



**WING LEE**  
**PROPERTY INVESTMENTS LIMITED**  
**永利地產發展有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：864

年 報

**2019**

\* 僅供識別

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
董事及高層管理人員履歷	11
企業管治報告	14
環境、社會及管治報告	26
其他資料	32
董事局報告	36
獨立核數師報告	46
綜合損益及其他全面收益表	51
綜合財務狀況表	52
綜合權益變動表	54
綜合現金流量表	55
綜合財務報表附註	56
財務概要	113
本集團所持有之投資物業概要	114

董事

執行董事

周彩花女士(主席)  
黃少華女士(行政總裁)  
王敏莉女士  
周煥燕女士

獨立非執行董事

藍章華先生  
謝國生博士  
崔志仁先生

公司秘書

吳浩然先生

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

法律顧問

百慕達

Conyers Dill & Pearman

香港

禮德齊伯禮律師行

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
大新銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton, HM 11  
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港  
九龍觀塘  
敬業街55號  
皇廷廣場11樓J室

股份過戶登記處

百慕達總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton, HM 11  
Bermuda

香港分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：864

公司網址

www.wingleeproperties.com

## 主席報告

本人謹代表永利地產發展有限公司(「本公司」)之董事局(「董事局」)，欣然提呈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(「本年度」或「報告期間」)之經審核財務業績。

### 業務回顧

本集團繼續從事經營出租位於香港之已建成商業及住宅物業之業務。於二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業之總市值約為1,015,120,000港元，較二零一八年下降約101,746,000港元。該減少主要由於投資物業之公平值淨減少約107,212,000港元，而此方面之部份影響由本集團通過收購一項位於旺角的投資物業(總代價約5,466,000港元)而擴大其投資物業組合所抵銷。

本集團的主要收入來源為本集團投資物業產生的租金。截至二零一九年十二月三十一日止年度之租金收入約為33,209,000港元，較二零一八年略增約2.7%。租金收入略增，主要是由於就二零一八年收購之兩項新物業以及二零一九年收購之一項新物業收到之租金之全年影響所致。

本集團於二零一九年的本公司股權擁有人應佔全面開支總額約為96,473,000港元，而本公司於二零一八年錄得全面收益總額約為19,594,000港元。此主要是由於本集團投資物業於二零一九年的公平值淨減少約107,212,000港元，而於二零一八年則錄得公平值增加約2,150,000港元。由於本集團投資物業之公平值減少淨額為非現金項目及本集團之業務為物業長期投資及租賃，故預期不會對本集團之營運產生任何重大不利影響。

### 展望

由於中美貿易爭端持續以及二零一九年下半年香港社會動盪等不同因素所影響，香港經濟出現負增長而樓市亦受到不利影響。踏入二零二零年，冠狀病毒疾病(COVID-19)的爆發加上過去數月香港社會動盪造成的挑戰，對香港經濟造成雙重打擊並令香港樓市進一步下滑。儘管存在上述不確定因素，但由於香港經濟基礎穩固，本集團對香港樓市持謹慎樂觀態度。

展望二零二零年，預期本集團來年的租金收入相當可能會受到不利影響。猶幸迄今為止，本集團的投資組合繼續維持高出租率。為維持出租率，本集團將密切注視經濟發展形勢及樓市變動，以及相應調整市場租金政策。

在本集團致力維持競爭力及確保股東回報的同時，本集團一直審慎探索將業務多元化發展至租賃物業市場以外的機會。本集團冀從自二零一八年起投資於一項基金（其從事一個位於九龍觀塘的物業重建項目）而獲得物業重建經驗。本集團看好相關物業於重建後的潛在重建及升值潛力，相信上述基金投資從長遠而言將為本集團帶來正面回報。

本集團目前並無任何重大投資或收購資本資產之計劃。由於市場前景不明朗，本集團將繼續維持審慎理財政策。

本集團將繼續謹慎地發掘機會及擴充旗下投資組合，並可能放眼香港以外的投資機遇，藉此保持競爭力。

### 致謝

在此，本人謹代表董事局衷心感謝全體股東、租戶及專業人士的不斷支持，亦謹此感謝全體同事及董事局同仁為本公司所作的貢獻。

主席  
周彩花

香港，二零二零年二月二十一日

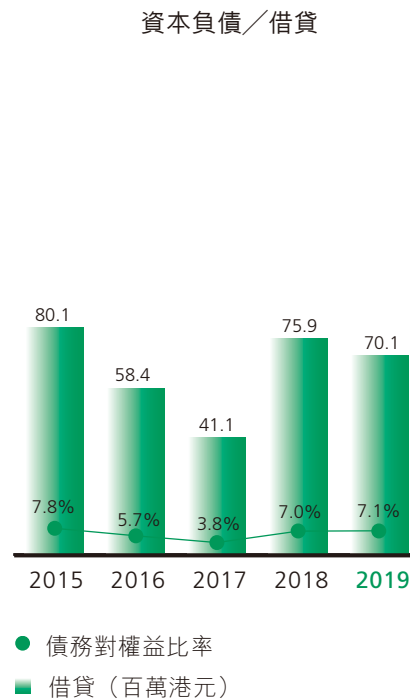
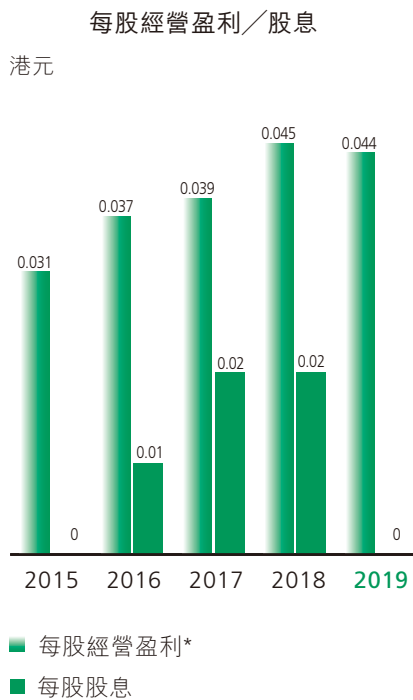
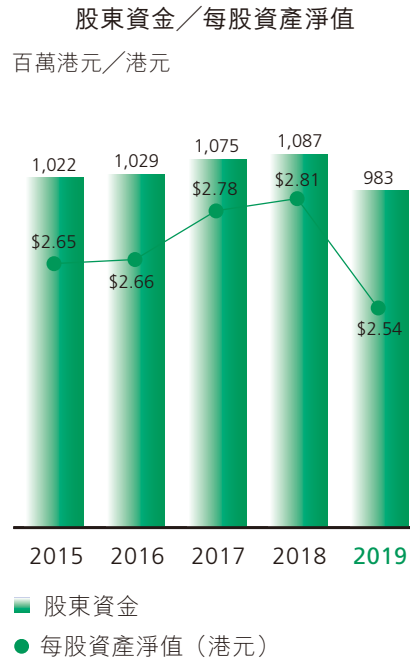
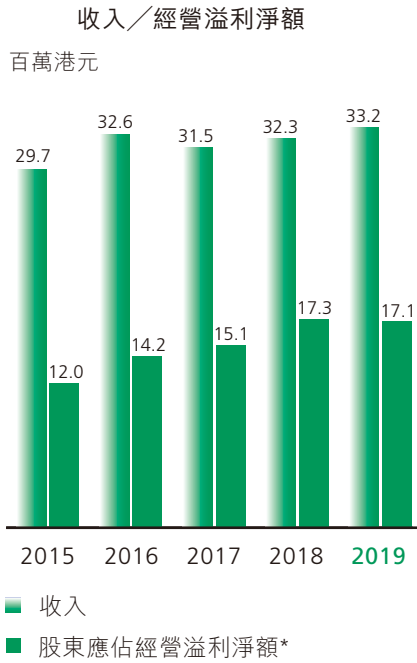
管 理 層 討 論 及 分 析

財 務 摘 要

百 萬 港 元 ， 另 有 訂 明 者 除 外

		二 零 一 九 年	二 零 一 八 年
年 度	收 入	33.2	32.3
	投 資 物 業 公 平 值 淨 變 動 之 ( 減 少 ) / 增 加	(107.2)	2.2
	本 公 司 股 權 擁 有 人 應 佔 年 度 ( 虧 損 ) / 溢 利	(90.1)	19.4
於 十 二 月 三 十 一 日	本 公 司 股 權 擁 有 人 應 佔 資 本 及 儲 備	982.7	1,086.9
	已 發 行 股 份 ( 千 股 )	386,176	386,176
比 率	本 公 司 股 權 擁 有 人 應 佔 資 本 及 儲 備 投 資 物 業 公 平 值 變 動 淨 額 前 之 回 報 (%)	1.7	1.6
每 股	每 股 淨 值 ( 港 元 )	2.54	2.81
	每 股 ( 虧 損 ) / 盈 利 ( 港 仙 )	(23.33)	5.04

財務摘要



\* 不包括投資物業公平值變動淨額之影響 (扣除稅項)

## 管理層討論及分析

### 營運

本集團從事物業投資業務，主要為租賃位於香港的已建成商業及住宅物業。於二零一九年十二月三十一日，在本集團持有的投資物業組合中，有38個物業位於香港及一個物業位於中華人民共和國（「中國」）。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團擴大其投資物業組合並完成收購一項位於旺角的投資物業（總代價約5,466,000港元）。該物業鄰近本集團部份現有投資物業。本集團透過對Epic Capital Development Fund I, L.P.（「該基金」，一間於開曼群島成立的獲豁免有限合夥企業，其從事一個位於九龍觀塘鴻圖道32號的物業重建項目）的10%投資而於二零一九年繼續持有相關投資組合。就此等收購已支付的代價以本集團的內部資金及銀行借貸撥付。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無推出或公佈任何新業務或服務。

### 業績

本公司股權擁有人於二零一九年應佔年度全面開支總額約為96,473,000港元（二零一八年：全面收益總額約19,594,000港元），與二零一八年相比為轉盈為虧。減少主要是因為本集團投資物業的公平值淨變動下跌。

二零一九年之每股虧損為0.2333港元（二零一八年：每股盈利0.0504港元），比去年減少每股盈利0.2837港元。

### 財務回顧

#### 流動資金及資本資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為27,788,000港元（二零一八年十二月三十一日：約23,462,000港元）。流動比率（即流動資產除以流動負債）約為0.26（二零一八年十二月三十一日：約0.25）。

流動負債淨額乃由於本集團在截至二零一九年十二月三十一日止年度擴大其投資物業組合。於本年度收購位於旺角之投資物業令投資活動產生額外現金流出，因為此項收購的代價已由本集團的內部資金撥付。經考慮於報告日期之可動用銀行融資及本集團營運產生的估計現金流量後，本公司董事信納本集團於可見將來將擁有足夠營運資金以應付其目前需求。因此，管理層相信本集團擁有足夠的營運資金以管理其現有營運及投資計劃。



於二零一九年十二月三十一日，本集團權益總額約為982,726,000港元（二零一八年十二月三十一日：約1,086,923,000港元），較上年末減少約104,197,000港元。

本集團於二零一九年十二月三十一日共持有約8,473,000港元之銀行存款及現金（二零一八年十二月三十一日：約6,864,000港元）。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無短期銀行存款或定期銀行存款（二零一八年十二月三十一日：約594,000港元）。本集團銀行存款及現金以及流動比率上升，主要是於本年度籌得之新銀行貸款10,000,000港元而此方面之影響由在本年度收購一項投資物業而動用資金所抵銷。

於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款之賬面值約為70,131,000港元（二零一八年十二月三十一日：約75,890,000港元）。於二零一九年十二月三十一日，全部銀行貸款乃以本集團賬面值約為498,882,000港元（二零一八年十二月三十一日：約546,543,000港元）之若干投資物業以及物業、廠房及設備作抵押，按香港銀行同業拆息加0.70厘至1.95厘年利率（二零一八年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加0.70厘至1.95厘年利率）計息。於二零一九年十二月三十一日，本集團有未動用之銀行貸款額度40,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：50,000,000港元）。

於二零一九年十二月三十一日之總銀行貸款中，約19,777,000港元（或約28.2%）須於一年內或應要求償還。約29,733,000港元（或約42.4%）須於一年後但兩年內償還。約20,621,000港元（或約29.4%）須於兩年後但五年內償還。概無須於五年後償還。

於二零一八年十二月三十一日之總銀行貸款中，約16,552,000港元（或約21.8%）須於一年內或應要求償還。約8,979,000港元（或約11.8%）須於一年後但兩年內償還。約50,359,000港元（或約66.4%）須於兩年後但五年內償還。概無須於五年後償還。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之總負債對權益比率約為0.07（二零一八年十二月三十一日：約0.07），乃以總借貸約70,131,000港元（二零一八年十二月三十一日：約75,890,000港元）除以本集團之股東權益約982,726,000港元（二零一八年十二月三十一日：約1,086,923,000港元）計算。已籌集新銀行貸款10,000,000港元（二零一八年：52,245,000港元）以為本集團於本年度之營運資金需要提供資金，此乃與本年度作出之銀行貸款還款抵銷，因此令本集團之總負債對權益比率相對穩定。

## 管理層討論及分析

### 資本支出

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的資本支出(即添置投資物業以及物業、廠房及設備)約為5,466,000港元(二零一八年:約80,867,000港元)。於二零一九年,本集團擴大其投資物業組合,並完成收購一項位於九龍上海街658號6字樓的投資物業,總代價約為5,466,000港元。本集團預計,未來資本支出所需資金將主要由經營活動產生之現金及銀行借貸撥資,但本集團可能考慮於適當時候籌集額外資金。

### 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日,本集團就於該基金之投資有已訂約但未於財務報表撥備之總資本承擔約40,000,000港元。

### 或然負債

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日,本集團並無重大或然負債。

### 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日,本集團若干賬面值約為485,100,000港元(二零一八年十二月三十一日:約532,260,000港元)之投資物業已用作抵押本集團獲批出之銀行貸款。

於二零一九年十二月三十一日,本集團賬面值約為13,782,000港元(二零一八年十二月三十一日:約14,283,000港元)之其中一項租賃土地及樓宇已用作抵押本集團獲批出之銀行貸款。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日,本集團並無任何融資租賃。

### 重大收購及出售附屬公司

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

### 庫務政策

由於本集團主要在香港經營業務，而收入、經營成本及借款主要以港元計值，故本集團所承擔之匯率波動風險甚微。

本集團在現金及財務管理方面採取審慎理財政策。現金通常會存作短期存款，大部分以港元為單位。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

### 風險管理

本集團已建立及保持足夠風險管理程序，輔以管理層之積極參與及有效之內部監控程序，以找出及控制公司內部及外圍環境現存之多種風險，符合本集團及其股東之最佳利益。

### 人力資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港有7名(二零一八年十二月三十一日：7名)僱員。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得之員工成本約為5,605,000港元(二零一八年：約5,842,000港元)。

本集團全體僱員之僱傭合約均涵蓋工資、福利及終止理據等事宜。本集團之薪酬政策及待遇乃經管理層定期檢討。本集團有按經營業績及個別表現，向合資格僱員授出不定額花紅。

於二零一九年及二零一八年並無授出新購股權。

### 末期股息

截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.02港元已於二零一九年五月派付，總額為7,723,515.16港元。董事局建議截至二零一九年十二月三十一日止年度不派發末期股息(二零一八年：每股0.02港元)。

## 董事及高層管理人員履歷

### 執行董事

周彩花女士(「周女士」)，52歲，本公司執行董事兼主席。周女士為本公司控股股東周德雄先生之配偶。周女士亦為本公司執行董事周煥燕女士之嫂子。周女士自二零零七年起一直負責監督本集團之物業部門。周女士在香港及海外之物業投資及有關活動有逾二十年經驗。彼負責本集團之整體策略性規劃。

黃少華女士(「黃女士」)，72歲，本公司執行董事兼行政總裁。黃女士為本公司執行董事王敏莉女士之母。黃女士自二零零一年起一直負責監督本集團之物業部門。彼在電子行業有逾二十年管理經驗，亦在香港及海外之物業投資及有關活動有逾二十年經驗。彼負責本集團之整體策略性規劃以及本集團之整體管理。

王敏莉女士(「王女士」)，38歲，為黃女士之女兒，且為本公司執行董事。王女士於二零一一年加入本集團，於物業及租賃管理擁有逾五年經驗。彼持有英國曼徹斯特大學法律學士學位，以及加拿大滑鐵盧大學理學學士學位，為加拿大安大略省獲許可擔任事務律師及訟務律師(現非執業)，且為安大略律師公會(前稱上加拿大律師公會)成員。彼負責本集團之整體管理及企業政策。

周煥燕女士(「周煥燕女士」)，63歲，本公司執行董事。周煥燕女士為本公司控股股東周德雄先生之妹以及本公司執行董事兼主席周女士之小姑。周煥燕女士為本公司前執行董事雷兆峰先生(其辭任自二零一八年九月十九日起生效)之母。周煥燕女士於二零一八年九月十九日加入本集團，擁有逾20年香港及海外之物業投資及相關活動經驗。彼與其他執行董事一同負責本集團之整體策略性規劃。

### 獨立非執行董事

藍章華先生（「藍先生」），65歲，於二零一三年加入本集團。藍先生於銀行業工作逾三十年。彼為南豐房地產控股有限公司之副董事長及執行董事，該公司從物業投資及發展。此前，彼曾任大新銀行有限公司之執行董事及大新證券有限公司、大新人壽保險有限公司及大新銀行（中國）有限公司之董事。藍先生曾於二零零三年至二零零五年受聘為恒生銀行有限公司助理總經理。加入恒生銀行有限公司之前，藍先生曾於香港上海滙豐銀行有限公司以及加拿大皇家銀行(Royal Bank of Canada)擔任多個高級職位逾二十一年。藍先生分別於一九八八年六月及一九七七年六月取得多倫多Ryerson Polytechnical Institute（現為Ryerson University）商業管理學士學位及市場學文憑，並於一九八零年獲委任為加拿大銀行家協會會士。藍先生為全國工商聯房地產商會—香港及國際分會有限公司副主席以及中國人民政治協商會議廣州市委員會委員。

謝國生博士（「謝博士」），63歲，於二零一三年加入本集團。彼現為香港大學經濟及工商管理學院首席講師。謝博士在房地產金融及經濟、金融條例及資本市場及投資等方面均有發表文章及其他刊物。彼自一九九九年至二零一零年擔任香港地產代理監管局考試審核小組成員。謝博士現為第三十三屆新界鄉議局執行委員會之增選議員及增選委員。彼於二零一零年獲香港政府委任為太平紳士。彼亦為於愛爾蘭證券交易所上市之Aija Partners Asia Absolute Return Fund Limited之獨立非執行董事。謝博士於一九九零年六月取得美國密歇根州立大學工商管理學博士學位。彼亦為美國精算師學會之專業會員。自陽光房地產投資信託基金（股份代號：435）於二零零六年五月起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市以來，謝博士一直擔任其獨立非執行董事，亦為另一間聯交所上市公司共享集團有限公司（前稱互益集團有限公司）（股份代號：3344）之獨立非執行董事。謝博士亦為香港董事學會之會員。

崔志仁先生（「崔先生」），M.H.，63歲，於二零一三年加入本集團。彼於一九七八年六月獲授商學士學位且為香港執業會計師。崔先生分別於一九九一年六月及一九八九年五月獲承認加入香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。崔先生現為謝瑞麟珠寶（國際）有限公司（股份代號：417）、國藝娛樂文化集團有限公司（股份代號：8228）、F8企業（控股）集團有限公司（股份代號：8347）及亞洲木薯資源控股有限公司（股份代號：841）之獨立非執行董事，以上公司均於聯交所上市。崔先生曾任寶聯控股有限公司（股份代號：8201）之獨立非執行董事至二零一八年七月三十一日以及曾任互益集團有限公司（現稱共享集團有限公司）（股份代號：3344）之非執行董事至二零一七年五月二十三日，該兩間公司均於聯交所上市。

## 董 事 及 高 層 管 理 人 員 履 歷

### 高 級 管 理 層

吳浩然先生(「吳先生」)，39歲，於二零一二年加入本集團。吳先生為本公司之公司秘書兼財務總監。彼為香港會計師公會之會計師及澳洲會計師公會之註冊會計師。吳先生負責本公司之財務及公司秘書事項。吳先生於審核、財務管理及稅務方面擁有逾十年經驗。吳先生持有澳洲昆士蘭科技大學(Queensland University of Technology)商學學士(主修會計)學位及資訊科技學士學位。

董事局認為有效之企業管治為本集團可持續發展之關鍵因素，並相信良好之企業管治常規對維持及提升股東價值及投資者信心而言，日益重要。董事局制定適當政策及實施適合本集團業務開展及增長之企業管治常規。

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）作為其企業管治之守則。董事局認為，本公司已遵守企業管治守則內之所有適用守則條文。

### (A) 董事局

本公司業務之整體管理由董事局負責。

董事局負責管理本公司之所有重要事項，包括制定及批准所有政策、整體策略、內部監控及風險管理系統以及檢討該等系統的成效、監察高級管理人員的表現，以及釐定企業管治政策。本公司董事（「董事」）須就本公司的利益作客觀決定。目前，董事局由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事：

#### 執行董事

周彩花女士（主席）

黃少華女士（行政總裁）

王敏莉女士

周煥燕女士

#### 獨立非執行董事

藍章華先生

謝國生博士

崔志仁先生

彼等之詳細履歷及關係載於本年報「董事及高層管理人員履歷」一節中。黃女士與王女士為母親與女兒。周女士與周煥燕女士為姑嫂，而周女士及周煥燕女士分別為本公司最終控股股東周德雄先生之妻子和妹。周女士及黃女士於若干位於香港及中國（本集團擁有物業之地區）之物業中擁有權益，詳情載於本年報「其他資料」一節「董事及控股股東持有之物業」一段。除上述者外，董事局成員之間並無關係（包括財務、業務、家族或其他重大／相關之關係）。

董事局將實行日常營運、業務策略及本集團業務管理的授權及責任委派給執行董事、高層管理人員，並將若干特定責任指派予董事局轄下委員會。

## 企業管治報告

### (A) 董事局－續

#### 主席及行政總裁

周彩花女士為本公司主席，黃少華女士則為行政總裁。主席及行政總裁職務由不同人士擔任，達致職權及權力之平衡，符合企業管治守則之守則條文A.2.1。主席之主要職責為領導董事局及管理其工作，確保其有效運作及全面履行其職責。在董事局轄下委員會之成員協助下，行政總裁負責本集團業務之日常管理、向董事局建議策略，以及決定及實行營運決策。

#### 委任、重選及罷免董事

每名執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立有固定期限之服務合約或委任書，惟彼等亦須於股東週年大會上至少每三年輪值退任一次及膺選連任時獲本公司續聘方可作實。

本公司之公司細則規定，董事局所委任之任何董事(i)如屬填補董事局臨時空缺者，其任期將至本公司下次股東大會為止，並須於該大會上重選及(ii)如屬董事局新增成員，則其任期將至本公司下屆股東週年大會為止，並符合重選資格。

#### 獨立非執行董事

本公司遵守上市規則第3.10條，委任三名獨立非執行董事，其中一名(即崔志仁先生)具有在會計及財務管理方面之適當專業資格。三名獨立非執行董事均已確認彼等各自對本公司之獨立性，本公司認為，根據上市規則第3.13條所載評估獨立性之指引，彼等均具備獨立性。三名獨立非執行董事均已與本公司簽署委任書，訂明任期為一年。

#### 董事局成員多元化政策

本公司已採納董事局成員多元化政策，當中載列為達致及保持董事局成員多元化之方針。董事局確認董事局多元化之裨益，各成員具備均衡的技能、經驗、知識及專長，與本集團業務成功發展之成效起相輔相成之作用。

根據本公司之董事局成員多元化政策，本公司為尋求達致董事局成員多元化考慮多項因素，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、專長及服務年期。為顧及董事局成員多元化之裨益，董事局所有委任將繼續以用人唯才為原則並考慮候選人的各項客觀標準。



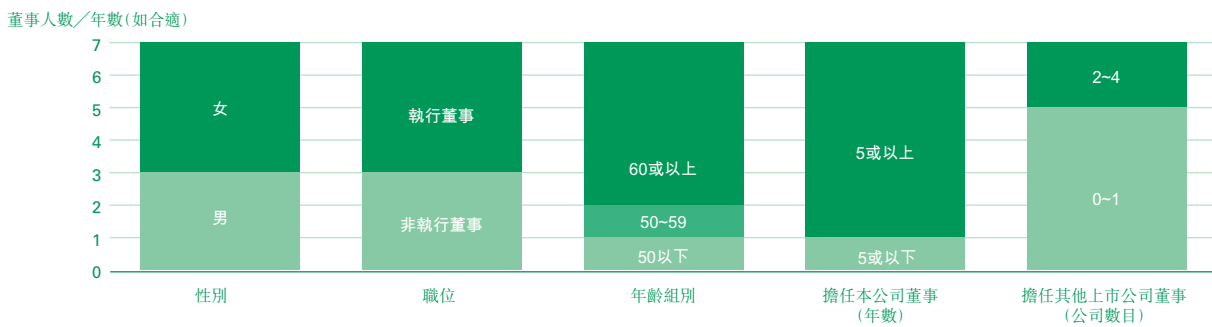
(A) 董事局一續

董事局成員多元化政策一續

董事局將考慮制定可計量目標以實行該政策，並不時檢討該等目標，以確保其合適性及確定達致該等目標之進度。董事局現時並無制定任何可計量目標。

提名委員會將不時檢討該政策，以確保其行之有效。

按多元化範疇視野分析之董事局成員多元化載列如下：



會議數目及董事出席率

企業管治守則之守則條文A.1.1規定，每年應最少舉行四次定期董事局會議，大致上每季舉行一次，並由大多數董事(親身出席或通過其他電子通訊方式)積極參與。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事局曾舉行四次會議。董事局將每年舉行最少四次定期會議。

會議出席率／數目

董事名稱	會議出席率／數目				股東週年大會
	董事局會議	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	
<b>執行董事：</b>					
周彩花女士	4/4	1/1	不適用	不適用	1/1
黃少華女士	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1
王敏莉女士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
周煥燕女士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事：</b>					
藍章華先生	4/4	1/1	1/1	2/2	0/1
謝國生博士	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1
崔志仁先生	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1

## 企業管治報告

### (A) 董事局－續

#### 董事培訓及支援

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條有關持續專業發展之規定，全體董事均已參與持續專業發展，以深造知識和技能，與時並進。

為進一步確保全體董事充份認識本公司之業務及營運以及本身於相關法律、規則及規例下的責任，本公司秘書向全體董事提供有關本公司表現之定期更新，亦不時向全體董事提供有關上市規則以及其他相關法律及監管規定之最新修訂及發展的最新資料。

根據董事提供之記錄，董事於截至二零一九年十二月三十一日止年度接受之培訓如下：

董事	企業管治、監察發展及其他相關課題的培訓
<b>執行董事</b>	
周彩花女士(主席)	✓
黃少華女士(行政總裁)	✓
王敏莉女士	✓
周煥燕女士	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
藍章華先生	✓
謝國生博士	✓
崔志仁先生	✓

#### 董事及高級人員之保險

本公司已安排適當責任保險，供董事應付因公司事務而產生之法律責任。

#### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為董事證券交易之行為守則。於所有董事作出具體查詢後，董事確認彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度已遵守標準守則。

#### 董事局屬下委員會

董事局已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(統稱「董事局委員會」)，並具有清晰職權範圍。董事局委員會之職權範圍已於本公司及聯交所網站內刊登。董事局委員會在履行職責時已獲提供充裕資源，並在經合理要求後可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

(A) 董事局一續

董事局屬下委員會一續

審核委員會

審核委員會之現任委員包括：

崔志仁先生(主席)

藍章華先生

謝國生博士

委員會內全部委員均為獨立非執行董事。審核委員會之主要職責為協助董事局就財務申報程序、內部監控及風險管理系統之效能提供獨立意見，監察審核程序及履行董事局所指派之其他職責及責任。

審核委員會之職權範圍(其副本於本公司及聯交所網站上刊登)與企業管治守則條文相符。

審核委員會每年將最少舉行兩次定期會議，以審閱及討論本公司之中期及全年財務報表。審核委員會可於有需要時舉行進一步會議。

審核委員會每年與外部核數師開會最少兩次。外部核數師可於彼認為有需要時要求舉行額外會議。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議。出席記錄載於本報告「會議數目及董事出席率」一節。審核委員會於本年度執行下列工作：

- (a) 審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年經審核財務報表，以及審閱截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表，包括所採納之會計原則及會計準則，並向董事局提供推薦意見以供批准；
- (b) 審閱會計準則之變動及評估有關變動對本集團財務報表之潛在影響；
- (c) 審閱本集團之風險管理及內部監控系統及相關事項；及
- (d) 考慮及就重新委聘本集團之獨立核數師及委聘之條款提供推薦意見。

## 企業管治報告

### (A) 董事局－續

#### 董事局屬下委員會－續

##### 薪酬委員會

薪酬委員會之現任委員包括：

藍章華先生(主席)  
謝國生博士  
崔志仁先生  
黃少華女士

大多數委員為獨立非執行董事。薪酬委員會釐定執行董事之薪酬政策、評核執行董事之表現、批准執行董事服務合約之條款、審閱執行董事、獨立非執行董事及高層管理人員之薪酬待遇，並向董事局作出適當建議。職工酬金由本集團之管理層參考各職工之資歷、工作經驗、表現及當時市況後釐定。

薪酬委員會之職權範圍(其副本於本公司及聯交所網站上刊登)與企業管治守則條文相符。

薪酬委員會於財政年度內曾舉行一次會議。出席記錄載於本報告「會議數目及董事出席率」一節。薪酬委員會於會上審閱本集團的薪酬政策和架構以及薪酬政策指標，以及執行董事、獨立非執行董事及高層管理人員之薪酬待遇。薪酬委員會已向董事會匯報審閱結果和作出推薦建議。

##### 提名委員會

提名委員會之現任委員包括：

謝國生博士(主席)  
崔志仁先生  
藍章華先生  
周彩花女士

大多數委員為獨立非執行董事。提名委員會之主要職責為釐定董事之提名政策以及物色及提名委任為董事之適合人選，並向董事局提出建議。

提名委員會之職權範圍(其副本於本公司及聯交所網站上刊登)與企業管治守則條文相符。

提名委員會訂有董事局成員多元化之政策，旨在維持董事局成員的多元化(無論在技能、經驗、知識、專才、文化、獨立身份、年齡及性別各方面)，以提升董事局表現之質素。提名委員會將不時審視董事局成員多元化政策以確保其成效。有關本公司董事局成員多元化政策的詳情，請參閱本企業管治報告內「董事局成員多元化政策」一段。

提名委員會於財政年度內曾舉行一次會議。出席記錄載於本報告「會議數目及董事出席率」一節。提名委員會於會上審閱董事局之架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及任期)、獨立非執行董事的獨立性，以及重新委任將在本公司應屆股東週年大會上膺選連任的董事。提名委員會已向董事會匯報審閱結果和作出推薦建議。

**(A) 董事局一續**

**提名政策**

本集團已就委任及重新委任董事的甄選準則及提名程序採納提名政策。提名政策的概要披露如下。

**甄選準則**

在評估擬提名人選時，提名委員會將參考下文所列因素：

- 誠信聲譽
- 在公司業務和公共董事會方面的成就和經驗
- 可投入時間及相關事務關注的承諾
- 董事局各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年期等方面

上述因素僅供參考，並非盡列所有因素，亦不具決定性作用。提名委員會可酌情決定提名其認為適當任何人士。

**提名程序**

**(i) 由董事局作出的委任**

提名委員會已獲授權經不同渠道就甄選獲提名出任董事之人士而物色及向董事局推薦人選，包括現任董事的推薦，以及任何其他提名委員會認為合適的渠道。

物色人選後，公司秘書代提名委員會將會要求該人選提供彼の履歷及提名委員會認為需要的其他資料，包括但不限於(i)彼於本公司的證券權益(如有)；(ii)彼對出任董事及披露有關彼の委任建議相關資料的同意；及(iii)如屬獨立非執行董事的人選，彼依據上市規則的準則就其獨立性而作出的聲明。

提名委員會將會就有關人選的資料作出評估，並會採取合理的步驟以核實該人選的資料，並在有需要時尋求澄清。提名委員會可酌情決定邀請有關人選與提名委員會成員會面，以助委員會就提名的建議作出考量或推薦意見。其後，提名委員會會向董事局建議有關提名以供考量及批准。

## 企業管治報告

### (A) 董事局－續

#### 提名政策－續

#### 提名程序－續

##### (ii) 由股東於股東大會上作出的委任

有關股東提名任何候選人參選董事的程序，請參閱登載於本公司網站的「股東提名人選參選董事的程序」。

##### (iii) 於股東大會重新委任

提名委員會將會評估各同意參與重新委任的董事之個人履歷，並因應本集團當時的策略、董事局的架構、人數及組成，考量該董事局成員是否合適被重新委任。提名委員會會將其推薦意見提交董事局考慮，而董事局將酌情向股東作出推薦意見。

若現任獨立非執行董事同意參與重新委任，且在任超過九年，提名委員會將考慮該名人士仍屬獨立人士及應獲重選的原因。提名委員會會將其推薦意見提交董事局考慮，而董事局將向股東作出推薦意見。

#### 企業管治職能

董事局負責履行企業管治守則守則條文第D.3.1條所載之企業管治職責，即：

- (i) 制定及審閱本公司之企業管治政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊（包括與證券交易相關方面）；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及於本公司年報所載之企業管治報告內的披露。

董事局於本年度已舉行一次會議，會上董事局已審視本公司有關企業管治及法律及監管規定方面之遵守、董事培訓及持續專業發展參與以及本公司遵守企業管治守則之政策及常規。

**(A) 董事局一續**

**利益衝突**

若董事於董事局將予考慮之交易或計劃中有利益衝突，該名人士須宣告有關權益，並放棄投票。有關事項由於交易中並無重大利益之董事出席之董事局會議上審議。本集團亦採納若干內部監控政策以管理潛在利益衝突。

**公司秘書**

本公司之公司秘書兼財務總監吳浩然先生為本集團之僱員，並知悉本公司之日常事務。吳先生已妥為遵守上市規則第3.29條下之相關專業培訓規定。吳先生之詳細履歷載於本年報「董事及高層管理人員履歷」一節。根據企業管治守則之守則條文第F.1.1條，吳先生確認彼於本年度已接受不少於15小時的相關專業培訓。

**(B) 財務申報及內部監控**

**財務申報**

董事局在本公司財務總監及財政及會計部支援下，負責編製各財務期間之賬目，以真實公平地顯示本集團之事務狀況。編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已審視及應用適用之會計政策；採納適用之香港財務報告準則及香港會計準則；作出審慎而合理之調整及推測；以及按持續經營基準編製賬目。董事亦負責保留適當會計記錄，以在合理準確程度下反映本集團之財務資料。

**外部核數師酬金**

德勤•關黃陳方會計師行自本公司註冊成立起獲委任為本公司之外部核數師。董事局與審核委員會在甄選、委任、辭退或罷免外部核數師方面並無意見分歧。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，就本公司外部核數師德勤•關黃陳方會計師行之審核服務及非審核服務而已付予彼等之酬金載列如下：

外部核數師所提供服務類別	費用金額 千港元
審核服務	820
非審核服務	-
總計	820

## 企業管治報告

### (B) 財務申報及內部監控一續

#### 內部監控及風險管理

由於本集團運作架構並不複雜，就是否需要內部審核部門而作年度檢討後，現由董事局直接負責本集團之內部監控並檢討其效能而非由另設的內部審核部門負責。

董事局按年度基準檢討內部監控系統並負責維持有效之內部監控系統。董事局亦定期檢討及監察內部監控及風險管理系統之有效性，確保既有系統足夠。

本集團的內部監控系統包括一套受控管理系統，其中設有各種權限，以確保本集團能夠監督、控制及評估本集團內的各種職能。該系統進一步允許本集團保障其會計記錄以盡量減少重大錯誤，務求在可行範圍內提供最準確的財務資料。

於回顧年度，本公司聘用外部獨立顧問，就本集團內部監控系統進行檢討，以使企業管治保持高水平。董事局亦已審視本公司之會計及財務報告職能所獲的資源是否足夠、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算。根據上文所述，董事局認為本公司已建立妥當之內部監控系統而該系統為有效及足夠。

本公司已制訂內幕消息政策以就處理內幕消息提供指引。本公司定期提醒董事及僱員務須遵守本公司就內幕消息所採納的所有政策，包括就買賣本公司證券而遵守上市規則附錄10所載之標準守則。

### (C) 與股東及投資者之溝通

本公司相信與股東有效溝通對增進投資者關係及就投資者明瞭本集團之業務表現及策略而言甚為重要。本集團亦承認公司資料透明及適時披露之重要性，這令股東及投資者能夠作出最佳投資決定。

董事局成員及董事局屬下委員會委員與外部核數師出席本公司股東週年大會回答股東提問。大會通函按照上市規則及本公司之公司細則所規定之時限，於股東週年大會及股東特別大會前派發予全體股東。全部提呈並將於股東大會上審批之決議案將以投票方式進行表決，投票結果將於大會後在聯交所及本公司網站內刊登。



**(C) 與股東及投資者之溝通一續**

作為鼓勵有效溝通之渠道，本集團設有網站，以刊登本公司公佈之資料、財務資料以及其他資料。股東及投資者可以書面形式寄往本公司之香港主要營業地點，直接向本公司查詢。

本公司為董事及僱員提供處理內幕消息的指引。除了獲悉監管規定的最新資料外，集團亦提醒所有董事及僱員務須遵守本集團的內幕消息政策。

**(D) 股息政策**

股息政策旨在使本公司股東能夠分享本公司溢利，並使本公司可保留足夠的儲備以作未來增長之用。

根據本公司之股息政策，本公司或會考慮派付末期股息，股息總額須視乎宣派股息時本公司能否自累計及未來盈利派付股息、流動資金狀況、增長所需資金儲備及未來承擔而定。除末期股息外，本公司亦或會不時考慮派發中期股息。

本公司能否派付股息將取決於(其中包括)本公司目前及未來之營運、流動資金狀況及資本需求，以及自本公司附屬公司收取的股息。本公司派付股息亦受百慕達法律、本公司公司細則及任何其他適用法律、規則及規例的規定所規限。

宣派及派付任何股息的決定需由董事局酌情批准，惟受限於百慕達法律、本公司公司細則及任何其他適用法律、規則及規例，而本公司宣派的任何末期股息亦必須經股東於股東週年大會以普通決議案予以批准，且不得超過董事局所建議之金額。

董事局亦將不時檢討本股息政策並保留隨時更新、修正、修改及／或取消本股息政策的唯一及絕對酌情權。董事局概不保證將在任何既定期間派發任何特定金額的股息。

## 企業管治報告

### (E) 股東權利

#### 召開股東特別大會及股東提出請求

股東將有權要求董事局召開股東特別大會（「股東特別大會」）。持股合共佔本公司繳足股本不少於十分之一（10%）之股東，可向董事局送出要求書以請求舉行股東特別大會。

由有關股東簽署妥當之請求書上，必須列明大會目的，且須送交至本公司之註冊辦事處。

於接獲有效之要求時，本公司將採取適當行動及作出必要安排，而進行該等行動及安排所產生的任何開支將須根據百慕達一九八一年公司法（「公司法」）第74條支付。

#### 股東於股東大會提出建議之程序

以下股東均可提出建議（可能會導致須舉行會議）供本公司於股東大會上考慮：

- (a) 於提出該請求當日，佔本公司全部表決權不少於二十分之一（5%）的任何股東；或
- (b) 不少於100名持有本公司股份之股東。

經有關股東簽妥並列明有關決議案之請求書，須連同有關建議所指決議案之陳述書，送交本公司註冊辦事處。本公司於接獲有效文件時，將採取適當行動及作出必要安排，有關股東則將根據公司法第79及80條之規定，負責支付進行該等行動及安排所產生的任何開支。

至於建議退任董事以外人士於股東大會上參選董事方面，請參閱可在本公司網站索閱之程序。

股東可以書面形式寄往本公司之香港主要營業地點，直接向本公司查詢。

### (F) 憲章文件

本公司之憲章文件於回顧年度並無變動。

此為本集團第二份關於本集團環境、社會及管治措施的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告，於編製本報告時已參照上市規則附錄27(「環境、社會及管治報告指引」)。

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度已遵守環境、社會及管治報告指引所載的「不遵守就解釋」條文。

本集團於實行環境及社會相關政策時之措施如下：

- 1) 優化資源的有效運用以盡量減低對環境及天然資源造成的影響；
- 2) 鼓勵僱員和租戶關注環保；及
- 3) 為社群享有更美好的明天作出貢獻。

### 持份者之參與及重要性

為確定本集團於本環境、社會及管治報告中所匯報之最重要環境、社會及管治方向，當中已考慮主要持份者如投資者、股東及僱員。由於本集團主要從事已落成物業的租賃，本集團並無任何主要供應商，因此，環境、社會及管治報告指引中所載有關供應鏈管理及產品責任的若干範疇的披露對本集團並不適用。

透過我們舉辦的定期持份者參與活動(如下文所載)，讓我們能夠與持份者保持持續的對話，使我們能夠做出更明智的決策，更佳地衡量及應對任何影響。

#### 持份者

#### 參與活動

##### 投資者及股東

- 股東大會
- 財務報告及其他披露文件
- 公司網站

##### 客戶

- 前線僱員反饋
- 專用客戶熱線
- 公司網站

##### 供應商

- 供應商評估程序

## 環境、社會及管治報告

### 持份者

### 參與活動

#### 僱員

- 培訓、座談會及簡報會
- 定期檢討薪酬待遇及職業安全
- 面談
- 獨立關注小組及訪談

#### 社區

- 贊助及捐款

#### 政府與監管機構

- 遵守法律及法規

本集團歡迎持份者就我們的環境、社會及管治方針及表現提出意見。相關建議可發送至電郵地址 [ESG@wingleeproperties.com](mailto:ESG@wingleeproperties.com)。

### 環境

本集團相信，提高環保意識是環保工作及促進大眾健康的關鍵。本集團的政策是確保遵守適用環境法律法規以及透過有效運用資源及採納有利環境的技術而減少環境足印。本集團致力促進僱員以至租戶的環保意識。由於本集團從事已落成商業、住宅及工業空間的租賃業務，其業務造成的環境排放及排污甚為輕微。

本集團的辦公室總部設於香港，其主要排放及產生的廢料主要源自其使用的電力、水及紙。本集團的營運並不產生任何危險廢物。

鑑於本集團業務的性質，本公司相信其業務營運對環境及自然資源造成的直接影響甚為輕微。就本集團所知，並無任何重大不遵守有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生之相關法律法規的情況而對環境及天然資源造成顯著影響。

### 電力

本集團通過使用節能設備和燈具而致力節約能源。集團鼓勵員工關掉不使用的燈具和設備以節省能源。集團亦在窗戶上使用防曬隔熱玻璃薄膜，以保持辦公室較低的溫度，確保有效使用空調。

本集團總部於正常業務營運的用電由中華電力有限公司(「中電」)供應。於本年度，集團辦公室總部的用電量約為18,577千瓦時(二零一八年：18,906千瓦時)，產生二氧化碳當量排放約9,474.27公斤(二零一八年：9,642.06公斤)而能源消耗強度為每平方米約139.15千瓦時(二零一八年：每平方米141.62千瓦時)。用電量與上年度相比並無重大變化。本集團繼續密切監察資源的使用情況並向高級管理層匯報。如有必要，本集團將採取適當行動以提高資源使用效率。

### 用水

除了在辦公室建築物的共用設施之用水／污水排放(無法取得有關用量的統計數據)外，辦公室並無直接供水。本集團本年度的用水量主要是其辦公室物業的瓶裝水飲用水而本集團的業務營運毋須其他用水。本集團辦公室總部於本年度使用共約0.72立方米(二零一八年：0.80立方米)的食水而在日常使用方面的用水強度約為每名僱員0.10立方米(二零一八年：每名僱員0.11立方米)。用水量與上年度相比並無重大變化。本集團繼續密切監察資源的使用情況並向高級管理層匯報。如有必要，本集團將採取適當行動以提高資源使用效率。

### 用紙

本集團鼓勵僱員盡量無紙化辦公，減少打印並以電郵(而非傳真)通訊。為免浪費用紙，集團亦鼓勵員工在切實可行情況重用紙張及採用雙面打印。本集團並無在其他方面就用紙而採納任何專項回收計劃。

於本年度，本集團於正常業務營運使用合共約436.50公斤(二零一八年：416.03公斤)的印刷紙張，當中約324.00公斤(二零一八年：303.63公斤)是源自向股東派發的印刷品。向股東派發印刷品方面的用紙量增加，乃由於年報的重量及尺寸增加。用紙的總二氧化碳當量排放約為2,095.20公斤(二零一八年：1,996.94公斤)，其中約1,555.20公斤(二零一八年：1,456.94公斤)是源自向股東派發的印刷品。

### 汽油

本集團鼓勵員工辦公時，時刻以環境為念，包括使用公共交通工具往返不同物業。本集團鼓勵員工優化資源運用，協助集團盡量減少對環境和天然資源造成的影響。

本集團於二零一八年及二零一九年並無擁有任何私家車。於二零一八年及二零一九年並無關於無鉛汽油消耗的排放數據。

環境、社會及管治報告

社會

僱傭關係

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港有7名僱員（二零一八年：7名僱員）。二零一九年的員工離職率為0%。二零一八年，一名男僱員離開本集團，二零一八年的員工離職率為14.3%。我們與全體員工訂有僱傭合同，涵蓋工資、福利和終止僱用理由等事項。本集團的薪酬政策及薪津組合由管理層定期檢討。本集團根據經營業績和個人表現向合資格僱員發放酌情花紅。僱員亦享有醫療保險、參與強制性公積金（據此將向計劃作出相當於僱員薪金的固定百分比（不超過法定上限）之供款）和各類有薪假期。

為了維持工作與生活的平衡，本公司每月舉辦午餐聚會。本集團亦鼓勵員工按照香港相關法律及規例規定的工作時間和休息時間編排作息時間。

於報告期，就本集團所知，並無任何重大不遵守相關法律法規的情況而在薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時間、休息時間、平等機會、多元化、反歧視，以及其他得益和福利方面對本集團造成顯著影響。

員工的性別比例

	二零一九年 百分比 (%)	二零一八年 百分比 (%)
男性	28.6	28.6
女性	71.4	71.4

員工的年齡組別

	18-25歲	26-35歲	36-45歲	46-55歲	56歲及以上
二零一九年	0%	0%	42.8%	28.6%	28.6%
二零一八年	0%	0%	42.8%	28.6%	28.6%

### 職安健

本集團致力為僱員提供安全工作環境。作為本集團僱員職安健政策的一環，本集團已採納勞工處職業安全及健康部發出的《辦公室員工的職業健康》指引。報告期內並無錄得工傷造成的工業傷亡事故或工作日數損失。

於報告期，就本集團所知，並無任何重大不遵守相關法律法規的情況而在提供安全工作環境及保障員工免於職業危害事故方面對本集團造成顯著影響。

### 發展與培訓

所有新僱員必須參加入職培訓，以確保僱員了解本集團的價值觀和目標，並確保僱員了解本身在本集團中的角色。本集團鼓勵僱員參加與本身職位相關的研討會，以發揮彼等在本集團的角色。

### 勞工標準

所有僱員均經由人力資源部聘任，以確保彼等符合相關職位的就任條件。

本集團定期檢討其僱傭慣例及本集團有關招聘員工的指引，以確保完全遵守《僱傭條例》及其他與（其中包括）防止童工及強迫勞動有關的規例。

就本集團所知，並無任何重大不遵守相關法律法規的情況而在防止童工及強迫勞動方面對本集團造成顯著影響。

### 營運實務

#### 物業保養、供應鏈管理及保障個人資料實務：

本集團致力確保所有物業得到妥善的維修保養。認可人士對所有物業進行抽查及年檢，確保物業符合政府規則及規例。

為確保旗下投資物業維持良好狀況，本集團採用多家供應商及承包商。預計我們的供應商及承包商將遵循優秀的表現標準，同時採用最符合環保原則的方式開展工作。我們鼓勵供應商及承包商協助提高環境意識和社會責任感。

為了進一步確保本集團為較大型項目聘用正確的供應商及承包商，我們通過由維修保養部門領導的透明而公平的程序進行招聘和處理投標。

## 環境、社會及管治報告

本集團的個人資料私隱政策為管理各類個人資料及建立保障租戶個人資料的私隱權框架提供指引。安放儲存客戶數據的伺服器的房間僅供獲授權人員進出。我們定期檢視資訊科技系統並向管理層匯報，確保所有網絡受到妥善保護，免遭入侵。

就本集團所知，並無任何重大不遵守相關法律法規的情況而在有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法方面對本集團有重大影響。

### 反貪腐

本集團絕不姑息賄賂、勒索、詐騙和洗錢等不法行徑。全體僱員亦須守法循規。所有財務事宜須通過不同級別的人員進行三重檢查，以確保遵守與賄賂、勒索、詐騙和洗錢有關的所有相關法律法規。本集團鼓勵所有員工以嚴格保密的方式向有關高層管理人員提出關注事宜。本集團徹底調查須認真看待的事宜並採取相應行動。

於報告期，就本集團所知，並無任何重大不遵守相關法律法規的情況而在賄賂、勒索、詐騙和洗錢方面對本集團有重大影響。

### 社群

#### 惠澤社群

本集團鼓勵年輕人盡展潛能。本集團於二零一九年向香港大學的Wing Lee Entrance Scholarship捐贈50,000港元，鼓勵青少年達成個人理想。該獎學金乃根據報讀大學的公開試學業表現而頒贈予取得優秀學生。



根據本公司日期為二零一三年二月二十八日的上市文件(「上市文件」)所載的披露規定，以下為本公司之控股股東及董事於二零一九年十二月三十一日持有之物業的詳情。

### 董事及控股股東持有之物業

本節所指之「控股股東」指Bright Asia Holdings Limited(「Bright Asia」)及周德雄先生(彼為本公司執行董事兼主席周彩花女士之配偶及本公司執行董事周煥燕女士之兄)。除下文所載者外，控股股東於投資物業中並無除通過本公司持有者以外之權益。

### 控股股東持有之物業

於二零一九年十二月三十一日，周德雄先生擁有權益之公司持有下列物業(「保留物業」)：

- (i) 一個位於中國廣東省雲浮市羅定市素龍鎮信陵路之工業園區。此物業之總建築面積約為11,719.51平方米(約126,148.81平方呎)(附註1及3)；及
- (ii) 一個位於中國廣東省東莞市石碣鎮慶豐西路四甲管理區第二工業區之工業園區。此物業之總建築面積約為30,537.05平方米(約328,700.83平方呎)(附註2及3)。

附註：

- 1. 該物業於截至二零一九年十二月三十一日止年度內並無出租。
- 2. 截至二零一九年十二月三十一日止年度，租金收入約為1.6百萬港元，而於二零一九年十二月三十一日之公平值約為39.1百萬港元。
- 3. 此項物業由周德雄先生、周煥燕女士及黃女士擁有權益之公司持有。

## 其他資料

### 董事及控股股東持有之物業—續

#### 個人投資

於二零一九年十二月三十一日，黃少華女士（「黃女士」）及周彩花女士（「周女士」）（兩者均為本公司執行董事）除了本身之私人住宅以及除了「控股股東持有之物業」一段所披露者外，亦於下列位於香港及中國（乃本集團擁有物業之地區）之物業中擁有權益（「個人投資」）：

- (i) 一項位於香港皇后大道東99號地下及閣樓之商業物業，可銷售樓面面積約為610平方呎（連同後院：50平方呎及閣樓：400平方呎）（附註1）；
- (ii) 一項位於香港大王東街3-5號大旺樓地下B5號舖及閣樓之商業物業，可銷售樓面面積約為1,090平方呎（連同後院：35平方呎及閣樓：440平方呎）（附註1）；
- (iii) 一項位於香港蘭杜街2號麗都大廈地下第3號商舖之商業物業，可銷售樓面面積約為670平方呎（附註1）；
- (iv) 一項位於香港威靈頓街61號2樓之商業物業，可銷售樓面面積約為470平方呎（附註1）；
- (v) 一項位於九龍砵蘭街299號地下及閣樓之商業物業，可銷售樓面面積約為620平方呎（連同閣樓：460平方呎）（附註1）；
- (vi) 一項位於中國廣東省東莞市石碣鎮上一村E座3-7樓之住宅物業，可銷售樓面面積約為1,553平方米（約16,716平方呎）（附註2）；及
- (vii) 一項位於中國廣東省東莞市石碣鎮上一村D座3-7樓之住宅物業，可銷售樓面面積約為1,890平方米（約20,344平方呎）（附註2）。

### 董事及控股股東持有之物業—續

#### 個人投資—續

附註：

1. 此項物業由周女士及黃女士或由周女士及黃女士聯名擁有之公司持有。
2. 此項物業由周德雄先生、周煥燕女士及黃女士持有權益之公司持有。

周女士及黃女士亦持有一項位於大潭之物業及兩項位於渣甸山花園之物業，有關物業乃用作周女士、黃女士及／或彼等各自之家人之私人住宅。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，個人投資之租金收入總額約為6.8百萬港元，而個人投資於二零一九年十二月三十一日的總公平值約為228.3百萬港元。

經考慮香港物業市場上可供替代單位之數目及供應；並鑑於本集團位於香港之物業組合明顯比位於香港之個人投資及保留物業為多，而位於中國之物業並非本公司之投資目標，董事局認為上文所載因控股股東及董事持有物業而與本集團業務之競爭並不激烈。

此外，根據上市文件所詳述，本集團於董事局及管理層、營運、財務及行政管理以及業務清晰區分等方面均獨立於控股股東，故此董事局信納本集團有能力獨立於控股股東（包括各控股股東之任何聯繫人士）經營其業務。

#### 確認遵守內部政策及不競爭契據

董事確認，彼等遵守本公司有關物業買賣之內部政策。控股股東（即周德雄先生及Bright Asia）以及周煥燕女士及黃女士（統稱「契諾方」）（兩人均為Bright Asia之股東）亦已確認，彼等遵守彼等向本公司作出日期為二零一三年二月六日之不競爭契據（「不競爭契據」）。

## 其他資料

### 就業權被註冊建築令及／或警告通知之物業

若干物業受建築令及／或警告通知所妨礙，詳情於上市文件內披露。下文載列糾正本集團物業之建築令及／或警告通知於二零二零年二月二十一日，即確定有關該等建築令及警告通知之資料之最後日期。

有關物業／樓宇	法律合規事宜	於二零二零年二月二十一日之狀況
九龍馬頭角道3-5號	該樓宇之業主立案法團獲發出兩份警告通知，其有關公共空間強制驗樓及強制驗窗。	糾正工程已完成，而現已收到由屋宇署發出證明合規的函件。
九龍萬安街27號	該樓宇之業主立案法團獲發出一份既有建築令，其有關屋頂門。	我們將繼續與該樓宇的業主立案法團聯絡，以糾正問題。
香港灣仔蘭杜街2號麗都大廈	該樓宇之業主立案法團獲發出一份建築令，其有關維修地下排水渠。	糾正工程已完成，而現已收到由屋宇署發出證明合規的函件。

董事局欣然提呈截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告及本公司經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務為地產投資（主要租賃位於香港之已落成商業及住宅物業）。

### 業務審視

根據香港法例第622章公司條例附表5所規定對該等業務進行之業務審視分別載於本年報第3至4頁之主席報告、第5至10頁之管理層討論及分析以及第26至31頁之環境、社會及管治報告。本公司面對風險及不明朗因素之描述已於本年報之不同部份披露。

### 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載於第51頁綜合損益及其他全面收益表內。

董事局建議截至二零一九年十二月三十一日止年度不派發末期股息（二零一八年：每股0.02港元）。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二零年三月三十一日（星期二）至二零二零年四月七日（星期二）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶登記文件連同相關股票及過戶表格須不遲於二零二零年三月三十日（星期一）下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）辦理登記手續。

### 捐款

本集團於本年度作出50,000港元的慈善捐款。

### 財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績、資產及負債之摘要（乃摘錄自經審核綜合財務報表）列載於第113頁。該摘要並非經審核綜合財務報表之一部份。

## 董事局報告

### 投資物業

本集團於本年度以約5,466,000港元之總代價購入一項投資物業。本集團於本年度之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註14。

### 物業、廠房及設備

本集團於本年度並無購入任何物業、廠房及設備。本集團於本年度之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

### 股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註23。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無有關優先購買權之條例，規定本公司必須按比例向其現有股東發售新股份。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度概無贖回、購回或註銷任何可贖回證券或上市證券。於二零一九年十二月三十一日，本公司並無尚未贖回之可贖回證券。

### 儲備

本公司及本集團於本年度之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註34及第54頁之綜合權益變動表。

### 可供分派之儲備

本公司於二零一九年十二月三十一日按百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算之可供分派儲備約為4,770,000港元(二零一八年：13,345,000港元)。

### 主要客戶及供應商

就本集團之物業租賃業務而言，截至二零一九年十二月三十一日止年度，最大租戶所佔及五大租戶共佔租金總收入之百分比分別為約9.4%及36.4%。

計及本集團業務及營運之性質，本集團於年內並無就物業投資業務有任何主要供應商。

除上文披露者外，概無董事、彼等之聯繫人士或任何(就董事所知)持有5%以上本公司已發行股本之股東於本集團五大租戶之股本中擁有任何權益。

### 董事

於本年度及直至本報告日期，本公司董事如下：

#### **執行董事：**

周彩花女士(主席)  
黃少華女士(行政總裁)  
王敏莉女士  
周煥燕女士

#### **獨立非執行董事：**

藍章華先生  
謝國生博士  
崔志仁先生

根據本公司之公司細則，周彩花女士、黃少華女士及崔志仁先生將於本公司應屆股東週年大會上退任，惟彼等合資格並願膺選連任。其餘各董事均繼續留任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定呈交之年度獨立性確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事之服務合約

本公司之每位執行董事各自均與本公司訂立委任書，任期由二零一九年二月六日起計為期三年，惟各執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知以終止委任書。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，任期由二零二零年二月六日起計為期一年，惟各獨立非執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知以終止委任書。

## 董事局報告

除上文所披露者外，擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團須作出補償(法定補償除外)方可於一年內終止之服務合約或委任書。

根據委任書，各董事有權獲得根據本公司公司細則規定範圍之彌償保證。

### 董事於重大交易、安排或合約之權益

除本報告所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無訂有本公司董事直接或間接擁有重大權益且於年末或截至二零一九年十二月三十一日止年度任何時間仍然存續之重大交易、安排或合約。

### 控股股東於重大合約之權益

於年結時或截至二零一九年十二月三十一日止年度內任何時間本集團任何成員公司與本公司控股股東並無重大合約。

### 稅務寬減

本公司概不知悉有任何因股東持有本公司證券而向彼等提供之稅務寬減及豁免。

### 薪酬政策

本集團之薪酬政策乃由薪酬委員會按僱員之表現、資歷及能力釐定。

董事之薪酬政策乃經薪酬委員會考慮本集團之經營業績、個別董事之表現及可比較之市場統計數據後釐定。

### 管理合約

年內並無訂立或訂有關於本公司業務的全部或任何重要部分的管理及行政合約(指並非與任何董事或任何全職僱員訂立的服務合約)。



**董事之證券權益**

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及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份（「股份」）、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定被當作或視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	根據股本 衍生工具 持有之相關 股份數目 (附註1)	總計	佔本公司 已發行股本 之概約權益 百分比 (附註2)
周彩花女士	配偶權益 (附註3)	272,883,324	-	273,269,499	70.76%
	實益權益 (附註4)	-	386,175		
黃少華女士	實益權益	-	3,861,757	3,861,757	0.999%
王敏莉女士	實益權益	9,638	3,861,757	3,871,395	1.002%

附註：

1. 此等根據股本衍生工具持有之本公司相關股份代表本公司根據購股權計劃授出之購股權。此等購股權以及此等購股權於截至二零一九年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於本董事局報告內「購股權計劃」一節。
2. 佔本公司已發行股本之百分比乃基於二零一九年十二月三十一日之386,175,758股已發行股份計算。
3. 周彩花女士乃周德雄先生之配偶。周德雄先生持有Bright Asia Holdings Limited（「Bright Asia」）之60%權益。Bright Asia持有272,883,324股股份（佔已發行股份約70.66%）之權益。根據證券及期貨條例第XV部，周彩花女士（即周德雄先生之配偶）乃被視為擁有該等272,883,324股股份之權益。
4. 此等根據股本衍生工具持有之本公司相關股份代表本公司根據購股權計劃授出之購股權。此等購股權以及此等購股權於截至二零一九年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於本董事局報告內「購股權計劃」一節。

## 董事局報告

於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例)已發行股本之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	股份數目 (描述)	佔該相聯法團 已發行股本之 百分比
黃少華女士	Bright Asia(附註1)	實益權益	2,000 (普通股)	20%
周煥燕女士	Bright Asia(附註1)	實益權益	2,000 (普通股)	20%
周彩花女士	Bright Asia(附註1)	配偶權益(附註2)	6,000 (普通股)	60%

附註：

- Bright Asia持有272,883,324股股份，佔本公司已發行股本約70.66%，故Bright Asia為本公司之控股公司，就證券及期貨條例而言為本公司之相聯法團。
- 周彩花女士乃周德雄先生之配偶，而周德雄先生持有Bright Asia之60%權益。

### 購股權計劃

本公司股東(「股東」)於二零一五年三月三十一日舉行之本公司股東週年大會上批准採納一項購股權計劃(「該計劃」)，據此，董事局可按其絕對酌情權有權向任何合資格人士提供授予購股權之要約，以在該計劃之條款及條件之規限下認購股份。該計劃旨在獎勵已對或將對本集團作出貢獻之合資格參與者，推動合資格參與者致力提升本公司之價值，以及維持或吸引其貢獻現時或可能對本集團發展有利之合資格參與者與本集團建立業務關係。

該計劃之合資格參與者(「參與者」)包括(a)董事；(b)本集團之僱員；及(c)董事局全權酌情認為已經或將會對本集團作出貢獻之本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢人、業務伙伴、服務供應商。

因行使根據該計劃已經授出或將予授出全部購股權(「購股權」)及根據本公司任何其他購股權計劃已經授出或將予授出者而可予發行之股份數目上限，合共不得超過於採納該計劃日期已發行股份面值之10%，惟獲得股東批准除外。於本年報日期，有38,617,575股股份為根據該計劃可予發行，佔本年報日期已發行股份之10%。

因各承授人行使在任何12個月期間內根據該計劃所獲授之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而已發行及將予發行之股份數目上限不得(與上述期間根據本公司任何其他購股權計劃所授出購股權涉及之任何股份合併計算時)超過當時已發行股份之1%。凡進一步授出超過此限額之購股權須於股東大會上獲得股東批准。

凡根據該計劃向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權,均須獲獨立非執行董事(不包括身為所涉及購股權之擬定承授人的獨立非執行董事)事先批准。倘若向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權,將導致該人士因行使於授出日期(包括該日)前12個月內已獲授及將獲授之所有購股權(包括已行使、已註銷或尚未行使的購股權)而已發行及將予發行之股份:(i)總數超過於授出日期已發行股份之0.1%以上;及(ii)按聯交所於授出日期發出之每日報價表所列股份收市價計算,總值超過5百萬港元,則有關授出須經股東事先批准。

要約由授出日期起計五個營業日期間內可供有關參與者接納,惟於董事局將於提呈要約時釐定及通知承授人而不得超過授出日期起計十年之期間(「購股權期間」)屆滿後或該計劃終止後或參與者不再為參與者後,該要約則不可再供接納。接納購股權時須支付1.00港元作為代價。

董事局可酌情決定可行使購股權前須持有該購股權之最短期限,惟在上述規定下,購股權可根據該計劃之條款於購股權期間內的任何時間行使。

購股權之行使價由董事局釐定,並不會低於下列各項中較高者:(i)股份於授出日期之收市價;(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價;及(iii)股份之面值。

該計劃由採納日期二零一五年三月三十一日起計十年內有效。

董事局報告

該計劃

合共11,971,446份購股權(概無附設任何歸屬期規定)乃於二零一六年十二月十六日根據該計劃授出，當中的3,861,757份乃授予一名已於二零一八年九月十九日辭任之前董事並已於二零一八年失效。截至二零一九年十二月三十一日止年度並無授出購股權。根據該計劃向董事授出的未行使購股權及購股權於本年度的變動詳情如下：

參與者 姓名或類別	購股權數目						購股權 授出日期	購股權行使期	購股權 行使價 每股港元	向各類別 參與者授出的 購股權於 授出日期的 公平值 港元
	於 二零一九年 一月一日 尚未行使	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 註銷/失效	於 二零一九年 十二月三十一日 尚未行使	購股權				
<b>執行董事</b>										
周彩花女士	386,175	-	-	-	386,175	16/12/2016	16/12/2016-15/12/2026	1.254	250,507	
黃少華女士	3,861,757	-	-	-	3,861,757	16/12/2016	16/12/2016-15/12/2026	1.254	2,505,070	
王敏莉女士	3,861,757	-	-	-	3,861,757	16/12/2016	16/12/2016-15/12/2026	1.254	2,505,070	
	8,109,689	-	-	-	8,109,689				5,260,647	

附註：

本公司股份於二零一六年十二月十五日(即緊接授出日期前之日期)的收市價為1.24港元。

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無授出其他購股權。除本文披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無購股權根據該計劃獲行使或被註銷(二零一八年：並無購股權獲行使及3,861,757份購股權已失效)。

於二零一六年十二月十六日所授出以股權結算之購股權之公平值為7,765,717港元，乃於授出日期以二項式期權定價模式估計。代入該模型的數據如下：

模型	二項式
購股權數目	11,971,446
預期/合約年期	十年
每股行使價	1.254港元
行使倍數	2.8
預期波幅	48.9%
無風險利率	1.813%
預期股息率	不適用

由於二項式模型要求高度主觀假設的輸入數據(包括股價波幅)，主觀輸入數據假設的變化可能會對公平值估計產生重大影響。

購股權估值中使用的預期波幅乃使用自本公司股份於二零一三年三月在聯交所上市以來本公司股價的過往波幅釐定。二項式模型中所使用之合約年期為購股權自授出日期起至本公司規定的到期日止之整個年期。就估計董事的提前行使行為而言，管理層根據對本公司董事行使行為的研究而假設於二零一六年授出之購股權的行使倍數為2.8倍。

計量公平值時並無納入所授出購股權之其他特點。

因二零一六年十二月十六日根據該計劃授出的11,971,446份購股權獲行使而可予發行的本公司股份總數為11,971,446股股份，此相當於本公司當時全部已發行股本約3.10%。全數行使本公司購股權將導致發行11,971,446股本公司額外普通股及新增本公司股本119,714.46港元。

於本年報日期，該計劃下有8,109,689份尚未行使購股權，而就此可予發行的合共8,109,689股股份相當於本公司於本年報日期全部已發行股本約2.1%。

### 主要股東

於二零一九年十二月三十一日，就本公司董事或主要行政人員所知，以下人士（並非本公司董事或主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上權益：

名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股份之權益概約百分比
Bright Asia	實益權益	272,883,324 (附註2)	70.66%
周德雄先生	於受控制公司之權益 (附註1)	272,883,324 (附註2) 386,175 (附註3)	70.66% 0.10%

## 董事局報告

附註：

1. 周德雄先生持有Bright Asia已發行股本之60%。因此，根據證券及期貨條例，周德雄先生被視為於Bright Asia所持有之272,883,324股股份中擁有權益。
2. 於股份之好倉(根據購股權、認股權證以認購或可換股債券等股本衍生工具者除外)。
3. 周德雄先生為本公司執行董事周彩花女士之配偶。根據證券及期貨條例第XV部，周德雄先生(為周彩花女士之配偶)被視為於386,175股相關股份(周彩花女士根據本公司購股權計劃獲授之購股權於該等相關股份中擁有權益)中擁有權益。

### 關連交易

本集團於本年度並無訂立任何關連交易為須遵守上市規則第14A章之報告及公告規定。

### 足夠公眾持股量

於本報告日期及根據可公開取得之資料及就董事所知，本公司具有上市規則第8.08條所規定之足夠公眾持股量。

### 核數師

本公司將於股東週年大會上提呈一項續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事局

主席

周彩花

香港，二零二零年二月二十一日

# Deloitte.

## 德勤

致永利地產發展有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第51至112頁永利地產發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會就這些事項提供單獨的意見。

### 關鍵審計事項

#### 投資物業的估值

我們將投資物業的估值確定為關鍵審計事項，因為估計不確定性的主要來源以及估值涉及的重要假設和判斷。

誠如綜合財務報表附註5及14所披露，於二零一九年十二月三十一日，貴集團之投資物業為1,015,120,000港元。投資物業之公平值淨額變動虧損107,212,000港元已於截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表中確認。

貴集團投資物業之公平值乃採用具有重大不可觀察輸入數據的估值技術、有關所採納的合適估值技術及輸入數據採用有關市場狀況的假設及判斷而釐定。貴集團亦與獨立合資格估值師緊密合作，以建立及釐定合適的估值技術。

### 我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們就評估投資物業之賬面值是否適當的程序包括：

- 審閱獨立合資格估值師的估值報告，並與管理層和獨立合資格估值師進行討論以了解估值基礎，使用的方法和所應用的相關假設；
- 評估管理層有關審視由獨立合資格估值師進行估值的流程；
- 評估獨立合資格估值師的才幹、能力和客觀性；
- 從貴集團的投資物業組合中選出樣本，並獲取獨立合資格估值師使用的市場交易的相關數據（包括可比較個案），並評估其是否合適；及
- 進行市場研究和分析，以評估投資物業因估值而出現的公平值變動是否合理及符合我們所知的市場趨勢。



### 其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程的責任。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照百慕達公司法第90條的規定僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。本行並不就本行報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任一續

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息，獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

**核數師就審計綜合財務報表承擔的責任－續**

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具獨立核數師報告的審計項目合伙人為郭麗霜女士。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年二月二十一日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	6	33,209	32,335
直接經營開支		(974)	(922)
		32,235	31,413
其他收入	7	346	450
其他收益或虧損		(20)	133
投資物業公平值變動淨額	14	(107,212)	2,150
行政支出		(9,561)	(9,599)
融資成本	8	(2,641)	(1,669)
除稅前(虧損)溢利	9	(86,853)	22,878
稅項	11	(3,228)	(3,431)
年內(虧損)溢利		(90,081)	19,447
年內其他全面(開支)收益			
不會於其後重新分類至損益之項目：			
指定為按公平值計入其他全面收益之			
股本工具投資的公平值(虧損)收益		(6,392)	147
年內全面(開支)收益總額		(96,473)	19,594
每股(虧損)盈利—基本及攤薄	13	(23.33)港仙	5.04港仙

# 永利地產發展有限公司

於二零一九年十二月三十一日

## 綜合財務狀況表

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	1,015,120	1,116,866
物業、廠房及設備	15	13,782	14,283
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資	16	38,755	45,147
		<u>1,067,657</u>	<u>1,176,296</u>
<b>流動資產</b>			
租金及其他應收賬項	17	1,165	806
按公平值計入損益之股本工具投資	18	–	325
可收回稅項		–	6
短期銀行存款	19	–	348
定期銀行存款	19	–	246
銀行結存及現金	19	8,473	6,270
		<u>9,638</u>	<u>8,001</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬項及已收租金按金	20	14,130	14,361
應付稅項		3,519	550
銀行貸款—一年內到期	21	19,777	16,552
		<u>37,426</u>	<u>31,463</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(27,788)</u>	<u>(23,462)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,039,869</u>	<u>1,152,834</u>

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 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債			
銀行貸款－一年後到期	21	50,354	59,338
遞延稅項負債	22	6,789	6,573
		57,143	65,911
資產淨值		982,726	1,086,923
資本及儲備			
股本	23	3,862	3,862
儲備		978,864	1,083,061
總權益		982,726	1,086,923

第51至112頁之綜合財務報表乃經董事局於二零二零年二月二十一日批准及授權刊發並經下列人士代表董事局簽署：

周彩花  
董事

黃少華  
董事

# 永利地產發展有限公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 綜合權益變動表

	本公司股權擁有人應佔								
	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註a)	資本儲備 千港元 (附註b)	投資重估 儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	3,862	705,280	7,766	(382,929)	7,314	-	-	733,298	1,074,591
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	19,447	19,447
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	147	-	-	147
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	147	-	19,447	19,594
轉撥至投資物業之物業、廠房 及設備的重估盈餘	-	-	-	-	-	-	462	-	462
解除已失效之權益結算之以股份付款	-	-	(2,505)	-	-	-	-	2,505	-
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	(7,724)	(7,724)
於二零一八年十二月三十一日	3,862	705,280	5,261	(382,929)	7,314	147	462	747,526	1,086,923
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(90,081)	(90,081)
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	(6,392)	-	-	(6,392)
年內全面開支總額	-	-	-	-	-	(6,392)	-	(90,081)	(96,473)
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	(7,724)	(7,724)
於二零一九年十二月三十一日	3,862	705,280	5,261	(382,929)	7,314	(6,245)	462	649,721	982,726

附註：

- (a) 特別儲備指本公司根據二零一二年之集團重組購買附屬公司之股本總額與本公司於Tierra Development Limited的投資成本之差額。
- (b) 股本儲備指視作當時之同系附屬公司於以往年度之注資。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務		
除稅前(虧損)溢利	(86,853)	22,878
就以下項目作出調整：		
利息收入	(68)	(203)
利息開支	2,641	1,669
物業、廠房及設備之折舊	501	534
按公平值計入損益之股本工具投資之股息收入	(8)	(18)
按公平值計入損益之股本工具投資之公平值變動	-	75
出售按公平值計入損益之股本工具投資之收益	(10)	-
投資物業公平值變動淨額	107,212	(2,150)
撥回呆賬撥備	-	(245)
未計營運資金變動前之經營現金流量	23,415	22,540
租金及其他應收賬項(增加)減少	(359)	309
其他應付賬項及已收租金按金減少	(231)	(361)
業務產生之現金淨額	22,825	22,488
已付香港利得稅	-	(2,560)
已付中華人民共和國企業所得稅	(37)	(52)
經營業務產生之現金淨額	22,788	19,876
投資活動		
提取(存入)短期銀行存款	348	(348)
出售按公平值計入損益之股本工具投資之所得款項	343	-
已收利息	68	203
收購投資物業	(5,466)	(33,312)
收購指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資	-	(45,000)
投資活動所用之現金淨額	(4,707)	(78,457)
融資活動		
新造銀行貸款	10,000	52,245
已付利息	(2,641)	(1,669)
已付股息	(7,724)	(7,724)
償還銀行貸款	(15,759)	(17,494)
融資活動(所用)所得之現金淨額	(16,124)	25,358
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	1,957	(33,223)
年初之現金及現金等值項目	6,516	39,739
年結之現金及現金等值項目	8,473	6,516
年結之現金及現金等值項目，代表		
銀行結存及現金	8,473	6,270
定期銀行存款	-	246
	8,473	6,516



### 1. 一般資料

永利地產發展有限公司(「本公司」)根據一九八一年百慕達公司法於百慕達註冊成立，並註冊成為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其直接控股公司及最終控股公司為Bright Asia Holdings Limited(於英屬處女群島註冊成立之公司)。最終控股方為周德雄先生，彼為本公司執行董事周彩花女士之配偶。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址均披露於年報之公司資料內。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資。綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

### 2. 綜合財務報表的編制基準

鑑於本集團於二零一九年十二月三十一日處於27,788,000港元之流動負債淨額水平，本公司董事於編制綜合財務報表時已妥為及審慎考慮本集團未來的流動資金。於二零一九年十二月三十一日，本集團已獲得50,000,000港元之銀行融資而未動用金額為40,000,000港元。

經考慮上述可動用之未提取銀行融資及本集團業務產生之估計現金流量後，本公司董事信納本集團將於可見將來擁有足夠營運資金以應付其現時需求。在此基礎上，綜合財務報表乃按持續經營基準編制。

### 3. 應用新增香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂

#### 對本年度強制生效之新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)已於本年度首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂以及一項詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年周期香港財務報告準則之年度改進

**3. 應用新增香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂一續**

**對本年度強制生效之新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂一續**

此外，本集團已提前應用香港財務報告準則第3號之修訂業務之定義，其對於收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間或之後的業務合併及資產收購強制生效。

除下文所述者外，於本年度應用新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂以及一項詮釋對本集團於目前及以往年度之財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

**香港財務報告準則第16號租賃**

本集團已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。

**租賃的定義**

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」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。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的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

**3. 應用新增香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則之修訂－續**

**對本年度強制生效之新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂－續**

**香港財務報告準則第16號租賃－續**

**作為出租人**

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起為該等租賃入賬，而比較資料並未經重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，有關現有租約項下相同相關資產之已訂立但於首次應用日期後開始的新租約以猶如現有租賃於二零一九年一月一日獲修訂的方式入賬。該項應用對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表並無影響。然而，於二零一九年一月一日生效，有關經修訂租期於修訂後的租賃付款按直線法於經延長租期內確認為收入。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，所收取的可退回租賃按金被視為應用香港會計準則第17號的租賃的權利及責任（屬其他應付賬項及已收租賃按金項下）。根據香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產相關的付款，並調整以反映過渡時的貼現影響。

應用香港財務報告準則第16號對綜合財務報表所呈報的金額及／或披露資料並無重大影響。

就截至二零一九年十二月三十一日止年度以間接方法報告經營活動現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露的二零一九年一月一日的期初綜合財務狀況表計算。

**3. 應用新增香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂一續**

**已頒佈但尚未生效之新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂**

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂：

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10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重要之定義 <sup>3</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號之修訂	利率基準改革 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於將釐定之日期或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除上述新訂香港財務報告準則及準則修訂本外，經修訂財務報告概念框架已於二零一八年刊發。其相關修訂，提述香港財務報告準則概念框架的修訂將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述之香港財務報告準則之修訂外，本公司董事預期應用所有其他新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂於可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 應用新增香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂一續

#### 已頒佈但尚未生效之新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂一續

##### 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂「重要之定義」

該等修訂透過載入作出重大判斷時的額外指引及解釋，對重要的定義進行修訂。尤其是有關修訂：

- 包含「掩蓋」重要資料的概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重要性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於廣義。

該等修訂與各香港財務報告準則的定義一致，並將在本集團於二零二零年一月一日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響於綜合財務報表中的呈列及披露。

##### 二零一八年財務報告概念框架(「新框架」)及提述香港財務報告準則概念框架的修訂

新框架：

- 重新引入管理及審慎此等術語；
- 引入著重權利的新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣的新負債定義，惟不會改變負債與權益工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為某一資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現主要計量標準為損益，且於特殊情況下方會使用其他全面收益，且僅用於資產或負債現值產生變動的收入或開支；及
- 討論不確定因素、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

### 3. 應用新增香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂一續

#### 已頒佈但尚未生效之新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂一續

##### 二零一八年財務報告概念框架(「新框架」)及提述香港財務報告準則概念框架的修訂一續

相應修訂已作出，致使有關若干香港財務報告準則中的提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架的先前版本。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。除仍參考該框架先前版本的特定準則外，本集團將於其生效日期按新框架決定會計政策，尤其是會計準則未有處理的交易、事件或條件。

### 4. 主要會計政策

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

綜合財務報表已根據歷史成本基準編製，惟根據下文載列之會計政策所說明在各報告期末以公平值計量之投資物業、指定為按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之股本工具投資及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之股本工具投資除外。

歷史成本一般基於為換取貨物及服務而支付代價之公平值。

公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號以股份付款範圍的以股份付款的交易、根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(於應用香港財務報告準則第16號前)入賬的租賃交易，以及與公平值有部份相若地方但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第36號資產減值的使用價值除外。

#### 4. 主要會計政策一續

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途、或透過將資產售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟利益的能力。

對於以公平值進行交易以及於後續期間以使用不可觀察的輸入數據的估值技術進行計量的金融工具和投資物業而言，已對估值技術進行校準，以便在首次確認時，估值技術的結果等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

下文載列主要會計政策。

#### 綜合基準

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

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而承擔浮動回報的風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報，

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

#### 4. 主要會計政策一續

##### 綜合基準一續

附屬公司自本集團取得其控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去附屬公司控制權時取消綜合入賬。具體而言，年內收購或出售的附屬公司收支自本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制附屬公司為止。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其所用會計政策與本集團的會計政策一致。

本集團成員公司間的交易有關的所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量按綜合基準悉數撤銷。

##### 收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量。

當收入金額能夠可靠計量、未來經濟利益相當可能流入本集團，而本集團每項活動均符合下文所述之指定條件時，則會確認相關收入。

本集團確認經營租賃收入的會計政策載於下文的租賃會計政策。

按公平值計入損益之股本工具投資之股息收入乃於收款之權利已確立時確認。

利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計，有關利率乃按金融資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值。

##### 投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本升值之物業。

於初次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔費用)計算。於初次確認後，投資物業乃按公平值計量，並就撤除任何預付或已應計之經營租賃收入而作出調整。



#### 4. 主要會計政策一續

##### 投資物業一續

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用或預期其出售不會產生任何未來經濟利益時予以撇除確認。撇除確認該物業所產生之任何收益或虧損(計算為出售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額)於該物業被撇除確認之期間計入損益。

##### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持有作提供服務所用，或作行政用途之有形資產，乃按成本值減其後累積折舊及累積減值虧損(如有)後於綜合財務狀況表列賬。

倘一項物業因改變用途(以終止自用作憑證)而變為投資物業，該項目(包括香港財務報告準則第16號項下之相關租賃土地或香港會計準則第17號項下之預付租賃款項)的賬面值與其於轉移當日的公平值之任何差額於其他全面收益中確認，並於物業重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該物業時，相關重估儲備將直接轉至保留溢利。

資產確認之折舊乃以成本減去其剩餘價值後在估計可使用年期用直線法計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末覆核，而任何估計變更之影響乃不予追溯地入賬。

物業、廠房及設備項目待出售後或當並無未來經濟利益預期自資產之持續使用中產生時撇除確認。撇除確認資產產生之任何損益是指出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額並於損益確認。

##### 於租賃土地及樓宇的擁有權權益

當本集團就於物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相對公平值的比例分配。

當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

#### 4. 主要會計政策一續

##### 租賃

*租賃的定義(根據附註3所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)*

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

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於開始、修訂日期或收購日期(視何者合適而定)評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

##### 本集團作為出租人

##### 租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按有關租賃協議之租期以直線法於損益中確認。協商及安排所產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為收入。

*本集團作為出租人(根據附註3所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)*

##### 將合約代價分配至各組成部分

當合約包括租賃及非租賃部份時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分因彼等的較單獨價格而有別於租賃部分。

##### 可退還租賃按金

已收可退還租賃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。於初始確認時對公平值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

##### 租賃修訂

本集團將經營租賃修改自修改生效日期起作為新租賃入賬，並將有關原定租賃的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款一部分。

#### 4. 主要會計政策一續

##### 物業、廠房及設備的減值虧損

本集團於報告期末均審閱其物業、廠房及設備之賬面值，以釐定有否跡象顯示此等資產蒙受減值虧損。倘該等跡象存在，則會估計相關資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度(如有)。

物業、廠房及設備個別估計可收回金額。倘無法估計個別可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

此外，本集團對是否有跡象顯示公司資產可能出現減值進行評估。倘存在有關跡象，於可識別合理一致的分配基準時，公司資產亦會分配至個別現金產生單位，否則有關資產會分配至可識別合理一致分配基準的現金產生單位最小組別。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前貼現率貼現至其現值，該稅前貼現率反映當前市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估，就此而言未來現金流量的估計未經調整。

倘若資產之估計可收回金額低於賬面值，則資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時於損益確認。

倘若減值虧損其後逆轉，則資產之賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但所上調之賬面值不得超出倘若資產於以往年度並無確認減值虧損時原已確認之賬面值。減值虧損撥回乃即時於損益確認。

##### 借貸成本

所有借貸成本乃於產生期間確認作損益。

##### 退休福利成本

對強制性公積金計劃(「強積金計劃」)之付款於僱員已提供使彼等享有供款之服務時作為一項開支予以確認。

#### 4. 主要會計政策一續

##### 短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預計將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將有關福利納入資產成本，則作別論。

在扣除已經支付的任何金額後，對僱員應得的福利（例如工資及薪金以及年假）確認負債。

##### 稅項

所得稅支出指本期應付稅項及遞延稅項。

本期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前虧損／溢利不同，此乃由於在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目以及永不課稅或扣減之項目。本集團之本期稅項負債乃使用於報告期末已制訂或實際上已制訂之稅率計算。

遞延稅項乃按於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利抵銷有關可動用可扣稅暫時差額時確認。若暫時差異因商譽或因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（不包括業務合併）中開始確認資產及負債而引致，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債就與於附屬公司投資有關之應課稅臨時差額確認，惟倘集團能控制臨時差額撥回且臨時差額於可見未來不會撥回則作別論。與該等投資及權益相關的可抵扣暫時差額所產生的遞延稅項資產僅在動用暫時差額利益時有足夠的應課稅溢利且預期在可見將來其將被撥回時，方可確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末均作檢討，並在不大可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時減少。

#### 4. 主要會計政策—續

##### 稅項—續

遞延稅項資產及負債以負債被清償或資產被變現的期間內預期適用的稅率衡量，並根據於報告期末已制訂或實際上已制訂的稅率(和稅務法例)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映隨本集團預期於報告期末時收回或償還資產及負債賬面值所產生之稅務後果。

就計量遞延稅項而言，利用公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。

當有法定可執行權利將當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，以及當它們與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延所得稅資產和負債均予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘該等稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則即期及遞延稅項亦分別在其他全面收益或直接於權益確認。

##### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之現行匯率予以確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按有關日期現行之匯率予以重新換算。以外幣列值且以公平值計賬之非貨幣項目按釐定公平值之日現行之匯率予以重新換算。按歷史成本計量以外幣列值之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於彼等產生期間於損益中確認。重新換算按公平值計賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期間損益。

#### 4. 主要會計政策一續

##### 以股份付款

##### 權益結算之以股份付款交易

##### 授予僱員之購股權

向僱員及提供類似服務的其他人士支付的以權益結算的股份支付按權益工具在授出日期的公平值計量。有關釐定以權益結算之以股份付款交易的公平值的詳情載於附註24。

對於在授出日期即時歸屬的購股權，所授出購股權的公平值即時支銷。

當行使購股權時，先前在購股權儲備中確認的金額將轉入股份溢價。當購股權在歸屬日期後被沒收或於到期日時仍未行使，先前在購股權儲備中確認的金額將轉撥至保留溢利。

##### 金融工具

金融資產及金融負債乃於一間集團實體成為工具合約條文之一方時確認。所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及撇除確認。正規途徑買賣乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債乃初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本於初次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債之公平值(以合適者為準)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應計交易成本，即時於損益確認。

#### 4. 主要會計政策—續

##### 金融工具—續

實際利率法為計算一項金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關時間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率法為按金融資產或金融負債之預期可使用年期或(如合適)較短期間，實際折讓估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率之組成部分之所有已付或已收費用及款項、交易成本及其他溢價或折讓)之比率。

##### 金融資產

##### 金融資產分類及後續計量

符合以下條件的金融資產其後按已攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量而於業務模式內持有金融資產；及
- 合約條款導致於特定日期產生的現金流量純粹用作支付本金及未償還本金額利息。

符合以下條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益計量：

- 目的為收取合約現金流量同時出售而於業務模式內持有金融資產；及
- 合約條款導致於特定日期產生的現金流量純粹用作支付本金及未償還本金額利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟倘一項股本投資既非持作買賣，亦非香港財務報告準則第3號業務合併所適用之業務合併收購方確認的或然代價，於首次應用香港財務報告準則第9號／初始確認金融資產當日，本集團可作出不可撤回地選擇將該股本投資的其後公平值變動計入其他全面收益(「其他全面收益」)。

金融資產於下列情況為持作交易：

- 收購的主要目的為於短期作出售用途；或
- 於初始確認時構成本集團合併管理的已識別金融工具組合的一部分，並具有近期實際短期獲利模式；或
- 並非作為指定及有效對沖工具的衍生工具。

#### 4. 主要會計政策一續

##### 金融工具一續

##### 金融資產一續

##### 金融資產分類及後續計量一續

此外，本集團可不可撤回地將一項須按攤銷成本或指定為按公平值計入其他全面收益計量的金融資產按公平值計入損益計量，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配。

##### (i) 攤銷成本及利息收入

利息收入按其後按攤銷成本計量的金融資產使用實際利率法確認。利息收入按對金融資產賬面總值應用實際利率計算。

##### (ii) 按公平值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益計量的金融資產，均按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益的金融資產按各報告期末的公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的淨收益或虧損不包括該金融資產所賺取的任何股息，並計入「其他收益或虧損」一項。

##### (iii) 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具

按公平值計入其他全面收益之股本工具投資其後按公平值計量，因公平值變動產生的收益及虧損在其他全面收益內確認，並在投資重估儲備內累計；毋須進行減值評估。在出售股本投資時，累計收益或虧損將不會重新分類至損益，而會轉撥至保留溢利。

##### 金融資產及香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值

本集團根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式對金融資產（包括租金及其他應收賬項、定期銀行存款、短期銀行存款以及銀行結存）（根據香港財務報告準則第9號須受限於減值）進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期作出更新，以反映自初步確認以來的信貸風險變動。

使用年期預期信貸虧損指相關工具預計使用年期內所有潛在違約事件將會引起的預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損（「十二個月預期信貸虧損」）指報告日期起計十二個月內可能出現的違約事件預期將會引起的一部分使用年期預期信貸虧損。



#### 4. 主要會計政策—續

##### 金融工具—續

##### 金融資產—續

##### 金融資產及香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值—續

評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、一般經濟環境及於報告日期對現況作出的評估以及未來狀況預測而作出調整。

本集團一直以簡化法就應收租金確認使用年期預期信貸虧損。應收租金的預期信貸虧損乃個別進行評估。

至於所有其他工具，本集團計量相等於十二個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初步確認以來信貸風險大幅上升，則本集團會確認使用年期預期信貸虧損。是否確認使用年期預期信貸虧損乃根據自初步確認以來出現違約事件的可能性或風險大幅上升進行評估。

##### (i) 信貸風險大幅上升

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅上升時，本集團將報告日期金融工具出現違約事件的風險與初步確認日期金融工具出現違約事件的風險進行比較。於作出此項評估時，本集團會考慮合理且可證實的定量及定性資料，包括過往經驗或無須過高成本或太多工序便可查閱的前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否大幅上升時，本集團會考慮以下資料：

- 金融工具外界(如有)或內部信貸評級實際或預期大幅轉差；
- 信貸風險外部市場指標大幅轉差，例如信貸利差大幅上升，債務人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟環境現有或預測不利變動預期將導致債務人履行其債務責任的能力遭到大幅削弱；
- 債務人經營業績實際或預期大幅轉差；
- 債務人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不變動，導致債務人履行其債務責任的能力遭到大幅削弱。

4. 主要會計政策—續

金融工具—續

金融資產—續

金融資產及香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值—續

(i) 信貸風險大幅上升—續

不論上述評估結果如何，倘合約付款逾期超過30日，則本集團會假定信貸風險自初步確認以來已大幅上升，除非本集團另有合理且可證實資料可資證明，則作別論。

儘管上文所述，本集團假設倘債務工具釐定為於報告日期具有低信貸風險，則債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘屬以下情況，債務工具釐定為具有低信貸風險：i)其具有低違約風險，ii)借款人於短期內具備雄厚實力履行其合約現金流責任及iii)長期經濟及業務狀況的不利變動可能但不一定削減借款人履行其合約現金流責任的能力。當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)，則本集團會視該債務工具信貸風險偏低。

本集團定期監察用以識別信貸風險曾否顯著增加的標準的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為當內部生成或從外部來源所得資料顯示，債務人不大可能向其債權人(包括本集團)支付全數款項(並無計及本集團所持的任何抵押品)時，則出現違約事件。

無論上述如何，倘財務資產逾期超過90日，本集團將視作已發生違約，除非本集團擁有合理及有理據支持的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用，則另當別論。

#### 4. 主要會計政策—續

##### 金融工具—續

##### 金融資產—續

##### 金融資產及香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值—續

##### (iii) 已信貸減值金融資產

當一項或多項對金融資產預計未來現金流造成負面影響的違約事件發生時，即代表金融資產已出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括涉及以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行方或借款人遇到嚴重財政困難；
- (b) 違反合約，如拖欠或逾期的情況；
- (c) 向借款人作出貸款之貸款人出於與借款人財政困難有關的經濟或合約考慮，給予借款人在其他情況下不會作出的讓步；或
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

##### (iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財政困難，且並無實際收回款項的可能時（例如對手方被清盤或進入破產程序，或就應收租金而言，當金額已逾期超過兩年（以較早發生者為準）），本集團會撤銷金融資產。經計及在適當情況下的法律意見後，已撤銷的金融資產可能仍可於本集團收回程序下被強制執行。撤銷構成撤除確認事件。其後收回的任何款項於損益內確認。

#### 4. 主要會計政策一續

##### 金融工具一續

##### 金融資產一續

##### 金融資產及香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值一續

##### (v) 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約虧損率(即違約造成虧損的幅度)及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率乃根據經前瞻性資料調整的歷史數據進行評估。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權數額，其乃根據加權的相應違約風險而釐定。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團將收取的所有現金流量之間的差額估計，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。就應收租金而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流與根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(於二零一九年一月一日前)計量應收租賃所用的現金流貫徹一致。

本集團透過調整賬面值而於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟應收租金的相應調整是透過虧損撥備賬目確認。

##### 撤除確認金融資產

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會撤除確認金融資產。

於悉數撤除確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及已於其他全面收益及累計權益內確認之累積盈虧總和間之差額於損益中確認。

於撤除確認本集團在應用香港財務報告準則第9號後於首次確認時已選擇按公平值計入其他全面收益計量之股本工具投資時，先前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，而會轉撥至保留溢利。

#### 4. 主要會計政策—續

##### 金融工具—續

##### 金融負債及權益

##### 分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之實際內容及金融負債與股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

##### 股本工具

股本工具為證明實體資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本公司所發行之股本工具乃按所得款項減直接發行成本確認。

##### 按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(包括其他應付賬項及銀行貸款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 撇除確認金融負債

本集團之義務已予解除、取消或已終止後，本集團方會撇除金融負債。已撇除確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益中確認。

#### 5. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源

本公司董事於應用附註4所載本集團的會計政策時，須就不能明顯從其他來源得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設根據以往經驗及視為有關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

有關估計及相關假設將持續審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，修訂將僅於該期間確認，倘修訂同時影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

**5. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源—續**

**應用會計政策的關鍵判斷**

除涉及估計(見下文)者外，以下關鍵判斷為本公司董事在應用本集團會計政策過程中所作出並且對綜合財務報表內確認的金額構成最重要影響。

*投資物業的遞延稅項*

就計量利用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項而言，本公司董事已檢討本集團的投資物業組合並斷定本集團之投資物業並非以旨在隨著時間流逝消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，在計量本集團之投資物業的遞延稅項時，本公司董事認為，以公平值模式計量的投資物業之賬面值可因出售而收回的假設成立。本集團並未就香港投資物業的公平值變動確認任何遞延稅項，原因是本集團毋須於出售投資物業時就其公平值變動繳納任何所得稅。就位於中華人民共和國(「中國」)之投資物業而言，遞延稅項負債根據投資物業之公平值增加確認，因為本集團須於出售相關投資物業後繳納土地增值稅(「土地增值稅」)及資本增值稅。

**估計不確定性之主要來源**

以下為有關未來之主要假設以及於報告期末估計不確定性之其他主要來源，該等假設及估計均存有重大風險可能導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整。

*投資物業之公平值計量及估值過程*

如附註14披露，投資物業於各報告期末於綜合財務狀況表乃按其公平值列賬。公平值乃根據獨立專業估值師運用涉及若干市況假設之物業估值技巧對該等物業作出之估值而得出。

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源－續

### 估計不確定性之主要來源－續

#### 投資物業之公平值計量及估值過程－續

在估計本集團投資物業之公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。在並無第一級輸入數據的情況，本集團委聘第三方合資格估值師對本集團之投資物業進行估值。於各報告期末，本集團管理層與合資格外聘估值師緊密合作，以確立及釐定第二級和第三級公平值計量適用的估值技術及輸入數據。若能夠從活躍市場的可觀察報價中推行出輸入數據，本集團管理層首先考慮及採納第二級輸入數據。若第二級輸入數據從缺，本集團採納包括第三級輸入數據之估計技術。當投資物業的公平值發生重大變化時，向本公司董事局匯報有關波動的成因。假設之變動會導致本集團投資物業之公平值改變及對於損益中所報之收益或虧損作相應調整。

有關釐定本集團投資物業之公平值所用估值技術及輸入數據的資料於附註14披露。

#### 金融工具的公平值計量

於二零一九年十二月三十一日，本集團於無報價股本工具投資金額為38,755,000港元(二零一八年：45,147,000港元)，乃按公平值計量，而公平值乃根據使用估值技術的無法觀察輸入數據釐定。

在確定相關估值技術及其相關輸入數據時需要作出判斷和估計。與此等因素有關的假設變化可能會影響此等工具所報告的公平值。有關進一步披露，請參閱附註16。

## 6. 分部資料

本集團的經營業務主要為地產投資的單一經營分部。該經營分部乃基於遵循香港財務報告準則的會計政策而編製之內部管理報告予以識別，並由本公司執行董事(「執行董事」，為主要營運決策者)定期審閱。執行董事定期按如下產生租金收入呈列之投資物業所在區域及產生租金收入之相關物業類別審閱收益分析。除收入分析外，概無經營業績及其他單獨財務資料可作各地區表現評估。執行董事審閱本集團的整體業績以就資源配置作出決策。

收入即收取經營租賃之租金收入。

6. 分部資料—續

本集團按投資物業之地理區域及產生租金收入之相關物業類別之收入分析如下：

	來自外部客戶之收入	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>香港</b>		
港島：		
商業	19,673	18,776
住宅	—	384
九龍：		
商業	6,952	6,594
住宅	3,341	3,244
工業	2,700	2,796
<b>中國</b>		
深圳：		
商業	543	541
	<hr/>	<hr/>
	33,209	32,335

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無來自個別客戶之租金收入佔本集團總收入超過10%。

本集團非流動資產資料按資產所在地呈列如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	1,059,107	1,167,710
中國	8,550	8,586
	<hr/>	<hr/>
	1,067,657	1,176,296



截至二零一九年十二月三十一日止年度

綜合財務報表附註

7. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息收入	68	203
按公平值計入損益之股本工具投資之股息收入	8	18
出售按公平值計入損益之股本工具投資之收益	10	-
其他	260	229
	<hr/>	<hr/>
	346	450

8. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款之利息	2,641	1,669

9. 除稅前(虧損)溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：		
董事薪酬(附註10)	3,943	4,099
其他員工成本	1,614	1,693
其他員工退休福利計劃供款	48	50
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	5,605	5,842
核數師酬金	820	700
物業、廠房及設備之折舊	501	534
匯兌虧損淨額(計入其他收益或虧損)	20	37
按公平值計入損益之股本工具投資之公平值變動 (計入其他收益或虧損)	-	75
及經計入下列各項：		
撥回呆賬撥備(計入其他收益或虧損)	-	245

10. 董事及僱員薪酬

本集團向本公司董事支付酬金詳情如下：

	董事袍金 千港元	基本薪金 及津貼 千港元	與表現 相關之 獎勵花紅 千港元 (附註a)	退休福利 計劃供款 千港元	以股份 付款 千港元 (附註d)	董事酬金 總額 千港元
<b>截至二零一九年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
<i>執行董事</i>						
周彩花女士(附註b)	-	139	1,000	9	-	1,148
黃少華女士(附註b)	-	139	1,000	-	-	1,139
王敏莉女士	-	139	1,000	9	-	1,148
周煥燕女士(附註c)	-	139	-	9	-	148
<i>獨立非執行董事</i>						
藍章華先生	120	-	-	-	-	120
謝國生博士	120	-	-	-	-	120
崔志仁先生	120	-	-	-	-	120
	360	556	3,000	27	-	3,943
<b>截至二零一八年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
<i>執行董事</i>						
周彩花女士(附註b)	-	139	1,000	9	-	1,148
黃少華女士(附註b)	-	139	1,000	-	-	1,139
王敏莉女士	-	139	1,000	9	-	1,148
雷兆峰先生(附註c)	-	250	-	12	-	262
周煥燕女士(附註c)	-	40	-	2	-	42
<i>獨立非執行董事</i>						
藍章華先生	120	-	-	-	-	120
謝國生博士	120	-	-	-	-	120
崔志仁先生	120	-	-	-	-	120
	360	707	3,000	32	-	4,099

**10. 董事及僱員薪酬一續**

附註：

- a. 與表現相關之獎勵花紅乃參考兩個年度之經營業績及個人表現後釐定。
- b. 周彩花女士及黃少華女士亦分別擔任本公司主席及行政總裁(「行政總裁」)，上表所披露彼等之薪酬乃包括彼等分別擔任本公司主席及行政總裁所提供之服務。
- c. 周煥燕女士於二零一八年九月十九日獲委任為本公司執行董事而雷兆峰先生於二零一八年九月十九日辭任本公司執行董事。
- d. 向本公司董事作出之以股份付款詳情載於附註24。

上述執行董事之酬金乃關於彼等就管理本公司及本集團事務所提供之服務。

上述獨立非執行董事之酬金乃關於彼等出任本公司或其附屬公司之董事所提供之服務。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，五位最高薪人士包括三位(二零一八年：三位)董事。截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下兩位(二零一八年：兩位)最高薪人士之酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
基本薪金及津貼	1,092	1,060
與表現相關之花紅	213	212
退休福利計劃供款	34	34
	1,339	1,306

該兩名(二零一八年：兩名)僱員(彼等為本集團的高層管理人員)酬金乃於零至1,000,000港元範圍內。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無支付酬金予五位最高薪人士及董事，作為彼等加入本集團或於加入本集團後之獎勵，或作為離職之補償。於兩個年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

11. 稅項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
開支包括：		
香港利得稅：		
本年度	3,121	3,233
過往年度撥備過多	(158)	(42)
	2,963	3,191
中國企業所得稅	49	51
	3,012	3,242
遞延稅項支出(附註22)	216	189
	3,228	3,431

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「該條例草案」)，引入兩級制利得稅稅率。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署生效，並於翌日刊憲。根據兩級制利得稅稅率，合資格集團實體首2,000,000港元之溢利將按8.25%之稅率徵收稅項，溢利中超過2,000,000港元之部分將按16.5%之稅率徵收稅項。不符合兩級制利得稅稅率資格的集團實體之溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵收稅項。

因此，香港利得稅之計算為首2,000,000港元之估計應課稅溢利按8.25%之稅率計算，而超過2,000,000港元之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法第3條及中華人民共和國企業所得稅法實施條例第91條，非居民企業於中國並未設立機構場所者，應就其來源於中國之收入繳納企業所得稅(即收入總金額的10%)。本集團一家實體所得租金收入乃來源於位於中國之物業，因此須按於中國所收之租金收入總額的10%計算中國企業所得稅。

11. 稅項一續

根據綜合損益及其他全面收益表，本年度稅項支出與除稅前(虧損)溢利之對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(86,853)	22,878
按適用稅率16.5%計算之稅項(抵免)支出	(14,331)	3,775
就稅務而言無須課稅收入之稅務影響	(205)	(796)
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	18,257	774
過往年度撥備過多	(158)	(42)
在中國的業務不同適用稅率之影響	(40)	(38)
土地增值稅及資本利得稅	(113)	29
按寬減稅率計算之所得稅	(185)	(185)
並無確認之稅項虧損之稅務影響	13	88
適用稅率下降令期初遞延稅項負債減少	-	(223)
其他	(10)	49
年度稅項	3,228	3,431

土地增值稅之遞延稅項乃根據中華人民共和國土地增值稅暫行條例及其實施條例作出撥備，當中規定土地增值稅須按其增值部份繳納，即銷售房地產所得款項扣除相關直接成本後餘額部份按30%至60%之遞增稅率課稅。

本集團於中國持有之物業的資本收益所產生之企業所得稅的遞延稅項，乃按出售該物業所得之估計收益淨額之10%(即出售該物業之估計銷售所得款項減相關成本(包括營業稅及土地增值稅))作出撥備。

**12. 股息**

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
--	--------------	--------------

本集團普通股股東本年度獲派並確認為分派之股息：

已付末期股息－已付二零一八年每股0.02港元 (二零一八年：就二零一七年每股0.02港元)	7,724	7,724
--	-------	-------

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，已建議及派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.02港元，總額為7,724,000港元。本公司董事於報告期末後並無建議派發股息。

**13. 每股(虧損)盈利**

本公司股權擁有人應佔之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃以下列數據為基準計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
--	--------------	--------------

(虧損)盈利		
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之本公司股權擁有人應佔 本年度(虧損)溢利	(90,081)	19,447

股份數目		
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	386,175,758	386,175,758

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，計算每股攤薄(虧損)盈利並不假設本公司購股權獲行使，因為該等購股權的行使價高於股份的平均市價。

14. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>公平值</b>		
於年初	1,116,866	1,077,399
添置	5,466	35,867
轉撥至物業、廠房及設備(附註)	-	1,450
公平值變動淨額	(107,212)	2,150
於年末	1,015,120	1,116,866

上列投資物業的賬面值位於：

香港土地	1,006,570	1,108,280
中國土地	8,550	8,586
	1,015,120	1,116,866

計入損益之重估投資物業之未實現(虧損)收益 (計入投資物業公平值之淨變動)	(107,212)	2,150
--	-----------	-------

附註：於上年度，該金額包括物業、廠房及設備轉撥至投資物業產生之重估盈餘462,000港元(已計入物業重估儲備)。

所有根據經營租賃協議持有以賺取租金或作資本增值用途之本集團物業權益乃使用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

本集團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投資物業之公平值乃按與本集團並無關連之獨立專業物業估值師永利行評值顧問有限公司(「永利行」，地址為香港九龍尖沙咀星光行1010室)於上述日期進行之估值而得出。

估值乃使用直接比較法經參考可得之可比較市場交易而作出。直接比較法是建基於類似物業之市場可觀察交易，並為反映標的物業之狀況及位置而作出調整。於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為目前用途。

14. 投資物業—續

下表提供此等投資物業公平值釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)之資料,以及根據公平值計量之輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級(第一至三級)之資料。兩個年度所用之估值技術並無變化。

	投資物業之賬面值		公平值等級	估值技術及無法觀察之重要輸入數據	無法觀察之輸入數據與公平值之間的關係
	二零一九年 十二月 三十一日 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 千港元			
位於九龍之 工業物業	86,090	90,390	第三級	直接比較法 —根據每平方呎的價格,使用相若物業之可觀察及可比較市場價格(介乎每平方呎5,060港元至8,657港元(二零一八年:6,064港元至9,901港元)),並且就有關物業之地點及其他個別因素,如樓層、樓齡、大小及狀況作出調整。	價格越高,公平值越高。
位於香港島 之住宅 物業	—*	13,350	第三級	直接比較法 —根據每平方呎的價格,使用相若物業之可觀察及可比較市場價格(介乎每平方呎10,208港元至11,574港元),並且就有關物業之地點及其他個別因素,如樓層、樓齡、景觀、大小及狀況作出調整。	價格越高,公平值越高。



14. 投資物業—續

	投資物業之賬面值		公平值等級	估值技術及無法觀察之 重要輸入數據	無法觀察之輸 入數據與公平 值之間的關係
	二零一九年 十二月 三十一日 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 千港元			
位於九龍之 住宅物業	74,750	71,380	第三級	直接比較法 —根據每平方呎的價格， 使用相若物業之可觀察及 可比較市場價格（介乎每 平方呎5,837港元至8,302 港元（二零一八年：6,245 港元至7,069港元）），並 且就有關物業之地點及其 其他個別因素，如樓層、樓 齡、景觀、大小及狀況作 出調整。	價格越高，公 平值越高。
位於香港島 之商業 零售物業	627,400*	695,000	第三級	直接比較法 —根據每平方呎的價格， 使用相若物業之可觀察及 可比較市場價格（介乎每平 方呎8,559港元至101,429 港元（二零一八年：37,349 港元至109,589港元））， 並且就有關物業之地點及 其他個別因素，如臨街店 舖、大小、格局及狀況作 出調整。	價格越高，公 平值越高。

14. 投資物業—續

	投資物業之賬面值		公平值等級	估值技術及無法觀察之 重要輸入數據	無法觀察之輸 入數據與公平 值之間的關係
	二零一九年 十二月 三十一日 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 千港元			
位於香港島 之商業 辦公室物業	41,430	43,760	第三級	直接比較法 —根據每平方呎的價格， 使用相若物業之可觀察及 可比較市場價格(介乎每平 方呎12,718港元至18,090 港元(二零一八年：13,067 港元至18,381港元))，並 且就有關物業之地點及其 他個別因素，如樓層、樓 齡、大小及狀況作出調整。	價格越高，公 平值越高。
位於九龍之 商業零售 物業	176,900	194,400	第三級	直接比較法 —根據每平方呎的價格， 使用相若物業之可觀察及 可比較市場價格(介乎每平 方呎25,882港元至81,395 港元(二零一八年：29,228 港元至118,957港元))， 並且就有關物業之地點及 其他個別因素，如臨街店 舖、大小、格局及狀況作 出調整。	價格越高，公 平值越高。

14. 投資物業—續

	投資物業之賬面值		公平值等級	估值技術及無法觀察之 重要輸入數據	無法觀察之輸 入數據與公平 值之間的關係
	二零一九年 十二月 三十一日 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 千港元			
位於中國之 商業物業	8,550	8,586	第三級	直接比較法 —根據每平方米的價格， 使用相若物業之可觀察及 可比較市場價格（每平方 米27,065港元至31,973港 元（二零一八年：28,161港 元至32,759港元）），並且 就有關物業之地點及其他 個別因素，如臨街店舖、 大小及狀況作出調整。	價格越高，公 平值越高。

\* 本集團在香港島的所有住宅物業在土地註冊處註冊後已轉移至香港島的商業零售物業。

本集團全部投資物業均假定可由銷售中撤回，且有關投資物業公平值變動之遞延稅項負債已按計入此假定而作出估計。由於本集團出售此等投資物業不需繳付任何所得稅，故於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並未就其位於香港之投資物業之公平值變動確認遞延稅項負債。本集團已就位於中國之投資物業之公平值變動確認遞延稅項負債，因出售位於中國之物業須繳付土地增值稅及資本利得稅。

於本年度並無轉入或轉出第三級。

15. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零一八年一月一日	18,167	334	18,501
轉撥至投資物業	(1,128)	-	(1,128)
<hr/>			
於二零一八年十二月三十一日及 於二零一九年十二月三十一日	17,039	334	17,373
<hr/>			
<b>折舊</b>			
於二零一八年一月一日	2,395	301	2,696
年度撥備	501	33	534
轉撥至投資物業	(140)	-	(140)
<hr/>			
於二零一八年十二月三十一日	2,756	334	3,090
年度撥備	501	-	501
<hr/>			
於二零一九年十二月三十一日	3,257	334	3,591
<hr/>			
<b>賬面值</b>			
於二零一九年十二月三十一日	13,782	-	13,782
<hr/>			
於二零一八年十二月三十一日	14,283	-	14,283
<hr/>			

上述物業、廠房及設備項目乃以直線法按以下年率計提折舊：

租賃土地及樓宇	按租期或50年(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%

上述租賃土地及樓宇由一項位於香港的物業組成。

**16. 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資**

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非上市合夥投資：		
股本工具	38,755	45,147

非上市股本投資代表本集團於開曼群島成立的私人有限合夥實體的股權。本公司董事已選擇將該項股本工具投資指定為按公平值計入其他全面收益，因為彼等相信，於損益確認投資的短期波動與本集團持有該投資的策略不一致—本集團乃持有該項投資作為長期投資以及將從長遠而言實現其表現之潛力。

本集團股本工具投資於二零一九年十二月三十一日的公平值乃根據中衍評估有限公司（一間與本集團並無關連的獨立專業物業估值師行，地址為香港德輔道西418號太平洋廣場11樓1102室）於有關日期進行的估值而得出。

下表提供股本工具公平值釐定方法（特別是所用估值技術及輸入數據）之資料，以及根據公平值計量之輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級（第一至三級）之資料。本年度所用之估值技術並無變化。

	股本工具 之賬面值		公平值等級	公平值計量基準/ 估值技術及重要輸入數據
	二零一九年 十二月 三十一日 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 千港元		
指定為按公平值計入 其他全面收益之 股本工具投資 — 非上市合夥投資	38,755	45,147	第三級	資產淨值法：中衍評估有限公司的估值是通過評估非上市合夥投資的資產淨值得出，該資產淨值被視為該項投資之相關資產淨值的轉售價格，而主要的不可觀察輸入數據為(i)基於竣工基準的總發展價值，主要考慮可比較個案與該等物業之間的時間、地點、樓齡及大小，每平方呎介乎11,013港元至15,175港元（二零一八年：13,636港元至15,308港元）；及(ii)對物業個別樓層作出不同樓層的調整為50%。董事已釐定報告的資產淨值代表投資的公平值。

17. 租金及其他應收賬項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收租金	419	162
其他應收賬項、按金及預付款項	746	644
	<u>1,165</u>	<u>806</u>

於報告期末，本集團以每月首個曆日所發出之要求租金通知之應收租金之賬齡分析如下：

賬齡	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0 – 90日	<u>419</u>	<u>162</u>

本集團不會就租賃物業向承租人授出信貸期。於接納任何新租戶前，本集團將內部評估潛在承租人之信貸質素。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的應收租金中包括總賬面值為419,000港元（二零一八年：162,000港元）的應收款項，有關款項在報告期末已逾期而本集團並未就此計提減值虧損撥備。已逾期但無減值的應收租金為已收取租賃按金或並無過往逾期付款記錄的應收款項。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

**17. 租金及其他應收賬項—續**

呆賬撥備變動

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	—	487
撥回先前確認之減值虧損	—	(245)
撇銷	—	(242)
於十二月三十一日	—	—

截至二零一九年十二月三十一日止年度有關租金及其他應收賬項之減值評估之詳載於附註30。

**18. 按公平值計入損益之股本工具投資**

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於香港上市之股本證券，按市值	—	325

**19. 短期銀行存款／定期銀行存款／銀行結存及現金**

於二零一八年十二月三十一日，定期銀行存款按每年2.95厘之固定利率計息，原定到期日為三個月以下，乃為應付短期現金承擔而持有而面對的價值變動風險不高。

於二零一八年十二月三十一日，短期銀行存款按每年3.70厘之固定利率計息，原定到期日為三個月以上。

於二零一九年十二月三十一日，銀行結存按每年介乎0.00厘至0.001厘（二零一八年：0.00厘至0.001厘）之固定利率計息。

**20. 其他應付賬項及已收租金按金**

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應計支出	5,298	5,171
已收租金按金	8,799	9,066
其他應付賬項	33	124
	14,130	14,361

21. 銀行貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
須償還之銀行貸款如下*：		
一年內	19,777	15,753
超過一年但不超過兩年之期內	29,733	8,979
超過兩年但不超過五年之期內	20,621	50,359
	70,131	75,091
無須於報告期末起計一年內償還， 惟具有隨時要求可償還條款之銀行貸款賬面值 (列為流動負債)	-	799
	70,131	75,890
減：須於一年內償還之金額(列為流動負債)	(19,777)	(16,552)
列為非流動負債之金額	50,354	59,338

\* 到期款項乃按貸款協議所載還款日時程為基準。

於二零一九年十二月三十一日，除總額約3,892,000港元(二零一八年：10,422,000港元)之銀行貸款按香港銀行同業拆息率(「香港銀行同業拆息率」)加0.70厘至1.00厘(二零一八年：0.70厘至1.00厘)及該銀行之港元最優惠利率(「最優惠利率」)或最佳借貸利率(「最佳借貸利率」)減2.75厘(二零一八年：2.75厘)(以較低者為準)計息外，銀行貸款乃按香港銀行同業拆息率加0.70厘至1.95厘(二零一八年：0.70厘至1.95厘)及最優惠利率或最佳借貸利率減2.75厘(二零一八年：2.75厘)或銀行之資金成本(以較高者為準)計息。銀行貸款之實際利率介乎年利率2.25厘至4.62厘(二零一八年：2.50厘至4.19厘)。

於二零一九年十二月三十一日，57,743,000港元(二零一八年：72,906,000港元)之銀行貸款乃以本集團賬面值為428,700,000港元(二零一八年：472,020,000港元)之投資物業的按揭作抵押。

於二零一九年十二月三十一日，50,000,000港元(二零一八年：50,000,000港元)之銀行融資(未動用金額為40,000,000港元(二零一八年：50,000,000港元))乃以本集團賬面值為56,400,000港元(二零一八年：60,240,000港元)之投資物業的法定押記作抵押。

於二零一九年十二月三十一日，2,388,000港元(二零一八年：2,984,000港元)之銀行貸款乃以本集團賬面值為13,782,000港元(二零一八年：14,283,000港元)之租賃土地及樓宇的按揭作抵押。



**22. 遞延稅項負債(資產)**

以下為本年度已確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	加速稅項折舊 千港元	土地增值稅及 資本利得稅 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	3,345	3,050	(11)	6,384
於損益中扣除(附註11)	160	28	1	189
於二零一八年十二月三十一日	3,505	3,078	(10)	6,573
於損益中扣除(計入)(附註11)	358	(113)	(29)	216
於二零一九年十二月三十一日	3,863	2,965	(39)	6,789

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已互相抵銷。

於二零一九年十二月三十一日，可供抵銷未來溢利之本集團未動用稅項虧損為492,000港元(二零一八年：554,000港元)。於報告期末已就90,000港元(二零一八年：60,000港元)之該等虧損確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利流，因此並無就其餘402,000港元(二零一八年：494,000港元)確認遞延稅項資產。所有此等稅項虧損可以無限期結轉。

23. 股本

	股份數目	金額 港元	於綜合財務報表 中顯示 千港元
每股面值0.01港元之普通股			
法定：			
於二零一八年一月一日、二零一八年及 二零一九年十二月三十一日	1,000,000,000	10,000,000	
已發行及繳足股本：			
於二零一八年一月一日、二零一八年及 二零一九年十二月三十一日	386,175,758	3,861,757	3,862

24. 以股份支付交易

本公司之購股權計劃（「該計劃」）乃根據股東於二零一五年三月三十一日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案所採納，由二零一五年三月三十一日起為期十年，以就選定合資格參與者為本集團作出貢獻而向彼等提供激勵或獎勵。

根據該計劃，本公司可向本公司及其附屬公司之選定僱員及董事授出購股權（「購股權」）以認購本公司之股份。此外，本公司可不時按董事局之酌情決定而向本公司及其附屬公司之合資格顧問、諮詢人、業務伙伴及服務供應商授出購股權。

根據該計劃可授出之購股權涉及之股份總數不得超過任何時間之本公司已發行股份之10%，惟獲得本公司股東事先批准者除外。

於任何12個月期間已授予及可授予任何人士的購股權所涉及之已發行及將發行股份數目不得超過任何時間之本公司已發行股份之1%，惟獲得本公司股東事先批准者除外。

凡根據該計劃向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自之任何聯繫人士授出任何本公司購股權，均須獲獨立非執行董事（不包括身為所涉及購股權之擬定承授人的獨立非執行董事）事先批准。倘若向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權，將導致該人士因行使已獲授及將獲授之所有購股權（包括已行使、已註銷或尚未行使的購股權）而已發行及將予發行之股份超過本公司股本的0.1%或總值超過5,000,000港元時，則亦須獲得本公司股東批准。

24. 以股份支付交易—續

授出購股權的要約可於要約日期起計5個營業日內由承授人以支付名義代價1港元後予以接納。所授出購股權的行使期由董事局釐定，有關期間可由接納授出購股權的要約日期開始，惟在任何情況不得遲於授出購股權日期起計10年，並可根據該計劃的條文提早終止。購股權的行使價由董事釐定，惟無論如何不會低於下列各項中較高者：(i)股份於購股權授出日期(該日必須為營業日)在聯交所之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所之平均收市價；及(iii)股份之面值。

該計劃項下的尚未行使購股權於截至二零一九年十二月三十一日止年度之變動概要如下：

參與者 類別	授予日期	行使期	每股 行使價 港元	購股權數目		
				於二零一八年 一月一日 尚未行使	於二零一八年 十二月三十一日 失效	於二零一八年 十二月三十一日 及二零一九年 十二月三十一日 尚未行使
董事	二零一六年 十二月十六日	二零一六年 十二月十六日至 二零二六年 十二月十五日	1.254	11,971,446	(3,861,757)	8,109,689

截至報告期末，共有8,109,689份購股權可予行使(二零一八年：8,109,689份)。

此等購股權於授出日期的公平值是使用二項式期權定價模型(「二項式」)計算。代入該模型的數據如下：

授出日期	二零一六年十二月十六日
模型	二項式
購股權數目	11,971,446
預期／合約年期	十年
每股行使價	1.254港元
行使倍數	2.8
預期波幅	48.9%
無風險利率	1.813%
預期股息率	不適用

**24. 以股份支付交易－續**

由於二項式模型要求高度主觀假設的輸入數據(包括股價波幅)，主觀輸入數據假設的變化可能會對公平值估計產生重大影響。

購股權估值中使用的預期波幅乃使用自本公司股份於二零一三年三月在聯交所上市以來本公司股價的過往波幅釐定。二項式模型中所使用之合約年期為購股權自授出日期起至本公司規定的到期日止之整個年期。就估計董事的提前行使行為而言，管理層根據對本公司董事行使行為的研究而假設於二零一六年授出之購股權的行使倍數為2.8倍。

**25. 主要非現金交易**

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，一項投資物業的收購已於該年內以動用收購一項投資物業之已付訂金2,555,000港元之方式結清(二零一九年：無)。

**26. 經營租賃承擔**

**本集團作為出租人**

租賃之應收最低租賃付款如下：

	二零一九年 千港元
一年內	24,821
第二年	11,852
第三年	3,713
	40,386

本集團已訂約之租賃之最低租賃付款如下：

	二零一八年 千港元
一年內	27,927
第二年至第五年(包括首尾兩年)	16,613
	44,540

所持有物業已承諾之租期介乎一年至五年。

**27. 資本承擔**

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有關以下項目之已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支		
— 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資	40,000	40,000

**28. 退休福利計劃**

本集團為香港所有合資格僱員設有強積金計劃。強積金計劃之資產與本集團資金分開持有，並由受託人控制。根據強積金計劃規定，僱主及僱員均須按規則所指定之比率向強積金計劃供款。本集團於強積金計劃之唯一責任乃按有關計劃規定作出供款。該計劃所產生之退休福利計劃供款於綜合損益及其他全面收益表內支銷，即本集團按強積金計劃規則所指定之比率應向強積金計劃繳付之供款。

於損益確認的總開支75,000港元(二零一八年：82,000港元)代表本集團按強積金計劃規則所規定的比率應付予強積金計劃的供款。

**29. 資本風險管理**

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將能夠繼續按持續經營基準營運，同時，透過將債務及權益結餘最優化，將給予股東之回報最大化。本集團之整體策略與去年相比維持不變。

本集團之資本架構包括附註21所披露之銀行貸款及本公司股權持有人應佔權益(包括已發行股本、股份溢價、購股權儲備、特別儲備、股本儲備、投資重估儲備、物業重估儲備，以及保留溢利)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為此項檢討之一環，董事考慮資本成本及與各類資本相關的風險，並將透過支付股息、新股份發行及回購本公司股份，以及發行新債或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

**30. 金融工具**

**金融工具類別**

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本	9,046	7,188
按公平值計入損益之股本工具投資	-	325
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資	38,755	45,147
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	70,164	75,935

**財務風險管理目標及政策**

本集團之主要金融工具包括租金及其他應收賬項、按公平值計入損益之股本工具投資、指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資、定期銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、其他應付賬項，以及銀行貸款。該等金融工具之詳情於各自附註內披露。與該等金融工具有關之風險及如何減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實施適當措施。

### 30. 金融工具—續

#### 財務風險管理目標及政策—續

##### 貨幣風險

本公司及其附屬公司之功能貨幣為港元，其大部份交易是以港元計值。本集團有租金收入是以人民幣（「人民幣」）計值。本集團管理層認為人民幣租金收入之金額並不重大。然而，本集團於報告期末有以外幣計值之短期銀行存款、定期銀行存款及若干銀行結存，詳情於附註19披露。本集團主要面對人民幣方面之貨幣風險。

以下敏感度分析乃基於人民幣兌港元之8%（二零一八年：8%）之潛在升值或貶值釐定。本集團目前並無任何外匯對沖政策，並將於需要時考慮對沖其外匯風險。敏感度分析僅包括仍然有效之外幣計值貨幣項目，並就著外幣匯率之8%（二零一八年：8%）變動對其於報告期末之換算作出調整。所用之敏感度比率是向主要管理人員內部報告外匯風險時採用，代表管理層對外幣匯率合理可能變動之評估。

倘若人民幣兌港元升值8%（二零一八年：8%）而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少26,000港元（二零一八年：年度除稅後溢利將增加74,000港元）。倘若人民幣兌港元貶值8%（二零一八年：8%），則會對年度除稅後虧損／溢利造成等額而相反之影響。

本公司董事認為，該敏感度分析並不能代表固有的貨幣風險，因為於報告期末的風險並不反映年內風險。

##### 利率風險

本集團主要面對與浮動利率銀行結存及銀行貸款有關（有關該等貸款之詳情，見附註21）的現金流利率風險。

本集團旨在以浮動利率維持銀行貸款。本集團通過評估利率水平及前景所產生的任何利率變動所產生的潛在影響管理其利率風險。管理層將審核浮動利率銀行貸款比例，並確保其處於合理範圍內。

本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團港元銀行貸款所產生之香港銀行同業拆息率之波動。

### 30. 金融工具—續

#### 財務風險管理目標及政策—續

##### 利率風險—續

於報告期末，本集團同樣面對與固定利率短期銀行存款及定期銀行存款有關之公平值利率風險。本公司董事認為，本集團所面對之此等存款利率風險並非重大，因為此等存款於三個月或更短時間內到期。

並非按公平值計入損益之方式計量之金融負債的利息開支：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按攤銷成本計量之金融負債	2,641	1,669

##### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於面對浮動利率銀行結存及銀行貸款的利率風險釐定，並假設於報告期末銀行結存及銀行貸款於整個年度均未償還而編製。當向主要管理人員內部報告利率風險時，基點增加或減少予以採用，代表管理層對利率合理可能變動之評估。

就浮動利率銀行結存而言，倘若利率上升50個基點（二零一八年：50個基點）而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少42,000港元（二零一八年：除稅後溢利將增加31,000港元）。本公司董事認為，由於以上銀行結存已接近零利息，故本集團於各報告期末之浮動利率銀行結存並無面對利率下行變動風險。

就浮動利率銀行貸款而言，倘若利率上升／下降50個基點（二零一八年：50個基點）而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將增加／減少351,000港元（二零一八年：除稅後溢利將減少／增加379,000港元）。

本公司董事認為，該敏感度分析並不能代表固有的利率風險，因為於報告期末的風險並不反映年內風險。



### 30. 金融工具—續

#### 財務風險管理目標及政策—續

##### 其他價格風險

由於本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度投資於一間經營物業開發行業之接受投資公司的若干無報價股本工具(該項投資乃作長期策略目的並已指定為按公平值計入其他全面收益)，本集團因指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資而面對股本價格風險。本集團將於需要時考慮對沖相關風險。倘若股本工具之價格上升／下跌10%，本集團之投資重估儲備將增加／減少3,876,000港元(二零一八年：4,515,000港元)。

此外，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度亦因按公平值計入損益之股本工具投資而面對股本價格風險。本集團之股本價格風險主要集中於經營銀行業界別並於聯交所報價之股本工具。本公司董事局監察價格風險，並會於需要時考慮對沖相關風險。倘若按公平值計入損益之股本工具投資之市場價格上升／下跌10%，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少27,000港元。本集團於二零一九年十二月三十一日並無持有任何按公平值計入損益之股本工具投資。

##### 信貸風險及減值評估

於二零一九年十二月三十一日，金融資產之賬面值最為代表本集團所面對之最高信貸風險(因對方違反履行責任，其將導致本集團財務虧損)。

##### 應收租金

本集團之信貸風險主要源自其應收租金。為將信貸風險降至最低，於接納任何新承租人之前，本集團管理層將對潛在承租人之信貸質素進行內部評估，且不會向承租人授出信貸期。此外，本集團於報告期末檢討各個別債務之可收回款額，以確保就無法收回之款額作出適當減值虧損撥備。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險獲大幅削減。

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團已就各項應收租金個別地評估預期信貸虧損。由於根據過往信貸虧損經驗及已向有關租戶收取之租賃按金令該等應收賬項之違約或然率較低，違約虧損及違約風險大幅降低，因此並無就餘下應收租金計提減值虧損撥備。本公司董事亦已考慮毋須花費不必要成本或努力即可獲得的合理且具理據之資料(包括歷史依據及前瞻性資料，例如但不限於後續結算)，得出信貸風險並無顯著增加之結論。

### 30. 金融工具—續

#### 財務風險管理目標及政策—續

##### 信貸風險及減值評估—續

##### 其他應收賬項

由於本公司董事在評估交易對手的財務背景及信譽後認為違約概率極低，故並無就其他應收賬項作出減值撥備。

##### 短期銀行存款／定期銀行存款／銀行結存

短期銀行存款、定期銀行存款及銀行結存之信貸風險有限，原因為對方大多數為獲國際信貸評級機構評定為具高信貸等級之銀行。本集團並無其他重大集中之信貸風險。

##### 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為適當之水平，以便為本集團之營運提供資金及減輕現金流量波動之影響。管理層監察銀行貸款的使用情況並確保遵守貸款契諾。

本集團以銀行貸款作為重要的流動資金來源。於二零一九年十二月三十一日，除40,000,000港元（二零一八年：50,000,000港元）之未動用銀行融資外，所有餘下銀行貸款融資均已動用。詳情載於附註21。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為27,788,000港元（二零一八年：23,462,000港元）。為減輕流動資金風險，如附註2所披露，本集團取得銀行融資50,000,000港元（二零一八年：50,000,000港元）而未動用結餘為40,000,000港元（二零一八年：50,000,000港元）。連同本集團營運產生的估計現金流量，本公司董事認為本集團有足夠的營運資金應付目前需求。本公司董事將繼續密切監察本集團的流動資金，以維持足以為本集團營運提供資金的現金及現金等值項目水平，並減輕現金流量波動的影響。

下表為本集團非衍生金融負債之餘下合約屆滿情況，乃根據本集團可被要求償還金融負債之最早日期之未貼現現金流量編製。尤其是，含有須按要求償還條款之銀行貸款乃計入最早時間段，而不論銀行選擇行使本身權利之機會率。其他非衍生金融負債之到期日分析乃根據協定之償還日期編製。

30. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

流動資金風險—續

下表已載列利息及本金之現金流量。倘利率為浮息，未貼現金額則衍生自報告期末之利率曲線。

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零一九年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
其他應付賬款	-	33	-	-	-	33	33
浮動利率銀行貸款 (附註)	4.25	2,049	12,574	7,321	52,946	74,890	70,131
		2,082	12,574	7,321	52,946	74,923	70,164
於二零一八年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
其他應付賬款	-	45	-	-	-	45	45
浮動利率銀行貸款 (附註)	3.73	1,462	2,676	13,997	64,698	82,833	75,890
		1,507	2,676	13,997	64,698	82,878	75,935

30. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

流動資金風險—續

附註：

根據香港詮釋第5號「財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」—倘定期貸款包含賦予貸款人無條件權利可隨時要求償還之條款，則借款人應將有關貸款分類為流動負債。附有按要求償還之銀行貸款乃包括於上述到期日分析之「按要求或少於一個月」時間範圍內，而本集團於報告期末確認之賬面值載於附註21。本公司董事相信，該等銀行貸款將按以下貸款協議所載協定還款日期於報告期末後償還：

	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值總額 千港元
於二零一九年十二月三十一日		
應償還之銀行貸款：		
一年內	21,944	19,777
多於一年但不多於五年	52,946	50,354
	<hr/>	<hr/>
	74,890	70,131
於二零一八年十二月三十一日		
應償還之銀行貸款：		
一年內	18,135	16,552
多於一年但不多於五年	64,698	59,338
	<hr/>	<hr/>
	82,833	75,890

倘浮動利率與於報告期末所釐定之估計利率有所差異，則上述包括之浮動利率銀行貸款之金額將有所轉變。

**30. 金融工具—續**

**公平值**

*(i) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值*

除附註16所披露之指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資外，本集團若干金融資產於各報告期末按公平值計量。下表列示如何釐定該等金融資產之公平值之資料(特別是所用之估值技術及輸入數據)。

金融資產	公平值		公平值等級	估值技術 及主要輸入數據
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元		
按公平值計入損益 之股本工具投資	-	325	第一級	活躍市場之買入報價

於本年度內第一級與其他層級之間並無轉移。

*(ii) 並非按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值*

其他金融資產及金融負債之公平值乃按照普遍接納之定價模式根據貼現現金流量分析而釐定。

本公司董事認為於綜合財務報表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與本身之公平值相若。

**31. 融資活動產生的負債對賬**

下表詳述本集團來自融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債乃為現金流量所致，或未來現金流量將本集團綜合財務報表中分類為融資活動所產生的現金流量。

	銀行貸款 千港元 (附註21)	應付股息 千港元 (附註12)	總計 千港元
於二零一八年一月一日	41,139	-	41,139
已宣派股息	-	7,724	7,724
應計利息	1,669	-	1,669
融資現金流入(流出)淨額	33,082	(7,724)	25,358
於二零一九年一月一日	75,890	-	75,890
已宣派股息	-	7,724	7,724
應計利息	2,641	-	2,641
融資現金流出淨額	(8,400)	(7,724)	(16,124)
於二零一九年十二月三十一日	70,131	-	70,131

**32. 關連人士交易**

董事及最高薪僱員為本集團之管理要員，彼等之薪酬乃於附註10披露。本公司董事在本年度的薪酬乃由薪酬委員會根據個人表現及市場趨勢而釐定。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團收購一項投資物業，而一名執行董事的一名女兒於該物業中擁有權益。收購該物業之總代價為約5,466,000港元，包括該物業之收購成本4,200,000港元及其他直接應佔成本約1,266,000港元。

33. 本公司之財務狀況表

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
投資附屬公司款項	703,798	703,798
流動資產		
預付款項	300	231
應收附屬公司款項	60,002	60,024
銀行結存	197	218
	60,499	60,473
流動負債		
其他應付賬項	25	26
應付附屬公司款項	45,099	36,497
	45,124	36,523
流動資產淨值	15,375	23,950
資產淨值	719,173	727,748
資本及儲備		
股本	3,862	3,862
儲備(附註34)	715,311	723,886
總權益	719,173	727,748

34. 本公司儲備

	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	705,280	7,766	19,659	732,705
年內虧損及全面開支總額	-	-	(1,095)	(1,095)
解除已失效之權益結算之以股份付款	-	(2,505)	2,505	-
已付股息	-	-	(7,724)	(7,724)
於二零一八年十二月三十一日	705,280	5,261	13,345	723,886
年內虧損及全面開支總額	-	-	(851)	(851)
已付股息	-	-	(7,724)	(7,724)
於二零一九年十二月三十一日	705,280	5,261	4,770	715,311



35. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於報告期末之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點 及日期	已發行及 繳足股本	本公司應佔 股本權益		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
Tierra Development Limited**	英屬處女群島 二零一二年 五月八日	2,000美元	100%	100%	投資控股
City Harvest Holdings Limited**	英屬處女群島 二零一八年 六月二十一日	1,000美元	100%	100%	投資控股
Extra Rich Development Limited*** 碧豪發展有限公司	香港 一九八九年 一月十七日	10,000港元	100%	100%	物業投資
Fast Silver Development Limited*** 銀迅發展有限公司	香港 二零一零年 七月二十二日	10,000港元	100%	100%	物業投資
Fortune Source Limited*** 貫源有限公司	香港 二零一三年 六月二十八日	10,000港元	100%	100%	物業投資
Good Ocean Development Limited*** 海佳發展有限公司	香港 二零一零年 十一月二十五日	10,000港元	100%	100%	物業投資
Habitat One Development Limited*** 景逸發展有限公司	香港 二零一二年 六月二十七日	10,000港元	100%	100%	物業投資
Good Harvest Capital Investment Limited*** 益豐創富有限公司	香港 二零一三年 九月九日	10,000港元	100%	100%	投資控股
Joy Smart Properties Limited*** 欣俊置業有限公司	香港 二零一四年 九月二十二日	1港元	100%	100%	物業投資
Joy Bright International Development Limited*** 喜輝國際發展有限公司	香港 二零一八年 三月八日	1港元	100%	100%	物業投資
Habitat Two Development Limited*** 景義發展有限公司	香港 二零一九年 八月十日	10,000港元	100%	不適用	物業投資

\* 由本公司直接持有。

\*\* 由Tierra Development Limited直接持有。

# 主要營運位於香港。

上表列出本公司董事認為主要影響本集團業績或資產或負債之本公司附屬公司。本公司董事認為，列出其他附屬公司之詳情將會令到篇幅過於冗長。

截至年結，該等附屬公司概無發行任何債務證券。

財務概要

截至十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
<b>業績</b>					
收入	29,704	32,585	31,516	32,335	33,209
除稅前溢利(虧損)	28,882	2,469	52,453	22,878	(86,853)
稅項	(2,891)	(3,527)	(2,901)	(3,431)	(3,228)
本年度溢利(虧損)	25,991	(1,058)	49,552	19,447	(90,081)

於十二月三十一日

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
<b>資產及負債</b>					
資產總額	1,120,521	1,105,757	1,136,867	1,184,297	1,077,295
負債總額	98,328	76,856	62,276	97,374	94,569
資產淨值	1,022,193	1,028,901	1,074,591	1,086,923	982,726

於二零一九年十二月三十一日

本集團所持有之投資物業概要

本集團於二零一九年十二月三十一日之投資物業詳情如下：

位置	用途	集團權益	租期
香港中環德輔道中141號、 干諾道中73號及機利文街61-65號 中保集團大廈地下第C2A、C2B及C2D號商舖	商業	100%	長期
香港灣仔蘭杜街2號麗都大廈地下第7號商舖	商業	100%	長期
香港中環威靈頓街61號地下及閣樓	商業	100%	長期
香港中環威靈頓街59號2樓	商業	100%	長期
香港駱克道296-298號華豐樓地下及一樓C座	商業及住宅	100%	長期
香港駱克道360號鴻福大廈地下B室(地下B舖位)	商業	100%	長期
香港皇后大道東88-90號錦德大廈1樓及地下A、B及C舖	商業	100%	長期
香港分域街2號、譚臣道1-3號、莊士敦道25-33號 長康大廈地下及閣樓E舖	商業	100%	長期
香港摩利臣山道38號文華商業大廈地下及閣樓	商業	100%	長期
香港駱克道68-70號偉信商業大廈地下及一樓	商業	100%	長期
九龍上海街656號	住宅及商業	100%	中期
九龍上海街658號4字樓及6字樓	住宅	100%	中期
九龍馬頭角道3號地下至三字樓	住宅及商業	100%	中期
九龍馬頭角道5號二字樓	住宅	100%	中期
九龍砵蘭街347號	住宅及商業	100%	長期
九龍成業街27號日昇中心2樓201室、207室及208室	工業	100%	中期
九龍敬業街55號皇廷廣場3樓P13及P14號停車位	停車位	100%	中期
九龍萬安街27號地下	商業	100%	中期
九龍樂群街20號地下	商業	100%	中期
中國深圳羅湖區嘉賓路2018號深華商業大廈14樓1409室	商業	100%	中期