



中昌國際

ZHONGCHANG
INTERNATIONAL

Zhongchang International Holdings Group Limited

中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：859

2019 年報



目 錄

- 2 公司資料
3 公司簡介
4 主席報告書
5 管理層討論及分析
16 董事會報告
28 董事及高級管理層簡歷
33 企業管治報告
49 環境、社會及管治報告
70 獨立核數師報告書
77 綜合損益及其他全面收入表
78 綜合財務狀況表
79 綜合權益變動表
80 綜合現金流量表
81 綜合財務報表附註
170 五年財務概要
171 本集團持有之物業表



公司資料

董事會

執行董事

范雪瑞先生 (主席兼行政總裁)
 皮敏捷先生 (於二零一九年九月三十日獲委任)
 孫盟先生
 李光女士
 潘功成先生
 (於二零一九年六月五日獲委任並於二零一九年九月三十日辭任)
 王俊勇先生 (於二零一九年六月五日辭任)
 黎慶國先生 (於二零一九年五月二十二日辭任)

非執行董事

王鑫先生 (於二零一九年八月二十三日獲委任)

獨立非執行董事

洪嘉禧先生
 劉懷鏡先生
 黃世達先生

委員會

審核委員會

洪嘉禧先生 (委員會主席)
 劉懷鏡先生
 黃世達先生

提名委員會

劉懷鏡先生 (委員會主席)
 黃世達先生
 范雪瑞先生

薪酬委員會

黃世達先生 (委員會主席)
 洪嘉禧先生
 范雪瑞先生

執行委員會

范雪瑞先生 (委員會主席)
 皮敏捷先生 (於二零一九年九月三十日獲委任)
 孫盟先生
 李光女士
 潘功成先生
 (於二零一九年六月五日獲委任並於二零一九年九月三十日辭任)
 王俊勇先生 (於二零一九年六月五日辭任)

授權代表

范雪瑞先生
 孫建偉先生 (於二零一九年十二月二十四日獲委任)
 李沛霖先生 (於二零一九年十二月二十四日辭任)

公司秘書

孫建偉先生 (於二零一九年十二月二十四日獲委任)
 李沛霖先生 (於二零一九年十二月二十四日辭任)

核數師

國衛會計師事務所有限公司
 執業會計師

香港主要營業地點

香港
 銅鑼灣
 勿地臣街 1 號
 時代廣場 2 座
 1711 室

中國主要營業地點

中華人民共和國
 江蘇省
 鎮江市
 丹徒區
 長香中大道 189 號

註冊辦事處

Clarendon House
 2 Church Street
 Hamilton HM 11
 Bermuda

主要往來銀行

(按英文字母順序排列)
 中國農業銀行股份有限公司
 中國銀行股份有限公司
 上海銀行股份有限公司
 中國建設銀行股份有限公司
 恒生銀行有限公司
 中國工商銀行股份有限公司
 南洋商業銀行(中國)有限公司
 香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

香港法律：
 張秀儀 唐匯棟 羅凱柏律師行
 百慕達法律：
 Conyers Dill & Pearman

中國法律：
 北京市康達律師事務所
 國浩律師事務所

財務顧問

創越融資有限公司

股份過戶登記總處

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

股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司
 香港
 皇后大道東 183 號
 合和中心
 54 樓

公司網站

<http://www.zhongchangintl.hk>

股份代號

859

公司簡介

中昌國際控股集團有限公司(以下簡稱「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)主要從事物業發展及物業投資業務。截至二零一九年十二月三十一日止年度(「報告期間」)，在上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司(「上海三盛」)之支持下，本集團拓展／進軍中華人民共和國(「中國」，就本年報而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)之物業發展業務，並在中國多個重要城市投資三項物業發展項目，包括杭州、鎮江及金華。

誠如二零一七年十二月二十二日聯合刊發之公佈所述，於二零一七年十二月，由陳建銘先生最終控制之三盛宏業(香港)有限公司(「三盛宏業」)成功收購本公司之控股權益。三盛宏業由上海三盛全資擁有，而上海三盛則由陳建銘先生控制。上海三盛總部位於上海，是一間於中國專注房地產發展事業的綜合企業。於二零一七年十二月控股權易手後，本集團繼續整合及加強其現有於香港之物業租賃業務，並同時於房地產板塊物色新機遇，以擴大其收益來源及盈利基礎。

誠如本公司於二零一九年十月二十四日、二零一九年十月二十九日及二零一九年十一月五日刊發之公佈所披露，本公司於二零一九年十月二十一日獲中國信達(香港)資產管理有限公司(「保證代理人」)告知，根據於二零一九年五月十五日由三盛宏業(作為借款人)、陳建銘先生(作為擔保人)、陳艷紅女士(陳建銘先生之配偶)(作為擔保人)、上海三盛(作為擔保人)及保證代理人(作為貸款人、安排人、代理人及保證代理人)所訂立關於一筆為期24個月之700,000,000港元貸款融資之融資協議(「融資協議」)，以及就融資協議所簽訂之若干融資文件(連同融資協議統稱為「融資文件」)，包括但不限於三盛宏業與保證代理人之間就843,585,747股本公司股份(「押記股份」)所立之股份按揭(「股份按揭」)，由於持續發生融資文件下所載若干違約事件(包括當融資文件項下之未償還費用到期及應予支付時，未能支付有關費用)，故保證代理人已於二零一九年十月十八日按照股份按揭之條款採取執行行動(「執行行動」)。Glory Rank Investment Limited(「要約人」，為保證代理人之全資附屬公司)於二零二零年四月三日刊發之公佈(「要約公佈」，內容有關要約人將就收購要約人及其一致行動人士已經擁有或已經同意收購之股份以外之本公司全部已發行股份而作出強制無條件全面現金要約)中指稱：(i)鑑於採取執行行動，保證代理人成為押記股份之實益擁有人；及(ii)於要約公佈日期，保證代理人、其最終實益擁有人及彼等各自之一致行動人士擁有843,585,747股本公司股份(佔本公司全部已發行股本約74.98%)。

於二零二零年四月二十九日，要約人向本公司股東(「股東」)寄發有關要約人作出強制無條件全面現金要約之要約文件，當中載有(其中包括)強制無條件全面現金要約之主要條款及有關要約人之資料。本公司預期於二零二零年五月十三日按照香港公司收購及合併守則向全體股東寄發有關強制無條件全面要約之回應文件。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)認為，是次執行行動並無對本公司業務營運構成重大不利影響。董事會將繼續於物業市場上物色具良好發展潛力之投資機遇，為本公司及股東創造價值。

主席報告書

各位股東：

本人謹代表董事會，欣然呈報本集團於報告期間之年報。

於報告期間，中國與美利堅合眾國（「美國」）之間的貿易緊張局勢，以及香港本地社會環境，均對香港營商環境造成打擊，使到二零一九年尤其充滿挑戰。為應對波動的經濟環境，我們仍然專注於以審慎態度在中國收購土地，並繼續謹慎執行我們的房地產開發項目。面對二零一九年不穩定的房地產市場，我們在優化香港物業租賃業務方面採取了審慎措施。

展望二零二零年，於首季度爆發新型冠狀病毒疫情，嚴重影響本公司業務所在地區的經濟環境和市場。可以預見的是，二零二零年仍將充滿挑戰，但我們視此為良好契機，我們定當在迎難而上之際審視自身優劣，增強實力。

首先，我們正積極主動地迎接挑戰，適應充滿挑戰和快速變化的環境。我們堅信，環境如何無從選擇，所以必須適應環境。鑑於融資環境收緊，我們致力通過變現部分非流動資產、加快預售物業、削減成本及營運開支及優化財務結構從而增加流動性。本集團將繼續整合及加強其投資物業組合，力求提高集團之盈利能力。

第二，我們相信經濟是有周期性的，當中尤以房地產等周期性行業為然，此等行業與宏觀經濟及金融市場可謂互相緊扣。我們不斷注視市場氣氛，致力捕捉最佳時機。我們力求保持警覺、虛懷若谷及謀劃長遠，做好準備迎接新機遇。

第三，我們要保持信心，在危機中發現機會。展望二零二零年，中港兩地經濟雖面臨眾多不明朗因素，惟我們相信中國會繼續推動結構性經濟轉型，於可見將來維持穩定增長。二零二零年第二季度以來，已經有明顯的跡象顯示經濟復甦的速度高於預期。政府的政策起著支持作用，特別是中國多個城市允許企業緩繳稅費和各種政府費用。我們相信中國發展步伐會繼續領先於世界其他大型經濟體，本公司亦對香港經濟的韌性充滿信心，我們相信，憑藉香港獨特的地緣政治優勢，香港經濟的前景仍將看俏。

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

范雪瑞
主席兼行政總裁

香港，二零二零年四月二十九日

管理層討論及分析

業務回顧

物業租賃業務

於報告期間，人民幣貶值以及中國與美國之間的貿易糾紛持續，壓抑中國旅客消費，使香港零售市場繼續面對強大阻力。儘管於二零一九年面對零售低迷之威脅，惟本集團之香港零售投資物業組合之表現持續穩定，其錄得高出租率及租金收入輕微上升。本集團之投資物業座落於銅鑼灣黃金購物地段，而本集團亦持續優化其行業多元化租戶組合(主要包括飲食、美容、保健及醫療等，其表現均比整體零售業優勝)。於報告期間，租戶組合引入了若干新租戶(包括著名雜貨店品牌租戶－優品 360° 及品牌美容業務)以擴大本集團之商業範圍並從而維持本集團之核心收益及盈利基礎。本集團一直協助其租戶在充滿挑戰的營商環境中提升競爭力，並因此與租戶保持良好關係。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之投資物業組合之租用率達到約 93.6%。本集團投資物業於二零一九年十二月三十一日之估值為 1,921,600,000 港元(二零一八年十二月三十一日：1,946,700,000 港元)，相當於減少約 1.3%。渣甸中心依然是本集團之核心及穩定收入來源，其帶來之收益佔報告期間本集團總收益約 66.1%(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約 68.4%)。

管理層討論及分析

下表概述本集團投資物業組合於報告期間之估值及收益貢獻。

	於十二月三十一日之 投資物業估值 二零一九年 千港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度之收益 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月之收益 千港元	收益變動 % 千港元
銅鑼灣				
渣甸街 50 號渣甸中心	1,480,000	1,500,000	29,715	22,438
渣甸街 38 號地下及閣樓	102,000	103,000	2,311	1,753
渣甸街 38 及 40 號 1 樓	14,600	14,700	468	262
渣甸街 41 號地下連閣樓	135,000	137,000	2,843	1,948
渣甸街 57 號地下	138,000	140,000	2,848	2,307
西半山				
堅道 119、121 及 125 號金堅大廈地下 1 號舖	52,000	52,000	994	247
合計	1,921,600	1,946,700	39,179	28,955
				35.3

於報告期間，投資物業之未變現公平值虧損為 25,100,000 港元（截至二零一八年十二月三十一日止九個月：收益 19,200,000 港元）。估值減少主要源於香港社會環境及經濟不明朗因素。



管理層討論及分析

下圖為本集團於銅鑼灣之投資物業



管理層討論及分析

物業發展業務

鎮江收購事項－南山淺水灣

誠如本公司日期為二零一八年十二月九日之公佈及日期為二零一九年一月十日之通函（「通函一」）所披露，本集團與三盛宏業（英屬維爾京群島）控股有限公司（「三盛（英屬維爾京群島）」）訂立協議（「買賣協議一」）以收購德領有限公司（「德領」）之全部已發行股本，代價約為人民幣194,900,000元（「代價一」）（「鎮江收購事項」）。德領於中國江蘇省鎮江市間接持有三幅土地。買賣協議一已於二零一九年一月舉行之特別股東大會上獲獨立股東批准。有關收購於二零一九年三月一日落實完成（「第一次完成」），而德領亦成為本集團之全資附屬公司（須受限於三盛（英屬維爾京群島）根據買賣協議一向本集團授出之認沽期權，有關認沽期權可在達成若干條件（見下文所述）後於第一次完成之日起至二零二二年八月三十一日止期間內行使，其一經行使將容許本集團要求三盛（英屬維爾京群島）向本集團收購德領之全部已發行股份以及德領及／或德領之任何附屬公司結欠本集團之任何未償還貸款（「認沽期權一」））。

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

南山淺水灣第二期之發展計劃如下：

階段	總樓面面積(平方米)				總計	估計／實際動工日期	估計竣工日期	估計／實際預售日期
	住宅	零售	停車場	配套空間				
第1階段	61,223	-	-	-	61,223	二零一九年三月	二零二一年十二月	二零一九年八月
第2階段	42,546	-	-	-	42,546	二零二零年六月	二零二二年九月	二零二零年十二月
第3階段	47,895	1,866	2,036	2,400	54,197	二零二零年十一月	二零二三年一月	二零二二年一月
總計	151,664	1,866	2,036	2,400	157,966			

本集團已取得預售許可證，並於二零一九年成立銷售推廣中心以進行預售活動。第一批預售於二零一九年八月中旬展開。於二零一九年十二月三十一日，本集團已預售26個住宅單位，預售物業所得之款項約為人民幣36,720,000元（相當於約40,993,000港元）。

在融資方面，本集團已成功從上海愛建信託有限責任公司（「上海愛建」）取得自資建築貸款以用作興建南山淺水灣第二期，並於報告期內從中提取人民幣200,000,000元，以確保有足夠財務資源滿足上述施工之資金需求。

管理層討論及分析

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有可供銷售物業，但在釐定代價一時並未計入南山淺水灣第一期之8套已落成住宅物業，原因是本集團無意收購該等物業，且8套物業中有6套已質押予中國一間金融機構，以作為授予兩名個人(彼等為南山淺水灣前擁有人之關連方)之已違約貸款之抵押。因此，買賣協議一之其中一項條款訂明，於收購完成後，該等物業之銷售工作將由三盛(英屬維爾京群島)負責。

誠如通函一所披露，倘若德領及其附屬公司(「德領集團」)於任何相關估值日期(包括二零一九年十二月三十一日)(「估值日期」)之經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)在(i)參考南山淺水灣第二期於估值日期之市值而對德領集團於估值日期之經審核綜合資產淨值作出估值盈餘或估值虧蝕(視情況而定)調整後所得；並(ii)加回任何未資本化融資成本及稅項後，其總和乃低於代價一，則認沽期權一將可予行使。

南山淺水灣第二期於二零一九年十二月三十一日之市值(經獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)評值)為人民幣791,000,000元，其由此造成德領集團於二零一九年十二月三十一日之經調整資產淨值約為人民幣262,100,000元，並高於代價一。因此，認沽期權一於二零一九年十二月三十一日為不可行使。

董事對鎮江市物業市場之前景感到審慎樂觀，並預期鎮江收購事項可為本集團及股東整體帶來理想回報。

金華收購事項－金義頤景園之48.51% 實際權益

誠如本公司日期為二零一九年二月四日、二零一九年二月二十二日及二零一九年三月七日之公佈及本公司日期為二零一九年三月八日之通函(「通函二」)所披露，本集團與作為出售方之三盛(英屬維爾京群島)訂立協議及補充契據(「買賣協議二」)，據此，本集團收購(i)頤泰國際(英屬維爾京群島)控股有限公司(「頤泰」)之49%已發行股本，頤泰持有一間項目公司之99%間接股權，而該項目公司於中國浙江省金華市持有一幅土地；及(ii)頤泰之附屬公司結欠三盛(英屬維爾京群島)之關連人士本金額為人民幣48,510,000元之貸款，總代價約為人民幣255,600,000元(「代價二」)(「金華收購事項」)。買賣協議二已於二零一九年三月舉行之特別股東大會上獲獨立股東批准。有關收購於二零一九年四月二日落實完成(「第二次完成」)，而頤泰亦已成為本集團之聯營公司(須受限於三盛(英屬維爾京群島)根據買賣協議二向本集團授出之認沽期權，有關認沽期權可在達成若干條件(見下文所述)後於第二次完成之日起至二零二零年八月三十一日止期間內行使，其一經行使將容許本集團要求三盛(英屬維爾京群島)向本集團收購頤泰之49%已發行股本以及頤泰及／或頤泰之任何附屬公司結欠本集團之任何未償還貸款(「認沽期權二」))。

該幅土地正以「頤景園」品牌分兩階段發展為商住混合式發展項目，當中整體總樓面面積約為337,530平方米，包括住宅面積約195,100平方米、商業面積約50,200平方米及地庫(包括停車位)約88,600平方米。項目第一期(包括11座總面積約111,500平方米之住宅大廈、總面積約50,200平方米之兩座辦公室大樓及零售商店以及1,200個停車位)已於二零一八年四月動工發展，並預期於二零二零年年底前落成。項目第二期已於二零一八年年中動工發展，並預期於二零二一年年初前落成。項目第一期已於二零一八年七月推出作預售。有關之合約銷售額將於二零二零年當項目第一期發展完成後，由頤泰確認為收益。項目第二期已於二零一九年第一季度推出作預售，而當第二期之發展於二零二一年年初完成，預期頤泰將可確認更多收益。

管理層討論及分析

董事認為以非控股股東之被動身份參與有關項目，使本集團毋須投資大量資源於項目管理及營運上，乃符合本集團之最佳利益。因此，基於本集團對頤泰並無控制權，頤泰將入賬為本集團之聯營公司。

誠如通函二所披露，認沽期權二將於基準值(其釐定基礎於通函二披露)低於代價二時變得可予行使。由於金義頤景園於二零一九年十二月三十一日之市值(經獨立估值師仲量聯行評值)為人民幣1,891,000,000元，其高於該項目之賬面值，並由此造成基準值約為人民幣285,800,000元，並高於代價二，因此，認沽期權二於二零一九年十二月三十一日為不可行使。

收購杭州市一幅土地

誠如本公司日期為二零一九年六月二十四日及二零一九年七月八日之公佈以及本公司日期為二零一九年七月十二日之通函所披露，本集團就以現金代價約人民幣347,580,000元收購一幅位於中國浙江省杭州市臨安區之地塊(「臨安土地」)與杭州市規劃和自然資源局臨安分局訂立出讓協議。有關收購須不遲於二零二零年七月七日前完成。於二零一九年十二月三十一日，本集團已就有關收購支付部分金額人民幣173,790,000元(相當於約194,010,000港元)。

誠如本公司日期為二零二零年四月七日之公佈所披露，本集團與一名獨立第三方訂立日期為二零二零年四月七日之有條件買賣協議，以出售臨安土地之權益。有關詳情於本年報第26頁至第27頁「報告期後事項」一節中披露。

物業項目管理業務

誠如本公司日期為二零一八年八月二十一日之公佈及本公司日期為二零一八年九月十三日之通函所披露，本集團藉訂立項目管理主協議(定義見本公司日期為二零一八年九月十三日之通函)而於二零一八年第四季度開展物業項目管理服務業務。根據項目管理主協議，佛山銘舟工程管理諮詢有限公司(「銘舟諮詢」)(本公司之間接全資附屬公司)訂立了四份獨立項目管理協議，以就上海三盛及其附屬公司(統稱「上海三盛集團」)於中國持有及開發之房地產項目提供項目管理服務，並按各自實際產生之建築成本換取每季2%之固定收費(經參考中國財政部所規定之法定最高收費率而評定)作為諮詢服務費。項目管理主協議構成本公司之持續關連交易，因此，將予收取之諮詢服務費受獨立股東於二零一八年十月十一日舉行之特別股東大會上所批准之截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之年度上限所規限。於報告期間，本集團就提供物業項目管理服務錄得收入約5,800,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約3,800,000港元)，並無超出所批准之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度上限19,188,000港元或人民幣16,685,000元範圍。於報告期間，銘舟諮詢從事提供物業項目管理服務予四項位於中國佛山、鶴山及惠州之住宅發展項目，有關項目之整體規劃總樓面面積約為1,164,000平方米。該等項目乃基於其在粵港澳大灣區之戰略位置，且與香港之交通來往較方便而被選中。

於二零一九年九月，經考慮物業項目管理服務業務於中國市場之潛力有限，且業務表現未如理想，故為了本集團之長期業務發展及重新調配資源至本集團物業租賃及物業發展之核心業務，董事會議決自二零一九第四季度開始暫停該業務。

管理層討論及分析

其他

收購舟山市一家酒店(「酒店收購事項」)

誠如本公司日期為二零一九年八月八日之公佈及本公司日期為二零一九年八月二十九日之通函(「通函三」)所披露，本集團就收購舟山三盛酒店管理有限公司(「舟山三盛」)之全部股本權益與佛山三盛房地產有限責任公司(「佛山三盛」)訂立協議(「該協議」)，現金代價為人民幣120,000,000元(相當於約134,400,000港元)。舟山三盛持有舟山三盛鉑爾曼大酒店(「該酒店」，一家位於中國浙江省舟山市之酒店)。酒店收購事項於本公司日期為二零一九年九月十八日之特別股東大會上獲獨立股東批准。於二零一九年十二月三十一日，已合計支付人民幣66,800,000元(相當於約74,572,000港元)予佛山三盛作為代價。

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

雖然該協議的訂約各方仍在致力達成有關完成酒店收購事項的先決條件以及考慮其他替代交易架構，但鑑於新型冠狀病毒疫情的爆發對各地區的酒店及旅遊業造成不利影響，本公司亦正重新評估收購事項的條款及考慮如未能於延展的最後截止日期或之前達成條件，是否繼續進行交易。

展望

展望二零二零年，環球市場預期將因多個不明朗因素而持續黯淡，譬如股票市場波動、人民幣弱勢、中美貿易摩擦，以及近期爆發之二零一九年新型冠狀病毒疫情。香港零售業是本集團投資物業租金收入的來源之一，亦是二零二零年第一季度爆發的新皇冠狀病毒疫情下最受打擊的行業之一。在此情況下，本集團正面對租客逾期支付租金及香港投資物業公平值下降的挑戰。雖然香港的物業租賃市場短期內受到為打擊新型冠狀病毒疫情所採取的防疫措施及消費意欲低迷所影響，但本公司相信這不會導致香港零售物業陷入長期需求萎縮的局面。此外，二零一九年新型冠狀病毒疫情的爆發亦影響到本集團在中國的物業發展業務的營運，包括施工進度、市場推廣及銷售活動放緩。儘管如此，隨著中國逐漸從二零一九年新型冠狀病毒疫情中復蘇，建築工程及銷售活動已逐步恢復。

本集團清楚明白其面前的挑戰，並會密切留意環球市場動向。儘管如此，與環球經濟約2.5%之增長率相比，市場預期中國本年度之國內生產總值增長將約為5.9%。預期中國政府將繼續其「穩中求進」之策略，以確保穩定增長。本集團對中國及香港之經濟發展及其於二零二零年之業務發展維持樂觀。展望未來，本集團將持續評估不同物業項目之投資機遇，務求完善本集團之物業項目組合、加強其投資物業組合及爭取最大回報。

管理層討論及分析

財務回顧

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得收益約45,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約32,800,000港元)。其收益來自(i)投資物業之總租金收入；及(ii)物業項目管理服務收入。收益增加主要歸因於二零一八年之報告期僅為九個月。

報告期間之其他(虧損)/收入減少約4,300,000港元至虧損約100,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：收益約4,200,000港元)。減少主要是由於(i)銀行利息收入減少；(ii)於報告期間確認衍生金融工具之公平值虧損約600,000港元；及(iii)於報告期間確認按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損約1,700,000港元。

僱員成本包括薪金及津貼、董事酬金、退休福利成本、社會保障供款及其他實物福利。於報告期間，由於(i)經過鎮江收購事項後，產生自南山淺水灣項目之僱員成本增加；(ii)物業項目管理服務分部之僱員成本於報告期間增加；(iii)董事酬金增加；及(iv)二零一八年之報告期僅為九個月，因此，僱員成本增加約178.5%。

其他經營開支主要按性質分類如下：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元
投資物業經營成本	3,992	2,700
專業費用	9,157	5,439
市場推廣及廣告開支	7,462	—
一般行政開支	6,224	2,629
匯兌虧損淨額	2,241	—
	<hr/> 29,076	<hr/> 10,768

投資物業經營成本主要包括維修及保養成本、新租約所產生的佣金及物業相關法定費用。有關成本增加主要由於二零一八年之報告期僅為九個月。

於報告期間產生之專業費用主要包括籌措其他新借貸所產生之專業費用以及其他專業費用(如核數師酬金、財務顧問費用及法律費用等)。

分佔聯營公司業績包括本集團分佔頤泰及其附屬公司(「頤泰集團」)自第二次完成起至二零一九年十二月三十一日止所產生之虧損，以及收購頤泰集團之負商譽所產生之收益，此收益乃因本集團分佔頤泰集團之可識別資產及負債之公平淨值超出於頤泰集團之投資成本而產生。頤泰集團產生虧損是由於其預售物業之全部所得款項在預售物業竣工並交付予客戶管有之前無法確認為收益。因此，頤泰集團於報告期間並無確認任何收益而僅錄得沒有資本化的預售及行政開支及於預期信貸虧損模式下之減值撥備。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,921,600,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,946,700,000港元)。於報告期間，投資物業之公平值虧損25,100,000港元於損益及其他全面收入表確認。

管理層討論及分析

報告期間之財務成本增加約28.4%至約23,500,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約18,300,000港元)。財務成本變動主要可歸因於(i)報告期間新籌措之銀行借貸270,000,000港元及其他新籌措借貸約550,600,000港元；(ii)財務成本約56,600,000港元於報告期間資本化；及(iii)二零一八年之報告期僅為九個月。

本公司擁有人應佔淨虧損約為94,800,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：純利約17,300,000港元)，較截至二零一八年十二月三十一日止九個月減少約112,100,000港元。純利減少主要是由於(i)香港投資物業之公平值減少；(ii)員工成本及其他經營開支增加；(iii)於預期信貸虧損模式下有若干本集團財務資產減值虧損約15,500,000港元；(iv)錄得聯營公司之應佔虧損約1,800,000港元；及(v)該聯營公司所持物業之售價下跌，導致須就該聯營公司之投資確認減值約26,100,000港元。

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及銀行及其他借貸為其業務營運提供資金。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘(包括銀行存款)約206,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：約1,015,000,000港元)，當中約38.1%存入香港之銀行及餘下約61.9%存入中國之銀行。現金及銀行結餘減少主要可歸因於鎮江收購事項、金華收購事項、收購臨安土地及酒店收購事項。本集團之現金及銀行結餘以港元及人民幣存置，並主要為無風險之銀行存款，以維持具高流動性之財務資源，供日後用作於機會出現時進行投資活動及收購。

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有銀行及其他借貸約1,590,900,000港元(二零一八年十二月三十一日：約839,900,000港元)，當中銀行借貸按香港銀行同業拆息加固定邊際利率之浮動利率計息，而其他借貸則按年利率8%至23%計息，有關借貸之到期情況如下：

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	千港元	千港元
須於以下期限償還：		
應要求或一年內	591,750	25,710
一年以上但兩年內之期間內	41,202	25,710
兩年以上但五年內之期間內	957,988	788,450
	1,590,940	839,870

本集團於二零一九年十二月三十一日之資產負債比率(按總負債除以總資產計算)約47.0%(二零一八年十二月三十一日：約29.5%)，而本集團於二零一九年十二月三十一日之流動比率(以流動資產相對流動負債之比率表示)約2.1(二零一八年十二月三十一日：約29.0)。本集團將繼續採取審慎之財務政策，以維持最佳借貸水平並滿足其資金需要。

資本架構

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本公司已發行股本為1,125,027,072股股份。於報告期間，本公司已發行股本並無任何變動。

於二零一九年十二月三十一日，經審核資產淨值約1,983,300,000港元(二零一八年十二月三十一日：約2,096,300,000港元)，跌幅約為5.4%。按於二零一九年十二月三十一日之已發行普通股總數1,125,027,072股計算，每股資產淨值約1.76港元(於二零一八年十二月三十一日：約1.86港元)。

管理層討論及分析

財資政策

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

股息

董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何股息(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：無)。

企業擔保

於二零一九年十二月三十一日，本公司向一家銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額1,127,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：857,000,000港元)之銀行融資之抵押，而若干附屬公司亦向一間金融機構提供企業擔保，作為向本公司授出金額150,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)之融資之抵押。

集團資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

1. 賬面值合共1,921,600,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,655,000,000港元)之香港投資物業，作為本集團獲得銀行及若干其他借貸之抵押；
2. 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自之銀行借貸之擔保；
3. 本集團所持投資物業之租金轉讓契據；
4. 賬面值合共約819,203,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)之可供銷售發展中物業及一間附屬公司之全部股權，作為獲得上海愛建所提供之其他借貸人民幣448,400,000元(相當於約500,569,000港元)之抵押；
5. 賬面值合共約21,110,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)之可供銷售物業－已竣工物業，其已抵押予中國一間金融機構，作為獨立第三方借貸之抵押品；及
6. 若干附屬公司之全部股權押記，作為本公司獲保證代理人提供其他借貸50,000,000港元之抵押。

管理層討論及分析

或然負債

根據本公司、本公司之間接全資附屬公司 Rose City Group Limited (「Rose City」) 及 Prime Magic Holdings Limited (「Prime Magic」) 於二零一七年七月十三日所簽訂有關買賣 Seedtime International Limited (「Seedtime」) 之股份及其所結欠債務之買賣協議 (「Seedtime 協議」)，本公司作為擔保人就出售 Seedtime 全部已發行股本 (有關出售已於二零一七年十二月十三日 (「完成日期」) 完成) 向 Prime Magic 提供擔保。

本公司向 Prime Magic 作出不可撤回及無條件之擔保，保證 Rose City 根據協議及 Rose City 自身所作之保證，切實及如期遵守及履行所有 Rose City 義務；及承諾倘 Rose City 因任何原因未能遵守或履行任何該等義務及／或違背 Rose City 自身所作之任何保證，則本公司須應要求就 Rose City 違反之義務作出有關遵守或履行，或促使 Rose City 作出有關遵守或履行，並向 Prime Magic 作出彌償，以及就因上述不遵守或不履行行為而產生或 Prime Magic 所招致之一切合理損失、損害、訟費及開支，對 Prime Magic 作出彌償保證及使之免受損害。

根據 Seedtime 協議，除非 Prime Magic 於完成日期 (即二零一九年十二月十三日) 起計兩年內給予 Rose City 書面通知，否則不得因 Rose City 違背自身所作之任何保證而向 Rose City 及／或本公司作出申索。

於二零一八年十二月三十一日及直至二零一九年十二月十三日，概無收到有關申索之報告。

除上文披露者外，本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團就分類為可供銷售物業之發展中物業承擔支付建築及土地發展開支約 212,498,000 港元 (於二零一八年十二月三十一日：無)。

誠如綜合財務報表附註 20 所披露，於二零一九年十二月三十一日，尚未向一間有限合夥公司支付之資本承擔額為人民幣 12,660,000 元 (相當於約 14,133,000 港元) (於二零一八年十二月三十一日：無)。

誠如本年報第 10 頁所披露，於二零一九年十二月三十一日就收購臨安土地將予支付之未付代價為人民幣 173,790,000 元 (相當於約 194,010,000 港元) (於二零一八年十二月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

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

董事酬金由董事會經參考本公司薪酬委員會建議後釐定，當中考慮因素包括本集團財務表現、董事個人資格及董事表現等。

董事會報告

董事會謹此欣然提呈於報告期間之年報及本集團經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註 44。本集團於報告期間之業務回顧以及按香港公司條例附表 5 規定作出之進一步討論及分析(不包括本集團所面對之主要風險及不確定因素，有關內容載於第 24 頁至第 25 頁)載於本年報第 5 頁至第 15 頁「管理層討論及分析」一節、第 46 頁至第 47 頁「企業管治報告」內「投資者關係及與股東溝通」一節及第 49 頁至第 69 頁「環境、社會及管治報告」，有關討論亦構成本董事會報告之一部分。

財務報表

本集團於報告期間之業績以及本公司及本集團於二零一九年十二月三十一日之事務狀況載於第 77 頁至第 169 頁之綜合財務報表內。

暫停辦理股份過戶登記

出席股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之資格

本公司將於二零二零年六月十六日(星期二)至二零二零年六月十九日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，於該段期間內不會登記任何股份轉讓。如欲獲得出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票，必須於二零二零年六月十五日(星期一)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

董事會報告

投資物業

本集團於二零一九年十二月三十一日之投資物業已由獨立專業物業估值師事務所按收入資本化法及參考於市場上相若位置及狀態之同類物業之可比較租金及銷售交易進行重估。本集團之投資物業於報告期間之變動詳情載於綜合財務報表附註 18。

物業、廠房及設備

於報告期間，本集團之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註 16。

股本

於報告期間，本公司已發行股本概無任何變動。有關本公司之股本及本公司進行之股份發行詳情載於綜合財務報表附註 29。

優先購股權

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

買賣或贖回本公司之上證券

本公司或其任何附屬公司於報告期間概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

可換股票據

本公司於二零一五年十二月發行可換股票據（「可換股票據」）。可換股票據於報告期間之發行及變動詳情載於綜合財務報表附註 27。

股票掛鈎協議

本公司於報告期間概無訂立（於報告期間結束時亦概無存在）任何股票掛鈎協議。

儲備

於報告期間，本集團及本公司之儲備變動分別載於本年報第 79 頁及第 169 頁。

於二零一九年十二月三十一日，本公司按照百慕達一九八一年公司法（經修訂）計算可用作分派予本公司股東之儲備約為 78,604,000 港元（二零一八年十二月三十一日：約 91,536,000 港元）。

董事會報告

購股權計劃

於報告期間，概無授出購股權。有關購股權計劃之詳情載列於綜合財務報表附註 32。

主要物業

有關本集團持有的主要物業之詳情載列於本年報第 171 頁至第 172 頁。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度／期間之業績及資產與負債概要載於本年報第 170 頁。

董事會

於報告期內及本報告日期後之董事如下：

執行董事

范雪瑞先生	
皮敏捷先生	(於二零一九年九月三十日獲委任)
孫盟先生	
李光女士	
潘功成先生	(於二零一九年六月五日獲委任並於二零一九年九月三十日辭任)
王俊勇先生	(於二零一九年六月五日辭任)
黎慶國先生	(於二零一九年五月二十二日辭任)

非執行董事

王鑫先生	(於二零一九年八月二十三日獲委任)
------	-------------------

獨立非執行董事

洪嘉禧先生
劉懷鏡先生
黃世達先生

根據本公司公司細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，范雪瑞先生、孫盟先生及李光女士將於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等合資格並願意重選連任。

董事及高級管理人員之簡歷詳情

董事及高級管理人員截至本報告日期之簡歷詳情載於本年報第 28 頁至第 32 頁。

董事會報告

董事資料變更

自本公司二零一九中期報告日期起至本年報日期止，該等須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露之董事資料變更新如下：

范雪瑞先生(「范先生」)獲委任為執行董事，自二零一八年一月十二日起生效，並於二零一八年二月二日獲委任為本公司提名委員會(「提名委員會」)、本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)及本公司執行委員會(「執行委員會」)各自之成員。范先生亦獲委任為本公司營運總裁，自二零一八年十一月一日起生效，並於二零一九年八月二十三日進一步獲董事會委任為董事會主席(「主席」)及執行委員會主席。范先生其後由本公司營運總裁調任為本公司行政總裁，自二零一九年九月三十日起生效。

皮敏捷先生(「皮先生」)獲委任為執行董事及執行委員會成員，自二零一九年九月三十日起生效。皮先生獲晉升為本公司副總經理，自二零一九年九月三十日起生效。

王鑫先生(「王先生」)獲委任為非執行董事，自二零一九年八月二十三日起生效。

潘功成先生(「潘先生」)獲委任為主席、執行董事及執行委員會主席，自二零一九年六月五日起生效。潘先生其後辭任主席及執行委員會主席，自二零一九年八月二十三日起生效，並辭任執行董事及執行委員會成員，自二零一九年九月三十日起生效。

本公司獨立非執行董事洪嘉禧先生獲委任為華融國際金融控股有限公司(股份代號：993)之獨立非執行董事，自二零一九年十二月十三日起生效；獲委任為西藏水資源有限公司(股份代號：1115)之獨立非執行董事，自二零一九年十二月三十一日起生效；以及獲委任為創維集團有限公司(股份代號：751)之獨立非執行董事，自二零二零年三月十八日起生效。

本公司獨立非執行董事劉懷鏡先生獲委任為中國恒泰集團有限公司(股份代號：2011)之獨立非執行董事，自二零一九年十一月十九日起生效；以及獲委任為中國雲銅股份有限公司(股份代號：33)之非執行董事，自二零一九年十二月十八日起生效，並於二零一九年十二月十九日辭任該職位。

除上文披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

董事會報告

根據上市規則第13章第13.21條之持續披露規定

於二零一八年三月二十日，本公司之間接全資附屬公司益輝置業有限公司（「益輝」）與一間銀行（「該銀行」）就本金額570,000,000港元之定期貸款訂立協議。於二零一八年六月十五日，益輝與該銀行就本金額212,000,000港元之定期貸款訂立補充協議。

於二零一八年六月十五日，本公司之間接全資附屬公司順龍置業有限公司（「順龍」）及峰麗有限公司（「峰麗」）各自與該銀行分別就本金額50,000,000港元及25,000,000港元之定期貸款訂立協議。

於二零一九年五月十六日，本公司與保證代理人就本金額最高為150,000,000港元之定期貸款訂立協議。

於二零一九年八月六日，益輝、順龍及峰麗各自與該銀行就本金額合共為270,000,000港元之定期貸款訂立各自之貸款協議。

根據上述貸款協議之條款，倘陳立軍先生及陳建銘先生未能共同於本公司維持不少於55%之實益持股權益或維持對本集團管理及業務之控制，其將構成違約事件。

誠如本年報第3頁所披露，自採取執行行動後，本公司一直積極與該銀行聯絡，以（其中包括）就因採取執行行動而可能導致之控制權變動尋求該銀行同意。於二零一九年十一月五日，該銀行確認對違約事件作出豁免。

董事服務合約

兩名執行董事之委任於二零一八年一月十二日生效後，范雪瑞先生及孫盟先生已各自與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一八年一月十二日起至二零二一年一月十一日止（包括首尾兩日）。

三名獨立非執行董事之委任於二零一八年一月十二日生效後，洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生亦已各自與本公司訂立委任書，初步任期為三年，由二零一八年一月十二日起至二零二一年一月十一日止（包括首尾兩日）。

李光女士獲委任為執行董事於二零一八年十月二十三日生效後，李光女士已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一八年十月二十三日起至二零二一年十月二十二日止（包括首尾兩日）。

皮敏捷先生獲委任為執行董事於二零一九年九月三十日生效後，皮敏捷先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一九年九月三十日起至二零二二年九月二十九日止（包括首尾兩日）。

王鑫先生獲委任為非執行董事於二零一九年八月二十三日生效後，王鑫先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一九年八月二十三日起至二零二二年八月二十二日止（包括首尾兩日）。

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

董事會報告

董事於重大合約之權益

除本年報第25頁至第26頁所載「關連交易及持續關連交易」一節披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立在報告期結束時仍然有效或在報告期內任何時間訂立並對本集團業務而言屬重大且任何董事直接或間接於當中擁有重大權益之交易、安排及合約。

董事購買股份或債權證之權利

除本年報第21頁「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權利及淡倉」一節披露者外，於報告期間內任何時間概無向任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女授予權力，以藉購入本公司股份或相關股份或債權證而獲益，亦無任何該等權力遭彼等行使，且本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或本公司主要行政人員可於任何其他法人團體獲得該等權力。

董事於競爭性業務之權益

董事並無於任何競爭性業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之權利。

主要客戶及供應商

就本集團業務而言，最大客戶及五大客戶合計佔本集團於報告期間之總收益百分比分別約6.3%及27.6%。

最大供應商及五大供應商合計佔本集團於報告期間之總採購百分比分別約21.2%及28.0%。

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

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

於二零一九年十二月三十一日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之任何權益或淡倉；或根據本公司所採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事會報告

主要股東

據任何董事或本公司主要行政人員所知，於二零一九年十二月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之股東如下：

主要股東姓名	身分及權益性質	於二零一九年十二月三十一日 ⁽¹⁾	
		擁有權益之普通股及 相關股份數目 (L – 好倉)/(S – 淡倉)	佔本公司已發行 股本之概約百分比 (附註1)
保證代理人	實益擁有人 ⁽²⁾	L – 857,301,457 ⁽²⁾	76.20%
中國信達(香港)控股有限公司 ⁽³⁾	受控法團權益	L – 857,301,457 ⁽²⁾	76.20%
中國信達資產管理股份有限公司 ⁽³⁾	受控法團權益	L – 857,301,457 ⁽²⁾	76.20%
三盛宏業	實益擁有人	L – 857,301,457 ⁽⁴⁾ S – 857,301,457 ⁽⁴⁾	76.20% 76.20%
上海三盛 ⁽⁵⁾	受控法團權益	L – 857,301,457 ⁽⁴⁾ S – 857,301,457 ⁽⁴⁾	76.20% 76.20%
上海三盛房地產(集團)有限責任公司 (「三盛房地產」) ⁽⁵⁾	受控法團權益	L – 857,301,457 ⁽⁴⁾ S – 857,301,457 ⁽⁴⁾	76.20% 76.20%
陳建銘 ⁽⁵⁾	受控法團權益	L – 857,301,457 ⁽⁴⁾ S – 857,301,457 ⁽⁴⁾	76.20% 76.20%
陳艷紅 ⁽⁵⁾	配偶權益	L – 857,301,457 ⁽⁴⁾ S – 857,301,457 ⁽⁴⁾	76.20% 76.20%
DCP China Credit Fund I, L.P. ⁽⁶⁾	受控法團權益	L – 843,585,747 ⁽⁶⁾	74.98%
Dignari Capital Partners GP Limited ⁽⁶⁾	受控法團權益	L – 843,585,747 ⁽⁶⁾	74.98%
陳美芝 ⁽⁶⁾	受控法團權益	L – 843,585,747 ⁽⁶⁾	74.98%

附註：

- (1) 按於二零一九年十二月三十一日已發行之1,125,027,072股本公司股份(「股份」)計算。
- (2) 誠如本年報第3頁及本公司日期為二零一九年十月二十四日之公佈所披露，保證代理人已於二零一九年十月十八日對押記股份採取執行行動，而按要約公佈所指稱，所有押記股份之實益擁有權現歸屬予保證代理人。於二零一九年十二月三十一日，保證代理人於押記股份中擁有之權益已根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部知會本公司及聯交所，並已根據證券及期貨條例第336條記錄於該條所指由本公司存置之登記冊內。本公司獲告知，保證代理人於押記股份及一項本金額11,000,000港元可按當前換股價每股0.802港元轉換為13,715,710股股份之可換股票據(「押記可換股票據」)中擁有好倉權益。

董事會報告

- (3) 本公司獲告知，中國信達(香港)控股有限公司(「信達香港」)控制保證代理人之100%投票權，而中國信達資產管理股份有限公司(「信達資產管理」)控制信達香港之100%投票權。因此，信達香港及信達資產管理均被視為於保證代理人擁有權益之押記股份及相關股份中擁有權益。
- (4) 本公司獲告知，鑑於保證代理人之執行行動，三盛宏業持有之押記股份及押記可換股票據之性質有所改變。於二零一九年十二月三十一日，三盛宏業於857,301,457股相關股份中擁有好倉及淡倉權益。
- (5) 上海三盛控制三盛宏業之100%投票權，而陳建銘先生則控制上海三盛約81.58%投票權(包括於上海三盛之直接權益約41.45%及透過三盛房地產(三盛房地產控制上海三盛約40.13%股權)控制於上海三盛之間接權益約40.13%)。因此，三盛房地產、上海三盛及陳建銘先生均被視為於三盛宏業持有之本公司股份及相關股份中擁有權益。陳艷紅女士作為陳建銘先生之配偶，被視為於陳建銘先生擁有權益之本公司股份及相關股份中擁有權益。
- (6) Dragons 616 Limited之100%權益由DCP China Credit Fund I, L. P.控制，而DCP China Credit Fund I, L. P.則由Dignari Capital Partners GP Limited控制，另一方面陳美芝控制Dignari Capital Partners GP Limited之99%權益。因此，DCP China Credit Fund I, L.P.、Dignari Capital Partners GP Limited及陳美芝各自被視為於Dragons 616 Limited直接擁有權益之843,585,747股股份及／或相關股份(作為抵押權益)中擁有權益，當中根據實物結算非上市衍生工具於34,139,680股相關股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無任何人士知會本公司擁有根據證券及期貨條例第 XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

董事會報告

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註32。

於二零一九年十二月三十一日，概無購股權計劃項下的購股權尚未行使。

除上文所述者外，於報告期間內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致使董事可透過收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲利。

董事賠償

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

該等獲准許之彌償條文於報告期間內一直生效，且於本報告獲批准時仍然有效。

因此，本公司已為本公司董事及主管人員安排董事及主管人員之責任保險。

主要風險及不確定因素

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

經濟及金融風險

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

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

董事會報告

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

本集團之物業發展業務主要以人民幣計值。於報告期間，換算海外業務產生之未變現匯兌虧損約18,200,000港元乃列作其他全面虧損，其主要基於人民幣貶值而於中國業務之貨幣換算時產生。儘管並無使用對沖工具，但本集團會密切監察其承受之外匯風險。

監管風險

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

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

足夠公眾持股量

本公司已於整個報告期間遵照上市規則所規定維持足夠公眾持股量。

關連交易及持續關連交易

於報告期間，本集團曾訂立下列於上市規則項下之關連交易及持續關連交易：

主要及關連交易－鎮江收購事項

誠如本公司日期為二零一八年十二月九日之公佈、通函一及本年報第8頁至第9頁所披露，本集團於二零一九年三月一日完成鎮江收購事項。

主要及關連交易－金華收購事項

誠如本公司日期為二零一九年二月四日、二零一九年二月二十二日及二零一九年三月七日之公佈、通函二及本年報第9頁至第10頁所披露，本集團於二零一九年四月二日完成金華收購事項。

須予披露及關連交易－酒店收購事項

誠如本公司日期為二零一九年八月八日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月十四日之公佈、通函三及本年報第11頁所披露，本集團就收購舟山三盛之全部股本權益與佛山三盛訂立該協議，現金代價為人民幣120,000,000元(相當於約134,400,000港元)。就完成酒店收購事項而根據該協議達成條件之最後日期為二零二零年六月三十日。

董事會報告

有關項目管理主協議之持續關連交易

於二零一八年八月二十一日，銘舟諮詢(本公司之間接全資附屬公司)與上海三盛訂立項目管理主協議，據此，銘舟諮詢及上海三盛同意讓銘舟諮詢及其附屬公司(統稱「銘舟諮詢集團」)之成員公司與上海三盛集團之成員公司訂立獨立項目管理協議，內容有關在項目管理主協議之條款規限下，銘舟諮詢集團之相關成員公司就上海三盛集團之相關成員公司於中國持有及開發之房地產項目提供項目管理服務。項目管理主協議已於二零一八年八月二十四日舉行之股東特別大會上經獨立股東批准。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月二十一日之公佈及本公司日期為二零一八年九月十三日之通函。

本公司獨立非執行董事已審閱上述項目管理主協議項下擬進行之持續關連交易，並已確認持續關連交易乃(i)於本集團日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款或不遜於獨立第三方給予本集團之條款；及(iii)按照規管有關交易之項目管理主協議條款訂立，該等交易屬公平合理且符合股東之整體利益。

本公司之核數師國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)已獲聘遵照香港會計師公會發出之香港核證聘用準則3000之「歷史財務資料審核或審閱以外之核證聘用」，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出匯報。就上市規則第14A.56條而言，國衛已向董事會發出函件，確認其並無發現任何事項，導致其相信該等已披露之持續關連交易：(i)未獲董事會批准；(ii)並無於所有重大方面按照本集團就涉及本集團提供商品或服務之交易而訂立之定價政策進行；(iii)並無於所有重大方面遵照規管交易之相關協議進行；及(iv)超出年度上限。本公司已將核數師函件副本呈交聯交所。

報告期後事項

重續貸款融資

誠如本公司日期為二零二零年二月十四日之公佈及本公司日期為二零二零年四月二十一日之通函所披露，於二零二零年二月十三日，上海岳信企業管理諮詢有限公司(「上海岳信」)、鎮江天工頤景園房地產有限公司(「鎮江天工」)、舟山銘義文化產業投資有限公司(「舟山銘義」)(全部均為本公司之間接全資附屬公司)及上海愛建訂立協議(「重續協議」)，據此，上海愛建同意重續由上海愛建向上海岳信及鎮江天工授出之貸款融資(「該等融資」)，其主要條款如下：

- (i) 該等融資之有效提取期及本集團從該等融資中提取之貸款(「該貸款」)之最後到期日將延長12個月至二零二一年二月十三日；
- (ii) 上海岳信及鎮江天工須於重續協議日期結付該貸款截至二零二零年二月十二日為止之累計利息約人民幣10,300,000元，而該等融資之利率將修訂至每年15%，自二零二零年二月十三日起生效；及
- (iii) 舟山銘義須於二零二零年五月十三日或之前完成出售其於杭州銘倫實業有限公司(「杭州銘倫」)之全部股權(「可能出售事項」)。杭州銘倫由舟山銘義全資擁有，並對臨安土地擁有權益。

董事會報告

根據重續協議，重續該等融資須待(其中包括)股東批准，方可作實。倘本公司未能就可能出售事項取得股東批准或倘舟山銘義未能於二零二零年五月十三日或之前完成可能出售事項，舟山銘義須於無法達成(兩者取較早發生者)後十個營業日內，向上海愛建抵押其於杭州銘倫之全部股權及其應收杭州銘倫之股東貸款款項約人民幣23,900,000元，作為該貸款之擔保，擔保額最高為人民幣85,000,000元。

強制無條件現金要約

誠如本公司日期為二零二零年四月六日之公佈所披露，本公司收到由保證代理人之聯席財務顧問信達國際融資有限公司及富域資本有限公司發出之通知，內容有關保證代理人將就保證代理人及其一致行動人士已經擁有或已經同意收購之股份以外之全部已發行股份，透過要約人作出強制全面現金要約(「要約」)。要約條款之詳情載於要約人於二零二零年四月三日刊發之公佈及於二零二零年四月二十九日刊發之要約文件。

出售杭州銘倫

誠如本公司日期為二零二零年四月七日之公佈所披露，舟山銘義(作為賣方)、杭州銘倫及東投地產集團有限公司(「東投地產」，作為買方)於二零二零年四月七日訂立有條件買賣協議(「出售協議」)，內容有關舟山銘義建議向東投地產出售杭州銘倫之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任(包括但不限於收取杭州銘倫結欠本集團之全部股東貸款還款之權利)。有關出售須待(其中包括)股東批准，方可作實。

核數師

報告期間之綜合財務報表經由國衛審核，彼於應屆股東週年大會上任滿，並願意於符合資格下獲續聘。於應屆股東週年大會上將提呈有關續聘國衛為本公司來年核數師之決議案。

代表董事會

范雪瑞

主席兼執行董事

香港，二零二零年四月二十九日

董事及高級管理層簡歷

董事

執行董事

范雪瑞先生 (「范先生」)

范先生，32歲，於二零一八年一月十二日獲委任為執行董事並於二零一八年二月二日獲委任為提名委員會、薪酬委員會及執行委員會各自之成員。范先生於二零一八年十一月一日起獲委任為本公司首席運營官，並於二零一九年八月二十三日獲董事會進一步委任為董事會主席及執行委員會主席。范先生於二零一九年九月三十日起由本公司首席運營官調任為本公司行政總裁。范先生於二零一六年加入上海三盛，並於上海三盛擔任管理層職位。加入上海三盛之前，范先生曾於二零一三年至二零一五年期間在深圳證券交易所上市公司國信證券股份有限公司(股份代號：002736 CH)的投資銀行部門任職。范先生分別於二零一零年及二零一三年取得上海交通大學管理學學士學位及會計學碩士學位。范先生亦於二零一三年畢業於École Centrale Paris(巴黎中央理工學院)，獲工藝和製造工程碩士學位。范先生已於二零一五年取得中國註冊會計師全國統一考試專業階段考試所有必修科目的合格證書。范先生為陳建銘先生的女婿。范先生負責執行本集團之業務計劃及監督本集團之營運。

范先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一八年一月十二日至二零二一年一月十一日(包括首尾兩日)。范先生並無就擔任執行董事而收取任何薪酬，而彼日後收取薪酬與否須待薪酬委員會檢討。范先生自二零一八年十一月一日起作為本公司首席運營官收取每月工資75,000港元，並自二零一九年九月一日起收取每月工資78,000港元。范先生由本公司首席運營官調任為本公司行政總裁後，有權自二零一九年九月三十日起享有每月工資98,000港元及應付薪俸稅。范先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

皮敏捷先生 (「皮先生」)

皮先生，30歲，在房地產行業，特別是在戰略規劃方面擁有豐富的經驗。彼於二零一二年加入上海三盛，並於多個房地產投資及行政相關部門內任職。皮先生自二零一八年加入本集團，並自二零一九年六月起在本公司多家全資附屬公司擔任董事。彼從二零一九年九月三十日起晉升為副總經理，目前有權享有每月工資約43,000港元。在本年報日期前三年內，彼從未在香港或海外的任何其他上市公司擔任任何其他董事職務。皮先生於二零一二年從北京大學取得結構工程管理學士學位。

皮先生已就其出任執行董事職務與本公司訂立董事服務合約，初步任期為三年，由二零一九年九月三十日至二零二二年九月二十九日(包括首尾兩日)。根據該合約，皮先生獲委任後不會收取任何薪酬(除上述披露之每月工資外)，彼日後收取薪酬與否須待薪酬委員會檢討。皮先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

孫盟先生 (「孫先生」)

孫先生，32歲，於二零一八年一月十二日獲委任為執行董事並於二零一八年二月二日獲委任為執行委員會成員。孫先生於二零零九年取得南開大學工商管理學士學位，並於二零一二年取得北京大學工程碩士學位。孫先生負責本集團之營運監督工作，以財務監控為主。

孫先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一八年一月十二日至二零二一年一月十一日(包括首尾兩日)。孫先生自獲委任以來並無收取任何薪酬，而彼日後收取薪酬與否須待薪酬委員會檢討。孫先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

董事及高級管理層簡歷

李光女士(「李女士」)

李女士，57歲，於二零一八年十月二十三日獲委任為執行董事並於二零一八年十月二十三日獲委任為執行委員會成員。李女士曾於二零零三年三月取得由廣東省人事廳授予之高級經濟師職稱。李女士於二零一一年至二零一七年擔任廣東上市公司協會(「廣東上市公司協會」)副會長及於二零一五年至二零一七年擔任廣東新三板公司協會(「廣東新三板公司協會」)會長。廣東上市公司協會及廣東新三板公司協會均為非營利組織，成立宗旨為促進上市公司之企業管治標準及內部監控系統。李女士於一九九七年獲暨南大學頒發經濟學碩士學位，於二零零四年獲美國威斯康辛國際大學頒發工商管理學博士學位。彼之前曾從事證券業工作。李女士負責監督本集團之業務營運。

李女士已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一八年十月二十三日至二零二一年十月二十二日(包括首尾兩日)。根據服務合約，李女士自獲委任以來並無收取任何薪酬，而彼日後收取薪酬與否須待薪酬委員會作出檢討。李女士須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

非執行董事

王鑫先生(「王先生」)

王先生，35歲，於二零一九年八月二十三日獲委任為非執行董事。王先生為特許金融分析師。彼擁有清華大學學士學位及美國伊利諾伊大學工商管理碩士學位。王先生曾於香港一間知名金融機構擔任管理層職位。

王先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，由二零一九年八月二十三日至二零二二年八月二十二日(包括首尾兩日)。根據服務合約，王先生獲委任時不會收取任何薪酬，而彼日後收取薪酬與否須待董事會基於薪酬委員會推薦而作出檢討。王先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

獨立非執行董事

洪嘉禧先生(「洪先生」)

洪先生，64歲，於二零一八年一月十二日獲委任為獨立非執行董事並於二零一八年二月二日獲委任為審核委員會主席及薪酬委員會成員。洪先生於一九八零年在英國赫德斯菲爾德大學取得文學士學位。洪先生曾在德勤中國任職31年，期間擔任不同的領導職務，並於二零一四年至二零一六年擔任德勤中國之主席。彼自二零一六年六月起退任德勤中國主席一職。

洪先生於德勤中國任職時曾擔任不同的領導職務，包括德勤深圳辦公室及廣州辦公室之主管合夥人。彼亦曾經為德勤中國之中國管理團隊成員。洪先生亦曾出任華南區審計主管兼華南區副主管合夥人(華南區包括香港、澳門、深圳、廣州、廈門及長沙)。彼亦曾任德勤國際之董事會成員。

洪先生於二零零四年至二零一四年擔任廣州註冊會計師協會顧問。於二零零六年至二零一一年期間，彼亦曾出任深圳市羅湖區政治協商委員會委員。彼退任德勤中國主席職務後，獲中國財政部委任為諮詢專家。洪先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會之終身會員。

董事及高級管理層簡歷

洪先生過去三年曾經或現仍擔任下列上市公司(其股份於聯交所上市)之董事：

- 自二零一六年十月三十一日起擔任國美金融科技有限公司(前稱華銀控股有限公司，股份代號：628)之獨立非執行董事；
- 自二零一七年六月十九日起擔任盛業資本有限公司(當時股份代號：8469，該公司股份已於二零一九年十月二十四日由聯交所GEM轉為主板上市(股份代號：6069))之獨立非執行董事；
- 自二零一七年十二月一日起擔任達利國際集團有限公司(股份代號：608)之非執行董事；
- 自二零一九年二月二十二日起擔任奧園健康生活集團有限公司(股份代號：3662)之獨立非執行董事；
- 自二零一九年六月十二日起擔任中國東方教育控股有限公司(股份代號：667)之獨立非執行董事；
- 自二零一九年十二月十三日起擔任華融國際金融控股有限公司(股份代號：993)之獨立非執行董事；
- 自二零一九年十二月三十一日起擔任西藏水資源有限公司(股份代號：1115)之獨立非執行董事；
- 自二零二零年三月十八日起擔任創維集團有限公司(股份代號：751)之獨立非執行董事；
- 於二零一七年二月二十四日至二零一七年三月三日擔任勒泰集團有限公司(前稱勒泰商業地產有限公司)(股份代號：112)之獨立非執行董事，並於二零一七年三月三日至二零一七年六月三十日擔任該公司之非執行董事。彼於二零一七年六月三十日重任該公司之獨立非執行董事，其後於二零一八年九月三十日辭任；及
- 於二零一七年一月十六日至二零一七年三月十五日擔任星美控股集團有限公司(股份代號：198)之獨立非執行董事及於二零一七年三月十五日調任該公司之非執行董事。彼其後於二零一九年二月二十八日辭任。

洪先生已與本公司訂立委任書，初步任期為三年，由二零一八年一月十二日至二零二一年一月十一日(包括首尾兩日)。根據委任書，洪先生有權收取年度董事袍金360,000港元，此乃經董事會參考其背景、資歷、經驗、於本公司所承擔之責任水平及現行市況釐定。任何非全年任期之董事袍金須按任期時長之比例支付。洪先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

董事及高級管理層簡歷

劉懷鏡先生 (「劉先生」)

劉先生，53歲，於二零一八年一月十二日獲委任為獨立非執行董事並於二零一八年二月二日獲委任為提名委員會主席及審核委員會成員。劉先生現為下列聯交所上市公司之獨立非執行董事：正業國際控股有限公司(股份代號：3363)及中國恒泰集團有限公司(股份代號：2011)。

劉先生曾任《財富》世界500強公司寶山鋼鐵股份有限公司(於上海證券交易所上市，股份代號：600019 CH)之獨立董事(二零零零年至二零零六年期間)。彼曾於二零一七年八月至二零一九年一月擔任聯交所上市公司太睿國際控股有限公司(股份代號：1010)之董事會主席兼執行董事。彼截至二零一九年十二月為聯交所上市公司中國雲銅股份有限公司(股份代號：33)之非執行董事。

劉先生為英格蘭和威爾斯以及香港之律師。彼於一九八九年獲英國列斯大學法學士學位(Tetley and Lupton獎學金)，並於一九九六年獲赫爾大學商學院工商管理碩士學位。彼為香港董事學會資深會員。

劉先生已與本公司訂立委任書。根據委任書，劉先生有權收取年度董事袍金360,000港元，此乃經董事會參考其背景、資歷、經驗、於本公司所承擔之責任水平及現行市況釐定。任何非全年任期之董事袍金須按任期時長之比例支付。劉先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

黃世達先生 (「黃先生」)

黃先生，58歲，於二零一八年一月十二日獲委任為獨立非執行董事並於二零一八年二月二日獲委任為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會各自之成員。於二零一五年至二零一八年，黃先生擔任聯交所上市公司南華集團控股有限公司(股份代號：413)物業部門的行政總裁。於二零零四年至二零一五年，黃先生曾擔任裕景興業(中國)有限公司中國業務的執行副總裁兼總經理。黃先生亦於一九九二年至二零一五年期間在聯交所上市公司達力集團有限公司(股份代號：29)任職，而彼在離任前為該公司之中國業務總經理及執行董事。

黃先生分別於一九八五年及一九八八年取得香港中文大學的工商管理學士學位及工商管理碩士學位。黃先生亦於一九九七年取得同濟大學建設監理研究所的項目管理深造證書。黃先生於一九九五年成為英國特許公認會計師公會之資深會員以及於一九九零年成為香港會計師公會之會員。彼亦於二零一八年成為香港證券及投資學會之普通會員。

黃先生已與本公司訂立委任書。根據委任書，黃先生有權收取年度董事袍金360,000港元，此乃經董事會參考其背景、資歷、經驗、於本公司所承擔之責任水平及現行市況釐定。任何非全年任期之董事袍金須按任期時長之比例支付。黃先生須根據本公司之公司細則接受重選或輪值告退。

董事及高級管理層簡歷

高級管理層

孫建偉先生(35歲)

孫建偉先生於二零一九年六月加入本集團擔任助理財務總監，自二零一九年九月三十日起升任本公司首席財務官，並自二零一九年十二月二十四日起獲委任為本公司之公司秘書、根據上市規則第3.05條所委任之本公司授權代表及根據上市規則第19.05(2)條獲授權在香港代本公司接收法律程序文件及通知之人士。孫建偉先生於二零零六年取得香港大學會計及金融工商管理學士學位。孫建偉先生為香港會計師公會會員。在加入本公司前，孫建偉先生曾在數家審計公司工作，並曾在香港數家上市公司擔任管理職務。

王卓傑先生(46歲)

王卓傑先生自二零一三年七月八日起加盟本集團，現任本集團之物業經理。在加入本公司前，王卓傑先生於多間國際物業公司及聲名卓著之物業發展商工作，在項目管理及物業管理方面擁有超過15年豐富經驗。

謝金國先生(「謝先生」)(50歲)

謝先生自二零一九年十一月一日起獲委任為本集團物業發展業務之總經理。謝先生畢業於同濟大學，獲土木工程學士學位及建築與土木工程碩士學位。謝先生為中國合資格高級工程師、成本工程師及諮詢工程師。謝先生在物業項目管理方面擁有豐富經驗。

高雲秀女士(「高女士」)(32歲)

高女士自二零二零年一月一日起加入本集團，任職人力資源及行政部總經理。高女士畢業於安徽理工大學，獲人力資源管理學士學位。高女士在人力資源及行政方面擁有豐富經驗。

周波先生(「周先生」)(36歲)

周先生自二零一八年五月三十一日起獲委任為鎮江天工之總經理。周先生畢業於南京工業大學，獲工程管理學士學位，並為中國合資格工程師。周先生在物業項目管理方面擁有豐富經驗。

企業管治報告

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

遵守企業管治守則及企業管治報告

本公司已採納根據上市規則附錄14不時所載之最新修訂企業管治守則及自二零一九年一月一日起生效之相關修訂(「企業管治守則」)之守則條文(「守則條文」)而編製的企業管治守則作為本公司之企業管治指引，並已於整個報告期間內遵守企業管治守則，惟以下條文者除外：

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

於報告期間：

二零一九年一月一日至二零一九年六月四日

王俊勇先生擔任主席，而行政總裁之職務及職責於所述期間由全體執行董事王俊勇先生(委員會主席)、范先生、孫先生及李女士組成之執行委員會承擔。

二零一九年六月五日至二零一九年八月二十二日

王俊勇先生辭任主席、執行董事及執行委員會主席，自二零一九年六月五日起生效；潘先生獲委任為主席、執行董事及執行委員會主席，自二零一九年六月五日起生效。至於行政總裁之職務及職責於所述期間由全體執行董事潘先生(委員會主席)、范先生、孫先生及李女士組成之執行委員會承擔。

二零一九年八月二十三日至二零一九年九月二十九日

潘先生辭任主席及執行委員會主席，自二零一九年八月二十三日起生效；范先生獲委任為主席及執行委員會主席，自二零一九年八月二十三日起生效。至於行政總裁之職務及職責於所述期間由全體執行董事范先生(委員會主席)、潘先生、孫先生及李女士組成之執行委員會承擔。

企業管治報告

二零一九年九月三十日至今

范先生由首席運營官調任為本公司行政總裁，自二零一九年九月三十日起生效。

因此，范先生自二零一九年九月三十日起乃兼任主席及本公司行政總裁，做法偏離了守則條文第A.2.1條。董事會相信，在管理層的支持下，賦予范先生主席和本公司行政總裁的角色，可以促進本集團業務策略的執行，並加強其運作的有效性。此外，董事會認為，目前的結構不會損害董事會與本集團管理層之間的權力和授權平衡，因為董事會由經驗豐富和優秀的人才組成，他們定期會面討論有關本公司運作方面的事宜，並對本公司業務戰略及運作的決策過程承擔集體責任。

企業管治守則之守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司股東大會。

王先生因有其他商務在身而未能出席本公司於二零一九年九月十八日舉行之特別股東大會。

董事會角色及責任以及管理層之委派職能

董事會負責領導及全面監控本公司、監督本集團業務、制訂策略方針以及監察財務及營運表現，並透過指導及監督本公司事務，共同負責引領本公司邁向成功。董事會將其所有權力及職權轉授予執行委員會，讓其在遵守董事會可能不時向執行委員會施加之任何規例、決議及／或限制下，按執行委員會可能認為就本公司之一般及日常業務過程以及日常管理及營運而言屬必要或適宜之範圍，作出一切有關事情、行動及作為，以代表本公司批准及訂立任何協議或文件或交易，以及批准、簽立及授權發行、刊發或寄發所有有關文件，惟執行委員會之職權範圍中第6.1至6.13段所載之事項（「董事會保留事項」）並不轉授予執行委員會處理除外。董事會保留事項包括但不限於以下所載事項：

- (i) 涉及主要股東及／或董事有利益衝突之事項；
- (ii) 宣派或建議派付股息或作出其他分派；
- (iii) 批准任何建議資本架構變動；
- (iv) 批准任何有關改變本公司業務特點或性質之決定；
- (v) 向本公司股東建議將本公司清盤；
- (vi) 批准上市規則第14章及／或上市規則第14A章項下之任何交易；及
- (vii) 批准上市規則第13章項下之任何公佈。

企業管治報告

企業管治職能

本公司並無成立企業管治委員會。於報告期間，本公司已委聘財務顧問及法律顧問提供建議，輔助董事會執行其負責之企業管治職能，包括：(i)制訂及檢討本公司政策及企業管治常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；及(iv)檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

董事會之組成

董事會現時由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。本公司有三名獨立非執行董事，佔董事會人數超過三分之一。最少一名獨立非執行董事具備合適之專業資格，或為會計或相關財務管理之專業知識。各董事之簡歷詳情載於本年報第28頁至第31頁。董事會成員之間並無任何關係，包括財務、業務、家族或其他重大相關關係。

於期內及直至本報告日期之董事會成員組成之變動載列如下：

- (1) 黎慶國先生辭任執行董事，自二零一九年五月二十二日起生效；
- (2) 王俊勇先生辭任主席及執行董事，自二零一九年六月五日起生效；
- (3) 潘先生獲委任為主席及執行董事，自二零一九年六月五日起生效；彼於二零一九年八月二十三日辭任主席，並於二零一九年九月三十日辭任執行董事；
- (4) 范先生獲委任為主席，自二零一九年八月二十三日起生效；
- (5) 王先生獲委任為非執行董事，自二零一九年八月二十三日起生效；
- (6) 皮先生獲委任為執行董事，自二零一九年九月三十日起生效；及
- (7) 范先生獲委任為本公司行政總裁，自二零一九年九月三十日起生效。

企業管治報告

董事會

已出席／符合資格出席之會議次數

董事會於報告期間共舉行4次定期會議及15次額外會議。

個別董事於報告期間舉行之董事會會議及股東大會之出席情況如下：

董事姓名	定期董事會會議	額外董事會會議 ⁽²⁾	股東大會
執行董事			
范雪瑞先生(主席兼執行董事)	4/4	15/15 ⁽⁵⁾	4/4
孫盟先生	4/4	4/15	0/4
李光女士	4/4	13/15	2/4
黎慶國先生 ⁽³⁾	2/2	2/4	0/2
王俊勇先生 ⁽¹⁾	3/3	3/4	0/3
潘功成先生 ⁽⁴⁾	1/1	6/7	0/1
皮敏捷先生 ⁽⁶⁾	不適用	4/4	不適用
非執行董事			
王鑫先生 ⁽⁷⁾	不適用	5/6 ⁽⁵⁾	0/1
獨立非執行董事			
洪嘉禧先生	4/4	13/15 ⁽⁵⁾	4/4
劉懷鏡先生	4/4	13/15 ⁽⁵⁾	4/4
黃世達先生	4/4	13/15 ⁽⁵⁾	4/4

附註：

- (1) 於二零一九年六月五日辭任。
- (2) 董事會不時召開額外董事會會議，以便商討董事會須即時關注之重大事項。
- (3) 於二零一九年五月二十二日辭任。
- (4) 自二零一九年六月五日起獲委任並於二零一九年九月三十日辭任。
- (5) 此外，董事會主席於報告期內在其他執行董事不在場之情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。
- (6) 自二零一九年九月三十日起獲委任。
- (7) 自二零一九年八月二十三日起獲委任。

企業管治報告

主席及行政總裁

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁之職務應該分開，不應由同一人士擔任。范先生獲委任為執行董事，自二零一八年一月十二日生效，其後獲委任為主席及執行委員會主席，自二零一九年八月二十三日起生效，至於行政總裁之職務及職責於二零一九年八月二十三日至二零一九年九月二十九日期間由全體執行董事范先生(委員會主席)、潘先生、孫先生及李女士組成之執行委員會承擔。范先生其後由首席運營官調任為本公司行政總裁，自二零一九年九月三十日起生效。

因此，范先生自二零一九年九月三十日起乃兼任主席及本公司行政總裁，做法偏離了守則條文第A.2.1條。董事會相信，在管理層的支持下，賦予范先生主席和本公司行政總裁的角色，可以促進本集團業務策略的執行，並加強其運作的有效性。此外，董事會認為，目前的結構不會損害董事會與本集團管理層之間的權力和授權平衡，因為董事會由經驗豐富和優秀的人才組成，他們定期會面討論有關本公司運作方面的事宜，並對本公司業務戰略及運作的決策過程承擔集體責任。

董事會程序

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

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

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

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

本公司之公司細則第166(1)條規定，除其他事項外，本公司每位董事及其他高級職員均可從本公司的資產及利潤獲得賠償，確保該等人士或任何該等人士就各自的職務及相關事宜履行其職責或推定職責時，不會因所作出、贊同作出或不作出之任何行為而須或可能引起或承擔之一切訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而受到損害；惟有關賠償保證並不延伸至上述任何人士因任何欺詐或不誠實行為而可能引致之任何事宜。

因此，本公司已為本公司董事及高級職員投購董事及高級職員責任保險。

企業管治報告

董事之委任、重選及罷免

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

於二零一九年五月二十四日舉行之本公司股東週年大會上，執行董事王俊勇先生及孫先生各自已根據本公司之公司細則及按照企業管治守則之規定輪值退任並膺選連任為執行董事，洪先生、劉先生及黃先生亦輪值退任並膺選連任為獨立非執行董事。

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

於報告期間，潘功成先生已於二零一九年六月五日獲董事會委任為執行董事，而王鑫先生已於二零一九年八月二十三日根據公司細則獲董事會委任為非執行董事。兩人已於二零一九年九月十八日舉行之股東特別大會膺選連任。

獨立非執行董事之獨立性

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

董事之責任

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

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

董事及相關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事均已確認，彼等於整個報告期間內一直遵守標準守則所載之規定標準。

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

企業管治報告

董事培訓及專業發展

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

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

於報告期內，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關規例及 最新資料之講座	有關監管更新及 企業管治事宜之閱讀資料
執行董事		
范雪瑞先生	√	√
皮敏捷先生	√	√
孫盟先生	√	√
李光女士	√	√
潘功成先生	√	√
王俊勇先生	√	√
黎慶國先生	√	√
非執行董事		
王鑫先生	√	√
獨立非執行董事		
洪嘉禧先生	√	√
劉懷鏡先生	√	√
黃世達先生	√	√

企業管治報告

董事委員會

董事會現時已成立四個委員會，即薪酬委員會、審核委員會、提名委員會及執行委員會（統稱「董事委員會」），以監督本集團特定方面之事務。所有董事委員會均按特定之職權範圍成立，書面職權範圍載於本公司網站 <http://www.zhongchangintl.hk>。所有董事委員會於作出決定或建議時須向董事會報告。

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

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年五月二十日成立，並受其職權範圍規管。職權範圍已載於本公司網站 <http://www.zhongchangintl.hk>。薪酬委員會由以下成員組成：(i)擔任薪酬委員會主席之獨立非執行董事黃世達先生；(ii)獨立非執行董事洪嘉禧先生；及(iii)執行董事范雪瑞先生。

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

於報告期間，薪酬委員會已檢討並就以下事項向董事會作出建議：

- (i) 潘先生作為主席及執行董事之服務合約
- (ii) 委任范先生為本公司行政總裁之任命；以及王先生作為非執行董事之服務合約
- (iii) 委任范先生為主席之任命；以及皮先生作為執行董事之服務合約

於報告期間之各董事酬金詳情載於綜合財務報表附註11。此外，根據守則條文第B.1.5條，於報告期間按範圍劃分之高級管理層之年度薪酬載列如下：

薪酬範圍	高級管理層人數
0港元至300,000港元	1
300,001港元至500,000港元	2
500,001港元至1,000,000港元	1
	4

企業管治報告

薪酬委員會於報告期間共舉行3次會議，其成員之出席記錄載列如下：

薪酬委員會成員姓名	出席次數／會議次數
黃世達先生(薪酬委員會主席)	3/3
洪嘉禧先生	3/3
范雪瑞先生	1/3

審核委員會

審核委員會於二零零五年五月二十日成立，並受其職權範圍規管。職權範圍上次更新於二零一八年十二月三十一日（之前分別於二零一九年三月二十五日、二零一二年三月十九日及二零一五年十二月四日更新），並可於本公司網站 <http://www.zhongchangintl.hk> 閱覽。

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

審核委員會由以下成員組成：(i)擔任審核委員會主席之獨立非執行董事洪嘉禧先生；(ii)獨立非執行董事劉懷鏡先生；及(iii)獨立非執行董事黃世達先生。

審核委員會各成員均在其各自之專業領域上具有深厚經驗。洪嘉禧先生及黃世達先生具有適當的會計或相關金融管理專業知識，符合上市規則第3.21條之規定。於報告期間，審核委員會已與管理層就以下事項作出檢討及討論：

- (i) 本集團所採納之會計原則及慣例；
- (ii) 審核、內部監控及風險管理系統；及
- (iii) 財務申報事宜，包括但不限於截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告及截至二零一八年十二月三十一日止九個月之綜合財務報表。

審核委員會於報告期間執行的工作亦包括以下各項：

- 衡量本公司於遵守法定及監管規定之情況；考量會計準則之發展及其對本公司的影響；
- 檢討本集團之內部監控及風險管理系統之成效；
- 與管理層檢討並討論有關外聘監控顧問信永方略風險管理有限公司（「信永方略」）所提出之風險管理及內部監控系統，以評估本公司於報告期間之內部監控及風險管理；

企業管治報告

- 審查及監察外聘核數師之獨立性及客觀性，以及審核過程之成效；
- 與核數師討論有關審核及申報義務之性質及範圍；及
- 審閱持續關連交易之定價及年度上限。

審核委員會於報告期間共舉行4次會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

審核委員會成員姓名	出席次數／會議次數
洪嘉禧先生(審核委員會主席)	4/4
劉懷鏡先生	4/4
黃世達先生	4/4

提名委員會

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

提名委員會由以下成員組成：(i)擔任提名委員會主席之獨立非執行董事劉懷鏡先生；(ii)獨立非執行董事黃世達先生；及 (iii)執行董事范雪瑞先生。

於報告期間，提名委員會已與管理層就以下事項作出檢討及討論：

- (i) 根據本公司之公司細則進行之董事選舉及輪值告退；
- (ii) 委任王先生為非執行董事；
- (iii) 委任潘先生為執行董事以填補王俊勇先生辭任所產生之空缺；
- (iv) 主席由潘先生改為范先生；及
- (v) 委任皮先生為執行董事及范先生為本公司行政總裁。

提名委員會於提名董事時採納以下程序及標準：

關於提名程序：

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

企業管治報告

關於提名標準：

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

董事會成員多元化

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

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

企業管治報告

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

本公司認為，董事會現有組成架構不論從專業背景或技能來看，均秉持多元之特點。

提名委員會於報告期間共舉行5次委員會會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

提名委員會成員姓名	出席次數／會議次數
劉懷鏡先生(提名委員會主席)	5/5
黃世達先生	5/5
范雪瑞先生	2/5

執行委員會

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

除董事會保留事項外，董事會向執行委員會賦予所有一般權力及職權，在遵守董事會可能不時施加之任何規例、決議及／或限制下，按執行委員會可能認為就本公司之一般及日常業務過程以及日常管理及營運而言屬必要或適宜之範圍，作出一切有關事情、行動及作為，以代表本公司批准及訂立任何協議或文件或交易，以及批准、簽立及授權發行、刊發或寄發所有有關文件。

執行委員會於報告期間共舉行16次委員會會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

執行委員會成員姓名	出席次數／會議次數
范雪瑞先生(執行委員會主席)	16/16
孫盟先生	15/16
李光女士	5/5
皮敏捷先生(於二零一九年九月三十日獲委任)	1/1
王俊勇先生(於二零一九年六月五日辭任)	5/5
潘功成先生(於二零一九年六月五日獲委任並於二零一九年九月三十日辭任)	9/9

企業管治報告

外聘核數師及核數師酬金

報告期間之綜合財務報表經由國衛會計師事務所有限公司審核，彼之任期將於應屆股東週年大會後屆滿。

國衛會計師事務所有限公司之申報責任載於本年報第 70 頁至第 76 頁之獨立核數師報告內。

核數師收取之酬金一般根據核數師之工作範疇及數量而釐定。於報告期間，就法定核數服務而向本集團收取之酬金為 1,500,000 港元。

風險管理及內部監控

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

本公司並無內部審計職能。本集團已就是否需要設立內部審計部門進行年度審閱。鑑於本集團的公司及業務架構，不適合分散資源成立一個獨立的內部審計部門，董事會在審核委員會的協助下直接負責本集團的風險管理及內部監控系統並審閱其有效性。

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

本集團已委託信永方略(外聘監控顧問)執行內部審計職能，為本集團於報告期間之風險管理及內部監控系統進行檢討。有關檢討涵蓋若干營運程序，並包括對改善及加強本集團之風險管理系統及內部監控系統作出建議。

信永方略所編製之風險管理及內部監控系統報告已提交審核委員會，並經審核委員會對此發表建議後提交董事會審批。

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

外聘核數師將匯報其於審核過程中獲悉之有關本集團內部監控及會計程序方面之不足之處(如有)。於報告期間，概無發現任何重大內部監控問題。

企業管治報告

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

董事會至少每年一次檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性。於報告期間，在二零一九年三月舉行之審核委員會會議及董事會會議上，董事已透過審核委員會檢討於報告期間本集團風險管理及內部監控系統的有效性，有關檢討涵蓋所有重要監控(包括財務、運營及合規監控)及有關報告，以及守則下的其他職責，以確保本公司會計及財務報告職能之資源、員工資格及經驗、培訓計劃及預算充足。董事會認為該等系統屬有效及充分。

就內幕消息之處理及發佈而言，為確保其公開披露的真實性、準確性、完整性及時間性以及保護機密資料，本公司已不時採取若干措施，其中包括：

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

公司秘書

孫建偉先生自二零一九年十二月二十四日起獲委任為公司秘書，以代替辭任之李沛霖先生(「李先生」)。孫建偉先生為本公司僱員，並已確認遵守上市規則所規定之所有資格、經驗及培訓要求。上述公司秘書變動乃根據上市規則由董事會於董事會會議上任命，董事會認為，孫建偉先生具備所需之資格及經驗，並有能力履行公司秘書之職能。

於報告期間，李先生及孫建偉先生各自接受不少於15個小時之相關專業培訓。孫建偉先生之履歷載於本年報第32頁「董事及高級管理層簡歷」一節內。

投資者關係及與股東溝通

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

企業管治報告

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

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

於報告期間，二零一九年股東週年大會已於二零一九年五月二十四日舉行。董事於股東大會之出席記錄載列於本報告「董事會」一節。

股息政策

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

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

股東權利

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

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

企業管治報告

股東召開股東特別大會

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

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

股東於股東大會上提呈議案

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

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

向董事會提出查詢

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

環境、社會及管治報告

關於本報告

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

本集團欣然提呈其於報告期間之環境、社會及管治報告。通過環境、社會及管治報告，我們期望持份者能對本集團於環境及社會等方面之政策、措施及表現有更全面的了解。有關企業管治之資料，請參閱年報第33頁至第48頁之企業管治報告。

環境、社會及管治報告之範圍

環境、社會及管治報告之範圍涵蓋本集團之物業租賃、物業發展及物業項目管理服務。環境、社會及管治報告內所披露之關鍵績效指標乃針對下列處所之表現，當中已考慮各項指標對本集團業務之重要性：i)香港總部；ii)核心投資物業渣甸中心；iii)位於中國佛山之佛山銘舟工程管理諮詢有限公司(「銘舟諮詢」)辦事處；iv)位於中國鎮江之鎮江天工頤景園房地產有限公司辦事處；及v)位於中國金華之金華銘瑞房地產開發有限公司(本集團持有當中48.51%實際權益)辦事處。鎮江及金華之辦事處於本報告期間開始納入報告範圍，此舉或會導致本環境、社會及管治報告所披露之關鍵績效指標與上個報告期間相比有明顯變動。

報告框架

環境、社會及管治報告乃根據上市規則附錄二十七所載之《環境、社會及管治報告指引》編製。

反饋及聯繫

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

環境、社會及管治報告

我們的環境、社會及管治方針

環境、社會及管治之治理

本集團相信，完善的環境、社會及管治原則及常規將提升投資價值以及為持份者帶來長期回報。為確保能制定適當及有效的環境、社會及管治風險管理措施和內部控制系統，董事會負責監督本集團於環境、社會及管治方面之策略及匯報，以及評估和確定與環境、社會及管治相關之風險。為改善本集團於環境、社會及管治之治理，董事會透過內部審查職能，以定期對上述系統之充分性和有效性安排獨立評估及效率分析。

持份者參與

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

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

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

環境、社會及管治報告

持份者群體	持份者關注之重要事宜	持份者參與渠道
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 遵守國家政策、法律及法規 支持本地經濟增長 為本地就業作出貢獻 按時繳交全數稅款 	<ul style="list-style-type: none"> 定期報告 定期與監管機構舉行會議 專項報告 審查及檢驗
股東和投資者	<ul style="list-style-type: none"> 回報 業務合規 企業管治 提升公司價值 透明度及有效溝通 	<ul style="list-style-type: none"> 股東大會 公佈及通函 現場考察 電子郵件、電話通訊及公司網站 年度及中期報告
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 優質產品及服務 健康及安全 履行合約 誠信經營 	<ul style="list-style-type: none"> 客戶服務中心及熱線 與客戶舉行會議 社交媒體平台 客戶拜訪
環境	<ul style="list-style-type: none"> 節能及減排 環境保護 	<ul style="list-style-type: none"> 環境、社會及管治報告
僱員	<ul style="list-style-type: none"> 權益保障 職業健康 薪酬及福利 事業發展 人文關懷 	<ul style="list-style-type: none"> 與僱員會面 通告板 僱員活動 培訓及工作坊 入職迎新活動 表現評估
租戶／特許持有人¹	<ul style="list-style-type: none"> 履行合約 	<ul style="list-style-type: none"> 商業通訊 提供現場服務 通告板
社區及公眾	<ul style="list-style-type: none"> 透明度 	<ul style="list-style-type: none"> 公司網站 公佈及通函

¹ 租戶指渣甸中心之單位及／或公用設施之佔用人。

環境、社會及管治報告

重要性評估

通過於各種渠道向持份者所收集之意見及資料，本集團對內部及外部持份者所關注之環境、社會及管治相關事宜有更深入了解，並因此能夠識別出各項重要事宜，並根據該等事宜對本集團業務及對持份者之重要性，確立優先順序。我們已識別十項重要事宜，均於環境、社會及管治報告中作詳細討論。

層面	重要事宜
環境	環境合規 能源消耗 水資源使用
勞工常規	合規僱傭 職業健康及安全 培訓及教育 防止僱用童工及強制勞工
營運慣例	合規經營 客戶服務管理 反貪污

環境、社會及管治報告

營運慣例

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

供應鏈管理

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

關於我們在香港及中國兩地之業務，本集團在甄選新的供應商時會確保供應商適合我們，並定期評估現有供應商之表現。獲甄選供應商必須遵守在勞動僱傭、健康及安全以及生產要求等各方面之相關法律及法規。我們亦要求供應商採用公開及透明的匯報制度，以披露並減低針對其環境及社會表現之相關可能風險。倘發現有供應商之表現不符合本集團政策，本集團將終止與其合作，直至情況改善為止。

於鎮江，我們已實施綠色採購，具有較低環境影響之產品為必然首選。通過採購環保及具能源效益之物品，如辦公室家具及電器等，我們促進了鎮江辦事處之可持續營運性。

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

為物色提供物業項目管理服務之供應商，銘舟諮詢已制定並實施供應鏈管理指引，當中詳列於甄選過程中須遵守之嚴格採購及招標政策。銘舟諮詢在正式選定潛在供應商前，會先進行現場考察，並會考慮該等供應商之業務表現、架構、管理、服務質量及於市場上之知名度。至於目前的供應商，我們每半年會進行一次現場視察，以跟進其於環境、社會及管治以及合規方面之表現。每次視察後，我們將會提交評估報告以作記錄，當中詳述有關合作、生產、供應商目前和未來發展計劃之資料。未能滿足本集團要求之供應商將於往後的招標中被剔除。

環境、社會及管治報告

服務質量與客戶健康及安全

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

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

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

針對物業項目管理業務，本集團關注建築地盤之質量控制程序，有關程序由三個主要指引組成：

(1) 質量檢討及檢驗

於送交審批前，須首先於籌備階段詳細審視包括施工計劃、程序、原材料質量、現場工人質素以及質量控制參數等一系列內容。

(2) 質量監督及控制

現場監督人員負責留駐建築工地現場，以監督項目之各項程序，並進行視察，以確保現場工作質量。

(3) 核實及審查

發出驗收確認單之前，須對建築流程之數量及質量進行日常檢查及隨機抽查。承包商有責任嚴格跟進核實及審查流程，以及確保最終產品符合質量控制要求。

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

環境、社會及管治報告

保障隱私及知識產權

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

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

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

反貪污

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

在香港，本集團經參照《防止賄賂條例》(第210章)及其他相關反貪污法例而制定並落實《僱員行為守則》。僱員須嚴格遵守該行為守則，當中規定除被視為可接受之象徵式禮品或人情外，在任何其他情況下，僱員不得提供、索取或接受任何方所給予之任何貴重物件，除非獲得本集團同意，則作別論。本集團已就懷疑貪污、盜竊、欺詐及盜用公款個案之舉報，制訂有效的舉報渠道。此外，董事會嚴格遵守標準守則，並保證所有利益交易均按照標準守則進行。

在中國，本集團嚴格遵守《中華人民共和國刑法》及《中華人民共和國反洗錢法》等法律及法規。我們致力加強內部管理，進一步防範違規行為。本集團已設立便利的舉報渠道(包括舉報熱線及電子郵件)，並鼓勵員工透過電話、電子郵件、信件及其他方式舉報任何涉及賄賂、勒索、欺詐或洗錢等不當或違法行為。針對銘舟諮詢，反洗錢指導小組已予成立，以監督、管理及評估從員工收到的涉及洗錢個案之報告。

環境、社會及管治報告

僱傭

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

招聘及薪酬

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

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

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

權益及福利

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

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

反歧視

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

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

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

環境、社會及管治報告

健康及安全

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

針對我們的鎮江及金華物業發展業務，管理層負責提供及維持一個安全的工作環境，並確保已充分提供所有必要的信息、指示及監督，使僱員免受傷患及健康風險。就已知的危險工作，我們已制定安全程序，並向僱員提供所有必要保護裝備。我們為新入職及獲派新工作之僱員安排了基本安全簡介，主要傳達公司安全規則及緊急程序。急救、火災及疏散演習亦有定期舉行，藉以提醒員工對緊急事故時刻保持警覺及做好準備。

此外，為確保僱員健康及安全，銘舟諮詢已訂立具體管理措施，有關措施包括針對辦公室環境及僱員個人行為進行管制，旨在確保僱員安全及避免發生職業危害。銘舟諮詢向僱員提供必要的個人防護裝備，並對潛在職業危害進行定期安全檢查。為確保施工現場安全，銘舟諮詢對減低噪音、防火及僱員職業健康等方面倍加警覺。於報告期間我們已遵守之規例包括：

- 《中華人民共和國職業病防治法》
- 《中華人民共和國傳染病防治法》
- 《工作場所職業病危害作業分級》第4部分：噪音
- 《中華人民共和國消防法》
- 《消防安全標誌》第1部分：標誌
- 《用人單位勞動防護用品管理規範》
- 《建設工程安全生產管理條例》
- 《焊接與切割安全》
- 《機械加工設備一般安全要求》
- 《安全生產違法行為行政處罰辦法》
- 《職業健康監護管理辦法》
- 《廣東省工傷保險條例》

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

環境、社會及管治報告

培訓及發展

為實現可持續業務增長，向僱員提供培訓及發展課程乃不可或缺。本公司新任董事須接受專為彼等而設之董事培訓。於報告期間，本公司董事已按聯交所規定出席培訓。此外，為使僱員獲得關於其表現之反饋意見、找出需要改善之地方及改善方法，以及於必要時協定培訓需要，我們定期進行僱員表現評估。

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

社區

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

本集團積極鼓勵員工參加義工活動，為有需要人士提供幫助。於報告期間，鎮江辦事處之員工曾參加衣物捐贈活動。所捐贈之衣物已送交中國雲南邊境少數民族兒童，以支持兒童發展。

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

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

環境、社會及管治報告

環境

近年，氣候變化成為企業之間的共同議題，很可能為企業運營帶來風險和威脅。舉例而言，極端天氣漸見頻繁，或會導致日常業務受到中斷及建築物損毀，從而使維修及保養成本上升。儘管本集團之物業租賃、發展及項目管理業務不會對環境及天然資源造成重大直接影響，但我們仍意識到於營運中可能產生之潛在間接影響。本集團致力通過積極實踐環境管理，力求建設更綠色的未來。

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

排放

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

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

廢棄物產生

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

資源使用

為支持本集團各項業務及營運，資源消耗乃屬必然。於各辦事處及渣甸中心內經常使用之電力為本集團消耗之主要能源。其他能源消耗包括我們各辦事處於營運中消耗之汽車燃料及渣甸中心之緊急發電機。本集團之業務營運亦高度依賴紙張。此外，辦事處(特別是洗手間)亦會消耗水資源。鑑於本集團業務性質，我們的業務並無涉及產品生產，並因此並無涉足於產品包裝材料的使用。

減排及節約資源

本集團相信，節約能源、用水及其他資源對減少營運過程中之溫室氣體排放及廢棄物產生非常重要。此外，本集團致力減少空氣污染物之產生數量，以保護環境。

環境、社會及管治報告

減少空氣污染物

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

節約能源及減少溫室氣體

本集團已採取多項措施，以最大程度地提高能源效益及防止浪費。例如，本集團鼓勵所有僱員關閉不必要的照明及空調。我們的辦事處最大限度地利用自然光，並定期清潔所有燈具及空調，以維持高效益。每逢星期五或天氣炎熱時，部分辦事處員工可毋須穿著西裝上班，以減少空調需求。我們亦已將空調之最低溫度設定為攝氏26度，以減少能源使用。在銘舟諮詢，《辦公室減低排放量的措施》及《辦公室節能措施細則》等具體指引亦已訂立，以供僱員參考如何削減空調系統、電腦、印表機及其他辦公設備之能源消耗，從而達致節能及減少溫室氣體排放之效果。

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



環境、社會及管治報告

節水

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

減少廢棄物

由於業務營運主要於辦公室內進行，故綠色的辦公室常規對減少廢棄物產生及節約資源而言乃至關重要。本集團鼓勵僱員重用單面印刷紙張以及於可行情況盡量採用雙面印刷。我們在辦公室內設置了指定回收箱，以盡可能收集及回收更多紙張。我們亦購買可重用、可回收及可補充之產品（例如可填充式原子筆及可循環再用之碳粉匣）以替代辦公室之一次性用品。

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



環境、社會及管治報告

關鍵績效指標

環境指標	二零一九年
空氣污染物	
氮氧化物(千克)	84.96
硫氧化物(千克)	0.05
顆粒物(千克)	8.37
溫室氣體	
溫室氣體排放總量(噸二氧化碳當量) ¹	625.21
範圍1：直接排放	16.18
範圍2：能源間接排放	563.47
範圍3：其他間接排放	45.56
每百萬港元收益所產生之排放量(噸二氧化碳當量)	13.90
廢棄物	
無害廢棄物總量(噸)	14.18
每百萬港元收益所產生之無害廢棄物數量(噸)	0.32
有害廢棄物總量(千克)	21.00
每百萬港元收益所產生之有害廢棄物數量(千克)	0.47
資源使用	
能源總耗量(兆瓦時)	820.22
直接能源耗量	49.73
間接能源耗量	770.49
每百萬港元收益所產生之能源耗量(兆瓦時)	18.24
耗水總量(立方米) ²	34,598.00
每百萬港元收益所產生之耗水量(立方米)	769.25

¹ 範圍1包括汽車及緊急發電機所燃燒之燃料；範圍2包括發電；範圍3包括水處理所用之電力、海外商務差旅及棄置於堆填區之廢紙。

² 有關香港總辦事處及銘舟諮詢辦事處之耗水量資料不詳，因辦事處與商業大樓內其他租戶共用洗手間。

環境、社會及管治報告

社會指標	二零一九年
總勞動力	
按性別劃分	
男性	22
女性	23
按年齡劃分	
<31	6
31-50	35
>50	4
職業健康及安全	
因工作關係而死亡人數	0
因工傷損失工作日數	0

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治內容索引

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次
A. 環境			
層面A1：排放物			
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	環境－排放物，廢棄物產生，資源使用	59
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	關鍵績效指標	62
關鍵績效指標 A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關鍵績效指標	62
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)。	關鍵績效指標	62
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)。	關鍵績效指標	62
關鍵績效指標 A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	環境－減排及節約資源	59-61
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	環境－廢棄物產生、減排及節約資源	59-61

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次
層面 A2：資源使用			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	環境－資源使用	59
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)。	環境－資源使用，減排及節約資源 關鍵績效指標	59-62
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)。	環境－資源使用，減排及節約資源 關鍵績效指標	59-62
關鍵績效指標 A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	環境－資源使用，減排及節約資源	59-61
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	環境－減排及節約資源	59-61
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。	環境－資源使用	59
層面 A3：環境及天然資源			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境－減排及節約資源	59-61
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境－減排及節約資源	59-61

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次
B. 社會			
僱傭及勞工常規			
層面B1：僱傭			
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭	56-58
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。	關鍵績效指標	63
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。	不適用	不適用
層面B2：健康與安全			
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭－招聘及薪酬，健康及安全	56-57
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	關鍵績效指標	63
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	關鍵績效指標	63
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。	僱傭－健康及安全	57

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次
層面B3：發展及培訓			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	僱傭－培訓及發展	58
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	不適用	不適用
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。	不適用	不適用
層面B4：勞工準則			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭－招聘及薪酬、權益及福利	56
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	僱傭－招聘及薪酬、權益及福利	56
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。	不適用	不適用
營運慣例			
層面B5：供應鏈管理			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	營運慣例－供應鏈管理	53
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	不適用	不適用
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	營運慣例－供應鏈管理	53

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次
層面B6：產品責任			
一般披露	有關所提供之產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	營運慣例－服務質量與客戶健康及安全	54
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。	不適用	不適用
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。	不適用	不適用
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。	營運慣例－保障隱私及知識產權	55
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	營運慣例－服務質量與客戶健康及安全	54
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。	營運慣例－保障隱私及知識產權	55
層面B7：反貪污			
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	營運慣例－反貪污	55
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	營運慣例－反貪污	55
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。	營運慣例－反貪污	55

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次
社區層面			
B8：社區投資			
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區	58
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)。	社區	58
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	不適用	不適用

獨立核數師報告書



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

香港
中環
畢打街 11 號
置地廣場
告羅士打大廈
31 樓

致：

中昌國際控股集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

吾等已審核載於第 77 頁至第 169 頁中昌國際控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，此等綜合財務報表已真實及公平地反映 貴集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況，及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並遵守香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見之基礎

吾等乃按照香港會計師公會所頒佈之香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核工作。吾等在該等準則下承擔之責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」部分中作進一步闡述。吾等根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)獨立於 貴集團，並已根據守則履行吾等其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得之審計憑證能充足及適當地為吾等之審計意見提供基礎。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等之專業判斷，認為對本期間綜合財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在吾等審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。吾等不會對這些事項提供單獨意見。

關鍵審計事項

吾等之審計如何處理關鍵審計事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註 18 及綜合財務報表附註 4 之會計政策。

於二零一九年十二月三十一日，管理層估計 貴集團投資物業之公平值為 1,921,600,000 港元，其中於截至該日止年度計入綜合損益及其他全面收入表之公平值淨收益為 25,100,000 港元。

管理層已取得外聘獨立估值，以支持管理層之估計。有關估值所依賴之若干主要假設需要管理層作出重大判斷，包括可比較物業之市場單位價值、市值租金及假設物業可按現狀出售。

有關管理層釐定投資物業估值所涉之程序包括：

- 評估獨立估值師之實力、能力及客觀程度；
- 基於吾等對相關行業之知識及吾等內部估值專家之專長，評價所使用方法及所作關鍵假設之合適程度；及
- 抽樣檢查所使用輸入數據之準確性及相關程度。

吾等認為，關鍵假設已獲現時已知證據支持。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

吾等之審計如何處理關鍵審計事項

於聯營公司之投資估值

請參閱綜合財務報表附註19及綜合財務報表附註4之會計政策。

於二零一九年十二月三十一日， 貴集團於聯營公司之投資之賬面值約為206,001,000港元(扣除減值撥備26,121,000港元)。

誠如綜合財務報表附註4所披露，於聯營公司之投資於綜合財務狀況表按成本列賬，其後為確認 貴集團分佔聯營公司之損益及其他全面收入而作出調整(減去個別投資之減值)。因此， 貴集團須於各報告期末評估是否有任何跡象顯示，於聯營公司之投資賬面值可能已減值。就出現上述跡象之該等聯營公司而言， 貴集團對其可收回金額進行減值評估。

有關管理層釐定於聯營公司之投資可收回金額所涉之程序包括：

- 評估管理層就於聯營公司之投資所進行之會計入賬是否適當；
- 了解管理層識別於聯營公司之投資之減值跡象所進行之程序，並評估該程序之成效；
- 倘識別出有減值跡象，則評估從相關聯營公司中各自可收回之金額是否合理，並從管理層取得對該等聯營公司之財務狀況及未來前景之了解；
- 評估管理層於估計可收回金額時使用之主要輸入數據及關鍵假設之合理程度，包括所應用之現金流量預測、增長率及貼現率；並對比現金流量預測與各項支持證據(如經批准之預算)，以及參照聯營公司之未來前景及吾等對其所涉行業及業務之認識，以評估該等預算之合理程度；及
- 對主要輸入數據作出敏感度分析，以評估其對計算該等聯營公司之可收回金額所構成之影響幅度。

吾等認為，管理層對評估聯營公司之可收回金額所作關鍵假設已獲現時已知證據支持。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

吾等之審計如何處理關鍵審計事項

持作出售物業之可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註21及綜合財務報表附註4之會計政策。

吾等將釐定 貴集團持作出售物業之可變現淨值(「可變現淨值」)識別為關鍵審計事項之原因是 貴集團管理層於釐定可變現淨值及估計未來完工成本時涉及重大判斷。

貴集團之持作出售物業按成本與可變現淨值之較低者呈列。於二零一九年十二月三十一日， 貴集團之銷售物業價值843,117,000港元，佔 貴集團總資產約22.5%。

吾等將評估中國內地物業之可變現淨值識別為關鍵審計事項，理由是該等物業佔 貴集團總資產之重大部分，且評估可變現淨值在本質上帶有主觀性，管理層為了估計未來售價及未來建築成本需要作出重大判斷及估計，導致錯誤風險或管理層可能產生之偏見增加。

有關管理層釐定持作出售物業之可變現淨值所涉之程序包括：

- 挑戰管理層於估計可變現淨值所應用之假設及判斷，包括評估管理層之估計之準確度；
- 抽樣評估管理層就發展中物業之未來完工成本所作估計之合理程度，方法為將該估計成本與 貴集團其他類似已竣工物業之實際發展成本以及與相關市場信息進行比較；及
- 抽樣評估管理層所估計之售價是否適當，方法為按房地產現時市況及吾等對 貴集團業務之認識，比較該估計售價與相同項目或可比較物業之近期市價。

吾等認為，關鍵假設已獲現時已知證據支持。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

吾等之審計如何處理關鍵審計事項

按攤銷成本計量之財務資產之預期信貸虧損撥備評估

請參閱綜合財務報表附註 19 及 22 及綜合財務報表附註 4 之會計政策。

於二零一九年十二月三十一日，貿易及其他應收賬款及按金以及應收聯營公司款項分別約為 104,732,000 港元及 54,154,000 港元(二零一八年：7,125,000 港元及零港元)。於截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認貿易及其他應收賬款及按金以及應收聯營公司款項之預期信貸虧損撥備分別約 5,996,000 港元及 9,457,000 港元(二零一八年：無)。

管理層運用判斷以評估預期信貸虧損。與存在已知財政困難之客戶有關之應收賬款或在收回應收賬款方面存在重大疑問之應收賬款乃個別就減值撥備作撥備評估。

預期信貸虧損亦以分組形式按應收賬款之共同信貸風險特徵對餘下應收賬款進行估計，並以整體為基礎評估其可收回之可能性，當中計及客戶性質及賬齡組別並對應收賬款之賬面總值應用預期信貸虧損率。預期信貸虧損率乃按過去三年之過往信貸虧損釐定，並針對現有及前瞻性資料(例如影響客戶清償應收賬款之宏觀經濟因素)作出調整。

有關管理層釐定按攤銷成本計量之財務資產之預期信貸虧損撥備所涉之程序包括：

- 了解並評估 賴集團為管理及監控其信貸風險而實施之關鍵監控措施，並以抽樣基準驗證監控措施之有效性；
- 透過比對相關財務記錄及銀行收據之年結後結算，抽樣檢查貿易應收賬款於二零一九年十二月三十一日之賬齡狀況；
- 查詢管理層有關各項於年末到期之重大貿易應收賬款之狀況，並利用支持證據證明管理層之解釋，例如透過貿易紀錄了解與客戶之間的持續業務關係、檢查與客戶之間的過往及往後結算記錄及其他通信來往；及
- 評估預期信貸虧損撥備方法之適當性，抽樣審查關鍵數據以評估其準確性及完整程度，並挑戰於釐定預期信貸虧損時所使用假設之準確性。

吾等認為，評估按攤銷成本計量之財務資產之減值所用之管理層判斷及假設已獲現時已知證據支持。

獨立核數師報告書

其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括載於年報之所有信息，但不包括綜合財務報表及吾等之核數師報告（「其他信息」）。

吾等對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他信息，吾等亦不對該等其他信息發表任何形式之鑒證結論。

結合吾等對綜合財務報表之審計，吾等之責任為閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中所了解之情況存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於吾等已執行之工作，如果吾等認為其他信息存在重大錯誤陳述，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，擬備真實而中肯之綜合財務報表並對其認為為使綜合財務報表之擬備不存在由於欺騙或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項。除非董事有意將 貴集團清盤或停止營運，或別無其他實際之替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團之財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任

吾等之目標是對綜合財務報表整體是否存在於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括吾等意見之核數師報告。吾等僅向 閣下（作為整體）按照百慕達一九八一年公司法第90條報告，除此之外，報告並無其他目的。吾等概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平之保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行之審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期他們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者，依賴財務報表所作出之經濟決定，則有關之錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計之過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險、設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足及適當之審計憑證，作為吾等意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。

獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任(續)

- 了解與審計相關之內部控制，以設計適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。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注意綜合財務報表中之相關披露。假若有關披露不足，則吾等應當發表非無保留意見。吾等之結論是基於至核數師報告日期止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務信息獲取充足、適當之審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責 貴集團審計之方向、監督及執行。吾等為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等與審核委員會溝通了計劃包括之審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括吾等在審計過程中識別之內部控制之任何重大缺失。

吾等還向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與他們溝通可能合理地被認為會影響吾等獨立性之所有關係及其他事項，以及在適用之情況下，相關之防範措施。

從與審核委員會溝通之事項中，吾等確定哪些事項對本期財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見之情況下，如果合理預期在吾等報告中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，吾等決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告之審計項目董事為郭梓俊。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

郭梓俊

執業證書號碼：P06901

香港，二零二零年四月二十九日

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月
		千港元	千港元
收益	6	44,976	32,787
其他(虧損)／收入淨額	8	(103)	4,235
投資物業之公平值淨(虧損)／收益	18	(25,100)	19,200
僱員成本	9	(15,788)	(5,668)
物業、廠房及設備折舊	16	(998)	(655)
使用權資產折舊	17	(1,475)	—
預期信貸虧損模式下之減值虧損		(15,453)	—
其他經營開支		(29,076)	(10,768)
經營(虧損)／溢利	9	(43,017)	39,131
分佔聯營公司業績	19	(1,789)	—
於聯營公司之投資之減值虧損	19	(26,121)	—
財務成本	10	(23,450)	(18,304)
除稅前(虧損)／溢利		(94,377)	20,827
稅項	13	(410)	(3,486)
年度／期間(虧損)／溢利		(94,787)	17,341
其他全面虧損，扣除稅項			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		(18,227)	(102)
年度／期間其他全面虧損，扣除稅項		(18,227)	(102)
年度／期間全面(虧損)／收入總額		(113,014)	17,239
本公司擁有人應佔年度／期間(虧損)／溢利		(94,787)	17,341
本公司擁有人應佔年度／期間全面(虧損)／收入總額		(113,014)	17,239
每股(虧損)／盈利			
– 基本(港仙)	15	(8.43)	1.54
– 攤薄(港仙)	15	(8.43)	1.53

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
		千港元	千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	2,147	2,855
使用權資產	17	4,384	–
投資物業	18	1,921,600	1,946,700
於聯營公司之投資	19	206,001	–
按公平值計入損益之財務資產	20	31,615	–
遞延稅項資產	28	6,970	–
		2,172,717	1,949,555
流動資產			
可供銷售物業	21	843,117	–
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	22	472,225	7,872
應收聯營公司款項	19	44,697	–
衍生金融工具	26	89	728
可收回稅項		664	250
現金及銀行結餘	23	205,947	1,015,021
		1,566,739	1,023,871
流動負債			
貿易及其他應付賬款、按金及應計開支	24	129,043	8,159
租賃負債	17	1,689	–
銀行及其他借貸	25	591,750	25,710
可換股票據	27	9,845	–
應付稅項	28	3,284	1,417
		735,611	35,286
流動資產淨值			
總資產減流動負債		831,128	988,585
		3,003,845	2,938,140
非流動負債			
其他應付賬款及按金	24	7,494	8,240
租賃負債	17	2,841	–
銀行及其他借貸	25	999,190	814,160
可換股票據	27	–	8,761
遞延稅項負債	28	11,026	10,671
		1,020,551	841,832
資產淨值			
股本及儲備		1,983,294	2,096,308
股本	29	112,502	112,502
儲備	30	1,870,792	1,983,806
權益總額		1,983,294	2,096,308

此等綜合財務報表已獲董事會於二零二零年四月二十九日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

范雪瑞
董事

皮敏捷
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註 30)	匯兌儲備 千港元 (附註 30)	可換股票據 權益儲備 千港元 (附註 30)	股東注資 千港元 (附註 30)	保留溢利 千港元	
於二零一八年四月一日	112,502	168,300	9,628	(18)	5,619	233,606	1,549,432	2,079,069
期間溢利	-	-	-	-	-	-	17,341	17,341
其他全面虧損，扣除所得稅： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(102)	-	-	-	(102)
期間全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(102)	-	-	17,341	17,239
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	112,502	168,300	9,628	(120)	5,619	233,606	1,566,773	2,096,308
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(94,787)	(94,787)
其他全面虧損，扣除所得稅： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(18,227)	-	-	-	(18,227)
年度全面虧損總額	-	-	-	(18,227)	-	-	(94,787)	(113,014)
解散附屬公司後轉撥(附註)	-	-	-	-	-	(233,606)	233,606	-
於二零一九年十二月三十一日	112,502	168,300	9,628	(18,347)	5,619	-	1,705,592	1,983,294

附註：

股東注資指從一名前控股股東吳鎮科先生收購一間間接全資附屬公司Uptodate Management Limited (「Uptodate」)之折讓金額約233,600,000港元之總和。

於報告期間，Uptodate被解散，其應佔股東注資約233,606,000港元獲轉撥至保留溢利。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月
		千港元	千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前(虧損)/溢利		(94,377)	20,827
經下列各項調整：			
物業、廠房及設備折舊	16	998	655
使用權資產折舊	17	1,475	–
出售使用權資產之收益		(10)	–
投資物業之公平值淨虧損/(收益)	18	25,100	(19,200)
利息收入	8	(2,110)	(3,439)
利息開支	10	23,450	18,304
分佔聯營公司業績	19	1,789	–
於聯營公司之投資之減值虧損	19	26,121	–
預期信貸虧損模式下之減值		15,453	–
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損	8	1,730	–
可換股票據之衍生財務資產部分之公平值虧損	8	639	(709)
營運資金變動前之經營現金流量		258	16,438
物業庫存增加		(99,129)	–
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項增加		(187,462)	(5,041)
其他應付賬款、按金及應計開支增加		82,026	585
經營業務(所用)/所產生之現金		(204,307)	11,982
已付利息		(76,804)	(16,866)
已付所得稅		(1,111)	(1,780)
經營業務所用之現金淨額		(282,222)	(6,664)
來自投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(242)	(652)
收購於聯營公司之投資	19	(246,114)	–
授予聯營公司之貸款		(56,549)	–
按公平值計入損益之財務資產之投資		(33,345)	–
收購附屬公司之現金流出淨額	34	(232,777)	–
收購土地之已付按金		(194,010)	–
收購附屬公司之已付按金		(74,572)	–
已收利息		2,110	3,416
投資活動(所用)/所產生之現金淨額		(835,499)	2,764
來自融資活動之現金流量			
新籌措之銀行及其他借貸		544,469	287,000
償還銀行借貸		(67,620)	(17,130)
關連公司墊款		125,795	–
償還應付關連公司款項		(291,943)	–
支付租賃負債		(1,597)	–
融資活動所產生之現金淨額		309,104	269,870
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(808,617)	265,970
年/期初現金及現金等價物		1,015,021	749,153
匯率變動影響		(457)	(102)
年/期末現金及現金等價物	23	205,947	1,015,021

隨附之附註構成此等綜合財務報表之一部分。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

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

本公司乃一間投資控股公司，而本集團之主要業務為物業租賃及物業發展。

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

2. 更改財政年結日

於二零一八年四月，董事會議決自二零一八年十二月三十一日起將本公司財政年結日由三月三十一日更改至十二月三十一日。因此，於上期呈列之綜合財務報表涵蓋二零一八年四月一日至二零一八年十二月三十一日之九個月期間。於綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及相關附註內呈列之金額乃就報告期間而編製，其未必能與上期所示金額作比較。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈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	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第 9 號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第 19 號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第 28 號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期的香港財務報告準則之年度改進

除下文所述者外，於本年度應用之新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本期及上期之財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載之披露資料造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。該準則就承租人引入單一會計模式，規定承租人就所有租約確認使用權資產及租賃負債(惟租期為12個月或更短之租約及低價值資產之租約除外)。出租人之會計規定乃沿用香港會計準則第17號而大致不變。

租賃之定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約賦予在一段時間內使用已識別資產之控制權，以換取代價，該合約即屬租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用已識別資產中獲取絕大部分經濟利益，以及有權主導已識別資產之使用，即代表該客戶獲賦予控制權。本集團已選擇採用簡便實務操作方法，對之前被識別為應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號「確定協議安排是否包含租賃」之租賃合約應用香港財務報告準則第16號，而不會對之前沒有被識別為包含租賃之合約應用此準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團按香港財務報告準則第16號所載之規定，在評估合約是否包含租賃時應用上述定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於首次應用日期二零一九年一月一日確認累計影響。

於二零一九年一月一日，本集團應用香港財務報告準則第16號第C8(b)(ii)段之過渡方法，以等於相關租賃負債之金額確認額外租賃負債及使用權資產。於首次應用日期之任何差額乃於期初保留溢利中確認，就此並無重列比較資料。

當就過渡而應用香港財務報告準則第16號下之經修訂追溯法時，本集團在逐項租賃之基礎上並在與各項租賃合約相關之限度內，對之前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃應用下列簡便實務操作方法：

- i. 就租期於首次應用日期後12個月內到期之租賃選擇不確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 於首次應用日期將初步直接費用排除於使用權資產之計量外；
- iii. 對處於相若經濟環境中就相似類別之相關資產具備相若剩餘期限之租賃組合採用單一貼現率。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

作為承租人(續)

就之前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期採用相關集團實體之增量借貸率。相關集團實體所採用之加權平均增量借貸率介乎4.75%至5.23%。

下表載列於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔與於二零一九年一月一日之租賃負債之對賬。

	於二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	1,419
加：因對現有租賃進行租賃修訂而產生之租賃負債	359
減： 簡便實務操作方法－租期於首次應用日期後十二個月內到期之租賃 於二零一九年一月一日按增量借貸率貼現之影響	(837) (53)
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u>888</u>
分析為	
流動	411
非流動	<u>477</u>
	<u>888</u>

下列調整乃對二零一九年一月一日於綜合財務狀況表內確認之金額作出。未受有關變動影響之項目並不包括在內。

	之前於 二零一八年 十二月三十一日 呈報之賬面值 千港元	根據香港財務 報告準則第16號 經營租約資本化 千港元	呈報之賬面值 千港元
非流動資產			
使用權資產	—	888	888
流動負債			
租賃負債	—	411	411
非流動負債			
租賃負債	—	477	477

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「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下列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 17 號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第 3 號(修訂本)	業務之定義 ²
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或出資 ³
香港會計準則第 1 號及香港會計準則 第 8 號(修訂本)	重大之定義 ⁴
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號(修訂本)	利率基準改革 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 對收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後之業務合併及資產收購有效。

³ 於有待釐定之日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，於二零一八年已頒佈經修訂之財務報告概念框架。其後續修訂本－香港財務報告準則概念框架之提述(修訂本)將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團預計，應用上述所有新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對可見將來之綜合財務報表造成重大影響。

4. 重要會計政策

(i) 合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則(此統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)編製。此外，綜合財務報表包括上市規則及香港公司條例(「公司條例」)所規定之適用披露。

(ii) 編製財務報表之基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法基準而編製，惟於各報告期間結束時按公平值計量之投資物業及按公平值計入損益之財務資產(「按公平值計入損益之財務資產」)除外，詳情於下文會計政策闡述。

歷史成本通常按為換取商品及服務所付代價之公平值計算。

公平值為於計量日期在市場參與者之間在有序交易中出售一項資產而將收取或轉讓一項負債而將支付之價格(無論該價格為直接可觀察或採用另一估值技巧估計而得出)。在估計一項資產或負債之公平值時，本集團於計量日期在為資產或負債定價時考慮該等特徵。於該等綜合財務報表中就計量及／或披露而言之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第 2 號「股份付款」範圍內之股份付款交易、香港會計準則第 17 號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平值有部分類似但並非公平值之計量，如香港會計準則第 2 號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第 36 號「資產減值」之使用價值除外。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(ii) 編製財務報表之基準(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量乃根據公平值計量之輸入數據之可觀察程度及輸入數據對公平值計量整體之重要性而分為第1、2或3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據是於計量日期實體可獲得之活躍市場上相同資產或負債之報價(不作調整)；
- 第2級輸入數據是第1級所包括報價以外，就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第3級輸入數據是就資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

(iii) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及受本公司及其附屬公司所控制之實體之財務報表。當本公司符合以下要素時，本公司即取得控制權：

- 對被投資方具有權力；
- 因參與被投資方業務而收取可變回報或有權享有可變回報；及
- 有能力運用其權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面對被投資方之相關業務作出指令時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，其中包括：

- 本集團所持投票權之規模相對於其他選票持有人所持投票權之規模及分散程度；
- 本集團、其他選票持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 有否任何額外事實及情況，顯示本公司於需要作出決定(包括過往股東大會上之投票模式)時擁有或並無擁有對相關業務作出指令之能力。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(iii) 綜合基準(續)

當本集團取得對一間附屬公司之控制權時，該附屬公司開始綜合入賬，而當本集團喪失對該附屬公司之控制權時，則停止綜合入賬。具體而言，年內所收購或出售之附屬公司之收入及開支自本集團取得控制權日期起計入綜合損益及其他全面收入表，直至本集團不再控制該附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收入之各組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益之結餘出現虧蝕。

如有需要，將會調整附屬公司之財務報表，使其會計政策與本集團會計政策一致。

集團內公司間所有資產及負債、權益、收入、開支及與本集團成員公司間交易相關之現金流量於綜合入賬時全數撇銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

倘本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動並無導致本集團失去對附屬公司之控制權，則會作為權益交易入賬。本集團相關權益組成部分之賬面值(包括儲備及非控股權益)會予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之經調整金額與已付或已收代價之公平值兩者間之任何差額，直接於權益確認並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則收益或虧損於損益確認，並按以下各項之間之差額計算：(i)已收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總和與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之過往賬面值。先前已於其他全面收入中確認而與該附屬公司有關之所有金額乃以猶如本集團已直接出售附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則規定／准許重新分類至損益或轉撥至另一類別之權益)。在失去控制權當日於該前附屬公司保留之任何投資之公平值，會視為根據香港會計準則第39號作為後續會計處理(如適用)而於初步確認時之公平值或於聯營公司或合營公司之投資之初步確認成本。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(iv) 業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併中轉撥之代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團結欠被收購方前擁有人之負債，以及本集團為交換被收購方之控制權而發行之股本權益於收購日期之公平值總和。收購相關成本一般於產生時在損益中確認。

於收購日期，已收購之可識別資產及已承擔之負債乃按其公平值確認，惟下列各項除外：

- 遲延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關之資產或負債乃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」而確認及計量；
- 與被收購方之股份付款安排或就取代被收購方之股份付款安排而訂立之本集團股份付款安排相關之負債或股本工具，乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號「股份付款」計量(見下文會計政策)；及
- 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業務」分類為持作出售之資產(或出售集團)，乃根據該準則計量。
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)之現值確認及計量，猶如所收購之租賃於收購日為新訂租賃，惟(a)租期於收購日期起計12個月內結束；或(b)其相關資產屬於低價值之租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同之金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條款相比屬有利或不利之租賃條款。

商譽乃以所轉撥代價、於被收購方之任何非控股權益之金額及收購方先前於被收購方中持有之股本權益(如有)之公平值總和，超過於收購日期已收購之可識別資產及已承擔之負債淨額之部分計量。倘(經重新評估後)已收購之可識別資產及已承擔之負債於收購日期之淨額，超過所轉撥代價、於被收購方之任何非控股權益之金額及收購方先前於被收購方中持有之權益(如有)之公平值總和，則超出部分即時於損益中確認為議價收購收益。

屬於現時擁有權權益且倘清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額計量。選擇計量基準乃按個別交易為基準。其他類型之非控股權益乃按其公平值予以計量。

倘本集團於業務合併中轉撥之代價包括自或然代價安排導致之資產或負債，則或然代價按其於收購日期之公平值計量，並納入於業務合併中所轉撥代價之一部分。符合資格作出計量期間調整之或然代價之公平值變動，乃作出追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整乃指因於「計量期間」(由收購日期起計不得超過一年)內獲得有關於收購日期已存在之事實及情況之額外資料而產生之調整。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(iv) 業務合併(續)

不符合資格作出計量期間調整之或然代價公平值變動之其後會計處理方法，乃取決於或然代價之分類。被分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其往後結算則於權益內入賬。被分類為資產或負債之或然代價於其後報告日期重新計量公平值，而相應之收益或虧損則於損益確認。

倘業務合併為分階段完成，則本集團先前所持有被收購方之股本權益乃按其收購日期公平值重新計量，而所產生之收益或虧損(如有)則於損益中確認。於收購日期前，因於被收購方之權益(先前已於其他全面收入確認)而產生之金額會重新分類至損益；倘有關權益已出售，則上述會計處理方法乃屬適當。

倘業務合併未能於合併發生之報告期間結束前完成初步入賬，則本集團會呈報尚未完成入賬項目之臨時金額。該等臨時金額乃於計量期間(見上文)內調整，或確認額外資產或負債，以反映所取得於收購日期有關已存在事實及情況(如已知)並會影響於該日期已確認金額之新資料。

(v) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃為撇銷物業及設備項目減其剩餘價值之成本，而按其估計可使用年期以直線法確認。於每個報告期間結束後，會對估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行檢討，而估計任何變動之影響則按前瞻基準入賬。本期間採用之主要年率如下：

租賃裝修	20%或按租賃期限(以較高者為準)
傢具、裝置及設備	20%至25%

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損，乃按出售所得款項與資產賬面值間之差額釐定，並於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(vi) 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或資本升值用途之物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按彼等之公平值計量。本集團所有以經營租賃持有作賺取租金或資本升值用途之物業權益分類及入賬列作投資物業並使用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益及虧損計入其產生期間之損益。

就在建投資物業所產生之建築成本乃資本化作為在建投資物業之賬面值一部分。

投資物業於出售或當該項投資物業永久棄用及預期不會自出售產生未來經濟利益時終止確認。因物業終止確認所產生之任何收益或虧損(按該項資產出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)乃於物業終止確認之期間內計入損益。

(vii) 收購並不構成業務之附屬公司

當本集團收購一組並不構成業務之資產及負債，本集團首先將購買價按其各自之公平值分配至財務資產及財務負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔負債，而餘下之購買價結餘其後按於購買日期之相關公平值，分配至其他個別可識別資產及負債。有關交易並不產生商譽或議價購買收益。

(viii) 於聯營公司之投資

聯營公司為本集團對其具有重大影響力之實體。重大影響力乃指參與被投資方之財務及經營政策決策之權力，但並不控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績及資產與負債乃採用權益會計法計入綜合財務報表。為進行權益入賬而採用之聯營公司財務報表，乃採用與本集團在類似情況下就同類交易及事件所用者一致之會計政策編製。聯營公司之會計政策已作出適當調整，以與本集團所用者相符。根據權益法，於聯營公司之投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並其後作出調整，以確認本集團分佔之聯營公司之損益及其他全面收入。聯營公司資產淨值(損益及其他全面收入除外)之變動均不予以入賬，除非有關變動導致本集團所持擁有權權益出現變動。當本集團分佔一間聯營公司之虧損超出本集團於該聯營公司之權益(包括任何本質上構成本集團於該聯營公司投資淨額一部分之長期權益)，本集團會終止確認其分佔之進一步虧損。本集團僅於招致法定及推定責任或代聯營公司作出付款時確認額外虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(viii) 於聯營公司之投資(續)

自被投資方成為聯營公司當日起，於聯營公司之投資會採用權益法入賬。在收購於聯營公司之投資上，任何超出本集團分佔被投資方可識別資產及負債公平淨值之投資成本乃確認為商譽，並計入投資之賬面值內。倘本集團分佔之可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值高於投資成本，所超出之金額將即時於投資獲收購之期間於損益確認。

本集團評估是否存在客觀證據證明於聯營公司之權益可能已減值。倘存在客觀證據，該項投資(包括商譽)之全部賬面值會根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，方法是將其可收回金額(使用價值與公平值兩者之較高者減出售成本)與其賬面值作比較。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值一部分。有關減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號予以確認，惟以該項投資之可收回金額其後增加為限。

當某集團實體與本集團之聯營公司進行交易時，與聯營公司交易所產生之損益僅在該聯營公司之權益與本集團無關的情況下，方會在本集團之綜合財務報表確認。

(ix) 有形資產之減值虧損

於各報告期間結束時，本集團審閱其具有限可使用年期之有形資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何此等跡象存在，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘未能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可確定合理及貫徹之分配基準，則公司資產亦分配至個別現金產生單位，或以可確定之合理及貫徹分配基準而另行分配至最小現金產生單位組別。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用一個除稅前貼現率貼現至其現值，而有關貼現率乃反映目前市場對貨幣之時間值及估計日後現金流量未經調整之資產特定風險之評估。

倘資產之可收回金額估計少於其賬面值，則該資產之賬面值乃撇減至其可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產之賬面值將增加至其可收回金額之經修訂估計值，惟增加之賬面值不得超過倘資產於以往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值。撥回之減值虧損乃即時於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(x) 可供銷售物業

可供銷售之已竣工物業及發展中物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括土地成本、發展開支、按照本集團會計政策撥充資本之借貸成本，以及其他應佔開支。可變現淨值指可供銷售物業之估計售價，減去所有估計竣工成本及達成有關銷售所需之成本。可供銷售之發展中物業將於竣工時轉撥至持作出售之已竣工物業。可供銷售之發展中物業將於用途改變(以業主開始佔用為憑證)時轉撥至物業、廠房及設備，其中賬面值乃結轉並轉撥至物業、廠房及設備作為成本。

(xi) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款，以及原定到期日為三個月或以下隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之其他短期高流通性投資。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xii) 金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，乃確認財務資產及財務負債。所有財務資產之正常購買或出售乃按交易日基準確認及終止確認。財務資產之正常購買或出售泛指須根據市場規定或慣例所指定之時間內交付財務資產之購買或出售。

財務資產及財務負債初步按公平值計量，惟根據香港財務報告準則第15號初步確認之客戶合約所產生貿易應收賬款除外。收購或發行財務資產及財務負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產或財務負債除外)直接應佔之交易成本於初步確認時計入財務資產或財務負債之公平值或於其中扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本於損益內即時確認。

實際利率法指一種在有關期間內用於計算財務資產或財務負債之攤銷成本以及分配利息收入及利息開支之方法。實際利率指一種於初步確認時可於財務資產或財務負債之預期年限或(如適用)更短期間內，將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率一部分之已付或已收取之全部費用及利率點、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至賬面淨值之利率。

財務資產及股東權利所產生之利息及股息收入於其他收益及其他收入中呈列。

財務資產

財務資產之分類及其後計量

符合以下條件之財務資產其後按攤銷成本計量：

- 財務資產乃以收取合約現金流量為目的之業務模式持有；及
- 根據合約條款於特定日期產生之現金流量乃純粹本金及未償還本金之利息付款。

符合以下條件之財務資產其後按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量：

- 財務資產乃以同時收取合約現金流量及出售為目的之業務模式持有；及
- 根據合約條款於特定日期產生之現金流量乃純粹本金及未償還本金之利息付款。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xii) 金融工具(續)

財務資產(續)

財務資產之分類及其後計量(續)

所有其他財務資產其後按公平值計入損益計量，唯一例外為本集團可於首次應用香港財務報告準則第9號／初步確認財務資產當日作出不可撤回之選擇，於其他全面收入中呈列並非持作交易亦非於業務合併中由收購方認為或然代價(就此應用香港財務報告準則第3號「業務合併」)之股本投資之公平值之其後變動。

財務資產乃於下列情況下分類為持作交易：

- 其被收購之目的是要於近期內變賣；或
- 於初步確認時，其屬於一組由本集團統一管理之已識別金融工具組合之一部分，並於近期擁有實際短期獲利之特點；或
- 其為一種不被指定及並非有效作對沖工具之衍生工具。

此外，本集團可作出不可撤回之指定，倘有關指定可消除或大幅削減會計錯配，其可將必須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入之財務資產，指定為按公平值計入損益計量。

攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之財務資產而言，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃透過對財務資產之賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之財務資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值之財務資產而言，利息收入乃透過對財務資產於下個報告期之攤銷成本應用實際利率而確認。倘已信貸減值之金融工具之信貸風險減低，致使有關財務資產不再出現信貸減值，利息收入乃透過對財務資產於有關資產獲確定不再出現信貸減值後之報告期開始起之賬面總值應用實際利率而確認。

分類為按公平值計入其他全面收入之債務工具

使用實際利率法計算之利息收入所導致債務工具賬面值之其後變動於損益確認。該等債務工具賬面值之所有其他變動於其他全面收入中確認，並於按公平值計入其他全面收入儲備項下累計。減值撥備於損益中確認，並於其他全面收入作出相應調整，而不會減少該等債務工具之賬面值。當終止確認該等債務工具，先前於其他全面收入確認之累計收益或虧損將重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xii) 金融工具(續)

財務資產(續)

財務資產之分類及其後計量(續)

指定為按公允值計入其他全面收入之股本工具

按公允值計入其他全面收入之股本工具投資乃其後按公允值計量，而自公允值變動所產生之收益及虧損於其他全面收入中確認，並於按公允值計入其他全面收入儲備中累計；毋須予以減值。有關累計收益或虧損不會於出售股本投資後重新分類至損益，且將轉撥至保留溢利。

當本集團收取股息之權利獲確立，該等股本工具投資之股息將於損益內確認，除非有關股息明顯屬於就該投資收回之部分成本。股息計入損益內之其他收入項目。

按公允值計入損益之財務資產

不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收入計量之條件或不符合指定為按公允值計入其他全面收入之條件之財務資產乃按公允值計入損益計量。

按公允值計入損益之財務資產於各報告期間結束時按公允值計量，而任何公允值收益或虧損乃於損益中確認。於損益中確認之淨收益或淨虧損並不包括從財務資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及其他收入」項目內。

財務資產減值

本集團按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式對根據香港財務報告準則第9號須予減值之財務資產(包括貿易應收賬款、按金、貸款及其他應收賬款、應收聯營公司款項以及現金及銀行結餘)進行減值評估。預期信貸虧損金額乃於各報告日期更新，以反映自初步確認以來之信貸風險變動。

存續期預期信貸虧損指於相關工具之預計年期內所有可能發生之違約事件所將產生之預期信貸虧損。反之，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件所將產生之部分存續期預期信貸虧損。評估乃按本集團過往信貸虧損經驗進行，並就與債務人、整體經濟情況以及對於報告日期之當前情況及預測之未來情況兩者所作之評估有關之特定因素作出調整。

本集團必然就貿易應收賬款確認存續期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損乃就大額應收賬款個別予以評估。

就所有其他工具而言，本集團計量之虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非自初步確認起信貸風險顯著增加，則本集團將確認存續期預期信貸虧損。對於應否確認存續期預期信貸虧損，有關評估乃基於自初步確認起發生違約之可能性或風險大幅增加。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xii) 金融工具(續)

信貸風險顯著增加

在評估自初步確認以來金融工具之信貸風險有否顯著增加時，本集團將金融工具於報告日期發生違約之風險與金融工具於初步確認日期發生違約之風險進行比較。在進行該評估時，本集團同時考慮合理及有理據支持之定量及定性資料，包括無需付出過度成本或精力就可取得之過往經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否自初步確認起顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信貸評級實際上或預期將顯著惡化；
- 針對某一金融工具之外部市場指標顯示信貸風險顯著惡化，如信貸息差之顯著增加，債務人之信貸違約掉期價格，或財務資產之公平值低於其攤銷成本之時間長或幅度；
- 商業、財務或經濟狀況現時或預測會出現不利變動，而有關變動預期會導致債務人履行其債務責任之能力顯著下降；
- 債務人之經營業績實際上或預期會顯著惡化；同一債務人之其他金融工具之信貸風險亦顯著增加；
- 債務人所處之監管、經濟或技術環境實際上或預期會出現重大不利變動，而有關變動導致債務人履行其債務責任之能力顯著下降。

無論上述評估結果如何，倘合約付款逾期超過30日，本集團將假定財務資產之信貸風險自初步確認起顯著增加，除非本集團擁有合理及有理據支持之資料證明事實並非如此。

本集團定期監察就確定信貸風險曾否顯著增加所用標準之成效，並視適當情況修訂有關標準，以確保其能夠於款項逾期前發現信貸風險顯著增加。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xii) 金融工具(續)

違約之定義

基於過往經驗顯示，應收賬款一般在符合以下任何一項條件時將無法收回，本集團認為，就內部信貸風險管理而言，以下條件構成違約事件。

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部生成或從外部來源所得之資料顯示，債務人不大可能向債權人(包括本集團)支付全數款項(在不計及本集團所持之任何抵押品下)。

無論上述分析結果如何，倘財務資產逾期超過一年，本集團將視作已發生違約，除非本集團擁有合理及有理據支持之資料證明較寬鬆之違約標準更為適用，則當別論。

信貸減值之財務資產

當一項或多項對財務資產之估計未來現金流量造成負面影響之事件發生時，即代表財務資產已「信貸減值」。

信貸減值之證據包括涉及以下事件之可觀察數據：

- (a) 借款人或發行人出現重大財政困難；
- (b) 違反合約，例如發生拖欠或逾期之情況；
- (c) 向借款人作出貸款之貸款人出於與借款人財政困難有關之經濟或合約考慮，給予借款人在其他情況下不會作出之讓步；
- (d) 因財政困難而導致抵押品失去活躍市場；或
- (e) 以大幅折扣購買財務資產，反映出現信貸虧損之事實。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xii) 金融工具(續)

撇銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財政困難，且並無實際收回款項之可能時(例如交易對手被清盤或進入破產程序)，本集團會撇銷財務資產。經考慮在適當情況下之法律意見，已撇銷之財務資產可能仍可於本集團之收回程序下被強制執行。所收回之任何款項於損益內確認。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量可計算出違約概率、違約損失率(即違約時之虧損大小)及違約風險敞口。違約概率及違約損失率之評估乃基於上述經前瞻性資料調整之過往數據。至於違約風險敞口，就財務資產而言，其於資產於報告日期之賬面總值中反映；就財務擔保合約而言，風險敞口包括於報告日期已提取之金額，連同任何預計將於未來違約日期(根據歷史趨勢、本集團對債務人之個別未來融資需求之理解，以及其他相關前瞻性資料釐定)前提取之額外金額。

財務資產之預期信貸虧損按根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期可收取之所有現金流量之間的差額估算，並按於初步確認時釐定之原定實際利率貼現。

就財務擔保合約而言，由於本集團根據所擔保工具之條款僅須於債務人違約時作出付款，故有關之預期虧損撥備相當於償還持有人所產生信貸虧損之預期付款，減本集團預期自持有人、債務人或任何其他方收取之任何金額。

倘按集體基準計量存續期預期信貸虧損，以處理於個別工具層面出現信貸風險顯著上升之證據尚未獲得之情況，金融工具乃按以下基準分組：

- 金融工具之性質(即本集團之貿易及其他應收賬款各自作為單獨組別評估)；
- 逾期情況；
- 債務人之性質、規模及從事行業；
- 應收融資租賃款項之抵押品之性質；及
- 可用之外部信貸評級。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xii) 金融工具(續)

預期信貸虧損之計量及確認(續)

管理層定期檢討分組方法，以確保各單獨組別之組成項目繼續具有相似之信貸風險特徵。

利息收入按財務資產之賬面總值計算，惟已信貸減值之財務資產除外，在此情況下，利息收入按財務資產之攢銷成本計算。

倘本集團已於前一個報告期間計量一項金融工具之虧損撥備為相等於存續期預期信貸虧損金額，但於當前報告日期確定其不再符合存續期預期信貸虧損之條件，則本集團於當前報告日期將計量虧損撥備為相等於12個月預期信貸虧損金額。

對於無法確定實際利率之財務擔保合約之預期信貸虧損，本集團將應用一個可反映目前市場對金錢之時間價值之評估以及現金流量之特定風險(有關風險僅在通過調整所貼現之現金短欠之範圍內才予以考慮)的貼現率。

就財務擔保合約而言，虧損撥備乃按照香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額，與初步確認之金額減去(如適用)在擔保期內確認之累計收入金額之間的較高者確認。

本集團通過調整金融工具之賬面值於損益內確認所有金融工具之減值收益或虧損，惟貿易應收賬款乃透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

於綜合財務狀況表內呈列預期信貸虧損撥備

預期信貸虧損之虧損撥備於綜合財務狀況表內呈列如下：

- (a) 就按攢銷成本計量之財務資產而言，預期信貸虧損之虧損撥備於合併財務狀況表內呈列為扣除自資產之賬面總值；
- (b) 就按公平值計入其他全面收入之股本工具而言，由於賬面值為公平值，故概無於綜合財務狀況表內確認虧損撥備。然而，虧損撥備乃入賬列作按公平值計入其他全面收入儲備內之重估金額部分。

終止確認財務資產

本集團僅於自資產獲得現金流之合約權利屆滿，或當其將財務資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，方會終止確認該項財務資產。

終止確認財務資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價和已於其他全面收入確認並於權益累計之累計收益或虧損兩者之總和之間的差額乃於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xii) 金融工具(續)

財務負債及股本

分類為債務或股本

本集團發行之財務負債及股本工具乃根據合約安排之內容及財務負債與股本工具之定義分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具乃任何一種用作證明實體經扣除所有負債後剩餘之資產權益之合約。本集團發行之股本工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

財務負債

所有財務負債乃其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本計量之財務負債

財務負債(包括貿易及其他應付賬款、銀行及其他借貸、應付可換股票據及租賃負債)乃其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算財務負債之攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為於初步確認時在財務負債之預計年期或(倘適用)較短期間內將估計未來現金付款準確貼現至賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

終止確認財務負債

本集團僅於其責任獲免除、取消或屆滿時，方會終止確認財務負債。已終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價之間的差額乃於損益內確認。

財務負債之非重大修改

就不會引發終止確認之財務負債之非重大修改而言，相關財務負債之賬面值將按經修改合約現金流量之現值計算，並以財務負債原實際利率貼現。所產生交易成本或費用乃調整至經修改財務負債之賬面值，並於餘下年期予以攤銷。任何對財務負債賬面值作出之調整均於修改日期於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xiii) 租賃(按附註3之過渡條文應用香港財務報告準則第16號)

租賃之定義

倘合約賦予在一段時間內使用已識別資產之控制權，以換取代價，該合約即屬租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂或自業務合併中產生之合約而言，本集團按香港財務報告準則第16號項下之定義，於開始日、修訂日或收購日(視情況)評估合約是否屬租賃或包含租賃。除非其後變更合約之條款及條件，否則有關合約不會予以重新評估。

本集團作為承租人(按附註3之過渡條文應用香港財務報告準則第16號)

將代價分配至合約之各部分

就含有租賃部分以及一項或多項額外的租賃或非租賃部分之合約而言，本集團以租賃部分之相對單獨價格以及非租賃部分之總計單獨價格為基礎，將合約之代價分配至各項租賃部分，除非無法可靠作出有關分配，則作別論，此包括就收購物業之擁有權權益所訂之合約，其當中擁有租賃土地與非租賃樓宇部分。

本集團亦應用簡便實務方法，不將非租賃部分從租賃部分抽離，而是將租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

短期租賃及低價值資產之租賃

本集團就租期自開始日期起計為12個月或更短，且並無購買選擇權之辦公室租約應用短期租賃免確認之豁免。本集團亦對低價值資產之租賃應用免確認豁免。短期租賃及低價值資產之租賃之租賃付款乃於租賃年期內按直線法(或另一系統化基準)確認為開支。

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團所招致之任何初步直接成本；及
- 本集團於拆解及移除相關資產、復原其所在之場地或將相關資產復原至租賃條款及條件所規定之狀態而將予招致之估計成本。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xiii) 租賃(按附註3之過渡條文應用香港財務報告準則第16號)(續)

使用權資產(續)

除分類為投資物業之使用權資產按公平值模式計量外，其他使用權資產乃按成本計量，扣除任何累計折舊及減值虧損，以及就任何重新計量之租賃負債作出調整。

就本集團於租期結束時可合理肯定會取得當中相關租賃資產之擁有權之使用權資產而言，其於開始日期起至使用年期結束之期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線法於其估計使用年期內或租期內(以期限較短者為準)計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表呈列不符合投資物業定義之使用權資產為單獨項目。

可退回之租務按金

已付之可退回租務按金乃根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬及初步按公平值計量。於初步確認時就公平值所作之調整乃視為額外之租賃付款，並計入使用權資產之成本內。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付租賃付款之現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款之現值時，倘租賃內之隱含利率難以輕易釐定，本集團將採用於租賃開始日期之增量借貸率。

納入租賃負債之計量中的租賃付款包括：

- 固定租賃付款(包括本質上屬固定之付款)，減任何已收租賃優惠；
- 取決於指數或利率之浮動租賃付款，初步採用於開始日期之指數或利率計量；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付之金額；
- 購買選擇權之行使價(倘承租人可合理肯定會行使該選擇權)；及
- 終止租賃之罰金(倘從租期中反映已行使選擇權終止該租賃)。

於開始日期後，租賃負債乃基於利息增加及租賃付款作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xiii) 租賃(按附註3之過渡條文應用香港財務報告準則第16號)(續)

租賃負債(續)

每當出現下列情況，本集團將重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有變或就行使購買選擇權所作之評估有變，在此情況下，相關租賃負債透過採用於重新評估當日之經修訂貼現率對經修訂租賃付款作出貼現以重新計量。
- 租賃付款基於市場租金收費有變而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過採用初步貼現率對經修訂租賃付款作出貼現以重新計量。

租賃負債於綜合財務狀況表單獨呈列。

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團會將租賃之修訂列作單獨租賃入賬：

- 該項修訂擴大租賃範圍，新增一項或多項相關資產之使用權利；及
- 租賃之代價增加，且金額相當於擴大範圍所對應之單獨價格以及為反映合約之個別情況而對該項單獨價格作出之任何適當調整。

就並未列作一項單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團基於經修訂租賃之租期透過採用於該項修訂之生效日期之經修訂貼現率對經修訂租賃付款作出貼現以重新計量租賃負債。

本集團透過對相關使用權資產作出相應調整以將重新計量之租賃負債入賬。倘經修訂合約含有租賃部分以及一項或多項額外的租賃或非租賃部分，本集團將以租賃部分之相對單獨價格以及非租賃部分之總計單獨價格為基礎，將經修訂合約之代價分配至各項租賃部分。

凡租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報撥歸承租人之租約均分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

經營租金付款乃於租約年期內按直線法確認為開支，除非另有系統化基準更能代表租賃資產之經濟利益被耗用之時間模式，則作別論。經營租約產生之或然租金於其產生期間確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xiii) 租賃(按附註3之過渡條文應用香港財務報告準則第16號)(續)

租賃修訂(續)

倘於訂立經營租約時獲得租金優惠，該等優惠將確認為負債。優惠之總利益按直線法確認為租金開支減少，除非另有系統化基準更能代表租賃資產之經濟利益被耗用之時間模式，則作別論。

於各報告期間結束時，本集團會審閱其具有限可使用年期之使用權資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘有任何此等跡象存在，則相關資產之可收回金額將予以估計，以釐定減值虧損(如有)之程度。

使用權資產之可收回金額乃個別估計。倘未能估計個別資產之可收回金額，本集團將估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

此外，本集團會評估是否有跡象顯示公司資產可能已減值。倘存在有關跡象，公司資產亦將於能找到合理一致之分配基準時，分配至個別現金產生單位，否則，公司資產將分配至能找到合理一致之分配基準之現金產生單位之最小組別。

本集團作為承租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。凡租賃條款表明租賃擁有權之絕大部分風險及回報已予轉讓，該項合約將分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人之款項乃於開始日期確認為應收賬款，金額相等於本集團對租賃所作之投資淨額，採用相關租賃之隱含利率計量。初步直接成本(由製造商或代理商承租人產生者除外)乃計入初步計量之租賃投資淨額。利息收入乃分配至會計期間，以反映本集團就有關租賃未作出之投資淨額之固定及持續的回報率。

經營租賃之租金收入乃於相關租約之年期內按直線法於損益確認。於協商及安排經營租賃時所產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，而除非為根據公平值模式計量之投資物業，該等成本於租期內按直線法確認為開支。

本集團日常業務過程中產生之租金收入乃呈列為收益。

將代價分配至合約之各部分

當合約包含租賃及非租賃部分，本集團應用香港財務報告準則第15號而將合約代價分配至各部分。非租賃部分基於其相對單獨售價而從租賃部分中抽離。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xiii) 租賃(按附註3之過渡條文應用香港財務報告準則第16號)(續)

可退回之租務按金

已收之可退回租務按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬及初步按公平值計量。於初步確認時就公平值所作之調整乃視為承租人額外之租賃付款。

租賃修訂

本集團自有關修訂生效日期起將經營租賃之修訂入賬列作新租賃，並視任何與原租賃有關之預付或累計租賃付款為新租賃之租賃付款之一部分。

本集團作為出租人(於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號前)

經營租賃之租金收入乃於相關租賃之租期內按直線法於綜合損益及其他全面收入表中確認。

經營租金付款乃於租約年期內按直線法確認為開支，除非另有一個系統性基準更能代表租賃資產之經濟利益被耗用之時間模式，則作別論。經營租約產生之或然租金於其產生期間確認為開支。

倘於訂立經營租約時獲得租金優惠，該等優惠將確認為負債。優惠之總利益按直線法確認為租金開支減少，除非另有一個系統性基準更能代表租賃資產之經濟利益被耗用之時間模式，則作別論。

(xiv) 退休福利成本

界定供款退休福利計劃之供款乃於僱員提供服務，使其有權享有供款時確認為開支。向強制性公積金計劃及國家管理的退休福利計劃作出之供款乃作為界定供款計劃之供款處理，就此，本集團在該等公積金及國家計劃下之責任等同於在界定供款退休福利計劃中所產生者。

(xv) 短期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時將予支付之福利之未貼現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非香港財務報告準則另有規定或允許將該福利計入資產成本，則作別論。

僱員之累計福利(如工資及薪金、年假及病假)於扣除任何已付金額後乃確認負債。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xvi) 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按於有關交易日期之現行匯率確認。於各報告期間結束時，以外幣計值之貨幣項目乃按該日期之現行匯率重新換算。按公平值列賬而以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣按過往成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

貨幣項目所產生之匯兌差額於其產生期間於損益中確認，惟該等並無計劃或不大可能結算(因此構成海外業務淨投資之一部分)之應收或應付海外業務之貨幣項目之匯兌差額除外，有關匯兌差額初步於其他全面收入確認，並於償還貨幣項目時從權益重新分類至損益。

為方便綜合財務報表之呈列，本集團海外業務之資產及負債按於各報告期間結束時之當前匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)。收入及開支項目按當期之平均匯率換算，除非期內之匯率出現大幅波動，則在此情況下會使用交易當日之匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)會於其他全面收入確認，並於權益之匯兌儲備項下累計。

(xvii) 撥備

倘本集團現時須就已發生之事件承擔法律或推定責任，而本集團可能將須履行該責任，且能夠可靠估計責任之金額，則確認撥備。

已確認為撥備之金額為計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期間結束時履行現有責任所需代價之最佳估計。倘撥備以估計用作履行現有責任之現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣時間值有重大影響)。

倘結算撥備所需之部分或全部經濟利益預計將自第三方收回，且幾乎肯定所取得之償付金額及應收賬款之金額能夠可靠計量，則應收賬款乃確認為資產。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xviii) 或然負債

或然負債指一項因已發生事件而可能引致之責任，而其存在與否僅取決於日後是否發生一件或以上並非完全受本集團控制之不確定事件而定。或然負債亦可能是由於已發生事件引致之現時責任，但由於可能不會出現經濟資源流出，或承擔金額不能可靠計量而未有確認。

或然負債不予確認，但會於財務報表中披露。當經濟資源流出之可能性改變而可能導致資源流出時，或然負債將確認為撥備。

(xix) 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期稅項

即期應付稅項乃按本期間應課稅溢利計算。由於其他年度之應課稅或可扣減之收入或開支項目以及毋須課稅或不可扣減之項目，故應課稅溢利與綜合損益及其他全面收入表所呈報之「除稅前(虧損)/溢利」不同。本集團之即期稅項負債乃按報告期間結束時已實施或實際實施之稅率計算。

遞延稅項為於綜合財務報表內資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基之差額。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則以所有可扣稅暫時差額確認，惟以可動用有關可扣稅暫時差額抵扣之應課稅溢利者為限。倘初步確認交易之其他資產及負債(於業務合併除外)時產生之暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利時，則遞延稅項之資產及負債不予確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xix) 稅項(續)

遞延稅項

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時差額確認，惟本集團能夠控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回者則除外。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產，僅在可能產生足夠應課稅溢利以動用暫時差額之利益，並預期在可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期間結束時進行檢討，並撇減至不再可能具備足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產者為限。

遞延稅項資產及負債乃按償付負債或變現資產之期間內預期適用之稅率(根據報告期間結束時已實施或實際實施之稅率(及稅法))計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團所預期方式於報告期間結束時收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

就採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產之計量而言，該等物業之賬面值乃假定為可透過出售而悉數收回，除非此假定被推翻則作別論。倘投資物業為可予折舊，且以乃旨在隨時間過去而非透過出售以消耗該投資物業內含之絕大部分經濟利益之商業模式持有，則此項假定即被推翻。倘假定被推翻，該等投資物業之遞延稅項將按上述香港會計準則第12號「所得稅」所載之一般性原則計量(即根據物業之預期收回方式計量)。

就稅務減免歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團對使用權資產及租賃負債分開應用香港會計準則第12號「所得稅」之規定。由於已應用免初步確認之豁免，故與使用權資產及租賃負債有關之暫時差額並無於初步確認時及租期內確認。

本期間之即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益中確認，除非該等稅項與於其他全面收入或直接於權益中確認之項目有關，於此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。就對業務合併進行初步會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

(xx) 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產所直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本，直至資產大致已準備作擬定用途或出售為止，而該等資產須花費大量時間以準備作擬定用途或出售。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xx) 借貸成本(續)

就合資格資產作出開支之前以特定借貸進行暫時性投資所賺取之投資收入乃自符合資本化條件之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生之期間內於損益中確認。

(xxi) 關連人士

關連人士為與編製財務報表之實體有關之人士或實體：

(i) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (a) 控制或共同控制本集團；
- (b) 對本集團有重大影響力；或
- (c) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。

(ii) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- (a) 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)。
- (b) 一個實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (c) 兩個實體均為同一第三方之合營公司。
- (d) 一個實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (e) 該實體為本集團或與本集團有關之實體就僱員利益而設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，則提供資助之僱主亦與本集團有關。
- (f) 該實體由(i)所定義之人士控制或共同控制。
- (g) (i)(a)所定義之人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員。
- (h) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向本集團或本集團之母公司提供主要管理層服務。

關連人士之間所進行之資源或責任轉移交易乃被視為關連人士交易。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xxii) 分部報告

經營分部及綜合財務報表內報告之各項分部項目之金額，乃取自定期向本集團主要營運決策者提供之財務資料，有關資料之目的為按本集團之不同業務類別及業務地域分配資源及評估表現。

個別重大經營分部在進行財務報告時並不會合併呈列，除非有關分部擁有類似之經濟特點，並於產品及服務之性質、生產過程之性質、客戶之分類或級別、分銷產品或提供服務所用之方法，以及監管環境之性質類似。個別而言並非重大之經營分部倘若彼此間符合大部分上述條件，將可合併呈列。

(xxiii) 來自客戶合約之收益

根據香港財務報告準則第15號，本集團當(或隨著)滿足履約責任而確認收益，滿足履約責任之意思為特定履約責任下之相關商品或服務之「控制權」轉移至客戶。

履約責任指一項明確商品或服務(或一籃子商品或服務)或一系列大致相同的明確商品或服務。

控制權隨時轉移，而倘滿足以下任何一項標準，則參照相關履約責任達致完全滿足之進展情況，而隨時確認收益：

- 隨著本集團履約，客戶同時取得及耗用本集團履約所帶來之利益；
- 本集團之履約可創造或強化資產，該資產隨著本集團履約而由客戶控制；或
- 本集團之履約並未創造出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擁有可強制執行之權利。

否則，收益於客戶獲得明確商品或服務之控制權時之一個時間點確認。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或代價金額到期)，而須轉讓商品或服務予客戶之責任。

與同一合約有關之合約負債乃按淨額基準入賬及呈列。

對於包含一項以上履約責任之合約，本集團以相對單獨售價基準將交易價格分配至各項履約責任。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(xxiii) 來自客戶合約之收益(續)

隨時間確認收益：計量履約責任達致完全滿足之進展情況

產出法

完全滿足履約責任之進展情況按產出法計量，即以直接計量迄今已轉讓予客戶之商品或服務之價值相對合約項下之餘下承諾商品或服務之價值為基礎而確認收益，此最能反映本集團轉移商品或服務之控制權之履約情況。

本集團從下列主要來源確認收益，其隨著工作之履行而於服務合約之年期內確認：

提供物業項目管理服務。

經營租賃之租金收入於相關租賃年期內按直線法確認。

(xxiv) 其他收入

當經濟利益可能流入本集團，且收入數額能可靠地計量時，本集團便會確認財務資產之利息收入。財務資產之利息收入按時間基準累計，並參考未償還本金及適用實際利率釐定(適用利率即可將財務資產於預計年期內估計未來現金收入準確貼現至該資產於初始確認時之賬面淨值之利率)。

5. 估計不明朗因素之主要來源

以下為很大機會導致下一個財政年度之資產及負債賬面值作出大幅度調整而與未來相關之主要假設以及估計不明朗因素之其他主要來源。

(a) 物業、廠房及設備之可使用年期

本集團之管理層會釐定其物業、廠房及設備之估計可用年期及相關折舊開支。此估計乃基於以往對性質及功能相近之物業、廠房及設備之實際可用年期之經驗而作出。技術創新及競爭對手因應嚴峻行業週期而採取之行動可能使估計有重大改變。倘可使用年期少於先前所估計之年期，則管理層將增加折舊開支或將已棄置或出售而技術上屬陳舊或非策略之資產予以撇銷或撇減。

(b) 貿易及其他應收賬款以及按金之估值減值

財務資產之虧損撥備乃基於與違約風險及預期虧損率有關之假設作出。本集團依據本集團過往歷史、現時市況及於各報告期末之前瞻性估計而通過運用判斷作出該等假設，並選擇計算減值所用之輸入數據。所用之關鍵假設及輸入數據之詳情於附註41(i)披露。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 估計不明朗因素之主要來源(續)

(c) 資產減值評估

管理層定期檢討各項資產(包括物業、廠房及設備以及使用權資產)可能之減值或先前確認減值之撥回。資產之可收回數額按資產賬面值與其公平值減出售成本之差額計算。倘管理層認為該等資產將減值或不再減值，則該減值或先前確認之減值撥回按資產賬面值超出該等資產估計公平值減出售成本之差額計算。管理層於進行公平值分析時乃以不同假設及估計為基準。

(d) 投資物業之公平值

誠如附註 18 所載，投資物業已於二零一九年十二月三十一日由獨立專業估值師行按公開市值及現有用途基準重新估值。有關估值乃根據若干假設作出，而有關假設涉及不明朗因素，故可能與實際結果大為不同。於作出判斷時，本集團考慮類似物業於活躍市場之現行價格資料，並運用主要根據各報告期間之當前市況作出之假設。

在欠缺類似物業於活躍市場之現行價格之情況下，本集團會考慮來自多個來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地區(或受限於不同租約或其他合約)之物業於活躍市場之現行價格，並經調整以反映其不同之處；及
- (b) 類似物業於較不活躍市場之近期價格，並經調整以反映該等價格自進行交易日期以來經濟狀況之任何變動；及根據可靠未來現金流量估計得出之貼現現金流量預測，有關未來現金流量估計乃由任何現有租約及其他合約所支持，並於可能情況下由外在證據(如地區及狀況相同之類似物業之現行市場租金)所支持，並運用貼現率以反映市場目前對現金流量金額及時間值等不明朗因素之評估。

本集團估計公平值所用主要假設包括該等與地區及狀況相同之類似物業之現行市場租金有關之資料、適用貼現率、預期未來市場租金及未來維修成本。

(e) 衍生金融工具及其他金融工具之公平值

誠如附註 26 所闡釋，董事運用彼等之判斷就並無於活躍市場報價之金融工具選擇適合之估值方法，並應用市場從業者普遍採用之估值方法。就衍生金融工具而言，假設乃按就工具之特定功能調整後之市場報價而作出。其他金融工具乃根據由(如可能)可觀察市價或比率所支持之假設按貼現現金流量分析進行估值。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 估計不明朗因素之主要來源(續)

(f) 於聯營公司之權益之估計減值測試

倘有狀況顯示一項非流動資產之賬面值可能無法收回，該項資產將會被視為「減值」，並可能根據香港會計準則第36號「資產減值」確認減值虧損，該項非流動資產之賬面值將予定期檢查，以評估可收回金額是否跌至低於其賬面值。一旦有事情發生或情況改變顯示該等資產所錄得之賬面值可能無法收回，將對該等資產進行減值測試。當發生價值下跌之情況，賬面值將削減至可收回金額。可收回金額乃以淨出售價格與使用價值兩者之較高者釐定。由於不能隨時就本集團資產獲得市場報價，故難以準確估計出售價格。釐定使用價值時，需要將資產所產生之預期現金流量貼現至其現值，此涉及在銷售規模、售價及經營成本金額上運用重大判斷。本集團將使用一切可獲得之信息，來釐定可收回金額是否被合理估計，包括建基於合理及支持性假設上之估計以及對銷售量、售價及經營成本金額所作之預測。

(g) 發展中物業之估計可變現淨值

釐定本集團之發展中物業是否需要撥備時，本集團會考慮目前市場狀況及估計可變現淨值(即作為日常業務用途之估計售價減估計完工成本及估計需支付以完成銷售之成本)。倘基於市場狀況之改變及／或預算發展成本有重大變動，致使發展中物業之估計或實際可變現淨值少於預期，則可能須就減值虧損作出重大撥備。於二零一九年十二月三十一日，發展中物業之賬面值為819,203,000港元(二零一八年：無)。

(h) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納香港及中國之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。眾多交易及計算均未能於日常業務過程中釐定最終稅項。倘若有關事宜之最終稅項開支與初步記錄之金額有別，則有關差額將影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 收益

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元
香港之投資物業之租金收入總額	39,179	28,955
中國之物業項目管理服務收入(根據香港財務報告準則第15號隨時間確認)	5,797	3,832
	44,976	32,787

7. 分部資料

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

本集團根據香港財務報告準則第8號之經營及可報告分部如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

分部收益及業績

以下是本集團按可報告分部劃分之收益及業績之分析：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	管理服務 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
其他收益來源				
– 租金收入	39,179	–	–	39,179
來自客戶合約之收益				
– 隨時間確認	–	5,797	–	5,797
分部收益	39,179	5,797	–	44,976
分部業績	32,541	2,118	(16,877)	17,782
其他虧損淨額				
企業及其他未分配開支				(103)
投資物業之公平值淨虧損				(35,596)
分佔聯營公司業績				(25,100)
於聯營公司之投資之減值虧損				(1,789)
財務成本				(26,121)
				(23,450)
除稅前虧損				(94,377)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

	物業投資 千港元	物業項目 管理服務 千港元	總計 千港元
其他收益來源			
– 租金收入	28,955	–	28,955
來自客戶合約之收益			
– 隨時間確認	–	3,832	3,832
分部收益	28,955	3,832	32,787
分部業績	26,255	2,482	28,737
其他收入			4,235
企業及其他未分配開支			(13,041)
投資物業之公平值淨收益			19,200
財務成本			(18,304)
除稅前溢利			20,827

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

上文所報之收益為來自外部客戶之收益。於報告年度／期間概無分部間銷售。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

分部資產及負債

以下是本集團按可報告經營分部劃分之資產及負債之分析：

於二零一九年十二月三十一日

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	物業項目 管理服務 千港元	總計 千港元
分部資產	1,984,338	1,264,232	4,666	3,253,236
未分配				<u>486,220</u>
綜合資產				<u>3,739,456</u>
分部負債	28,148	619,374	-	647,522
未分配				<u>1,108,640</u>
綜合負債				<u>1,756,162</u>

於二零一八年十二月三十一日

	物業投資 千港元	物業項目 管理服務 千港元	總計 千港元
分部資產	1,977,990	12,977	1,990,967
未分配			<u>982,459</u>
綜合資產			<u>2,973,426</u>
分部負債	865,337	797	866,134
未分配			<u>10,984</u>
綜合負債			<u>877,118</u>

為方便監察分部表現及調配各分部間之資源：

- 除若干物業、廠房及設備，若干使用權資產，於聯營公司之投資，若干其他應收賬款、按金及預付款項，按公允值計入損益之財務資產，應收聯營公司款項，衍生金融工具以及現金及銀行結餘外，所有資產均分配至經營分部。
- 除若干其他應付賬款及應計開支，若干租賃負債，若干應付稅項，可換股票據及其應付利息，若干遞延稅項負債以及銀行借貸及若干其他借貸外，所有負債均分配至經營分部。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

其他分部資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	物業項目 管理服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
投資物業之公平值淨虧損	(25,100)	-	-	-	(25,100)
可換股票據之衍生財務資產部分之公平值虧損	-	-	-	(639)	(639)
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損	-	-	-	(1,730)	(1,730)
添置非流動資產	200	3	-	4,130	4,333
物業、廠房及設備折舊	(924)	(14)	(11)	(49)	(998)
使用權資產折舊	-	(378)	(241)	(856)	(1,475)
預期信貸虧損模式下之減值虧損	-	(2,616)	(22)	(12,815)	(15,453)

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

	物業投資 千港元	物業項目 管理服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
投資物業之公平值淨收益	19,200	-	-	19,200
可換股票據之衍生財務資產部分之公平值收益	-	-	709	709
添置非流動資產	507	52	93	652
物業、廠房及設備折舊	(631)	(1)	(23)	(655)

地區資料

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

香港 中國	來自外部客戶之收益	
	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月
	千港元	千港元
香港	39,179	28,955
中國	5,797	3,832
	44,976	32,787

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

地區資料(續)

	非流動資產	
	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	千港元	千港元
香港	1,927,089	1,949,504
中國	<u>245,628</u>	51
	<hr/> 2,172,717	<hr/> 1,949,555

有關主要客戶之資料

於報告年度／期間概無客戶個別貢獻收益 10% 以上。

8. 其他(虧損)／收入淨額

	截至二零一九年 十二月三十一日	截至二零一八年 十二月三十一日
	止年度	止九個月
	千港元	千港元
銀行利息收入	2,110	3,439
可換股票據之衍生財務資產部分之公平值(虧損)／收益(附註 27)	(639)	709
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損(附註 20)	<u>(1,730)</u>	—
匯兌收益淨額	—	87
雜項收入	<u>156</u>	—
	<hr/> (103)	<hr/> 4,235

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

9. 經營(虧損)／溢利

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月
	千港元	千港元
經營(虧損)／溢利已扣除／(計入)下列各項：		
董事酬金(附註 11)	2,380	962
其他僱員成本：		
薪金及津貼	11,620	4,318
退休福利計劃供款	146	83
社會保障供款	1,333	224
其他實物福利	309	81
	<u>13,408</u>	<u>4,706</u>
僱員成本總額	<u>15,788</u>	<u>5,668</u>
匯兌虧損／(收益)淨額	2,241	(87)
核數師酬金	1,500	750
物業、廠房及設備折舊(附註 16)	998	655
使用權資產折舊(附註 17)	1,475	—
預期信貸虧損模式下之減值虧損	15,453	—
投資物業總租金收入	(39,179)	(28,955)
減：年／期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>3,992</u>	<u>2,700</u>
	<u>(35,187)</u>	<u>(26,255)</u>

10. 財務成本

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月
	千港元	千港元
銀行及其他借貸利息		
－須於五年內悉數清還	78,613	16,005
租賃負債利息(附註 17)	190	—
其他財務成本	—	1,435
可換股票據之實際利息開支(附註 27)	1,269	864
	<u>80,072</u>	<u>18,304</u>
借貸成本總額		
減：資本化到可供銷售物業之金額	<u>(56,622)</u>	<u>—</u>
	<u>23,450</u>	<u>18,304</u>

於報告期間，用作將一般借貸利息資本化之資本化利率為 3.4% (截至二零一八年十二月三十一日止九個月：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金

根據適用上市規則及公司條例披露之年／期內董事酬金如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本薪金、津貼 及其他福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事					
范雪瑞	-	1,113	-	18	1,131
皮敏捷(附註(a))	-	138	-	31	169
孫盟	-	-	-	-	-
李光	-	-	-	-	-
潘功成(附註(b))	-	-	-	-	-
王俊勇(附註(c))	-	-	-	-	-
黎慶國(附註(d))	-	-	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	-	1,251	-	49	1,300
非執行董事					
王鑫(附註(f))	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
洪嘉禧	360	-	-	-	360
劉懷鏡	360	-	-	-	360
黃世達	360	-	-	-	360
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1,080	-	-	-	1,080
總計	1,080	1,251	-	49	2,380

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

	董事袍金 千港元	基本薪金、津貼 及其他福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事					
王俊勇(附註(c))	—	—	—	—	—
范雪瑞	—	150	—	2	152
孫盟	—	—	—	—	—
孫鋒(附註(e))	—	—	—	—	—
黎慶國(附註(d))	—	—	—	—	—
李光	—	—	—	—	—
	—	150	—	2	152
獨立非執行董事					
洪嘉禧	270	—	—	—	270
劉懷鏡	270	—	—	—	270
黃世達	270	—	—	—	270
	810	—	—	—	810
總計	810	150	—	2	962

附註：

- (a) 於二零一九年九月三十日獲委任。
- (b) 於二零一九年六月五日獲委任並於二零一九年九月三十日辭任。
- (c) 於二零一九年六月五日辭任。
- (d) 於二零一八年九月六日獲委任並於二零一九年五月二十二日辭任。
- (e) 於二零一八年十月二十三日辭任。
- (f) 於二零一九年八月二十三日獲委任。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

於報告期間及截至二零一八年十二月三十一日止九個月，概無有關董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

於報告期間及截至二零一八年十二月三十一日止九個月，本集團概無已付或應付任何董事之酬金以作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。於報告期間及截至二零一八年十二月三十一日止九個月，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

12. 五名最高薪酬人士

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括一名董事，有關彼等之酬金詳情載於上文附註11。本公司餘下四名(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：五名)非董事或主要行政人員之最高薪酬人士於年之酬金詳情如下：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元
薪酬、津貼及其他福利	3,522	2,535
退休福利計劃供款	45	54
社會保障供款	50	35
酌情花紅	—	—
	3,617	2,624

非本公司董事之最高薪酬人士之酬金介乎以下範圍：

	人數	
	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月
300,001港元至500,000港元	1	4
500,001港元至1,000,000港元	2	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
	4	5

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12. 五名最高薪酬人士(續)

高級管理層(不包括於附註 11 披露之董事)之酬金介乎以下範圍：

	高級管理層人數	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月
0港元至 300,000 港元	1	—	—
300,001 港元至 500,000 港元	2	2	2
500,001 港元至 1,000,000 港元	1	—	—
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	—	—	1
	4	3	

截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止九個月，本集團概無已付或應付任何五名最高薪酬人士之酬金以作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止九個月，五名最高薪酬人士並無放棄或同意放棄任何酬金。

13. 稅項

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月
即期稅項		
香港		
– 年度／期間撥備	2,758	2,293
– 過往期間／年度撥備不足	24	175
	2,782	2,468
中國		
– 企業所得稅	135	521
	2,917	2,989
遞延稅項		
– 於綜合損益及其他全面收入表(計入)／扣除(附註 28)	(2,507)	497
	410	3,486

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 稅項(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之香港利得稅撥備按本年度估計應課稅溢利之16.5% (截至二零一八年十二月三十一日止九個月：16.5%) 計算。根據香港特區政府所引入之利得稅率兩級制，一間於香港註冊成立之本公司間接全資附屬公司獲得8.25%之稅階稅率優惠。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司自二零零八年四月一日起之稅率為25%。

年度／期間稅項支出與綜合損益及其他全面收入表之除稅前(虧損)／溢利對賬如下：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	
	%	%	
除稅前(虧損)／溢利	(94,377)	20,827	
按香港利得稅率16.5% (截至二零一八年 十二月三十一日止九個月：16.5%)			
計算之稅項	(15,572)	16.5	3,436
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	14,482	(15.3)	4,356
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(1,096)	1.2	(4,828)
往期／年撥備不足	24	(0.1)	175
法定稅務優惠	(165)	0.2	(165)
動用先前未確認之稅項虧損	(74)	0.1	—
其他司法權區營運所在附屬公司不同稅率之影響	(2,740)	2.9	172
未確認稅項虧損之稅務影響	5,551	(5.9)	340
年度／期間稅項	410	(0.4)	3,486
			16.7

14. 股息

董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付股息(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 每股(虧損)／盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃根據下列數據計算：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元
--	----------------------------------	-----------------------------------

用作計算每股基本(虧損)／盈利之(虧損)／盈利 (94,787) 17,341
普通股潛在攤薄之影響

可換股票據之實際利息開支，扣除稅項 - 744
可換股票據之衍生財務資產部分之公平值收益 - (709)

用作計算每股攤薄(虧損)／盈利之(虧損)／盈利 (94,787) 17,376

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千股	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千股
--	---------------------------------	----------------------------------

股份數目

用作計算每股基本(虧損)／盈利之普通股加權平均數 1,125,027 1,125,027

普通股潛在攤薄之影響：

- 可換股票據 - 13,716

用作計算每股攤薄(虧損)／盈利之普通股加權平均數 1,125,027 1,138,743

截至二零一九年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本公司之尚未行使可換股票據並無計入每股攤薄虧損之計算中，原因是此舉將產生反攤薄效應。

截至二零一八年十二月三十一日止九個月之每股攤薄盈利乃透過就假設所有潛在攤薄普通股已獲兌換而對發行在外普通股之加權平均數作出調整而計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	傢具、 裝置及設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一八年四月一日	4,056	336	4,392
添置	507	145	652
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	4,563	481	5,044
收購附屬公司	–	58	58
添置	200	42	242
匯兌調整	–	(4)	(4)
於二零一九年十二月三十一日	4,763	577	5,340
累計折舊			
於二零一八年四月一日	1,338	196	1,534
期間撥備	614	41	655
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,952	237	2,189
收購附屬公司	–	8	8
年度撥備	901	97	998
匯兌調整	–	(2)	(2)
於二零一九年十二月三十一日	2,853	340	3,193
帳面值			
於二零一九年十二月三十一日	1,910	237	2,147
於二零一八年十二月三十一日	2,611	244	2,855

上述物業、廠房及設備項目乃按下列年率以直線法折舊：

租賃物業裝修	20% 或按租賃期限 (以較高者為準)
傢具、裝置及設備	20% 至 25%

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 租賃

本集團作為承租人

本集團就多項於營運中使用之樓宇訂有租賃合約。樓宇租約一般租期為2至4年。

(a) 使用權資產

本集團使用權資產於年內之賬面值及變動如下：

	千港元
成本	
於二零一九年一月一日	888
收購附屬公司	1,481
添置	4,091
出售	(700)
匯兌調整	(71)
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	5,689
累計折舊	
於二零一九年一月一日	—
收購附屬公司	78
年度撥備	1,475
出售時撇銷	(240)
匯兌調整	(8)
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	1,305
賬面值	
於二零一九年十二月三十一日	4,384
於二零一九年一月一日	888

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

本集團租賃負債於年內之賬面值及變動如下：

	千港元
於二零一九年一月一日	888
租賃修訂	4,091
收購附屬公司(附註34)	1,493
租賃負債之利息(附註10)	190
租賃付款	(1,597)
年內終止租賃	(470)
匯兌調整	(65)
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	4,530
	<hr/>
分析為：	
流動	1,689
非流動	2,841
	<hr/>
	4,530

租賃負債之到期日分析於綜合財務報表附註41內披露。

(c) 於收入表就各項租賃所確認之金額如下：

	千港元
租賃負債之利息(附註10)	190
使用權資產折舊(附註9)	1,475
	<hr/>
於收入表確認之總額	1,665

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入約39,179,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約28,955,000港元)。該等物業預期將按持續基準產生2.04%(二零一八年十二月三十一日：1.98%)之租金收益。

於報告期間結束時，本集團與租戶已就下列日後應收最低租約款項訂立合約：

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	千港元	千港元
一年內	29,159	29,786
第二年至第五年(包括首尾兩年)	24,071	30,603
	<hr/>	<hr/>
	53,230	60,389

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	位於香港之 已落成投資物業 千港元

公平值：

於二零一八年四月一日	1,927,500
於綜合損益及其他全面收入表確認之公平值收益	19,200
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,946,700
於綜合損益及其他全面收入表確認之公平值虧損	(25,100)
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	1,921,600
	<hr/>
投資物業公平值產生之未變現虧損(計入損益)	(25,100)
	<hr/>

(a) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
於香港 －長期租賃	1,921,600	1,946,700

(b) 抵押投資物業

有關抵押投資物業之詳情載於綜合財務報表附註37。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

(c) 本集團投資物業之公平值計量

於二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值按經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師萊坊資產評估有限公司(二零一八年十二月三十一日：世邦魏理仕有限公司)所進行之估值為基礎而釐定。

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

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，投資物業之公平值一般根據收入資本化法釐定，並參照按市場所得於相若位置及在類似狀況下同類物業之可比較租金及銷售交易，以評估投資物業之市值。

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

本集團管理層於各報告日分析第二層及第三層公平值變動。

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

(c) 本集團投資物業之公平值計量(續)

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業之詳情以及有關公平值層級之資料如下：

	於二零一九年 十二月三十一日	第二層 千港元	第三層 千港元	之公平值 千港元
位於香港之住宅單位		-	14,600	14,600
位於香港之商業單位		-	1,907,000	1,907,000
總計		-	1,921,600	1,921,600
	於二零一八年 十二月三十一日	第二層 千港元	第三層 千港元	之公平值 千港元
位於香港之住宅單位		-	14,700	14,700
位於香港之商業單位		-	1,932,000	1,932,000
總計		-	1,946,700	1,946,700

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

(c) 本集團投資物業之公平值計量(續)

	公平值				
	二零一九年	二零一八年			
	十二月三十一日	十二月三十一日	估值技術	重要不可觀察輸入數據	
	千港元	千港元		敏感度	
位於香港之投資物業	-	432,000	銷售比較法	經計及位置分別及可比較物業與 本物業之個別因素(例如臨路及 大小)之市場單位值。所用之市場單位值顯著上升 將導致公平值顯著上升， 反之亦然。	
位於香港之投資物業	1,921,600	1,514,700	收入資本化法	經計及資本化潛在租金收入、 物業性質及當前市況，資本化 比率為2.0%至3.3% (二零一八年十二月三十一日： 每年2.2%至3.0%)。	資本化比率越高，公平值越低。
				經計及位置分別及可比較物業與 本物業之個別因素(例如臨路及 大小)之市場月租。	所用之市場租金顯著上升將 導致公平值顯著上升， 反之亦然。

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

於估計投資物業之公平值時，投資物業可獲得最高價值及最佳用途為其目前用途。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

(c) 本集團投資物業之公平值計量(續)

分類至公平值層級第三級的公平值計量對賬：

	位於香港之 住宅物業 千港元	位於香港之 商業物業 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日之賬面值	14,500	1,913,000	1,927,500
公平值變動	200	19,000	19,200
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日之賬面值	14,700	1,932,000	1,946,700
公平值變動	(100)	(25,000)	(25,100)
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	14,600	1,907,000	1,921,600

本集團相信，輸入數據估值可能出現之任何變動將不會導致投資物業公平值出現重大變動。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項

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

於聯營公司之投資乃採用權益法於綜合財務報表入賬。

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
於聯營公司之投資成本，非上市	246,114	—
分佔收購後業績	(1,789)	—
匯兌調整	(12,203)	—
	<hr/>	<hr/>
已確認減值虧損	232,122	—
	(26,121)	—
	<hr/>	<hr/>
	206,001	—
	<hr/>	<hr/>
應收聯營公司款項，扣除信貸虧損撥備(附註)	44,697	—

附註：

誠如本公司日期為二零一九年三月八日之通函所披露，有關款項為根據買賣協議二轉讓予本集團之本金額人民幣 48,510,000 元(相當於約 54,154,000 港元)之貸款。其為無抵押、不計息，並須(i)於取得由中國地方城市建議局向金華銘瑞發出之竣工驗收備案表後應要求償還，及(ii)在任何情況下，於派發金華銘瑞之股息前償還。於二零一九年十二月三十一日，於綜合損益及其他全面收入表確認預期信貸虧損模式下之減值虧損約 9,457,000 港元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司中擁有權益：

名稱	註冊 成立國家	主要 經營地點	所持 股份類別	本集團所持	
				已發行股本面值之比例	主要業務
頤泰國際(英屬維爾京群島) 控股有限公司	英屬處女群島	中國	普通股	49%	－ 投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項(續)

本集團聯營公司之財務資料概要載列於下表。下表之財務資料概要所示之金額來自聯營公司按香港財務報告準則編製之財務報表。

聯營公司採用權益法於本集團綜合財務報表中入賬。

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
流動資產	2,155,009	—
非流動資產	629	—
流動負債	(2,250,869)	—
非流動負債	—	—
	—	—
負債淨額	(95,231)	—
	—	—
聯營公司擁有人應佔權益	(94,279)	—
非控股權益	(952)	—
	—	—
權益總額	(95,231)	—
	—	—
收益	—	—
	—	—
年度虧損	(37,518)	—
年度其他全面虧損	(12,203)	—
	—	—
年度全面虧損總額	(49,721)	—
	—	—

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之聯營公司權益之賬面值對賬如下：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
聯營公司擁有人應佔負債淨額	(94,279)	—
本集團於聯營公司之權益比例	49%	—
	—	—
本集團分佔聯營公司之負債淨額，不包括商譽	(46,197)	—
收購聯營公司之投資後對聯營公司可識別資產及負債所作之公平值調整	278,319	—
於聯營公司之投資之減值虧損	(26,121)	—
	—	—
本集團於聯營公司之投資之賬面值	206,001	—
	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項(續)

本集團管理層透過將其於聯營公司之權益之可收回金額(使用價值與公平值兩者之較高者減出售成本)與其全部賬面值作比較，對其於聯營公司之權益之全部賬面值按單一資產進行減值評估。在釐定於聯營公司之權益之使用價值時，本集團已委聘獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司，該公司將採用使用價值模式並參考聯營公司預期將予產生之涵蓋三年期之未來現金流量估計，以進行聯營公司權益之估值。關鍵假設包括聯營公司預計於二零二一年年初其物業發展項目完成後確認收益之三年期現金流量；以及採用 10.17% 貼現率將該現金流量預測貼現至淨現值。根據該評估，於聯營公司之權益之全部賬面值低於其可收回金額。因此，管理層認為需要對本集團於聯營公司之權益作出減值。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於聯營公司之權益之賬面值約 232,122,000 港元乃低於其公平值約 206,001,000 港元。就此確認減值虧損約 26,121,000 港元。

20. 按公平值計入損益之財務資產

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
--	-------------------------	-------------------------

非上市股本投資(附註)	31,615	—
-------------	--------	---

附註：

年內，舟山銘泰物業管理有限公司(「舟山銘泰」)，本集團之間接全資附屬公司就以有限合夥人身份總額人民幣 42,500,000 元(相當於約 47,445,000 港元)認購一間獨立於本公司之投資實體的註冊資本訂立有限合夥協議(「有限合夥協議」)。有關投資之出資時限為二零五零年一月一日或之前。該投資實體主要從事投資管理及股本投資。舟山銘泰為該投資實體之有限合夥人，對該投資實體之營運及融資決策並無控制權或重大影響力。於二零一九年十二月三十一日，本集團已投資了人民幣 29,840,000 元(相當於約 33,312,000 港元)於該投資實體，而未作出之出資承擔額為人民幣 12,660,000 元(相當於約 14,133,000 港元)。

於二零一九年十二月三十一日，按公平值計入損益之財務資產之公平值為人民幣 28,320,000 元(相當於約 31,615,000 港元)。按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損人民幣 1,520,000 元(相當於約 1,730,000 港元)已於綜合損益及其他全面收入表確認。

21. 可供銷售物業

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
發展中物業(附註(a))	819,203	—
已竣工物業(附註(b))	23,914	—
	843,117	—

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，賬面總值約 819,203,000 港元(二零一八年十二月三十一日：無)之發展中物業已抵押予中國一間金融機構，作為本集團其他借貸之抵押品。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，賬面總值約 21,110,000 港元(二零一八年十二月三十一日：無)之若干已竣工物業已抵押予中國一間金融機構，作為獨立第三方借貸之抵押品。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	附註	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
應收租金	(i)	1,247	1,784
應收物業項目管理服務賬款	(ii)	4,630	3,957
		5,877	5,741
減：信貸虧損撥備	(22)		—
		5,855	5,741
預付建築成本		167,583	—
融資安排之保證金	(iii)	5,006	—
就收購土地已付之按金	(iv)	194,010	—
就收購附屬公司已付之按金，扣除信貸虧損撥備	(v)	71,277	—
其他應收賬款、按金及預付款項，扣除信貸虧損撥備	(vi)	28,494	2,131
		472,225	7,872

(i) 此款項指就租賃投資物業應收之租金。

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

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，並無就應收租金作出信貸虧損撥備。

本集團應收租金之賬齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
0至30日	559	1,784
31至60日	473	—
61至90日	214	—
91至180日	1	—
	1,247	1,784

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

- (ii) 項目管理費須按照季度工程進度報告於每個季度結束後12日內支付。按發票日期呈列之本集團應收物業項目管理服務賬款(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
0至30日	-	3,957
31至60日	-	-
61至90日	2,121	-
91至180日	2,487	-
	4,608	3,957

- (iii) 此款項乃為取得給予本集團之其他借貸而存入一間金融機構之保證金。有關保證金將於相關其他借貸最後一次還款後退還予本集團。
- (iv) 此款項乃就以現金代價人民幣347,580,000元(相當於約388,020,000港元)收購位於中國浙江省杭州市臨安區之一幅土地所支付予杭州市規劃和自然資源局臨安分局之按金。
- (v) 此款項乃金額為人民幣66,800,000元(相當於約74,572,000港元)之付款，以作為支付予佛山三盛之酒店收購事項代價。經扣除信貸虧損撥備後，有關款項金額約人民幣63,849,000元(相當於約71,277,000港元)。達成該協議下就完成酒店收購事項而言之先決條件之最後日期已根據一份日期為二零一九年十二月三十一日之書面協議，延長至二零二零年六月三十日。
- (vi) 此款項包括應收關連公司款項約72,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)。
- (vii) 預期信貸虧損之評估詳情載述於綜合財務報表附註41(i)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 現金及銀行結餘

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

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	105,947	671,090
定期存款	100,000	343,931
	205,947	1,015,021

現金及銀行結餘包括由本集團持有之現金，以及按每年介乎0.01%至2.40%（二零一八年十二月三十一日：0.01%至2.73%）之當前市場利率計息且原到期日為三個月或以下之銀行結餘。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘包括以人民幣計值之貨幣約22,133,000港元（二零一八年十二月三十一日：9,101,000港元）。

24. 貿易及其他應付賬款、按金及應計開支

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
貿易應付賬款（附註(a)）	37,406	—
已收租務按金	11,851	11,505
合約負債（附註(b)）	40,993	—
其他應付賬款及應計開支（附註(c)）	45,992	3,948
	136,242	15,453
已收預付租金	295	946
	136,537	16,399
減：其他應付賬款及按金之非即期部分	(7,494)	(8,240)
	129,043	8,159

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 貿易及其他應付賬款、按金及應計開支(續)

附註：

- (a) 按發票日期呈列之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	千港元	千港元
0至 30 日	29,479	—
31 至 90 日	1,896	—
91 至 180 日	2,659	—
181 至 365 日	2,709	—
超過 365 日	663	—
	<hr/>	<hr/>
	37,406	—

- (b) 合約負債來自於報告期末所收取之預售物業所得款項。
- (c) 此款項包括應付關連公司款項約 1,065,000 港元(二零一八年十二月三十一日：無)。

25. 銀行及其他借貸

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	千港元	千港元
銀行貸款	1,040,371	839,870
其他貸款(有抵押)	550,569	—
	<hr/>	<hr/>
減：即期部分	1,590,940	839,870
	(591,750)	(25,710)
	<hr/>	<hr/>
非即期部分	999,190	814,160
	<hr/>	<hr/>
上述銀行及其他借貸賬面值須於下列期間償還：		
應要求或一年內	591,750	25,710
為期超過一年但不超過兩年	41,202	25,710
為期超過兩年但不超過五年	957,988	788,450
	<hr/>	<hr/>
減：於一年內到期列為流動負債之金額	1,590,940	839,870
	(591,750)	(25,710)
	<hr/>	<hr/>
列為非流動負債下之金額	999,190	814,160

銀行及其他借貸以本集團資產作抵押，詳情載於綜合財務報表附註 37。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 銀行及其他借貸(續)

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行借貸約1,040,371,000港元(二零一八年十二月三十一日：839,870,000港元)按香港銀行同業拆息之浮動息率加固定邊際利率每年1.25%至2%計息(二零一八年十二月三十一日：按香港銀行同業拆息之浮動息率加固定邊際利率每年1.25%計息)。於二零一九年十二月三十一日，本集團其他借貸約550,569,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)按固定息率每年8%至23%計息。

本集團之資產抵押及企業擔保之詳情分別載於綜合財務報表附註37及46。

26. 衍生金融工具

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
--	-------------------------	-------------------------

流動資產：

可換股票據之衍生財務資產部分(附註27)

89

728

27. 可換股票據

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27. 可換股票據(續)

計算可換股票據贖回選擇權衍生工具部分之公平值所使用之主要輸入數據如下：

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
無風險利率	1.85%	1.82%
預計期限	0.94 年	1.94 年
預期波幅	62.07%	56.38%
預期股息收益率	0%	7.97%

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

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	贖回選擇權 衍生工具部分 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日	8,037	5,619	(19)	13,637
扣除實際利息(附註 10)	864	—	—	864
應付利息	(140)	—	—	(140)
可換股票據之衍生財務資產部分之 公平值變動(附註 8)	—	—	(709)	(709)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	8,761	5,619	(728)	13,652
扣除實際利息(附註 10)	1,269	—	—	1,269
應付利息	(185)	—	—	(185)
可換股票據之衍生財務資產部分之 公平值變動(附註 8)	—	—	639	639
於二零一九年十二月三十一日	9,845	5,619	(89)	15,375

於二零一九年十二月三十一日，可換股票據之尚未償還本金額為11,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：11,000,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

28. 遲延稅項

下表為供財務申報用途之遲延稅項結餘分析：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
遞延稅項資產	6,970	—
遞延稅項負債	(11,026)	(10,671)
	(4,056)	(10,671)

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產／（負債）部分及年／期內變動如下：

	遞延稅項負債			遞延稅項資產		
	折舊設備 超出相關 折舊之部份 千港元	可換股票據 千港元	總計 千港元	稅項虧損 千港元	預期信貸 虧損設備 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日	(9,685)	(489)	(10,174)	—	—	—
於綜合損益及其他全面收入表 (扣除)／計入(附註13)	(617)	120	(497)	—	—	(497)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	(10,302)	(369)	(10,671)	—	—	(10,671)
收購附屬公司(附註34)	—	—	—	4,370	—	4,370
於綜合損益及其他全面收入表 (扣除)／計入(附註13)	(534)	179	(355)	2,208	654	2,862
匯兌調整	—	—	—	(250)	(12)	(262)
於二零一九年十二月三十一日	(10,836)	(190)	(11,026)	6,328	642	6,970
					(4,056)	

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約82,803,000港元(二零一八年十二月三十一日：約49,330,000港元)可用以抵銷未來溢利。就有關虧損已確認遞延稅項資產約25,313,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)。由於未來溢利來源乃不可預測，故並無就餘下約57,490,000港元(二零一八年十二月三十一日：約49,330,000港元)之未動用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。於未確認之稅項虧損中，約25,313,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)虧損將於二零二四年屆滿。其他虧損可無限期結轉。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 股本

	股份數目		金額	
	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	千股	千股	千港元	千港元
法定：				
每股面值0.1港元之普通股				
於二零一九年一月一日／二零一八年四月一日及				
於二零一九年十二月三十一日／二零一八年				
十二月三十一日	2,000,000	2,000,000	200,000	200,000
已發行及繳足：				
每股面值0.1港元之普通股				
於二零一九年一月一日／二零一八年四月一日及				
於二零一九年十二月三十一日／二零一八年				
十二月三十一日	1,125,027	1,125,027	112,502	112,502

30. 儲備

儲備特性

特別儲備

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

匯兌儲備

匯兌儲備指由換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備按附註4(xvi)列載之會計政策處理。

可換股票據權益儲備

可換股票據權益儲備指本公司發行之可換股票據之權益部分(轉換權利)。倘可換股票據於到期日尚未轉換，可換股票據權益儲備其後將重新分類至損益。

股東注資

股東注資指從一名前控股股東吳鎮科先生收購一間間接全資附屬公司Uptodate之折讓金額約233,600,000港元之總和。

於報告期間，Uptodate被解散，其應佔股東注資約233,606,000港元獲轉撥至保留溢利。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

31. 資本承擔

於報告期間結束時，本集團擁有以下重大資本承擔：

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	千港元	千港元
已訂約，但未作撥備：		
分類為可供銷售物業之發展中物業建築及土地發展支出	212,498	—
收購一幅土地之代價(附註22(iv))	194,010	—
向有限合夥出資(附註20)	14,133	—
	<hr/> 420,641	<hr/> —

32. 股份付款交易

當本公司先前於二零零三年九月三日採納之購股權計劃於二零一三年九月二日失效後，本公司已於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會上採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，有關計劃已獲本公司股東批准。

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

32. 股份付款交易(續)

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

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

於二零一九年一月一日財政年度開始時，並無尚未行使之購股權。於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止九個月根據購股權計劃已授予本公司董事、僱員及其他合資格參與者之購股權並無發生任何變動。於二零一九年十二月三十一日，於購股權計劃項下並無尚未行使之購股權。

33. 退休福利計劃

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

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團對上述退休福利計劃作出之供款總額約 1,528,000 港元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約 309,000 港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 收購附屬公司

於二零一八年十二月九日，Agile Scene與三盛(英屬維爾京群島)訂立買賣協議，據此，Agile Scene同意購買，而三盛(英屬維爾京群島)亦同意出售德領之全部已發行股本，現金代價為人民幣 194,900,000 元(相當於約 222,200,000 港元)。德領為一間投資控股公司，其間接持有鎮江天工頤景園房地產有限公司，一間於中國江蘇省鎮江市從事物業發展業務之公司之100%股權。有關收購已於二零一九年三月一日完成，而德領亦已成為本公司之間接全資附屬公司。

由於德領集團於完成收購時並不構成一項業務，故收購德領被列為收購資產及負債。有關收購並無帶來商譽或議價購買收益。

所收購及所承擔之可識別資產及負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	50
遞延稅項資產	4,370
可供銷售物業	710,472
使用權資產	1,403
其他應收賬款、按金及預付款項	21,233
現金及銀行結餘	428
貿易及其他應付賬款、按金及應計開支	(39,750)
租賃負債	(1,493)
應付關連公司款項	(172,290)
其他借貸	(291,218)
所收購資產淨值	<u>233,205</u>
支付方式：	
現金代價	<u>233,205</u>
以現金結算之收購代價	229,787
因進行收購而產生之開支	3,418
減：所獲得之現金及銀行結餘	<u>233,205</u>
現金流出淨額	<u>(428)</u>
現金流出淨額	<u>232,777</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

35. 融資活動所產生之負債對賬

下表載列融資活動所產生之本集團負債之變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債之現金流量或未來現金流量於本集團之綜合現金流量表中分類為來自融資活動之現金流量。

	租賃負債 千港元 (附註 17)	銀行及其他借貸 千港元 (附註 25)	應付 關連公司款項 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日	—	839,870	—	839,870
首次應用香港財務報告準則第 16 號 之影響(附註)	888	—	—	888
於二零一九年一月一日	888	839,870	—	840,758
融資現金流量之變動：				
新籌措之銀行及其他借貸	—	544,469	—	544,469
償還銀行借貸	—	(67,620)	—	(67,620)
關連方墊款	—	—	125,795	125,795
償還關連方款項	—	—	(291,943)	(291,943)
支付租賃負債	(1,597)	—	—	(1,597)
已付利息開支	—	(76,804)	—	(76,804)
融資現金流量之變動總額	(1,597)	400,045	(166,148)	232,300
其他變動：				
收購附屬公司(附註 34)	1,493	291,218	172,290	465,001
租賃負債利息	190	—	—	190
銀行及其他借貸利息	—	78,613	—	78,613
年內終止租賃	(470)	—	—	(470)
租賃修訂	4,091	—	—	4,091
轉撥至其他應付賬款	—	(565)	—	(565)
匯兌調整	(65)	(18,241)	(5,077)	(23,383)
其他變動總額	5,239	351,025	167,213	523,477
於二零一九年十二月三十一日	4,530	1,590,940	1,065	1,596,535

附註： 本集團已首次應用香港財務報告準則第 16 號下之經修訂追溯法，並調整於二零一九年一月一日之期初結餘，以確認與先前根據香港會計準則第 17 號分類為經營租賃之租賃有關之租賃負債。請見附註 4(xiii)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 重大關連方交易

除於綜合財務報表其他部分披露外，本集團之重大關連方交易如下：

- (a) 截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止九個月，本集團訂立了以下重大關連方交易：

關連方關係	交易類型	截至 二零一九年 十二月三十一日		截至 二零一八年 十二月三十一日	
		止年度 千港元	止九個月 千港元	止年度 千港元	止九個月 千港元
上海三盛之成員公司(附註(i))	物業項目管理服務收入				
－博羅縣翠華達房地產有限公司 (「翠華達房地產」)(附註(ii))		701		1,387	
－鶴山市萬城房地產發展有限公司 (「萬城房地產」)(附註(ii))		1,418		695	
－佛山市萊福利房地產開發有限公司 (「萊福利房地產」)(附註(ii))		1,425		719	
－佛山茂國房地產開發有限公司 (「茂國房地產」)(附註(ii))		2,253		1,031	
		5,797		3,832	
上海三盛(附註(ii))	支付專利權費用	1,138		—	
上海三盛之非全資附屬公司	就提供花園園林設計				
－上海鈺景園林股份有限公司 (「上海鈺景園林」)(附註(ii))	諮詢服務支付費用	106		—	
	建築合約成本	126		—	

上述交易按關連方相互協定之條款及條件進行。

附註：

- (i) 上海三盛控制三盛宏業之100%投票權。陳建銘先生控制上海三盛約81.58%投票權(其中直接控制約41.45%之上海三盛直接權益及透過三盛房地產間接控制約40.13%之上海三盛權益(三盛房地產控制上海三盛約40.13%股權))。因此，三盛房地產、上海三盛及陳建銘先生被視為於三盛宏業所持之本公司股份及相關股份中擁有權益。陳艷紅女士作為陳建銘先生之配偶，被視為於陳建銘先生擁有權益之本公司股份及相關股份中擁有權益。
- (ii) 該等關連方交易構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方之未付結餘：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
應收款項：		
滁州三盛房地產開發有限公司(「滁州三盛」)(附註(i))	55	—
三盛房地產	17	—
	<hr/>	<hr/>
	72	—
應付款項：		
三盛(英屬維爾京群島)(附註(ii))	28	—
上海三盛	2	—
三盛房地產	327	—
Gobal International Investment Limited(附註(iii))	29	—
滁州三盛(附註(iv))	670	—
上海銘乾投資管理諮詢有限公司(附註(v))	9	—
	<hr/>	<hr/>
	1,065	—
貿易應收賬款：		
茂國房地產	1,642	1,064
萊福利房地產	1,181	742
萬城房地產	1,227	718
翠華達房地產	558	1,433
	<hr/>	<hr/>
	4,608	3,957
貿易應付賬款：		
上海鈺景園林	963	—
	<hr/>	<hr/>

附註：

- (i) 上海三盛之全資附屬公司。
- (ii) 三盛(英屬維爾京群島)為上海三盛透過三盛宏業所控制之間接全資附屬公司。本公司執行董事范雪瑞先生亦為三盛(英屬維爾京群島)之董事。
- (iii) 陳建銘先生為Gobal International Investment Limited之董事。
- (iv) 上海三盛之全資附屬公司。
- (v) 上海三盛之非全資附屬公司。

上述結餘為無抵押、免息及並無固定還款期。

除上述與關連方之結餘及綜合財務報表其他章節披露者外，本集團於報告期間結束時與關連方之間並無重大未償還結餘。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 重大關連方交易(續)

- (c) 本集團之有抵押借貸人民幣 448,400,000 元(相當於約 500,569,000 港元)以(i)賬面總值約 819,203,000 港元之中國發展中物業庫存；(ii)鎮江天工頤景園房地產有限公司之全部股權質押；(iii)上海三盛之擔保；(iv)陳建銘先生之個人擔保；及(v)保證金人民幣 4,484,000 元(相當於約 5,006,000 港元)作抵押。
- (d) 主要管理層人員薪酬，即分別於附註 11 及 12 所披露支付予本公司董事及最高薪酬僱員之金額。

37. 抵押資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (1) 賬面值合共 1,921,600,000 港元(二零一八年十二月三十一日：1,655,000,000 港元)之香港投資物業，作為本集團獲得銀行及若干其他借貸之擔保；
- (2) 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自之銀行借貸之擔保；
- (3) 投資物業之租金轉讓契據；
- (4) 賬面值合共約 819,203,000 港元(二零一八年十二月三十一日：無)之可供銷售發展中物業及一間附屬公司之全部股權，作為獲得上海愛建所提供之其他借貸人民幣 448,400,000 元(相當於約 500,569,000 港元)之抵押；
- (5) 賬面值合共約 21,110,000 港元(二零一八年十二月三十一日：無)之可供銷售物業－已竣工物業，其已抵押予中國一間金融機構，作為獨立第三方借貸之抵押品；及
- (6) 若干附屬公司之全部股權押記，作為本公司獲得一間金融機構－中國信達(香港)資產管理有限公司提供其他借貸 50,000,000 港元之抵押。

38. 報告期後事項

重續貸款融資

誠如本公司日期為二零二零年二月十四日之公佈及本公司日期為二零二零年四月二十一日之通函所披露，於二零二零年二月十三日，上海岳信企業管理諮詢有限公司(「上海岳信」)、鎮江天工頤景園房地產有限公司(「鎮江天工」)、舟山銘義文化產業投資有限公司(「舟山銘義」)(全部均為本公司之間接全資附屬公司)及上海愛建訂立協議(「重續協議」)，據此，上海愛建同意重續由上海愛建向上海岳信及鎮江天工授出之貸款融資(「該等融資」)，其主要條款如下：

- (i) 該等融資之有效提取期及本集團從該等融資中提取之貸款(「該貸款」)之最後到期日將延長 12 個月至二零二一年二月十三日；
- (ii) 上海岳信及鎮江天工須於重續協議日期結付該貸款截至二零二零年二月十二日為止之累計利息約人民幣 10,300,000 元，而該等融資之利率將修訂至每年 15%，自二零二零年二月十三日起生效；及

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 報告期後事項(續)

重續貸款融資(續)

- (iii) 舟山銘義須於二零二零年五月十三日或之前完成出售其於杭州銘倫實業有限公司(「杭州銘倫」)之全部股權(「可能出售事項」)。杭州銘倫由舟山銘義全資擁有，並對臨安土地擁有權益。

根據重續協議，重續該等融資須待(其中包括)股東批准，方可作實。倘本公司未能就可能出售事項取得股東批准或倘舟山銘義未能於二零二零年五月十三日或之前完成可能出售事項，舟山銘義須於失敗(兩者取較早發生者)後十個營業日內，向上海愛建抵押其於杭州銘倫之全部股權及其應收杭州銘倫之股東貸款款項約人民幣23,900,000元，作為該貸款之擔保，擔保額最高為人民幣85,000,000元。

強制無條件現金要約

誠如本公司日期為二零二零年四月六日之公佈所披露，本公司收到由保證代理人之聯席財務顧問信達國際融資有限公司及富域資本有限公司發出之通知，內容有關保證代理人將就保證代理人及其一致行動人士已經擁有或已經同意收購之股份以外之全部已發行普通股，透過要約人作出強制全面現金要約(「要約」)。要約條款之詳情載於要約人於二零二零年四月三日刊發之公佈及於二零二零年四月二十九日刊發之要約文件。

出售杭州銘倫

誠如本公司日期為二零二零年四月七日之公佈所披露，舟山銘義(作為賣方)、杭州銘倫及東投地產集團有限公司(「東投地產」，作為買方)於二零二零年四月七日訂立有條件買賣協議(「出售協議」)，內容有關舟山銘義建議向東投地產出售杭州銘倫之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任(包括但不限於收取杭州銘倫結欠本集團之全部股東貸款還款之權利)。有關出售須待(其中包括)股東批准，方可作實。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 或然負債

根據本公司、Rose City Group Limited (「Rose City」，本公司之間接全資附屬公司) 及 Prime Magic Holdings Limited (「Prime Magic」) 於二零一七年七月十三日所簽訂有關買賣 Seedtime International Limited (「Seedtime」) 之股份及其所結欠債務之買賣協議 (「Seedtime 協議」)，本公司作為擔保人就出售 Seedtime 全部已發行股本 (有關出售已於二零一七年十二月十三日 (「完成日期」) 完成) 向 Prime Magic 提供保證。

本公司向 Prime Magic 作出不可撤回及無條件之擔保，保證 Rose City 根據協議及 Rose City 自身所作之保證，切實及如期遵守及履行所有 Rose City 義務；及承諾倘 Rose City 因任何原因未能遵守或履行任何該等義務及／或違背 Rose City 自身所作之任何保證，則本公司須應要求就 Rose City 違反之責任作出有關遵守或履行，或促使 Rose City 作出有關遵守或履行，並向 Prime Magic 作出彌補，以及就因上述不遵守或不履行行為而產生或 Prime Magic 所招致之一切合理損失、損害、訟費及開支，對 Prime Magic 作出彌償保證及使之免受損害。

根據 Seedtime 協議，除非 Prime Magic 於完成日期 (即二零一九年十二月十三日) 起計兩年內給予 Rose City 書面通知，否則不得因 Rose City 違背自身所作之任何保證而向 Rose City 及／或本公司作出申索。

於二零一八年十二月三十一日及直至二零一九年十二月十三日，概無收到有關申索作出報告。

除上文及綜合財務報表其他章節披露者外，本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 資本風險管理

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

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

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

於報告期間結束時之資產負債比率(以總負債除以總資產計算)如下：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
總資產	<u>3,739,456</u>	2,973,426
總負債	<u>1,756,162</u>	877,118
資產負債比率	<u>47.0%</u>	29.5%

41. 財務風險管理

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

(i) 信貸風險

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

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

應收租金

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 財務風險管理(續)

(i) 信貸風險(續)

應收租金(續)

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

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團之信貸風險並無過度集中，相關風險已分散於多名對手方及客戶。本集團於貿易及其他應收賬款所產生之信貸風險之進一步定量披露載於附註22。

應收物業項目管理服務賬款

於報告期間結束時及於二零一八年十二月三十一日，應收物業項目管理服務之賬款來自四名客戶，當中最大應收物業項目管理服務賬款佔本集團應收物業項目管理服務賬款約35.6%(二零一八年十二月三十一日：36.2%)。該等客戶位於中國。

誠如附註22所披露，就應收物業項目管理服務賬款作出減值撥備約22,000港元。董事已根據過往結算紀錄、過往經驗及已知的前瞻性資料就應收賬款之可收回性進行定期集體評估及個別評估。

其他應收賬款及按金

就收購附屬公司所支付之按金及其他應收賬款而言，本集團已按存續期預期虧損法評估該等應收賬款之預期信貸虧損，並就此確認減值虧損約5,974,000港元。本集團定期對該等結餘進行減值評估。於釐定其他應收賬款及收購附屬公司之已付按金之預期信貸虧損時，本集團已計及交易對手之財務狀況、交易對手經營所在行業、其已知最近期經營業績，以及毋須付出過多成本或精力就可取得之前瞻性資料。

應收聯營公司款項

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 財務風險管理(續)

(i) 信貸風險(續)

現金及銀行結餘

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

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

最大風險敞口及年末所處階段

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

於二零一九年十二月三十一日	賬面總值				
	12個月預期		存續期預期		
	信貸虧損		信貸虧損		
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化法	虧損撥備
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易及其他應收賬款及按金 應收聯營公司款項	—	98,855	—	5,877	5,996
	—	54,154	—	—	9,457
	—	153,009	—	5,877	15,453

於二零一八年十二月三十一日	賬面總值				
	12個月預期		存續期預期		
	信貸虧損		信貸虧損		
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化法	虧損撥備
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易及其他應收賬款及按金	—	—	—	7,125	—

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 財務風險管理(續)

(ii) 流動資金風險

本集團將繼續維持審慎財務政策，並確保其維持充裕現金應付其流動資金需要。

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

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

	合約未貼現 賬面值 千港元	現金流量總額 千港元	一年內或 應要求 千港元	超過一年但 少於兩年 千港元	超過兩年但 少於五年 千港元	
非衍生財務負債						
二零一九年十二月三十一日						
銀行及其他借貸	1,590,940	1,728,108	642,353	365,212	720,543	
可換股票據	9,845	11,000	11,000	-	-	
貿易及其他應付賬款、按金及應計開支	65,724	65,724	58,230	7,494	-	
租賃負債	4,530	4,735	1,821	2,914	-	
	1,671,039	1,809,567	713,404	375,620	720,543	
二零一八年十二月三十一日						
銀行借貸	839,870	961,243	55,245	54,328	851,670	
可換股票據	8,761	11,000	-	-	11,000	
其他應付賬款、應計費用						
及已收租務按金	14,766	14,766	6,526	8,240	-	
	863,397	987,009	61,771	62,568	862,670	

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 財務風險管理(續)

(iii) 利率風險

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

下表載列於報告期間結束時本集團借貸淨額之利率資料詳情：

	二零一九年十二月三十一日 實際利率	千港元	二零一八年十二月三十一日 實際利率	千港元
浮息借貸淨額				
銀行借貸	(附註)	1,040,371	(附註)	839,870
銀行結餘 (包括定期存款)	0.01% 至 2.40%	(205,947)	0.01% 至 2.73%	(1,015,021)
		834,424		(175,151)

附註： 本集團銀行借貸之詳情載於綜合財務報表附註 25。

於二零一九年十二月三十一日，在所有其他可變因素維持不變之情況下，估計利率一般性地上調／下調 100 個基點，將會導致本集團除稅後虧損增加／減少約 8,344,000 港元(二零一八年十二月三十一日：除稅後溢利減少／增加約 1,752,000 港元)。

釐定以上之敏感度分析時，已假設利率變動已於報告期間結束時發生，並已應用於該日存在之金融工具所涉及之利率風險。上調或下調 100 個基點為管理層對利率在直至下一個年度報告日期間之可能合理變動之評估。分析按與截至二零一八年十二月三十一日止九個月相同之基準進行。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 財務風險管理(續)

(iv) 外幣風險

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

於報告期間結束時，本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
人民幣(「人民幣」)	160,822	13,357	550,690	440
美元(「美元」)	295	291	-	-

敏感度分析

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

本集團主要面對人民幣波動產生之影響。

下表詳列本集團在港元兌人民幣升值及貶值5%(二零一八年十二月三十一日：5%)之影響。敏感度分析包括尚未兌換以外幣計值之貨幣項目。倘港元兌人民幣升值5%(二零一八年十二月三十一日：5%)，則如下正數表示溢利或權益會增加。倘港元兌人民幣下跌5%(二零一八年十二月三十一日：5%)，則會對溢利或權益產生相等但相反之影響，而下文之結餘將為負數。

	人民幣之影響	
	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	千港元	千港元
損益(附註)	19,493	646

附註：

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 財務風險管理(續)

(v) 金融工具之公平值計量

(i) 按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值

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

財務資產	公平值		主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元		

可換股票據之 衍生財務資產部分	89	728 第三層	二項式期權定價模式	所採納之無風險利率為1.85% (二零一八年十二月三十一日： 1.82%)。預期波幅為62.07% (二零一八年十二月三十一日： 56.38%)。
按公平值計入損益之 財務資產	31,615	- 第三層	資產淨值	不適用(附註)

附註：

本集團已釐定資產淨值為相當於報告期間結束時之公平值。

於二零一九年十二月三十一日之公平值架構

財務資產	第一層	第二層	第三層	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
可換股票據之衍生財務資產部分	-	-	89	89
按公平計入損益之財務資產	-	-	31,615	31,615

於二零一八年十二月三十一日之公平值架構

財務資產	第一層	第二層	第三層	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
可換股票據之衍生財務資產部分	-	-	728	728

年內，第一層及第二層之間概無轉移。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 財務風險管理(續)

(v) 金融工具之公平值計量(續)

(ii) 按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值(惟須披露公平值)

財務資產及財務負債之公平值釐定如下：

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

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

	二零一九年十二月三十一日 賬面值 千港元	二零一八年十二月三十一日 公平值 千港元	二零一八年十二月三十一日 賬面值 千港元	公平值 千港元
財務負債				
可換股票據	9,845	10,994	8,761	9,493

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 財務風險管理(續)

(v) 金融工具之公平值計量(續)

(iii) 財務資產第三層公平值計量之對賬

	可換股票據 之衍生財務	按公平值計入 損益之財務	資產部分	資產	總計
	千港元	千港元	千港元		
於二零一八年四月一日	19	—		19	
公平值變動	709	—		709	
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	728	—		728	
購買	—	33,345		33,345	
公平值變動	(639)	(1,730)		(2,369)	
於二零一九年十二月三十一日	89	31,615		31,704	

42. 財務資產及財務負債分類概要

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日確認之財務資產及財務負債之賬面值分類如下：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
財務資產		
按攤銷成本計量		
貸款及應收賬款(包括現金及銀行結餘)	349,380	1,022,146
衍生金融工具	89	728
按公平值計入損益之財務資產	31,615	—
財務負債		
財務負債(按攤銷成本計量)	1,671,039	863,397

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

43. 非現金交易

本集團進行之以下非現金交易並無於綜合現金流量表反映：

年內，間接全資附屬公司Uptodate Management Limited被解散，其應佔股東注資約233,606,000港元獲釋放至保留溢利。

年內，本集團就使用租賃物業訂立新的租賃協議，為期3年。於租賃開始時，本集團確認使用權資產約4,091,000港元及租賃負債約4,091,000港元。

44. 有關本公司主要附屬公司之詳情

於二零一九年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 有關本公司主要附屬公司之詳情(續)

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 有關本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立／營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔擁有權 權益百分比／ 本公司所持有之 投票權比例		主要業務
			直接	間接	
Perfect Shield Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
Red Ribbon Group Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
中準有限公司	香港	普通股 1 港元	—	100%	投資控股
Agile Scene Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
Powell View Limited	英屬處女群島／香港	普通股 1 美元	—	100%	投資控股
浙江自貿區鑫盛海洋產業投資有限公司*	中國	註冊資本：人民幣 800,000,000 元； 實繳資本：人民幣 257,965,720 元	—	100%	海洋工程投資、開發及建設；房地產投資、開發及建設；旅遊項目投資及開發；房地產經紀服務；信息諮詢；物業管理及物業租賃
銘舟諮詢**	中國	註冊及實繳資本 人民幣 10,000,000 元	—	100%	提供物業項目管理服務

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 有關本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立／營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔擁有權 權益百分比／ 本公司所持有之 投票權比例		主要業務
			直接	間接	
佛山快彤物業服務有限公司**	中國	註冊資本人民幣 500,000,000元； 實繳資本人民幣0元	—	100%	物業管理，提供房地產 中介服務、管理服務 及園林綠化工程
德領有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
申輝(香港)有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	投資控股
舟山銘義*	中國	註冊資本人民幣 600,000,000元； 實繳資本人民幣 4,520,200元	—	100%	投資控股
上海岳信**	中國	註冊資本人民幣 200,000,000元； 實繳資本人民幣0元	—	100%	投資控股
上海薈昌企業管理諮詢 有限公司*	中國	註冊資本人民幣 500,000,000元； 實繳資本人民幣0元	—	100%	向集團公司提供行政 服務
舟山銘泰**	中國	註冊資本人民幣 600,000,000元； 實繳資本人民幣 272,676,498元	—	100%	投資控股
舟山銘舟置業有限公司**	中國	註冊資本人民幣 500,000,000元； 實繳資本人民幣 10,000,000元	—	100%	投資控股
鎮江天工**	中國	註冊及實繳資本人民幣 30,000,000元	—	100%	於中國從事物業發展

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 有關本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立／營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔擁有權 權益百分比／ 本公司所持有之 投票權比例		主要業務
			直接	間接	
杭州銘倫**	中國	註冊及實繳資本人民幣 150,000,000元	-	100%	物業發展

* 該公司於中國註冊為外商獨資企業。

** 該公司於中國註冊為有限責任公司。

附註：

- 根據益輝之組織章程細則，於公司清盤時，遞延股份持有人須待普通股持有人獲全額退還已繳足股本總額合共100,000,000,000港元後，方可自益輝之剩餘資產中獲退還其就所持之1股無投票權股份而繳付之股本。

董事認為，上表已列出對本集團之業績或資產有重大影響力之本集團附屬公司。董事認為載列其他附屬公司之詳情會使篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

45. 本公司財務狀況及儲備報表

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	千港元	千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備 於附屬公司之權益(附註)	10 <u>627,712</u>	13 309,409
	<u>627,722</u>	309,422
流動資產		
其他應收賬款	504	348
衍生金融工具	89	728
現金及銀行結餘	<u>101,825</u>	415,821
	<u>102,418</u>	416,897
流動負債		
其他應付賬款	2,199	814
應付附屬公司款項	<u>299,878</u>	333,997
其他借貸	50,000	—
可換股票據	9,845	—
應付稅項	5	—
	<u>361,927</u>	334,811
流動(負債)／資產淨值	<u>(259,509)</u>	82,086
總資產減流動負債	<u>368,213</u>	391,508
非流動負債		
利息及其他應付賬款	—	567
可換股票據	—	8,761
遞延稅項	<u>191</u>	370
	<u>191</u>	9,698
資產淨值	<u>368,022</u>	381,810
股本及儲備		
股本	112,502	112,502
儲備	<u>255,520</u>	269,308
權益總額	<u>368,022</u>	381,810

附註：

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，附屬公司之權益結餘包括應收附屬公司款項。

董事會已於二零二零年四月二十九日通過及授權刊發本公司財務報表，並由下列董事代表簽署：

范雪瑞
董事

皮敏捷
董事

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

45. 本公司財務狀況及儲備報表(續)

本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日	168,300	5,619	96,588	270,507
期間虧損及全面虧損總額	–	–	(1,199)	(1,199)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	168,300	5,619	95,389	269,308
年度虧損及全面虧損總額	–	–	(13,788)	(13,788)
於二零一九年十二月三十一日	168,300	5,619	81,601	255,520

董事認為，本公司於報告期間結束時之分派儲備約78,604,000港元(二零一八年十二月三十一日：91,536,000港元)。

46. 企業擔保

於二零一九年十二月三十一日，本公司向一家銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額1,127,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：857,000,000港元)之銀行融資之抵押，而若干附屬公司亦向一間金融機構提供企業擔保，作為向本公司授出金額150,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)之融資之抵押。

47. 批准財務報表

財務報表於二零二零年四月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

	截至三月三十一日止年度			截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元		
收益	57,247	65,826	47,241	32,787	44,976
其他(虧損)／收入淨額	11,215	4,799	(169)	4,235	(103)
投資物業之公平值淨(虧損)／收益	9,862	30,200	20,500	19,200	(25,100)
僱員成本	(17,678)	(12,123)	(10,373)	(5,668)	(15,788)
物業、廠房及設備折舊	(80)	(478)	(840)	(655)	(998)
使用權資產折舊	—	—	—	—	(1,475)
預期信貸虧損模式下之減值虧損	—	—	—	—	(15,453)
其他經營開支	(27,144)	(17,922)	(19,310)	(10,768)	(29,076)
經營溢利／(虧損)	33,422	70,302	37,049	39,131	(43,017)
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	(1,789)
於聯營公司之投資之減值虧損	—	—	—	—	(26,121)
財務成本	(26,877)	(33,611)	(21,707)	(18,304)	(23,450)
出售附屬公司之淨收益	—	—	5,375	—	—
出售投資物業之淨收益	—	—	4,950	—	—
除稅前溢利／(虧損)	6,545	36,691	25,667	20,827	(94,377)
稅項	(4,974)	(2,585)	(4,965)	(3,486)	(410)
年度／期間溢利／(虧損)	1,571	34,106	20,702	17,341	(94,787)
本公司擁有人應佔年度／ 期間溢利／(虧損)	1,571	34,106	20,702	17,341	(94,787)
股息及分派	549,916	—	233,097	—	—
每股盈利／(虧損)					
– 基本(港仙)	0.16	3.41	1.90	1.54	(8.43)
– 攤薄(港仙)	0.05	3.27	1.89	1.53	(8.43)
資產及負債					
總資產	3,362,156	3,489,757	2,682,459	2,973,426	3,739,456
總負債	1,200,254	1,262,640	603,390	877,118	1,756,162
	2,161,902	2,227,117	2,079,069	2,096,308	1,983,294

本集團持有之物業表

於二零一九年十二月三十一日

主要物業

於二零一九年十二月三十一日，本集團所持有主要物業之詳情如下：

投資物業

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

本集團持有之物業表

於二零一九年十二月三十一日

可供銷售物業

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