

# 利興發展有限公司

股份代號: 68

二零一九年 年報

## 目錄

	頁次
公司資料	2-3
致股東信函	4-5
管理層討論及分析	6-8
董事會報告	9-14
企業管治報告	15-23
環境、社會及管治報告	24-30
獨立核數師報告	31-36
綜合損益表	37
綜合損益及其他全面收益表	38
綜合財務狀況表	39
綜合權益變動表	40
綜合現金流量表	41
綜合財務報表附註	42-85
五年財務摘要	86

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

陳文生先生(主席兼董事總經理)

陳啟國先生

#### 獨立非執行董事

何厚鏘先生

馮家彬先生

林黎明先生

### 審核委員會

何厚鏘先生(主席)

馮家彬先生

林黎明先生

### 薪酬委員會

何厚鏘先生(主席)

馮家彬先生

林黎明先生

### 提名委員會

陳文生先生(主席)

何厚鏘先生

馮家彬先生

林黎明先生

### 註冊辦事處

香港中環皇后大道中九號15樓

1506-07室

### 股票註冊及過戶辦事處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東183號合和中心22樓

### 公司秘書

陳啟國先生

### 核數師

鄭鄭會計師事務所有限公司

### 主要來往銀行

CIMB Bank Berhad

創興銀行有限公司

東亞銀行

### 網址

[www.lhd.com.hk](http://www.lhd.com.hk)

## 公司資料(續)

### 董事及高層管理人員之簡短個人資料

#### 董事會

陳文生先生，MA，劍橋大學

主席兼董事總經理，六十四歲

陳先生於1987年1月19日加入本公司董事會，並自1989年8月以來擔任本公司董事總經理，彼為本公司提名委員會主席。陳先生為劍橋大學文學碩士。陳先生亦為吉隆坡證券交易所上市公司IGB Corporation Berhad之執行董事，該公司並於2018年3月16日除牌，而陳先生已於2019年1月1日辭任IGB Corporation Berhad董事職務。由2019年11月11日至2019年12月31日，陳先生亦為倫敦交易所上市公司PureCircle Limited之非獨立非執行董事。

何厚鏘先生，B.A., A.C.A., F.C.P.A.

獨立非執行董事，六十四歲

何先生於1988年8月31日加入本公司董事會，並為本公司審核委員會及薪酬委員會主席；以及提名委員會成員。何先生為香港聯合交易所有限公司上市之美麗華酒店企業有限公司及遠見控股有限公司之執行董事，香港小輪(集團)有限公司及信德集團有限公司之獨立非執行董事。何先生為the Institute of Chartered Accountants in England and Wales之會員及香港會計師公會資深會員。

馮家彬先生

獨立非執行董事，七十四歲

馮先生於2003年7月3日加入本公司董事會，並為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。馮先生為香港聯合交易所有限公司主板上市之越秀交通有限公司之獨立非執行董事。馮先生為國際會計師公會會員及特許秘書及行政人員公會會員。

林黎明先生

獨立非執行董事，六十九歲

林先生於2011年4月13日加入本公司董事會，並為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。林先生畢業於倫敦大學Queen Mary College，持有土木工程(榮譽)學士學位。林先生為香港、中國及馬來西亞多間私人地產及投資控股公司之董事，於地產發展及投資方面擁有廣博經驗。

陳啟國先生，F.C.C.A., C.P.A.

執行董事，五十五歲

陳先生於2001年加入本公司為集團財務總監及公司秘書，而於2003年為本公司執行董事。陳先生為特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會會員。

## 致股東信函

「黑暗對峙」－ 持續一年

2017年上映之電影

於2019年，我們的業績表現再次未如理想。截至2019年年底為止，利興股份的每股資產淨值為港幣5.25元，相對於去年同期的港幣8.44元下跌37.8%。相比之下，恆生指數上升9.07%。

當現任管理層接管後(我們的增長率僅為0.96%)，我們更加拉闊與恆生指數自1989年複式增長率的7.96%之距離。

本公司股東應佔全面虧損主要是由於本公司於PureCircle Limited的公平值減少。PureCircle Limited之股價於每股1.312英鎊之價位停牌(2018年年底為每股2.5575英鎊)。股份停牌仍由於該公司未能就截至2019年6月30日止財政年度公佈其會計賬目。於本信函日期，PureCircle Limited之股份仍然暫停買賣。

### 虧損來源

下列為營業虧損之主要來源：

	2019 (百萬港元)	2018 (百萬港元)
營業虧損：		
按公平值計入損益之財務資產之未變現虧損		
－ 上市投資	(455.0)	(1,155.5)
衍生金融工具之未變現溢利	6.6	–
滙兌淨(虧損)/溢利	(2.5)	3.9
按公平值計入損益之財務資產之淨溢利/(虧損)		
－ 上市投資	10.4	(10.8)
上市投資股息收入	7.8	8.0
非上市投資股息收入	–	0.6
投資物業重估虧損	(1.0)	–
應收投資公司款項之減值虧損－撥回	0.3	0.5
利息收入	0.2	0.2
租金收入	0.8	–
雜項收入	0.6	0.1
減值虧損撥備	(6.9)	–
	<u>(438.7)</u>	<u>(1,153.0)</u>
公司費用－財務費用	(20.3)	(22.4)
－經營費用	<u>(22.6)</u>	<u>(18.5)</u>
營業虧損	<u><u>(481.6)</u></u>	<u><u>(1,193.9)</u></u>

## 致股東信函(續)

### 上市股份

下列為截至2019年12月31日我們所持有市值超過港幣50,000,000元之上市股份：

	市值 (百萬港元)
馬來西亞	
IGB Berhad	74.7
IGB Berhad – PA	<u>170.8</u>
	245.5
英國	
PureCircle Limited	<u>560.6</u>
總計	<u><u>806.1</u></u>

關於這兩間公司的更多資料，請參閱其網站，分別為[www.purecircle.com](http://www.purecircle.com)及[www.igbbhd.com](http://www.igbbhd.com)。

### 展望未來

我們對甜葉菊仍然燦爛的前景充滿信心，惟不幸地PureCircle Limited未能公佈其財務報表對其業務有負面影響。該公司將需要時間恢復其市場佔有率。

關於箱根別墅之發展工程，我們正尋求全部出售別墅土地或與其他人士合作共同發展該項目的可能性。

陳文生  
主席

香港，2020年3月30日

## 管理層討論及分析

### 年度業績

本集團截至2019年12月31日止年度錄得收入及收益為港幣20,000,000元，較去年同期增加51%，該增加主要由於按公平值計入損益之財務資產－上市投資之淨溢利。

除財務費用後經營虧損為港幣482,000,000元，較去年同期減少港幣712,000,000元。該重大減少主要由於按公平值計入損益之財務資產－上市投資未變現虧損減少港幣701,000,000元所致。

### 業務回顧

本集團之主要業務為股份投資及買賣。

回顧本年內，本集團之收入及收益主要來自港幣7,800,000元之上市投資股息及按公平值計入損益之財務資產－上市投資之淨溢利港幣10,400,000元。於2019年，本集團並無購PureCircle Limited之股份。但本集團相信這些投資可為未來提供一定的收入。

### 財務資源及流動資金

本集團之借款為有抵押之銀行借款及銀行透支。致於借款利率，乃按高於銀行成本1%至1.35%年息、高於銀行同業利息1.25%至2.7%年息、低於優惠利息1%年息或高於倫敦銀行同業利息3%至3.75%年息計算。

本集團之負債與資本比率為29%。此比率乃按照本集團之借款總額除以2019年12月31日之權益總額計算。

### 本集團已作抵押之資產

本集團之租賃土地、樓宇及投資物業、部份按公平值入損益之財務資產及銀行存款，其賬面淨值共約港幣867,000,000元已抵押予銀行，使本集團取得信貸額。

### 或然負債

於2019年12月31日，本集團並無或然負債，但本公司就擔保附屬公司之銀行融資有或然負債總值港幣253,000,000元。

## 管理層討論及分析(續)

### 重大投資

下表列出有關本集團分類為按公平值計入損益之財務資產之重大投資資料：

投資公司名稱	截至2019年 12月31日持股比例	投資金額	截至2019年 12月31日公平值	總資產 百分比
PureCircle Limited	41,811,216股普通股， 佔已發行股份之股權約 22.67%(2018：25.96%)	港幣1,503,000,000元	港幣560,600,000元 (每股1.312英鎊)	56.3%
IGB Berhad	10,899,051股普通股， 佔已發行普通股之股權約 1.6%(2018：7.09%)	港幣29,000,000元	港幣74,700,000元 (每股3.61馬來西亞元)	7.5%
	58,393,930股優先股	港幣106,000,000元	港幣170,800,000元 (每股1.54馬來西亞元)	17.2%

下表列出截至2019年12月31日年度按公平值計入損益之財務資產調動資料：

投資公司名稱	截至2019年 12月31日止年度之 收購/出售/轉移	購入成本/ 出售收益	出售之溢利/ 虧損	年內收到的股息
PureCircle Limited	轉移3,581,394股普通 股(附註)	-	-	-
IGB Berhad	出售38,044,800股 普通股	收益金額為 港幣210,000,000元	出售溢利金額為 港幣10,500,000元	就普通股及優先股 收取股息金額分別為 港幣2,400,000元及 港幣5,400,000元
	收購423,109股 普通股	購入成本金額為 港幣2,200,000元		
	出售14,010,000股 優先股	收益金額為 港幣29,900,000元	出售虧損金額為 港幣100,000元	
	收購199,700股 優先股	購入成本金額為 港幣500,000元		

附註：在較早年前，購入3,581,394 PureCircle Limited之普通股是來自銀行借款，並以該銀行名義登記。該銀行借款於2019年11月27日到期。由於PureCircle Limited之普通股交易於2019年10月28日停牌，所以該股票不能轉名於本集團。因此該銀行發行同等價值與PureCircle Limited之普通股相關之3,581,394單位認購證給本集團。

## 管理層討論及分析(續)

### 重大投資(續)

下表列出截至2019年12月31日年度按公平值計入損益之財務資產之公平值變動資料：

投資公司名稱	截至2018 12月31日公平值	增加	出售/轉移	滙兌儲備	確認於損益之 公平值變動	截至2019年 12月31日公平值
PureCircle Limited	港幣1,154,000,000元	-	(港幣48,100,000元)	-	(港幣545,300,000元)	港幣560,600,000元
IGB Berhad普通股	港幣226,900,000元	港幣2,200,000元	(港幣199,500,000元)	港幣100,000元	港幣45,000,000元	港幣74,700,000元
IGB Berhad優先股	港幣154,000,000元	港幣500,000元	(港幣30,000,000元)	港幣1,100,000元	港幣45,200,000元	港幣170,800,000元

PureCircle Limited生產及向全世界食品及飲品業銷售甜葉菊甜味劑及調味。

IGB Berhad為一家主要經營房地產投資及管理、零售、酒店經營及建設之投資控股公司，其亦有投資於資訊及通訊科技及水/廢水處理之私募投資。

本集團對PureCircle Limited以及IGB Berhad沒有控制或影響力，因而對於該兩間公司之業務表現、影響其股價之因素及其業務展望與前景之資料，股東以及準投資者應參考www.purecircle.com以及www.igbbhd.com兩個網站所發佈的資料。

根據市場狀況及可用資金，本集團可能會收購額外PureCircle Limited及IGB Berhad之股份或出售所持有上述兩家公司其中部分權益。

### 重大收購及出售事項

除上所述外，本集團本年度內購入港幣59,000,000元之認購證及衍生金融工具。

### 外匯風險

本集團之主要投資、應收賬、銀行結餘、應付賬及銀行借款均以馬來西亞元、英鎊、歐元、日元及泰銖計算，所以對外匯之波動有直接風險。回顧本年內，本集團並無使用任何外幣衍生工具產品對沖外幣風險。然而，管理層會管理及監察該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

### 僱員

於2019年12月31日，本集團之職員人數為9人。本集團之薪酬政策，包括薪金與花紅，與本地之慣例相符。

## 董事會報告

董事會同寅謹將此報告連同截至2019年12月31日止全年已審核之綜合財務報表，送呈各股東省覽。

### 主要業務地址

本公司為一家在香港註冊成立及定住之有限公司，登記地址及主要業務地址為香港中環皇后大道中九號15樓1506-07室。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司與聯營公司之主要業務分別列於綜合財務報表附註第18及19項。

### 業務回顧

於本年度內，本集團業務之公平回顧及本集團表現之討論及分析；以及與財務表現及財務狀況相關之重大因素分別載列於第4至第5頁之「致股東信函」及第6至第8頁之「管理層討論及分析」中。本集團對本年度的財務風險管理進行之分析載列於綜合財務報表附註第34項內。

本集團深知其於經營活動中負有保護環境之責任。本集團持續辨識及管理其經營活動對環境造成之影響，務求將該等影響減至最低。本集團藉著促進善用資源及採納綠色科技，旨在使旗下辦公室積極實踐節約能源。例如，本集團不斷提升照明及空調系統等設備，藉此提高整體經營效率。為發掘提升能源效益的方法，本集團不時量度及記錄耗能情況。

本集團遵守香港公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則，以及證券及期貨條例的要求，其中包括資料的披露及企業管治，本集團亦已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則。

本集團的成功亦依賴主要持份者，包括僱員、股東及銀行的支持。僱員被視為本集團最重要及具價值的資產。本集團人力資源管理的目的乃藉提供優厚的薪酬福利及推行全面表現評核計劃，以獎勵及表揚表現優秀的員工，並透過適當培訓及提供機會協助彼等在集團內發展事業及晉升。本集團其中一個企業目標是為股東提升企業價值。本集團在促進業務發展以實現可持續盈利增長，並考慮資本充足水平、流動資金狀況及本集團的業務拓展需要後，穩定派息以回報股東之間作出平衡。本集團亦維持與主要金融機構取得承諾提供足夠的資金以應付其資金需要。

## 董事會報告(續)

### 綜合財務報表

本集團截至2019年12月31日止全年之綜合財務表現及本集團於該日之綜合財務狀況謹列於第37至85頁之綜合財務報表內。

### 股本

有關股本資料列於綜合財務報表附註第30項。

### 儲備

各項儲備之變動列於綜合財務報表附註第31項及列於第40頁之綜合權益變動表。

### 股息

於2019年，沒有派發中期股息(2018：每股5港仙)。董事建議不派發截至2019年12月31日止年度之末期股息(2018：每股2.5港仙)。

### 慈善捐款

是年內，本集團為公益慈善共捐款港幣202,000元(2018：港幣202,000元)。

### 集團借款

銀行借款詳情列於綜合財務報表附註第27項。

### 投資物業資料

集團之投資物業如下：

地點	實用面積 (平方呎)	物業用途	佔權益	滿約年份
香港蒲魯賢徑9號寶園15樓A及 P2層之4號車位	1,943	住宅	100%	75年由1955年1月17日起， 其可多延期75年

### 主要客戶及供應商

是年內，本集團售予最大之首五名客戶之收入及收益及購自最大之首五名供應商之購貨額均分別少於集團之總收入和總購貨額之30%。

### 財政資料概要

本集團過去五個財政年度之收入及收益、業績、資產及負債概要列於第86頁。

## 董事會報告(續)

### 董事

1. 本年度內及於本報告日期，本公司董事為：  
陳文生先生(董事總經理)  
陳啟國先生  
何厚鏘先生  
馮家彬先生  
林黎明先生
2. 根據本公司組織章程細則，以下董事將依章告退，惟合資格並願意在膺選後連任：  
何厚鏘先生  
林黎明先生
3. 本年度內及直至本報告日期，陳文生先生及陳啟國先生亦為本公司若干附屬公司之董事。本公司附屬公司其他董事包括Mr. Tan Yee Seng及水谷是繁先生。

### 董事及高層管理人員之簡短個人資料

董事及高層管理人員之簡短個人資料列於第3頁。

### 董事認購股份或債券之權利

是年度內，本公司或其任何附屬公司並未參與任何安排，使本公司之董事藉獲取本公司或其他機構之股份或債券而獲得利益。

### 董事之服務合約

建議於即將舉行之股東週年常會上連任之董事概無與本公司訂立任何不可於一年內本公司終止而無須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 董事於交易、安排或合約之權益

本公司及各附屬公司於本年度終結時或本年度內任何時間，並無訂立任何直接或間接令董事或與董事有關連的實體佔重大權益之交易、安排或合約。

### 股票掛鈎協議

本年度內，本集團並無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

### 獲准許的彌償條文

本公司於年內已購買及維持董事及行政人員責任保險，為本集團董事及行政人員提供適當的保障。

## 董事會報告(續)

### 董事於股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

於2019年12月31日，根據《證券及期貨條例》第352條規定而備存之登記冊所載，或須依據上市發行人董事進行證券交易的標準守則向本公司及香港聯合交易所有限公司發出通知者，本公司各董事持有本公司及其相聯公司(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份及相關股份權益如下：

董事	普通股之數目				佔股權百份率
	個人權益	家屬權益	公司權益	總數	
陳文生先生	1,469,000	10,000(iii)	52,340,000(i)(ii)(iv)	53,819,000	36.67
陳啟國先生	-	-	-	-	-
何厚鏘先生	-	-	-	-	-
馮家彬先生	-	-	-	-	-
林黎明先生	-	-	-	-	-

附註：

(i) Wah Seong Enterprises Sdn. Bhd.持有本公司股份2,100,000股。陳文生先生於該公司擁有實益權益。

(ii) Zali International Limited持有本公司股份14,386,000股。陳文生先生於該公司擁有實益權益。

(iii) 陳文生先生之妻子持有本公司股份10,000股。

(iv) Zali Capital Limited持有本公司股份35,854,000股。陳文生先生於該公司擁有實益權益。

陳文生先生以信託形式代本公司持有利興置業有限公司(本公司之一間附屬公司)一股代理人股份。

除上文所述外，董事概無於本公司附屬公司之股本中持有任何權益。

本公司並無任何董事或配偶或未滿十八歲之子女，於2019年12月31日持有任何認購本公司或其任何相聯公司之股本或債務證券權益之權利，或於是年內行使任何該等權利。

### 管理合約

本年度內，本公司並無簽訂或存有任何有關本公司全部或大部份業務之管理及行政之合約。

## 董事會報告(續)

### 主要股東

根據《證券及期貨條例》第336條所備存的主要股東名冊於2019年12月31日顯示，本公司已獲通知以下之於本公司股份權益：

	普通股之數目	佔股權百份率
陳文生先生	53,819,000 (附註)	36.67
Petaling Garden (S) Pte. Limited	29,006,000	19.76

附註：

53,819,000股分別由陳文生先生持有1,469,000股、陳文生先生之妻子持有10,000股、Wah Seong Enterprises Sdn. Bhd.持有2,100,000股、Zali International Limited持有14,386,000股及Zali Capital Limited持有35,854,000股。Wah Seong Enterprises Sdn. Bhd.、Zali International Limited及Zali Capital Limited均由陳文生先生實益擁有。

### 購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司在本年度內並無購買，出售或贖回本公司之上市證券。

### 企業管治

本公司致力保持最高水平的企業管治常規。本公司採納之企業管治常規概列於第15至23頁之企業管治報告。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。就本公司所查詢，所有本公司董事已確認截至2019年12月31日止年度內一直遵守標準守則中所載之標準要求。

### 審核委員會

本公司已成立審核委員會，委員由何厚鏘先生、馮家彬先生及林黎明先生擔任。審核委員會之主要職責包括審閱及監察本集團之財務申報系統、風險管理及內部監控系統。

### 薪酬政策

本集團僱員之選任、薪金以及提升均按彼等之表現、資歷及工作能力而制定。

本公司執行董事之酬金由薪酬委員會參照本公司之營運業績、個別表現及可供比較市場水平而釐定。

## 董事會報告(續)

### 獨立非執行董事

本公司已收訖本公司各獨立非執行董事之獨立性確認書，本公司亦認為全部現任獨立非執行董事均為獨立人士。

### 公眾持股量充足水平

根據本公司所獲資料，公眾人士所持本公司股份百份比超過本公司已發行股份總數25%。

### 核數師

本年度之綜合財務報表經由鄭鄭會計師事務所有限公司審核，彼等將於應屆股東週年常會上退任，但表示願意繼續受聘。

陳文生  
主席

香港，2020年3月30日

## 企業管治報告

### 企業管治常規

本公司董事會（「董事會」）繼續致力推行高水平企業管治，並相信此乃發展本集團業務及保障本公司股東利益之關鍵。本公司亦已採取有效措施，確保其遵守企業管治守則（「守則」）。除本報告所披露偏離情況外，董事會認為截至2019年12月31日止年度本公司一直遵守守則。

### 董事進行之證券交易

董事會已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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」）。董事概無獲悉有任何資料可合理顯示本公司或其任何董事現時或曾不遵守標準守則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事已確認彼等於截至2019年12月31日止年度內一直遵守標準守則。

### 董事會

為確保本公司管理層之客觀性及公正性，董事會由適當數目之執行董事及非執行董事組成，以防出現有個別人士或小組操控董事會決策。現時董事會共有五位成員，包括一位兼任董事總經理的主席、一位執行董事及三位獨立非執行董事。陳文生先生擔任本公司董事會主席，主要負責監督本公司之策略發展、日常管理及營運。董事會亦授予個別委員會特定職責及責任。於本報告年度內，陳文生先生擔任為本公司執行董事、主席兼董事總經理，此安排構成偏離守則條文A.2.1。由於領導董事會及業務營運之責任為清楚有所區別，而且董事會具有強而獨立之非執行董事成員，並且對本公司業務之營運明訂責任分工，故此董事會認為此架構不會令董事會與本集團業務管理兩者間之權力及權限平衡受到影響。執行董事、主席及董事總經理之角色由同一人兼任之安排乃本公司現有之企業管治模式之伸延部份。它被認為在當前階段有利於幫助維護公司之政策之連續性和公司的運作的穩定，並且可提高公司之管理。

關於董事會之組成，董事會各成員間之關係及董事履歷資料之詳情載於本年報第3頁之「公司資料」一節內。本公司已按照上市規則條例第3.13條收訖所有獨立非執行董事之年度獨立性確認書。根據上市規則，董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

## 企業管治報告(續)

### 董事會(續)

根據本公司組織章程細則指定三份一董事均須於每年之股東週年大會輪席告退。董事認為此安排符合守則條文A.4.2之原則。根據守則條文A.4.1，非執行董事之委任須訂定年期，惟任滿後必須經過膺選連任。於本報告年度內，本公司現有之非執行董事之委任概無指定任期。此構成偏離守則條文，但由於三份一之董事(執行及非執行)需在每年股東大會輪席告退。以董事之意見，此符合守則之宗旨並與守則同樣嚴格。

董事負責監督本集團綜合財務報表之編製。核數師對本集團綜合財務報表的申報責任的聲明載於本年報第31至第36頁「獨立核數師報告」內。董事會亦關注到有責任須就本集團財務狀況及前景方面作出一份合理及清晰之評估。董事會認為本身已恰當地履行其有關職責。

### 企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職責包括制定及檢討本公司的企業管治政策及常規、檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊(如有)及檢討本公司遵守上市規則附錄14(企業管治守則及企業管治報告)的規則。

### 董事會多元化政策

董事會已採納一項董事會多元化政策以遵守就董事會多元化之守則條文。該政策旨在為達到董事會多元化而訂出之方法，以確保董事會具備所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度，包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、知識及技能以及董事會可能認為相關且適合的任何其他因素。提名委員會物色合適人選時，會考慮有關人選的長處，並以客觀條件充分顧及董事會成員多元化對本公司的核心業務和策略的裨益。本年內，董事會並沒有新增成員。

### 董事會會議

董事會每年最少舉行四次例行會議，會議通知將於最少14天前發出。如有需要，董事會亦會發出合理通知舉行額外會議。公司秘書協助主席制訂每次會議的議程。各董事會會議的議程草稿於全體董事間傳閱，讓彼等於議程中加入其他事項。於每次例行董事會會議舉行之前至少3日，全體董事均獲寄發有關議程及董事會文件。董事會決策於董事會會議上進行表決。公司秘書將記錄獲董事會議決的所有事項、達成的決策以及董事提出的任何疑問或所持的異議。會議記錄由公司秘書保存，副本將於全體董事間傳閱，以供參考及記錄。

## 企業管治報告(續)

### 董事培訓

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下對彼等的責任有適當程度的了解。公司秘書亦不時為董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新發展及修訂的最新資料。

此外，董事亦獲提供本公司表現、狀況及前景的定期更新資料，以便董事會整體及各董事履行其職務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，發掘並更新彼等的知識及技能。本公司為董事安排了參與研討會及閱覽資料等內部培訓。根據董事所提供的記錄，截至2019年12月31日止年度所接受的培訓概要如下：

董事	企業管治、監察發展及其他相關課題的培訓
主席及董事總經理 陳文生先生	✓
執行董事 陳啟國先生	✓
獨立非執行董事 何厚鏘先生	✓
馮家彬先生	✓
林黎明先生	✓

### 審核委員會

審核委員會成員包括三位獨立非執行董事：何厚鏘先生、馮家彬先生及林黎明先生。何厚鏘先生乃審核委員會之主席。審核委員會已採納與守則一致之職權範圍書。審核委員會負責審閱本集團綜合財務報表之完整性、準確性及公平性、與本集團財務申報系統、風險管理及內部監控系統，以至外界審核之範疇及性質，以及有關委任外聘核數師之事宜。年內，審核委員會已審閱截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表及截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期財務報表，並提供意見以供董事會批准，其亦已審閱本集團的內部監控系統及與管理層及外聘核數師討論可能影響本集團及財務申報事宜的會計政策及常規。此外，審核委員會已審閱截至2019年12月31日止年度的風險管理框架和政策、內部監控系統及綜合財務報表，並提供意見以供董事會批准。

## 企業管治報告(續)

### 薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事：何厚鏘先生、馮家彬先生及林黎明先生組成。何厚鏘先生乃薪酬委員會之主席。薪酬委員會已採納與守則一致之職權範圍書。薪酬委員會負責審閱執行董事及高級管理人員之薪酬政策及薪酬待遇。年內，薪酬委員會檢討董事及本公司高級管理人員之薪酬政策及向董事會提出建議。董事酬金已列於本年報第61頁「綜合財務報表附註」內。

### 提名委員會

提名委員會由本公司主席及董事總經理：陳文生先生及本公司三名獨立非執行董事：何厚鏘先生、馮家彬先生及林黎明先生組成。陳文生先生乃提名委員會之主席。提名委員會已採納與守則一致之職權範圍書。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會就候選人的資格、經驗、品格及對本公司作貢獻的潛力考慮出任董事的合適人選，並經計及上市規則條例第3.13條所載的獨立性規定評核獨立非執行董事的獨立性。回顧年內，提名委員會舉行一次會議。

### 提名政策

本公司已採納提名政策，據此，提名委員會須向本公司董事會提名適當人選，以供董事會考慮及向股東推薦於股東大會上選任或重選連任為本公司董事，或供董事會委任為董事以填補臨時空缺；以及釐定甄選準則以評估董事會成員之表現。

### 甄選準則

在評估及甄選候選人任董事時，提名委員會應考慮以下甄選準則：

1. 品格與誠實。
2. 資格，包括專業資格、技巧、知識及與本公司業務及策略相關的經驗。
3. 是否投放足夠時間履行身為董事會成員及擔任其他董事職位和重大承擔的職責。
4. 根據上市規則，有關董事會需包括獨立非執行董事規定，以及參考上市規則內列明有關該等候選人是否被視為獨立的指引。
5. 董事會成員多元化政策及任何由提名委員所採納及達致董事會成員多元化的可計量目標包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務任期。
6. 其他適用於本公司業務的其他各項因素。

## 企業管治報告(續)

### 提名政策(續)

#### 甄選準則(續)

上述因素只供參考，並不旨在涵蓋所有因素，也不具決定性作用。提名委員會可決定提名任何其認為適當人選。

即將退任的非執行董事(已連續9年擔任非執行董事除外)均符合資格獲董事會提名於股東大會上再度參選董事。

#### 提名程序

##### 新董事委任／填補董事臨時空缺

由董事會成員或提名委員會提名

- (a) 提名出任董事之候選人可由董事會成員邀請(如有)，以供提名委員會考慮，或由提名委員會推選不是由董事會提名的候選人。
- (b) 提名委員會當收到委任新董事及填補臨時空缺之提名議案，以及候選人的個人資料後，依據上述甄選準則以評估候選人，以符合董事會成員多元化的效益及遵守上市規則。提名委員會將向董事會提出推薦建議以供董事會考慮及批准。董事會對董事會成員候選人甄選將有最終的決定權。

##### 由股東提名

- (a) 若個別股東欲擬提議推選個別人士於股東大會上選舉為本公司董事，可於遞交期限內將書面通知送交本公司秘書，地址為本公司註冊辦事處。
- (b) 供股東遞交上述書面通知之期限為最少(7)天，而遞交該通知之期限須由不早於委任董事進行之選舉而言召開之股東大會之通告寄發日期翌日起，直至不遲於該股東大會日期前(7)天為止。
- (c) 若於股東大會通告刊發後收到股東遞交之上述通告，本公司將須於股東大會舉行前，根據上市規則13.51(2)條之規定就披露有關獲提議推選董事候選人個人資料，發出公告或補充通函。

##### 於股東大會上重選董事

- (a) 提名委員會應檢討退任董事對本公司整體貢獻及服務，包括其出席董事會會議及股東大會出席率，以及在董事會的參與程度及表現。
- (b) 提名委員會亦應檢討及確定退任董事是否仍然符合上述之甄選準則。

董事會可不時經由提名委員會提議釐定而作出修改提名政策，以確保該政策持續與本公司之需要有關以及反映現時法例規定及良好之公司管治。

## 企業管治報告(續)

### 董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之會議及股東週年常會之出席記錄

董事	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年常會
主席及董事總經理 陳文生先生	5/5	-	-	1/1	1/1
執行董事 陳啟國先生	5/5	-	-	-	1/1
獨立非執行董事 何厚鏘先生	5/5	2/2	1/1	1/1	0/1
馮家彬先生	5/5	2/2	1/1	1/1	0/1
林黎明先生	5/5	2/2	1/1	1/1	0/1

### 核數師酬金

年內，本集團委聘外聘核數師進行核數及非核數服務，並產生核數有關服務費用約港幣459,000元(2018：港幣501,000元)及非核數服務費用約港幣82,000元(2018：港幣82,000元)。非核數服務為中期審閱服務。

### 風險管理及內部監控

董事會全面負責維持本集團健全及有效之風險管理及內部監控系統，有關系統包括界定管理架構及其權限，旨在協助本集團識別及管理實現業務目標所面對之重大風險、保障資產免於未經授權挪用或處置、確保維護妥當之會計記錄以提供可靠之財務資料供內部使用或作發表之用，以及確保遵守相關法例及規例。上述監控系統旨在合理地(但並非絕對地)保證並無重大失實陳述或損失，並管理而非杜絕本集團營運系統的失誤及未能實現業務目標之風險。

守則條文C.2.5規定本集團應設立內部審核功能。由於本集團營運架構並不複雜，經過作出年度檢討，決定暫時毋須成立內部審核部門，直接由董事會負責本集團之風險管理及內部監控系統。董事會透過審核委員會已就本集團風險管理及內部監控系統進行年度審閱。該審閱涵蓋本集團包括財務、營運及遵守控管等主要監控及風險管理功能。實施合適措施以管理該等風險。目前並無發現重大事項需要改進。改善風險管理及內部監控的系統為一項持續進程且董事會將持續致力於強化本集團的監控環境及程序。

本公司已制定內幕消息政策。本公司定期提醒董事及僱員妥善遵守所有有關內幕消息的政策。此外，本公司讓董事、高級管理人員及僱員掌握最新之監管最新資料。本公司將編製或更新合適指引或政策以確保遵守監管規定。

## 企業管治報告(續)

### 公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司的日常事務有所認識。公司秘書向主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。就回顧年度而言，公司秘書確認其已接受不少於15小時的相關專業培訓。公司秘書的履歷載於本年報第3頁之「公司資料」內。

### 組織章程文件

年內，本公司的組織章程文件沒有重大更改。

### 股東權利

#### A. 股東召開股東特別大會之程序

持有本公司已繳足股本不少於二十份之一(1/20)的股東可將召開股東特別大會的書面請求(當中述明會議目的，並由有關股東簽署)遞交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。倘若董事在該請求呈交日期(經核證為有效後)起計21天內，未有妥為安排一次召開股東特別大會的會議通告發出日期後不超過28天內任何一天召開特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權的任何股東，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在呈交請求日期起計三個月屆滿後舉行。

#### B. 於股東大會上提呈議案之程序

於股東大會上提呈議案時，書面請求必須由持有不少於在有關的會議上有權表決的股東的總表決權四十份之一(1/40)的股東；或不少於50名持有本公司股份的股東，然而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元，向本公司提出，要求本公司向股東發出決議案通知書，有關內容可能會在股東週年大會上恰當地動議並擬在股東週年大會上動議的任何決議案，或向股東傳閱一份不多於1,000字的陳述書，內容為有關與任何建議決議案所指的事項或將在任何股東大會上處理的事務。書面請求須由所有有關股東簽署一份或多份形式類似之文件，並須於大會舉行前至少六個星期(如請求需要刊發決議案通知書)或大會舉行前至少一個星期(如任何其他請求)前呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或聲明，前提為有關股東須支付一筆合理地足以應付為實行該請求而產生之本公司開支。

#### C. 股東向董事作出查詢之程序

如欲向董事會作出任何查詢，請以書面聯絡公司秘書，地址為本公司之註冊辦事處。股東亦可於本公司股東大會上向董事會提出詢問。

## 企業管治報告(續)

### 股息政策

本公司已採納股息政策，據此，本公司提供穩定及可持續回報予公司股東為目標。根據股息政策，董事會在決定是否提出股息及釐定股息金額時，除其他外，須考慮以下因素：

- (i) 經營和財務業績；
- (ii) 現金流量及負債情況；
- (iii) 商業條件和策略；
- (iv) 未來的經營和收益；
- (v) 稅務考慮；
- (vi) 資本要求和支出計劃；
- (vii) 股東利益；
- (viii) 支付股東的任何限制；及
- (ix) 董事會可能認為相關的任何其他因素。

本公司宣派付股息須受香港公司法、任何適用法律、規則及法規及本公司公司組織章程細則所規限。

董事會根據股息政策下宣派或建議派付任何股息須遵守董事會決定，即該等股息須符合本集團本公司股東的整體最佳利益。本公司並無任何預定派息率，而本公司無法保證在任何特定期間內將以任何特定金額支付股息。本公司可以董事會認為合適的形式宣派及派付股息，包括現金或代息股份或其他形式。董事會將不時檢討股息政策，並可全權酌情決定在其認為合適及必要時隨時更新，修訂及／或修改股息政策。

## 企業管治報告(續)

### 企業通訊

守則要求公司保持與股東之間互相溝通。董事會須整體負責令充分溝通得以落實。中期報告與年報之發佈乃公司與股東之間最基本之溝通渠道。本公司之股票註冊及過戶辦事處就一切股票登記事宜為股東提供服務。本公司之股東週年常會進一步為投資者提供機會與董事會交換意見。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及對公司股東之意見有公正的了解。本公司之三位獨立非執行董事之成員未能出席於2019年5月10日舉行之股東週年常會。

每一項獨立議題，包括選舉個別董事，均於常會中以獨立決議案方式提出。連同年報一併寄發予各股東之通函，其內容同時包括每位合適候選人於每年股東週年常會中參加董事選舉之程序及時間表，及建議決議案之有關詳情(包括每位選舉候選人之個人履歷與及其獨立性)。

### 展望

本公司將繼續定期審閱其企業管治準則，而董事會將致力採取必需行動，以確保符合香港聯合交易所有限公司頒佈企業管治守則等相關慣例及準則。

## 環境、社會及管治報告

本集團相信，穩健的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）表現對本集團業務及社區的可持續發展至關重要。本集團不僅致力於實現強健的財務業績，而且亦致力於提升環境保護、社會責任及高效的企業管治。

董事會負責本集團環境、社會及管治策略及報告。本集團已成立環境、社會及管治工作小組，任用各個職能部門的管理人員及僱員，透過檢討本集團營運及內部討論，以發現有關的環境、社會及管治事宜，並評估有關事宜對本集團業務以及本公司持份者的重要性。有關已發現的重大環境、社會及管治事宜已根據上市規則附錄27的規定（「環境、社會及管治報告指引」）載入本環境、社會及管治報告。

下表列示根據環境、社會及管治工作小組進行的評估，被認為對本集團而言屬重大的環境、社會及管治事宜以及有關事宜所涉及的環境、社會及管治報告指引的範疇。本環境、社會及管治報告主要涵蓋截至2019年12月31日止年度（「報告期間」）本集團業務的政策、措施及表現：

環境、社會及管治報告指引所載的環境、  
社會及管治範疇

本集團的重大環境、社會及管治問題

### A. 環境

A1 排放物

二氧化碳排放及廢物管理

A2 資源使用

能源使用及用水

A3 環境及自然資源

空氣質素

### B. 社會

B1 僱傭

勞工常規

B2 健康與安全

工作環境健康與安全

B3 發展及培訓

僱員發展及培訓

B4 勞工準則

禁止童工及強制性勞動

B5 供應鏈管理

—

B6 產品責任

—

B7 反貪污

反貪污及洗黑錢

B8 社區投資

社區計劃及捐款

附註：由於本集團主要從事投資控股及證券買賣業務，故於報告期間並無向空氣及水中排放重大程度污染，並無使用大量包裝材料。因此，有關該等方面的披露（如環境、社會及管治報告指引所載）並不適用於本集團，故並未作出披露。

## 環境、社會及管治報告(續)

### A. 環境

本集團已制訂環境政策，並向僱員宣傳可量度的環境目標。本集團透過培訓、教育及溝通積極鼓勵員工保護環境。最終目標是讓所有員工在工作及日常生活中均能養成愛護環境的行為。

本集團始終保持自身緊跟當地環境保護立法及標準的最新發展，致力於實現高於合規程度的環境表現。於報告期間，本集團於馬來西亞、日本及香港並無發生任何有關環境法例及規例的不合規事件。

#### A1 排放物

##### 二氧化碳排放

本集團二氧化碳排放的主要來源是使用能源。本集團已制訂多個節能措施，以幫助減少碳足跡(請參閱下文「能源使用」一節)。

##### 廢物管理

於報告期間，本集團的業務活動產生的廢物主要包括紙張(例如辦公室用紙)。本集團於報告期間並無產生任何重大有害廢物。

廢物種類	數量
紙張	225千克

本集團推出眾多廢物管理計劃，包括：

- 玻璃、紙板、紙質材料、金屬、打印墨盒及電池回收利用，並在物業到處放置回收設施；及
- 鼓勵員工多採用雙面打印，以及重用已經單面打印的文件。

本集團現正考慮使用來自內部的回收材料，以生產供內部使用的公司文具(倘可行)。

#### A2 資源使用

為助益保護地球及將環境可持續性納入其業務職能及流程，本集團積極尋求提升營運效率的機會以減少資源使用。本集團亦密切監察資源的利用並就此方面的表現向高級管理層匯報。必要時，我們會採取適當的補救措施提升資源使用效率。

## 環境、社會及管治報告(續)

### A. 環境(續)

#### A2 資源使用(續)

##### 能源使用

本集團於報告期間消耗的能源概述如下：

類型	數量	碳排放
已購電力 <sup>(1)</sup>	13,270千瓦時 <sup>(2)</sup>	10,483千克二氧化碳當量

附註：

(1) 此計算採用了香港電燈有限公司之特定排放系數。

(2) 於中央屋宇裝備如電梯和中央空調的電力消耗不包括在本公司的營運邊界內，因此並不包括在本報告範圍內。

為達致更高能源利用率，於報告期間，本集團實施以下主要舉措：

- 為窗戶安裝窗簾，以減少空調區域的太陽熱能，並因而降低所需的空調強度；
- 引進最佳空調控制程序，以根據室內要求及室外狀況自動選擇最優配置；
- 當會議室閒置時，員工會關掉房中的空調和燈，並在不需要時關掉電腦；及
- 在本集團物業的大部分地方安裝LED燈，與熒光燈相比，可節省能耗。

##### 用水

於報告期間，本集團消耗的水量並不重大。此外，水費已計入向大廈管理處支付的管理費內，因此用水數據無法確定。然而，本集團積極提倡節約用水措施，並定期提醒及鼓勵僱員有效用水。

#### A3 環境及自然資源

##### 空氣質素

為幫助改善空氣質素，本集團旨在透過定期檢查及綠色環保措施減少其物業產生的空氣排放量。本集團致力於履行並遵守預防及控制吸煙制度的規定。

## 環境、社會及管治報告(續)

### B. 社會

#### B1 僱傭

##### 勞工常規

為確保本集團能夠根據專業及道德的勞工常規營運，本集團已制訂具備穩健控制機制的明確工作流程，並已將其清晰地傳達給全體員工。若干政策規管僱員事務，如薪資、出席及終止，已清楚載於僱員委任函中，並遵守香港僱傭條例。

本集團亦旨在提升員工多樣性，考量因素包括年齡、性別及國籍以及機會平等的文化。本集團的管理層就有關市場標準定期檢討本集團的薪酬政策。

於2019年12月31日，本集團的員工總數及僱員流失數目概述如下：

性別	僱員人數	員工流失 人數	員工類別	員工人數	員工流失 人數
男性	4	–	全職(固定)	9	1
女性	<u>5</u>	<u>1</u>	全職(合約)	<u>–</u>	<u>–</u>
總數	<u>9</u>	<u>1</u>	總數	<u>9</u>	<u>1</u>

年齡	僱員人數	員工流失 人數	地區 (按工作地點計算)	員工人數	員工流失 人數
18-30	1	–	香港	9	1
31-40	1	–			
41-50	–	–			
51-60	2	–			
高過60	<u>5</u>	<u>1</u>		<u>–</u>	<u>–</u>
總數	<u>9</u>	<u>1</u>	總數	<u>9</u>	<u>1</u>

於報告期間，本集團錄得僱員流失率為10%。

## 環境、社會及管治報告(續)

### B. 社會(續)

#### B2 健康與安全

##### 工作環境健康與安全

本集團已訂立一套專注於維持健康與安全工作環境的政策，當中包括下列規定及措施：

- 僱員操作的設施應符合安全及健康標準；
- 應取得專家的意見以識別營運中的健康及安全風險，並應採取相應的降低風險措施；
- 就僱員工作中可能產生的健康及安全風險應向其提供有關資料及培訓；及
- 向僱員提供醫療保險。

於報告期間本集團並無違反香港(如適用)的任何健康及安全法例及規例。

本集團已建立監察職業健康及安全的機制以及處理有關風險的程序。本集團使僱員參與釐定適當的職業健康及安全預防措施。就跟進任何健康及安全事故本集團亦採取事故報告及調查程序。

健康及安全會定期進行檢查及管理檢討以確保各項政策及措施的有效性。

於報告期間，工作場所並無因工作關係而死亡及無工傷事故發生。

#### B3 發展及培訓

##### 僱員發展及培訓

本集團致力於向其員工提供拓展技能的學習機會，藉以推動員工的長期發展，使彼等成為本集團的寶貴資產。

本集團向員工提供各種由外部團體舉辦員工培訓項目及研討會，包括金融、管治、語言、法律及法規、監督及管理技能以及與彼等各自的工作職責有關的各種技術培訓課程等領域。

## 環境、社會及管治報告(續)

### B. 社會(續)

#### B3 發展及培訓(續)

##### 僱員發展及培訓(續)

於報告期間，本集團接受培訓僱員的百份率及每名僱員的平均培訓時數概述如下：

性別／僱員種類	獲培訓僱員 的百份率	每名僱員的 平均培訓時數
男性	20	16.8
女性	9	15.5
一般員工	9	15.5
管理人員	20	16.8

#### B4 勞工準則

##### 禁止童工及強制性勞動

本集團嚴格禁止在本集團使用童工及強制性勞動，並致力於創建一個完全尊重人權的工作環境。

除已建立需檢查候選人背景的完善的招聘流程及處理任何例外情況的正式的報告程序外，本集團亦定期進行審查及檢查，以防止經營中存在的任何童工或強制性勞動。

#### B5 供應鏈管理

由於本集團主要從事投資控股及證券買賣業務，故本公司認為其以辦公室為主要運作在管理供應鏈上不構成環境及社會風險。因此，有關該方面的披露(如環境、社會及管治報告指引所載)並不適用於本集團。

#### B6 產品責任

鑑於本公司業務性質，本公司其以辦公室為主要運作在產品責任上不構成重大的環境及社會風險。因此，有關該方面的披露(如環境、社會及管治報告指引所載)並不適用於本集團。

## 環境、社會及管治報告(續)

### B. 社會(續)

#### B7 反貪污

##### 反貪污及洗黑錢

本集團現有多個解決反貪污的政策(如收受禮物及利益衝突)。本集團亦已制訂政策及程序以應對業務的洗黑錢活動。

此外，本集團透過訂立申報及反貪污的溝通渠道，成立防範機制，舉報機制可應付任何違法及違規行為。

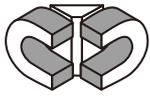
為提高各級僱員的行為守則以及有關程序及指引意識，本集團向僱員提供有關反貪污及反洗黑錢文章以供彼等閱讀及參考。

於報告期間，並無對本集團或其僱員提出的貪污訴訟案件。亦概無重大違反香港、馬來西亞及日本反洗黑錢法例及規例的案件。

#### B8 社區投資

##### 社區計劃及捐款

本集團多年來致力回饋社會，一直支持教育、文化藝術、體育及其他公益活動。於報告期間，本集團為公益慈善共捐款約港幣202,490元。



**CHENG & CHENG LIMITED**

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

鄭 鄭 會 計 師 事 務 所 有 限 公 司

## 獨立核數師報告

致利興發展有限公司成員  
(於香港註冊成立之有限公司)

### 審核綜合財務報表的報告

#### 保留意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第37頁至第85頁利興發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,除在本報告中保留意見的基礎部份所述事項的可能存在影響外,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已按照香港公司條例適當編製。

#### 保留意見的基礎

於2019年12月31日, 貴集團持有PureCircle Limited的股本權益港幣560,632,000元。 貴集團就該投資分類為按公平值計入損益之財務資產—上市投資。 貴集團亦持有港幣48,021,000元與PureCircle Limited之普通股相關之認購證(「認購證」),並分類為按公平值計入損益之財務資產。但於2019年10月28日,PureCircle Limited之股票交易停牌,因而無法取得其於2019年12月31日之市值。PureCircle Limited的股本權益及認購證的賬面值乃根據PureCircle Limited之普通股於2019年10月28日之收市報價。PureCircle Limited之普通股及認購證之公平價值會因2019年10月28日停牌後及其業務而有所改變。 貴集團並無提供合理的計算,從而反映PureCircle Limited之普通股及認購證之公平價值。

鑒於上文所述及沒有可靠的估值的情況下,我們無法根據香港財務報告準則9就投資於2019年12月31日PureCircle Limited及認購證的公平價值取得充足且適當的憑證,從已為2019年12月31日之資產淨值及截至該日止年度的虧損計算出影響,如有。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。在這些準則下,我們的責任會在本報告中核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任中進一步詳述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的保留意見提供基礎。

## 獨立核數師報告(續)

### 關鍵審核事項

根據我們的專業判斷，關鍵審核事項為我們審核本期綜合財務報表中最重要的事項。此等事項是在我們在審核綜合財務報表整體上和作出意見時進行處理的，而不會就此等事項單獨發表意見。除保留意見的基礎部份所載事宜外，我們已於本報告釐定下文所述事宜為關鍵審核事宜。

#### 關鍵審核事項

按公平值計入損益之財務資產－上市投資的估值(PureCircle Limited的股本權益除外)，存在及分類

請參閱綜合財務報表附註第20及34項

於2019年12月31日，按公平值計入損益之財務資產－上市投資(PureCircle Limited的股本權益除外)的估值為港幣245,488,000元及根據香港財務報告準則13，該投資分類為第一級金融工具，即於活躍市場可獲報價的可識別資產。

於2019年12月31日，貴集團持有PureCircle Limited的股本權益22.67%。因貴集團考慮對PureCircle Limited的管理沒有重大影響力，故該投資分類為按公平值計入損益之財務資產－上市投資。

#### 關鍵審核事項在審核中如何處理

我們的審核程序包括如下：

我們就於2019年12月31日按公平值計入損益之財務資產－上市投資與銀行結單／對賬通啟核對一致。該上市股票已抵押予銀行，使貴集團取得信貸額或給予銀行保管。

我們利用獨立資料來源，証實全部按公平值計入損益之財務資產－上市投資的市值(PureCircle Limited的股票市值港幣560,632,000元除外)及與綜合財務報表附註第20項相比，以及確定其市值來源於活躍市場的報價。

我們為關鍵評估對PureCircle Limited重大影響力的存在作下列考慮：

- － 於董事局的代表；
- － 政策制定的參與；
- － 貴集團與投資公司的重要交易；
- － 管理人員的交換；及
- － 提供不可缺的技術資料。

我們就貴集團對PureCircle Limited的權力與獨立律師討論及獲取法律意見。我們亦評估該律師的客觀性、獨立性及能力。

我們認為貴集團恰當地持有，估值(PureCircle Limited的股本權益賬面值港幣560,632,000元除外)及分類其按公平值計入損益之財務資產－上市投資。

## 獨立核數師報告(續)

### 關鍵審核事項(續)

#### 關鍵審核事項(續)

#### 投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註16項

我們將投資物業的估值確定為關鍵審核事項，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。

於2019年12月31日及2019年2月18日，貴集團之投資物業分別為港幣55,000,000元及港幣56,000,000元。投資物業重估虧損港幣1,000,000元及物業重估溢利港幣15,999,000元分別於損益及其他全面收益中確認。

#### 關鍵審核事項在審核中如何處理(續)

我們的審核程序包括如下：

- 我們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；
- 我們評估獨立合資格估值師的才幹、能力和客觀性；
- 我們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
- 我們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。

### 綜合財務報表以外的其他資料及我們就此發出的核數師報告

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括年報中所包含的資料，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並未涵蓋其他資料。我們不對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審核綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告該事實。誠如上文保留意見的基礎一節所述，我們無法就投資於2019年12月31日PureCircle Limited及認購證的公平價值取得充足且適當的憑證，而無法釐定是否須就2019年12月31日之資產淨值及截至該年度的虧損作出調整。因此，我們無法確定其他資料是否存在有關該事項的重大錯誤陳述。

## 獨立核數師報告(續)

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製真實而公平的綜合財務報表，以及維持董事認為編製綜合財務報表所必需的有關內部監控，以確保有關綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

審核委員會協助董事負責監督 貴集團的財務報告流程。

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是合理確定整體上綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出包含我們意見的核數師報告。我們按照香港公司條例第405條僅向 閣下作為整體報告，除此之外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理確定屬高層次的核證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審核在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。重大錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，被視為重大錯誤陳述。

我們根據香港審計準則進行審核的工作之一，是運用專業判斷，在整個審核過程中保持職業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報風險，因應這些風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當的審核憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯報風險比未能發現由於錯誤而導致的重大錯報風險更高。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對 貴集團的內部控制的有效性發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作出的會計估算和相關披露是否合理。

## 獨立核數師報告(續)

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否有對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘若我們總結認為有重大不確定因素，我們需要在核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論是基於截至核數師報告日期所獲得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表的整體列報、架構和內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否已公平地反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督和執行 貴集團的審核工作。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

我們就審核工作的計劃範圍和時間、在審核過程中的主要發現，包括內部控制的重大缺失及其他事項與審核委員會進行溝通。

我們亦向審核委員會作出聲明，確認我們已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響核數師獨立性的關係和其他事宜以及適用的相關保障措施，與審核委員會進行溝通。

我們通過與審核委員會溝通，確定那些是本期綜合財務報表審核工作的最重要事項，即關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項或在極罕有的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超過公眾知悉此等事項的利益而不應在報告中予以披露，否則我們會在核數師報告中描述此等事項。

## 獨立核數師報告(續)

### 香港公司條例第407(2)條及第407(3)條的其他事項報告

在上述本報告中保留意見的基礎，就單為按公平值計入損益之財務資產－上市投資及認購證的公平值無法取得充足且適當的憑證下：

- 我們無法確認是否持有適當的會計賬目；及
- 根據我們最佳的知識及信任，我們未能為審核工作取得所有必須及重要的資料或解釋。

鄭鄭會計師事務所有限公司  
香港執業會計師

香港九龍九龍灣宏照道38號  
企業廣場5期1座35樓

林鶴年  
執業編號P02975

2020年3月30日

**綜合損益表** 截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	2019 港幣千元	2018 港幣千元
收入及收益	6	20,160	13,361
衍生金融工具未變現溢利		6,661	-
按公平值計入損益之財務資產			
— 非上市投資之未變現溢利		-	5
按公平值計入損益之財務資產			
— 上市投資之未變現虧損		(455,043)	(1,155,578)
在建工程減值虧損		(6,906)	-
投資物業重估虧損		(1,000)	-
經營費用		(25,063)	(29,305)
除財務費用前經營虧損	8	(461,191)	(1,171,517)
財務費用	11	(20,365)	(22,383)
除財務費用後經營虧損		(481,556)	(1,193,900)
應佔聯營公司業績		(53)	(51)
除稅前虧損		(481,609)	(1,193,951)
稅項	12	(47)	(23)
本公司股東應佔虧損		(481,656)	(1,193,974)
每股虧損(港仙)	15	(328.15)	(813.42)
基本及攤薄			

已派及擬派股息的詳情列於綜合財務報表附註第14項。

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	2019 港幣千元	2018 港幣千元
本公司股東應佔虧損		<u>(481,656)</u>	<u>(1,193,974)</u>
其他全面收益／(虧損)	13		
不可重新分類至損益之項目：			
於改變用途當日之物業重估溢利		15,999	-
按公平值計入其他全面收益之財務資產：			
投資重估儲備之淨變動		(1,500)	(149)
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外附屬公司及聯營公司之財務報表而產生之 匯兌差額		<u>2,562</u>	<u>(1,046)</u>
		<u>17,061</u>	<u>(1,195)</u>
本公司股東應佔全面虧損總額		<u><u>(464,595)</u></u>	<u><u>(1,195,169)</u></u>

綜合財務狀況表 二零一九年十二月三十一日結算

	附註	2019 港幣千元	2018 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	55,000	–
物業、機器及設備	17	30,268	77,752
聯營公司	19	27,387	25,454
按公平值計入損益之財務資產	20	806,120	1,534,776
按公平值計入其他全面收益之財務資產	21	8,417	9,917
其他非流動資產	22	–	–
		<u>927,192</u>	<u>1,647,899</u>
流動資產			
按公平值計入損益之財務資產	23	48,021	634
衍生金融工具	24	11,276	–
其他資產	25	295	295
應收賬、按金及預付款項	26	843	386
定期存款及銀行存款		<u>7,203</u>	<u>29,271</u>
		<u>67,638</u>	<u>30,586</u>
流動負債			
銀行借款	27	220,388	284,858
應付賬、按金及應計費用	28	2,801	3,744
其他應付賬	29	348	348
本期稅項負債		<u>13</u>	<u>6</u>
		<u>223,550</u>	<u>288,956</u>
流動負債淨值		<u>(155,912)</u>	<u>(258,370)</u>
資產總值減流動負債		771,280	1,389,529
非流動負債			
銀行借款	27	–	150,003
資產淨值		<u>771,280</u>	<u>1,239,526</u>
權益			
股本	30	717,808	717,808
儲備	31	<u>53,472</u>	<u>521,718</u>
權益總值		<u>771,280</u>	<u>1,239,526</u>

陳文生  
董事

陳啟國  
董事

綜合權益變動表 截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	股本	投資	匯兌儲備	物業	保留溢利	權益總值
		港幣千元	重估儲備 港幣千元	港幣千元	重估儲備 港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2019年1月1日結餘		717,808	(413)	9,212	-	512,919	1,239,526
本年度虧損		-	-	-	-	(481,656)	(481,656)
本年度其他全面收益	13	-	(1,500)	2,562	15,999	-	17,061
本年度全面虧損總額		-	(1,500)	2,562	15,999	(481,656)	(464,595)
2018年度末期股息		-	-	-	-	(3,670)	(3,670)
已沒收未領取之股息		-	-	-	-	19	19
		-	-	-	-	(3,651)	(3,651)
於2019年12月31日		717,808	(1,913)	11,774	15,999	27,612	771,280
於2018年1月1日		717,808	(264)	10,258	-	1,721,733	2,449,535
本年度虧損		-	-	-	-	(1,193,974)	(1,193,974)
本年度其他全面虧損	13	-	(149)	(1,046)	-	-	(1,195)
本年度全面虧損總額		-	(149)	(1,046)	-	(1,193,974)	(1,195,169)
2017年度末期股息		-	-	-	-	(7,341)	(7,341)
2018年度中期股息		-	-	-	-	(7,339)	(7,339)
已沒收未領取之股息		-	-	-	-	36	36
高估之股息撥備撥回		-	-	-	-	2	2
回購股份		-	-	-	-	(198)	(198)
		-	-	-	-	(14,840)	(14,840)
於2018年12月31日		717,808	(413)	9,212	-	512,919	1,239,526

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	2019 港幣千元	2018 港幣千元
經營活動之現金使用淨額	32(a)	(41,257)	(28,436)
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(90)	(3)
購入按公平值計入損益之財務資產－上市投資		(2,654)	(17,269)
出售按公平值計入損益之財務資產			
－上市投資之所得款項		239,940	85,699
出售聯營公司之所得款項		–	5,651
抵押予銀行之存款減少／(增加)		20,377	(15,583)
投資活動之現金流入淨額		257,573	58,495
融資活動之現金流量			
銀行借款		–	49,377
償還銀行借款		(213,384)	(63,083)
回購股份		–	(198)
已付股息		(3,669)	(14,623)
融資活動之現金使用淨額		(217,053)	(28,527)
現金及現金等值物(減少)／增加		(737)	1,532
於1月1日之現金及現金等值物		983	(426)
匯率變動影響		172	(123)
於12月31日之現金及現金等值物		418	983
現金及現金等值物分析			
定期存款及銀行存款		7,203	29,271
抵押予銀行之存款		(3,182)	(23,546)
銀行透支		(3,603)	(4,742)
		418	983

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

本公司是一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司之主要業務包括地產投資、物業發展、投資控股、一般投資及證券買賣。

### 2. 合規聲明

此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(此統稱包括香港會計準則及詮釋)，惟香港財務報告準則9除外、香港公認之會計原則及香港公司條例之規定編製。此綜合財務報表同時符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會頒佈以下新訂及經修訂香港財務報告準則，由2019年1月1日或以後開始之會計期間生效：

香港會計準則19(修訂)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則28(修訂)	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港財務報告準則(修訂)	2015年至2017年香港財務報告準則週期年度改進
香港財務報告準則9(修訂)	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則16	租賃
香港(國際財務報告解釋委員會)－詮釋23	稅項處理之不確定性

採納以上新訂及經修訂香港財務報告準則對本綜合財務報表內確認之數額並無重大影響。香港財務報告準則16之會計政策改變詳情討論如下：

#### 香港財務報告準則16租賃

香港財務報告準則16取代香港會計準則17「租賃」及相關詮釋。其就承租人引入單一會計模式，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產租賃除外。出租人會計規定乃轉承自香港會計準則17且大致上保持不變。

## 綜合財務報表附註(續)

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則16租賃(續)

租賃的新定義

租賃定義的變動主要涉及控制的概念。香港財務報告準則16根據客戶是否於一段時間內控制使用已識別資產而定義租賃，可透過確定使用量釐定。當客戶既有權指示使用已識別資產，亦有權從該用途獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

因本集團沒有租賃須要確認使用權資產及租賃負債，所以採納香港財務報告準則16對本綜合財務報表內確認數額並無重大影響。

本集團並無提前採用以下已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

		於下列日期 或以後開始之 會計期間生效
香港會計準則1及 香港會計準則8(修訂)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則3 (修訂)	業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則9、 香港會計準則39及 香港財務報告 準則7(修訂)	利率基準改革	2020年1月1日
香港財務報告準則10及 香港會計準則28(修訂)	投資者與其聯營公司或合營公司之資產出售 或注入	待確定
香港財務報告準則17	保險合約	2021年1月1日

本集團已開始評估新訂及經修訂香港財務報告準則，其中若干新訂及經修訂香港財務報告準則可能與本集團之業務有關，並可能引致會計政策的變動、披露的變動以及於綜合財務報表內若干項目的重新計算。本集團尚未能確定上述事項對其營運及財務狀況構成的影響。

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 主要會計政策

#### (a) 編製基準

此綜合財務報表是以原值成本為計量基準，但經以公平價值重估投資物業、部份按公平值計入損益之財務資產，按公平值計入其他全面收益之財務資產及衍生金融工具。

截至2019年12月31日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司，以及本集團於聯營公司之權益。

#### (b) 綜合基準

綜合財務報表乃本公司及其附屬公司截至12月31日止之財務報表。

#### (c) 附屬公司

附屬公司指本集團有控制權的實體(包括結構性實體)。本集團可控制一實體當通過參予該實體從而享有不同回報的權利或風險及運用其控制權以影響回報金額。附屬公司在控制權轉移至本集團當日開始綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起從綜合賬內剔除。

會計收購法乃用作本集團業務合併的入賬方法。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股本權益之公平值。轉讓代價包括任何或然收購代價安排產生的任何資產或負債之公平值。收購相關之費用於產生時支銷。業務合併時收購之可識辨資產及承擔負債及或然負債於收購日以公平價計量。於每項收購中，本集團將按公平值或非控權股東應佔可識辨資產淨值比例來確認非控權股東權益。如附屬公司是以分段型式收購，收購者於該公司之前期權益將於收購日以公平值重新計量及於損益中確認。

轉讓代價、被收購者如有之非控權權益數額，及於收購日期前期持有之權益按公平值超過所收購可予識辨資產淨值之公平值的數額乃記錄為商譽。倘議價收購中，收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，有關差額乃直接在損益中予以確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。如有需要附屬公司的會計政策已因應綜合財務報表作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 主要會計政策(續)

#### (c) 附屬公司(續)

於控制權失去當日於實體之保留投資將以公平值重新計值而其賬面值之變化於損益中確認。該公平值將成為往後保留於聯營公司、共同控制實體或財務資產投資之賬面值。此外，該實體以往於其他全面收益中所確認之金額的處理方法與本集團直接出售相關資產或負債一樣。即該等以往於其他全面收益中確認之金額將重新分類至損益中。

非控權股東權益乃指非由本公司直接或間接所持有附屬公司的權益。本集團視與非控權股東權益之交易(即增購權益及在控制沒有改變的情況下出售部份附屬公司權益)為與集團權益持有人之交易。向非控權股東增購附屬公司權益所支付之代價與購入權益資產淨值之差額於權益內記賬。出售部份權益予非控權股東亦於權益內記賬。

本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。在本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資是以成本值減任何累積減值虧損列賬。

#### (d) 聯營公司

聯營公司乃一間由本集團對其管理有重大影響力之公司，包括參予其財務及營運上之決策，但並非控制或共同控制其公司管理層。

本集團應佔聯營公司之權益以權益會計法將本集團應佔資產淨值減任何累積減值虧損於綜合財務狀況表列賬。本集團應佔收購後聯營公司的業績於損益中確認，而應佔收購後聯營公司的其他全面收益於其他全面收益中確認。當本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代該聯營公司承擔責任或作出付款。本集團與聯營公司之間交易的未變現溢利及虧損按集團在聯營公司權益的數額對銷，除非提供所轉讓資產減值之憑證，則未變現虧損於損益中予以確認。聯營公司的會計政策已按權益會計法的需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

本公司將聯營公司之業績按已收及應收股息入賬。在本公司之財務狀況表內，聯營公司之投資是以成本值減任何累積減值虧損列賬。

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 主要會計政策(續)

#### (e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備均按成本值減去累積攤銷及折舊及任何累積減值虧損入賬。資產的成本包括資產之購買價及將資產達至運作狀況及地點以作擬定用途之任何直接應計成本。資產投入運作後支付的開支如維修及保養費用，一般在產生期間於損益中確認。當明顯地證明上述開支已引致預期日後因使用該資產而將會取得之經濟利益增加，則該開支會被資本化，列為該資產之額外成本。

物業、機器及設備停止確認所產生之收益或虧損按出售有關資產所得款項淨額及其賬面值之差額計算，並於損益中內確認。

折舊或攤銷乃按資產之預計可使用期，於扣除其估計剩餘價值後，以直線法及下列年率撇銷其成本值：

樓宇	2%
永久業權土地	—
在建工程	—
設備及汽車	10% – 20%

於每個結算日，會對資產的可使用期和剩餘價值進行檢討，並在適當情況下調整。

#### (f) 投資物業

投資物業指持作賺取租金或資本增值(或兩者兼備)的土地及樓宇權益(包括作為使用權資產及符合投資物業定義的租賃物業)。該等物業不會計算折舊，初時按包括交易成本在內之成本列賬，其後按於結算日反映市況的公平值列賬。公平值之任何變動於損益中確認。

投資物業於出售時或當投資物業之用途永久撤銷及預期出售後不會有未來經濟利益時停止確認。投資物業停止確認所產生之收益或虧損，乃出售有關資產之所得款項淨額與其賬面值之差額計算，並於損益中確認。

倘本集團擁有的自用物業轉變為投資物業，本集團將根據「物業、機器及設備」項下的自置物業及／或根據「使用權資產」項下作為使用權資產的物業所列政策將物業入賬，直至改變用途之日，並根據香港會計準則16，按物業在該日的賬面值和公平價值的差額記入重估賬。

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 主要會計政策(續)

#### (g) 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約分類為租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債的款額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃款項減任何已收租賃獎勵。使用權資產亦須予以減值。

使用權資產指租賃土地乃按租賃期限以直線法撇銷。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人，本集團為租賃開始時(或租賃修改時)將每一租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。租金收入於租期內按直線法列賬。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

#### (h) 財務資產

初步確認及計量

財務資產於初步確認時分類，其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。

初步確認時的財務資產分類取決於財務資產的合約現金流量特徵以及本集團管理彼等的業務模式。除了並不包含顯著的融資組成部分或本集團已就此應用實務中的簡易處理方法之應收款項外，本集團初始按公平值加上(倘財務資產並非按公平值計入損益)交易成本計量財務資產。並不包含顯著的融資組成部分或本集團已就此應用實務中的簡易處理方法之應收款項，乃根據香港財務報告準則 15釐定之交易價格計量。

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 主要會計政策(續)

#### (h) 財務資產(續)

##### 初步確認及計量(續)

為使財務資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需就未償還本金產生純粹支付本金及利息現金流量。該評估被稱為純粹支付本金及利息測試，並於工具層面執行。

本集團管理財務資產的業務模式指其如何管理其財務資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售財務資產，或兩者兼有。

須於市場規則或慣例所設定的時間範圍內交付資產的財務資產購置或出售(定期交易)於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

##### 後續計量

就後續計量而言，財務資產分為四類：

- 按攤銷成本列賬的財務資產(債務工具)
- 按公平值計入其他全面收益之財務資產，重新計入累計收益及虧損(債務工具)
- 指定按公平值計入其他全面收益之財務資產，於終止確認時並無重新計入累計收益及虧損(股本工具)
- 按公平值計入損益之財務資產

#### (i) 按攤銷成本列賬的財務資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，本集團將按攤銷成本計量財務資產：

- 於旨在持有財務資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的財務資產；及
- 財務資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為未償還本金支付本金及利息。

按攤銷成本列賬的財務資產其後使用實際利率法計量，並可能受耗蝕影響。當資產終止確認、修訂或耗蝕時，收益及虧損於損益中確認。

本集團按攤銷成本列賬的財務資產包括應收聯營公司款項、其他非流動資產、其他應收賬及按金、定期存款及銀行存款。

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 主要會計政策(續)

#### (h) 財務資產(續)

##### 後續計量(續)

#### (ii) 按公平值計入其他全面收益之財務資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，本集團將按公平值計入其他全面收益計量債務工具：

- 於旨在持有財務資產以收取合約現金流量及出售財務資產的業務模式中持有的財務資產；及
- 財務資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為未償還本金支付本金及利息。

就按公平值計入其他全面收益之債務工具而言，利息收入、外匯重估及耗蝕虧損或撥回於損益中確認，並按與按攤銷成本列賬的財務資產相同的方式列賬。其餘公平價值變動於其他全面收益中確認。終止確認時，於其他全面收益中確認的累計公平價值變動將重新計入損益。

#### (iii) 指定按公平值計入其他全面收益之財務資產(股本工具)

於初步確認時，本集團可選擇於股本投資符合香港會計準則32「金融工具：呈報」項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地分類為指定按公平值計入其他全面收益之股本工具。分類乃按個別工具基準釐定。

該等財務資產的收益及虧損概不會被重新計入損益。當確立支付權時，股息於損益中確認，惟當本集團於作為收回財務資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定按公平值計入其他全面收益之股本工具不受耗蝕評估影響。

本集團選擇將其非上市股本投資不可撤回地分類於此類別。

#### (iv) 按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣的財務資產，或強制要求按公平值計量之財務資產。倘為於近期出售或購回的財務資產，則該等財務資產分類為持作買賣。衍生工具亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息的財務資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 主要會計政策(續)

#### (h) 財務資產(續)

##### 後續計量(續)

##### (iv) 按公平值計入損益之財務資產(續)

按公平值計入損益之財務資產按公平價值列賬，而公平價值變動淨額於損益中確認。

該類別包括非上市投資、認購證、衍生金融工具及本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的上市股本投資。上市股本投資的股息在支付權確立時亦於損益中確認。

嵌入混合合約(包含財務資產主體)的衍生工具不得單獨列賬。財務資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益之財務資產。

##### 終止確認財務資產

當從財務資產可收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的大部份風險和回報實際轉讓時，即終止確認該財務資產。

##### 財務資產減值

本集團就以下項目的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的財務資產(包括應收聯營公司款項、其他非流動資產、其他應收賬及按金、定期存款及銀行存款)。

##### 預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付予本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 定息財務資產(應收聯營公司款項、其他非流動資產、其他應收賬及按金；及定期存款)：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值。
- 浮息財務資產(銀行存款)：當前實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋需付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 主要會計政策(續)

#### (h) 財務資產(續)

##### 財務資產減值(續)

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 整個有效期的預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目的預計年期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

本集團確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非金融工具信貸風險自初步確認後大幅增加，在此情況下，虧損撥備乃按相等於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量。

##### 信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期評估及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。於重新評估時，本集團認為，倘(i)於本集團未有採取追索行動，如變現抵押品(倘持有任何抵押品)的情況下，借款人全數履行其對本集團之信貸責任的可能性不大；或(ii)財務資產已逾期90日，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及毋需付出不當成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化(如適用)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

視乎金融工具的性质而定，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 主要會計政策(續)

#### (h) 財務資產(續)

##### 財務資產減值(續)

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整。

##### 計算利息收入的基準

利息收入乃按財務資產的總賬面值計算，除非該財務資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按財務資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估財務資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對財務資產預計未來現金流量有不利影響的事件時，財務資產則出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現對債務人造成不利影響的重大變化；或
- 證券活躍市場因發行人陷財政困難而消失。

##### 撤銷政策

倘實際上並無收回的可能，財務資產的總賬面值會被撤銷(部分或全部)。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 主要會計政策(續)

#### (i) 資產減值

於每個結算日，除財務資產外，當有跡象顯示資產的賬面值可能因某些事件或情況轉變而可能未能收回時，將就該資產進行減值檢討。倘有跡象顯示出現減值，則本集團會按資產之淨售價與使用值兩者之較高者估計可收回金額。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於損益中確認。於評估資產減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。

倘用以釐定可收回金額之估計發生有利變化，便會將以往年期確認之減值虧損撥回。所撥回之減值虧損僅限於資產之賬面值不超過假設以往沒有確認減值虧損的賬面金額。撥回的減值虧損將撥入損益中確認。

#### (j) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括現金，銀行存款，於購入後三個月到期之短期及高度流通之投資，即可以隨時換算為已知數量之現金額及銀行透支。

#### (k) 應付賬項

應付賬項(包括應付賬、按金及應計費用及其他應付賬)初時以公平值入賬，其後以實際適用利率法計算攤銷成本列賬。

#### (l) 銀行借款

銀行借款首先按公平值減交易成本確認。於確認後，銀行借款其後以實際適用利率法按攤銷成本計算。計算攤銷成本時計入任何交易成本，以及結算時的任何折扣或溢價。停止確認負債及在攤銷過程中產生之盈虧均於損益中確認。

#### (m) 借貸成本

因為興建任何合資格資產而產生的借貸成本，在完成和籌備資產作其預定用途所需的期間內資本化。其他借貸成本作費用支銷。

#### (n) 稅項

稅項為本期稅項及遞延稅項的總和。

本期稅項是按年內應課稅收益根據於結算日已頒佈或實質頒佈的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在綜合財務報表中之賬面值兩者之暫時差額作全數撥備。遞延稅項採用在結算日已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差額抵銷而確認。

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 主要會計政策(續)

#### (n) 稅項(續)

遞延稅項乃就附屬公司及聯營公司之暫時差額而撥備，但假若可以控制暫時差額之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

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。

#### (o) 收入確認

主要類別的收入按下列準則在綜合財務報表內確認：

股息收入乃於收取款項之權益確立後予以入賬。

利息收入於應計時採用實際利率法確認。若財務資產沒有信貸減值，實際利率應用於財務資產賬面值總額。就財務資產信貸減值而言，實際利率應用於財務資產攤銷成本(即賬面值總額扣除虧損撥備)。

投資物業的租金收入乃按租賃年期內以直線法入賬。

#### (p) 僱員福利

薪金、年終花紅、年度有薪假期、界定供款退休計劃之供款及非現金性福利之成本，均在有關僱員提供服務之年度內以應計基準支銷。

#### (q) 已作出之財務擔保及或然負債

已作出之財務擔保

財務擔保為要求發行人(即擔保人)支付特定款項以彌償擔保受益人(「持有人」)由於有關負債人未能按照債務工具的條款於到期付款時所招致損失的合約。

當本集團提供財務擔保時，擔保的公允價值(即交易價，惟可準確估計公允價值則除外)首先確認於應付賬，按金及應計費用的遞延收入。對有關已作出擔保的應收取或將收取的代價，則其有關代價將根據集團政策確認於該等資產所歸屬的類別內。倘並無收取或無法收取有關代價，則於首次確認遞延收入時即時在損益中作出支銷。

對已作出的財務擔保並確認為遞延收入之金額，將按照其擔保期內在損益中分期攤銷。

財務擔保須評估預期信貸虧損。本集團會考慮指定債務人自發出擔保以來的違約風險變動，並會計量12個月的預期信貸虧損，惟在指定債務人自發出擔保以來的違約風險大幅增加的情況下除外，在此情況下，則會計量整個有效期的預期信貸虧損。附註4(h)所述的相同違約定義及信貸風險大幅增加的相同評估標準適用於此。

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 主要會計政策(續)

#### (q) 已作出之財務擔保及或然負債(續)

##### 已作出之財務擔保(續)

由於本集團僅須於根據獲擔保工具的條款指定債務人違約時作出付款，故預期信貸虧損乃按預期就補償持有人產生的信貸虧損而作出的付款，減本集團預期從擔保持有人(指定債務人或任何其他人士)收取的任何款項估計。有關金額其後將使用現時的無風險利率貼現，並就現金流量的特定風險作出調整。

##### 或然負債

或然負債指因過往事件而產生的可能責任，而有關責任會否存在，須視乎日後一項或多項事件會否出現，而出現與否非完全由集團控制；也可以是因過往事件而已經產生的責任，但因為將來需要撥出經濟資源履行責任的機會不大，或不能對所涉及金額作可靠計量而未有入賬處理。

或然負債不予入賬，但會在綜合財務報表附註披露。若情況有變以致將來可能需要撥出資源以履行責任，即以撥備入賬。

#### (r) 外幣

本集團每個企業各自財務報表中的項目皆按有關企業營運所在的主要經濟環境的貨幣(功能貨幣)計算。綜合財務報表則以港元(本公司的功能及呈報貨幣)呈列。

外幣交易乃按交易日的匯率換算為功能貨幣。因此等交易的結算而產生，以及因以外幣為單位的貨幣資產及負債按年終匯率進行換算而產生的匯兌盈虧皆記入損益中。

於換算按公平值列賬之貨幣項目產生之匯兌差額乃列為公平值損益的一部份。

於換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入損益中，惟因換算就直接於其他全面收益內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦會直接於其他全面收益中確認。

於綜合過程中，採用不同於本集團呈報貨幣的功能貨幣之海外附屬公司及聯營公司之資產及負債按結算日適用的匯率換算為港元，收益及支出乃按年內之加權平均匯率換算，該等匯兌差額乃於其他全面收益內確認及分別累積於權益中的匯兌儲備。於出售海外企業時，有關該海外企業之匯兌差額之累計金額計算在出售損益內。

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 主要會計政策(續)

#### (r) 外幣(續)

對於並不導致本集團喪失對擁有海外經營的附屬公司的控制權的部份處置，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控權股東權益並且不在損益中確認。對於所有其他部份處置(即本集團在聯營公司的權益的減少並不導致本集團喪失重大影響)，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重分類至損益。

#### (s) 關連人士

(i) 該名人士或該名人士之近親將被視為與本集團有關，倘該名人士：

- (a) 控制或共同控制本集團；
- (b) 對本集團施加重大影響；或
- (c) 為本集團或本集團之控股公司的主要管理層成員。

(ii) 倘符合下列任何條件，實體即被視為與本集團有關：

- (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即每一控股公司、附屬公司及同系附屬公司之間互相關連)。
- (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (c) 兩個均為同一第三方的合營公司。
- (d) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (e) 該實體為本集團或與本集團有關的實體的僱員利益設立的離職福利計劃。
- (f) 該實體由(i)項所述人士控制或共同控制。
- (g) 於(i)(a)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的控股公司)主要管理層成員。
- (h) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團之控股公司提供主要管理人員服務。

個人的近親家庭成員指預期可影響，或受該個人影響他們與實體交易的家庭成員。

## 綜合財務報表附註(續)

### 5. 關鍵會計估算及判斷

本集團在編製綜合財務報表的過程中作出適當的估算、假設及判斷。此等估算及判斷乃根據過往經驗及其他因素而作出，其他因素包括在此情況下對將來事件相信為合理的期望，而按定義對將來事件的期望很少與相關的實際結果相等。對下年度資產及負債賬面值因估算、假設及判斷而引致重大的調整包括投資於聯營公司及應收聯營公司款項及應收投資公司款項之減值虧損撥回／準備，及按公平值計入其他全面收益之財務資產及投資物業的估值。

董事已決定按公平值模式計算投資物業賬面值的回報是經全部出售的假設是不可反駁。本集團不會為投資物業公平值之改變而確認遞延稅項，因該公平值之改變是無須納稅。

董事亦行使其對投資於PureCircle Limited的分類作出的判斷(附註20)。

### 6. 收入及收益

有關本集團之收入及收益列報如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
按公平值計入損益之財務資產－上市投資之淨溢利	10,438	—
按公平值計入損益之財務資產－非上市投資之淨溢利	13	53
上市投資股息	7,808	8,027
非上市投資股息	—	589
非按公平值計入損益之財務資產之利息收入	250	206
租金收入	771	—
匯兌淨溢利	—	3,876
應收投資公司之減值虧損撥回	274	503
雜項收益	606	107
	<u>20,160</u>	<u>13,361</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 7. 分部報告

本集團按集團之主要營運決策者在對分部作資源分配及評估其表現的內部報告釐定其業務分部。本集團之主要營運決策者為董事總經理。

#### 業務分部

本集團有如下業務分部：

股份投資及買賣	– 投資上市及非上市股份，買賣上市股份
其他業務	– 物業投資

往年，本集團為提供一名董事住宿之物業已於本年度內出租。因此，新的分部「其他業務」產生。

	股份投資 及買賣		其他業務		綜合	
	2019 港幣千元	2018 港幣千元	2019 港幣千元	2018 港幣千元	2019 港幣千元	2018 港幣千元
分部收入及收益						
收入及收益	19,389	13,361	771	-	20,160	13,361
總收入及收益	<u>19,389</u>	<u>13,361</u>	<u>771</u>	<u>-</u>	<u>20,160</u>	<u>13,361</u>
分部業績	<u>(473,139)</u>	<u>(1,193,900)</u>	<u>(1,511)</u>	<u>-</u>	<u>(474,650)</u>	<u>(1,193,900)</u>
在建工程減值虧損					(6,906)	-
應佔聯營公司業績					<u>(53)</u>	<u>(51)</u>
除稅前虧損					(481,609)	(1,193,951)
稅項					<u>(47)</u>	<u>(23)</u>
本公司股東應佔虧損					<u>(481,656)</u>	<u>(1,193,974)</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 7. 分部報告(續)

	股份投資 及買賣		其他業務		綜合	
	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
分部資產	897,817	1,632,106	55,522	-	953,339	1,632,106
聯營公司					27,387	25,454
未分配資產					14,104	20,925
總資產					994,830	1,678,485
分部負債	197,169	438,953	26,368	-	223,537	438,953
未分配負債					13	6
總負債					223,550	438,959
	2019 港幣千元	2018 港幣千元	2019 港幣千元	2018 港幣千元	2019 港幣千元	2018 港幣千元
其他分部資料						
折舊	448	712	230	-	678	712
租賃土地之攤銷	74	456	-	-	74	456
物業、機器及設備之添置	90	3	-	-	90	3
衍生金融工具未變現溢利 按公平值計入損益之財務 資產-非上市投資之 未變現溢利	6,661	-	-	-	6,661	-
按公平值計入損益之財務 資產-上市投資之 未變現虧損	-	5	-	-	-	5
投資物業重估虧損	455,043	1,155,578	-	-	455,043	1,155,578
財務費用	19,521	22,383	844	-	20,365	22,383
利息收入	250	206	-	-	250	206

分部業績乃各分部所產生之溢利／虧損，但並未佔聯營公司業績、在建工程減值虧損及稅項。

分部資產包括所有非流動資產及流動資產，惟於聯營公司之權益，於香港以外之永久業權土地及在建工程除外。

分部負債包括所有非流動負債及流動負債，惟本期稅項負債除外。

於2018年，股份投資及買賣分部內港幣40,644,000元之分部資產及港幣27,307,000元之分部負債乃2019年其他業務之比較金額。

## 綜合財務報表附註(續)

### 7. 分部報告(續)

#### 地區資料

本集團之收入及收益和非流動資產(不包括金融工具)按地區位置分析如下：

	收入及收益		非流動資產	
	2019 港幣千元	2018 港幣千元	2019 港幣千元	2018 港幣千元
香港	1,375	601	70,826	56,489
馬來西亞	18,473	8,259	-	-
泰國	-	-	25,351	23,557
日本	-	-	14,104	20,925
其他	312	4,501	-	-
	<u>20,160</u>	<u>13,361</u>	<u>110,281</u>	<u>100,971</u>

收入及收益之地區位置主要根據上市證券的股票市場位置劃分，非流動資產之位置乃按資產所在地或聯營公司之營運地區劃分。

### 8. 除財務費用前經營虧損

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
除財務費用前經營虧損已扣除／(計入)下列各項：		
核數師酬金：		
核數服務	459	501
其他	82	82
員工費用(不包括董事酬金)	3,301	3,176
折舊	678	712
租賃土地之攤銷	74	456
按公平值計入損益之財務資產—上市投資之淨(溢利)／虧損	(10,438)	10,846
出售聯營公司之淨虧損	-	44
應收投資公司款項之減值撥回	(274)	(503)
匯兌淨虧損／(溢利)	2,452	(3,876)
按公平值計入損益之財務資產—非上市投資之淨溢利	(13)	(53)
投資物業之租金收入	(771)	-
投資物業產生之直接經營費用	180	-

## 綜合財務報表附註(續)

### 9. 董事酬金

公司董事酬金如下：

2019

	作為董事	作為管理層			總額 港幣千元
	董事袍金	薪金、津貼及 福利	表現花紅	退休金 計劃供款	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
<i>執行董事</i>					
陳文生先生	167	7,976	-	239	8,382
陳啟國先生	142	1,159	-	58	1,359
<i>獨立非執行董事</i>					
何厚鏘先生	167	-	-	-	167
馮家彬先生	142	-	-	-	142
林黎明先生	142	-	-	-	142
	<u>760</u>	<u>9,135</u>	<u>-</u>	<u>297</u>	<u>10,192</u>

2018

	作為董事	作為管理層			總額 港幣千元
	董事袍金	薪金、津貼及 福利	表現花紅	退休金 計劃供款	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
<i>執行董事</i>					
陳文生先生(附註)	167	4,828	-	229	5,224
陳啟國先生	142	1,114	-	56	1,312
<i>獨立非執行董事</i>					
何厚鏘先生	167	-	-	-	167
馮家彬先生	142	-	-	-	142
林黎明先生	142	-	-	-	142
	<u>760</u>	<u>5,942</u>	<u>-</u>	<u>285</u>	<u>6,987</u>

附註：

於2018，本集團之物業以免費提供一名董事住宿作為其管理服務，而該住宿年度租金價值估計為港幣902,000元。

董事薪酬，包括基本薪金及表現花紅，乃根據個別董事之職能、知識及對公司事務之參與程度，同時參照公司業績表現、盈利情況、同業薪酬水平及市場環境而釐定。

董事並無取消或同意取消任何酬金之安排。

## 綜合財務報表附註(續)

### 10. 五名薪酬最高之僱員

年內，本集團內五位最高薪人士，包括兩位(2018：兩位)董事，其酬金已包括在董事酬金內披露。其餘三位(2018：三位)最高薪之非董事僱員詳情披露如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
薪金及其他酬金	1,784	1,715
表現花紅	—	—
退休金計劃供款	89	86
	<u>1,873</u>	<u>1,801</u>

非董事僱員每人之酬金於2019年及2018年均少於港幣1,000,000元。

### 11. 財務費用

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
非按公平值計入損益之財務負債之利息開支：		
銀行借款利息	18,803	21,524
銀行透支利息	214	208
	<u>19,017</u>	<u>21,732</u>
銀行借款安排費用及銀行費用	1,348	651
	<u>20,365</u>	<u>22,383</u>

### 12. 稅項

(a) 於綜合損益表中的稅項為：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
本期稅項		
公司及附屬公司		
海外稅項	47	23
	<u>47</u>	<u>23</u>

由於本年度內並無應課稅收益，因此於2019/20課稅年度本公司及附屬公司並無香港利得稅準備(2018/19：無)。

海外稅項乃按照相關司法轄區所適用之稅率計算。

## 綜合財務報表附註(續)

### 12. 稅項(續)

(b) 本集團綜合損益表所列稅項與會計虧損調節如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
除稅前虧損	(481,609)	(1,193,951)
應佔聯營公司業績	<u>53</u>	<u>51</u>
	<u>(481,556)</u>	<u>(1,193,900)</u>
稅項按適用所得稅率16.5%(2018: 16.5%)計算	(79,457)	(196,993)
釐定應課稅溢利時非扣稅淨支出的稅務影響	76,700	196,871
年內未確認稅項虧損及暫時差額的稅務影響	48	122
其他司法轄區所適用不同稅率的影響	<u>2,756</u>	<u>23</u>
稅項	<u>47</u>	<u>23</u>

(c) 已確認之遞延稅項資產和負債

於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項資產和負債的構成及年內變動如下：

	加速折舊 免稅額 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
2018年1月1日	267	(267)	-
(計入)／扣除於本年度綜合損益表	<u>(26)</u>	<u>26</u>	<u>-</u>
2018年12月31日	241	(241)	-
(計入)／扣除於本年度綜合損益表	<u>(17)</u>	<u>17</u>	<u>-</u>
2019年12月31日	<u>224</u>	<u>(224)</u>	<u>-</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 12. 稅項(續)

#### (d) 未確認遞延稅項資產

於2019年12月31日，本集團有港幣37,634,000元(2018：港幣36,917,000元)的可用於抵扣未來應課稅溢利的稅項虧損。當中就該虧損港幣1,358,000元(2018：港幣1,462,000元)確認為遞延稅項資產。剩餘的港幣36,276,000元(2018：港幣35,455,000元)的可抵扣虧損，因為未來溢利的不可預見性，所以並未就其確認為遞延稅項資產。此稅項虧損並無限期。

### 13. 其他全面收益／(虧損)

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
於改變用途當日之物業重估溢利	15,999	—
按公平值計入其他全面收益之財務資產 本年度確認之公平價值之變動	(1,500)	(149)
本年度確認於其他全面收益之投資重估儲備之淨變動	(1,500)	(149)
換算海外附屬公司及聯營公司之財務報表而產生之匯兌差額	2,562	(1,046)
本年度其他全面收益／(虧損)(扣除稅項)	17,061	(1,195)

### 14. 股息

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
已派中期股息—無股息(2018：每股5港仙)	—	7,339
擬派末期股息—無股息(2018：每股2.5港仙)	—	3,670
	—	11,009

## 綜合財務報表附註(續)

### 15. 每股虧損

每股基本虧損之計算是按本公司股東應佔虧損港幣481,656,000元(2018:港幣1,193,974,000元)以及按年內發行之加權平均股數146,781,285股(2018:146,785,304股)計算。

由於2018年及2019年內並無具攤薄潛力之發行在外股份，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

### 16. 投資物業

	港幣千元
估值	
於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年1月1日	-
從物業、機器及設備轉入	40,001
確認於其他全面收益之公平價值之變動	15,999
確認於損益之公平價值之變動	<u>(1,000)</u>
於2019年12月31日	<u>55,000</u>

本集團主權擁有的租賃投資物業均位於香港，並在香港以租賃期10至50年持有及可多延期75年。

所有投資物業獲分類為公平值等級制第三級。年內，第一級與第二級之間概無任何公平值計量轉移，亦無轉入至或轉出第三級(2018:無)。

2019年12月31日及2019年2月18日(從物業、機器及設備轉入當日)，投資物業根據龍騰測量師行(為獨立專業合資格估值師事務所)發出的估值報告獲重新估值。

位於香港的投資物業的公平價值透過參考最近期可比較物業的銷售價格(價格以每平方米為基準)的市場比較法釐定。下表為投資物業估值主要輸入數據的概要：

	2019年12月31日		2019年2月18日	
	範圍 港幣元	加權平均 港幣元	範圍 港幣元	加權平均 港幣元
每平方米價格	27,384至 <u>28,967</u>	<u>28,403</u>	27,083至 <u>30,782</u>	<u>29,077</u>

每平方米價格大幅增加/減少將會導致投資物業公平價值大幅增加/減少。

## 綜合財務報表附註(續)

### 17. 物業、機器及設備

	於香港之 租賃土地 港幣千元	於香港之 樓宇 港幣千元	於香港 以外之永久 業權土地 港幣千元	在建工程 港幣千元	設備及 汽車 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本</b>						
於2018年1月1日	55,071	5,508	14,104	6,672	5,180	86,535
添置	-	-	-	-	3	3
出售	-	-	-	-	(24)	(24)
匯兌差額	-	-	-	149	-	149
於2018年12月31日	55,071	5,508	14,104	6,821	5,159	86,663
添置	-	-	-	-	90	90
出售	-	-	-	-	(60)	(60)
匯兌差額	-	-	-	57	-	57
轉入投資物業	(41,187)	(2,608)	-	-	-	(43,795)
於2019年12月31日	13,884	2,900	14,104	6,878	5,189	42,955
<b>累積攤銷及折舊、 及減值虧損</b>						
於2018年1月1日	3,156	1,270	-	-	3,341	7,767
撥備	456	111	-	-	601	1,168
撥回	-	-	-	-	(24)	(24)
於2018年12月31日	3,612	1,381	-	-	3,918	8,911
減值虧損	-	-	-	6,906	-	6,906
撥備	74	65	-	-	613	752
匯兌差額	-	-	-	(28)	-	(28)
轉入投資物業	(3,392)	(402)	-	-	-	(3,794)
撥回	-	-	-	-	(60)	(60)
於2019年12月31日	294	1,044	-	6,878	4,471	12,687
<b>賬面淨值</b>						
於2019年12月31日	13,590	1,856	14,104	-	718	30,268
於2018年12月31日	51,459	4,127	14,104	6,821	1,241	77,752

本集團主權擁有的租賃土地(作行政用途)指以租賃期50年以上持有。

在建工程已作減值虧損乃根據管理層考慮共同發展的可能性，及此現有發展會有所改變。

## 綜合財務報表附註(續)

### 18. 附屬公司

附屬公司資料如下：

非上市公司	主要業務	已發行及 繳足普通股本/ 註冊資本	註冊地點/ 經營地點	佔股權百份率	
				公司	集團
HK 8 Limited	投資控股	1股每股1美元	利比亞/香港	-	100
HK 12 Limited	投資控股	1股每股1美元	利比亞/香港	-	100
HK 333 Limited	一般投資	1股每股1美元	利比亞/香港	-	100
HK 888 Limited	證券買賣	1股每股1美元	利比亞/香港	-	100
kabushiki kaisha zali at hakone*	物業發展	1,000普通股 每股10,000日元	日本	-	100
利興置業有限公司	地產投資、投資控股及 證券買賣	2,000普通股	香港	100	100
同輝企業有限公司	地產投資	1普通股	香港	-	100
宏德有限公司	地產投資、投資控股及 證券買賣	1,000普通股	香港	100	100
Wang Tak Majujaya Sdn. Bhd.*	投資控股及證券買賣	2普通股每股 1馬來西亞元	馬來西亞	-	100

\* 非由鄭鄭會計師事務所有限公司審核之公司。

### 19. 聯營公司

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
非上市投資		
應佔資產淨值	42,043	40,249
減：減值虧損	(17,030)	(17,030)
	<u>25,013</u>	<u>23,219</u>
應收聯營公司款項	4,458	4,319
減：減值虧損準備	(2,084)	(2,084)
	<u>2,374</u>	<u>2,235</u>
	<u>27,387</u>	<u>25,454</u>

應收聯營公司款項均無抵押，不計利息及無固定還款期。

## 綜合財務報表附註(續)

### 19. 聯營公司(續)

重大聯營公司，Trusoul Ayutthaya Co., Ltd.的財務資料及與綜合財務報表內之賬面值對賬如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
聯營公司之總面值		
流動資產	1,850	1,810
非流動資產	52,862	49,014
流動負債	(3,910)	(3,625)
非流動負債	-	-
權益	50,802	47,199
收入	7	7
來自持續經營業務虧損	(99)	(94)
來自終止經營業務稅後收益	-	-
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(99)	(94)
本集團於聯營公司之權對賬		
聯營公司之資產淨值總額	50,802	47,199
本集團之實際權益	49%	49%
綜合財務報表內之賬面值	<u>24,893</u>	<u>23,127</u>

個別不重大聯營公司的綜合資料：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
綜合財務報表內個別不重大聯營公司的綜合賬面值	120	92
本集團應佔該聯營公司的綜合金額		
來自持續經營業務虧損	(5)	(5)
來自終止經營業務稅後收益	-	-
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(5)	(5)

## 綜合財務報表附註(續)

### 19. 聯營公司(續)

聯營公司資料如下：

非上市公司	主要業務	註冊地點/ 經營地點	已發行及 繳足普通股本/ 註冊資本	佔股權百份率	
				公司	集團
Parkway M & A Capital Corporation*	投資控股	英屬處女群島	4,500,000股 每股1美元	-	39
Phil Inc.*	暫無營業	美國	100,000普通股 每股1美元	20	20
Start Hold Limited*	投資控股	香港	6普通股	-	33
Trusoul Ayutthaya Co., Ltd.*	物業發展	泰國	2,000,000普通股 每股100泰銖	-	49
Trusoul Ayutthaya Holding Co., Ltd.*	投資控股	泰國	40,000普通股 每股100泰銖	-	49

\* 非由鄭鄭會計師事務所有限公司審核之公司。

### 20. 按公平值計入損益之財務資產

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
上市股本證券，市值		
海外	806,120	1,534,776
於1月1日	1,534,776	2,774,144
購入	2,654	17,269
出售	(229,502)	(96,545)
轉移	(48,021)	-
確認於損益之公平價值變動	(455,043)	(1,155,578)
確認於匯兌儲備之匯兌差額	1,256	(4,514)
於12月31日	806,120	1,534,776

匯兌差額乃換算海外企業之財務報表而產生之匯兌差額之一部份。

在港幣806,120,000元之上市股本證券內，其中港幣560,632,000元屬於2019年10月28日(即停牌日)投資於PureCircle Limited之市值。

## 綜合財務報表附註(續)

### 20. 按公平值計入損益之財務資產(續)

重要之按公平值計入損益之財務資產資料如下：

上市公司	註冊地點	股份分類	佔股權百份率
PureCircle Limited	百慕達	普通股每股0.1美元	22.67% (2018 : 25.96%)
IGB Berhad	馬來西亞	普通股每股1馬來西亞元	1.6% (2018 : 7.09%)

由於本集團於PureCircle Limited之董事會沒有代表，所以本集團對PureCircle Limited之管理沒有重大影響力。並且，本集團並無政策制定的參與、與PureCircle Limited有重要交易、管理人員的交換或提供不可缺的技術資料。

### 21. 按公平值計入其他全面收益之財務資產

按公平值計入其他全面收益之財務資產為策略性的非上市之股本證券，並按公平值列賬。本年度，本集團沒收取股息(2018：港幣589,000元)。

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
於1月1日	9,917	10,066
確認於其他全面收益之公平價值之變動	<u>(1,500)</u>	<u>(149)</u>
於12月31日	<u>8,417</u>	<u>9,917</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 22. 其他非流動資產

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
應收投資公司款項	10,475	10,749
減：減值虧損準備(附註)	(10,475)	(10,749)
	<u>          -</u>	<u>          -</u>

附註：

減值虧損準備變動如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
於1月1日	10,749	11,252
撥回	(274)	(503)
於12月31日	<u>10,475</u>	<u>10,749</u>

應收投資公司款項均無抵押、不計利息及無固定還款期。由於匯兌差額所致，本年度應收投資公司款項已作港幣274,000元減值撥回。

### 23. 按公平值計入損益之財務資產

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
非上市投資，公平值	-	634
認購證	48,021	-
	<u>48,021</u>	<u>634</u>

認購證乃與PureCircle Limited之普通股相關，而PureCircle Limited之股票於2019年10月28日停牌。認購證的賬面值乃根據PureCircle Limited股票於2019年10月28日之最近的有效市價。

### 24. 衍生金融工具

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
股權掉期合約	<u>11,276</u>	<u>-</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 25. 其他資產

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
會籍、成本	<u>295</u>	<u>295</u>

### 26. 應收賬、按金及預付款項

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
其他應收賬及按金	683	228
預付款項	<u>160</u>	<u>158</u>
	<u>843</u>	<u>386</u>

於2019年12月31日，因無貿易應收賬，故沒有為貿易應收賬作賬齡分析(2018：無)。

### 27. 銀行借款

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
有抵押銀行透支	3,603	4,742
有抵押銀行借款	98,281	211,018
有即時清還條款之有抵押銀行借款	<u>118,504</u>	<u>219,101</u>
	220,388	434,861
減：流動部份	<u>(220,388)</u>	<u>(284,858)</u>
非流動部份	<u>-</u>	<u>150,003</u>

根據貸款合約之還款期而定之銀行借款及透支還款期限如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
不超過一年	206,359	178,192
超過一年，但少於兩年	652	222,619
超過兩年，但少於五年	2,053	21,947
超過五年	<u>11,324</u>	<u>12,103</u>
	<u>220,388</u>	<u>434,861</u>

實際利率由2.45%年息至5.44%年息。

## 綜合財務報表附註(續)

### 28. 應付賬、按金及應計費用

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
應付賬、按金及應計費用	<u>2,801</u>	<u>3,744</u>

於2019年12月31日，因無貿易應付賬，故沒有為貿易應付賬作賬齡分析(2018：無)。

### 29. 其他應付賬

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
應付投資公司款項	<u>348</u>	<u>348</u>

應付投資公司款項均無抵押、不計利息及無固定還款期。

### 30. 股本

	2019		2018	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
發行及繳足股本				
1月1日結餘	146,781	717,808	146,814	717,808
回購股份	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(33)</u>	<u>-</u>
12月31日結餘	<u>146,781</u>	<u>717,808</u>	<u>146,781</u>	<u>717,808</u>

根據香港公司條例第135條，本公司之股份沒有票面值。

本公司及其附屬公司在本年內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 綜合財務報表附註(續)

### 30. 股本(續)

截至2018年12月31日止，本公司在香港聯合交易所有限公司回購本公司合共33,000股份。回購之詳情如下：

回購月份	股份數目	支付每股價格	已付總價格
		最高／最低	
2018		港幣	港幣千元
2月	<u>33,000</u>	6.00/5.99	<u>198</u>

以上回購股份受香港公司條例第257條所監管。總回購股份金額港幣198,000元從保留溢利中扣除。回購股份目的為提高本公司之每股資產淨值及根據本公司於2017年股東週年常會給予之一般性授權以回購本公司之股份。

### 31. 儲備

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
投資重估儲備	(1,913)	(413)
匯兌儲備	11,774	9,212
物業重估儲備	15,999	—
保留溢利	<u>27,612</u>	<u>512,919</u>
	<u>53,472</u>	<u>521,718</u>

截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，本集團儲備之變動已被敘述在第40頁的綜合權益變動表。

投資重估儲備包含於結算日持有的按公平值計入其他全面收益之財務資產之累積公平價值之淨變化及根據列於綜合財務報表附註第4(h)項，財務資產的會計政策處理。

匯兌儲備乃根據列於綜合財務報表附註第4(r)項，外幣的會計政策處理。

物業重估儲備乃從物業、機器及設備轉入投資物業當日之物業重估溢利。

## 綜合財務報表附註(續)

### 32. 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前虧損與經營活動之現金使用淨額對賬表如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
經營活動之現金流量		
除稅前虧損	(481,609)	(1,193,951)
調整：		
折舊	678	712
租賃土地之攤銷	74	456
應佔聯營公司業績	53	51
按公平值計入損益之財務資產		
－上市投資之淨(溢利)/虧損	(10,438)	10,846
按公平值計入損益之財務資產		
－上市投資未變現虧損	455,043	1,155,578
衍生金融工具未變現溢利	(6,661)	-
出售聯營公司之淨虧損	-	44
按公平值計入損益之財務資產		
－非上市投資未變現溢利	-	(5)
應收投資公司款項之減值撥回	(274)	(503)
在建工程減值虧損	6,906	-
投資物業重估虧損	1,000	-
匯兌未變現溢利	(605)	(3,695)
財務費用	20,365	22,383
利息收入	(250)	(206)
股息收入	(7,808)	(8,616)
營運資金變動前之經營虧損	(23,526)	(16,906)
按公平值計入損益之財務資產－非上市投資之減少	634	1,843
衍生金融工具之增加	(4,615)	-
應收賬、按金及預付款項之(增加)/減少	(457)	33
應付賬、按金及應計費用之減少	(1,039)	(253)
經營業務產生之現金使用	(29,003)	(15,283)
已收股息	7,808	8,616
已收利息	250	206
已付財務費用	(20,272)	(21,957)
已付海外稅項	(40)	(18)
經營活動之現金使用淨額	<u>(41,257)</u>	<u>(28,436)</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 32. 綜合現金流量表附註(續)

#### (b) 融資活動所產生負債的對賬表

下表載列本集團融資活動所產生負債的變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為現金流或未來現金流於本集團的綜合現金流量表內分類為融資活動之現金流量的負債。

	應付股息 (包括於 應付賬、 按金及 應付費用內) 港幣千元	銀行借款 港幣千元	融資活動 所產生 負債總額 港幣千元
於2018年1月1日	324	451,384	451,708
融資現金變動：			
銀行借款	–	49,377	49,377
償還銀行借款	–	(63,083)	(63,083)
已付股息	(14,623)	–	(14,623)
融資現金流變動總額	(14,623)	(13,706)	(28,329)
匯兌差額	–	(7,559)	(7,559)
其他變動：			
已宣派股息	14,680	–	14,680
已沒收未領取之股息	(36)	–	(36)
高估之股息撥備撥回	(2)	–	(2)
其他變動總額	14,642	–	14,642
於2018年12月31日	343	430,119	430,462
融資現金變動：			
銀行借款	–	–	–
償還銀行借款	–	(213,384)	(213,384)
已付股息	(3,669)	–	(3,669)
融資現金流變動總額	(3,669)	(213,384)	(217,053)
匯兌差額	–	50	50
其他變動：			
已宣派股息	3,670	–	3,670
已沒收未領取之股息	(19)	–	(19)
其他變動總額	3,651	–	3,651
於2019年12月31日	325	216,785	217,110

## 綜合財務報表附註(續)

### 32. 綜合現金流量表附註(續)

#### (c) 非現金交易

在較早年前，購入3,581,394 PureCircle Limited之普通股是來自銀行借款，並以該銀行名義登記。該銀行借款於2019年11月27日到期。由於PureCircle Limited之普通股交易於2019年10月28日停牌，所以該股票不能轉名於本集團。因此該銀行發行同等價值與PureCircle Limited之普通股相關之3,581,394單位認購證給本集團。為此，該股票之賬面值港幣48,021,000元由按公平值計入損益之財務資產－上市投資轉至到認購證。

### 33. 資產抵押

本集團之租賃土地、樓宇及投資物業、部份按公平值計入損益之財務資產及銀行存款，其賬面淨值共約港幣867,000,000元(2018：港幣1,595,000,000元)已抵押予銀行，使本集團取得共約港幣351,000,000元(2018：港幣700,000,000元)之信貸額。

### 34. 財務風險管理及公平值

本集團的日常業務過程會產生信貸、貨幣、價格、利率及流動資金風險。這些風險受集團下述的財務管理政策及慣例而變得有限：

#### (a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自銀行存款、應收聯營公司及投資公司款項、其他應收賬及按金。銀行存款信貸風險被視為有限，因對方為良好信貸評級的銀行。根據本集團的評估，銀行存款預期信貸虧損應為不重要。本集團定時監察聯營公司及投資公司的商業表現。本集團對該實體款項的信貸風險經該實體持有的資產價值及相關活動的參與得以緩和。董事相信對不可收回的金額已作足夠的減值虧損撥備。因此，董事認為本集團信貸風險已重大減少。截至2019年及2018年12月31日止，本集團評估其他應收賬及按金的預期信貸虧損為不重要，所以沒有確認虧損撥備。應收聯營公司及投資公司款項的全部預期信貸虧損乃根據整個有效期的預期信貸虧損，皆因該金額已作信貸減值。

## 綜合財務報表附註(續)

### 34. 財務風險管理及公平值(續)

#### (b) 貨幣風險

本集團就以下以馬來西亞元、英鎊、歐元及美元計算之金融工具承擔貨幣風險。因美元與港元掛鈎，董事不預期會有任何重大匯率變動。管理層管理及監察該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

#### 2019

	馬來西亞元 港幣千元	英鎊 港幣千元	歐元 港幣千元	美元 港幣千元	總值 港幣千元
應收投資公司款項	-	-	-	-	-
其他應收賬及按金	-	98	-	-	98
定期存款及銀行存款	261	1	-	1,190	1,452
銀行借款	-	-	-	(35,440)	(35,440)
應付賬及應計費用	-	-	-	(150)	(150)
	<u>261</u>	<u>99</u>	<u>-</u>	<u>(34,400)</u>	<u>(34,040)</u>

#### 2018

	馬來西亞元 港幣千元	英鎊 港幣千元	歐元 港幣千元	美元 港幣千元	總值 港幣千元
應收投資公司款項	-	-	-	-	-
其他應收賬及按金	-	98	-	2	100
定期存款及銀行存款	2	-	-	23,531	23,533
銀行借款	(15,654)	(103,009)	-	(96,178)	(214,841)
應付賬及應計費用	(21)	-	-	(1,113)	(1,134)
	<u>(15,673)</u>	<u>(102,911)</u>	<u>-</u>	<u>(73,758)</u>	<u>(192,342)</u>

於2019年12月31日，如外幣對有關企業之功能貨幣有10%強／弱之變動而其他因素不變，除稅後虧損及權益部份之潛在影響如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
除稅後虧損減少／增加及保留溢利增加／減少 (2018：除稅後虧損增加／減少及 保留溢利減少／增加)	<u>36</u>	<u>11,858</u>

此10%之增加／減少代表管理層直至下一年度結算日對匯率最大變動之評估。

## 綜合財務報表附註(續)

### 34. 財務風險管理及公平值(續)

#### (c) 價格風險

於每個結算日，以下金融工具乃按公平值計量。因此，本集團須承受證券價格風險。管理層藉持有不同風險範圍之投資組合管理此類風險。

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
衍生金融工具	11,276	—
按公平值計入損益之財務資產－上市投資	806,120	1,534,776
按公平值計入其他全面收益之財務資產	8,417	9,917
按公平值計入損益之財務資產	<u>48,021</u>	<u>634</u>
	<u>873,834</u>	<u>1,545,327</u>

於2019年12月31日，如證券價格增加／減少10%而其他因素不變，除稅後虧損及權益部份之潛在影響如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
除稅後虧損減少／增加及保留溢利增加／減少	<u>86,542</u>	<u>153,541</u>
投資重估儲備增加／減少	<u>842</u>	<u>992</u>

此10%之增加／減少代表管理層直至下一年度結算日對證券價格最大變動之評估。

本集團有重大風險集中於三項上市股本證券投資，其中港幣560,632,000元(2018：港幣1,153,951,000元)來自最重大一項投資。

#### (d) 利率風險

本集團為利率變動而就計息之資產及負債承擔利率風險。本集團之政策乃為金融工具尋求最優惠利率。以下之金融工具對利率產生風險。

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
定期存款及銀行存款	3,286	3,301
銀行借款	<u>(220,388)</u>	<u>(434,861)</u>
	<u>(217,102)</u>	<u>(431,560)</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 34. 財務風險管理及公平值(續)

#### (d) 利率風險(續)

於2019年12月31日，如利率增加／減少25個基點而其他因素不變，除稅後虧損及權益部份之潛在影響如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
除稅後虧損增加／減少及保留溢利減少／增加	<u>543</u>	<u>1,079</u>

此25個基點之增加／減少代表管理層直至下一年度結算日對利率最大變動之評估。

#### (e) 流動資金風險

本集團的政策為定期監察目前及預期的流動資金需要，確保其維持充裕的現金儲備及從主要金融機構取得承諾提供足夠的資金以應付其資金需要。本集團財務負債根據本集團需要最早還款之到期情況如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
賬面值		
非衍生財務負債		
銀行透支	3,603	4,742
銀行借款	98,281	211,018
有即時清還條款之銀行借款	118,504	219,101
應付賬、按金及應計費用	2,801	3,744
其他應付賬	<u>348</u>	<u>348</u>
	<u>223,537</u>	<u>438,953</u>
不超過一年	223,537	288,950
超過一年，但少於兩年	<u>-</u>	<u>150,003</u>
	<u>223,537</u>	<u>438,953</u>

除以下銀行借款及透支所述外，以上財務負債之賬面值與其訂約未折現現金流量相同。

## 綜合財務報表附註(續)

### 34. 財務風險管理及公平值(續)

#### (e) 流動資金風險

根據貸款合約之還款期而定之銀行借款及透支還款到期情況如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
訂約未折現現金流量		
不超過一年	206,712	181,603
超過一年，但少於兩年	988	240,351
超過兩年，但少於五年	2,964	25,271
超過五年	13,309	14,559
	<u>223,973</u>	<u>461,784</u>

#### (f) 公平值

除於綜合財務報表附註20及23所述外，董事認為於2019年12月31日及2018年12月31日之所有財務資產及負債的賬面值與公平值相近。

下表呈列於2019年12月31日及2018年12月31日，按香港財務報告準則13所釐定的公平值等級制度的三個等級中，以公平值計量之金融工具之賬面值。

第一級：實體可於計量日獲取的可識別資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；

第二級：資產或負債有不屬於第一級別報價但可以觀察得到的輸入資料，不論是直接或間接觀察得到；及

第三級：輸入資料為資產或負債的不可觀察得到的輸入資料。

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總額 港幣千元
<u>2019</u>				
經常性公平值計量				
資產				
衍生金融工具	-	11,276	-	11,276
按公平值計入損益之財務資產 (列載於附註第20項，投資於 PureCircle Limited之市值除 外)	245,488	-	-	245,488
按公平值計入其他全面收益之 財務資產	-	-	8,417	8,417
	<u>245,488</u>	<u>11,276</u>	<u>8,417</u>	<u>265,181</u>
<u>2018</u>				
經常性公平值計量				
資產				
按公平值計入損益之財務資產	1,534,776	634	-	1,535,410
按公平值計入其他全面收益之 財務資產	-	-	9,917	9,917
	<u>1,534,776</u>	<u>634</u>	<u>9,917</u>	<u>1,545,327</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 34. 財務風險管理及公平值(續)

#### (f) 公平值(續)

截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，第一級與第二級中沒有轉移或沒有從第三級轉入或轉出。本集團之政策會於結算日確認公平值等級制度中等級之轉移。

衍生金融工具及按公平值計入損益之財務資產列於第二級的公平值乃根據金融機構或基金經理報價釐定。

按公平值計入其他全面收益之財務資產列於第三級的公平值由AP Appraisal Limited (獨立專業合資格估值師)，參考市場可比較對象進行評估。不可觀察得到的輸入資料為市盈率(範圍由7.35至7.57)(2018：範圍由2.13至8.75)及市賬率(範圍由0.42至0.70)(2018：範圍由0.42至0.52)。市盈率或市賬率之增加／減少會影響公平值之增加／減少。公平值第三級之變動列載於附註第21項。

### 35. 資本管理

本集團管理資本之目標為：

- (a) 保障集團能夠持續經營，從而繼續為股東提供回報及為其他利益相關人士帶來利益；及
- (b) 提供資本，強化本集團之風險管理能力。

本集團按風險程度設定資本金額。本集團根據經濟狀況變動及相關資產之風險特徵管理資本結構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東支付之股息金額、資本回報、發行新股份、或出售資產，以實行減債。

本集團按債務對權益比率基準管理資本。於本年度內，本集團策略並無變動。於2019年及2018年之債務對權益比率如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
總負債	<u>223,550</u>	<u>438,959</u>
總債務	<u>223,550</u>	<u>438,959</u>
總權益	<u>771,280</u>	<u>1,239,526</u>
債務對權益比率	<u>0.29</u>	<u>0.354</u>

該等減少乃由於負債下跌所致。

## 綜合財務報表附註(續)

### 36. 與關連人士之交易

除披露於本綜合財務報表外，本年度本集團並無與關連人士有重要交易。

### 37. 退休金計劃

本集團所有僱員乃強制性公積金計劃之成員。按強制性公積金計劃，本集團及其僱員分別每月為該計劃支付僱員有關入息百份之五作為供款。本年度在損益中確認之供款總額為港幣452,000元(2018：港幣436,000元)。

### 38. 租賃

作為出租人

本集團以經營租賃安排出租其投資物業，租賃年期為兩年。

於2019年12月31日及2018年12月31日，根據不可註銷的未折現應收租金如下：

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
不超過一年	<u>440,000</u>	<u>-</u>

### 39. 資本承擔

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
在建工程 已簽約但未撥備	<u>7,131</u>	<u>7,072</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 40. 公司財務狀況表

	2019 港幣千元	2018 港幣千元
非流動資產		
附屬公司	713,624	1,240,430
聯營公司	—	—
	<u>713,624</u>	<u>1,240,430</u>
流動資產		
應收賬、按金及預付款項	145	145
銀行存款	46	72
	<u>191</u>	<u>217</u>
流動負債		
應付賬、按金及應計費用	1,309	1,327
	<u>(1,118)</u>	<u>(1,110)</u>
流動負債淨值	<u>(1,118)</u>	<u>(1,110)</u>
資產淨值	<u>712,506</u>	<u>1,239,320</u>
權益		
股本	717,808	717,808
儲備(附註)	(5,302)	521,512
	<u>712,506</u>	<u>1,239,320</u>
權益總值	<u>712,506</u>	<u>1,239,320</u>

陳文生  
董事

陳啟國  
董事

## 綜合財務報表附註(續)

### 40. 公司財務狀況表(續)

附註：

	保留溢利／ (累計虧損) 港幣千元	總數 港幣千元
於2018年1月1日	873,107	873,107
本年度虧損	(336,755)	(336,755)
股息	(14,680)	(14,680)
回購股份	(198)	(198)
已沒收未領取之股息	36	36
高估之股息撥備撥回	2	2
	<hr/>	<hr/>
於2018年12月31日	521,512	521,512
本年度虧損	(523,163)	(523,163)
股息	(3,670)	(3,670)
已沒收未領取之股息	19	19
	<hr/>	<hr/>
於2019年12月31日	(5,302)	(5,302)

於2019年12月31日，根據香港公司條例第6部所計算，本公司無可供分配予股東之儲備(2018：港幣521,512,000元，並未計入年度擬派末期股息)。

### 41. 比較金額

若干比較金額已重新分類以符合本年度的呈列方式。

### 42. 報告期後事項

本集團之銀行融資已被更新，其中港幣68,400,000元及港幣98,281,000元分別於2021年1月及2025年1月到期。

新型冠狀病毒(COVID-19)疫情在全球持續蔓延。

COVID-19已對本集團的業務營運及投資市場造成影響，而影響程度取決於疫情預防措施及疫情持續時間的情況。

本集團將密切監測COVID-19的發展情況，評估及積極應對其對本集團財務狀況及經營業績造成的影響。截至報告日期，評估仍在進行。

鑒於該等情況會不斷變化，對本集團綜合經營業績、現金流量及財務狀況造成的相關影響在此階段無法予以合理估計，並將於本集團二零二零年中期及年度財務報表中反映。

### 43. 綜合財務報表通過

董事會已於2020年3月30日通過及批准刊發本年度之綜合財務報表。

## 五年財務摘要

	2019 港幣千元	2018 港幣千元	2017 港幣千元	2016 港幣千元	2015 港幣千元
收入及收益	<u>20,160</u>	<u>13,361</u>	<u>8,931</u>	<u>66,580</u>	<u>37,394</u>
本公司股東應佔虧損	<u>(481,656)</u>	<u>(1,193,974)</u>	<u>(36,765)</u>	<u>(515,896)</u>	<u>(5,509)</u>
股息	<u>-</u>	<u>11,009</u>	<u>14,699</u>	<u>14,726</u>	<u>14,773</u>
非流動資產	927,192	1,647,899	2,894,357	1,594,645	2,633,389
流動資產	<u>67,638</u>	<u>30,586</u>	<u>16,936</u>	<u>33,145</u>	<u>7,998</u>
資產總值	994,830	1,678,485	2,911,293	1,627,790	2,641,387
流動負債	<u>223,550</u>	<u>288,956</u>	<u>232,427</u>	<u>235,392</u>	<u>193,488</u>
資產總值減流動負債	771,280	1,389,529	2,678,866	1,392,398	2,447,899
非流動負債	<u>-</u>	<u>150,003</u>	<u>229,067</u>	<u>156,881</u>	<u>182,663</u>
資產淨值	<u>771,280</u>	<u>1,239,526</u>	<u>2,449,799</u>	<u>1,235,517</u>	<u>2,265,236</u>
權益					
股本	717,808	717,808	717,808	717,808	717,808
儲備	<u>53,472</u>	<u>521,718</u>	<u>1,731,991</u>	<u>517,709</u>	<u>1,547,428</u>
權益總值	<u>771,280</u>	<u>1,239,526</u>	<u>2,449,799</u>	<u>1,235,517</u>	<u>2,265,236</u>
每股虧損(港仙)	<u>(328.15)</u>	<u>(813.42)</u>	<u>(24.99)</u>	<u>(350.30)</u>	<u>(3.72)</u>
每股股息(港仙)	<u>-</u>	<u>7.50</u>	<u>10.00</u>	<u>10.00</u>	<u>10.00</u>