

44.2 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理

流動資金風險為負債到期須付時資金不足償付之風險。本集團將一如既往，保持審慎財務政策以確保維持充足現金以應付流動資金所需。

下表顯示本集團之金融負債於報告期末之餘下合約到期概況，乃按未折現合約現金流量（包括按合約利率計算之利息付款）及本集團最早須支付之日計算：

流動資金風險表

	加權 平均利率 %	少於1年 千港元	介乎1至5年 千港元	超過5年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零二一年十二月三十一日						
<i>非衍生金融負債</i>						
貿易應付賬款	-	59,786	-	-	59,786	59,786
其他應付款項	-	142,598	-	-	142,598	142,598
應付關連方款項	-	9,153	-	-	9,153	9,153
直接控股公司貸款	9.43	448	5,198	-	5,646	4,750
附屬公司非控股股東貸款	4.60	812	-	-	812	812
附屬公司非控股股東貸款	-	107,051	-	-	107,051	107,051
租賃負債	6.23	9,340	19,483	44,644	73,467	44,650
銀行借款	4.24	2,588	63,323	-	65,911	61,155
		331,776	88,004	44,644	464,424	429,955

	加權 平均利率 %	少於1年 千港元	介乎1至5年 千港元	超過5年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零二零年十二月三十一日						
<i>非衍生金融負債</i>						
貿易應付賬款	-	56,114	-	-	56,114	56,114
其他應付款項	-	144,063	-	-	144,063	144,063
應付關連方款項	-	8,003	-	-	8,003	8,003
直接控股公司貸款	7.32	1,493	21,889	-	23,382	20,396
附屬公司非控股股東貸款	4.60	793	-	-	793	758
附屬公司非控股股東貸款	-	111,399	-	-	111,399	111,399
租賃負債	6.27	9,686	22,422	46,886	78,994	48,276
銀行借款	4.94	1,830,375	-	-	1,830,375	1,747,713
		2,161,926	44,311	46,886	2,253,123	2,136,722

截至二零二一年十二月三十一日止年度

45. 資本風險管理

於管理資本時，本集團旨在確保本集團有能力以持續經營基準繼續營運，以為權益持有人提供回報及為其他股權保人締造利益，並保持最佳資本架構以減少資本成本。本集團之整體策略自上一個年度維持不變。

為保持於業內營運，本集團按負債比率監管資本。此比率乃按債務總額除以總資本計算。債務總額乃按總借款(包括綜合財務狀況表所示之流動及非流動借款、直接控股公司貸款、附屬公司非控股股東貸款及租賃負債)計算，而總資本則按綜合財務狀況表所示之「權益」計算。

負債比率

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之負債比率如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
總借款	218,418	1,928,542
總權益	2,141,602	2,067,934
負債比率	10.20%	93.26%

46. 關連方交易

除於綜合財務報表其他部分所披露外，本集團訂立下列重大關連方交易及結餘，本公司董事認為該等交易屬本集團之經常性業務且根據商業條款進行。

(a) 關連方交易

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銷售貨品		
雲南金六福貿易(附註(i))	2,944	1,569
購買貨品		
SAS Macrolink France(附註(ii))	-	215
貴州珍酒銷售有限公司(「貴州珍酒」)(附註(iii))	8,837	-

附註：

- (i) 由於傅先生為雲南金六福貿易主要股東吳向東先生的姐夫，故為本集團的關連方。
- (ii) 由於傅先生為SAS Macrolink France最終控股股東，故為本集團的關連方。
- (iii) 由於傅先生為貴州珍酒主要股東吳向東先生的姐夫，故為本集團的關連方。

於二零二一年九月十三日，迪慶香格里拉與貴州珍酒訂立二零二一珍酒協議，據此，於截至二零二三年十二月三十一日止前的三個年度，迪慶香格里拉同意向貴州珍酒購買珍酒，每年年度銷售上限人民幣8.3百萬元(相等於9.96百萬港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

46. 關連方交易 (續)

(b) 關連方結餘

於二零二一年十二月三十一日，上文附註22所載預付款項、已付按金及其他應收款項包括應付關聯公司(由吳向東先生控制)款項130,000港元(二零二零年：856,000港元)。該款項為無抵押、不計息且按要求償還。

(c) 主要管理人員薪酬

年內董事及主要管理人員其他成員的薪酬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
短期僱員福利	2,050	2,376
離職福利	18	20
	2,068	2,396

董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

(d) 個人擔保由本集團附屬公司董事吳水林先生就附註31所披露的銀行借款提供。

47. 自融資活動產生之負債對賬

下表所載有關本集團自融資活動產生之負債變動(包括現金及非現金變動)詳情。自融資活動產生之負債屬曾於或將於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動產生之現金流量或未來現金流量之負債。

	銀行借款 千港元	直接控股公司 貸款 千港元	附屬公司 非控制 股東貸款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	1,255,303	24,906	102,673	31,570	1,414,452
融資現金流量	277,498	(8,137)	660	(9,242)	260,779
新訂租賃	-	-	-	20,495	20,495
匯兌調整	125,268	1,562	8,824	1,683	137,337
財務成本	89,644	2,065	-	3,770	95,479
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	1,747,713	20,396	112,157	48,276	1,928,542
融資現金流量	(1,644,162)	(18,467)	(7,408)	(9,513)	(1,679,550)
新訂租賃	-	-	-	2,442	2,442
匯兌調整	(67,833)	1,336	3,114	571	(62,812)
財務成本	25,437	1,485	-	2,874	29,796
於二零二一年十二月三十一日	61,155	4,750	107,863	44,650	218,418

截至二零二一年十二月三十一日止年度

48. 附屬公司詳情 附屬公司一般資料

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日本公司之主要附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立／登記 及經營地點	註冊／繳足股本	本公司持有之股本權益及投票權比例				主要業務
			直接		間接		
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
香格里拉酒業(附註(i))	中國	人民幣56,560,000元	-	-	95.0	95.0 生產及分銷葡萄酒及投資控股	
香格里拉(秦皇島)葡萄酒有限公司(「香格里拉(秦皇島)」)(附註(i))	中國	人民幣40,000,000元	-	-	96.3	96.3 生產葡萄酒	
迪慶香格里拉經濟開發區天籟酒業有限公司(附註(ii))	中國	人民幣8,200,000元	-	-	95.0	95.0 分銷葡萄酒	
秦皇島香格里拉葡萄種植有限公司(附註(ii))	中國	人民幣2,000,000元	-	-	96.3	96.3 採購及分銷葡萄	
煙台香格里拉瑪桑酒莊有限公司(附註(ii))	中國	人民幣50,000,000元	-	-	100.0	100.0 生產葡萄酒	
迪慶藏秘貿易有限公司(附註(ii))	中國	人民幣2,000,000元	-	-	95.0	95.0 生產葡萄酒	
美高樂	南韓	2,000,000,000韓圓	72.0	72.0	-	- 經營娛樂業務	
錦繡山莊	南韓	44,792,729,280韓圓	55.0	55.0	-	- 發展及營運房地產及文化旅遊業務	
Macrolink Australia Development Pty Limited	澳洲	100澳元	-	-	100.0	100.0 開發及經營房地產	
Macrolink & Landream Australia Land Pty Limited (「MLAL」)	澳洲	100澳元	-	-	80.0	80.0 開發及經營房地產	

附註：

- (i) 香格里拉酒業及香格里拉(秦皇島)分別根據日期為二零零五年五月十七日及二零零五年六月三日之合營協議於中國成立為中外合資公司。
- (ii) 該等實體根據中國法律註冊為獨資有限企業。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

48. 附屬公司詳情(續)

附屬公司一般資料(續)

本公司董事認為，上表呈列之本集團附屬公司主要對本集團之業績或資產有影響。本公司董事認為提供其他附屬公司之詳情會使篇幅過於冗長。

擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司詳情

實體名稱	註冊成立/ 成立/主要 營業地點	非控制性權益所持投票權		分配至非控制性權益 溢利/(虧損)		累計非控制性權益	
		二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
美高樂	南韓	28.0%	28.0%	(61,121)	(15,793)	14,980	80,144
錦繡山莊	南韓	45.0%	45.0%	(3,534)	(3,434)	108,060	108,203
MLAL	澳洲	20.0%	20.0%	60,010	(2,090)	200,629	176,809
擁有非控制性權益之個別 非重大附屬公司				339	(965)	8,783	8,185
				(4,306)	(22,282)	332,452	373,341

本集團擁有重大非控制性權益之實體之綜合財務資料概要載列下文。綜合財務資料概要乃於集團公司間抵銷前之金額。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

48. 附屬公司詳情(續)
美高樂

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動資產	8,468	12,256
非流動資產	161,649	460,557
流動負債	(83,687)	(81,606)
非流動負債	(32,932)	(104,981)
公司擁有人應佔權益	38,518	206,082
非控制性權益	14,980	80,144
收益	20	9,011
開支	(218,311)	(65,413)
年內虧損	218,291	(56,402)
公司擁有人應佔虧損	(157,170)	(40,609)
非控制性權益應佔虧損	(61,121)	(15,793)
年內虧損	(218,291)	(56,402)
公司擁有人應佔其他全面(虧損)/收益	(10,395)	11,246
非控制性權益應佔其他全面(虧損)/收益	(4,043)	4,373
年內其他全面(虧損)/收益	(14,438)	15,619
公司擁有人應佔全面虧損總額	(167,565)	(29,363)
非控制性權益應佔全面虧損總額	(65,164)	(11,420)
年內全面虧損總額	(232,729)	(40,783)
向非控制性權益支付股息	-	-
經營活動所用之淨現金	(4,331)	(1,966)
投資活動所用之淨現金	-	(2,252)
融資活動(所用)/所得之淨現金	(165)	526
現金及現金等額項目減少淨額	(4,496)	(3,692)

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

48. 附屬公司詳情(續)

錦繡山莊

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動資產	39,729	2,128
非流動資產	810,694	829,281
流動負債	(610,237)	(590,706)
非流動負債	(52)	(251)
公司擁有人應佔權益	132,074	132,249
非控制性權益	108,060	108,203
收益	2,533	4,493
開支	(10,386)	(12,125)
年內虧損	(7,853)	(7,632)
公司擁有人應佔虧損	(4,319)	(4,198)
非控制性權益應佔虧損	(3,534)	(3,434)
年內虧損	(7,853)	(7,632)
公司擁有人應佔其他全面收益	4,144	8,089
非控制性權益應佔其他全面收益	3,391	6,277
年內其他全面收益	7,535	14,366
公司擁有人應佔全面(虧損)/收益總額	(175)	3,891
非控制性權益應佔全面(虧損)/收益總額	(143)	2,843
年內全面(虧損)/收益總額	(318)	6,734
向非控制性權益支付股息	-	-
經營活動所得之淨現金	8,293	5,847
投資活動所用之淨現金	(18,600)	(10,187)
融資活動所得之淨現金	1,419	6,731
現金及現金等額項目(減少)/增加淨額	(8,888)	2,391

截至二零二一年十二月三十一日止年度

48. 附屬公司詳情(續)

MLAL

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動資產	1,121,522	2,377,780
非流動資產	6,276	9,923
流動負債	(234,008)	(1,739,279)
非流動負債	(794,080)	(801,664)
公司擁有人應佔權益	(100,919)	(330,049)
非控制性權益	200,629	176,809
收益	2,489,830	2,263
開支	(2,236,833)	(12,640)
年內溢利／(虧損)	252,997	(10,377)
公司擁有人應佔溢利／(虧損)	192,987	(8,287)
非控制性權益應佔溢利／(虧損)	60,010	(2,090)
年內溢利／(虧損)	252,997	(10,377)
公司擁有人應佔其他全面收益	36,143	1,217
非控制性權益應佔其他全面收益	9,035	304
年內其他全面收益	45,178	1,521
公司擁有人應佔全面收益／(虧損)總額	229,130	(7,070)
非控制性權益應佔全面收益／(虧損)總額	69,045	(1,786)
年內全面收益／(虧損)總額	298,175	(8,856)
向非控制性權益支付股息	(45,225)	-
經營活動所得／(所用)之淨現金	2,080,345	(445,854)
投資活動所用之淨現金	-	(10)
融資活動(所用)／所得之淨現金	(1,736,784)	345,334
現金及現金等額項目增加／(減少)淨額	343,561	(100,530)

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

49. 本公司財務狀況表及儲備

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	352	816
附屬公司權益	1,747,697	1,995,402
使用權資產	3,269	3,176
	1,751,318	1,999,394
流動資產		
預付款項、已付按金及其他應收款項	1,350	10,866
現金及現金等額項目	7,554	6,963
	8,904	17,829
流動負債		
應計費用及其他應付款項	3,845	4,174
租賃負債	2,316	2,569
應付關連方款項	-	2
	6,161	6,745
流動資產淨值	2,743	11,084
總資產減流動負債	1,754,061	2,010,478
股本及儲備		
股本	32,076	32,076
儲備	1,716,238	1,957,345
總權益	1,748,314	1,989,421
非流動負債		
直接控股公司貸款	4,750	20,396
租賃負債	997	661
	5,747	21,057
	1,754,061	2,010,478

於二零二二年三月三十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表董事會簽署：

馬晨山
董事

劉華明
董事

截至二零二一年十二月三十一日止年度

49. 本公司財務狀況表及儲備 (續)

	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	2,275,710	51,887	(312,994)	2,014,603
購股權失效	-	(13,787)	13,787	-
年度虧損及全面虧損總額	-	-	(57,258)	(57,258)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	2,275,710	38,100	(356,465)	1,957,345
購股權失效	-	(8,272)	8,272	-
年度虧損及全面虧損總額	-	-	(241,107)	(241,107)
於二零二一年十二月三十一日	2,275,710	29,828	(589,300)	1,716,238

本公司於兩個年度並無任何可分派儲備。

50. 比較數字

若干比較數字已作出重新分類，以符合本年度的呈列方式。

51. 授權刊發綜合財務報表

董事會已於二零二二年三月三十日批准及授權刊發本綜合財務報表。

五年財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止年度				二零二一年 千港元
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	
收益	295,487	227,852	211,185	117,551	2,601,733
經營業務之(虧損)/溢利	(83,340)	(36,853)	(105,270)	(116,243)	121,724
財務成本	(2,885)	(2,881)	(5,211)	(5,852)	(29,796)
除稅前(虧損)/溢利	(86,225)	(39,734)	(110,481)	(122,095)	91,928
所得稅(開支)/抵免	(3,087)	(5,116)	(299)	7,785	(34,370)
終止經營業務溢利/(虧損)	-	100,233	(118,716)	-	-
年內(虧損)/溢利	(89,312)	55,383	(229,496)	(114,310)	57,558
以下各項應佔(虧損)/溢利：					
本公司擁有人	(70,986)	64,413	(188,729)	(92,028)	61,864
非控制性權益	(18,326)	(9,030)	(40,767)	(22,282)	(4,306)
年內(虧損)/溢利	(89,312)	55,383	(229,496)	(114,310)	57,558
股息	-	-	-	-	-

資產及負債

	於十二月三十一日				二零二一年 千港元
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	
總資產	4,253,273	5,340,406	3,882,158	4,370,970	2,766,840
總負債	(1,643,161)	(2,008,154)	(1,782,380)	(2,303,036)	(625,238)
非控制性權益	(671,481)	(628,010)	(391,279)	(373,341)	(332,452)
股東資金	1,938,631	2,704,242	1,708,499	1,694,593	1,809,150

物業組合

發展中主要物業

地點	擬定用途	落成階段	預計落成日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	本集團權益
韓國特別自治道濟州市翰 林邑金岳里Zone A位置	綜合度假村、住宅及 商業	發展中	不適用	1,202,446	226,746	55%