

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 渝太地產集團有限公司\*

## Y. T. REALTY GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：75)

### 2019 年度業績公告

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至 2019 年 12 月 31 日止年度之綜合業績。審核委員會已經審閱本年度業績。

#### 綜合損益表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
收入	2,3		
租金收入		45,520	47,546
利息收入		7,510	3,071
收入總額		53,030	50,617
直接支出		(413)	(2,226)
		52,617	48,391
其他收入及盈利		3,021	1,464
其他支出及虧損		(5,120)	(5,673)
行政費用		(12,856)	(11,450)
財務成本	5	(101)	-
投資物業公平價值之變動		56,265	51,414
除稅前溢利	4	93,826	84,146
所得稅支出	6	(10,041)	(1,837)
本公司股權持有人應佔年度溢利		83,785	82,309
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	港幣 10.5 仙	港幣 10.3 仙

#### 每股數據：

- 每股擬派末期股息	港幣 1 仙	港幣 1 仙
- 每股資產淨值	港幣 2.18 元	港幣 2.04 元

## 綜合全面收益表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
本年度溢利	<u>83,785</u>	<u>82,309</u>
其他全面收益/(虧損)		
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>32,342</u>	<u>(67,268)</u>
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)淨額	<u>32,342</u>	<u>(67,268)</u>
於其後將不會重新分類至損益之其他全面收益：		
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資 公平價值之變動	<u>100</u>	<u>370</u>
本年度其他全面收益/(虧損)	<u>32,442</u>	<u>(66,898)</u>
本公司股權持有人應佔年度全面收益總額	<u><u>116,227</u></u>	<u><u>15,411</u></u>

## 綜合財務狀況表

2019年12月31日

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	2,838	912
投資物業	1,299,417	1,212,690
無形資產	8,560	13,680
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資	2,320	2,220
按攤銷成本計量之債務投資	13,744	12,400
按金	279	279
非流動資產總值	<u>1,327,158</u>	<u>1,242,181</u>
<b>流動資產</b>		
其他應收款項、按金及預付款項	1,481	3,242
現金及等同現金項目	451,571	415,523
流動資產總值	<u>453,052</u>	<u>418,765</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	20,747	16,540
應繳稅項	2,440	4,170
流動負債總值	<u>23,187</u>	<u>20,710</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>429,865</u>	<u>398,055</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>1,757,023</u>	<u>1,640,236</u>
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	10,892	4,068
其他應付款項	6,831	5,208
非流動負債總值	<u>17,723</u>	<u>9,276</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,739,300</u>	<u>1,630,960</u>
<b>股本權益</b>		
本公司股權持有人應佔股本權益		
已發行股本	79,956	79,956
儲備金	1,659,344	1,551,004
股本權益總值	<u>1,739,300</u>	<u>1,630,960</u>

附註：

## 1 編製基準及會計政策

本財務報告乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)(已包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及《香港公司條例》之披露規定而編製。除投資物業及指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資均以公平價值計量外，本財務報告乃根據歷史成本會計法編製。本財務報告以港元(「港元」)呈報，除另有指明外，所有金額均湊整至最接近千位數。

本集團在本年度之財務報告中首次採納下列全新及經修訂財務報告準則。

財務報告準則第 9 號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性
財務報告準則第 16 號	租賃
會計準則第 19 號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清
會計準則第 28 號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性
財務報告準則2015 年至2017 年 週期之年度改進	財務報告準則第 3 號、財務報告準則第 11 號、會計準則第 12 號及會計準則第 23 號之修訂本

除會計準則第 19 號(修訂本)、會計準則第 28 號(修訂本)及財務報告準則2015 年至2017 年週期之年度改進等準則與編製本集團財務報告並不相關外，全新及經修訂財務報告準則的性質及影響詳述如下：

- (甲) 香港財務報告準則第 9 號(修訂本)允許具有提前還款特性的金融資產准許或要求借款人或貸款人為提前終止合約支付或收取合理的補償，按攤銷成本或以公平價值計入其他全面收益計量，而不是按公平價值計入損益。該修訂本釐清無論導致合約提早終止的事實或情況如何，金融資產均須通過「未償還本金額的本金和利息的單獨還款」標準，而不論當事人於提早終止時為該支付或獲得合理補償的一方。本集團目前的會計政策與此釐清一致。因此，該修訂本對本集團財務報告並無任何影響。
- (乙) 採納財務報告準則第 16 號取代會計準則第 17 號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第 4 號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)-詮釋第 15 號經營租賃-鼓勵及香港(準則詮釋委員會)-詮釋第 27 號評估涉及租賃法律形式交易的内容。該準則載列確認、計量、呈報及披露租賃的原則，並要求承租人在單一資產負債表內模式中計算所有租賃以確認及計量使用權資產及租賃負債，但某些確認獲豁免除外。財務報告準則第 16 號大致沿用會計準則第 17 號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續按照與會計準則第 17 號相類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，財務報告準則第 16 號對本集團作為出租人的租賃並無任何重大影響。

本集團透過經修訂追溯採納法採納財務報告準則第 16 號，並於 2019 年 1 月 1 日首次應用。根據該方法，準則已被追溯應用，並調整於 2019 年 1 月 1 日財務狀況表的期初滾存溢利以確認因首次採納而產生的累積效應。2018 年的比較資料並無重列且繼續根據會計準則第 17 號及相關詮釋呈報。

## 1 編製基準及會計政策 (續)

### (乙) (續)

#### 租賃之新定義

根據財務報告準則第 16 號，倘合約為換取代價而授予可識別資產在一段期間內的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導可識別資產的使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 4 號識別為租賃的合約應用該準則。根據會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 4 號未有識別為租賃的合約並未予以重新評估。因此，財務報告準則第 16 號的租賃定義僅應用於在 2019 年 1 月 1 日或之後訂立或變更的合約。

#### 作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃

##### 採納財務報告準則第 16 號之影響性質

本集團擁有一項物業的租賃合約。作為承租人，本集團先前按租賃是否已將資產擁有權的絕大部分回報及風險轉移予本集團的評估，將該租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據財務報告準則第 16 號，本集團就所有租賃應用單一的方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟低值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及租賃期限為 12 個月或更短（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產的折舊（和耗蝕（如有）以及未償租賃負債的應計利息（作為財務成本），以取代自 2019 年 1 月 1 日起在租賃期內按直線法確認經營租賃的租金支出。

##### 過渡之影響

於 2019 年 1 月 1 日之租賃負債按剩餘租賃付款的現值確認（使用於 2019 年 1 月 1 日的增量借貸利率貼現），並計入其他應付款項及應計費用。使用權資產根據租賃負債金額計量，並就與緊接 2019 年 1 月 1 日前於財務狀況表確認之租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

所有該等資產於該日均根據會計準則第 36 號就任何耗蝕作出評估。本集團選擇於財務狀況表中將使用權資產列為物業、機器及設備的一部分。

對於先前包含在投資物業中並以公平價值計量的租賃土地和建築物（以賺取租金收入和/或資產增值而持有的租賃土地和建築物），本集團於 2019 年 1 月 1 日繼續採用會計準則第 40 號將其包括在投資物業並以公平價值計量。

## 1 編製基準及會計政策 (續)

### (乙)(續)

於 2019 年 1 月 1 日之財務影響

於 2019 年 1 月 1 日因採納財務報告準則第 16 號所產生之影響如下：

	增加 港幣千元
<b>資產</b>	
物業、機器及設備增加	2,846
資產總值增加	2,846
<b>負債</b>	
其他應付款項及應計費用增加	2,737
負債總值增加	2,737
<b>股本權益</b>	
滾存溢利增加	109

於 2019 年 1 月 1 日之租賃負債與於 2018 年 12 月 31 日之經營租賃承擔對賬如下：

	港幣千元
於 2018 年 12 月 31 日的經營租賃承擔	3,047
於 2019 年 1 月 1 日的加權平均增量借貸利率	4.24%
於 2019 年 1 月 1 日的貼現經營租賃承擔	2,846
於 2019 年 1 月 1 日的租賃負債	2,846

(丙) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 23 號闡明稅項處理涉及影響會計準則第 12 號應用的不確定性（通稱「不確定稅項狀況」）時所得稅（即期及遞延）的會計處理方法。該詮釋不適用於會計準則第 12 號範圍以外的稅項或徵稅，尤其亦不包括涉及不確定稅項處理的利息及處罰的相關規定。該詮釋具體闡明以下事項：(i) 實體是否個別考慮不確定稅項處理；(ii) 實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii) 實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv) 實體如何考慮事實及情況變化。在採納該詮釋後，本集團考慮其有否因集團間的內部交易的轉讓定價而產生了不確定的稅項狀況。根據本集團的稅務規定和轉讓定價的研究，本集團確定其轉讓定價政策很可能會被稅務機關接受。因此，該詮釋對本集團財務狀況或表現並未造成任何影響。

本集團在本財務報告中並未提早應用任何已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。然而，本集團現正著手評估該全新及經修訂之財務報告準則在初步應用時之影響，其中若干可能與本集團業務有關，並有可能引致本集團會計政策之變動，以及本集團呈報及計量財務資料中若干項目之變動。

## 2 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按其業務活動劃分業務單位，並有以下 4 個可報告之營運分部：

- (甲) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資產增值；
- (乙) 物業買賣分部包括買賣物業；
- (丙) 物業管理及有關服務分部包括提供物業管理及有關技術顧問服務；及
- (丁) 財務管理分部指投資於債務證券及定期存款以賺取利息收入。

管理層個別監控其營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告之分部溢利/虧損（經調整溢利/虧損之計量）。經調整溢利/虧損乃貫徹本集團之溢利/虧損計量，惟財務成本及總部所得稅支出/撥回除外。

分部資產不包括物業、機器及設備，指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資、無形資產以及於現金及等同現金項目下的現金及銀行結餘，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括總部及企業未分配負債，因該等負債是以集團基準管理。

## 2 營運分部資料 (續)

	截至 2019 年 12 月 31 日止年度				綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	
分部收入	<u>45,520</u>	<u>7,510</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,030</u>
分部業績	<b>86,488</b>	<b>7,439</b>	-	-	<b>93,927</b>
財務成本					<u>(101)</u>
除稅前溢利					<b>93,826</b>
所得稅支出	<b>(10,041)</b>	-	-	-	<u>(10,041)</u>
本年度溢利					<u><b>83,785</b></u>
<b>資產及負債</b>					
分部資產	<b>1,300,744</b>	<b>402,994</b>	-	-	<b>1,703,738</b>
未分配資產					<u>76,472</u>
資產總值					<u><b>1,780,210</b></u>
分部負債	<b>33,588</b>	<b>45</b>	-	-	<b>33,633</b>
未分配負債					<u>7,277</u>
負債總值					<u><b>40,910</b></u>
<b>其他分部資料：</b>					
資本性開支	<b>164</b>	-	-	-	<b>164</b>
折舊	<b>1,084</b>	-	-	-	<b>1,084</b>
投資物業公平價值之 變動	<b>56,265</b>	-	-	-	<b>56,265</b>
無形資產之耗蝕	<b>5,120</b>	-	-	-	<b>5,120</b>



## 2 營運分部資料 (續)

	截至 2018 年 12 月 31 日止年度				綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	
分部收入	47,546	3,071	-	-	50,617
分部業績	81,156	2,990	-	-	84,146
除稅前溢利					84,146
所得稅支出	(1,837)	-	-	-	(1,837)
本年度溢利					82,309
資產及負債					
分部資產	1,216,057	365,074	-	-	1,581,131
未分配資產					79,815
資產總值					1,660,946
分部負債	22,620	54	-	-	22,674
未分配負債					7,312
負債總值					29,986
其他分部資料：					
資本性開支	857	-	-	-	857
折舊	103	-	-	-	103
投資物業公平價值之 變動	51,414	-	-	-	51,414
無形資產之耗蝕	3,080	-	-	-	3,080

## 2 營運分部資料 (續)

### 地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
英國	45,280	47,306
香港	7,750	3,311
	<u>53,030</u>	<u>50,617</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
英國	1,264,617	1,176,090
香港	24,677	28,871
中國內地	21,800	22,600
	<u>1,311,094</u>	<u>1,227,561</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具。

### 有關主要客戶資料

從客戶取得之收入其個別金額逾本集團總收入之10%的客戶詳情如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
物業投資分部客戶甲	23,153	24,215
物業投資分部客戶乙	<u>9,182</u>	<u>8,160</u>

## 3 收入

收入指已收及應收之投資物業租金收入總額及從按攤銷成本計量之債務投資及定期存款所得的利息收入。

#### 4 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除/(計入)：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
擁有資產折舊	241	103
使用權資產折舊	843	-
	<u>1,084</u>	<u>103</u>
外匯兌換差異淨額	(2,948)*	2,593**
無形資產之耗蝕**	5,120	3,080
銀行利息收入*	(73)	(77)
	<u>(73)</u>	<u>(77)</u>

\* 該等項目已列入綜合損益表之「其他收入及盈利」項目內。

\*\* 該等項目已列入綜合損益表之「其他支出及虧損」項目內。

#### 5 財務成本

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
租賃負債利息	<u>101</u>	<u>-</u>

#### 6 所得稅支出

因本集團於即期及往年度內並沒有於香港產生任何應課稅溢利，所以沒有就香港所得稅作撥備。其他地方稅項乃根據本集團業務所在地區之應課稅溢利按當地適用之稅率計算。

英國稅制改革於 2019 年 2 月 17 日頒佈並於 2019 年 4 月 5 日生效，其擴大非英國稅務居民所產生的英國利得稅範圍至包括出售非住宅英國物業權益的盈利。物業將重整基準至 2019 年 4 月 5 日的市值，而由 2019 年 4 月 6 日至 2020 年 3 月 31 日期間及由 2020 年 4 月 1 日起出售物業產生的任何盈利須分別按 19% 及 17% 稅率繳付企業所得稅。因此，基於預期本公司不會在 2020 年 3 月 31 日前出售物業，而就 2019 年 4 月 5 日後重估英國投資物業的公平價值盈利按 17% 稅率確認遞延稅項。

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
即期—英國	3,390	3,416
過往年度超額撥備—英國	(173)	(1,404)
	<u>3,217</u>	<u>2,012</u>
遞延	6,824	(175)
全年總稅項	<u>10,041</u>	<u>1,837</u>

## 7 股息

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息—港幣1仙 (2018年：港幣1仙)	<u>7,996</u>	<u>7,996</u>

本年度擬派之末期股息須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准後方可作實。本年度並無宣派中期股息(2018年：無)。

## 8 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

本年度每股基本盈利金額乃按本公司普通股權持有人應佔年度溢利及按年內已發行普通股之加權平均數目計算。

本集團截至 2019 年及 2018 年 12 月 31 日止年度內並沒有潛在被攤薄之已發行普通股份。

每股基本及攤薄盈利乃按下述方式計算：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
<u>盈利</u> 本公司普通股權持有人應佔年度溢利	<u>83,785</u>	<u>82,309</u>
	股份數目	
	2019年	2018年
<u>股份</u> 年內已發行普通股之加權平均數目	<u>799,557,415</u>	<u>799,557,415</u>

## 股息

董事建議派發截至 2019 年 12 月 31 日止年度末期股息每股港幣 1 仙（2018 年：港幣 1 仙）。年內並無派發中期股息（2018 年：無）。

預期末期股息單將於 2020 年 6 月 5 日（星期五）寄予於 2020 年 5 月 26 日（星期二）營業時間結束時名列登記冊的股東，惟須待股東於 2020 年 5 月 18 日舉行之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）批准擬派末期股息後，方可作實。本公司將於 2020 年 5 月 22 日（星期五）至 2020 年 5 月 26 日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記及股份過戶手續。為符合收取末期股息的資格，股東須於 2020 年 5 月 21 日（星期四）下午 4 時 30 分前將所有過戶文件連同相關股票遞交卓佳雅柏勤有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 54 樓）以辦理登記手續。

## 股東週年大會股份登記截止日期

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，股份登記截止日期為 2020 年 5 月 12 日（星期二）。因此，股東應確保在 2020 年 5 月 12 日（星期二）下午 4 時 30 分前將所有過戶文件連同相關股票遞交卓佳雅柏勤有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 54 樓）以辦理登記手續。

## 資產淨值

於 2019 年 12 月 31 日本集團之綜合資產淨值為港幣 1,739,300,000 元（2018 年：港幣 1,631,000,000 元）。根據於 2019 年 12 月 31 日已發行之股份 799,557,415 股計算，每股綜合資產淨值為港幣 2.18 元，而於 2018 年 12 月 31 日按已發行股份 799,557,415 股計算，每股綜合資產淨值為港幣 2.04 元。

## 業務回顧

在 2019 年，環球經濟經歷了巨大的不明朗及波動。美國與中國之間的貿易衝突仍然持續，美中於雙方入口貨物徵收額外關稅。美中貿易戰升級及其他主要負面因素如英國執行脫歐引致的不明朗結果，及中東地區地緣政治持續緊張，導致環球經濟下滑。

美國市場方面，經濟增長步伐較上年有所放緩。在與中國的貿易戰影響下，對美國經濟帶來負面影響，令美國個人及企業消費開支受到打擊。為應對美國經濟增長放緩的情況，美國聯邦儲備局於 2019 年已減息，以刺激美國經濟。

中國內地方面，與美國的貿易戰令原本在 2018 年已經疲弱的經濟再加添壓力。年內，中央政府通過財政刺激和寬鬆的貨幣政策來支持經濟增長。儘管如此，國民生產總值增長速度與上年相比仍然有所下降。

## 業務回顧 (續)

香港方面，在美中貿易戰和中國經濟表現疲弱所影響下，本地經濟受到打擊。此外，由於香港的政治分歧，從 6 月份開始社會動盪、大規模抗議活動及暴力抗爭升級。從 2019 年第三季度開始，為本地經濟提供有力支持的中國遊客人數急劇下降。結果，進一步削弱了本地的經濟和投資情緒。其中以零售、餐飲、酒店和旅遊等行業受到的沖擊最大。本地物業市場，尤其是在旺區零售物業，表現持續疲弱。

在英國，執行英國脫歐的不確定性繼續影響著 2019 年的經濟增長。經濟仍然停滯不前及整體地產市場顯示下調跡象。儘管如此，本集團主要投資物業所在的倫敦商業物業市場，在年內相比英國其他地區仍然相對穩定。

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣 83,800,000 元，較 2018 年的溢利港幣 82,300,000 元，增加 1.8%。

## 地產業務

於 2019 年底，本集團之主要投資物業包括：

- 英國倫敦，1 Chapel Place
- 英國倫敦，1 Harrow Place

本年度之租金收入總額為港幣 45,500,000 元，較上年度之租金收入港幣 47,600,000 元減少約 4.3%。租金收入減少是由於年內英鎊匯率較去年下降所致。本集團在英國的投資物業為集團帶來穩定經常性租金收入，出租率於 2019 年底為 100%。

重估本集團物業組合產生重估盈餘為港幣 56,300,000 元（2018 年：港幣 51,400,000 元），重估盈餘已在損益表中入賬。

## 財務管理業務

於 2019 年，財務管理收入為港幣 7,500,000 元，較 2018 年錄得的港幣 3,100,000 元增加 144.5%。財務管理收入增加主要是由於 2019 年銀行利率上升及債券利息收入增加所致。

## 流動資金及財務資源

於 2019 年 12 月 31 日，本集團現金及等同現金項目為港幣 451,600,000 元（2018 年：港幣 415,500,000 元），本集團並無任何銀行借貸。本集團的資本與負債比率為零（2018 年：零）。資本與負債比率（如有）即銀行借貸淨額與股東資金之比例。以所持現金及經常性租金收入計算，本集團有充足資源足以應付可預見之營運資金及資本性開支所需。

本集團主要收入來源之租金以英鎊計算，故受外匯兌換率浮動所影響。

## 展望及策略

本集團預期來年環球經濟增長將繼續受波動及不明朗所影響。雖然中美兩國於 2020 年 1 月簽署了第一階段貿易協議，但隨後的貿易談判仍存在障礙。自從 2020 年 1 月左右以來，新型冠狀病毒在中國的爆發抑制了中國的經濟增長，繼而影響了環球經濟，因為中國是環球供應鏈中的主要供應國。在中國以外的其他國家亦已確診新型冠狀病毒，並且疫情已在若干國家爆發。結果，將無可避免對環球經濟造成影響。為了應對因爆發新型冠狀病毒給美國及環球經濟帶來的巨大威脅，美國聯邦儲備局在 2020 年 3 月已兩次降低利率合共 1.5%。預計美國聯邦儲備局在 2020 年將會進一步推行必要的刺激財政措施，以減低中美貿易衝突以及新型冠狀病毒所帶來的負面影響。其他主要經濟體很可能會繼續採取寬鬆的貨幣政策，以提供流動性及防止經濟進一步下滑。

在中國內地，受到與美國貿易衝突以及爆發新型冠狀病毒的嚴重影響等因素所影響，中國經濟增長的速度可能會低於過往年度。儘管如此，預期中國政府將推行必要的刺激財政措施，並制定寬鬆的貨幣政策，以維持穩定的經濟增長。

香港方面，本地經濟繼續受到中國內地經濟發展、中美貿易戰以及潛在的社會和政治動盪所影響。新型冠狀病毒的爆發預期將令經濟前景惡化。預計零售、餐飲、旅遊和出口等行業受到的沖擊最大。於 2020 年，本地經濟將進一步下滑以及本地物業市場向下調整，似乎是無可避免的。

英國已於 2020 年 1 月正式脫離歐盟。雖然如此，英國經濟未來仍將受到英國與歐盟之間貿易和其他談判的不確定性的影響。儘管英國的經濟和物業市場存在不確定性，但倫敦仍然是歐洲最發達及最重要的商業中心，預期倫敦將較英國其他地方相對穩健。

本集團一直積極地在香港及香港以外的物業市場中尋找商機，以進一步令集團可持續發展，長遠達至在目前充滿挑戰的市場環境下，為股東帶來較佳的回報。如果中國經濟能夠繼續增長，儘管與前幾年相比發展步伐相對較慢，本集團仍對中國長遠經濟前景感到樂觀，並將考慮透過長遠需求仍然持續的中國地產市場來擴展集團地產業務。

預期市場的不明朗及波動的經濟環境，本集團將繼續採取審慎及積極態度去管理集團核心投資並尋找投資機會，尤其是在物業市場，為股東爭取持續及穩定的回報。

## 或然負債

於 2019 年 12 月 31 日，本集團並無或然負債（2018 年：無）。

## 職員

於 2019 年 12 月 31 日，本集團有 5 名僱員。本集團會不時檢討職員薪酬。除薪金外，本集團亦提供醫療保險、退休金計劃及特別在職進修／培訓津貼等職員福利。董事亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團僱員給予股份期權及花紅。

## 企業管治守則

截至 2019 年 12 月 31 日止年內，本公司一直遵守《主板上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之守則條文，惟下述偏離行為除外。

張松橋先生（「張先生」）同時兼任主席及行政總裁的角色，因此本公司偏離《企業管治守則》A.2.1 條。考慮到本集團現時之董事會架構和組成以及在香港之營運規模，董事會認為主席與董事總經理之職務由張先生同時擔任，能促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員（包括三名獨立非執行董事）均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將繼續不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

除黃云先生之委任外，本公司並無正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件，因此偏離《企業管治守則》D.1.4 條。然而，每名董事（包括有指定任期者）仍應按本公司公司細則、適用法律及《上市規則》規定的方式輪流退任、免職、辭任或不再擔任董事及取消董事資格。本公司（於發出召開有關股東大會通知的同時）向其股東寄發一份通函，通函內載有所有合理所需的資料（包括按《上市規則》13.51(2)條須予披露者），以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准重選每名於該大會上膺選連任的退任董事的普通決議案時，能作出明智決定。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已就董事及相關僱員（定義見《企業管治守則》）之證券交易各自採納一套不低於《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）規定之行為守則。

所有董事均已確認彼等於年內一直有遵守《標準守則》及本公司已採納之董事進行證券交易的行為守則所訂之標準。

## 安永會計師事務所之工作範圍

本集團截至 2019 年 12 月 31 日止年度載於本初步公告內之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及有關附註之初步公告數字，經由本集團核數師安永會計師事務所（「安永」）與本集團本年度綜合財務報告的初稿所載之金額進行核對並且同意。安永就此進行之工作，根據香港會計師公會所頒佈之香港審核準則、香港審閱聘任準則或香港核證聘任準則並不構成核證聘任，因此安永並未對本初步公告發表核證。



## 購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

承董事會命  
主席兼董事總經理  
張松橋

香港，2020年3月20日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事張松橋、袁永誠、董慧蘭及黃云以及獨立非執行董事吳國富、陸宇經及梁宇銘。

\* 僅供識別