



TFG International Group Limited  
富元國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：542)

年報  
2019

# 目 錄

公司資料	2
股東函件	3
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層簡歷	9
董事會報告書	12
企業管治報告	22
獨立核數師報告書	37
經審核綜合財務報告	
綜合損益表	45
綜合全面收益表	46
綜合財務狀況表	47
綜合權益變動表	49
綜合現金流量表	50
綜合財務報告附註	52
主要物業表	124
五年財務概要	125

## 執行董事

楊立君(聯席主席)(於二零一九年八月二十九日調任)  
余順輝(聯席主席)(於二零一九年八月二十九日獲委任)

## 非執行董事

王鉅成(於二零一九年二月一日調任)

## 獨立非執行董事

陳凱寧  
蘇慧琳  
宋逸駿

## 公司秘書

胡忠平

## 主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 核數師

中正天恆會計師有限公司  
香港九龍尖沙咀  
科學館道1號  
康宏廣場  
南座7樓5-6室

## 香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 註冊辦事處

The Offices of Sterling Trust (Cayman) Limited  
Whitehall House, 238 North Church Street  
George Town, Grand Cayman KY1-1102  
Cayman Islands

## 總辦事處及主要營業地點

香港  
九龍  
九龍城  
賈炳達道128號  
九龍城廣場四樓403及405室

## 股東函件

致股東：

吾等欣然呈報富元國際集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

### 業務回顧及財務業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之收益為港幣34,500,000元，而二零一八年則為港幣18,100,000元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損港幣221,300,000元(二零一八年：虧損港幣136,200,000元)。本集團於二零一九年之本公司擁有人應佔綜合虧損達港幣202,400,000元(二零一八年：虧損港幣122,400,000元)。

於二零一九年，物業發展分部之銷售收益達港幣20,900,000元，去年則為港幣3,700,000元。增加乃由於兩個新物業項目於二零一九年第四季度推出，分別為位於珠海之德國城及位於成都之富元君庭。於二零一九年十二月三十一日，德國城及富元君庭分別約12.6%及6.7%單位已售出。該兩個項目餘下單位將於二零二零年度推出市場。

儘管物業發展分部收益大幅增加，惟本集團於二零一九財政年度錄得虧損。有關虧損主要源自(其中包括)(i)可收回與否成疑之授權導致出現應收貿易賬項減值增加；(ii)物業、廠房及設備以及授權減值增加；(iii)本集團新物業發展項目之宣傳及推廣活動之銷售開支增加；及(iv)就新物業發展項目融資之若干貸款及借款財務費用增加及投資物業物業重估價值下跌。

年內，星晨廣場之最後一個單位已售出。於二零一九年十二月三十一日，星晨廣場可供出售之已落成住宅及商業單位中約1.9%尚未售出。

儘管管理層於整個二零一九年一直積極徵求相關政府批文以開發星晨花園之餘下地塊，惟於本報告日期尚未取得相關批准。

### 股息

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

### 展望

二零一九年全球經濟瞬息萬變。主要對手之間競爭白熱化，反全球化日益加深。所有該等因素導致全球經濟大幅倒退。於二零二零年第一季度，新型冠狀病毒(「COVID-19」)迅速爆發，加上油價受衝擊，造成全球經濟更為動盪。因此，中華人民共和國(「中國」)國家經濟增長將會受到影響，並一定程度限制本集團業務發展。

儘管二零一九年經營環境困難，本集團一直積極開拓新商機，包括將於德國城物業項目推出一項利用德國科技之保健項目。本年度，本集團將投放更多資源於此保健項目，預期此保健項目將於可見將來為本集團帶來正面貢獻。

展望將來，本集團仍對中國前景充滿信心。管理層將把握一切商機，並更加善用現有物業資產，為股東帶來最大利益。

### 致謝

吾等謹代表董事會，對董事會全體成員、本公司員工、尊貴客戶、業務夥伴、往來銀行及股東長期支持致以衷心謝意，同時對管理層及員工為本集團發展作出摯誠及寶貴貢獻表示感謝。

聯席主席  
楊立君

聯席主席  
余順輝

香港，二零二零年四月二十四日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團收益達港幣34,500,000元，二零一八年則為港幣18,100,000元。然而，本集團錄得除稅前虧損港幣233,800,000元，二零一八年之虧損則為港幣133,800,000元。有關虧損主要源自(其中包括)(i)可收回與否成疑之授權收入導致出現應收貿易賬項減值增加；(ii)物業、廠房及設備以及授權減值增加；(iii)本集團新物業發展項目之宣傳及推廣活動之銷售開支增加；及(iv)就新物業發展項目融資之若干貸款及借款財務費用增加及投資物業物業重估價值下跌。

本集團二零一九年度之本公司擁有人應佔綜合虧損達港幣202,400,000元，二零一八年之虧損則為港幣122,400,000元。

## 物業發展分部

於二零一九年，物業發展分部之銷售額達港幣20,900,000元，二零一八年則為港幣3,700,000元。增加乃由於2個新物業項目於二零一九年第四季度推出，分別為位於珠海之德國城及位於成都之富元君庭。於二零一九年之分部虧損為港幣52,600,000元，二零一八年之虧損則為港幣34,200,000元。分部虧損主要由於物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及待售發展中物業減值所致。

於二零一九年十二月三十一日，德國城及富元君庭分別約12.6%及6.7%單位已售出。該兩個項目餘下單位將於二零二零年度推出市場。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，星晨廣場之最後一個單位已售出。於二零一九年十二月三十一日，星晨廣場可供出售之已落成住宅及商業單位中約1.9%尚未售出。

管理層於整個二零一九年一直積極徵求相關政府批文以開發星晨花園之地塊。用作開發住宅單位之地塊面積為227畝，賬面值港幣55,400,000元已計入二零一九年十二月三十一日本集團之綜合財務狀況表內待售發展中物業項目。於本報告日期尚未取得相關批准。

## 酒店業務

截至二零一九年十二月三十一日止年度，酒店業務分部錄得轉授經營權收益港幣13,600,000元，二零一八年則為港幣14,400,000元。二零一九年之分部虧損達港幣85,900,000元，二零一八年之虧損則為港幣43,300,000元。虧損主要源自物業、廠房及設備折舊、使用權資產折舊以及物業、廠房及設備及授權減值。

## 區域分部

年內，本集團並無來自香港之收益。來自中國之所有收益與酒店業務及物業發展分部有關。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本集團於年內並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 關連方交易

綜合財務報告附註五十一所披露之關連方交易構成上市規則第14A章項下本公司之獲豁免關連交易。因此，該等交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

## 主要風險及不明朗因素

本集團之財務狀況、經營業績及業務前景可能受到多項與本集團業務相關之風險及不明朗因素所影響。以下為本集團識別之主要風險及不明朗因素。除下文所列者外，或會存在本集團並不知悉或目前可能並不重大但日後可能變為重大之其他風險及不明朗因素。

### 業務風險

本集團核心業務之表現將受到多項因素所影響，包括但不限於經濟狀況及發展項目或投資項目所在地區物業市場之表現，即使採取審慎投資策略及嚴格控制程序，亦未必能夠減輕該等影響。

### 政策風險

本集團業務營運亦須遵守政府政策、監管機構制定之相關法規及指引。倘本集團未能遵守該等規則及規定，則可能導致遭受監管機構懲處、修訂或暫停營業。本集團密切留意政府政策、法規及市場之變動以及就評估該等變動之影響進行研究。

### 第三方風險

本集團依賴第三方服務供應商提供若干部分業務。在受惠於外聘服務供應商之時，管理層知悉營運方面有所依賴或會令在服務突然轉差或出現真空期時容易受到不利影響，包括聲譽受損、業務中斷及金錢損失。為應對有關不明朗因素，本集團僅會委聘信譽良好之第三方供應商，並會密切監察其表現。

## COVID-19

踏入二零二零年，COVID-19於多國迅速蔓延，為全球經濟帶來重大考驗。在中國政府採取有效防控措施下，疫情已逐步受控。本集團已全面評估疫情對我們之物業項目及酒店所處城市之銷售活動及建築工程之影響，從而為COVID-19疫情之防控提供全面支援，有效切斷病毒傳播。

疫情爆發已對多個行業構成短期影響，對公眾人士所造成短期心理影響亦打擊物業發展市場。因此，本集團預計於二零二零年上半年之收益及收入將會受到影響。然而，中國地方政府已頒布舒緩措以穩定國家未來經濟發展。本集團將密切注視COVID-19疫情之事態發展，並持續評估疫情對本集團財務及營運所構成影響。

### 外匯風險

儘管本集團之呈報貨幣為港幣，本集團主要以人民幣進行業務。於二零一九年十二月三十一日，人民幣借貸佔總借貸約71.8%。本集團將密切監察人民幣匯率波動，並於適當時候審慎考慮訂立任何貨幣掉期安排以對沖相關風險。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無進行任何外匯對沖交易。

# 管理層討論及分析

## 財務狀況回顧

### 概覽

本集團於二零一九年十二月三十一日之非流動資產(主要包括投資物業、發展中物業、物業、廠房及設備、使用權資產及授權)為港幣862,000,000元,於二零一八年十二月三十一日則為港幣1,072,700,000元。於二零一九年十二月三十一日之流動資產為港幣914,000,000元,於二零一八年十二月三十一日則為港幣448,600,000元。於二零一九年十二月三十一日之流動負債為港幣788,200,000元,於二零一八年十二月三十一日則為港幣276,400,000元。於二零一九年十二月三十一日之非流動負債為港幣593,500,000元,於二零一八年十二月三十一日則為港幣619,100,000元。

### 股本結構、流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日,本集團之現金及銀行結餘為港幣56,100,000元(二零一八年:港幣54,300,000元),其中72.1%以人民幣計值、27.8%以港幣計值及0.1%以美元計值。

於二零一九年十二月三十一日,本集團之計息借貸總額為港幣919,900,000元(二零一八年十二月三十一日:港幣589,900,000元),當中包括來自兩間財務機構之借貸港幣143,900,000元(二零一八年十二月三十一日:港幣80,800,000元)及來自獨立第三方之借貸港幣776,000,000元(二零一八年十二月三十一日:港幣509,100,000元)。

本集團之計息借貸總額港幣919,900,000元當中:

- 28.2%以港幣計值及71.8%以人民幣計值;
- 港幣357,500,000元須於一年內償還,港幣515,300,000元須於一年後但兩年內償還,餘額港幣47,100,000元須於兩年後但五年內償還,並無計息借貸須於報告期末結束起計五年內償還;及
- 84.4%按固定利率及15.6%按浮息計息。

截至二零一九年十二月三十一日止年度,本集團並無使用任何金融工具對沖其債務及責任或對沖外匯風險。

於二零一九年十二月三十一日,本集團並無任何未動用銀行融資(二零一八年:無)。

於二零一九年十二月三十一日,本集團之權益總額為港幣394,300,000元(二零一八年十二月三十一日:港幣625,700,000元)。

於二零一九年十二月三十一日,本集團之資產負債比率為233.3%(二零一八年十二月三十一日:94.3%)。資產負債比率乃按照本集團計息借貸總額除以權益總額為基準計算。資產負債比率大幅增加,乃主要由於本集團為就德國城及富元君庭兩項新物業項目之發展成本撥資而借入大量計息借貸。

作為財政管理之一部分,本集團集中處理本集團所有營運之資金。本集團之外匯風險主要涉及人民幣(來自其位於中國之物業發展及酒店業務)。

### 資本承擔

本集團於二零一九年十二月三十一日並無任何重大資本承擔(二零一八年十二月三十一日:無)。

### 項目承擔

於二零一九年十二月三十一日,本集團就已訂約但並無撥備之物業發展分部之尚未償還承擔約為港幣705,600,000元(二零一八年十二月三十一日:港幣667,700,000元)。



### 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣100,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣100,000元)。該等或然負債主要涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。管理層認為，該等擔保之公平值實屬微不足道。

### 抵押本集團資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣316,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣393,300,000元)之租賃土地及樓宇其中部分已抵押予一間財務機構，作為按揭貸款之抵押品。此外，非流動銀行結餘港幣1,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣22,100,000元)已抵押予多間銀行，作為為本集團待售物業買家所獲授按揭貸款以及就本集團購買德國城項目土地之買賣協議而發行(以政府機關為受益人)之履約保證函之抵押品。

### 員工分析

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱用之員工總數為135人，於二零一八年十二月三十一日則為51人。作為本集團人力資源政策之一部分，僱員是根據本集團之薪酬及花紅等級一般架構，按本身表現獲得報酬。現時，本集團會繼續推行其整體人力資源培訓及發展計劃，以讓僱員學習所需知識、技能及經驗，應付現時及未來之要求及挑戰。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，總薪酬成本(包括董事薪酬)為港幣17,801,000元(二零一八年：港幣12,851,000元)。

### 展望

#### 展望及計劃

二零一九年全球經濟瞬息萬變。主要對手之間競爭白熱化，反全球化日益加深。所有該等因素導致全球經濟大幅倒退。於二零二零年第一季度，COVID-19於全球爆發，加上油價受衝擊，造成全球經濟更為動盪。因此，中國國家經濟增長將會受到影響，並一定程度限制本集團業務發展。

於二零一九年十二月初，本集團位於成都郫都區之住宅物業項目已展開預售。截至二零二零年三月底，按認購合約計算，本集團已錄得預售認購金額約人民幣77,000,000元。預售佔項目銷售面積約12.1%。截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認預售收益為港幣2,100,000元。本集團將於二零二零年繼續加快銷售。

於二零一九年十一月中，本集團位於大灣區珠海橫琴德國城之商業物業項目已展開預售。截至二零二零年三月底，按認購合約計算，本集團已錄得預售認購金額約人民幣241,900,000元。預售佔項目銷售面積約13.7%。截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認預售收益港幣8,200,000元。本集團與一家德國科技公司開拓商機，於此物業項目中推出一項保健項目。本集團將於二零二零年投放更多資源於此保健項目，預期此保健項目將於可見將來為本集團帶來正面貢獻。

儘管如上文所述經濟環境未明，惟本集團仍對中國前景充滿信心。管理層一直發掘新商機從而為股東帶來最大利益，包括於保健業應用德國科技，以更加善用現有物業發展項目。

## 董事及高級管理層簡歷

### 董事

#### 楊立君

楊立君先生(「楊先生」)，45歲，為董事(「董事」)會(「董事會」)聯席主席兼執行董事。彼亦為董事會轄下執行委員會主席。楊先生自二零一七年五月起一直為董事會主席，並於二零一九年八月調任為董事會聯席主席。楊先生亦為本公司若干附屬公司之董事。楊先生在中國房地產開發之投資及管理方面積逾20年豐富經驗。於二零零四年至二零一三年間，楊先生為中山大南集團有限公司(「中山大南」)之董事長。於二零一四年至二零一七年間，楊先生為中山富元控股集團有限公司(「中山富元」)之董事長。中山大南及中山富元均為中國廣東省中山市之知名物業發展商。於二零二零年四月二十四日(即本報告日期)，楊先生亦為若干私營公司(即Yang's Development Limited及富華投資控股有限公司，三者均於中國從事物業投資及發展業務)的董事以及控股股東或主要股東。楊先生與余順輝先生共同投資於若干項目。於二零一九年十二月三十一日，楊先生直接擁有翠領國際投資有限公司(「翠領」)全部股份權益，而翠領則擁有富偉國際控股有限公司(「富偉」)之51%股份權益，而富偉則擁有本公司已發行股份42.55%權益，彼亦個人持有11,608,000股本公司股份。於二零一九年十二月三十一日，楊先生分別為翠領及富偉之唯一董事。

#### 余順輝

余順輝先生(「余先生」)，51歲，自二零一九年八月起出任董事會聯席主席兼執行董事。余先生於香港、澳門及中國以其個人名義或透過其控制之若干公司在物業發展、物業投資及物業管理業務方面擁有約20年經驗。余先生與楊先生曾共同投資若干項目。於二零一九年十二月三十一日，余先生直接持有Rising Giant Investments Limited(「Rising Giant」)股份之100%權益，該公司則持有本公司已發行股份2.37%權益。余先生亦持有興誠投資有限公司(「興誠」)股份之100%權益，該公司則持有富偉國際控股有限公司(「富偉」)股份之35%權益，彼亦持有恒星國際投資有限公司(「恒星」)股份之100%權益，該公司則持有富偉股份14%權益。因此，根據證券及期貨條例，余先生被視為於本公司之已發行股份擁有約44.93%權益。於二零一九年十二月三十一日，余先生分別為Rising Giant及興誠之唯一董事。

#### 王鉅成

王鉅成先生(「王先生」)，60歲，於二零一五年八月獲委任為執行董事、於二零一六年十一月獲委任為行政總裁，並於二零一九年二月獲調任為非執行董事。王先生持有香港大學文學士學位。彼於財務及投資領域擁有逾三十年廣泛閱歷，兼備國際投資市場之豐富經驗。王先生現為中國信息科技發展有限公司(股份代號：8178)及大灣區聚變力量控股有限公司(股份代號：1189)之執行董事，及遠東控股國際有限公司(股份代號：0036)之獨立非執行董事。彼於過往曾為俊文寶石國際有限公司(股份代號：8351)及匯銀控股集團有限公司(前稱共享經濟集團有限公司)(股份代號：1178)之執行董事，及威訊控股有限公司(股份代號：1087)及時時服務有限公司(股份代號：8181)之非執行董事，以及德普科技發展有限公司(股份代號：3823)之獨立非執行董事。

### 陳凱寧

陳女士，現年46歲，於二零一零年十月獲委任為獨立非執行董事。陳女士畢業於南澳大利亞大學，獲會計學學士學位，並持有香港理工大學頒授之工商管理碩士學位。陳女士於核數及會計方面擁有豐富經驗。陳女士為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之會員。陳女士曾為智易控股有限公司(股份代號：8100)之獨立非執行董事。於二零一九年十二月三十一日，陳女士為審核委員會主席兼提名委員會及薪酬委員會成員。

### 蘇慧琳

蘇女士，現年39歲，於二零一零年十月獲委任為獨立非執行董事。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學數學及統計學理學士雙學位及香港大學財務學碩士學位。蘇女士於企業融資界具備逾十三年經驗。蘇女士現為衍丰企業融資有限公司之負責人員，該公司為可從事證券及期貨條例第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。於二零一九年十二月三十一日，蘇女士為薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員。

### 宋逸駿

宋先生，現年41歲，於二零一零年十月獲委任為獨立非執行董事。宋先生持有澳洲西悉尼大學理學士學位。彼擅長產品研究及內部營運，負責投資者顧問之貿易程序。宋先生曾任大華銀行合規經理及實德證券有限公司營運總監。彼亦為美國全國期貨協會會員。其產品知識及長期創新策略背景使得彼能夠為客戶投資提供獨特及多元化解決方案。宋先生現時為Ayer Alliance Wealth Management Limited、PT Ayers Asia Asset Management (Commissioner) (Indonesia)、Ventus Company Limited及Cheshunt Limited之董事。彼於二零一三年十一月獲委任為澳豐証券香港有限公司之董事，該公司為可從事證券及期貨條例第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團。於二零一九年十二月三十一日，宋先生為提名委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員。

# 董事及高級管理層簡歷

## 高級管理層

### 萬國暉

萬先生，44歲，於二零一七年加入本公司，主要負責管理本集團之地產項目，擔任中山星晨花園房地產發展有限公司總經理。萬先生於一九九七年畢業於南昌大學，取得工商管理學士學位。加入本集團前，萬先生曾任職於日本卡西歐株式會社、中國移動通信及中山富元。

### 朱孝廉

朱先生，54歲，為本集團首席財務官。朱先生於二零一八年九月加盟本公司。彼負責本集團之策略規劃、企業融資活動、監督財務匯報及投資者關係。朱先生擁於核數、業務顧問以及企業融資及財務管理方面擁有超過30年之專業會計經驗。在加入本公司以前，朱先生於一九九六年至二零零六年於羅兵咸永道會計師事務所工作，離職前之最後職位為高級經理。此外，彼於二零零六年七月至二零一一年一月於聯交所上市公司雅居樂地產控股有限公司(股份代號：3383)任職首席財務官。朱先生於二零一五年十月一日至二零一六年十月五日於台灣上櫃市場上市公司倚強科技股份有限公司(股票代碼：3219)任職董事兼行政總裁。朱先生為英國特許公認會計師公會資深成員，並擁有英國赫瑞瓦特大學工商管理碩士學位。

### 胡忠平

胡先生，56歲，為本公司之公司秘書。胡先生於會計及財務方面擁有豐富經驗。胡先生於二零零八年六月加盟本公司。他曾擔任本集團財務總監長達十年，現時負責本公司之秘書事宜以及本集團之人力資源及行政職能。胡先生為本公司一所間接全資附屬公司之董事。胡先生畢業於香港理工大學並持有精算學理學士學位及會計學理學碩士學位。彼亦於香港大學專業進修學院取得財務及法律深造文憑。胡先生為香港會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。

董事呈報彼等之報告及截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報告。

## 主要業務

於本年度，本集團主要於中國內地（「中華人民共和國」或「中國」）從事物業發展及酒店業務。主要附屬公司主要業務之詳情載於綜合財務報告附註五十三。

## 業績及股息

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績以及本公司及本集團於該日之財務狀況均載於第45至123頁所列綜合財務報告內。

年度內並無宣派任何股息。

## 業務回顧

有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業務表現及財務狀況之中肯審閱、可能新業務發展之討論、有關本集團經營環境及年度結算日後重要事項之主要風險及不確定因素載於本年報之「管理層討論及分析」以及「股東函件」內。本集團致力遵守相關法例及法規，於本年報隨處可見。除此之外，以下章節為按財務關鍵表現指標之業務分析，強調有關本集團表現之進一步資料。

## 按財務關鍵表現指標分析業務

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的盈利能力惡化，主要是由於(i)可收回與否成疑之授權收入導致出現應收貿易賬項減值；(ii)本集團物業、廠房及設備以及授權減值；(iii)投資物業物業重估虧損；(iv)本集團新物業發展項目開售之宣傳及推廣活動費用等銷售開支增加；及(v)因本集團就物業發展項目融資而借入之若干貸款及借款利息開支及財務費用增加。

盈利能力	二零一九年	二零一八年
純虧損率	<b>(642.20)%</b>	(752.94%)
股本回報率	<b>(43.40)%</b>	(20.28%)

股東回報	二零一九年	二零一八年
每股虧損 — 基本	<b>(2.91)港仙</b>	(1.78)港仙
每股虧損 — 攤薄	不適用	不適用

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動資產及資產淨值增加，而流動資金則有所惡化。

流動資金及債務	二零一九年	二零一八年
流動比率	<b>1.16</b>	1.62
資產負債比率	<b>233.3%</b>	94.3%

# 董事會報告書

## 環境、社會及管治

董事會深明可持續發展對本集團的長期成功至關重要。為監督本集團物業發展及酒店業務投資所產生的有關環境、社會及管治的潛在風險及機遇，董事會全面負責制定對本集團業務而言屬重大的環境、社會及管治方面的策略方向，包括產品安全、客戶滿意度、環境合規事宜，人才開發等。有關重要的環境、社會及管治方面的管理由高級管理層牽頭，然後進一步深化到各個部門主管，部門主管於日常運營中則負責識別及管理該等風險及機會的工作。

詳細的環境、社會及管治表現將在第四份環境、社會及管治報告中匯報，有關報告將於二零二零年六月在聯交所及本公司網站發布。本節在概述本集團的環境政策和相關合規事宜以及我們如何與主要持份者合作。

### 環境政策

本集團在香港維持辦公室業務，其產生的環境影響有限。故此，我們通過實施節能措施和提高員工對資源有效利用的認識，繼續以對環境負責的方式運營辦公設施。就本集團的酒店業務投資而言，我們已將中國廣東省茂名市的茂名熹龍國際大酒店的經營權分授予一家酒店營運商，該營運商確保訂有完善的政策、系統及流程來衡量及管理其環境績效。

年內，酒店營運商繼續確保空氣污染物和溫室氣體的排放在環境保護局規定的法定限度內。為配合更趨嚴格的中國國家環境法例及法規，我們確保酒店營運商繼續緊貼最新監管規定，並能夠全面理解相關涵義。

為實現可持續的酒店運營，酒店已實施環保計劃，當中包括游泳池中的用水被回收用於衛生用途、床單以環保方式進行清洗、設定節能目標並納入年度績效評估，藉以激勵員工採取行動。

### 遵守法例及法規

本集團嚴格遵守其經營所在地的環境法律及法規。有關法律及法規包括環境保護稅法、固體廢物環境污染的預防和控制、環境噪音、空氣污染和水污染等。無法應對有關監管變動可能會對本集團的聲譽、營運及財務表現構成不利影響。

年內，本集團並未發現任何嚴重違反法律及法規且涉及空氣及溫室氣體排放、排放入水及土地或產生危險及無害廢物的重大環境影響的行為。

於上市公司層面，本集團須遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則，公司收購及合併及股份購回守則、開曼群島公司法及證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)。本集團恪守並確保其對法規下的法律要求保持警惕。

### 與持份者的主要關係

本集團旨在通過諸如年度股東大會、企業網站、年度報告等既定渠道與主要持份者團體進行互動及回應彼等的主要關注事項。我們的主要持份者團體包括客戶、員工、股東、當地社區、政府、非政府組織、國家及國際貿易協會以及供應商。

### 僱員

人才是本集團增長的主要關鍵。我們已訂立就業政策以吸引、挽留及激勵高素質的員工。本集團的員工手冊明確指出，本集團嚴禁任何形式的腐敗、勒索、欺詐和洗錢，並設有申訴機制以申報任何有關操守問題。我們的人力資源慣例、政策及策略符合香港勞工條例和中國勞動法。年內，我們並不知悉任何違反法律及法規事件對本集團的僱傭及人力常規以及職業健康及安全構成重大影響。

### 客戶

我們及酒店營運商的首要任務為確保食品安全。酒店的餐飲和公共衛生已獲得省級甲級認證。我們遵從完善的政策及指引，確保營運商嚴格遵守「廣東省食品安全條例」，酒店營運商亦通過監測食品添加劑消費量來謹守「食品添加劑使用標準」。

為爭取高水平的客戶滿意度，我們持續委託酒店營運商確保為客戶提供優質的產品和服務。已建立標準操作程序以處理客戶的投訴，由當時最高級別的管理主管監督，或者在必要時由酒店經理監督。

面對酒店集團之間頻密的資料洩露，本集團保證酒店營運商嚴格遵守隱私政策，以防止客戶的個人資料洩露。

### 供應商

為促進酒店業務投資的負責任採購，我們維持嚴格的評審標準以監察酒店營運商的環境及社會表現，僅會與商業道德、行為及標準與我們自身一致的供應商合作。已制定供應商行為準則，包括將企業責任標準納入首選供應商的選擇及評估程序。我們。本集團亦建立大宗原材料供應商名單，通過檢查其運營許可證和質量保證來管理我們供應鏈的潛在風險。

# 董事會報告書

## 薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團有合共 135 名僱員。作為本集團人力資源政策之一部分，僱員在本集團薪金及花紅之整體框架內獲得表現相關獎勵。除向僱員提供具競爭力之薪酬待遇，本集團亦會根據個人表現向合資格董事及高級管理人員提供退休後福利、酌情花紅及購股權。

現時，本集團繼續落實整體人力資源培訓及發展計劃，並鼓勵僱員熟習所需知識、技能及經驗以處理現時及未來之需求及挑戰。

薪酬委員會每年按現行市況、董事或僱員經驗及個人表現審視向董事及僱員提供之薪酬待遇。

## 稅務寬免

本公司並不知悉任何股東因持有本公司證券而獲得稅務寬免。

根據香港稅務局之現行常規，本公司於香港並無就已派付股息而應繳之稅項。

## 財務資料概要

本集團過往五個財政年度之已公佈業績以及資產、負債及非控股權益概要載於第 125 至 126 頁。

## 物業、廠房及設備

本集團於本年度內之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報告附註十七。

## 股本

本集團於本年度內之股本變動詳情載於綜合財務報告附註四十二。

## 儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情分別載於綜合財務報告附註四十三及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

根據開曼群島公司法(二零一八年修訂本)計算，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無儲備可供現金分派及／或實物分派。



## 購股權計劃

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報告附註五十二。

## 酒店經營權協議

於二零一七年三月十五日，本集團與兩名酒店經營權持有人(獨立第三方)訂立兩份酒店經營權協議(「酒店經營權協議」)。根據酒店經營權協議，酒店經營權持有人獲授權經營及管理本集團位於中國茂名市的酒店(「該酒店」)，而本集團有權收取固定月租人民幣1,000,000元及特許權費，特許權費按該酒店每月產生純利之10%計算。酒店經營權協議將於二零二六年六月八日到期。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之授權收入約佔本集團總收益之39.4%。董事概無於酒店經營權協議中擁有權益。

## 主要客戶及供應商

年內，來自本集團五名最大客戶之收益總額佔本集團收益總額超過68.2%，而當中所包括來自最大客戶之收益總額佔本集團收益總額超過37.5%。年內，來自本集團五名最大供應商之採購總額佔本集團採購總額超過45.5%，而最大客戶應佔之採購總額佔本集團採購總額逾38.6%。概無董事、彼等之緊密聯繫人或本公司任何擁有本公司已發行股份超過5%之股東於與有關客戶及供應商之交易中擁有權益。

## 董事

年內及截至二零二零年四月二十四日(即本報告日期)止之董事如下：

### 執行董事：

楊立君(聯席主席)(於二零一九年八月二十九日調任)

余順輝(聯席主席)(於二零一九年八月二十九日獲委任)

余錦雄(於二零一九年十一月一日辭任)

萬建軍(於二零一九年一月十四日辭任、於二零一九年四月十五日獲重新委任並於二零一九年十二月二日辭任)

### 非執行董事：

王鉅成(於二零一九年二月一日調任。彼於調任前為執行董事兼行政總裁)

### 獨立非執行董事：

陳凱寧

蘇慧琳

宋逸駿

依照本公司章程細則第112、106及107條，余順輝先生、宋逸駿先生、陳凱寧女士及蘇慧琳女士將於即將召開之股東週年大會上退任，且符合資格並願意重選連任。

# 董事會報告書

## 董事之服務合約

擬於即將召開之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司訂立不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 董事於合約之權益

年內或於二零一九年十二月三十一日，概無董事或其任何關連實體於本公司或其任何附屬公司所訂立並對本集團業務乃屬重大之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

年內或於二零一九年十二月三十一日本公司、其任何附屬公司及本公司控股股東之間概無訂立任何對本集團業務屬重大之合約。

## 董事於競爭業務之權益

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，楊先生及王先生申報於下列與本集團業務直接或間接構成競爭或可能在業務上構成競爭之私人公司中擁有權益：

公司名稱	被認為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務	二零一九年內於該等公司之權益性質
Yang's Development Limited (「Yang's」)	在中國之物業投資及開發	楊先生直接擁有若干Yang's之權益。楊先生為其控股股東、董事以及若干附屬公司之董事。
富華投資控股有限公司 (「富華投資」)	在中國之物業投資	楊先生間接擁有若干富華投資之權益。楊先生為其控股股東及董事。
中山大南	在中國之物業投資及開發	余先生為控股股東。
大灣區聚變力量控股有限公司 (「大灣區聚變力量」)及其附屬公司	在中國之酒店業務	王先生為大灣區聚變力量之執行董事。
連城財務有限公司	在香港之放債業務	王先生為董事。

上述業務均由各私人公司所擁有的獨立行政團隊管理或由其他承包物業發展商管理以提供管理及行政服務予各私人公司，有關團隊獨立於本集團之管理及行政。再者，獨立非執行董事將協助監察本集團之營運。因此，本集團之營運能獨立於上述私人公司之業務，並基於自身利益經營公司業務。

董事知悉其誠信責任，將會秉誠行事以符合本公司之利益，並避免任何潛在利益及職務衝突。本公司之獨立非執行董事共三名，全部均為本公司審核委員會成員，故足以代表本公司股東之利益。

除上文所披露者外，根據上市規則，並無董事被視為於足以或可能對本集團業務構成競爭之業務中擁有權益。

## 董事購買股份或債券之權利

董事有權根據本公司購股權計劃獲授購股權。除上述者外，年度內任何時間本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，其目的為令董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

## 董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中持有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司登記冊，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

### 本公司及其相關法團股份之好倉

董事姓名	公司名稱	身分	附註	所持	佔已發行
				普通股數目	普通股百分比
楊立君	本公司	由受控法團持有	1	2,955,939,152	42.55%
	本公司	實益擁有人		11,608,000	0.17%
余順輝	本公司	由受控法團持有	2	3,120,651,152	44.93%

附註1：於二零一九年十二月三十一日，富偉國際控股有限公司(「富偉」)分別由翠領國際投資有限公司(「翠領」)、興誠投資有限公司(「興誠」)及恒星國際投資有限公司(「恒星」)擁有51%、35%及14%權益。執行董事兼董事會聯席主席楊立君先生為翠領之唯一實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，楊立君先生被視為於富偉所持2,955,939,152股本公司股份中擁有權益。

附註2：於二零一九年十二月三十一日，富偉分別由翠領、興誠及恒星擁有51%、35%及14%權益。執行董事兼董事會主席余順輝先生為興誠及恒星之唯一最終實益擁有人。余順輝先生亦直接持有Rising Giant Investments Limited(「Rising Giant」)之全部已發行股本，該公司則持有164,712,000股本公司股份。因此，根據證券及期貨條例，余順輝先生被視為於Rising Giant及富偉所持3,120,651,152股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，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第XV部)任何股份、相關股份或債券中，持有任何記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

# 董事會報告書

## 持有5%或以上權益之人士

於二零一九年十二月三十一日，下列人士（並非本公司董事或主要行政人員）擁有以下本公司之股份及相關股份之權益及淡倉。該等權益及淡倉須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內：

### 本公司股份之好倉：

股東姓名／名稱	身份	附註	所持 普通股數目	佔已發行 普通股百分比
富偉國際控股有限公司	實益擁有人	3, 4	2,955,939,152	42.55%
翠領國際投資有限公司	由受控法團持有	3	2,955,939,152	42.55%
興誠投資有限公司	由受控法團持有	4	2,955,939,152	42.55%
林茹潔	配偶權益	5	2,967,547,152	42.72%
歲寶百貨控股（中國）有限公司	由受控法團持有	6	1,320,000,000	19.00%
楊祥波	由受控法團持有	6	1,320,000,000	19.00%
黃雪蓉	配偶權益	7	1,320,000,000	19.00%

附註：

- 於二零一九年十二月三十一日，富偉分別由翠領、興誠及恒星擁有51%、35%及14%權益。執行董事兼董事會聯席主席楊立君先生為翠領之唯一實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，楊立君先生及翠領被視為於富偉所持2,955,939,152股本公司股份中擁有權益，而該等股份數目與上文「董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益」一節附註1所披露之相等數目股份重複。
- 於二零一九年十二月三十一日，富偉分別由翠領、興誠及恒星擁有51%、35%及14%權益。執行董事兼董事會聯席主席余順輝先生為興誠及恒星之唯一實益擁有人。根據證券及期貨條例，余順輝先生及興誠被視為於富偉所持2,955,939,152股本公司股份中擁有權益，而該等股份數目與上文「董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益」一節附註2所披露之相等數目股份重複。
- 林茹潔女士（楊立君先生的配偶）被視為於執行董事兼董事會聯席主席楊立君先生被視為擁有權益之本公司股份中擁有權益。
- 根據所提交之權益披露表格，(i) 楊祥波先生擁有Xiang Rong Investment Limited全部控制權，(ii) 擁有歲寶百貨有限公司全部控制權，(iii) 擁有歲寶百貨控股（中國）有限公司（其已發行股份於聯交所上市（股份代號：312））53.9%控制權，及(iv) 從而擁有Baoke Trading (BVI) Company Limited全部控制權。因此，楊祥波先生及歲寶百貨控股（中國）有限公司被視為於有關1,320,000,000股本公司股份中擁有權益。
- 黃雪蓉女士（楊祥波先生的配偶）被視為於楊祥波先生被視為擁有權益之本公司股份中擁有權益。

## 股息政策

董事會可酌情決定宣派或建議派發股息，視乎本集團之財務表現、營運資金需求、未來業務計劃及融資需求、外部經濟因素及股東權益而定。

## 與控股股東之重大合約

於二零一九年度，本集團與本公司控股股東並無訂立任何重大合約。

## 購回、出售或贖回股份

年內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何股份。

## 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法例均無任何有關優先購買權之條文生效，規定本公司須向現有股東提出按照彼等所持股份比例發售新股之建議。

## 彌償條文

於二零一九年度，本公司已就董事對其可能須承擔法律責任之責任安排適當之保險。

## 企業管治常規守則

除第22至36頁之企業管治報告披露之偏離情況外，董事認為，於本年報所涵蓋會計期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告之守則條文。

## 公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於二零二零年四月二十四日(本報告日期)，本公司已達上市規則所規定本公司已發行股份不少於25%之足夠公眾持股量。

## 審核委員會

審核委員會已聯同管理層審閱本集團採納之會計原則及常規，並與本公司核數師討論核數、內部監控及財務報告等事項，其中包括審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核財務報告。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。

# 董事會報告書

## 核數師

本年度的綜合財務報告由中正天恆會計師有限公司審核，該公司將符合資格並願意在本公司應屆股東週年大會上重新獲委任為本公司的核數師。

代表董事會  
聯席主席  
楊立君

香港，二零二零年四月二十四日

本公司致力於著重透明度、問責及獨立原則之合理框架內維持高水準之企業管治。本公司董事(「董事」)會(「董事會」)相信，良好企業管治對本公司成功及提升股東價值而言乃屬必要。

## 企業管治守則及企業管治報告

鑑於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)，董事會已檢討本公司之企業管治常規，並採納本報告所詳述之多項改善程序。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已應用及遵守企業管治守則適用守則條文之原則，惟若干偏離情況除外，有關偏離情況為經過考慮下文闡釋之理由而存在。

### 守則條文 A.6.7

守則條文 A.6.7 規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有衡平瞭解。

兩(2)名非執行董事及一(1)名獨立非執行董事因其他公事未能出席於二零一九年五月二十八日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，一(1)名非執行董事及兩(2)名獨立非執行董事出席大會，讓董事會衡平瞭解股東意見。

### 守則條文 E.1.2

守則條文 E.1.2 規定，董事會主席須出席股東週年大會。彼亦須邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會(如適用)之主席出席。在彼等缺席之情況下，彼須邀請委員會之另一名成員，否則須邀請獲彼正式委任之代表出席。有關人士須在股東週年大會上回答問題。

董事會主席楊立君先生(「楊先生」)(於二零一九年八月二十九日調任為聯席主席)因其他公事未能出席於二零一九年五月二十八日舉行之股東週年大會。然而，獨立非執行董事陳凱寧女士擔任股東週年大會之主席。審核委員會及薪酬委員會主席亦有出席大會，並回答問題以確保與股東有效溝通。

# 企業管治報告

## 董事會

於二零一九年度，董事會共有八名董事，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（「獨立非執行董事」）。二零一九年內董事會成員載列如下：

執行董事	楊立君(聯席主席)(於二零一九年八月二十八日調任) 余順輝(聯席主席)(於二零一九年八月二十八日獲委任) 余錦雄(於二零一九年十一月一日辭任) 萬建軍(於二零一九年一月十四日辭任、於二零一九年四月十五日獲重新委任並 於二零一九年十二月二日辭任)
非執行董事	王鉅成(於二零一九年二月一日調任。彼於調任前為執行董事兼行政總裁)
獨立非執行董事	陳凱寧 蘇慧琳 宋逸駿

年內，獨立非執行董事為本公司貢獻廣泛專業知識及兼顧各方面之技能，並透過在董事會會議及委員會會議所作貢獻，就策略方針、發展、表現及風險管理等事宜作出獨立判斷。

於整個年度內及截至本報告日期止，本公司已遵守上市規則第3.10(1)及(2)條項下規定。前一項規則規定上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而後一項規則規定其中最少一名獨立非執行董事必須擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。全體獨立非執行董事亦符合上市規則第3.13條所載有關評估其獨立身分之指引。此外，截至本報告日期止，董事會並不知悉已發生任何可能令其相信彼等之獨立身分已被削弱之事件。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關其獨立身份之年度確認或確認函，而本公司仍認為該等董事具獨立身分。在所有公司通訊內，已明確識別獨立非執行董事。本公司日常管理事務交由管理層處理。

董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運及財務表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。於年內，已舉行了九次董事會會議，各董事出席董事會會議之情況載於本報告「董事委員會」一節內。

留待董事會決定或考慮之事宜主要包括本集團整體策略、全年營運預算、全年及中期業績、董事委任或重新委任之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。董事會已將日常職責轉授予執行董事及管理層。



每年董事會定期會議的舉行日期均預先編定，以便更多董事出席會議。召開董事會定期會議一般會給予全體董事至少十四天通知期，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。公司秘書協助主席編制會議議程，以及確保已遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在舉行定期董事會會議（及就可行情況下，亦適用於其他董事會會議）擬定日期前至少三天呈送予全體董事。每次董事會會議之記錄初稿於提交下一次董事會會議審批前，先供全體董事傳閱並提出意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供任何董事於發出合理通知時，於任何合理時間內查閱。

根據現行董事會慣例，倘主要股東或董事在董事會將予考慮之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上由董事會處理。本公司之組織章程細則（「章程細則」）亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須就批准該名董事或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該等會議之法定人數內。

每位董事均有權查閱董事會文件及相關資料，及可向公司秘書尋求意見及服務。董事會及各董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級管理人員。

於作出合理要求後，董事可於適當情況下徵詢獨立專業意見以向本公司履行職務，費用由本公司承擔。

### 董事之入職及持續專業發展

在獲委任加入董事會時，各董事將收到一份詳盡之入職資料，涵蓋本公司業務營運、政策及程序以及作為董事在一般、法律及監管規定上所須履行責任之資料，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事亦定期獲簡介相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之全面專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提升相關知識及技能。董事亦不時獲提供書面培訓材料以發展及重溫專業技能。

根據本公司存置之記錄，為符合企業管治守則關於持續專業發展之規定，董事於截至二零一九年十二月三十一日止年度接受以下著重上市公司董事之角色、職能及職責之培訓。

董事姓名	閱讀監管規定 最新資訊	出席有關 董事職務之 培訓/ 簡介會/ 講座/ 會議
<b>執行董事</b>		
楊立君(聯席主席)(於二零一九年八月二十九日調任)	✓	-
余順輝(聯席主席)(於二零一九年八月二十九日獲委任)	✓	✓
余錦雄(於二零一九年十一月一日辭任)	✓	-
萬建軍(於二零一九年一月十四日辭任、於二零一九年四月十五日獲重新委任並於二零一九年十二月二日辭任)	✓	-
<b>非執行董事</b>		
王鉅成(於二零一九年二月一日調任。彼於調任前為執行董事兼行政總裁)	✓	-
<b>獨立非執行董事</b>		
陳凱寧	✓	✓
蘇慧琳	✓	✓
宋逸駿	✓	✓

## 主席及行政總裁

截至二零一九年十二月三十一日止年度，楊立君先生及余順輝先生擔任董事會聯席主席。萬建軍先生於二零一九年一月十四日辭任執行董事，並於二零一九年四月十五日調任為執行董事兼行政總裁，其後於二零一九年十二月二日辭任執行董事及行政總裁職務。

## 守則條文 A.2.1 至 A.2.9

根據企業管治守則守則條文A.2.1，主席與行政總裁之角色分開，應由兩位不同人士擔任，以確保權力和職權均衡，不致職責僅集中於任何一人。董事會主席負責領導工作及確保董事會有效運作，而行政總裁則獲授權有效管理本集團各方面業務。企業管治守則守則條文A.2.2至A.2.9進一步訂定主席之多種角色及職責。

董事會主席發揮領導作用及負責董事會在戰略層面有效運作，而本集團行政總裁則專注於本集團業務之拓展、日常管理及營運，以及執行董事會定下之策略及政策。主席與行政總裁權責清晰劃分，並有明文規定，以維持權力及授權平衡。

萬先生於二零一九年十二月二日辭任後，本公司並無行政總裁。董事會意向為於挑選合適人選後立即委任新行政總裁。

## 非執行董事

根據企業管治守則守則條文A.4.1，全體非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

於二零一九年度，除三名獨立非執行董事外，本公司有一名非執行董事，其任期為一年，惟須根據本公司章程細則於股東週年大會輪值退任及重選連任。

於二零一九年度，全體獨立非執行董事均按一年之固定任期獲委任，惟須根據本公司章程細則於股東週年大會輪值退任及重選連任。

## 董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括薪酬委員會、審核委員會、提名委員會及執行委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並供全體董事會成員傳閱，而各委員會須向董事會匯報其決定及建議（倘適用）。董事會會議之程序及安排（於本報告「董事會」一節內提述）亦已於可行情況下獲採納以進行委員會會議。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，各董事於董事會、薪酬委員會、審核委員會、提名委員會會議及股東大會之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數				主席及獨立 非執行董事	股東 週年大會
	董事會	薪酬委員會	審核委員會	提名委員會		
<b>執行董事：</b>						
楊立君(聯席主席) (於二零一九年八月二十九日調任)	9/9	-	-	-	1/1	0/1
余順輝(聯席主席) (於二零一九年八月二十九日獲委任)	3/3	-	-	-	-	-
余錦雄(於二零一九年十一月一日辭任)	7/7	-	-	-	-	1/1
萬建軍(於二零一九年十二月二日辭任)	6/6	-	-	-	-	0/1
<b>非執行董事：</b>						
王鉅成(於二零一九年二月一日調任)	9/9	-	-	-	-	1/1
<b>獨立非執行董事：</b>						
陳凱寧	9/9	3/3	3/3	2/2	1/1	1/1
蘇慧琳	9/9	3/3	3/3	2/2	1/1	1/1
宋逸駿	8/9	2/3	3/3	2/2	0/1	0/1

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年八月成立。於二零一九年度，薪酬委員會由三名成員組成，包括獨立非執行董事蘇慧琳女士(薪酬委員會主席)、陳凱寧女士及宋逸駿先生。

董事會採納一套薪酬委員會職權範圍，按當中所載模式，薪酬委員會乃作為董事會顧問，而董事會僅保留最終權力批准個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇。

薪酬委員會負責確保正式及透明之薪酬政策制訂程序以及監管執行董事及高級管理層之薪酬待遇。薪酬委員會考慮之因素包括可比較公司之薪金水平、各董事及高級管理人員所投放之時間及職責。

薪酬委員會之職權範圍已於本公司及聯交所網站公佈，於薪酬委員會之政策、權力、職務及責任出現變動後或上市規則之企業管治守則有任何新規定，該職權範圍將會不時作出修訂。

根據其職權範圍，薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零一九年已舉行三次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

除舉行薪酬委員會會議外，薪酬委員會亦於二零一九年內透過書面決議案方式處理事宜。於二零一九年內及截至本報告日期止，薪酬委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 評估執行董事表現；
- (ii) 檢討董事薪酬之現時政策及架構；
- (iii) 檢討執行董事及高級管理人員現時之薪酬待遇；
- (iv) 檢討新委任董事之薪酬待遇及作出推薦建議以供董事會批准；
- (v) 檢討獨立非執行董事現時之薪酬待遇；及
- (vi) 檢討及建議董事會批准獨立非執行董事之薪酬待遇及其續聘任期，任期自二零二零年一月起再續一年。

董事獲發之薪酬乃按彼等各自之僱用合約或服務合約內之條款，在薪酬委員會向董事會提出建議並獲批准後而釐定。董事薪酬之詳情載於綜合財務報告附註十三內。

## 審核委員會

審核委員會於一九九九年三月成立。於二零一九年度，此委員會由三名成員組成，包括獨立非執行董事陳凱寧女士（審核委員會主席）、蘇慧琳女士及宋逸駿先生。

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，即審核委員會（最少須由三名成員組成，且必須由獨立非執行董事擔任主席）中最少一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事。

審核委員會主要職責為審閱財務報告及核數師報告，並監察財務報告之完整性。其他職責包括委任核數師、批准核數師酬金、討論核數程序及上述事項所引致之任何其他事宜。審核委員會亦負責監督財務報告系統以及內部監控程序及其成效。

審核委員會之職權範圍已於本公司及聯交所網站公佈，倘審核委員會之政策、權力、職務及責任出現變動或上市規則之企業管治守則有任何新規定，該職權範圍將會不時作出修訂。

根據其職權範圍，審核委員會每年須至少召開兩次會議。於二零一九年已舉行三次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

除舉行審核委員會會議外，審核委員會亦於二零一九年內透過書面決議案方式處理事宜。於二零一九年及截至本報告日期止，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 審閱及建議董事會批准二零一八年年度業績、審核結果及年度業績公佈之初稿；
- (ii) 檢討及考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；
- (iii) 考慮二零一九年度之核數師酬金；
- (iv) 審閱及建議董事會批准二零一九年中期業績、審核結果及中期報告內之管理層討論及分析一節之初稿；
- (v) 審閱本公司會計員工以及財務申報職能之資源、資歷及經驗以及培訓計劃及預算是否充足；及
- (vi) 檢討本集團風險管理及內部監控制度之成效以及建議董事會批准風險管理報告及內部監控報告。

## 提名委員會

提名委員會於二零一二年四月一日成立。於二零一九年度，提名委員會由三名成員組成，包括獨立非執行董事宋逸駿先生(提名委員會主席)、蘇慧琳女士及陳凱寧女士。

### 董事提名政策

提名委員會於提名、委任及罷免董事過程中會考慮下列事項，並於其認為合適時向董事會作出推薦建議。

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、經驗及服務任期方面)，並按本公司的企業策略向董事會提出任何改動建議；
2. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 用人唯才，依據董事會繼任政策及董事會成員多元化觀點按學歷、工作經驗、技能及知識等條件考慮合適候選人；及
4. 因應本公司的企業策略及日後需要的技能、知識、經驗及多元化組合，就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會將向董事會作出推薦建議，以提名、委任及續聘董事。考慮建議董事候選人時會涉及從董事會繼任及董事會多元化的角度評估候選人之優點、學歷、工作經驗、技能及知識。

本公司深明多元化董事會成員之重要性，對維持高質素董事團隊而言至為關鍵。

提名委員會負責制訂提名政策、檢討董事會之規模、結構及組成，以及根據企業管治守則所訂明標準評估獨立非執行董事之獨立性。

提名委員會之職權範圍已於本公司及聯交所網站公佈，倘提名委員會之政策、權力、職務及責任出現變動或上市規則之企業管治守則有任何新規定，該職權範圍將會不時作出修訂。

根據其職權範圍，提名委員會每年須至少召開一次會議。於二零一九年已舉行兩次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

除舉行提名委員會會議外，提名委員會亦於二零一九年內透過書面決議案方式處理事宜。於二零一九年及截至本報告日期止，提名委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 檢討及建議董事會批准於二零一九年股東週年大會重選退任董事之建議決議案；
- (ii) 檢討董事會架構、規模、組成及多元化政策並評估各獨立非執行董事之獨立性；及
- (iii) 檢討及建議董事會批准委任／重新委任執行董事及續聘獨立非執行董事之重續任期，任期自二零二零年一月一日起為期一年。

### 執行委員會

執行委員會於二零一三年二月成立。於二零一九年度，執行委員會由兩名成員組成，包括楊立君先生(執行委員會主席)及余順輝先生，彼等均為執行董事兼董事會聯席主席。

執行委員會獲賦予董事會所獲授關於本集團業務之所有一般管理及控制權，惟根據執行委員會之書面職權範圍須留待董事會決定及批准之事宜除外。執行委員會於需要時召開會議，以討論本集團營運事務，亦可透過傳閱文件方式處理事宜。執行委員會負責協助處理及監察本集團日常管理事宜，並獲授權：

- (i) 制訂及執行本集團業務活動、內部監控及行政政策；及
- (ii) 在董事會決定之本集團整體策略範圍內，規劃及決定就本集團業務活動將採納之策略。

於二零一九年度，由於日常運作及管理決定均由董事會負責及批准，故並無舉行任何執行委員會會議。

### 企業管治職能

董事會整體負責履行企業管治職責，包括：

- (i) 發展及檢討本公司有關企業管治之政策及常規並向董事會作出推薦建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司政策及慣例遵守法定及監管規定之情況；

# 企業管治報告

- (iv) 發展、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治報告之守則及披露。

於二零一九年曾舉行四次董事會會議藉以處理企業管治事宜，例如審閱本集團之定期管理賬目及內部監控。

## 董事會多元化政策

於二零一三年八月二十八日，董事會已採納一項董事會多元化政策（「該政策」），其中載列本公司達致董事會成員多元化之方法。本公司將基於多項多元化範疇挑選候選人，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技術、知識以及在職年資。最終決定將基於所挑選候選人將為董事會帶來的優勢及貢獻而定。該政策之詳情載於本公司網站 [www.tfginternationalgroup.com](http://www.tfginternationalgroup.com)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會六名成員中有兩名為女性。就性別、專業背景及技術而言，董事會現時成員具多元化特色。

## 董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經對董事作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於年內一直遵守標準守則所載規定標準。

本公司亦採納標準守則作為相關僱員證券交易之守則，藉以規管本公司或其任何附屬公司及控股公司若干僱員（彼等被視為可能管有涉及本公司或其證券之未公開股價敏感資料）買賣本公司證券。

## 問責及核數

### 財務報告

董事會確認彼等須負責根據法例規定及適用之會計準則編製本集團之財務報告，並就任何可能使本集團按持續基準繼續編製賬目之能力受到重大質疑之事件或情況之重大不明朗因素作出匯報。董事會亦確保適時刊發本集團之財務報告。

本公司之外聘核數師中正天恆會計師有限公司有關本集團財務報告之申報責任聲明載於獨立核數師報告書內。

董事會確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，彼等並不知悉任何可能會導致本公司持續編製財務報告之能力（假設本集團將持續經營）受到重大質疑之事件或情況之重大不明朗因素。



## 風險管理及內部監控

董事會確認其有責任確保本公司成立及維持合適及有效的風險管理及內部監控制度，以評估本公司於任何時間在達致本公司目標、保障本集團資產時願意承擔的風險。該制度之設計乃為管理而非消除無法達成業務目標之風險，對重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本集團之風險管理架構包括董事會、審核委員會及本集團高級管理人員。董事會將(1)釐定及識別對達成本集團策略及業務目標有重大影響之風險；(2)評估本集團風險管理及內部監控制度之有效性，以監察監控措施之運作；(3)監察遵守規則、法例及法規之狀況，如遵守上市規則之狀況；及(4)就識別、評估及管理重大風險提供指引。根據守則條文C.2本集團聘用外界核數專業人士並由審核委員會支援以持續檢討風險管理及內部監控制度。有關檢討將每年進行，並覆蓋年內十二個月各月，並將每年一次向審核委員會及董事會提交風險管理及內部監控檢討報告。

本公司並無設立內部核數部門。董事會認為，基於本集團業務規模、性質及複雜性，並無即時需要設立內部核數部門。

於二零一九年，董事會透過聘用外界核數專業人士並由審核委員會支援以檢討及評估其內部監控制度。除此以外，審核委員會亦會檢討二零一九年度本公司會計及財務報告部門的員工資源、資歷及經驗，以及培訓計劃及預算。對二零一九年度風險管理及內部監控制度之檢討報告已提交審核委員會及董事會以作審視。根據檢討報告，董事會及審核委員會並無得悉任何對本集團風險管理及內部監控系統的有效性及準確性造成不利影響的重大缺陷。董事會認為本集團之風險管理及內部監控制度有效及充足。

## 內幕消息

本集團按相關法例及法規向董事、管理層及相關員工提供一般指引以處理內幕消息並確保及時平等向公眾人士發布內幕消息。

已採納監控措施以確保：

- 資料僅限部分僱員按須知基準查閱。
- 本集團介入重大磋商時皆簽署保密協議。
- 嚴禁未經授權取用內幕消息。
- 獲授權查閱內幕消息之董事、管理層及相關僱員知悉保障及保護基密資料之責任，禁止濫用或誤用有關資料。

# 企業管治報告

- 查閱內幕消息之董事、管理層及相關僱員不得濫用或誤用有關資料。

## 外聘核數師之酬金

外聘核數師於截至二零一九年十二月三十一日止年度向本集團提供核數及非核數服務之收費如下：

	港幣千元
服務種類	
本集團核數師之核數費用	887
— 本年度	887
— 過往年度撥備不足	—
稅務服務及其他	—
總額	887

## 公司秘書

胡忠平先生(「胡先生」)為本公司公司秘書，彼之履歷載於第11頁。全體董事均可取得公司秘書之意見及服務。公司秘書負責就企業管治事宜向董事會提供意見，確保遵從董事會程序，並促進董事、股東及管理層之間之溝通。胡先生已於截至二零一九年十二月三十一日止年度出席超過15小時之相關專業培訓吸取最新技能及知識，以符合上市規則第3.29條所載培訓規定。

## 與股東溝通

### 股東通訊政策

董事會已採納一項股東通訊政策，主要反映本公司現時與股東溝通之慣例。該政策旨在確保股東及潛在投資者可隨時及適時地獲得本公司中肯及易於理解之資料。然而，本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之法規及其他規定。

本公司已建立若干渠道以維持與股東持續溝通，當中包括：

- (i) 以印刷本形式刊發並於聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.tfginternationalgroup.com](http://www.tfginternationalgroup.com) 可供查閱之公司通訊，如年報、中期報告及通函；
- (ii) 透過聯交所定期作出並分別於聯交所及本公司網站刊發之公佈；
- (iii) 可於本公司網站瀏覽本公司之公司資料以及組織章程大綱及細則；

- (iv) 股東週年大會(「股東週年大會」)及股東特別大會(「股東特別大會」)向股東提供發表意見以及與董事及高層管理人員交換意見之場合；及
- (v) 本公司之股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

### 最近召開之股東大會詳情

本公司股東週年大會乃董事會直接與股東聯繫之寶貴機會。企業管治守則守則條文E.1.2規定董事會主席須出席本公司之股東週年大會。彼亦須邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會(如適用)之主席出席。在彼等缺席之情況下，彼須邀請委員會之另一名成員，否則須邀請獲彼正式委任之代表出席。有關人士須在股東週年大會上回答問題。守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有衡平瞭解。

董事會主席楊立君先生(「楊先生」)(於二零一九年八月二十九日調任為聯席主席)因其他公事未能出席於二零一九年五月二十八日舉行之股東週年大會。董事會已將主席之職責授予獨立非執行董事陳凱寧女士，由其擔任股東週年大會之主席。審核委員會及薪酬委員會主席均有出席大會，以衡平瞭解股東意見，並回答問題以確保與股東有效溝通。

就股東週年大會而言，股東通告將於大會舉行前至少足二十個營業日發送，而就所有其他股東大會而言，股東通告將於大會舉行前至少足十個營業日發送。於大會開始時會向股東解釋以按股數投票方式進行表決之詳細程序。主席會解答股東有關以按股數投票方式表決之任何問題。按股數投票表決結果將根據上市規則規定之方式公佈。

### 股東權利

#### 股東召開股東特別大會之程序

根據章程細則，在提出要求當日持有本公司附帶權利可於股東大會投票之繳足股本不少於十分之一之股東提出要求時，董事會須立即正式著手召開股東特別大會。

有關要求必須列明召開大會之目的，並經由提出要求之股東簽署及送達本公司在香港之主要營業地點。該要求可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之股東簽署。

倘於提交要求當日起計二十一日內，董事會並無著手召開將於大會通告發出當日起計不超過二十八日內舉行之大會，則提出要求召開大會之人士(或其中代表全體提出要求人士所持總表決權逾二分之一之任何人士)可自行召開大會，惟按此方式召開之任何大會須於有關日期起計三個月內舉行。

由提出要求人士根據章程細則召開之大會應盡可能以董事會召開大會之形式召開。

## 企業管治報告

提出要求人士因董事會未有正式召開大會而產生之任何合理開支，均由本公司向提出要求人士償付，而任何據此償還的款項，須由本公司從就失責董事的服務而應向其支付或即將應付的費用或酬金中扣除。

### 於股東大會上提呈議案之程序

根據章程細則，於章程細則所列明該數目股東以書面提出請求及(除非本公司另有議決)在請求人支付費用的情況下，本公司有責任：

- (a) 向有權接收下一屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及
- (b) 向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上提呈之任何決議案所述事宜或將處理之事項。

任何有關決議案之通告及任何有關陳述書，須向有權獲發送大會通告之本公司股東發出及傳閱，而有關任何該等決議案之通告均須根據規程條文透過發出決議案大意的通知，向本公司任何其他股東發出。

本公司股東可向董事會作出書面查詢，連同其聯絡資料(如郵寄地址或傳真)郵寄至本公司主要營業地點，地址為香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場四樓403及405室，或傳真至(852) 3188 6631。

### 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站[www.tfginternationalgroup.com](http://www.tfginternationalgroup.com)「企業管治」一節(「選舉董事之程序」分節)登載之程序。

### 股東向董事會查詢之程序

股東如欲向本公司作出查詢，可電郵至[finance@tfginternationalgroup.com](mailto:finance@tfginternationalgroup.com)(有關財務事宜)及／或[cosec@tfginternationalgroup.com](mailto:cosec@tfginternationalgroup.com)(有關公司秘書事宜)，或郵寄至本公司主要營業地點，地址為香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場四樓403及405室。

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

## 投資者關係

本公司認為有效與股東溝通對改善與投資者關係及增進投資者對本集團業務之瞭解而言至關重要。本公司致力維持與股東持續對話，特別是透過股東週年大會或其他股東大會與股東溝通。本公司網站 [www.tfginternationalgroup.com](http://www.tfginternationalgroup.com) 已向公眾及股東提供有效的溝通平台。於二零一九年度本公司組織章程大綱及細則並無變動。

## 提升企業管治水平

提升企業管治水平並非單純為應用及遵守企業管治守則，亦為推動及發展合乎道德及健全之企業文化。本公司將憑藉本身之經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善現行常規。本公司亦歡迎股東提供任何意見及建議，以促進及改善企業管治透明度。

# 獨立核數師報告書



**CCTH CPA LIMITED**  
中正天恆會計師有限公司

致：富元國際集團有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
全體股東

## 意見

本核數師已審核刊於第45至123頁之富元國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報告，當中包括於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報告附註，包括主要會計政策概要。

本核數師認為，綜合財務報告已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一九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其綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見基礎

本核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。該等準則規定本核數師之責任於本報告「核數師就審計綜合財務報告承擔之責任」一節進一步描述。根據香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已履行守則中其他道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得審計憑證能充足及適當地為本核數師之意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據本核數師專業判斷，認為對本期綜合財務報告之審計最為重要之事項。該等事項是在本核數師審計整體綜合財務報告及出具意見時進行處理。本核數師不會對該等事項提供單獨意見。

## 應收貿易賬項之可收回程度

參閱綜合財務報告附註二十九。

### 關鍵審計事項

於二零一九年十二月三十一日，貴集團應收貿易賬項總額為港幣90,547,000元，並於截至該日止確認其減值虧損港幣86,961,000元。

應收貿易賬項之可收回程度涉及管理層於評估應收貿易賬項之呆賬撥備時作出判斷。債務人向貴集團償還款項之能力取決於客戶個別情況及市場條件，而當中涉及固有之不確定因素。

本核數師已辨識應收貿易賬項之可收回程度為關鍵審計事項，原因是應收賬項數額重大且釐定該等應收賬項之可收回金額涉及估計及判斷。

### 本核數師如何處理事項

本核數師就管理層所作應收貿易賬項減值評估作出之程序包括：

- 本核數師了解管理層對信貸監控、收回債務及計提呆賬撥備所作內部監控之設計、執行及運作成效。
- 本核數師透過抽樣測試相關發票評估應收貿易賬項賬齡報告內個別結餘之分類及準確程度。
- 本核數師評估其後結價應收賬項結餘之情況。倘於年度結算日後並無收取結算款項，本核數師會了解管理層就未償還應收賬項之可收回程度作出判斷及管理層就該等個別結餘評估呆賬撥備所依據之基準。
- 本核數師評估管理層過往就呆賬撥備所作估計之準確程度。
- 本核數師通過抽樣檢查重大數據輸入評估預期信貸虧損定位方法之適當性，從而評估其準確性及完整性，並對用於釐定預期信貸虧損之假設(包括過往及前瞻性資料)提出質疑。

# 獨立核數師報告書

## 物業、廠房及設備、使用權資產以及授權之減值評估

參閱綜合財務報告附註十七、附註十八及附註二十二。

### 關鍵審計事項

於二零一九年十二月三十一日，貴集團物業、廠房及設備、使用權資產以及授權之賬面值分別約為港幣268,256,000元、港幣52,146,000元及港幣15,842,000元。該等資產當中絕大部分源自貴集團於中華人民共和國之酒店業務。

管理層按貴集團酒店物業之公平值減出售成本就酒店業務應佔之有形及無形資產進行減值評估，當中經參考外聘估值師所進行估值。

本核數師已辨識該等有形及無形資產之減值評估為關鍵審計事項，原因是該等資產數額重大且減值評估涉及估計及判斷。

### 本核數師如何處理事項

本核數師就酒店業務應佔物業、廠房及設備、使用權資產以及授權之減值評估作出之程序包括：

- 本核數師了解管理層作出相關資產減值評估所依據之基準。
- 本核數師評估外聘估值師之獨立身份、勝任、能力及是否客觀。
- 本核數師評估管理層及外聘估值師估計貴集團之酒店物業可收回金額所用之方法。
- 本核數師抽樣檢查管理層向外聘估值師提供之數據及資料是否準備及相關。



## 發展中物業之減值評估

參閱綜合財務報告附註二十一。

### 關鍵審計事項

於二零一九年十二月三十一日，貴集團發展中物業之賬面值按成本列賬，為數約港幣506,399,000元。

貴集團管理層已就發展中物業進行減值評估，其乃參考外聘估值師所估值之估計售價基於不可收回款項而計算。

本核數師已將貴集團發展中物業之減值評估辨識為關鍵審計事項，原因是釐定物業之可收回金額及其賬面值對綜合財務報告之重要性涉及重大判斷。

### 本核數師如何處理事項

本核數師就發展中物業減值評估作出之程序包括：

- 本核數師了解管理層對發展中物業所作之減值評估。
- 本核數師評估外聘估值師之獨立身份、勝任、能力及是否客觀。
- 本核數師了解外聘物業估值師採用之估值程序及技術，以評估其是否符合行業規範。
- 本核數師對外部物業估值師進行查詢，以評估重大不可觀察輸入數據之合理性以及管理層及外聘物業估值師所採納源數據之準確性，方法為以抽樣方式將有關資料與類似可資比較物業之公開資料及對房地產行業之了解進行比較。

# 獨立核數師報告書

## 待售發展中物業減值

參閱綜合財務報告附註二十五。

### 關鍵審計事項

於二零一九年十二月三十一日，待售發展中物業之賬面值為港幣688,752,000元。

此等待售發展中物業之可收回程度以管理層對物業可變現淨值所作判斷為基準。

本核數師已辨識待售發展中物業減值為關鍵審計事項，原因是物業數額重大及估計可變現淨值涉及管理層判斷。

### 本核數師如何處理事項

本核數師就待售發展中物業減值評估作出之程序包括：

- 本核數師了解於物業發展週期前後測試主要內部監控之設計、執行情況及運作成效，特別專注監控成本預算及定期檢討、減值評估數據來源以及減值撥備之計算。
- 就發展中物業將產生之建築成本而言，本核數師評估最近期總建築成本預算是否合理，並抽樣檢查支持文件所載建築成本。
- 就未來銷售預測而言，本核數師將按抽樣基準將有關物業之預期銷售價與位置及狀況可資比較之物業之已訂約物業銷售價(如適用)作比較。
- 本核數師已檢查管理層所編製物業可變現淨值之合理性及計算。

## 投資物業估值

參閱綜合財務報告附註二十。

### 關鍵審計事項

於二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業賬面值為數港幣 18,400,000 元。

本集團所有投資物業均按公允值列賬。外部物業估值師所作出之公平值估值乃以收入資本化法計量，當中涉及管理層對不可觀察輸入數據作出重大判斷。估值當中所用估值技術及不可觀察輸入數據之詳情乃披露於綜合財務報告附註二十。

本核數師視投資物業估值為關鍵審計事項，原因是其賬面值於綜合財務報告整體而言之重要性連同釐定公平值涉及重要判斷。

### 本核數師如何處理事項

本核數師就投資物業估值作出之程序包括：

- 本核數師評估外部估值師之獨立性、勝任力、能力及客觀性；
- 本核數師了解外部估值師之估值過程及技巧，評估估值師之估值是否符合行業常態；及
- 透過向外部估值師作出查詢，以抽樣方式，在有關情況下，與現有租約、類似可比較物業之公開可得資料及我們對房地產行業之認識作出比較，以評估管理層及外部估值師採用之重大不可觀察輸入數據及數據來源之合理性及準確性。

## 其他資料

貴公司董事須就其他資料承擔責任。其他資料包括年報中所載資料，但不包括綜合財務報告及本核數師報告。

本核數師對綜合財務報告之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對該等其他資料發表任何形式之鑒證結論。

就本核數師對綜合財務報告之審計而言，本核數師之責任為閱覽其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報告或本核數師在審計過程中所了解情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於本核數師已執行之工作，倘本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事項。就此而言，本核數師無任何報告。

# 獨立核數師報告書

## 董事及管治層就綜合財務報告須承擔之責任

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

在編製綜合財務報告時，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事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際替代方案。

管治層負責監督 貴集團財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報告承擔之責任

本核數師之目標為對綜合財務報告整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並發出包括本核數師意見之核數師報告。本核數師僅根據協定之委聘條款向 閣下(作為整體)報告，除此之外，本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證為高水平之保證，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，倘合理預期彼等單獨或合併時可能影響綜合財務報告使用者依賴綜合財務報告所作出經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

根據香港審計準則進行審計過程中，本核數師行使專業判斷，保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當審計憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，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。
- 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 貴集團內部控制有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計及相關披露之合理性。
- 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。倘本核數師認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報告中相關披露。假若有關披露不足，則本核數師應當發表非無保留意見。本核數師之結論基於核數師報告日止所取得審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報告之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報告是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足、適當審計憑證，以便對綜合財務報告發表意見。本核數師負責 貴集團審計之方向、監督及執行。本核數師為審計意見承擔全部責任。

本核數師已就(其中包括)計劃之審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括本核數師在審計中識別出內部控制之任何重大缺陷與管治層溝通。

本核數師亦已向管治層提交聲明，說明本核數師已符合有關獨立性之相關道德要求，並與彼等溝通有可能合理被認為會影響本核數師獨立性之所有關係及其他事項，以及在適用情況下，相關防範措施。

從與管治層溝通之事項中，本核數師釐定對本期綜合財務報告之審計最為重要之事項，因而構成關鍵審計事項。本核數師在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見情況下，倘合理預期在本核數師報告中就某事項進行溝通造成之負面後果超過產生之公眾利益，本核數師決定不應在報告中就該事項進行溝通。

**中正天恆會計師有限公司**

執業會計師

香港，二零二零年四月二十四日

**吳錦輝**

執業證書編號：P06573

香港九龍

尖沙咀科學館道1號

康宏廣場南座7樓5-6室

## 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	八	<b>34,466</b>	18,086
銷售成本	十一	<b>(11,106)</b>	(5,056)
毛利		<b>23,360</b>	13,030
其他收入及收益	九	<b>4,379</b>	11,827
銷售開支		<b>(14,405)</b>	(84)
行政及其他開支		<b>(91,669)</b>	(95,483)
投資物業公平值變動虧損	二十	<b>(6,066)</b>	-
物業、廠房及設備減值	十七	<b>(57,268)</b>	(28,407)
使用權資產減值	十八	<b>(2,203)</b>	-
授權減值	二十二	<b>(2,863)</b>	(1,742)
待售發展中物業減值	二十五	<b>(8,823)</b>	-
(確認)/撥回應收貿易賬項減值	二十九	<b>(8,882)</b>	7,099
財務費用	十	<b>(69,333)</b>	(44,539)
應佔一家合營企業溢利		-	4,453
除稅前虧損	十一	<b>(233,773)</b>	(133,846)
所得稅抵免/(支出)	十二	<b>12,434</b>	(2,334)
年內虧損		<b>(221,339)</b>	(136,180)
以下各項應佔年內虧損：			
本公司擁有人		<b>(202,376)</b>	(122,400)
非控股權益		<b>(18,963)</b>	(13,780)
		<b>(221,339)</b>	(136,180)
每股虧損	十六	港仙	港仙
— 基本		<b>(2.91)</b>	(1.78)
— 攤薄		不適用	不適用

## 綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年內虧損	<b>(221,339)</b>	(136,180)
<b>其他全面虧損</b>		
其後可能重新分類至損益之項目：		
折算海外業務而產生之匯兌差額	<b>(10,057)</b>	(26,874)
其後可能不會重新分類至損益之項目：		
物業重估收益	—	16,000
所得稅影響	—	(4,000)
	—	12,000
年內其他全面虧損總額，除稅後	<b>(10,057)</b>	(14,874)
<b>年內全面虧損總額</b>	<b>(231,396)</b>	(151,054)
以下各項應佔年內全面虧損總額：		
本公司擁有人	<b>(211,300)</b>	(142,674)
非控股權益	<b>(20,096)</b>	(8,380)
	<b>(231,396)</b>	(151,054)

# 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 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	十七	268,256	356,564
使用權資產	十八	52,146	–
預付土地租賃款	十九	–	54,830
投資物業	二十	18,400	25,000
發展中物業	二十一	506,399	592,573
授權	二十二	15,842	21,628
已抵押銀行結餘	二十四	989	22,076
<b>非流動資產總值</b>		<b>862,032</b>	1,072,671
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業	二十五	688,752	65,612
待售物業	二十六	2,630	2,967
收購用作發展之土地之按金	二十七	89,152	299,780
存貨	二十八	4	26
應收貿易賬項	二十九	3,586	5,966
預付款項、按金及其他應收賬項	三十	38,031	13,137
財務管理產品投資	三十一	–	6,832
受限制銀行結餘	三十二	35,740	–
現金及現金等值項目	三十三	56,129	54,273
<b>流動資產總值</b>		<b>914,024</b>	448,593
<b>資產總值</b>		<b>1,776,056</b>	1,521,264
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	三十五	200,742	98,548
應付非控股權益款項	三十六	164,217	164,217
貸款及借貸 — 於一年內到期	三十七	357,516	13,664
合約負債	三十八	65,719	–
<b>流動負債總額</b>		<b>788,194</b>	276,429
<b>流動資產淨值</b>		<b>125,830</b>	172,164
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>987,862</b>	1,244,835



## 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 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
貸款及借貸 — 於一年後到期	三十七	<b>562,400</b>	576,250
租賃負債	三十九	<b>822</b>	—
遞延稅項負債	四十	<b>30,322</b>	42,871
<b>非流動負債總額</b>		<b>593,544</b>	619,121
<b>資產淨值</b>		<b>394,318</b>	625,714
股本	四十二	<b>69,464</b>	69,464
儲備		<b>272,959</b>	484,259
本公司擁有人應佔權益		<b>342,423</b>	553,723
非控股權益		<b>51,895</b>	71,991
<b>權益總額</b>		<b>394,318</b>	625,714

董事  
楊立君

董事  
余順輝

第52至123頁之附註構成該等綜合財務報告之一部分。

# 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							總額 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	外幣 兌匯儲備 港幣千元	股本削減 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元			
於二零一八年一月一日	67,816	738,538	-	(1,325)	191,925	19,154	(361,713)	654,395	62,833	717,228
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(122,400)	(122,400)	(13,780)	(136,180)
年內其他全面收益/(虧損)	-	-	6,600	(26,874)	-	-	-	(20,274)	5,400	(14,874)
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	6,600	(26,874)	-	-	(122,400)	(142,674)	(8,380)	(151,054)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	20,443	20,443
配售股份	1,648	40,354	-	-	-	-	-	42,002	-	42,002
其他調整	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,905)	(2,905)
於二零一八年十二月三十一日	69,464	778,892	6,600	(28,199)	191,925	19,154	(484,113)	553,723	71,991	625,714
於二零一九年一月一日	<b>69,464</b>	<b>778,892</b>	<b>6,600</b>	<b>(28,199)</b>	<b>191,925</b>	<b>19,154</b>	<b>(484,113)</b>	<b>553,723</b>	<b>71,991</b>	<b>625,714</b>
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(202,376)	(202,376)	(18,963)	(221,339)
年內其他全面收益/(虧損)	-	-	-	(8,924)	-	-	-	(8,924)	(1,133)	(10,057)
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(8,924)	-	-	(202,376)	(211,300)	(20,096)	(231,396)
於二零一九年十二月三十一日	<b>69,464</b>	<b>778,892</b>	<b>6,600</b>	<b>(37,123)</b>	<b>191,925</b>	<b>19,154</b>	<b>(686,489)</b>	<b>342,423</b>	<b>51,895</b>	<b>394,318</b>

# 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	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>經營業務產生之現金流量</b>			
年內虧損		<b>(221,339)</b>	(136,180)
所得稅(抵免)/支出	十二	<b>(12,434)</b>	2,334
<b>除稅前虧損</b>			
		<b>(233,773)</b>	(133,846)
調整：			
應佔一家合營企業溢利		-	(4,453)
財務費用		<b>69,333</b>	44,539
銀行利息收入		<b>(1,070)</b>	(3,390)
物業、廠房及設備折舊		<b>28,927</b>	31,121
使用權資產折舊		<b>2,890</b>	-
預付土地租賃款攤銷		-	1,984
授權攤銷		<b>2,902</b>	3,166
授權減值		<b>2,863</b>	1,742
物業、廠房及設備減值		<b>57,268</b>	28,407
確認/(撥回)應收貿易賬項減值		<b>8,882</b>	(7,099)
使用權資產減值		<b>2,203</b>	-
待售發展中物業減值		<b>8,823</b>	-
出售使用權資產之收益		<b>(114)</b>	-
重新分類後投資物業公平值超逾其賬面值		-	(5,767)
投資物業公平值變動虧損		<b>6,066</b>	-
出售物業、廠房及設備虧損		<b>575</b>	644
提早贖回應付票據虧損		-	1,852
外匯虧損淨額		<b>1,118</b>	18,671
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>			
		<b>(43,107)</b>	(22,429)
待售發展中物業增加		<b>(149,007)</b>	(135)
待售物業減少		<b>279</b>	-
存貨減少		<b>22</b>	14
應收貿易賬項(增加)/減少		<b>(6,357)</b>	1,206
預付款項、按金及其他應收賬項增加		<b>(16,766)</b>	(2,071)
受限制銀行結餘增加		<b>(35,740)</b>	-
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用增加		<b>76,322</b>	4,727
合約負債增加		<b>65,719</b>	-
<b>經營業務所用之現金淨額</b>			
		<b>(108,635)</b>	(18,688)

# 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	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營業務所用之現金淨額		<b>(108,635)</b>	(18,688)
<b>投資活動產生之現金流量</b>			
已收取銀行及其他利息收入		<b>1,070</b>	3,390
向一家合營企業墊款		–	(7,000)
購入物業、廠房及設備		<b>(1,054)</b>	(5,575)
已抵押銀行結餘減少		<b>21,066</b>	22,921
收購附屬公司	四十四	–	(1,809)
退還／(已付)收購用作發展之土地之按金		<b>1,724</b>	(299,780)
添置發展中物業		<b>(185,910)</b>	(44,437)
財務管理產品投資減少／(增加)		<b>6,832</b>	(6,832)
投資活動所用之現金淨額		<b>(156,272)</b>	(339,122)
<b>融資活動產生之現金流量</b>			
提取貸款及借貸	四十五	<b>349,913</b>	509,294
償還貸款及借貸	四十五	<b>(5,403)</b>	(10,476)
租賃負債付款	四十五	<b>(889)</b>	–
發行股份所得款項		–	42,002
贖回應付票據		–	(160,000)
已付利息	四十五	<b>(77,254)</b>	(37,025)
融資活動產生之現金淨額		<b>266,367</b>	343,795
現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額		<b>1,460</b>	(14,015)
匯率變動影響之淨額		<b>396</b>	(2,130)
於一月一日之現金及現金等值項目		<b>54,273</b>	70,418
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	三十三	<b>56,129</b>	54,273

## 一、公司資料

富元國際集團有限公司(「本公司」)乃根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點分別位於Whitehall House, 238 North Church Street, George Town, Grand Cayman KY1-1102, Cayman Islands及香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場四樓403及405室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

於本年度，本集團(包括本公司及其附屬公司)主要業務為於中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)從事物業發展及酒店業務。

## 二、編製基準

該等綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露。該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干按公平值計量之金融資產除外。

由於本集團主要於中國進行業務，故本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。該等綜合財務報表以港幣呈列，除另有列明者外，所有數值已湊整至最接近千位。

## 三、應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### 於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用以下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
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	對香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂
香港財務報告準則第9號修訂	具負補償特性之預付款項
香港會計準則第19號修訂	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港會計準則第40號修訂	轉讓投資物業

除下文所述有關香港財務報告準則第16號「租賃」之影響外，應用於本年度生效之其他新訂及經修訂準則並無對本集團本年度及過往年度之財務狀況及財務表現及/或該等綜合財務狀況表所載披露事項構成任何重大影響。

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團於本年度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號已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。

本集團已選擇可行權宜方法，就先前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)一詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而不會對先前並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於評估合約是否包括租賃時根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃之定義。

### 作為承租人

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

於二零一九年一月一日，本集團按相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於期初累計虧損確認，且比較資料不予重列。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下可行權宜方法：

- (i) 通過應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為減值審閱之替代方法，評估租賃是否屬繁重；
- (ii) 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；
- (iii) 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- (iv) 對在相似經濟環境下屬相似類別相關資產且剩餘期限相近之租賃組合採用單一折讓率。具體而言，若干中國物業租賃之折讓率乃按組合基準釐定；及
- (v) 根據於首次應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權租賃之租期。

就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體之增量借貸利率。所應用加權平均增量借貸利率為5%。

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年  
一月一日  
港幣千元

於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	5,337
減：確認豁免 — 短期租賃	(4,618)
於二零一九年一月一日之經營租賃承擔總額	719
折讓	(32)
於二零一九年一月一日之租賃負債／其他應付賬項	687
分析為：	
流動	452
非流動	235
	687

(a) 於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所產生之影響如下：

港幣千元

### 資產

使用權資產增加	55,517
預付土地租賃款減少	(54,830)

資產總值增加	687
--------	-----

### 負債

應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用增加	452
租賃負債增加	235

負債總額增加	687
--------	-----

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(b) 於綜合財務狀況表及綜合損益表確認之金額

	使用權資產 港幣千元	租賃負債及 其他應付賬項 港幣千元
於二零一九年一月一日	55,517	687
新租賃	2,456	2,456
折舊支出	(2,890)	-
利息	-	101
付款	-	(889)
已確認減值虧損	(2,203)	-
出售	(464)	(578)
匯兌調整	(270)	(48)
於二零一九年十二月三十一日	52,146	1,729

(c) 就按間接方法呈列截至二零一九年十二月三十一日止年度經營業務產生之現金流量而言，營運資金變動已按上文所披露於二零一九年一月一日之期初綜合財務狀況表計算。

## 四、已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

截至本綜合財務報告獲批准日期，香港會計師公會已頒佈以下在截至二零一九年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在本綜合財務報告提早應用之修訂、新準則及詮釋。

香港財務報告準則第 17 號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 3 號修訂	業務之定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產銷售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號修訂	重大之定義 <sup>4</sup>
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	利率基準改革 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後進行之業務合併及資產收購。

<sup>3</sup> 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除上文之新訂香港財務報告準則及其修訂外，二零一八年頒佈了經修訂財務報告之概念框架。其重大修訂、香港財務報告準則之概念框架指引之修訂，將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。



本公司董事預期應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

## 五、主要會計政策概要

### (a) 附屬公司

附屬公司為直接或間接由本公司控制之實體(包括結構實體)。當本公司可對投資對象行使權力時；當本集團可自介入投資對象承擔風險或有權享有可變回報時；及當本集團有能力透過其對投資對象之權力(即給予本集團即時能力管理投資對象相關活動之現有權力)影響有關回報時，即取得控制權。

本公司直接或間接擁有少於大多數之投票權或與投資對象擁有相若權力時，本集團於評估其對投資對象是否可行使權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- i 與投資對象其他持票人之合約安排；
- ii 其他合約安排產生之權利；及
- iii 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司損益表。並無根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止業務」分類為待售之本公司於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

### (b) 合營企業

合營企業指一項聯合安排，據此，就安排擁有共同控制權之訂約方對聯合安排之淨資產擁有權利。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共有之控制權，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

合營企業之業績及資產與負債以權益會計法納入該等綜合財務報告，除非有關投資(或當中部分)分類為待售，於此情況下，則按香港財務報告準則第5號入賬。根據權益法，於合營企業之投資均按成本值於綜合財務狀況表內初步確認，並於其後調整以確認本集團應佔合營企業之溢利或虧損及其他全面收益。當本集團應佔合營企業之虧損超逾本集團於該合營企業之權益(包括任何實質上構成本集團於合營企業投資淨額一部分之任何長期權益)，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損。額外虧損僅以本集團已招致之法律或推定義務或代表該合營企業支付之款項為限進行確認。

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於合營企業之投資乃自投資對象成為合營企業當日起按權益法入賬。於收購一家合營企業之投資時，任何投資成本超逾本集團應佔投資對象可識別資產及負債之公平值淨值之部分確認為商譽，並計入該投資之賬面值。任何本集團應佔可識別資產及負債之公平值淨值超逾投資成本之部分，當重新評估後，則於獲得投資期間即時於損益內確認。

當集團實體與本集團之合營企業進行交易時，與合營企業進行交易所產生之溢利或虧損於本集團之綜合財務報告內確認，惟僅以與本集團無關聯之合營企業權益為限。

## (c) 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。所轉讓代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團轉讓之資產、本集團對收購對象前擁有人承擔之負債及本集團為換取收購對象控制權所發行股本權益於收購日期之公平值之總和。於各業務合併中，本集團對於現時持有之權益及賦予其持有人於清盤時按比例分享資產淨值之權益之收購對象非控股權益，可選擇以公平值或收購對象可識別資產淨值應佔比例計算。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關狀況，評估將承接之金融資產及負債，以作出適當分類及標示，包括分開收購對象所訂主合約中之內含衍生工具。

倘業務合併分階段進行，先前持有之股本權益按其於收購日期之公平值重新計量，而任何所產生收益或虧損於損益中確認。

收購方將轉讓之任何或然代價按於收購日期之公平值確認。分類為資產或負債之或然代價屬金融工具，在香港財務報告準則第9號範圍內按公平值計量，連同於損益確認或確認為其他全面收益變動之公平值變動。倘或然代價並非屬於香港財務報告準則第9號範圍內，其將根據適用香港財務報告準則計量。分類為權益之或然代價不會重新計量，其後結算時將計入權益。

所轉撥之代價、收購對象之任何非控股權益之數額及收購方先前所持有收購對象股本權益(如有)之公平值之總和，倘高於所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，超出部分乃確認為商譽。經重估後，倘扣除已收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之金額超過轉撥代價、收購對象任何非控股權益之數額及收購方先前持有收購對象權益(如有)之公平值之總和，超出部分乃即時於損益中確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何已識別減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，或當有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢測。為進行減值測試，於業務合併中購入之商譽自收購當日被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值時，將確認減值虧損。已就商譽確認之減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而隸屬該單位之部分業務已被出售，則在釐定出售所得盈虧時，與所出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值。在該情況下出售之商譽，乃根據所出售業務及所保留現金產生單位部分之相對價值進行計量。

## 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時，本集團通過首次按各自之公平值對金融資產／金融負債進行分配購買價格，識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔之負債，購買價格餘額為隨後按購買日期之相關公平值分配予其他可識別資產及負債。此類交易不會產生商譽或議價購買收益。

## (d) 公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。非金融資產之公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

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

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

所有於綜合財務報告計量或披露之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入數據按以下公平值級別分類：

第一級別 — 基於相同資產或負債之活躍市場報價（未經調整）

第二級別 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據之估值技術

第三級別 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低級別輸入數據之估值技術

就按經常性基準於綜合財務報告確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期間結算日重新評估分類（基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級轉移。

## (e) 非金融資產之減值

倘出現任何減值跡象或須就資產進行年度減值測試時，會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產或現金產生單位之使用價值與公平值減出售成本兩者中之較高者計算，而個別資產須分開計算，惟倘資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別之現金流入，則就資產所屬現金產生單位計算可收回金額。

僅在資產賬面值超出其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間價值及資產特定風險的現時市場評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自綜合損益表扣除。

於各報告期間結算日，將評估是否有跡象顯示早前確認之減值虧損可能不再存在或有所減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回金額。先前就商譽以外資產確認之減值虧損，僅在用以釐定該資產可收回金額之估計數字出現變動時方會撥回，然而，有關金額將不會高於倘過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回之減值虧損於其產生期間計入綜合損益表。

## (f) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何令資產達致其運作狀況及運往現址作擬定用途之直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生之開支，例如維修及保養開支，一般於產生期間自綜合損益表扣除。在符合確認標準之情況下，進行大型查驗之開支將於資產賬面值中資本化作為置換。倘須定期置換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

折舊乃於各項物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

樓宇	2%至5%
傢具、裝置及設備	20%至50%
汽車	20%

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度年結日檢討，並於適當時作出調整。

物業、廠房及設備項目以及初步確認之任何重大部分於出售時或預期日後使用或出售該項目不會產生經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度在綜合損益表確認之任何出售或廢棄盈虧，按銷售所得款項淨額與有關資產賬面值間之差額計算。

## (g) 無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產初步確認時按成本計量。於業務合併中購入之無形資產之成本按收購日期之公平值計量。於初步確認後，無形資產按其成本減任何累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。無形資產之可使用年期經評估後分為有限或無限。使用年期有限之無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估減值數額。使用年期有限之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於各財政年度檢討一次。

本集團無形資產主要包括授權。

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## (h) 租賃

### 租賃之定義(根據附註三之過渡而應用香港財務報告準則第16號)

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

就於首次應用日期或之後訂立或修改或由業務合併產生之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號之定義於初始或修改日期或收購日期(視適用情況而定)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約之條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

### 本集團作為承租人(根據附註三之過渡而應用香港財務報告準則第16號)

#### 將代價分配至合約組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約，本集團根據租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之單獨價格(包括收購物業擁有權之合約，包括租賃土地及非租賃樓宇組成部分，除非有關分配無法可靠計量)總和將合約代價分配至各個租賃組成部分。

作為可行權宜方法，具有類似特徵之租賃於本集團合理預期其對綜合財務報告之影響將不會與組合內個別租賃出現重大差異時按組合基準入賬。

#### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對自生效日期起計之租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權之租賃採用短期租賃確認豁免。本集團亦就低價值資產租賃採用租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款乃於租期內按直線法或另一有系統之基準確認為開支。

#### 使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作之任何租賃付款，減去所得之任何租賃獎勵；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及

截至二零一九年十二月三十一日止年度

- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生之估計成本。

使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債之任何重新計量進行調整。

倘本集團合理確信在租賃期屆滿時取得相關租賃資產之擁有權，則使用權資產自生效日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租期之較短者以直線法折舊。

當本集團於租期屆滿時取得相關租賃資產之擁有權時，相關使用權資產及相關累計折舊及減值虧損於購買選擇權獲行使後轉撥至物業、廠房及設備。

本集團在綜合財務狀況表中將使用權資產呈列為單獨項目。

#### 可退還租金按金

已付可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初始按公平值計量。初始確認時對公平值所作調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產之成本。

#### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付租賃付款之現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款之現值時，倘租賃中隱含之利率不易確定，則本集團會採用在租賃開始日期之增量借貸利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率之可變租賃付款(利用開始日期之指數或利率初步計量)；
- 剩餘價值擔保項下之預期應付款項；
- 本集團合理確信將行使之購買選擇權之行使價格；及
- 支付終止租賃之罰款(倘租賃條款反映本集團行使權利終止租賃)。

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

反映市場租金變動之可變租賃付款初步使用於開始日期之市場租金計量。不會依賴指數或利率之可變租賃付款不計入租賃負債及使用權資產計量，並在觸發付款之事件或條件出現期間內確認為開支。

於開始日期後，租賃負債按應計利息及租賃付款予以調整。

於下列情況下，本集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產進行相應調整)：

- 租賃期已變動或購股權之行使評估有變，在此情況下，相關租賃負債通過使用重新評估日期之經修訂折現率折現經修訂租賃付款重新計量。
- 租賃付款因市場租金檢討後之市場租金變化而變動，在此情況下，相關租賃負債通過使用初步折現率折現經修訂租賃付款重新計量。

本集團於綜合財務狀況表將租賃負債呈列為獨立項目。

### 租賃修訂

倘存在下列情形，則本集團將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃之代價，增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格，加上按照特定合約之實際情況對單獨價格所作之任何適當調整。

就並非作為一項單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團會透過使用修訂生效當日之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，按經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修訂合約包含租賃組成部分以及一個或多個額外租賃或非租賃組成部分時，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格，將經修訂合約中的代價分配至每個租賃組成部分。



## 本集團作為承租人(於二零一九年一月一日前)

凡資產擁有權絕大部分回報及風險仍歸出租人所有之租賃，均列作經營租賃。經營租賃項下應付之租金(扣除自出租人收取之任何優惠)乃按租期以直線法自綜合損益表扣除。

## 租賃土地及樓宇(於二零一九年一月一日前)

當本集團支付包括租賃土地及樓宇因素在內之物業權益時，本集團會根據是否已將各要素之所有權附帶之絕大部分風險及回報轉移至本集團之評估個別評估各因素之分類，除非明確顯示兩項要素均為經營租賃，則在此情況下整項物業均作為經營租賃入賬。具體而言，整體代價(包括任何一次性預付款)在租賃土地及樓宇因素之間按初始確認時土地因素和樓宇因素中租賃權益的相對公平值之比例進行分配。

倘有關付款之分配能夠可靠作出，則作為經營租賃入賬之租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「預付土地租賃款」，並於租賃期內按直線法攤銷。倘若不能在租賃土地及樓宇因素之間可靠分配付款，則整項物業通常按猶如租賃土地屬於融資租賃之方式分類。

## 本集團作為出租人

當本集團作為出租人，其於租賃開始時(或於作出租賃修訂時)將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並無將資產擁有權絕大部分風險及回報轉讓之租賃分類為經營租賃。租金收入按直線基準於租期內入賬，基於其經營性質，將計入其他收入及收益。於磋商及安排經營租賃產生之初始直接成本計入租賃資產之賬面值，並於租期內確認，惟根據公平值模式計量之投資物業除外。

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## (i) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值而持有的物業，而非用作生產或供應商品或服務或用於行政目的之權益；或在日常業務中出售之權益。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。初始確認後，投資物業按公平值列賬。投資物業公平值變動所產生盈利或虧損於產生時計入年內損益。投資物業於出售時或當投資物業永久撤回使用時終止確認，而預期出售不會產生未來經濟利益。

倘本集團作為業主所佔用之物業成為投資物業，則本集團根據「物業、廠房及設備以及折舊」所述政策為該物業入賬，直至用途變更當日為止，而當天該賬面值與該物業公平值之間的任何差額，均作為物業重估儲備變動入賬。

倘待售物業成為投資物業，則本集團根據「待售物業及待售發展中物業」所述政策為該物業入賬，直至用途變更當日為止，而當天該賬面值與該物業公平值之間的任何差額，均計入損益。

## (j) 發展中物業

發展中物業按成本減減值虧損列賬（如有）。物業成本包括購買代價、收購成本、發展開支、利息及有關物業應佔之其他直接成本。

## (k) 待售物業及待售發展中物業

待售物業及待售發展中物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值乃參考年結日後所收取之銷售所得款項減銷售開支釐定，或由管理層根據當時市況作出估計。

物業成本包括收購成本、發展開支、利息及有關物業應佔之其他直接成本。附屬公司所持物業之賬面值會於綜合財務報告作適當調整，以反映本集團之實際收購成本。

## (l) 存貨

存貨包括食物、飲品以及其他消耗品，乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本以先入先出法釐定，包括所有購貨成本及將存貨運至現時之地點及使其達致目前之狀況之其他成本。可變現淨值按估計售價扣減於完成及出售前預期會產生之任何估計成本計算。

## (m) 金融工具

### 金融資產

#### (i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計量(不論計入其他全面收益或計入損益)，及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於本集團管理金融資產之業務模式及現金流量之合約條款。

對按公平值計量之資產而言，公平值變動之損益將記入損益或其他全面收益。對並非作買賣用途持有之股本投資之投資而言，此將取決於本集團在初始確認時是否已進行不可撤回之選擇，以將按公平值列賬之股本投資於其他全面收益入賬。

本集團在且僅在其管理有關資產之業務模式發生變化時，方對債務投資進行重新分類。

金融資產之利息收入乃參考尚未償還本金額採用適用實際利率按時間基準累計，而實際利率乃將估計未來現金收入透過金融資產預計可用年期準確地折現至該資產於初步確認時之賬面淨值利率。

#### (ii) 確認及終止確認

金融資產之定期買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日期)確認。當從金融資產收取現金流量之權利已到期或已轉讓且本集團已實質上轉移所有權之所有風險及報酬時，金融資產被終止確認。

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## (iii) 計量

於初始確認時，本集團按其公平值計量金融資產，而倘金融資產並非按公平值計量並計入損益，則以直接歸屬於收購有關金融資產之交易成本計量。按公平值計量並計入損益之金融資產之交易成本乃計入當期損益。

### 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵。

為收取合約現金流而持有之債務工具，倘該等現金流量僅代表支付本金及利息，則按攤銷成本計量。終止確認產生之任何損益乃直接於損益確認，並與匯兌損益一併呈列於其他收益／(虧損)。減值虧損於綜合損益表確認，並計入「其他虧損」。有關金融資產之利息收入採用實際利率法計入財務收入或其他收入。

### 股本工具

本集團其後按公平值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益確認股權投資之公平值損益，則隨後於終止確認投資後，並無將公平值損益重新分類至損益。當本集團收取付款之權利確立時，有關投資之股息繼續在損益中確認為其他收入。

倘本集團選擇按公平值計量並計入損益呈列股本投資，則金融資產公平值變動於綜合損益表確認，並計入其他收益／(虧損)。

## (iv) 減值

本集團以前瞻性基準評估按攤銷成本計量之債務工具相關之預期信貸虧損。所採用之減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註五十五詳述本集團如何釐定信貸風險是否顯著增加。

就應收貿易賬項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所准許之簡化法，該方法規定於初步確認應收款項時確認預期全期虧損。

## 金融負債

### (i) 初步確認及計量

初步確認之金融負債按適用情況分類為按公平值列賬及在損益賬處理之金融負債或按攤銷成本列賬之金融負債。

所有金融負債於初步確認時均以公平值(扣除直接應佔交易成本)計算。

本集團按攤銷成本列賬之金融負債包括應付貿易賬項及其他應付賬項、應付非控股權益款項以及貸款及借貸。

### (ii) 其後計量

於初步確認後，金融負債以實際利率法按攤銷成本計量，但如貼現之影響並不重大，則按成本列賬。

計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益表之財務費用中。

### (iii) 終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。當同一貸款人按存有重大差別之條款以另一項金融負債取代現有金融負債，或現有負債之條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而兩者賬面值間之差額在綜合損益表確認。

## 抵銷金融工具

當且僅當具現行可強制執行法定權利抵銷已確認金額且計劃以淨額結算，或同時變賣資產及清償負債，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並在綜合財務狀況表內以淨額列示。

## (n) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及一般於購入後三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大之短期高流動性投資，扣除須按要求償還及屬於本集團現金管理不可或缺部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括用途不受限制之手頭及銀行現金(包括定期存款)以及性質與現金類似之資產。

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## (o) 撥備

倘因過去事件導致目前存在法律或推定責任，且日後有可能須撥出資源解除有關責任，則會確認撥備，惟必須可對有關責任涉及之金額作出可靠估計。

倘貼現影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後就解除有關責任所需開支於報告期間結算日之現值。隨時間過去而產生之經貼現現值金額增加，計入綜合損益表之財務費用。

## (p) 合約負債

當客戶於本集團確認相關收益(見附註五(t))前支付不可退回代價，則確認合約負債。倘本集團於確認相關收益前擁有收取不可退回代價之無條件權利，亦會確認合約負債。於該等情況，相關應收款項亦會確認。

當合約包括重大融資組成部分，合約餘額包括根據實際利率法累計之利息。

## (q) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關之所得稅，於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。本期及過往期間之即期稅項資產及負債，乃根據於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，經計及本集團業務所在國家當前之詮釋及慣例後，以預期可自稅務機關收回或向稅務機關支付之金額計量。

於報告期間結算日之資產及負債之稅基與其就財務申報目的而言之賬面值間所有暫時差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

除下述者外，所有應課稅暫時差異均確認為遞延稅項負債：

- 遞延稅項負債因初步確認一項交易(並非業務合併，且於進行交易時對會計溢利或應課稅損益並無影響)所涉及商譽或資產或負債而出現；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時差異而言，倘能控制有關暫時差異之撥回時間，且於可見將來應不會撥回。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

所有可抵扣之暫時差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，均確認為遞延稅項資產。除下述者外，如日後有可能出現應課稅溢利，可用作抵銷該等可抵扣暫時差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則確認遞延稅項資產：

- 與可抵扣暫時差異有關之遞延稅項資產因初步確認一項交易(並非業務合併，且於進行交易時對會計溢利或應課稅損益並無影響)所涉及資產或負債而出現；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可抵扣暫時差異而言，僅在有關暫時差異可能於可見將來撥回，並有應課稅溢利可供抵銷暫時差異之情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期間結算日予以審閱，倘不再可能有足夠應課稅溢利可供用作抵銷全部或部分相關遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產賬面值。於各報告期間結算日重新評估過往不予確認之遞延稅項資產，於可能有足夠應課稅溢利可供用作撥回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，按預期變現有相關資產或清償有關負債期間適用之稅率釐定。

倘存在可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項涉及同一課稅實體及同一徵稅機關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

## (r) 僱員福利

### 僱員應享之假期

僱員應享之年假及長期服務假於僱員享有休假時確認，並已就僱員截至報告日期之服務年期所享有年假及長期服務假估計須承擔之負債作出撥備。

### 退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例，為香港全體僱員提供定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並於有關款項根據強積金計劃之規則須予支付時自綜合損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理，並由獨立管理之基金持有。本集團僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本集團於中國內地經營之附屬公司之僱員須參加由當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本之若干百分比向該中央退休金計劃供款。有關供款於根據該中央退休金計劃之規則須予支付時自綜合損益表扣除。

### 終止福利

終止福利僅於本集團具備正式而詳細之計劃及不可能撤回計劃之情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

### (s) 外幣換算

本集團各實體自行釐定其功能貨幣，載入各實體財務報告內之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日期當時之匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期間結算日適用之匯率換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於綜合損益表中確認。

按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用計量公平值當日之匯率換算。

換算按公平值計量之非貨幣項目時產生之盈虧被視作與該項目公平值變動之盈虧同步確認，即公平值盈虧於其他全面收益或損益確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認。

就編製本集團之綜合財務報告而言，於報告期間結算日集團實體之資產及負債乃按報告日期當時匯率換算為本公司呈報貨幣（即港幣），而其年內收入及開支則按年內平均匯率換算為港幣。就此產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於外幣兌匯儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部分於損益表確認。



## (t) 客戶合約收益

本集團於達成履約責任時(即當履行特定履約責任下對商品或服務之「控制權」轉移至客戶時)確認收益。

履約義務指一項明確之商品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同之明確商品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權為隨時間轉移，而收益則參考相關履約義務之完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約創建及增強客戶於本集團履約時控制之資產；或
- 本集團之履約未創建對本集團具有替代用途之資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分之款項。

否則，收益於客戶獲得明確商品或服務控制權時確認。

### 附有多項履約責任之合約(包括分配交易價格)

就包含超過一項履約責任之合約而言，本集團按相對獨立售價基準將交易價格分配至各履約責任，惟涉及折讓及可變代價之分配則除外。

有關各履約責任之明確貨品或服務之獨立售價於合約開始時釐定。該價格指本集團將單獨向客戶出售所承諾商品或服務之價格。倘獨立售價不可直接觀察，則本集團將使用適當技術進行估計，以使最終分配至任何履約責任之交易價格可反映本集團向客戶轉讓所承諾商品或服務預期有權獲得之代價金額。

### 輸出法

來自經營權、會所營運服務及物業代理之收益乃參考輸出法隨時間確認。根據輸出法，完全達成履約責任之進度乃根據最佳反映本集團轉讓貨物或服務之表現計量，作出此舉乃為按直接計量截至目前根據合約所承諾餘下貨物或服務而向客戶轉讓貨物或服務所得收益之基準確認收益。

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

作為可行權宜方法，倘本集團有權收取有關至今本集團已完成履約責任之價值相關之金額，本集團將確認本集團有權發單之金額確認收益。

## 輸入法

來自銷售若干物業之收益乃參考輸入法隨時間確認。根據輸入法，完全達成履約責任之進度乃根據最佳反映本集團轉讓貨物或服務之表現計量，作出此舉乃為按本集團因應達成履約責任之預計總投入而達成履約責任所付出努力或投入之基準確認收益。

## (u) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間準備作擬定用途或出售)直接應佔借貸成本乃作為該等資產其中部分撥充資本。有關資產大致可作其擬定用途或出售時，有關借貸成本不再撥充資本。就收益隨時間確認之發展中物業而言，本集團於物業可作擬定銷售時終止借貸成本資本化。待花費於合資格資產之特定借貸之暫時投資所賺取投資收入乃自撥充資本之借貸成本扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支出。

## (v) 關連方

下列人士將被視為本集團之關連方：

(a) 有關人士屬以下人士或其直屬家庭成員，而該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該人士為實體並符合下列任何一項條件，而：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一家實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；

- (iv) 該實體為第三方實體的合營企業，而另一家實體則為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或屬本集團關連方之實體之僱員離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或受共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

## 六、重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報告要求管理層作出會影響於報告期間結算日所呈報收入、開支、資產與負債金額以及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，此等假設及估計之不明朗因素可能會導致日後須對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

### 估計之不明朗因素

以下為有極大風險導致下一個財政年度之資產與負債賬面值須作出重大調整之主要未來假設及於報告期間結算日估計不明朗因素之其他主要來源。

### 物業、廠房及設備之可使用年期

本集團管理層釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及有關折舊開支。該估計乃以性質及功能相似之物業、廠房及設備過往實際可使用年期為基準。倘可使用年期與先前所估計者有別，則管理層將修訂折舊開支，或撇銷或撇減已棄置或出售之技術過時或非策略性資產。

### 無形資產攤銷

無形資產於計及其估計剩餘價值後於其估計可使用年期按直線法攤銷。釐定可使用年期涉及管理層之估計。本集團每年評估無形資產之可使用年期，倘預期有別於原有估計，各項差異可能影響未來數年之攤銷費用。

### 應收貿易賬項及其他應收賬項減值

本集團採用簡化法就應收貿易賬項計提預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式之各種債務人之分組以及本集團的歷史違約率(毋須過多成本或努力即可獲得及有依據前瞻性資料)計算。在各報告日期，本集團會重新評估過往可觀察違約率並考慮前瞻性資料之變化。此外，對具有重大結餘及信貸減值的應收貿易賬項乃重新進行個別預期信貸虧損評估。預期信貸虧損撥備對估計變動敏感。

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本集團就其他應收賬項使用四個分類，該分類反映其信貸風險及如何釐定虧損撥備。該等內部信貸風險評級於可能情況下與外部信貸虧損一致。

有關本集團應收貿易賬項及其他應收賬項之預期信貸虧損之資料於附註五十五披露。

## 發展中物業減值

本集團管理層定期釐定發展中物業是否出現減值。當資產之賬面值超過其可收回金額(即其公平值減去處置成本及使用價值中之較高者)時，乃確認發展中物業之減值虧損。物業之公平值乃參考會受市況影響之預期售價估計。使用價值計算需要使用未來現金流量及貼現率等估計。

於二零一九年十二月三十一日，發展中物業之賬面值約為港幣506,399,000元(二零一八年：港幣592,573,000元)。本年度並無就發展中物業確認減值虧損(二零一八年：無)。

## 待售發展中物業及待售物業減值

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

待售發展中物業及待售物業詳情分別於附註二十五及二十六披露。待售發展中物業減值虧損約港幣8,823,000元(二零一八年：無)已於本集團本年度之損益內確認。並無就本集團本年度之損益確認之待售物業作出減值虧損(二零一八年：無)。

## 其他有形及無形資產減值

倘有情況顯示其他有形及無形資產賬面值可能無法收回，則資產或會被視為減值，並可能確認減值虧損以降低其可收回金額賬面值。可收回金額乃公平值減出售成本及其使用價值兩者之較高者。公平值減出售成本乃參考可資比較銷售憑證及市況估計。就使用價值而言，預期資產產生之現金流量將貼現至其現值，此舉須就未來收入及經營成本作出重大估計及判斷。該等估計變動可能對該等資產之賬面值構成重大影響，並可能導致於未來期間出現額外減值支出或減值撥回(如有)。

## 收益確認

在完成各項物業建造前全額預付之物業銷售收益隨時間確認。有關未完成項目確認之收益及溢利視乎合約估計總成果以及至今完成之工作而定。以總成本計算，實際結果可能較報告期末所估計者高或低，從而影響未來年度確認之收益及溢利（作為對目前所記錄金額之調整）。

## 土地增值稅

本集團在中國之物業須繳付中國土地增值稅。然而，有關稅項之執行及繳納因中國不同城市之不同稅務司法權區而各異，且本集團若干物業發展項目尚未與中國地方稅務機關確認土地增值稅之計算及付款方法。因此，本集團於釐定土地增值及其相關所得稅之金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄之金額，而相關差額會於與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支及相關所得稅撥備造成影響。

## 七、經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分可呈報分部，以就本集團之組成部分提交內部報告供主要經營決策者定期審閱，以便分配資源至各分部及評估其表現。現有兩個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展業務：物業發展及銷售，以及提供配套服務，當中包括代理及會所營運服務；
- (b) 酒店業務：向酒店營運商分授特許權及相關酒店管理活動。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配作出決定及評估表現。分部業績指持續經營業務在未計及銀行存款之利息收入、未分配其他收入、未分配公司開支（包括中央行政成本及董事薪酬）及財務費用之情況下之除稅前溢利或虧損。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者及董事會進行匯報之方式。

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度					
	物業發展		酒店業務		總額	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分部收入						
客戶合約收入						
— 於指定時間點確認	1,593	1,879	—	—	1,593	1,879
— 隨時間確認	19,300	1,777	13,573	14,430	32,873	16,207
分部收入總額	20,893	3,656	13,573	14,430	34,466	18,086
分部虧損	(52,608)	(34,246)	(85,896)	(43,254)	(138,504)	(77,500)
調節：						
其他收入					1,132	67
銀行及其他利息收入					1,070	3,390
重新分類後投資物業公平值超逾其賬面值					—	5,767
投資物業公平值變動虧損					(6,066)	—
出售使用權資產之收益					114	—
其他未分配開支					(22,186)	(23,632)
提早贖回票據虧損					—	(1,852)
財務費用					(69,333)	(44,539)
應佔一家合營企業溢利					—	4,453
除稅前虧損					(233,773)	(133,846)

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度					
	物業發展		酒店業務		總額	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分部資產	<b>1,338,934</b>	977,699	<b>333,735</b>	432,129	<b>1,672,669</b>	1,409,828
未分配資產					<b>103,387</b>	111,436
總資產					<b>1,776,056</b>	1,521,264
分部負債	<b>254,140</b>	72,539	<b>14,799</b>	13,898	<b>268,939</b>	86,437
未分配負債					<b>1,112,799</b>	809,113
總負債					<b>1,381,738</b>	895,550

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- 除投資物業、已抵押銀行結餘、未分配預付款項、按金及其他應收賬項、財務管理產品投資、受限制銀行結餘以及現金及銀行結餘外，所有資產分配至可呈報分部。
- 除未分配其他應付賬項及應繳費用、應付非控股權益款項、貸款及借貸以及遞延稅項負債外，所有負債分配至可呈報分部。
- 管理層認為於本年度呈列兩項業務分部屬恰當，原因為截至二零一八年十二月三十一日止年度於綜合財務報告呈列為可呈報經營分部之其他業務並不重大。有關過往年度之比較資料已予重列以與本年度之呈列方式一致。

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 區域資料

本集團於兩個主要區域地區經營業務 — 香港及中國。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>收益</b>		
— 香港	—	—
— 中國	<b>34,466</b>	18,086
	<b>34,466</b>	18,086
<b>非流動資產</b>		
— 香港	<b>108</b>	931
— 中國	<b>860,935</b>	1,049,664
	<b>861,043</b>	1,050,595

上述非流動資產之資料按資產所在地劃分，不包括金融資產。

### 來自貢獻本集團10%以上總收益客戶之收益

來自貢獻本集團10%以上總收益之個別客戶之收益如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
客戶甲	<b>12,935</b>	12,365
客戶乙	<b>8,099</b>	不適用

截至二零一八年十二月三十一日止年度來自客戶乙的收益並無貢獻本集團該年度10%或以上之收益。



截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 八、收益

收益指來自銷售待售物業、分授經營權以及提供會所營運服務之收入以及物業代理收入之總和，有關分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銷售待售物業	11,048	—
授權收入	13,572	14,430
會所營運服務收入	858	1,879
物業代理收入	8,988	1,777
	<b>34,466</b>	18,086

### 按收益確認時間劃分

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已確認收益：		
— 指定時間點	1,593	1,879
— 隨時間確認	32,873	16,207
	<b>34,466</b>	18,086

## 九、其他收入及收益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行利息收入	1,070	1,041
財務管理產品投資所得利息	—	639
貸款利息收入	—	1,710
重新分類後投資物業公平值超逾其賬面值	—	5,767
出售使用權資產之收益	114	—
租金收入	2,459	1,244
其他	736	1,426
	<b>4,379</b>	11,827

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 十、財務費用

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
利息			
貸款及借貸		102,219	34,263
租賃負債		101	–
應付票據	四十一	–	10,276
		<b>102,320</b>	44,539
減：發展中物業資本化金額		<b>(32,987)</b>	–
		<b>69,333</b>	44,539

借貸成本已按年利率 13% (二零一八年：無) 資本化。

## 十一、除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除：

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銷售成本			
出售物業之成本		4,915	–
授權攤銷		2,902	3,166
出售存貨之成本		474	897
物業代理服務費		2,815	993
		<b>11,106</b>	5,056
物業、廠房及設備折舊		28,927	31,121
使用權資產折舊		2,890	–
預付土地租賃款攤銷		–	1,984
出售物業、廠房及設備虧損		575	644
提早贖回票據虧損	四十一	–	1,852
土地及樓宇之經營租賃下之最低租賃款		–	5,916
短期租賃租金支出		5,595	–
核數師酬金		887	1,008
僱員福利開支(不包括董事酬金)			
— 工資及薪金		17,205	12,296
— 退休福利計劃供款		596	555
匯兌虧損		3,865	21,062

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 十二、所得稅抵免／(支出)

- (a) 由於本集團並無須繳納所得稅之應課稅溢利，故並無於綜合財務報告內作出香港利得稅及中國所得稅撥備。中國附屬公司須按25%（二零一八年：25%）之稅率繳納中國企業所得稅。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港利得稅	—	—
中國所得稅	—	—
即期稅項	—	—
遞延稅項抵免／(支出)(附註四十)	12,434	(2,334)
所得稅抵免／(支出)	12,434	(2,334)

- (b) 所得稅抵免／支出與綜合損益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前虧損	(233,773)	(133,846)
按相關國家(或司法權區)適用稅率計算之稅項	(47,456)	(22,897)
毋須課稅收入	(2,508)	(1,615)
不可扣稅開支	21,938	8,666
動用過往年度未確認之稅務虧損	—	(57)
年內並無確認之稅務虧損	28,026	13,499
先前已確認暫時差異之稅務影響	(12,434)	4,738
所得稅抵免／(支出)	(12,434)	2,334

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 十三、董事薪酬

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部，董事酬金披露如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>袍金：</b>		
執行董事	<b>4,573</b>	3,160
非執行董事	<b>380</b>	600
獨立非執行董事	<b>360</b>	360
	<b>5,313</b>	4,120
<b>其他酬金：</b>		
執行董事：		
基本薪金及津貼	—	—
退休福利計劃供款	<b>36</b>	30
非執行董事	—	—
獨立非執行董事	—	—
	<b>36</b>	30
	<b>5,349</b>	4,150

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

已付或應付董事之薪酬如下：

## 二零一九年

董事姓名	董事袍金 港幣千元	基本薪金 及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
<b>執行董事</b>				
楊立君 <sup>1</sup>	1,800	—	36	1,836
萬建軍 <sup>2</sup>	1,158	—	—	1,158
余錦雄 <sup>3</sup>	1,000	—	—	1,000
余順輝 <sup>4</sup>	615	—	—	615
<b>非執行董事</b>				
王鉅成	380	—	—	380
<b>獨立非執行董事</b>				
蘇慧琳	120	—	—	120
宋逸駿	120	—	—	120
陳凱寧	120	—	—	120
	<b>5,313</b>	<b>—</b>	<b>36</b>	<b>5,349</b>

## 二零一八年

董事姓名	董事袍金 港幣千元	基本薪金 及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
<b>執行董事</b>				
楊立君 <sup>1</sup>	1,800	—	30	1,830
萬建軍 <sup>2</sup>	750	—	—	750
余錦雄 <sup>3</sup>	610	—	—	610
<b>非執行董事</b>				
王鉅成	600	—	—	600
<b>獨立非執行董事</b>				
蘇慧琳	120	—	—	120
宋逸駿	120	—	—	120
陳凱寧	120	—	—	120
	<b>4,120</b>	<b>—</b>	<b>30</b>	<b>4,150</b>

<sup>1</sup> 楊立君先生自二零一九年八月二十九日起調任為聯席主席。

<sup>2</sup> 萬建軍先生自二零一九年一月十四日起辭任執行董事及行政總裁，自二零一九年四月十五日起獲重新委任為執行董事兼行政總裁，其後自二零一九年十二月二日起辭任執行董事及行政總裁。

<sup>3</sup> 余錦雄先生自二零一九年十一月一日起辭任執行董事。

<sup>4</sup> 余順輝先生自二零一九年八月二十九日獲委任為執行董事兼聯席主席。

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本公司概無向董事支付任何花紅。

二零一九年並無酌情補償或離職補償(二零一八年：無)。

### 十四、五位最高薪僱員

於本年度內，五位最高薪僱員包括三位(二零一八年：三位)董事，其薪酬詳情見上文附註十三。年內其餘兩位(二零一八年：兩位)並非董事或主要行政人員之最高薪僱員薪酬之詳情如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,068	1,657
退休福利計劃供款	36	27
	<b>3,104</b>	1,684

於下列薪酬組別且並非董事或主要行政人員之最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
港幣零元至港幣 1,000,000 元	1	2
港幣 2,000,001 元至港幣 2,500,000 元	1	-

### 十五、本公司擁有人應佔虧損

年內本公司擁有人應佔綜合虧損達港幣 416,266,000 元(二零一八年：港幣 34,494,000 元)，已撥入本公司財務報告中處理(附註四十三)。

### 十六、每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損港幣 202,376,000 元(二零一八年：港幣 122,400,000 元)及年內已發行普通股 6,946,350,040 股(二零一八年：加權平均數 6,868,732,330 股)計算。

由於二零一九年及二零一八年均無已發行潛在普通股，故此本公司概無呈列有關年度之每股攤薄虧損。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

十七、物業、廠房及設備

	樓宇 港幣千元	傢具、 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本值：				
於二零一八年一月一日	815,833	96,038	2,595	914,466
添置	–	5,264	311	5,575
出售	–	–	(888)	(888)
匯兌調整	(11,183)	(2,187)	(70)	(13,440)
於二零一八年十二月三十一日	804,650	99,115	1,948	905,713
添置	–	1,054	–	1,054
出售	–	(1,707)	–	(1,707)
匯兌調整	(4,376)	(927)	(29)	(5,332)
於二零一九年十二月三十一日	<b>800,274</b>	<b>97,535</b>	<b>1,919</b>	<b>899,728</b>
累計折舊及減值：				
於二零一八年一月一日	400,154	94,179	1,773	496,106
本年度之折舊撥備	28,700	2,244	177	31,121
已於損益確認之減值虧損	28,389	–	18	28,407
出售時抵銷	–	–	(244)	(244)
匯兌調整	(4,082)	(2,105)	(54)	(6,241)
於二零一八年十二月三十一日	453,161	94,318	1,670	549,149
本年度之折舊撥備	26,089	2,747	91	28,927
已於損益確認之減值虧損	57,268	–	–	57,268
出售時抵銷	–	(1,132)	–	(1,132)
匯兌調整	(1,843)	(872)	(25)	(2,740)
於二零一九年十二月三十一日	<b>534,675</b>	<b>95,061</b>	<b>1,736</b>	<b>631,472</b>
賬面值：				
於二零一九年十二月三十一日	<b>265,599</b>	<b>2,474</b>	<b>183</b>	<b>268,256</b>
於二零一八年十二月三十一日	351,489	4,797	278	356,564

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 本集團賬面值為港幣265,599,000元(二零一八年：港幣340,803,000元)之樓宇已抵押予一間財務機構，作為本集團獲授貸款之抵押品(附註二十四及三十七)。
- (b) 年內，本集團已檢討酒店大樓連同有關使用權資產(附註十八)(二零一八年：預付土地租賃款(附註十九))及授權(附註二十二)(統稱「酒店業務現金產生單位」)之可收回金額。酒店業務現金產生單位於二零一九年十二月三十一日之可收回金額按相關酒店物業公平值減出售成本釐定，當中經參考獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司進行之估值。保柏國際評估有限公司與本集團並無關連，為香港測量師學會會員。

酒店物業之估值乃按直接比較法釐定，並經參考相關市場可得可資比較銷售憑證，及(倘適用)按租金(授權)收入淨額資本化估算，並計入酒店大樓復歸收入之可能性，且按約6.44年年期介乎6.25%至6.5%之收益率及管理層假設酒店由市場參與者經營所得最佳估計釐定。

本集團酒店物業之估值所用重大輸入數據為回報率、租金／授權收入及每平方米平均單位市價。整體而言，任何有關該等獨立輸入數據之任何重大變動將導致估值金額出現重大變動。具體而言，租金／授權收入或每平方米平均單位市價所用假設增加，則本集團酒店物業之估值金額會有所增加。然而，回報率所用假設增加，則本集團酒店物業之估值金額會有所減少。

經對按公平值減酒店物業出售成本釐定之酒店業務現金產生單位之可收回金額作出檢討後，董事認為現金產生單位之可收回金額乃少於其賬面值，因此，已分別就本年度之物業、廠房及設備、使用權資產／預付土地租賃款及授權於損益確認減值虧損港幣57,268,000元(二零一八年：港幣28,407,000元)、港幣2,203,000元(二零一八年：無)及港幣2,863,000元(二零一八年：港幣1,742,000元)。

## 十八、使用權資產

	租賃土地 港幣千元	租賃物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日	—	—	—
於應用香港財務報告準則第16號時轉撥自預付 土地租賃款	54,830	—	54,830
於採納香港財務報告準則第16號時產生	—	687	687
於二零一九年一月一日之賬面值	54,830	687	55,517
新租賃	—	2,456	2,456
已於損益確認之減值虧損(附註十七(b))	(2,203)	—	(2,203)
出售	—	(464)	(464)
截至二零一九年十二月三十一日止年度折舊撥備	(1,969)	(921)	(2,890)
匯兌調整	(226)	(44)	(270)
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	<b>50,432</b>	<b>1,714</b>	<b>52,146</b>



## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本集團之租賃土地乃就根據中期租賃持有之中國土地使用權支付之款項。於二零一九年十二月三十一日此租賃土地之賬面值為港幣50,432,000元(二零一八年：港幣54,830,000元分類為預付土地租賃款)之預付土地租賃款已抵押予一間財務機構作為貸款之抵押品(附註二十四及三十七)。

於二零一九年十二月三十一日，餘下租期於約二十七年内折舊。

租賃物業指本集團根據經營租賃承擔租賃之若干辦公室。物業租賃乃按一至兩年之租期磋商。概無租賃包含或然租金。

於本年度自綜合損益表扣除之開支如下：

	二零一九年 港幣千元
使用權資產折舊：	
— 租賃土地	1,969
— 租賃物業	921
	2,890
租賃負債利息	101
短期租賃相關租金開支	5,595

截至二零一九年十二月三十一日止年度之租賃現金流出總額為港幣6,484,000元，其中港幣5,595,000元及港幣889,000元分別計入經營活動及融資活動內。

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 十九、預付土地租賃款

	港幣千元
成本值	
於二零一八年一月一日	66,719
於應用香港財務報告準則第 16 號時轉撥至使用權資產	-
匯兌調整	(792)
於二零一八年十二月三十一日	65,927
於應用香港財務報告準則第 16 號時轉撥至使用權資產	(65,927)
於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	-
累計攤銷：	
於二零一八年一月一日	9,314
本年度之開支	1,984
匯兌調整	(201)
於二零一八年十二月三十一日	11,097
於應用香港財務報告準則第 16 號時對銷	(11,097)
於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	-
賬面值	
於二零一九年十二月三十一日	-
於二零一八年十二月三十一日	54,830

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 二十、投資物業

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
中國土地之投資物業	<b>18,400</b>	25,000

年內變動如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日之公平值	<b>25,000</b>	–
自物業、廠房及設備重新分類	–	16,000
自待售物業重新分類	–	9,000
已於損益確認之投資物業公平值變動虧損	<b>(6,066)</b>	–
匯兌調整	<b>(534)</b>	–
於十二月三十一日之公平值	<b>18,400</b>	25,000

於二零一九年十二月三十一日，本集團之投資物業為在中國租賃土地上之商用物業。投資物業根據經營租賃出租予第三方，詳情載於財務報告附註四十八。

本集團之投資物業按保柏國際評估有限公司(與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師)所估值之二零一九年十二月三十一日之公平值列賬。

於估計物業公平值時，物業之最高及最佳使用價值為其現行使用價值。

本集團投資物業之詳情及有關公平值層級之資料如下：

	使用下列數據之公平值計量			總計 港幣千元
	活躍市場 報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	
投資物業經常性公平值計量：				
二零一九年十二月三十一日	–	–	<b>18,400</b>	<b>18,400</b>
二零一八年十二月三十一日	–	–	25,000	25,000

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

獲分類在公平值層級第三級之公平值計量之對賬：

	投資物業	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日之賬面值	25,000	-
自以下項目重新分類：		
— 待售物業	-	9,000
— 物業、廠房及設備	-	16,000
投資物業公平值變動虧損	(6,066)	-
匯兌調整	(534)	-
於十二月三十一日之賬面值	18,400	25,000

年內並無轉入或轉出第三級。

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所用估值技術及投資物業估值之主要輸入數據摘要載列如下。

二零一九年十二月三十一日

描述	二零一九年 十二月三十一日 之公平值	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入 數據與公平值 之關係
商用物業	港幣 12,300,000元	收入資本化法	(i) 平均市場月租金	每月人民幣45,214元至 人民幣71,777元	每月租金愈高， 公平值愈高
			(ii) 每年歸復回報率	6.0%	歸復回報率愈高， 公平值愈低
			(iii) 市場單位售價	每平方米 人民幣9,166元	市價愈高， 公平值愈高
商用物業	港幣 6,100,000元	收入資本化法	(i) 平均市場月租金	每月人民幣26,680元至 人民幣29,415元	每月租金愈高， 公平值愈高
			(ii) 每年歸復回報率	6.0%	歸復回報率愈高， 公平值愈低
			(iii) 市場單位售價	每平方米 人民幣9,166元	市價愈高， 公平值愈高

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

二零一八年十二月三十一日

描述	於二零一八年十二月三十一日之公平值	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
商用物業	港幣 16,000,000元	收入資本化法	(i) 平均市場月租金	每月人民幣45,214元至人民幣71,777元	每月租金愈高，公平值愈高
			(ii) 每年歸復回報率	4.0%	歸復回報率愈高，公平值愈低
			(iii) 市場單位售價	每平方米人民幣12,330元	市價愈高，公平值愈高
商用物業	港幣 9,000,000元	收入資本化法	(i) 平均市場月租金	每月人民幣26,680元至人民幣29,415元	每月租金愈高，公平值愈高
			(ii) 每年歸復回報率	4.0%	歸復回報率愈高，公平值愈低
			(iii) 市場單位售價	每平方米人民幣12,330元	市價愈高，公平值愈高

### 二十一、發展中物業

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
成本		
於一月一日	<b>592,573</b>	—
於收購附屬公司時收購(附註四十四)	—	518,551
添置	<b>185,910</b>	112,442
資本化利息	<b>9,414</b>	—
重新分類至待售發展中物業(附註二十五)	<b>(281,185)</b>	—
匯兌調整	<b>(313)</b>	(38,420)
於十二月三十一日	<b>506,399</b>	592,573

有關發展物業位於中國珠海市橫琴。

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 十二、授權

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
成本		
於一月一日	91,971	92,629
匯兌調整	(258)	(658)
於十二月三十一日	91,713	91,971
累計攤銷及減值		
於一月一日	70,343	65,930
本年度之攤銷開支	2,902	3,166
已於損益確之認減值虧損	2,863	1,742
匯兌調整	(237)	(495)
於十二月三十一日	75,871	70,343
賬面值		
於十二月三十一日	15,842	21,628

授權指根據酒店經營權協議向酒店經營權持有人授權經營及管理本集團位於中國茂名市一間酒店。

於二零一九年十二月三十一日，授權將予攤銷之餘下可使用年期約為七十七個月(二零一八年：八十九個月)。授權之可使用年期透過參照上述酒店經營權協議之年期釐定。

年內，本集團管理層就授權進行減值評估(詳情載於附註十七(b))，並認為須作出減值港幣2,863,000元(二零一八年：港幣1,742,000元)。

### 十三、於一家合營企業之權益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非上市投資，按成本	—	—
應佔收購後溢利及其他全面收益	—	—
	—	—

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

年內變動如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	–	32,862
分佔收購後溢利	–	4,453
其他變動	–	574
於收購餘下並非由本集團擁有之股權時轉出(附註四十四)	–	(37,889)
於十二月三十一日	–	–

於二零一七年十月三十日，本公司旗下一家全資附屬公司與第三方劉石源先生(「劉先生」)訂立認購協議，據此，本集團以代價港幣28,390,000元認購富源地產控股有限公司(「富源」)50%股權並向其作出墊款港幣146,610,000元。富源之主要資產為於一家於澳門註冊成立之實體橫琴德國城投資(澳門)有限公司(「橫琴德國」)之70%股權，而橫琴德國透過其全資附屬公司珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司(「珠海橫琴富昌盛」，於中國成立之實體)主要於中國從事物業發展。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團於二零一八年一月三十一日收購並非由本集團擁有之富源餘下50%股權，因此收購後富源被視為本公司之附屬公司。賬面值為港幣37,889,000元之富源股權已轉出並構成本集團富源投資成本之部份。

## 二十四、資產抵押

於報告期末，本集團若干資產已抵押予銀行及財務機構，以取得授予本集團附屬公司之一般銀行及貸款融資。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已抵押資產之賬面值：		
樓宇(附註十七(a)及三十七)	265,599	340,803
使用權資產 — 租賃土地(附註十八及三十七)	50,432	52,510
	<b>316,031</b>	393,313
已抵押銀行結餘包括：		
金額抵押予銀行以為購買本集團待售物業之買家取得按揭融資	989	1,010
金額抵押予銀行以為就發展中物業(附註二十一)而發行 (以中國地方機關為受益人)履約保證	–	21,066
	<b>989</b>	22,076
已抵押資產之賬面總值	<b>317,020</b>	415,389

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

此外，於二零一九年十二月三十一日，本集團及非控股股東於一間附屬公司實益持有之所有股權已質押作為本集團獲授銀行貸款融資之抵押(附註三十七)。

### 二五、待售發展中物業

位於中國之待售發展中物業變動如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日之賬面值	65,612	69,046
年內產生之發展開支	153,643	135
轉撥自收購土地之按金(附註二十七)	196,478	–
轉撥自發展中物業(附註二十一)	281,185	–
利息資本化	23,573	–
轉撥至銷售成本	(4,636)	–
已於損益確認之減值虧損	(8,823)	–
匯兌調整	(18,280)	(3,569)
於十二月三十一日之賬面值	688,752	65,612

位於中國之待售發展中物業預期不會於報告期末後十二個月內落成。

於本年度，本集團管理層因本集團決定不再進行物業發展而就若干待售發展中物業(即一幅位於中國中山之地塊)進行減值評估，並認為該幅地塊確認全數減值港幣8,823,000元(二零一八年：無)屬合適做法，有關金額已自本集團於本年度之損益內扣除。

### 二六、待售物業

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
位於中國之待售物業，按成本值	2,630	2,967

### 二七、收購用作發展之土地之按金

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
就收購中國用作發展之土地而支付之按金	89,152	299,780



## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於年內之變動如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	299,780	–
年內收購土地所付按金	–	299,780
於土地收購完成後重新分類至待售發展中物業(附註二十五)	(196,478)	–
土地收購失效後退回本集團	(1,724)	–
重新分類至預付款項、按金及其他應收賬項(附註三十)	(8,128)	–
匯兌調整	(4,298)	–
於十二月三十一日	89,152	299,780

於二零一九年十二月三十一日之結餘人民幣80,000,000元(相當於港幣89,152,000元)乃向一所中國地方機關支付以收購一幅中國土地。根據有關安排，中國地方機關將啟動土地招標，土地將由中國地方機關決定之其中一名投標參與者收購。按金將於土地不獲本集團收購之情況下退還予本集團。

### 二十八、存貨

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
食物及飲品，按成本值	4	26

### 二十九、應收貿易賬項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收貿易賬項總額	90,547	85,632
已確認減值虧損	(86,961)	(79,666)
	3,586	5,966

於報告期間結算日，根據發票日期計算，扣除撥備之應收貿易賬項賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一個月內	3,586	1,258
一至三個月	–	2,279
四至十二個月	–	2,429
	3,586	5,966

本集團一般向客戶授出之信貸期為30天。

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

就應收貿易賬項之確認減值虧損變動如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	79,666	91,216
年內確認／(撥回)減值虧損淨額	8,882	(7,099)
匯兌調整	(1,587)	(4,451)
於十二月三十一日	86,961	79,666

附註：於二零一七年，酒店經營權持有人欠付固定月費及特許權費。本集團已多次請求及要求酒店經營權持有人償還所有欠款。於二零一七年三月十四日，本集團向酒店經營權持有人展開法律行動，追討本集團所蒙受損失及其他費用。因此，本集團因收回索償之不確定性於過往年度就有關應收款項作出累計減值虧損合共港幣91,216,000元。

於二零一八年一月二十四日，本集團與其中一名違約酒店經營權持有人訂立和解協議，據此，本集團將根據協定之還款時間表分三十(30)個月分期收取約人民幣14,600,000元之應收貿易賬項還款。概無確認所作減值虧損撥回，直至合理肯定可確定收回應收貿易賬項方始確認。年內，本集團已收迄應收酒店經營權持有人欠款港幣6,799,000元(二零一八年：港幣7,099,000元)，而先前作出之減值虧損港幣6,799,000元(二零一八年：港幣7,099,000元)已於本年度撥回。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有來自現有酒店經營權持有人之應收賬項人民幣14,071,000元(相當於港幣15,681,000元)。儘管本集團已作出要求及追討，惟酒店經營權持有人面對財政困難而無法償還有關應收賬項。由於無法合理確定酒店經營權持有人償還應收賬項，故本集團管理層認為就應收賬項全數確認減值虧損港幣15,681,000元(二零一八年：無)屬合適做法。

## 三十、預付款項、按金及其他應收賬項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已付預付款項及按金	2,133	1,731
其他應收賬項		
— 就保證本集團進行物業發展而向中國本地機構作出之可退還付款(附註二十七)	8,128	—
— 可收回增值稅	24,719	2,178
— 其他應收賬項	3,051	9,228
	38,031	13,137

## 三十一、財務管理產品投資

財務管理產品指銀行所提供之短期投資基金，用於賺取潛在利息回報。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 三二、受限制銀行結餘

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
建設預售物業之擔保按金	35,740	-

根據中國地方國有土地資源管理局發佈之有關文件，本集團之預售物業所得款項存放於銀行，該等於銀行存放之存款僅應用於支付本集團相關物業項目產生之物業發展開支。

## 三三、現金及現金等值項目

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
短期銀行存款	-	29,233
現金及銀行結餘	56,129	25,040
	56,129	54,273

於二零一九年十二月三十一日，本集團以人民幣（「人民幣」）計值之現金及銀行結餘為港幣40,481,000元（二零一八年：港幣46,620,000元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准經由獲授權進行外匯業務之銀行以人民幣兌換外幣。

銀行現金按每日浮動銀行存款利率賺取利息。本集團按即時現金需要，作出為期一日至三個月之短期銀行存款，並按各存款利率賺取利息。銀行結餘、受限制銀行結餘（附註三十二）及已抵押銀行結餘（附註二十四）存放於近期並無拖欠記錄之信譽良好銀行。

## 三四、應收貸款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收貸款	19,000	19,000
減：已確認減值虧損	(19,000)	(19,000)
	-	-

應收貸款為無抵押，按年利率9%計息，有關貸款逾期已久且尚未償還。由於無法合理確定清償之貸款，因此於過往年度已就貸款全數確認減值虧損。

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 三十五、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應付賬項：		
物業發展開支	117,022	68,005
其他應付賬項及應繳費用：		
應付利息	32,145	7,180
租賃負債(附註三十九)	907	—
來自第三方之短期墊款(附註)	25,074	—
其他應付賬項及應繳費用	25,594	23,363
	200,742	98,548

附註：來自第三方之短期墊款為無抵押、免息及應要求償還。

根據發票日期之應付貿易賬項賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一個月內	95,783	68,005
一至三個月	21,239	—
	117,022	68,005

### 三十六、應付非控股權益款項

應付非控股權益款項為無抵押、免息及並無固定還款期限。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 三七、貸款及借貸

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	143,886	80,847
其他貸款及借款		
— 有抵押	372,880	377,740
— 無抵押	403,150	131,327
	776,030	509,067
	919,916	589,914
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貸款及借貸還款期：		
— 一年內	357,516	13,664
— 一年後但兩年內	515,261	522,731
— 兩年後但五年內	47,139	53,519
	919,916	589,914
減：須於一年內償還列入流動負債部分	(357,516)	(13,664)
毋須於一年內償還列入非流動負債部分	562,400	576,250

銀行貸款按年利率介乎香港銀行同業折息加3厘至約7.5厘計息。於二零一九年十二月三十一日之銀行貸款最多港幣70,000,000元(二零一八年：無)乃以(i)質押本集團及非控股股東於一間附屬公司實益持有之所有股權；(ii)本公司董事余順輝先生所作擔保；及(iii)一名附屬公司非控股股東所作擔保作抵押。

於二零一九年十二月三十一日銀行貸款之餘額港幣73,886,000元(二零一八年：港幣80,847,000元)以本集團位於中國茂名市賬面總值為港幣316,031,000元(二零一八年：港幣393,313,000元)之租賃土地及樓宇作抵押。

其他貸款及借款按年利率介乎12厘至13厘計息。於二零一九年十二月三十一日，有抵押貸款及借貸港幣372,880,000元(二零一八年：港幣377,740,000元)以本公司董事楊立君先生所提供之擔保作抵押。

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 三十八、合約負債

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
與銷售物業有關之合約負債	<b>65,719</b>	—

本集團根據於物業銷售合約所訂發票時間表自客戶收取付款。付款一般於履行物業開發及銷售合約前收取。

於合約負債港幣65,719,000元(二零一八年：無)當中，港幣51,398,000元預期將於一年內確認為收益，餘額港幣14,321,000元則於一年後確認為收益。

下表顯示來自客戶合約之未履行責任：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
履行未達成或部分達成責任且預期確認為收益之交易價格		
— 一年內	<b>145,594</b>	—
— 一年後	<b>37,870</b>	—
	<b>183,464</b>	—

根據過往模式，本公司董事認為來自授權及代理服務之收入乃自一年或以下之期間所提供服務所產生。並無披露香港財務報告準則第15號所允許分配至未履行合約之交易價。

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 三九、租賃負債

租賃負債	二零一九年 港幣千元
應付租賃負債	
一年內	907
超過一年但兩年以內	702
超過兩年但五年以內	120
	1,729
減：流動負債內須於十二個月內償還之款項(附註三十五)	907
非流動負債內須於十二個月後償還之款項	822

## 四、遞延稅項負債

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
遞延稅項負債	(30,322)	(42,871)

遞延稅項(負債)/資產之變動如下：

以下項目應佔遞延稅項(負債)/資產：

	加速 稅項折舊 港幣千元	收購 附屬公司 港幣千元	物業估值 盈餘 港幣千元	投資物業 公平值 變動 港幣千元	隨時間 確認之 物業銷售 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日	(33,247)	-	-	-	-	10,056	(23,191)
因收購附屬公司導致發展中物業 公平值超逾其賬面值(附註四十四)	-	(13,218)	-	-	-	-	(13,218)
自其他全面收益中扣除	-	-	(4,000)	-	-	-	(4,000)
計入損益/(於損益中扣除) (附註十二(a))	9,036	-	(1,442)	-	-	(9,928)	(2,334)
匯兌調整	-	-	-	-	-	(128)	(128)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	(24,211)	(13,218)	(5,442)	-	-	-	(42,871)
計入損益/(於損益中扣除) (附註十二(a))	13,142	-	-	1,517	(2,225)	-	12,434
匯兌調整	(1)	-	116	-	-	-	115
於二零一九年十二月三十一日	(11,070)	(13,218)	(5,326)	1,517	(2,225)	-	(30,322)

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港產生稅項虧損港幣49,861,000元(二零一八年：港幣63,299,000元)，可供無限抵銷相關本集團旗下產生虧損之相關附屬公司之未來應課稅溢利。於二零一九年十二月三十一日，本集團亦於中國產生稅項虧損港幣37,198,000元(二零一八年：港幣30,234,000元)，可用作抵銷未來應課稅溢利，並將於一至五年內到期。由於未來溢利流無法預測，故並無就於中國自酒店業務分部產生之該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

### 四十一、應付票據

於二零一八年一月三十一日，本公司一間附屬公司發行本金額為港幣160,000,000元之不可轉換票據，作為收購合營企業餘下50%股權之代價之一部分(附註二十三)。票據為無抵押，並按年利率12%計息，期限為三年。於二零一八年八月，本集團以總代價港幣160,000,000元贖回不可轉換票據連同任何應計利息，導致產生提早贖回虧損港幣1,852,000元。

本集團應付票據之變動呈列如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	—	—
就收購附屬公司發行票據(附註四十四)	—	157,814
票據之估算利息(附註十)	—	10,276
已付利息	—	(9,942)
本集團就贖回而支付之現金	—	(160,000)
提早贖回虧損(附註十一)	—	1,852
於十二月三十一日	—	—

### 四十二、股本

	股份數目		股本	
	二零一九年 千股	二零一八年 千股	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.01元之普通股 於一月一日及十二月三十一日	<b>100,000,000</b>	100,000,000	<b>1,000,000</b>	1,000,000
已發行及繳足：				
每股面值港幣0.01元之普通股 於一月一日	<b>6,946,350</b>	6,781,638	<b>69,464</b>	67,816
配售股份	—	164,712	—	1,648
於十二月三十一日	<b>6,946,350</b>	6,946,350	<b>69,464</b>	69,464

於二零一八年六月二十二日，本公司按發行價每股港幣0.255元透過配售而發行164,712,000股普通股，所得款項總額約為港幣42,002,000元，以增加本集團一般營運資金及支付集團借款之部分利息及本金。



# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 附三、本公司之財務狀況

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	5,620	5,630
	<b>5,620</b>	5,630
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收賬項	543	—
應收附屬公司款項	458,053	846,279
現金及現金等值項目	3,178	4,343
	<b>461,774</b>	850,622
<b>流動負債</b>		
其他應付賬項及應繳費用	5,909	3,565
貸款及借款	39,300	5,500
應付附屬公司款項	67,676	76,412
	<b>112,885</b>	85,477
<b>流動資產淨值</b>	<b>348,889</b>	765,145
<b>總資產減流動負債</b>	<b>354,509</b>	770,775
資產淨值	<b>354,509</b>	770,775
<b>權益</b>		
股本	69,464	69,464
儲備(附註)	285,045	701,311
<b>權益總額</b>	<b>354,509</b>	770,775

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

附註：本公司儲備變動如下：

	股份溢價賬 港幣千元	股本削減儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年一月一日	738,538	191,925	(235,012)	695,451
年內虧損及全面虧損總額	-	-	(34,494)	(34,494)
配售股份	40,354	-	-	40,354
於二零一八年十二月三十一日	778,892	191,925	(269,506)	701,311
年內虧損及全面虧損總額	-	-	(416,266)	(416,266)
於二零一九年十二月三十一日	<b>778,892</b>	<b>191,925</b>	<b>(685,772)</b>	<b>285,045</b>

## 四四、收購附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無收購任何附屬公司。

於二零一八年一月三十一日，本集團完成收購富源地產控股有限公司（「富源」）並非由本集團所擁有之餘下50%股權（附註二十三）及富源應付其前股東之股東貸款。收購事項之代價港幣175,000,000元乃由本集團支付現金港幣15,000,000元及本公司一間附屬公司發行本金額為港幣160,000,000元之不可轉換票據支付。本集團產生收購成本港幣500,000元，有關成本已於過往財政年度之行政開支中支銷並計入行政開支。

富源收購事項乃按資產收購入賬。所收購可識別資產及所承擔之負債如下：

	港幣千元
發展中物業（附註二十一）	518,551
預付款項、按金及其他應收賬項	19
已抵押銀行結餘	45,773
現金及現金等值項目	13,191
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	(1,320)
應付非控股權益款項	(164,217)
遞延稅項負債（附註四十）	(13,218)
所收購可識別資產總淨值	398,779
支付方式：	
已付現金	15,000
不可轉換應付票據（附註四十一）	157,814
本集團先前持有之股權（附註二十三）	37,889
合營企業應付本集團之金額	167,633
非控股權益	20,443
	398,779

截至二零一九年十二月三十一日止年度

有關收購附屬公司之現金流量分析如下：

	港幣千元
以現金支付代價	15,000
已收購現金及現金等值項目	(13,191)
計入投資活動所產生現金流量之現金及現金等值項目流出淨額	1,809

自收購事項以來，富源及其附屬公司收益分別為港幣零元及持續虧損港幣28,203,000元，分別計入本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之收益及綜合虧損。

倘收購事項於二零一八年一月一日落實，則本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之收益及本集團之綜合虧損將分別為港幣18,086,000元及港幣127,546,000元。

#### 附五、融資活動產生之負債調節

下表詳列本集團融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為於本集團綜合現金流量表分類為融資活動產生之現金流量之現金流量或將分類為融資活動產生之現金流量之未來現金流量。

	應付利息 (計入應付貿易 賬項、其他 應付賬項及 應繳費用)	租賃負債	貸款及借貸	應付票據	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年一月一日	-	-	96,064	-	96,064
融資現金流入	-	-	509,294	-	509,294
融資現金流出	(27,083)	-	(10,476)	(169,942)	(207,501)
財務費用	34,263	-	-	10,276	44,539
收購附屬公司	-	-	-	157,814	157,814
提早還款虧損	-	-	-	1,852	1,852
匯兌調整	-	-	(4,968)	-	(4,968)
於二零一九年十二月三十一日	7,180	-	589,914	-	597,094
採納香港財務報告準則第16號	-	687	-	-	687
於二零一九年一月一日	7,180	687	589,914	-	597,781
融資現金流入	-	-	349,913	-	349,913
融資現金流出	(77,254)	(889)	(5,403)	-	(83,546)
財務費用	102,219	101	-	-	102,320
新租賃	-	2,456	-	-	2,456
出售	-	(578)	-	-	(578)
匯兌調整	-	(48)	(14,508)	-	(14,556)
於二零一九年十二月三十一日	32,145	1,729	919,916	-	953,790

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 附六、主要非現金交易

截至二零一八年十二月三十一日止年度，

- (a) 本集團支付代價(部份以發行不可轉換票據之方式償付(詳情載於附註四十四))收購若干附屬公司。
- (b) 若干物業由物業、廠房及設備及待售物業獲重新分類為投資物業(附註二十)。

## 附七、資本承擔

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

## 附八、經營租約安排

### (a) 作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議將投資物業及其於中國茂名市之物業其中一部分出租，租期為三年至十五年。租賃協議規定租戶須支付租賃保證金。

於二零一九年十二月三十一日，本集團應收之未來最低租賃款總額之到期情況如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	1,260	1,224
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,323	4,272
五年後	7,352	8,672
	12,935	14,168

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃承擔租用若干辦公室物業。物業租賃經協商年期介乎一至兩年。並無租賃包括或然租金。

於二零一八年十二月三十一日，本集團按照不可撤銷經營租約應付之未來最低租賃款總額之到期情況如下：

	二零一八年 港幣千元
一年內	5,097
第二至第五年(包括首尾兩年)	240
	5,337

## 四九、或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣77,000元(二零一八年：港幣94,000元)。該等或然負債涉及向銀行作出之回購擔保，以獲得該等銀行向本集團之物業買家提供按揭貸款。

董事認為，倘出現拖欠支付款項，相關物業之可變現淨值可彌補未償還按揭本金還款及應計利息及罰款，故毋須就此於綜合財務報告作出虧損撥備。

## 五十、項目承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團有涉及物業發展開支及收購用作發展之土地之已訂約但未撥備之尚未償還承擔約港幣705,590,000元(二零一八年：港幣667,678,000元)。

## 五十一、關連方交易

除與綜合財務報告其他部分披露之關連方之交易及結餘外，本集團還與關連方進行以下交易：

### 主要管理人員之薪酬

主要管理人員為獲授權負責直接或間接策劃、主導及監控本集團活動之人士，包括本集團之董事及監事。主要管理人員之薪酬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
短期僱員福利	8,381	5,778
離職後福利	72	57
	<b>8,453</b>	5,835

## 五十二、購股權計劃

購股權計劃(「計劃」)乃根據本公司股東於二零一一年六月八日舉行之股東大會通過普通決議案而採納。計劃旨在為本公司提供靈活及有效之途徑，以向身份屬董事會鑑於其對本集團的貢獻，全權酌情決定認為有資格參與計劃之任何人士之參與者(「參與者」)作出鼓勵、獎勵、酬謝、報酬及/或提供福利。

根據計劃將授出之所有購股權及根據任何其他計劃將授出之任何購股權獲行使時可發行之股份總數，合共不得超過本公司於二零一一年六月十日(「採納日期」)之已發行股份總數10%。

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

在獲得股東於股東大會批准之情況下，在「經更新」限額規限下，根據計劃及任何其他計劃將授出之所有購股權獲行使時可供發行之股份總數，不得超過於股東批准「經更新」限額當日之本公司已發行股份 10%。

在根據計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權及根據任何其他計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權獲行使時可發行之股份總數，不得超過不時已發行股份之 30%。倘授出購股權將導致超出有關限額，則不得根據計劃及任何其他計劃授出購股權。

在股東大會上獲得股東批准後，董事會可於任何 12 個月期間內向任何參與者授出超過 1% 個人限額之購股權（惟該參與者及其聯繫人須放棄投票）。倘董事會向任何參與者授出之任何購股權獲行使時將導致該名參與者有權認購之有關股份數目，在與該名參與者根據獲授之所有購股權（包括該等已行使或尚未行使購股權）於任何 12 個月期間內已發行或將予發行之股份總數合併計算時，超過於該日已發行股份之 1%，則董事會不得向該名參與者授出有關購股權。

根據計劃，董事有權酌情設定於行使所附認購權之前持有購股權之最短期限。

計劃於採納日期生效，可由董事會決定之任何時間提前終止，惟須由本公司股東於股東大會以普通決議案事先批准方可作實。計劃之有效期將由採納日期起計為期十年，期限屆滿後將不再根據計劃授出購股權。截至本報告日期，計劃之餘下期限為約十四個月。

行使價將由董事會全權酌情決定後，方通知購股權持有人。最低行使價不得低於以下之最高者：(A) 股份於要約日期在聯交所每日報價表中所述之收市價；(B) 股份於緊接要約日期前五個營業日之聯交所每日報價表所述之平均收市價；及 (C) 股份面值。參與者須於要約日期後 21 日內於接納購股權要約時就授出購股權而向本公司支付港幣 1.00 元。

截至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止年度及於本報告日期，計劃項下概無購股權獲授出、行使、沒收、註銷或失效，亦無任何購股權尚未行使。

截至本報告日期，根據計劃可供發行之股份總數不得超過 193,164,814 股股份（即本公司於採納日期之已發行股份 10% 或本公司於二零一九年十二月三十一日之已發行股份之 2.78%）。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 五三、主要附屬公司

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之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/註冊地點 及主要營運國家	法律實體類別	已發行及繳足股本	本公司應佔股權百分比		所持股份類別	主要業務
				二零一九年	二零一八年		
保皇投資控股有限公司	英屬處女群島/中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	酒店業務
Bright Profit Investments Limited	英屬處女群島/中國	有限公司	50,000美元	55	55	普通股	投資控股
卓妙環球有限公司	英屬處女群島/中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
新嶺域財務有限公司	香港/香港	有限公司	港幣86,054,000元	100	100	普通股	投資控股
新嶺域資金有限公司	香港/香港	有限公司	港幣300,000元	100	100	普通股	借貸
新嶺域顧問有限公司	英屬處女群島/中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
新嶺域企業有限公司	香港/香港	有限公司	港幣50,000元	100	100	普通股	投資控股
Generic Hotel International Limited	開曼群島/香港	有限公司	港幣200元	100	100	普通股	投資控股
Generic Hotel Investments Limited	開曼群島/香港	有限公司	港幣200元	100	100	普通股	投資控股
Generic Properties Limited	英屬處女群島/中國	有限公司	2美元	100	100	普通股	投資控股
東溢有限公司	英屬處女群島/香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
永邦企業有限公司	英屬處女群島/中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
迅達興業有限公司	香港/香港	有限公司	港幣1元	100	100	普通股	投資控股
First Max International Limited	英屬處女群島/中國	有限公司	3美元	100	100	普通股	投資控股
佳祥投資有限公司	香港/中國	有限公司	港幣250,099,325元	100	100	普通股	酒店業務
橫琴德國城投資(澳門)有限公司	澳門/中國	有限公司	澳門幣1,000,000元	70	70	註冊股本	投資控股
Jubilation Properties Limited	英屬處女群島/中國	有限公司	50,000美元	55	55	普通股	投資控股
寧邦富純有限公司	香港/中國	有限公司	港幣10,000元	100	100	普通股	投資控股

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

公司名稱	註冊成立/註冊地點 及主要營運國家	法律實體類別	已發行及繳足股本	本公司應佔股權百分比		所持股份類別	主要業務
				二零一九年	二零一八年		
寧邦富濤有限公司	香港/香港	有限公司	港幣10,000元	100	100	普通股	投資控股
萬鵬發展有限公司	香港/中國	有限公司	港幣1元	100	100	普通股	投資控股
New Stage Holdings Limited	英屬處女群島/中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
東濤有限公司	英屬處女群島/香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
純通有限公司	英屬處女群島/香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
迅嶺有限公司	英屬處女群島/香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
富源地產控股有限公司	英屬處女群島/中國	有限公司	100,000美元	100	100	普通股	投資控股
富元國際香港有限公司	香港/香港	有限公司	港幣1元	100	100	普通股	投資控股
國邦投資有限公司	英屬處女群島/中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
景星國際酒店管理有限公司	香港/香港	有限公司	港幣10元	100	100	普通股	投資控股
			港幣300,000元	100	100	無投票權遞延股份	
漢世投資有限公司	香港/中國	有限公司	港幣1元	100	100	普通股	投資控股
World Finder Limited	英屬處女群島/中國	有限公司	10,001美元	100	100	普通股	投資控股
貴譽有限公司	英屬處女群島/香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
中山星晨廣場房地產發展有限公司	中國/中國	外商獨資企業	2,100,000美元	55	55	註冊股本	物業發展
中山市星晨花園會所有限公司	中國/中國	外商獨資企業	1,400,000美元	55	55	註冊股本	經營星晨花園會所
中山星晨花園房地產發展有限公司	中國/中國	外商獨資企業	4,600,000美元	55	55	註冊股本	物業發展



## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

公司名稱	註冊成立/註冊地點 及主要營運國家	法律實體類別	已發行及繳足股本	本公司應佔股權百分比		所持股份類別	主要業務
				二零一九年	二零一八年		
茂名市華盈酒店物業管理有限公司	中國/中國	外商獨資企業	港幣 10,000,000 元	100	100	註冊股本	酒店業務
中山富杰投資有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣 10,000,000 元	100	100	註冊股本	物業發展
中山富浩投資有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣 10,000,000 元	100	100	註冊股本	投資控股
中山卓妙房地產顧問有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣 10,000,000 元	100	100	註冊股本	代理收入
中山市富展房地產顧問有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣 10,000,000 元	100	100	註冊股本	物業發展
珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣 432,900,000 元	70	70	註冊股本	物業發展
成都市富浩房地產開發有限公司	中國/中國	有限公司	人民幣 10,000,000 元	100	100	註冊股本	物業發展
渭南創新富元房地產開發有限公司	中國/中國	有限公司	人民幣 10,000,000 元	100	-	註冊股本	物業發展

上表所列出本公司於二零一九年十二月三十一日之附屬公司，乃董事認為對年內業績有主要影響或構成本集團資產淨值之重大部分。若列舉其他附屬公司之詳情，董事認為將導致內文過於冗長。

於年度結算日，概無附屬公司發行任何債務證券。

### 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	二零一九年	二零一八年
由非控股權益持有之股權百分比：		
Bright Profit Investments Limited	45%	45%
Jubilation Properties Limited	45%	45%
中山星晨廣場房地產發展有限公司	45%	45%
中山星晨花園房地產發展有限公司	45%	45%
中山市星晨花園會所有限公司	45%	45%
橫琴德國城投資(澳門)有限公司	30%	30%
珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司*	30%	30%

\* 珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司為橫琴德國城投資(澳門)有限公司之全資附屬公司。

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分配至非控股權益之年內溢利／(虧損)：		
Bright Profit Investments Limited	(22)	(28)
Jubilation Properties Limited	(24)	(33)
中山星晨廣場房地產發展有限公司	(4,823)	1,884
中山星晨花園房地產發展有限公司	(1,087)	(578)
中山市星晨花園會所有限公司	(6,462)	(1,007)
橫琴德國城投資(澳門)有限公司及其附屬公司	(6,545)	(14,037)
所擁有非控股權益並不重大之附屬公司	–	19
	<b>(18,963)</b>	(13,780)
非控股權益於報告日期之累計結餘：		
Bright Profit Investments Limited	15,240	15,598
Jubilation Properties Limited	25,443	26,026
中山星晨廣場房地產發展有限公司	5,620	10,667
中山星晨花園房地產發展有限公司	19,720	21,263
中山市星晨花園會所有限公司	(20,575)	(14,545)
橫琴德國城投資(澳門)有限公司及其附屬公司	(455)	6,080
所擁有非控股權益並不重大之附屬公司	6,902	6,902
	<b>51,895</b>	71,991
Bright Profit Investments Limited		
收益總額	–	–
開支總額	(49)	(62)
年內虧損	(49)	(62)
年內全面虧損總額	(49)	(62)
流動資產	34,261	35,008
非流動資產	–	–
流動負債	(394)	(345)
非流動負債	–	–
經營業務產生／(所用)之現金流量淨額	–	5
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	–	5

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
Jubilation Properties Limited		
收益總額	—	—
開支總額	(54)	(73)
年內虧損	(54)	(73)
年內全面虧損總額	(54)	(73)
流動資產	56,908	58,153
非流動資產	—	—
流動負債	(366)	(317)
非流動負債	—	—
經營業務所用之現金流量淨額	(4)	(5)
現金及現金等值項目減少淨額	(4)	(5)
中山星晨廣場房地產發展有限公司		
收益總額	1,194	6,677
開支總額	(11,911)	(2,491)
年內收入／(虧損)	(10,717)	4,186
年內全面(虧損)／收益總額	(10,157)	4,186
流動資產	50,508	51,630
非流動資產	9,147	9,348
流動負債	(34,901)	(35,832)
非流動負債	(1,411)	(1,442)
經營業務所用之現金流量淨額	(1,504)	(3,835)
現金及現金等值項目減少淨額	(1,504)	(3,835)
中山星晨花園房地產發展有限公司		
收益總額	1,687	990
開支總額	(4,102)	(2,275)
年內虧損	(2,415)	(1,285)
年內全面收益總額	(1,831)	10,715
流動資產	63,839	64,330
非流動資產	12,958	16,681
流動負債	(29,900)	(29,761)
非流動負債	(3,075)	(4,000)
經營業務(所用)／產生之現金流量淨額	(105)	141
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(105)	141

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
中山市星晨花園會所有限公司		
收益總額	<b>1,848</b>	3,254
開支總額	<b>(16,207)</b>	(5,491)
年內虧損	<b>(14,359)</b>	(2,237)
年內全面虧損總額	<b>(14,359)</b>	(2,237)
流動資產	<b>522</b>	607
非流動資產	–	13,007
流動負債	<b>(46,245)</b>	(45,937)
非流動負債	–	–
經營業務產生/(所用)之現金流量淨額	<b>160</b>	(167)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	<b>160</b>	(167)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團收購橫琴德國城投資(澳門)有限公司及其附屬公司珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司，詳情載於附註四十四。橫琴德國城投資(澳門)有限公司之綜合財務資料如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
橫琴德國城投資(澳門)有限公司及其附屬公司		
收益總額	<b>8,847</b>	639
開支總額	<b>(30,664)</b>	(47,430)
年內虧損	<b>(21,817)</b>	(46,791)
年內全面虧損總額	<b>(21,817)</b>	(46,791)
流動資產	<b>322,472</b>	63,832
非流動資產	<b>481,336</b>	572,451
流動負債	<b>(718,072)</b>	(575,963)
非流動負債	<b>(126,568)</b>	(79,709)
經營業務產生之現金流量淨額	<b>72,585</b>	3,736
投資活動所用之現金流量淨額	<b>(165,889)</b>	(74,022)
融資活動產生之現金淨額	<b>110,579</b>	76,471
現金及現金等值項目增加淨額	<b>17,275</b>	6,185

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 五十四、按類別劃分之金融工具

本集團之金融資產及金融負債可分類如下：

	按攤銷 成本計量之 金融資產 港幣千元
<b>金融資產</b>	
<b>二零一九年十二月三十一日</b>	
應收貿易賬項	3,586
其他應收款項	35,898
財務管理產品投資	—
已抵押銀行結餘	989
受限制銀行結餘	35,740
現金及現金等值項目	56,129
	<b>132,342</b>
<b>金融資產</b>	
<b>二零一八年十二月三十一日</b>	
應收貿易賬項	5,966
其他應收款項	11,406
財務管理產品投資	6,832
已抵押銀行結餘	22,076
受限制銀行結餘	—
現金及現金等值項目	54,273
	<b>100,553</b>
	按攤銷 成本計量之 金融負債 港幣千元
<b>金融負債</b>	
<b>二零一九年十二月三十一日</b>	
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	199,835
應付非控股權益款項	164,217
貸款及借貸	919,916
租賃負債	1,729
	<b>1,285,697</b>
<b>金融負債</b>	
<b>二零一八年十二月三十一日</b>	
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	98,548
應付非控股權益款項	164,217
貸款及借貸	589,914
租賃負債	—
	<b>852,679</b>

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 五、財務風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括貿易及其他應收賬項、財務管理產品投資、已抵押銀行結餘、受限制銀行結餘、現金及現金等值項目、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用、應付非控股權益款項、貸款及借貸以及租賃負債。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外匯風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意管理各該等風險之政策，該等政策概述如下。

### 利率風險

本集團利率風險主要自本集團之部分銀行存款以及浮息貸款及借貸產生。

本集團並無利用金融衍生產品來對沖利率風險。然而，管理層密切監察本集團借貸淨額(即銀行貸款及借貸減銀行存款)之利率情況。

於二零一九年十二月三十一日，估計利率普遍上升／下降1%(所有其他變數保持不變)，本集團除稅前虧損及權益將增加／減少約港幣512,000元(二零一八年：港幣46,000元)。

上述敏感度分析乃經假設於報告期間結算日出現利率變動而釐定，且已應用於當日存在之非衍生金融負債之利率風險。利率上升／下降1%代表管理層對期內直至下個年度結算日前期間之利率之合理可能變動作出之評估。二零一八年按相同基準進行有關分析。

### 外幣風險

本集團有若干外幣貨幣資產及負債，因而面對各種貨幣風險產生之外匯風險，主要包括美元(「美元」)及港幣(「港幣」)。本集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

敏感度分析僅包括以外幣計值之貨幣項目，倘若美元匯率波動1%及其他外幣匯率波動5%，則於年底調整換算。於二零一八年十二月三十一日，港幣兌美元及港幣兌其他外幣分別貶值1%及5%之合併影響(i)對本集團有關呈列年度之業績影響並不重大，(ii)並不重大(二零一八年：影響並不重大)，並令權益增加港幣21,000,000元(二零一八年：港幣15,671,000元)。

### 價格風險

本集團並無面對股本證券價格風險，此乃由於本集團於報告期末並無持有股本投資。

## 信貸風險

本集團面臨信貸風險，而本集團就金融資產而言之最大信貸風險為綜合財務狀況表所載各自己確認金融資產之賬面值。

本集團於初步確認資產時考慮違約概率，並考慮各報告期內之信貸風險是否持續大幅增加。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團將資產在報告日期發生之違約風險與初始確認日期之違約風險進行比較；其考慮可用且合理且有依據之前瞻性資料。特別是包含以下指標：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 預計會導致客戶履行其義務能力發生重大變化之業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 債務人／客戶營運業績之實際或預期重大變動；
- 客戶的預期表現及行為發生重大變動，包括本集團客戶付款狀況之變化以及客戶營運業績之變化。

### (i) 應收貿易賬項

債務人之信貸質素乃按其財務狀況、過往經驗及其他因素而評估。本集團已制定政策以確保向可靠債務人授予信貸期。

應收貿易賬項分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
就應收貿易賬項作出之撥備		
— 根據預期信貸虧損法(附註a)	71,280	79,666
— 就現有酒店經營權持有人作出之額外撥備(附註b)	15,681	—
就應收貿易賬項作出之虧損撥備總額	86,961	79,666

附註：

- (a) 本集團按照香港財務報告準則第9號規定採用簡化法就貿易應收賬項計提預期信貸虧損，香港財務報告準則第9號允許就所有應收貿易賬項使用全期預期虧損撥備。

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年十二月三十一日，應收貿易賬項之虧損撥備釐定如下：

二零一九年十二月三十一日

	以下賬齡(按發票日期計算)之應收款項				總計
	0至30日	31至90日	91至360日	360日以上	
預期虧損率	0%	0%	0%	96.0%	
總賬面值(港幣千元)	4,644	2,117	9,528	74,258	90,547
虧損撥備(港幣千元)	-	-	-	71,280	71,280

二零一八年十二月三十一日

	以下賬齡(按發票日期計算)之應收款項				總計
	0至30日	31至90日	91至360日	360日以上	
預期虧損率	0%	0%	0%	100%	
總賬面值(港幣千元)	1,258	2,279	2,429	79,666	85,632
虧損撥備(港幣千元)	-	-	-	79,666	79,666

上述預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

- (b) 於二零一九年十二月三十一日，本集團有來自現有酒店經營權持有人之應收賬項人民幣14,071,000元(相當於港幣15,681,000元)。儘管本集團已作出要求及追討，惟酒店經營權持有人面對財政困難而無法償還有關應收賬項。由於無法合理確定酒店經營權持有人償還應收賬項，故本集團管理層認為就應收賬項全數確認減值虧損港幣15,681,000元(二零一八年：無)屬合適做法。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的信貸風險集中，此乃由於前兩名客戶佔本集團年末應收貿易賬項總額之93%(二零一八年：93%)，並已作出應收貿易賬項撥備港幣86,961,000元(二零一八年：港幣79,666,000元)，相當於應收貿易賬項總額約96%(二零一八年：93%)。

## (ii) 其他應收款項

本集團對應收款項採用四個類別以反映其信貸風險，以及如何確定各類別之虧損撥備。有關內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。



截至二零一九年十二月三十一日止年度

本集團預期信貸損失模式之假設摘要如下：

類別	本集團對各類之定義	確認預期信貸虧損撥備之基準
履行	客戶違約風險低，且有能力產生合約現金流量	十二個月預期虧損。  倘資產之預期存續期少於十二個月，則預期虧損按其預期存續期計量
關注	信貸風險顯著增加的應收款項，倘利息及／或本金還款逾期30天，則假定信貸風險顯著增加	整個存續期內預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期60天	整個存續期內預期虧損
撤銷	利息及／或本金還款逾期120天且合理預期不能收回	撤銷資產

本集團通過及時適當地計提預期信貸虧損撥備來計量其信貸風險。就其他應收款項而言，管理層根據過往償付記錄及過往經驗，定期進行集體評估以及對其他應收款項可收回程度進行個別評估。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮其他應收款項的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

於二零一九年十二月三十一日，其他應收款項的內部信貸評級為履行。本集團根據十二個月預期虧損法將該等應收款項之預期信貸虧損率評估為微不足道。因此，並無就其他應收賬項確認虧損撥備。

### (iii) 現金及銀行結餘

下表顯示報告期末銀行存款結餘詳情：

	評級	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
現金及銀行結餘	Baa3-Aa2	92,727	76,349

該評級為受國際認可之信貸評級機構穆迪所提供之長期信貸評級。納入「A」類別評級被視為屬中上等級，根據穆迪評級制度乃承受較低信貸風險。鑑於銀行存款之重大部分存放於獨立評級為高信貸評級且過去數年並無違約記錄之銀行，本集團管理層認為銀行結餘及銀行存款之信貸風險有限。

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 流動資金風險

本集團之政策為定期監控現時及預期流動資金需要，以確保維持充裕現金儲備應付其短期及長期流動資金需要。

根據合約未貼現付款，本集團持續經營業務於各報告期間結算日之金融資產及金融負債到期狀況如下：

	二零一九年				未貼現 現金流 量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	按要求 港幣千元	不足三個月 港幣千元	三至 十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元		
<b>非衍生金融資產</b>						
應收貿易賬項	3,586	—	—	—	3,586	3,586
其他應收賬項	35,898	—	—	—	35,898	35,898
應收一家合營企業款項	—	—	—	—	—	—
已抵押銀行結餘	—	—	—	989	989	989
受限制銀行結餘	35,740	—	—	—	35,740	35,740
現金及現金等值項目	56,129	—	—	—	56,129	56,129
	<b>131,353</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>989</b>	<b>132,342</b>	<b>132,342</b>

	二零一九年				未貼現 現金流 量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	按要求 港幣千元	不足三個月 港幣千元	三至 十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元		
<b>非衍生金融負債</b>						
應付貿易賬項、其他 應付賬項及應繳費用	199,835	—	—	—	199,835	199,835
應付非控股權益款項	164,217	—	—	—	164,217	164,217
貸款及借貸	—	50,791	395,368	606,419	1,052,578	919,916
租賃負債	—	269	705	848	1,822	1,729
	<b>364,052</b>	<b>51,060</b>	<b>396,073</b>	<b>607,267</b>	<b>1,418,452</b>	<b>1,285,697</b>

## 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	按要求 港幣千元	不足三個月 港幣千元	二零一八年 三至		總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
			十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元		
<b>非衍生金融資產</b>						
應收貿易賬項	1,258	2,279	2,429	–	5,966	5,966
其他應收賬項	11,406	–	–	–	11,406	11,406
應收一家合營企業款項	6,832	–	–	–	6,832	6,832
已抵押銀行結餘	–	–	–	22,076	22,076	22,076
現金及現金等值項目	54,273	–	–	–	54,273	54,273
	73,769	2,279	2,429	22,076	100,553	100,553

	按要求 港幣千元	不足三個月 港幣千元	二零一八年 三至		總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
			十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元		
<b>非衍生金融負債</b>						
應付貿易賬項、其他應付 賬項及應繳費用	98,548	–	–	–	98,548	98,548
應付非控股權益款項	164,217	–	–	–	164,217	164,217
貸款及借貸	–	21,455	63,950	683,404	768,809	589,914
租賃負債	–	–	–	–	–	–
	262,765	21,455	63,950	683,404	1,031,574	852,679

### 五十六、金融工具之公平值

#### (a) 並非按公平值計量之金融資產及金融負債之公平值(惟須披露公平值)

董事認為綜合財務報告所載按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

列入第三級別之公平值已基於貼現現金流量分析按照一般採納之定價模式釐定，當中最重大輸入數據為反映對手方信貸風險之貼現率。

#### (b) 第三級別公平值計量之調節

由於本集團於報告期間結算日並無按公平值計量之金融資產及金融負債，故並無呈列第三級別公平值計量之調節。

# 綜合財務報告附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 五七、資本風險管理

本集團管理資本時主要旨在保障本集團持續經營業務之能力，並維持穩健資本比率，以支持業務及盡可能提升股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟環境變更及相關資產之風險特點作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或調整支付予股東之股息，向股東退還資本或發行新股。本集團並無受限於任何外界實施之資本規定。截至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止年度，本集團管理資本之目標、政策或程序並無改變。

## 五八、股息

截至二零一九年十二月三十一日止年度並無派付或建議派付任何股息，自報告期間結束以來亦無建議派付任何股息(二零一八年十二月三十一日：無)。

## 五九、報告日期後事項

自二零二零年初，二零一九冠狀病毒疫症(「COVID-19爆發」)蔓延全中國及其他國家，對本集團的業務及經濟活動構成一定程度影響。

於該等綜合財務報告批准日期無法可靠估計COVID-19爆發所構成整體財務影響。本集團將密切留意COVID-19爆發的事態發展，並持續評估其對物業市場、本集團的財政狀況及經營業績所構成影響。

## 六、財務報告之批准

第45至123頁之綜合財務報告已於二零二零年四月二十四日獲董事會批准及授權刊發。

## 主要物業表

於二零一九年十二月三十一日

### 已落成待售物業

名稱／地點	用途	可銷售建築面積 (平方米) (ii)	擁有權權益 (%) (iv)
星晨廣場 中國 廣東省 中山市 西區 後山管理區 青苗地	住宅／商用	2,106	55

### 待售發展中／發展中物業

名稱／地點	用途	地盤面積 (平方米)	預計 完工日期 (ii)	可銷售 建築面積 (平方米) (ii)	其他 建築面積 (平方米) (iii)	可銷售 已完工 建築面積 (平方米)	其他 已完工 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%) (iv)
星晨花園(i) 中國 廣東省 中山市 港口鎮 木河徑	住宅／商用	151,675	-	-	-	-	-	55
德國城 中國 廣東省 珠海市 橫琴新區	研究／發展	60,340	二零二一年	49,999	95,177	-	-	70
富元君庭 中國 四川省 成都市 郫都區 安德鎮	住宅／商用	56,707	二零二零年／ 二零二一年	85,102	35,398	-	-	100

(i) 本集團已向中山市城鄉規劃委員會取得相關土地使用權證，惟尚未得所需建築批准。

(ii) 「可銷售建築面積」及「預計完工日期」乃自本集團內部記錄及估計得出。

(iii) 「其他建築面積」主要包括並非待售面積、停車場及配套設施。

(iv) 「擁有權權益」乃根據本集團於相關項目公司之實際擁有權權益得出。

## 五年財務概要

以下為本集團最近五個財政年度之已刊發業績以及資產與負債概要：

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
<b>持續經營業務</b>					
收入	<b>34,466</b>	18,086	30,785	88,535	92,493
除稅前虧損	<b>(233,773)</b>	(133,846)	(35,766)	(464,917)	(53,198)
所得稅抵免／(開支)	<b>12,434</b>	(2,334)	(331)	70,294	6,264
持續經營業務年內虧損	<b>(221,339)</b>	(136,180)	(36,097)	(394,623)	(46,934)
<b>已終止業務</b>					
已出售附屬公司年內溢利／(虧損)	–	–	16,340	(5,782)	(5,858)
年內虧損	<b>(221,339)</b>	(136,180)	(19,757)	(400,405)	(52,792)
應佔：					
本公司權益持有人	<b>(202,376)</b>	(122,400)	(19,770)	(398,898)	(49,491)
非控股權益	<b>(18,963)</b>	(13,780)	13	(1,507)	(3,301)
	<b>(221,339)</b>	(136,180)	(19,757)	(400,405)	(52,792)

## 資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
<b>資產及負債</b>					
非流動資產	<b>862,032</b>	1,072,671	546,446	547,269	923,854
流動資產	<b>914,024</b>	448,593	318,218	156,214	163,865
已出售附屬公司應佔資產	–	–	–	6,218	4,880
流動負債	<b>(788,194)</b>	(276,429)	(28,932)	(117,444)	(39,011)
非流動負債	<b>(593,544)</b>	(619,121)	(118,504)	(35,253)	(467,257)
已出售附屬公司應佔負債	–	–	–	(17,839)	(10,738)
<b>資產淨值</b>	<b>394,318</b>	625,714	717,228	539,165	575,593
應佔：					
本公司權益持有人	<b>342,423</b>	553,723	654,395	479,868	511,457
非控股權益	<b>51,895</b>	71,991	62,833	59,297	64,136
<b>權益總額</b>	<b>394,318</b>	625,714	717,228	539,165	575,593