

2019

年報



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED

股份代號：75



目錄

	頁數
公司資料	1
主席報告書與管理層論述及分析	2
董事及高級管理人員	6
企業管治報告	8
環境、社會及管治報告	25
董事會報告書	39
獨立核數師報告	47
綜合損益表	52
綜合全面收益表	53
綜合財務狀況表	54
綜合權益變動表	55
綜合現金流動表	57
財務報告附註	58
主要物業	112
五年財務摘要	113

執行董事

張松橋(主席兼董事總經理)
 袁永誠
 董慧蘭
 黃云*
 (原英文名: Huang Yun)

獨立非執行董事

吳國富
 陸宇經
 梁宇銘

審核委員會

陸宇經(主席)
 吳國富
 梁宇銘

薪酬委員會

梁宇銘(主席)
 張松橋
 吳國富

提名委員會

張松橋(主席)
 吳國富
 梁宇銘

授權代表

張松橋
 袁永誠(張松橋之替任者)
 袁永誠
 張松橋(袁永誠之替任者)

公司秘書

Albert T. da Rosa, Jr.

註冊辦事處

Clarendon House
 2 Church Street
 Hamilton HM 11
 Bermuda

主要營業地點

香港
 灣仔
 港灣道26號
 華潤大廈25樓
 電話: (852) 2500 5555
 傳真: (852) 2507 2120
 網址: www.ytrealtygroup.com.hk
 電郵: investors@ytrealtygroup.com.hk

外聘核數師

安永會計師事務所

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
 東亞銀行有限公司

法律顧問

百慕達:
 Conyers Dill & Pearman

香港:
 胡關李羅律師行
 張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

過戶登記處

百慕達:
 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
 4th Floor North, Cedar House
 41 Cedar Avenue
 Hamilton HM 12
 Bermuda

香港:
 卓佳雅柏勤有限公司

香港
 灣仔
 皇后大道東183號
 合和中心54樓
 電話: (852) 2980 1700
 傳真: (852) 2890 9350

股份上市

香港聯合交易所有限公司
 股份代號: 75

* 於2019年10月15日獲委任

本人謹代表董事會欣然報告本集團截至2019年12月31日止年度之業績及業務情況如下。

業績

本年度經審核之股東應佔綜合除稅後溢利淨額為港幣83,800,000元，每股盈利為港幣10.5仙，而截至2018年12月31日止年度之溢利淨額為港幣82,300,000元及每股盈利港幣10.3仙。2019年度之股東應佔除稅後溢利淨額較2018年度增加1.8%。

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)，惟須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。年內並無派發中期股息(2018年：無)。

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。

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3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。

業務回顧(續)

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年的溢利淨額港幣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。

職員

於2019年12月31日，本集團有五名僱員。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。

致謝

本人藉此機會對一直支持本集團之股東及業務夥伴，以及在過去一年為本集團作出寶貴貢獻之管理人員及職員致以衷心謝意。

主席兼董事總經理

張松橋

香港，2020年3月20日

執行董事／高級管理人員

張松橋，現年55歲，於2000年9月28日獲委任為本公司主席，自2016年2月29日起亦擔任董事總經理職務。彼為本公司執行委員會及薪酬委員會成員以及本公司提名委員會成員兼主席，亦為本集團若干其他成員公司董事。張先生擁有廣泛投資及業務管理經驗，包括逾25年主要在香港及中國以及倫敦與悉尼等其他環球成熟城市有物業發展及投資經驗。彼為港通控股有限公司（「港通」）與中渝置地控股有限公司（「中渝置地」）主席。彼為梧桐國際發展有限公司（前稱渝港國際有限公司，「梧桐」）創辦人，並一直擔任其執行董事兼董事會主席直至2019年4月30日。港通、中渝置地及梧桐均為香港上市之公眾公司。彼為Windsor Dynasty Limited及First Rose Global Limited董事，均為第45頁「其他人士擁有之權益及淡倉」一節所披露之公司。

袁永誠，現年73歲，於2000年9月28日獲委任為本公司執行董事，以及本公司執行委員會成員及本集團若干其他成員公司董事。袁先生持有香港理工大學管理學文憑。於加盟本公司前，彼曾在香港一所大型銀行擔任高級管理職務逾20年。彼為港通執行董事以及盛京銀行股份有限公司（一家香港上市之公眾公司）非執行董事，並擔任梧桐執行董事兼董事總經理直至2019年4月30日。

董慧蘭，現年54歲，於2000年9月28日獲委任為本公司執行董事，以及本公司執行委員會成員及本集團若干其他成員公司董事。董女士持有香港中文大學哲學碩士學位。彼為港通執行董事。

黃云（原英文名：Huang Yun），48歲，於2019年10月15日獲委任為本公司執行董事，且為本公司執行委員會成員。黃先生於投資、營運及業務管理方面擁有逾20年豐富經驗，尤其熱衷於推動企業創新發展方面。彼乃一位務實企業家，具有與大型企業組建合資企業以共同營運及開拓市場的經驗。他曾從事多種業務，包括綜合大型房地產開發、基礎設施建設、石油及天然氣以及快速消費品。

獨立非執行董事

吳國富，現年48歲，於2004年9月30日獲委任為本公司獨立非執行董事，以及本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。吳先生持有加拿大Grant MacEwan Community College會計學證書。彼在建築材料之市場推廣、貿易、採購及發展，以及建築項目之技術控制、支援及管理方面具有逾20年工作經驗。彼為港通獨立非執行董事，並擔任梧桐獨立非執行董事直至2019年4月30日。

陸宇經，現年65歲，於2007年9月10日獲委任為本公司獨立非執行董事，以及本公司審核委員會成員兼主席。陸先生畢業於香港大學，持有理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港證券及投資學會普通會員。彼於國際及本地金融機構之企業財務與證券商品貿易業務方面擁有逾15年經驗。彼為港通獨立非執行董事，並擔任梧桐獨立非執行董事直至2019年4月30日。

梁宇銘，現年60歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會及提名委員會成員以及本公司薪酬委員會成員兼主席。梁先生持有香港中文大學社會科學學士學位及澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。彼亦為澳洲註冊會計師及香港執業會計師。梁先生自1990年起從事核數及稅務行業及現為一所會計師行之首席合夥人。彼在保險、財務管理及企業融資方面擁有逾30年經驗，曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部之助理副總裁。彼為信佳國際集團有限公司(一家香港上市之公眾公司)、港通及中渝置地獨立非執行董事，並擔任梧桐獨立非執行董事直至2019年4月30日。

股東價值

本公司致力維持良好企業管治原則。該等原則強調有效之董事會、健全之風險管理及內部監控系統以及透明度及問責性。董事會認為，該項承諾對平衡不同權益相關者與本公司及其附屬公司(「本集團」)之整體利益至為重要。本公司確保企業管治工作之重點在於改善業績，而並非純粹為符合和墨守規則。

企業管治

本報告載列了本公司於截至2019年12月31日止年度如何應用載於《主板上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)。為確保本公司符合管治標準並具備一套可予以持續改善之流程，董事會全人將履行企業管治職責，而非將該責任轉授予某一委員會。

董事會有責任履行《企業管治守則》規定的企業管治職能。

於年內至本報告日期止，董事會對(甲)本公司所執行之企業管治政策及常規；(乙)董事(包括為本公司高級管理人員的執行董事)之培訓及持續專業發展；(丙)本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；及(丁)適用於僱員及董事之行為守則進行每年檢討。董事會對本公司遵守《企業管治守則》與在中期報告及本報告內作出有關披露進行定期檢討。董事會認為於年內本公司在各方面一直有遵守《企業管治守則》之原則及守則條文，惟下述偏離情況除外。

張松橋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。

本公司並無正式的董事委任書(黃云先生除外)，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。

內幕消息

董事會有責任確保本集團遵守內幕消息披露責任，並經已委派披露小組專責協助(其中包括)監督及協調披露內幕消息。內幕消息的處理及發佈程序與內部監控載於本公司為確保能夠符合《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)(第571章)第XIVA部規定之相關責任而採納的政策(「股價敏感資料政策」)。股價敏感資料政策適用於本集團董事、高級人員及僱員。

根據股價敏感資料政策，本公司須於合理可行時盡快以公告方式向公眾披露內幕信息，惟屬於《證券及期貨條例》規定之安全港範疇的信息除外。倘任何董事、高級人員或僱員一旦獲悉其認為屬於或可能屬於內幕消息的事項、發展或事件，須立即匯報披露小組。向公眾全面披露相關信息前，披露小組應採取合理預防措施，確保信息嚴格保密。當披露小組認為無法維持必要的保密水平或機密已遭洩露時，須立即向公眾披露信息。倘披露小組向公眾發佈妥善載述有關信息的全面公告前，需時釐清事件始末或相關背景因素及有關影響，應考慮發佈「臨時公告」，盡量詳述目標事項較確實的信息及尚未發佈全面公告的原因。發佈臨時公告後，披露小組須確保盡快合理發佈全面公告。倘未有維持機密性，亦未能作出全面公告或臨時公告，披露小組應考慮申請暫停本公司證券買賣(須經董事會批准)直至作出披露。所有內幕消息公告於發佈前均須經董事會正式批准，而所有未公佈內幕消息均須嚴格保密直至發出正式公告。披露小組須進一步確保僅向履行職責「有需要知道」之僱員提供尚未公佈的內幕信息。除向披露小組匯報外，管有或經已取得未公佈內幕信息的各董事、高級人員或僱員不得向本集團內外任何其他人士披露或與之討論或分享有關信息。股價敏感資料政策亦載有必要時向特定類別之人士預先披露內幕信息的標準。在此情況下，披露小組應進行監控，一旦信息洩露則盡快合理作出披露。

董事、高級人員及僱員管有未披露內幕信息時禁止交易本公司股份。證券買賣受下節所述適用於董事及相關僱員(定義見《企業管治守則》)的證券守則規限。

證券交易

本公司已採納一套監管董事進行證券交易的守則(「《證券守則》」)(當中包括不時修訂之《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」))。每名董事於獲委任時獲發一份《證券守則》複本，及後定時收到任何經修訂之《證券守則》複本。董事將預先獲通知，提醒彼等根據兩套守則下之責任不得買賣本公司證券之每段期間之開始日期。

所有董事均已確認彼等於年內一直有遵守《標準守則》及《證券守則》所規定之標準。

本公司亦已就相關僱員之證券交易採納一套不低於《標準守則》所訂標準之行為守則。相關僱員將預先獲通知，提醒彼等根據該守則下之責任不得買賣本公司證券之每段期間之開始日期。

董事會

如上文所述，企業管治職能乃透過董事會執行，董事會亦擔當本公司領導和監控角色。董事為企業管治的支柱，時刻真誠、審慎、勤勉地發揮所長以履行職責。董事會共同負責促進本公司成功，並致力平衡廣泛權益相關者與本集團的利益。

董事會平衡

董事會由張松橋先生擔任主席，包括七名成員。董事會組成之資料載於第1頁「公司資料」一節內。除黃云先生之董事會委任於2019年10月15日生效外，所有成員均於本年度至本報告日期止於董事會在任。

董事之履歷簡介詳情載於第6頁及第7頁之「董事及高級管理人員」一節內。

本公司深明具備成員多元化之董事會帶來之優勢，並指示董事會與提名委員會共同參與檢討董事會組成。委任或重新委任董事時須首先由提名委員會參照本公司為監管董事會成員提名及多元化而採納之政策加以考慮。提名委員會其後會將建議提交下次舉行之董事會會議供董事考慮及批准。

提名委員會認為年內董事會已達致多元化之恰當水平，執行董事及獨立非執行董事之組成亦維持均衡，後者更具備足夠才能及數目使彼等之意見在董事會商議時舉足輕重。委員會已確認獨立非執行董事概無任何重大干擾其獨立判斷之利益或關係，因此認為所有獨立非執行董事仍屬獨立身份。

董事會(續)

董事會平衡(續)

董事會每年定期舉行四次會議，並於有需要時另行召開會議以便有效地履行董事會之職責。董事委員會亦會定期舉行會議以便有效地履行彼等之職責。一如其他董事會成員，獨立非執行董事透過定期出席會議及積極參與公司事務，為董事會及其所服務之董事委員會以其技能、專業知識及各自不同背景及資歷作出貢獻。彼等亦會出席股東大會，藉以對股東之意見有均衡了解。

董事會會議及股東大會之出席率

本公司於年內舉行五次董事會會議及一次股東大會(股東週年大會)。每名董事在上述會議之出席率如下。

	會議出席次數／召開次數		
	股東週年大會	董事會定期會議	特別董事會會議
執行董事			
張松橋(主席兼董事總經理)	1/1	4/4	1/1
袁永誠	1/1	4/4	1/1
董慧蘭	1/1	4/4	1/1
黃云	不適用	1/4 ¹	不適用
獨立非執行董事			
吳國富 ²	1/1	4/4	1/1
陸宇經 ³	1/1	4/4	1/1
梁宇銘 ³	1/1	4/4	1/1

附註：

- 於四次定期董事會會議中，一次乃於黃先生獲委任為董事會成員後舉行。與其他董事一樣，黃先生之出席率為百分百。
- 吳國富先生之任期由2018年5月21日起至2021年舉行之股東週年大會結束時止。
- 陸宇經先生及梁宇銘先生之任期均由2017年5月18日起至2020年舉行之股東週年大會結束時止。
- 非執行董事須根據本公司公司細則及一切適用之法律規定，輪流退任及合乎資格膺選連任。

年內主席在沒有其他董事參與之情況下與獨立非執行董事舉行一次會議。

董事會(續)

管理層之委任

董事會在主席領導下，須就本集團之整體管理及表現向股東負責。由於需要持續關注，故此董事會委任由執行委員會成員及二線管理人員組成之管理團隊。主席通過將管理及行政職務方面之工作轉授予須定期向其直接匯報之高級行政人員來履行董事總經理職務。

管理層及董事會專責事務之轉授

董事會制訂本集團之業務策略，並監察其發展情況。董事會亦轉授管理層處理其他事項，同時保留若干決策及行事權力，並有效地執行。董事會就其專責及轉授管理層執行之事宜給予書面聲明。董事會亦每年檢討有關安排以確保有關安排符合本公司需要。

有關聲明確認董事會專責事宜可分為以下九大類別，即：(1)董事會及高級管理人員；(2)與股東及權益相關者之關係；(3)財務事宜；(4)業務策略；(5)資本性開支；(6)樓宇租賃或購買；(7)未列入預算之主要交易；(8)涉及合法性或適切性問題之行動或交易；及(9)內部監控及報告系統。

董事會監察管理層的管理是否恰當且未超出其職權範圍。有關聲明詳細界定管理層的權力，其中包括董事會所採納之業務策略及方針，批准投資及撤資事項以及根據董事會之政策及指令管理本集團資產及負債。管理層須履行該等特定職責，如編製中期及年度賬目／報告，以及實施及監管本公司之財務監控及風險管理及內部監控系統。管理層一般每月舉行會議以檢討本集團之營運及財務表現是否符合既定之預算及目標。

資料提供及使用

董事會及個別董事於任何時間應有自行接觸高級管理人員之獨立途徑。管理層確定董事會及其屬下委員會準時獲得足夠資料、董事會文件及相關資料，從而作出明智的決定。全體董事均可向公司秘書尋求意見及要求提供服務，彼須向董事會負責，確保遵循董事會程序及遵守適用之規則及規例。每位董事或董事會委員會成員可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事之責任

於獲委任加入董事會時，每名董事均獲發一套指導資料，包括本集團最近期之財務狀況資料，以及董事職責與企業管治之指引。此外，董事會全體成員均獲每月最新資料，使彼等能對本集團之業績表現、狀況及前景有更平衡及易於理解之評估。歡迎各新任董事前往各營運部門參觀，藉以對本集團之業務運作有更深入了解。

由公司秘書部管理之小型圖書館收藏本公司之公司通訊及管治政策及程序，並收集適用之規則、條例、守則及法規，開放給全體董事使用。歡迎各董事前往參觀及借閱該等資料。

董事會(續)

董事之責任(續)

本公司深明董事持續專業發展之需要，並確保董事不時獲得充足之培訓機會，以發展及更新彼等之知識及技能。年內，本公司繼續安排及撥資舉行適合其董事之培訓；及各董事(於2019年10月15日加入本公司之黃云先生除外)接受適當培訓，其中特別注重作為上市公司董事的角色、職能及職責。

保險範圍

本公司已為董事及高級人員因法律訴訟引起之責任購買恰當之保險。保險之保障範圍由管理層每年檢討。

主席及董事總經理

雖然主席與行政總裁的角色由一人同時兼任，但考慮到董事會現時架構和組成與本集團在香港之營運規模，董事會認為此舉可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。

主席負責領導董事會，確保其各方面職責之效力。作為董事總經理之身份，彼在管理層之支持下負責提供策劃及履行計劃工作。

主席應確保全體董事清楚知悉當前在董事會會議上提出之事項，並確保董事會及時就所有重要及適當事項進行商討。每年董事會會議均預先訂定日期，讓全體董事均有機會出席，並且鼓勵董事公開討論。本公司鼓勵全體董事會成員積極參與董事會會議，以加強其對本集團之認識及了解。

於計及當時營運事宜產生之任何新增項目，以及其他董事可能向主席提出之有關其他事宜後，主席有權把上述各項納入所擬備之每次董事會會議議程。在可行之情況下，有關議程及隨附董事會文件應全部最少在會議指定舉行日期之三日前提時送呈全體董事。

主席及董事總經理(續)

主席之責任亦包括主持董事會會議、領導討論以得出明確之結論，並確信會議秘書明白各項達致之結論。公司秘書及財務總監均出席董事會會議，並在適當情況下就企業管治及會計與財務事宜提供意見。

董事會會議及董事委員會會議之會議記錄由獲正式委任之會議秘書保存及可供任何董事查閱。董事會會議記錄之初稿及最終定稿會發送予全體董事，分別供彼等表達意見及作紀錄之用。

問責及核數

財務匯報

董事負責編製賬目。董事會於年度報告及中期報告、其他涉及股價敏感資料之公告及根據《上市規則》之規定須予披露之其他財務資料作出平衡、清晰及可理解的評審。此外，其亦應在向監管者提交之報告書及根據法例規定披露的資料內作出同樣之陳述。

董事亦負責並確保財務資料完整與及時披露。董事就其所作之安排確信有關賬目屬真實公允、準確披露本公司財務狀況且已遵守法例規定及適用之會計準則。

風險管理及內部監控

董事會有責任確保本集團維持適當及有效之風險管理及內部監控系統(「該系統」)，以保障股東之投資及本公司之資產，並為此採取合理步驟，預防及偵察欺詐及其他違規行為。本公司設立風險管理架構，包括董事會、審核委員會、內部審核功能及管理層。董事會評估及確定達致本公司策略目標應會面對之風險的性質及範圍，透過審核委員會及內部審核功能監督該系統的設計、實施及監察管理，並由管理層向董事會確認系統之有效性。

儘管董事會須對該系統負責，並有責任檢討該系統之有效性，但董事會明白該系統旨在協助本公司管理而非消除未能達成業務目標之風險，而且只能就不會有重大之失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

該系統由管理層、內部審核功能和審核委員會持續審查，並由董事會終審。審核委員會每年收取關於已識別主要風險領域內部監控之操作範疇的內部審核報告及管理報告。任何重大內部監控缺失及改善建議會適當識別並向董事會匯報。基於該等報告，審核委員會進行相關檢討及向董事會匯報，重點指出需要採取措施或予以改善之方面。董事會考慮審核委員會的意見及建議，檢討該系統成效，並於本報告披露以告知股東。

問責及核數(續)

風險管理及內部監控(續)

採用上述程序，董事會已在2019年11月舉行會議並於2020年3月另外舉行會議，檢討本年度本公司有否遵守風險管理與內部監控守則條文。檢討涵蓋一切重大監控，包括財務、營運與合規監控，並特別考慮《企業管治守則》C.2.2及C.2.3條涵蓋的項目：本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面之資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否足夠；主要風險性質及範圍變化；及本公司應對業務及外部環境轉變的能力；管理層對風險之持續監控、內部監控系統及內部審核功能之工作的範疇及水準；向審核委員會告知監控結果的範圍及頻次；重大管控失誤或監控不力及對本公司財務表現或狀況的影響；及本公司財務匯報及《上市規則》合規程序的有效性。兩次會議均無得悉上述項目有任何錯誤或不妥。

本公司識別、評估及管理重大風險之程序以及主要系統特徵的程序，載於下文「風險管理程序」分節。此外，按第9頁內幕消息一節內所述，本公司已採納程序及內部監控措施以監管處理及發佈內幕消息。

本年度至本報告日期，本集團已經設立風險管理程序以及處理及發佈內幕消息之程序和內部監控措施。

風險管理程序

董事會認為風險評估程序可為釐定適當之風險應對措施提供可靠依據。本集團之業務營運涉及各類風險。董事會負責識別及評估風險，制訂適當之風險管理政策及策略管理已識別風險。管理層致力將風險管理特徵融入業務營運及物業投資、管理、庫務、法律及金融等職能領域。

風險管理程序包括設定風險背景(策略、組織及營運)、識別風險因素、分析及評估風險水平和對本集團業務表現之相關影響、確定風險因素之優先順序、選定、實施及評估降低干擾業務之風險的監控機制／活動或有關適用條例及法規的不合規事宜。管理層獲指派檢討及更新風險範圍以評估風險。本集團的風險檢討範疇包括策略、合規、營運及財務風險，細分為多個風險類別、風險名稱及特徵。由於風險範圍會改變亦可能僅對特定時期有效，故管理層有責任(於需要時且至少每年一次)全面檢討風險範圍，監察風險變化及相關控制機制及／或監控行動的成效。

董事會與審核委員會及內部審核功能定期評估管理層設立及維持之系統之成效，確保管理層履行職責維持有效系統。

董事會轄下之委員會

董事會在下述四個主要委員會支持下作出決策。所有委員會之職權範圍已載於本公司網站，惟執行委員會之職權範圍除外。

執行委員會

成員全屬執行董事的執行委員會負責協助董事會指導及監督本公司事務。如載於第1頁「公司資料」一節所示，現有四名執行董事。除黃云先生於2019年10月15日成為執行董事外，所有成員均於本年度至本報告日期止於委員會在任。

根據職權範圍所界定，執行委員會根據本公司公司細則或以其他方式明確獲賦予董事權力。

薪酬委員會

薪酬委員會由梁宇銘先生擔任主席，包括第1頁「公司資料」一節所列三名成員。所有成員均於本年度至本報告日期止於委員會在任。

該委員會協助董事會釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，並進一步負責向董事會就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構提出建議，檢討及批准管理層之薪酬建議，以及就非執行董事之酬金提出建議。

薪酬委員會於年內舉行會議兩次，出席率達百分百。

	會議出席次數 ／召開次數
梁宇銘(主席)	2/2
張松橋	2/2
吳國富	2/2

本集團之薪酬政策為致力招攬、獎勵及保留對執行本集團業務策略舉足輕重之行政人才，為股東爭取持續長遠回報。其薪酬結構由固定及變動部份組成，包括薪金、酌情花紅、退休金計劃供款及股份期權。

各執行董事及高級行政人員所收取之酬金乃參照個人及公司表現，業內特定之薪酬基準及當時市況而釐定，並須每年評估。

薪酬委員會根據市場慣例、所效力之時間及所承擔之責任程度，建議每年須支付予非執行董事之袍金水平，然後將該等建議提呈董事會會議批准。

董事會轄下之委員會(續)

薪酬委員會(續)

年內，薪酬委員會審閱及批准管理人員之薪酬建議。該委員會亦審閱(除其他事項外)董事之袍金及薪酬政策與結構，並視乎與之類同公司之薪金水平，及個別執行董事所擔當之角色、所承擔之責任程度及表現釐定個別執行董事(包括黃云先生於2019年10月15日獲委任為執行董事)之薪酬待遇，使管理層之獎勵符合股東之權益。

委員會深信在回顧年度應用並預期在未來年度及以後將應用之薪酬政策符合本公司方針及目標。委員會認為年內之行政人員薪酬水平與市場相符。

年內之董事薪酬詳情載於第88頁及第89頁之財務報告附註8內。

提名委員會

提名委員會由張松橋先生擔任主席，包括第1頁「公司資料」一節所列三名成員。所有成員均於本年度至本報告日期止於委員會在任。

該委員會協助董事會制訂及實施董事提名政策，以評估獨立非執行董事的獨立性以及就董事委任或重新委任以及董事會更替管理提供意見。其主要角色為招募、篩選及推薦董事會候選人以供股東選舉，確保董事會能保留恰當之才能、技能及經驗以及成員多元化之組合。

提名委員會於年內舉行會議兩次，出席率達百分百。

	會議出席次數 ／召開次數
張松橋(主席)	2/2
吳國富	2/2
梁宇銘	2/2

提名委員會已採納以下政策，以協助其履行於職權範圍所列明之職務及職責。委員會可根據當中規定不時修訂有關政策。

推薦候選人

委員會應考慮所有獲任何董事或股東推薦為董事提名人的候選人，惟倘為股東推薦，有關推薦須遵守本公司細則、股東提名應正式於股東大會上提呈的程序以及《上市規則》所載所有適用通知規定。委員會亦可全權酌情考慮由任何人士推薦為董事提名人的任何候選人。

董事會轄下之委員會(續)

提名委員會(續)

所需資歷、素質及技能

委員會致力物色誠實可靠並在彼等從事的行業擁有傑出成就及相關資歷、素質及技能的人，以有效地付予全體股東的最佳利益。甄選候選人時將根據彼等的判斷力、承諾提升股東價值、提供實務見解以及多元化觀點的能力。委員會亦會就董事會當時的組成、本公司營運需求及全體股東長遠利益對候選人作出相關評估。進行評估時，委員會不僅考慮有關董事候選人的評估及推薦建議，亦考慮多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗及技能)以及鑑於董事會與本公司當時及預期將來的需要而視為合適的其他因素，並維持董事會觀點、資歷、素質及技能的平衡。委員會亦可考慮彼等視為符合本公司與其股東最佳利益的其他因素。以上多元化觀點考慮到本公司的業務模式及需要，並載於本公司為達致董事會多元化而設的董事會多元化政策。

獨立性

委員會應確保董事會成員最少三分之一(或《上市規則》不時訂明的其他董事會成員人數)符合獨立非執行董事的定義。委員會將根據《上市規則》3.13條所載獨立性標準，透過每年審查每位獨立非執行董事提名人或其直系親屬(定義見《上市規則》)的潛在利益衝突而對各獨立非執行董事提名人進行評估。已於董事會連續九年或以上的退任獨立非執行董事，符合資格獲董事會提名以便於股東大會膺選連任，惟其仍須被董事會視為獨立。

提名人評估程序

委員會將考慮任何表示願意膺選連任的董事以及任何股東推薦的任何其他人士為候選人。委員會亦可自行物色候選人，並聘請專業機構或其他第三方的服務以協助物色及評估潛質的提名人。委員會可採用任何其視為合適之程序評估候選人，相關程序須符合其職權範圍、本公司細則、企業管治政策以及本文所述政策一致的程序評估候選人，惟就各選舉或委任董事評估提名人的程序必須大致相同，且於任何情況下，委員會評估由股東推薦的提名人時所根據的程序，均不會與評估同一董事選舉或委任的其他提名人的程序有重大差異。

董事會轄下之委員會(續)

提名委員會(續)

提名程序

1. 委員會秘書將召開委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人(如有)，以供委員會於大會前考慮。委員會亦可提名並非董事會成員提名的候選人。
2. 就填補臨時空缺時，委員會將提供推薦意見，以供董事會考慮及批准。就建議候選人於股東大會上參選而言，委員會將向董事會提名以供考慮及提出推薦意見。
3. 直至刊發股東通函為止，獲提名人士不得視其已獲董事會建議於股東大會上參選。
4. 為提供有關董事會提名於股東大會上參選的候選人的資料，股東將獲寄發一份通函。該通函內將根據適用法律、法規及規則的規定，載有建議候選人的姓名、履歷簡述(包括資歷及相關經驗)以及任何其他資料。
5. 股東可根據於本公司網站所載相關程序於提出通知期間內向董事會或公司秘書發出通知，表明其有意提呈推選特定人士擔任董事的決議案。有關建議的候選人的詳情將透過公告及/或補充通函寄發予全體股東以供參考。
6. 候選人可於股東大會舉行前任何時間向董事會或公司秘書發出書面通知退選。
7. 董事會就有關其建議候選人於任何股東大會參選事宜擁有最終決定權。
8. 股東提呈的決議案與董事會建議候選人的決議案形式一致。

提名委員會於2019年1月舉行其年度大會以檢討董事會之組成及獨立非執行董事之獨立性，並考慮於下屆股東週年大會上備選連任之退任董事是否合適，以及董事繼任人選計劃之需要。於上述會議，委員會亦檢討提名政策及董事會成員多元化政策，並討論為推行後者而設定之目標，及確認該等目標已經實現。委員會得出結論為董事會之組成應維持不變。該委員會於2019年10月舉行另一次會議以考慮向董事會推薦委任黃云先生為執行董事。

董事會轄下之委員會(續)

審核委員會

審核委員會由陸宇經先生擔任主席，包括第1頁「公司資料」一節所列三名成員。所有成員均於本年度至本報告日期止於委員會在任。

該委員會為監察本公司與外聘核數師關係之重要代表個體，協助董事會監管本公司之財務資料及僱員舉報程序，並監察本集團之財務申報系統、風險管理及內部監控系統。

審核委員會至少每半年與外聘核數師安永會計師事務所舉行會議一次及每年與管理層舉行會議三次。

審核委員會於年內舉行三次會議，出席率達百分百。

	會議出席次數／ 召開次數
陸宇經(主席)	3/3
吳國富	3/3
梁宇銘	3/3

年內，審核委員會批准委聘安永會計師事務所的薪酬及條款，並考慮其是否適宜續聘。委員會透過檢討非核數服務及審核程序成效檢查安永會計師事務所的獨立及客觀性。委員會確信安永會計師事務所表現出作為外聘核數師應有之獨立及客觀性，且審核程序乃屬有效。安永會計師事務所為本集團提供服務所得酬金合共為港幣1,520,000元，其中港幣1,170,000元為核數費用、港幣290,000元為中期財務報表及年度業績初步公告的商定程序之費用及港幣60,000元為稅務合規服務費用。委員會認為所提供之中期財務報表及年度業績初步公告的商定程序及稅務合規服務並不影響其獨立性。委員會亦審閱本公司之財務報告及中期與年度業績，根據《企業管治守則》履行其他職責，包括檢討風險管理及內部監控系統、內部審核功能及非審核服務政策及舉報程序之成效。

董事會轄下之委員會(續)

審核委員會(續)

按第14頁及第15頁風險管理及內部監控章節所披露，審核委員會在監督本集團風險管理及內部監控系統方面發揮了極其重要的作用。這有賴於委員會透過於本年度內與安永會計師事務所及內部審核功能(不論管理層是否參與)定期舉行會議，討論所發現之風險，並檢討風險評估和內部及外部審核之主要結果。

管理層認為，現時已確立且於全年維持充足之風險管理及內部監控系統，有助確保營運之效用及效率、保障資產免遭不法利用及處置、確保維持適當之會計紀錄及財務報告屬真實公允、容許積極管理已識別之有關風險、容許對財務匯報、內部監控或其他方面可能發生之不正當行為作出公平獨立的調查及適當之跟進行動，及確保遵守有關法例及規例。管理層亦認為，自上次年度檢討以來，重大風險之性質及程度均無改變。本公司可應對業務及外部環境與財務匯報程序變化，有效地遵守《上市規則》。本集團之會計、內部審核及財務匯報職能方面有足夠之資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受之培訓課程及有關預算。回顧年度並無發現任何重大監控失誤或不足，亦無揭露任何需作出重大改善或修改而須敦請審核委員會垂注之事宜。

審核委員會同意上述結論，並確信管理層已履行有效系統所需職責。委員會亦獲悉內部審核與外聘核數師並無衝突，且本年度內部審核功能在本公司仍有足夠資源運作及有效並有適當的地位。委員會向董事會建議於應屆股東週年大會上續聘安永會計師事務所為本公司來年之外聘核數師及提呈2019年度之賬目，以便股東批准。

與股東之溝通

董事會已設立一套與股東溝通之政策，該政策載列本公司與其股東及有潛力之投資者保持聯繫之方法。該政策會每年作出檢討以確保其成效。

股東權利

本公司須於每年舉行股東週年大會。非屬股東週年大會之股東大會稱為股東特別大會，乃按下述程序召開。有關程序須受本公司公司細則、百慕達 1981 年公司法及適用之法例及法規限制。

召開股東特別大會

1. 於遞交請求書當日持有不少於附有在本公司股東大會表決權之本公司繳足股本十分之一(1/10)之股東，於任何時候均有權向本公司發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求內指明之任何事項。
2. 上述請求書須述明召開大會之目的，並由請求人簽署及遞交本公司在百慕達之註冊辦事處，該請求書可包含數份同樣格式之文件，而每份文件均由一名或多名請求人簽署。為確保本公司能盡早收到該請求書，請求人亦須將該經簽署之請求書副本送交本公司之香港主要營業地點，並註明「致董事會或公司秘書」。
3. 如董事在該請求書遞交日期起計二十一(21)日內，未有妥為安排一次在遞交請求書後兩(2)個月內召開股東特別大會，則該等請求人或佔全體請求人一半以上總表決權的請求人，可自行召開大會，而因董事未有如前述妥為安排召開會議所產生之任何合理費用須由本公司償付，惟請求人按此方式召開之任何大會不得在上述日期起計三(3)個月屆滿後舉行。
4. 根據本公司公司細則及《上市規則》，除續會外，
 - (1) 召開股東特別大會以考慮通過一項特別決議案，必須發出最少足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日之書面通知。召開所有其他股東特別大會則須發出最少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日之書面通知。
 - (2) 倘有權出席大會及於會上投票之大多數股東(亦即合共持有賦予該權利之股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東)同意，則任何股東特別大會可以發出比(1)分段所述較短時間之通知召開。

股東權利(續)

於股東大會上提呈議案

1. 除有權以請求書召開股東特別大會外，股東亦有權要求傳閱可能會在股東週年大會上正式提呈之決議案。於遞呈請求書當日持有不少於二十分之一(1/20)可於股東大會投票之全體股東總表決權之任何數目股東，或不少於一百(100)名股東(除非由本公司另行議決)有權自費向本公司發出書面要求：(甲)要求向股東發出將於下屆股東週年大會上正式動議及打算動議之任何決議案通知；及／或(乙)要求向股東傳閱不超過一千(1000)字關於將在任何股東大會上提呈任何決議案或處理之事項之任何陳述書。
2. 上述之請求書必須由請求人於單一文件或為此目的而準備之個別副本上簽署。經簽署請求書連同足夠支付本公司費用之合理款項須送交本公司在百慕達之註冊辦事處：(甲)倘屬要求發出決議案通知之請求書，該請求書須於股東週年大會舉行前不少於六(6)個星期送達，除非股東週年大會乃在送達請求書後六(6)個星期或較短期間內之某1日召開，則該請求書雖未有在規定時間內送達，亦將被視為已妥善送達論；及(乙)倘屬任何其他請求書，則於股東大會舉行前不少於一(1)個星期送達。為確保本公司盡早收到請求書，請求人務須將經簽署之請求書副本一併送交本公司之香港主要營業地點，並註明「致董事會或公司秘書」。
3. 除退任董事及該等獲董事提名參選之人士外，股東如欲在股東大會上提名一名人士參選董事可發出有關該意向之書面通知，並取得由該名人士發出之書面通知連同《上市規則》13.51(2)條規定須予披露之個人資料送交本公司之香港主要營業地點，並註明「致董事會或公司秘書」，遞交之期限為不得早於為該選舉而召開之股東大會發出通知翌日，但不得遲於該會議舉行日期之前七(7)天。首項通知必須由有關股東簽署，而第二項通知必須由建議參選人士簽署以表明其願意參選及同意刊登有關個人資料。

附註：為讓股東具備充足時間考慮選舉建議人士為董事而毋須休會，提出建議之股東務須將該等通知及資料盡早及最理想於有關股東大會舉行日期之前十四(14)個營業日提交或促使提交予本公司。

股東權利(續)

於股東大會上提呈議案(續)

股東可隨時透過本公司香港主要營業地點或 investors@ytrealtygroup.com.hk 向董事會發出查詢。本公司之公司秘書部門或負責投資者關係部門會(視乎情況)將閣下之有關查詢轉交董事會或相關董事委員會。至於持股量及相關事宜，請致電或親臨本公司香港過戶登記分處查詢。

投資者關係

本公司於年內並無對本公司之組織章程文件作出重大修改。

公司秘書

公司秘書 Albert T. da Rosa, Jr. 先生為本公司之香港法律顧問張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行合夥人。da Rosa 先生於2000年9月28日獲委任為公司秘書。雖然 da Rosa 先生並非本公司僱員，惟彼會向主席滙報及向董事會提供有關管治事宜之意見。本公司已指派黃永基先生(財務總監)為內部的主要聯絡人，可供 da Rosa 先生與其聯絡。da Rosa 先生於年內已接受不少於15個小時的相關專業訓練。

結論

董事會相信，本公司於本年報涵蓋之會計期間內一直維持良好之管治。本公司將繼續檢討其管治常規以確保能配合最新發展情況。

我們欣然呈列環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)事宜之年度報告。本報告依照香港聯合交易所有限公司《主板上市規則》13.91條編製，提供根據《上市規則》附錄二十七環境、社會及管治報告指引規定披露之資料。

本報告提供本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度之環境及社會表現的最新資料。本報告的範圍與上一份報告並無重大變動。

環境、社會及管治之策略及匯報

董事會對環境、社會及管治策略及匯報承擔全部責任，包括評估及釐定有關環境、社會及管治之風險，並確保設立合適及有效之環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。董事總經理已為此委任高級行政人員定期檢討及內部討論，識別有關環境、社會及管治事宜，評估該等事宜對我們之業務及權益相關者有否重要影響。管理層已向董事會確認該等系統於報告年度之有效性。

我們之環境、社會及管治方針首要著重對業務全面推行良好之環境、社會及管治原則和常規。我們致力在實現長期股東價值和業務持續發展兩項商業宗旨之同時，兼顧履行社會可持續增長、社會繁榮及社會福祉之長遠責任。本集團採納之綜合政策內，訂有多項為履行可持續發展及企業社會責任而設之政策。根據該政策之指引，我們之業務及經營決策須顧及本集團業務性質所涉主要領域之責任，包括工作場所、經營常規、社區及環境。我們竭力在發展業務之同時貢獻社會，盡量減少潛在對環境之影響，為僱員提供安全健康之工作環境，響應推動社區發展之活動，提升業務發展之企業社會責任意識，為僱員提供培訓，以及監察和改善我們在環境、社會及管治方面之表現。

A. 環境

我們致力於可持續發展，不斷提高各權益相關者之環保意識，盡量減低業務活動對環境之影響。我們秉持「減廢(Reduce)、再造(Recycle)及再用(Reuse)」之3R原則，首先制定綠色辦公室措施，以人力資源指南及僱員手冊提供具體指引。該等指引強調三大方面(節約能源、減少廢物及處理廢物)之措施，包括：(1)節約能源方面，節能、節水及節省燃油程序；(2)減少廢物方面，節約廢物程序；及(3)處理廢物方面，回收廢物及紀錄程序。

我們一直在香港華潤大廈租賃辦公室，該辦公大樓由華潤物業有限公司(「華潤物業」)管理。華潤物業大力倡導環保，自2013年起蟬聯香港環保促進會頒發之年度香港綠色企業大獎「優越環保管理獎—服務提供商(大型企業)」。華潤物業—華潤大廈亦獲環境運動委員會頒發之「卓越級別」減廢證書，以表彰其於減少廢物方面作出之努力。作為該辦公大樓租戶，我們積極參與及配合華潤物業之環保計劃，同時在辦公室及工作場所實施環保措施，協助管理人員減少碳排放及提高能源使用效益。年內，我們持續支持大廈之年度回收計劃，乃鑒於與業主建立對環境負責的文化。因此，我們能改善工作場所。在達至權益相關者預期同時，為僱員提供愉快、健康及舒適之工作環境，亦能持續為環境作出貢獻，實現多贏局面。

就董事所知，年內本集團所有工作場所均維持安全可靠之營運環境。

A. 環境(續)

關鍵績效指標的主要變動

憑藉我們在節能方面的不斷努力(包括智能照明)，電能消耗(A2.1)由2018年的7704千瓦時減少24.7%至2019年的5802千瓦時。該等措施亦導致外購電力發電時產生的溫室氣體(「溫室氣體」)排放(A1.2，第2類)由2018年的6.09噸減少23.8%至2019年的4.64噸。

A1：排放			
<i>政策及合規</i>			
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 遵守所有適用之排放法律與法規。 ✓ 採取措施減少廢氣及溫室氣體排放、向水及土地排污和有害及無害廢棄物之產生。 ✓ 推廣使用可回收材料，減少使用紙張，以對社會負責之方式處理廢棄物。 ✓ 在決策過程中審慎考慮碳排放問題，並於可行情況下積極設法減少營運對環境之影響。 ✓ 識別及妥善管理因碳排放引致之重大環境影響。 ✓ 協助降低香港物業因碳排放引致之直接及間接環境影響。 ✓ 鼓勵使用環保產品及服務，不斷改進排放物管理做法。 ✓ 提升員工、客戶及業務夥伴之環境及社會風險管理意識，支持環境保護和可持續發展相關社區活動。 <p>年內，就董事所知，本集團並無違反任何有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地排污和有害及無害廢棄物之產生且對本集團有重大影響之排放法律及法規。</p>			
關鍵績效指標		2018年	2019年
A1.1 排放物種類及 相關數據	氣體燃料消耗排放數據	不適用	不適用
	汽車排放數據	不適用	不適用

A. 環境(續)

關鍵績效指標		2018年		2019年	
		排放量	密度	排放量	密度
A1.2 溫室氣體排放	第1類 – 直接溫室氣體排放或減除	0噸		0噸	
	(第1類)總計：	0噸 (0%)	每名僱員 0噸	0噸 (0%)	每名僱員 0噸
	第2類 – 能源間接溫室氣體排放				
	• 外購電力發電時產生之排放	6.09噸		4.64噸	
	(第2類)總計：	6.09噸 (55.14%)	每名僱員 1.22噸	4.64噸 (38.22%)	每名僱員 0.93噸
	第3類 – 其他間接溫室氣體排放				
	• 棄置到堆填區之廢紙	4.91噸		7.44噸	
	• 政府部門處理食水及污水時 消耗之電力	0.04噸		0.06噸	
	(第3類)總計：	4.95噸 (44.86%)	每名僱員 0.99噸	7.50噸 (61.78%)	每名僱員 1.50噸
	(第1類+第2類+第3類)溫室氣體 排放總計：	11.04噸	每名僱員 2.21噸	12.14噸	每名僱員 2.43噸
關鍵績效指標		全年有害 廢棄物量	密度	全年有害 廢棄物量	密度
A1.3 有害廢棄物	所產生有害廢棄物總量：	0噸	每名僱員 0噸	0噸	每名僱員 0噸
關鍵績效指標		全年無害 廢棄物量	密度	全年無害 廢棄物量	密度
A1.4 無害廢棄物	所產生無害廢棄物總量：	0.79噸	每名僱員 0.16噸	0.98噸	每名僱員 0.20噸

A. 環境(續)

關鍵績效指標	
<p>A1.5 減少排放</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 節省燃油 <ul style="list-style-type: none"> • 鼓勵員工出外辦公時乘坐公共交通工具。 2. 空調節約運行 <ul style="list-style-type: none"> • 辦公室溫度全年維持在攝氏23至25度(高/低1°C)，僅於必要時調整溫度設置。 • 非辦公時間關閉空調供應。如非必要，不可申請延長空調供應。 • 關閉空調區與非空調區之間門窗，防止浪費製冷能力。 • 於炎夏時穿著輕便服裝，並盡可能開啟窗戶，使空氣流通，減少使用空調。 3. 節約用電 <ul style="list-style-type: none"> • 劃分不同照明區及智能照明。 • 利用百葉窗或窗簾有效減少陽光直射，善用自然光，盡量降低電燈能耗。 • 以節能LED燈取代故障燈具。 4. 節約用紙及循環使用 <ul style="list-style-type: none"> • 盡可能以電子方式(例如通過內聯網、互聯網或電郵)溝通及分享資訊，節約用紙。 • 雙面用紙，信封回收重用。 • 於影印機及傳真機等紙張消耗量較高之地方附近放置回收箱。 • 將廢紙分為單面可用紙及廢紙。 • 避免將有食品污漬之紙張或不可回收紙張(例如複寫紙及帶有塑料成份之紙張)或印有本集團機密資料之紙張放入廢紙回收箱。 5. 出差效益 <ul style="list-style-type: none"> • 合理規劃出差之乘車路線及航線與交付/收取郵件之通勤路線，幫助減少溫室氣體排放。 • 利用電話/視像會議在線演講或開會，代替不必要之海外出差。 6. 其他 <ul style="list-style-type: none"> • 在辦公室適當地方安放綠色植物。 • 鼓勵員工栽種綠色植物。

A. 環境(續)

關鍵績效指標	
<p>A1.6 處理及減少有害 及無害廢棄物</p>	<p>處理廢棄物</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有害廢棄物 <ul style="list-style-type: none"> • 不適用 2. 無害廢棄物 <ul style="list-style-type: none"> • 污水排入市政排水處理系統。 • 在工作場所之當眼位置放置合適分類箱等設施，推行紙張循環再用。 • 提倡員工利用上述設施，為一般固體廢棄物及紙張循環再用出一分力。 3. 電腦及周邊設備 <ul style="list-style-type: none"> • 收集並再利用不會增加能耗之舊電腦及周邊設備。 • 收集已使用碳粉匣，交予合適之回收承辦商。 4. 回收及紀錄 <ul style="list-style-type: none"> • 將辦公廢棄物棄置在合適容器，由回收人員定期回收，避免產生氣味。 • 保存廢棄物處理及回收紀錄。 • 定期進行害蟲防治以及清理通風系統及清洗地毯。

A. 環境(續)

關鍵績效指標	
<p>A1.6 處理及減少有害 及無害廢棄物</p>	<p>減少廢棄物</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 節約用紙 <ul style="list-style-type: none"> • 使用電腦化辦公設備(例如高速掃描儀、數碼傳送器及傳真伺服器)以節約用紙。 • 適時利用「數碼影像系統」儲存照片檔案。 • 利用互聯網發佈新聞及圖片。 • 透過電子郵件、USB、磁盤或光盤傳送文件，減少製造硬本。 • 在打印機旁放置廢紙回收盒，鼓勵重複利用只打印了一面之紙張。 • 購買可回收利用之打印紙及紙巾。 • 傳閱內部文件，避免複印。 • 對於必須打印之文件，調節邊界、縮小字體和行距，充分利用紙張。 • 避免不必要之封頁(例如傳真封頁)。 • 減少使用信封，並酌情傳閱宣傳材料。 2. 節省文具 <ul style="list-style-type: none"> • 鼓勵重複使用活頁圈、繩索、信封、文件夾等。 • 提醒員工使用文具時遵循「先進先出」原則。 • 盡量使用可更換筆芯之原子筆及鉛芯筆等環保文具。 • 盡量減少打印，節省油墨。 3. 節省器具 <ul style="list-style-type: none"> • 重複利用餐具、刀具、杯具，減少使用一次性餐具。 • 在會議上以茶壺及杯具提供飲品，代替瓶裝水，減少塑料廢棄物。

A. 環境(續)

A2：資源使用					
政策					
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 在可行情況下，有效節約能源、水及其他原材料等資源。 ✓ 採納節能節水指引，要求員工遵守。 ✓ 決策過程中審慎考慮能源及／或水消耗問題，並於可行情況下積極設法減少營運對天然資源之影響。 ✓ 識別及妥善管理因使用天然資源引致之重大環境影響。 ✓ 協助降低香港物業因能源消耗引致之直接及間接環境影響。 ✓ 鼓勵使用環保產品及服務，不斷改進天然資源管理做法。 ✓ 強化方針及策略，提高能源及水資源使用效率，對本集團持續發展舉足輕重。 					
		2018年		2019年	
關鍵績效指標	能耗來源	耗能量	密度	耗能量	密度
A2.1 耗能	電能	7704 千瓦時	每名僱員 1540.80 千瓦時	5802 千瓦時	每名僱員 1160.40 千瓦時
	固定燃燒源	0 千瓦時	每名僱員 0 千瓦時	0 千瓦時	每名僱員 0 千瓦時
	移動燃燒源	0 千瓦時	每名僱員 0 千瓦時	0 千瓦時	每名僱員 0 千瓦時
	總耗能：	7704 千瓦時	每名僱員 1540.80 千瓦時	5802 千瓦時	每名僱員 1160.40 千瓦時
關鍵績效指標		耗水量	密度	耗水量	密度
A2.2 耗水	年度耗水量：	63.94 立方米	每名僱員 12.79 立方米	89.20 立方米	每名僱員 17.84 立方米

A. 環境(續)

關鍵績效指標	
<p>A2.3 能源使用效益</p>	<p>1. 節能</p> <ul style="list-style-type: none"> • 購買附有能源效益標籤之電器及辦公設備，並在合適情況下考慮使用太陽能等可再生能源。 • 無需使用電器及辦公設備時，切換為「睡眠／待機模式」等節能功能及模式。 • 在合適情況下整合並共享伺服器以降低能耗。 • 關閉無需使用之燈具、電器及辦公設備(如打印機、影印機、碎紙機、電腦及顯示屏)。非營業時間盡量切斷電源。 • 於打印設備和信息及通訊技術設備電源開關附近張貼「節約能源」提示標籤，並委派員工定期檢查。 • 定期檢查及清潔辦公設備。如有必要，安排維修並及時替換退化／老化零件，以減少因設備故障及部件失靈而損耗之能源。 • 離開辦公室前切斷所有無需使用之電源，並提醒尚未離開之員工離開前切斷不必要之電源。 • 鼓勵使用樓梯而非乘搭電梯上落各樓層。 • 鼓勵員工參與節能活動。 <p>2. 節省燃油及出差效益 (參閱第29頁關鍵績效指標A1.5披露之減少措施)</p>

A. 環境(續)

關鍵績效指標				
A2.4 求取水源及 用水效益	1. 尋找水源之問題 <ul style="list-style-type: none"> • 無 2. 節水 <ul style="list-style-type: none"> • 於水龍頭附近張貼「節約用水」及「保護自然環境」等提示標語。 • 於並無安裝自動關閉水龍頭之區域(如茶水間)，用水後必需關閉水龍頭。工作時間結束後關閉相關區域之主要供水系統，並指派員工定期檢查。 • 通知負責人員維修漏水水龍頭或水管，避免浪費。 • 使用雙按式排水馬桶。 • 盡量安裝配備紅外線感應器之水龍頭及小便器。 • 指派員工定期檢查供水系統，確保並無漏水。 			
	2018年		2019年	
關鍵績效指標	所用包裝 材料總量	密度	所用包裝 材料總量	密度
A2.5 製成品包裝材料	不適用	不適用	不適用	不適用

A. 環境(續)

A3：環境及天然資源	
<i>政策</i>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 在切實可行之情況下，採取措施盡量減少業務活動對環境及天然資源之潛在重大影響。 ✓ 灌輸綠色辦公室文化，呼籲員工共同維持「綠色工作場所」，於日常營運過程中採取簡單步驟或程序實施「綠色發展」策略。 	
<i>關鍵績效指標</i>	
<p>A3.1 業務活動對環境及天然資源之重大影響及具體行動</p>	<p>除了根據本集團之環境管理政策推廣良好行為習慣外，我們亦向員工宣傳環保意識及文化轉變，包括舉辦內部研討會、公司活動及員工聚會，分享節能及其他環保知識，並加深員工對於業務活動對環境及天然資源潛在影響之了解。</p> <p>本集團年內業務活動對環境及天然資源之影響極微。本集團將檢討環保常規，並於必要時實施針對管理重大影響之政策及／或措施。</p>

B. 社會

本集團明白僱員是機構之寶貴資產，在吸引及激勵優秀人才之同時，亦需兼顧其他權益相關者利益。除安全健康之工作場所外，我們亦為僱員提供全面之薪酬和福利、培訓機會、平等工作機會、公平待遇及僱員交流渠道，並組織團隊活動及／或員工社交活動以提升僱員之歸屬感及營造友好和諧之工作環境。我們會每年不時檢討及調整薪酬，以確保工資平衡並與股東利益相符。本集團明白與權益相關者維持牢固穩健關係對於實現長期成功相當重要。為此，高級管理人員與權益相關者維持良好溝通，適時交換意見。

B.1 僱傭

我們務求吸引及保留人才，並同時兼顧財務表現及僱員福祉，旨在提升滿意度、忠誠度及工作熱忱。本集團採用人力資源指南及員工手冊，以規管僱員招聘、晉升、紀律、工作時數、假期及其他責任和福利。僱員薪酬水平每年按工作表現及參考市場標準檢討及調整。此外，我們提供多項員工福利，包括醫療保險、退休計劃、培訓津貼及有薪假期；我們亦為僱員安排社交康樂活動，培養僱員凝聚力及團隊精神之同時兼顧工作與生活。本集團尊重不同文化及個人取向。我們相信任何人士均不應因年齡、人種、種族或國籍、性別、宗教、婚姻狀況、殘疾或家庭狀況而受到不平等待遇。在我們之工作場所，所有僱員均獲提供平等之僱傭、培訓及事業發展機會。

就本集團所知，本集團於年內並無任何違反有關賠償及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利且對本集團有重大影響之僱傭法律及規例之情況。

B.2 健康與安全

我們盡力提供及維持安全、健康且衛生之工作環境。就此，我們已制定健康及安全措施，並事事以健康及安全措施為首要考慮。僱員須嚴格遵守所有安全規則及法規，貫徹執行該等措施，以避免發生事故，保障本身和同事免受危害。各級僱員須執行僱員手冊所載安全措施，識別及處理潛在危害。就董事所知，年內本集團所有辦公室均維持安全可靠之營運環境。我們將不時檢討相關程序，保障僱員之職業健康與安全。

就本集團所知，本集團於年內並無違反任何有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害且對本集團有重大影響之健康與安全相關法律法規。

B. 社會(續)

B.3 發展及培訓

我們認為培訓對於員工發展和我們之整體成功均相當重要。本集團為僱員提供定製及全面培訓，透過適時組織或資助培訓課程、研討會、工作坊和會議、定期分享會、互助學習及在職培訓，讓僱員具備提升工作效益和效率之知識及技能，協助彼等獲得晉升所需資格、知識及技能。我們認為，綜合實行上述措施是分別實現僱員個人目標及本公司整體目標不可或缺之一環。

B.4 勞工準則

我們奉行工作待遇人人平等，並確保僱員不受歧視，工作場所亦一直符合工作平等之預期。所有僱員均自願加入本集團，並嚴禁任何業務及服務使用童工或強制勞工。我們亦會避免與據悉僱傭童工或強制勞工之行政物資與服務供應商及承包商合作。聘用與否會經公平公正之甄選程序考慮求職者之資質、性格及職業目標是否合適而決定。

就本集團所知，本集團於年內並無違反任何有關防止童工或強制勞工且對本集團有重大影響之勞工準則相關法律法規。

B.5 供應鏈管理

我們認為供應鏈管理對業務而言至關重要，對我們認為可令業務增值之供應鏈範疇加以發展。本集團致力確保選材、採購及供應流程之所有方面均公平操作。

B.6 產品責任

我們全面按照可持續發展之觀念經營業務。為避免及降低我們產品及服務之環境影響，本集團確保就健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜制定適合措施及明確程序，且由相關人員執行該等措施及程序。我們嚴格遵守法律規定，要求僱員對受僱期間所獲全部資料(包括但不限於商業機密、客戶個人資料及信息、供應商資料及其他專利資料)保密。

就本集團所知，本集團於年內並無違反任何有關所提供產品和服務之健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法且對本集團有重大影響之產品責任相關法律法規。

B. 社會(續)

B.7 反貪污

我們於營運過程中貫徹建立並維持高標準之業務廉潔。本集團禁止所有形式之賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢及其他有關任何業務活動之貪污行為。全體董事及僱員須嚴格遵守禁止賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢及貪污之行為守則。本公司亦採納舉報程序，僱員可秘密檢舉有關本集團任何事宜之潛在不合規情況。審核委員會定期檢討該等安排，並將結果呈交董事會。我們會對已呈報之各個欺詐案例即時採取公平獨立之調查以及相應跟進措施。

就本集團所知，本集團於年內並無違反任何有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢且對本集團有重大影響之反貪污法律法規。

B.8 社區投資

我們透過捐助教育、慈善、體育及藝術文化事業促進社會發展及進步。本集團力求提高員工之社會責任意識。我們鼓勵僱員參加義工、捐助及慈善體育賽事／籌款活動，竭誠服務社區。我們將對慈善工作投入更多資源，以滿足社區需求，為社區及業務創造更有利之環境。

本集團將檢討常規，考慮實施其他合適之環保措施及行動，盡力減少燃油消耗、空氣污染及溫室氣體排放，同時改善生活質量、推廣節約能源及提升環境質量。我們將繼續致力推行該等措施。

董事會同寅謹向各股東提呈截至2019年12月31日止年度之報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)之經審核財務報告。

主要業務及集團表現

年內本公司仍為一間投資控股公司，而各附屬公司之主要業務仍為物業投資、物業買賣、提供物業管理與有關服務、財務管理及投資控股。有關該等業務之詳情載於財務報告附註1內。本集團本年度之收入逾50%來自英國之物業租賃業務。本集團本年度按營運分部之表現分析載於財務報告附註4內。

業務回顧

業務回顧乃根據香港聯合交易所有限公司(「交易所」)頒佈的主板上市規則(「《上市規則》」)附錄十六第28(2)(d)段進行，本集團已據此按照香港法例第622章《公司條例》(「《公司條例》」)附表5的要求對上述主要業務作出進一步分析及論述。董事認為「主席報告書與管理層論述及分析」一節已提供本集團截至2019年12月31日止年度之全面業務回顧及未來展望。

主要風險及不明朗因素

董事知悉本集團的表現及展望視乎其業務營運所在之地產市場之經濟狀況及市場表現。本集團監控因外在因素而影響本集團業務的業務風險，並即時採取行動將潛在業務影響降至最低。此外，董事認為本集團業務營運面對各類金融風險。本集團之金融風險管理分析載於綜合財務報告附註31。

環境政策及表現

本公司已制訂適用於本身及其附屬公司之企業社會責任政策(「企業社會責任政策」)，該政策概述為履行可持續發展及企業社會責任制訂之政策。我們致力於可持續發展，不斷提高各權益相關者之環保意識，盡量減低業務活動對環境之影響。我們秉持「減廢(Reduce)、再造(Recycle)及再用(Reuse)」的3R原則，首先制定綠色辦公室措施，以人力資源指南及僱員手冊提供具體指引。該等指引強調三大方面(節約能源、減少廢物及處理廢物)的措施，包括：(1)節約能源方面，節能、節水及節省燃油程序；(2)減少廢物方面，節約廢物程序；及(3)處理廢物方面，廢物回收及紀錄之程序。

業務回顧(續)

環境政策及表現(續)

我們一直在香港華潤大廈租賃辦公室，該辦公大樓由華潤物業有限公司(「華潤物業」)管理。華潤物業大力倡導環保，自2013年起蟬聯香港環保促進會頒發之年度香港綠色企業大獎「優越環保管理獎－服務提供商(大型企業)」。華潤物業－華潤大廈亦獲環境運動委員會頒發之「卓越級別」減廢證書，以表彰其於減少廢物方面作出之努力。作為該辦公大樓租戶，我們積極參與及配合華潤物業之環保計劃，同時在辦公室及工作場所實施環保措施，協助管理人員減少碳排放及提高能源使用效益。年內，我們持續支持大廈之年度回收計劃，乃鑒於與業主建立對環境負責的文化。因此，我們能改善工作場所。在達至權益相關者預期同時，為僱員提供愉快、健康及舒適之工作環境，亦能持續為環境作出貢獻，實現多贏局面。

就董事迄今所知，年內本集團所有工作場所均維持安全可靠之營運環境。

我們將審閱環保措施並考慮實施其他環保措施及常規(倘適用)以提升表現。

遵守相關法律及規例

於本年度，就董事所知，本公司並無嚴重違反對本公司有重大影響之適用法律及規例(包括但不限於百慕達1981年公司法、《公司條例》、《上市規則》及《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「《證券及期貨條例》」))。

與僱員、客戶及供應商和其他人士之重要關係

本集團明白與權益相關者維持牢固穩健關係對於實現長期成功相當重要。為此，高級管理人員與權益相關者維持良好溝通，並適時交換意見。

於本年度，就董事所知，本公司或其任何附屬公司與彼等各自的僱員、客戶及供應商、股東或業務夥伴並無重大糾紛。

業績及分派

本集團本年度之業績及本集團於該日期之財務狀況分別載於第52頁及第54頁之綜合損益表及綜合財務狀況表內。

董事建議派發末期股息每股港幣1仙(2018年：每股港幣1仙)。

股息政策

本公司旨在向股東提供穩定的回報，同時保持財政穩健以在未來把握投資機遇及實現可持續發展。建議派付或宣派、或不建議派付股息視乎本集團財政表現、現金流及未來投資機遇而定。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於財務報告附註13內。

主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第112頁。

附屬公司

本公司主要附屬公司詳情載於財務報告附註1內。

股本

本公司之股本於年內之變動載於財務報告附註23內。

儲備金

本集團及本公司之儲備金於年內之變動分別載於第55頁及第56頁之綜合權益變動表及財務報告附註24內。

可供分派儲備金

於2019年12月31日，根據百慕達1981年公司法，本公司可供分派之儲備金為港幣1,500,400,000元(2018年：港幣1,455,300,000元)，其中港幣8,000,000元(2018年：港幣8,000,000元)建議作為本年度之末期股息派發。此外，本公司股份溢價賬中之港幣95,700,000元(2018年：港幣95,700,000元)可以繳足紅股方式予以分派。

慈善捐款

年內，本集團並無作出慈善捐款(2018年：無)。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於第113頁。該摘要並不構成經審核財務報告之一部份。

主要供應商及客戶

本集團之主要供應商及客戶本年度所佔之購買額及收入百分率分別如下：

	2019年 %	2018年 %
購買額		
—最大之供應商	30	18
—五名最主要之供應商合計	65	56
收入		
—最大之客戶	51	51
—五名最主要之客戶合計	93	89

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上者)概無於該等主要供應商及客戶中擁有權益。

董事

於截至本報告日期止年度在任之董事列於第1頁。

根據本公司公司細則第87條，吳國富先生、陸宇經先生及梁宇銘先生將輪流退任及根據本公司公司細則第86(2)條，黃云先生則退任。以上退任董事均合乎資格並願意膺選連任。

本公司或其任何附屬公司概無與任何擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事訂立任何於一年內不作補償(法定補償除外)即可終止且尚未屆滿之服務合約。

獨立性確認

本公司已收悉每名獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，並認為彼等仍屬獨立人士。

董事資料／重大承擔

除本年報所述以外，自上次向股東提供董事資料以來，本公司並無接獲其董事通知彼等根據《上市規則》13.51(2)條(a)至(e)及(g)段須予披露之資料有任何更改，或彼等根據《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》A.6.6條之重大承擔有任何更改。

董事薪酬

董事袍金須經股東於股東大會上批准作實。其他酬金由本公司董事會參考董事職務、職責和表現及本集團業績釐定。

董事於交易、安排或合約之權益

本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何於年終時或年內任何時間仍生效而可令本公司董事或與董事有關連之實體直接或間接獲得重大利益之重要交易、安排或合約。

董事及五名最高薪酬人士之酬金

本集團董事及五名最高薪酬人士之酬金詳情分別載於財務報告附註8及附註9內。

董事及最高行政人員權益及淡倉

於2019年12月31日，按本公司根據《證券及期貨條例》第352條備存之登記冊所示，董事持有本公司股份權益如下：

姓名	身份	股份數目	股份總數目	佔股權百分率
張松橋	受控制法團之權益	136,736,150	136,736,150	17.10%
吳國富	實益擁有人	50,000		
	配偶權益	<u>40,000</u>	90,000	0.01%

附註：

- 上述權益指好倉。
- First Rose Global Limited (「First Rose」) 擁有本公司 136,736,150 股股份，張松橋先生 (「張先生」) 因間接控制該公司，故被視作擁有該等股份之權益。First Rose 為 Windsor Dynasty Limited (「Windsor Dynasty」) (由張先生全資擁有之公司) 全資擁有之附屬公司。

除本文所披露者外，於2019年12月31日，概無董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)中擁有按本公司根據《證券及期貨條例》第352條而備存之登記冊所記錄，或根據董事進行證券交易守則須另行知會本公司及交易所的股份、相關股份及債權證之權益或淡倉。

股票掛鈎協議

本年度訂立或年末存在的股票掛鈎協議詳情如下：

股份期權計劃

本公司於2015年5月21日採納的股份期權計劃(「該計劃」)為本公司唯一的股份期權計劃。該計劃的概要載於下文，其他主要條款則載於日期為2015年4月17日致股東之通函(「計劃通函」)內。

- | | | |
|---------------------------------------|---|--|
| (1) 目的 | : | 旨在讓本公司有更靈活之方式向參與者給予鼓勵、獎勵、酬勞、補償及/或福利，以及作董事會不時批准之其他目的 |
| (2) 參與者 | : | 由董事會全權酌情決定合資格集團(定義見計劃通函)各成員公司之任何董事(或建議委任為董事(不論是執行或非執行)之任何人士)、高級職員及僱員(不論是全職或兼職)；曾經或將會向本集團提供服務之合資格集團各成員公司之任何有關法律、技術、財務或公司管理之業務顧問、專業人士及其他顧問(包括該等業務顧問、專業人士及其他顧問之任何行政人員、高級職員及僱員)(或建議委任為該等職務之人士) |
| (3) 可供發行之股份總數(佔2020年3月20日之已發行股份數目百分率) | : | 79,955,741股(10%) |
| (4) 每名參與者可享權益之上限 | : | 於任何十二個月期間已發行股份總數目之1% |
| (5) 根據期權必須認購股份之期限 | : | 由董事會全權酌情決定期權之可行使期限，該期限之屆滿時間不得遲於期權授予日期起計十年 |
| (6) 行使期權前須持有期權之最短期限 | : | 由董事會不時釐定 |
| (7) 在申請或接納期權時須支付之金額 | : | 港幣1.00元 |

股票掛鈎協議(續)**股份期權計劃(續)**

- (8) 釐定行使價之基準 : 行使價須僅由董事會釐定，但不得低於以下各項之最高者：
- (甲) 股份於期權授出日期(該日須為營業日)在交易所每日報價表所列之收市價；
- (乙) 股份於緊接期權授出日期前連續五個營業日在交易所每日報價表所列之平均收市價；及
- (丙) 股份於期權授出日期之面值
- (9) 有效期 : 直至2025年5月20日止

本年度，概無根據該計劃已作廢或獲授出、行使或註銷之期權。於年初及／或年終該計劃或本公司任何其他計劃亦無任何尚未行使之期權。

除前述外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度任何時間內參與任何安排，而其目的或其中一個目的為致使本公司董事藉認購本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲得利益。

其他人士擁有之權益及淡倉

於2019年12月31日，就本公司董事所知，以下人士(董事除外)於本公司根據《證券及期貨條例》第336條備存之登記冊所記錄之本公司股份中擁有或被視作擁有權益：

姓名	身份	股份數目	佔股權百分率
Windsor Dynasty	受控制法團之權益	136,736,150	17.10%
First Rose	實益擁有人	136,736,150	17.10%

附註： 每批136,736,150股股份指好倉及由First Rose所持本公司之直接權益。由於First Rose直接控制Windsor Dynasty，因此被視作擁有該等股份之權益。

除本文所披露者外，就本公司董事所知，於2019年12月31日，並無人士於本公司根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記錄之本公司股份及相關股份中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，惟已在第43頁所披露者除外。

退休計劃

本集團為全體僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃，退休計劃之詳情列載於財務報告附註2.4(20)內。

足夠公眾持股量

截至本報告日期，根據本公司得悉之公開資料及據董事所知，本公司年內一直維持《上市規則》所指定之公眾持股量數目。

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。

優先購買權

百慕達1981年公司法或本公司公司細則並無關於優先購買權之規定。

彌償董事

以本公司董事為受益人之獲准許之彌償條文(定義見《公司條例》第469條)現已實施，並全年有效。

外聘核數師

本年度之財務報告經由安永會計師事務所(執業會計師)審核，其任期已告屆滿，惟合乎資格並願意應聘連任。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘安永會計師事務所為本公司外聘核數師。

承董事會命

主席兼董事總經理

張松橋

香港，2020年3月20日



致渝太地產集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計第52頁至第111頁所載渝太地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報告，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、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表和綜合財務報告附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報告根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「財務報告準則」)真實而公允地反映 貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況和截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流動，該等綜合財務報告按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

我們根據會計師公會頒佈的香港審計準則(「審計準則」)進行審計。我們根據該等準則的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報告的責任」一節詳述。根據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，並已遵循該守則中的其他專業道德責任。我們相信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。

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告的審計最為重要的事項。該等事項在我們全面審計綜合財務報告及達致我們的意見時處理，我們不會對該等事項提供單獨的意見。對於下述每一事項，下文描述了應對該事項的審計方法。

我們已履行本報告「核數師就審計綜合財務報告的責任」一節所述責任，包括與該等事項相關的責任。因此，我們的審計工作包括執行處理評估綜合財務報告重大錯誤陳述風險而設計的審計的程序。我們執行審計程序的結果包括處理下述關鍵審計事項所執行的程序，為隨附綜合財務報告發表審計意見提供基礎。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審核工作如何處理關鍵審計事項

投資物業估值

貴集團於英國、香港及中國內地持有投資物業組合以獲取租金。該等投資物業於每個報告期末按公平價值計量，於2019年12月31日該等投資物業的總賬面值約為港幣1,299,000,000元。

釐定於報告期末反映市況之投資物業公平價值時，須作出重大估計。管理層委任外聘估值師於報告期末對該等投資物業作出估值，倘相若物業於活躍市場暫無報價，則外聘估值師考慮各種來源之資料(例如相若地點／狀況之物業時價及相關物業之估計租值)，並對資本化比率作出假設。

有關投資物業公平價值估計之披露載於綜合財務報告附註3及14內。

我們評估投資物業估值的審計程序包括以下各項：

- 獲取並審閱 貴集團委任之外聘估值師所編製估值報告；
- 評估外聘估值師之資歷、經驗及專業知識並考慮其客觀性及獨立性；
- 安排內部估值專家協助我們評估於估值時所應用之估值方法及所採用之關鍵假設及估計；
- 比較用作估值輸入參數之物業相關數據(例如租賃協議)與相關文件；及
- 評估投資物業估值之披露是否充分。

年報所載其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報告及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報告的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等資料發表任何形式的審計結論。

我們對綜合財務報告的審核方面，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報告或我們在審計過程中所了解的情況存在重大不符或似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，若我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，則須報告該事實。在這方面，我們並沒有任何有關報告。

董事就綜合財務報告的責任

貴公司董事須負責根據會計師公會頒佈的財務報告準則和香港公司條例的披露規定編製真實公允的綜合財務報告，並對其認為為使綜合財務報告的編製並不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

編製綜合財務報告時，貴公司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和使用持續經營作為會計基礎，除非貴公司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。

審核委員會協助貴公司董事履行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告的責任

我們的目標是對整體綜合財務報告是否不存有因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述以取得合理保證，並發表載有我們意見的核數師報告。我們的報告依據百慕達1981年公司法第90條僅向閣下(作為整體)編製，並不作其他用途。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

合理保證指高水準的保證，但不能確保按照香港審計準則進行的審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤引起，若合理預期單獨或整體可能影響綜合財務報告使用者依賴綜合財務報告所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述視為重大。

根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持專業存疑態度。我們亦：

- 識別和評估因欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序應對該等風險和獲取充足適當的審計憑證，作為我們的意見基準。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致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控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論。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，而可能對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。若我們認為存在重大不確定因素，則須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報告中的相關披露資料。若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日期所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團無法再持續經營。
- 評估綜合財務報告的整體呈列方式、結構和內容，包括披露和綜合財務報告是否公允反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報告發表意見。我們負責貴集團審計的指導、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

核數師就審計綜合財務報告的責任(續)

除其他事項外我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中所識別內部控制的任何重大不足。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通所有合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定該等事項對本期綜合財務報告的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若合理預期在我們的報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

發表本獨立核數師報告的審核項目合夥人是黃卓強先生。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2020年3月20日

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	5		
租金收入		45,520	47,546
利息收入		<u>7,510</u>	<u>3,071</u>
收入總額		53,030	50,617
直接支出		<u>(413)</u>	<u>(2,226)</u>
		52,617	48,391
其他收入及盈利	5	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	7	(101)	—
投資物業公平價值之變動		<u>56,265</u>	<u>51,414</u>
除稅前溢利	6	93,826	84,146
所得稅支出	10	<u>(10,041)</u>	<u>(1,837)</u>
本公司股權持有人應佔年度溢利		<u>83,785</u>	<u>82,309</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	12	<u>港幣 10.5 仙</u>	<u>港幣 10.3 仙</u>

綜合全面收益表

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
本年度溢利		83,785	82,309
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		32,342	(67,268)
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額		32,342	(67,268)
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	17	100	370
本年度其他全面收益／(虧損)		32,442	(66,898)
本公司股權持有人應佔年度全面收益總額		116,227	15,411

綜合財務狀況表

2019年12月31日

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	2,838	912
投資物業	14	1,299,417	1,212,690
無形資產	16	8,560	13,680
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資	17	2,320	2,220
按攤銷成本計量之債務投資	18	13,744	12,400
按金	19	279	279
非流動資產總值		<u>1,327,158</u>	<u>1,242,181</u>
流動資產			
其他應收款項、按金及預付款項	19	1,481	3,242
現金及等同現金項目	20	451,571	415,523
流動資產總值		<u>453,052</u>	<u>418,765</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	21	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>
流動資產淨值		<u>429,865</u>	<u>398,055</u>
資產總值減流動負債		<u>1,757,023</u>	<u>1,640,236</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	22	10,892	4,068
其他應付款項	21	6,831	5,208
非流動負債總值		<u>17,723</u>	<u>9,276</u>
資產淨值		<u>1,739,300</u>	<u>1,630,960</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	23	79,956	79,956
儲備金	24	1,659,344	1,551,004
股本權益總值		<u>1,739,300</u>	<u>1,630,960</u>

董事
張松橋

董事
袁永誠

綜合權益變動表
截至2019年12月31日止年度

	本公司股權持有人應佔								
	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	股本 儲備金 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯兌浮動 儲備金 港幣千元	其他 儲備金 [#] 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於2018年12月31日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	(64,317)	1,480	1,510,186	1,630,960
採納財務報告準則 第16號之影響	2.2	—	—	—	—	—	—	109	109
於2019年1月1日(經重列)	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	(64,317)	1,480	1,510,295	1,631,069
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	83,785	83,785
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	—	—	—	—	—	—	100	—	100
海外業務相關之匯兌差額	—	—	—	—	—	32,342	—	—	32,342
本年度其他全面收益	—	—	—	—	—	32,342	100	—	32,442
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	32,342	100	83,785	116,227
已宣派及派發2018年度 末期股息	11	—	—	—	—	—	—	(7,996)	(7,996)
於2019年12月31日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>4,767*</u>	<u>(31,975)*</u>	<u>1,580*</u>	<u>1,586,084*</u>	<u>1,739,300</u>

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣1,659,344,000元(2018年：港幣1,551,004,000元)。

其他儲備金指按公平價值計入其他全面收益之股權投資所產生的公平價值儲備金，其盈利或虧損於終止確認時不可轉回損益。

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

附註	本公司股權持有人應佔								
	已發行	股份	股本贖回	股本		匯兌浮動	其他		
	股本	溢價賬	儲備金	儲備金	繳入盈餘	儲備金	儲備金 [#]	滾存溢利	總額
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2018年1月1日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	2,951	1,110	1,435,873	1,623,545
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	82,309	82,309
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	—	—	—	—	—	—	370	—	370
海外業務相關之匯兌差額	—	—	—	—	—	(67,268)	—	—	(67,268)
本年度其他全面(虧損)/收益	—	—	—	—	—	(67,268)	370	—	(66,898)
本年度全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	(67,268)	370	82,309	15,411
已宣派及派發2017年度									
末期股息	11	—	—	—	—	—	—	(7,996)	(7,996)
於2018年12月31日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	(64,317)	1,480	1,510,186	1,630,960

綜合現金流動表
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
營運業務之現金流動			
營運業務產生之現金淨額	25	42,848	33,074
從按攤銷成本計量之債務投資收取的利息		1,156	14
從定期存款收取的利息		5,010	3,032
已付海外利得稅		(4,947)	(2,175)
退回香港利得稅		—	15
營運業務之現金所得淨額		44,067	33,960
投資活動之現金流動			
已收銀行利息收入		73	77
購入物業、機器及設備項目		(164)	(857)
購買按攤銷成本計量之債務投資		—	(12,375)
投資活動之現金所耗淨額		(91)	(13,155)
融資活動之現金流動			
租賃付款的本金部分		(849)	—
已付利息		(101)	—
已付股息		(7,996)	(7,996)
融資活動之現金所耗淨額		(8,946)	(7,996)
現金及等同現金項目之增加淨額		35,030	12,809
於1月1日之現金及等同現金項目		415,523	407,121
外匯兌換率變動之影響淨額		1,018	(4,407)
於12月31日之現金及等同現金項目		451,571	415,523
現金及等同現金項目之結餘分析			
現金及銀行結存	20	62,754	63,003
購入時原有到期日少於3個月之無抵押定期存款	20	388,817	352,520
		451,571	415,523

1 公司及集團資料

渝太地產集團有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓。

年內，本公司及其附屬公司(「本集團」)從事下列主要業務：

(甲) 物業投資及買賣；

(乙) 提供物業管理及有關服務；

(丙) 財務管理；及

(丁) 投資控股。

關於附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司應佔權益 百分率		主要業務
			直接	間接	
Best View Investments Hong Kong Company Limited	英屬處女群島； 香港	美金1元	—	100%	物業投資
廣偉企業有限公司	香港	港幣1元	—	100%	公司管理服務
Cypress Dynasty Limited	英屬處女群島； 英國	美金1元	—	100%	物業投資
高堅有限公司	香港	港幣1元	—	100%	財務管理

1 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司應佔權益 百分率		主要業務
			直接	間接	
Grove Asset 4 S.à.r.l.	盧森堡	英鎊 12,000 鎊	—	100%	投資控股
Mainland Sun Ltd.	英屬處女群島； 中國內地	美金 1 元	—	100%	物業投資
Nathan Cliff Limited	英屬處女群島	美金 1 元	—	100%	財務管理
Radiance Ventures Limited	英屬處女群島	美金 1 元	100%	—	投資控股
Solent Ventures Limited	英屬處女群島	美金 1 元	—	100%	投資控股
Super Gain Ventures Limited	英屬處女群島	美金 1 元	—	100%	投資控股
Unique Time Investments Limited	英屬處女群島	美金 1 元	—	100%	投資控股
Y. T. Group Management Limited	香港	港幣 2 元	—	100%	投資控股

上表所列为董事認為對本集團之年度業績有重大影響，或構成本集團大部份資產淨值之附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會導致篇幅過長。

2.1 編製基準

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。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至2019年12月31日止年度之財務報告。附屬公司指由本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團就參與被投資公司之業務獲得或有權獲得變動回報，並有權對被投資公司行使權力(即賦予本集團目前有能力主導被投資公司相關業務活動之現有權利)以影響該等回報，即擁有其控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資公司之大多數投票權或類似權利，本集團在評估能否對被投資公司行使權力時會考慮之一切有關事實及情況包括：

(甲) 與被投資公司其他投票權持有人之合約安排；

(乙) 自其他合約安排產生之權利；及

(丙) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司於本公司相同報告期間之財務報告採用與本公司一致之會計政策編製。附屬公司業績由本集團取得控制權之日期起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止之日期為止。

本集團成員公司間交易相關之所有集團內公司資產與負債、權益、收入、支出及現金流均於綜合賬目時全部對銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或多項出現變動，則本集團會重新評估是否仍對被投資公司擁有控制權。於附屬公司之擁有權益變動在並無喪失控制權之情況下作為股權交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平價值；(ii)任何獲保留投資之公平價值及(iii)損益內任何所產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部份會視乎情況，按本集團直接出售相關資產或負債所要求之相同基準重新分類至損益或滾存溢利。

2.2 會計政策之變動及披露

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) 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內容。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。

2.2 會計政策之變動及披露(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。

2.2 會計政策之變動及披露(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
資產	
物業、機器及設備增加	2,846
資產總值增加	<u>2,846</u>
負債	
其他應付款項及應計費用增加	2,737
負債總值增加	<u>2,737</u>
股本權益	
滾存溢利增加	<u>109</u>

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	<u>4.24%</u>
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	<u>2,846</u>

(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。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於本財務報告中應用下列已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。

財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ¹
財務報告準則第9號、會計準則第39號及財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
財務報告準則第10號及會計準則第28號(2011年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或注資 ³
財務報告準則第17號	保險合約 ²
會計準則第1號及會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始之年度生效

² 於2021年1月1日或之後開始之年度生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

預期適用於本集團的該等財務報告準則詳情如下所述。

財務報告準則第3號(修訂本)對業務的定義作出釐清及提供額外指引。該等修訂闡明綜合一組業務活動與資產會被視作一項業務。其必須至少包括一個投入與一個實質過程，共同對產生出產的能力有重大貢獻。業務在不包括全部產生出產所需的投入及過程的情況下仍可存在。該等修訂除去對市場參與者是否有能力收購業務及繼續產生出產的評估。反之，其焦點在於所收購的投入及所收購的實質過程是否共同對產生出產的能力有重大貢獻。該等修訂亦收窄出產的定義，將焦點放在向客戶提供的貨物或服務、投資收入或其他一般業務活動所得收入。此外，該等修訂對評估所收購的過程是否屬於實質提供指引，並引入可選擇的公平值集中測試，以允許進行對所收購的一組業務活動與資產是否並非業務的簡化評估。本集團預期自2020年1月1日起往後採納該等修訂。由於該等修訂預期適用於首次應用日期或之後發生的交易或其他事件，因此本集團於過渡日期將不受這些修訂影響。

會計準則第1號及會計準則第8號(修訂本)提供對重大性的新定義。該新定義指明重大資料為當遺漏、錯誤陳述或隱藏有關資料導致影響使用一般目的財務報告的主要用戶基於該等財務報告所作決定的合理預期。該等修訂釐清重大性將取決於資料的性質或重要性。倘錯誤陳述資料導致影響主要用戶所作決定的合理預期，則該錯誤陳述資料屬於重大。本集團預期將自2020年1月1日起往後採納該等修訂。該等修訂並不預期會對本集團的財務報告有任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

(1) 業務合併及商譽

業務合併以收購方式入賬。所轉讓代價按收購日期的公平價值計量，該公平價值為本集團所轉讓資產於收購日期的公平價值、本集團所承擔被收購方前擁有人的負債及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平價值計量於被收購方屬現時擁有權益的非控股權益，並賦予持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值，或以被收購方可識別資產淨值的應佔比例計量。非控股權益的所有其他組成部份按公平價值計量。與收購相關的成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估金融資產及負債，以作出恰當分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具區分。

倘業務合併分階段進行，則先前持有的股本權益按收購日期的公平價值重新計量，產生的任何盈利或虧損於損益確認。

收購方將轉讓的任何或然代價於收購日期按公平價值確認。分類為資產或負債的或然代價根據公平價值的變動按公平價值計量，並於損益確認變動。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算於權益入賬。

商譽初次按成本計量，即所轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團先前持有被收購方股本權益的任何公平價值的金額，超逾所收購可識別資產淨值及負債的差額。倘該代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平價值，則重新評估後的差額於損益確認為議價收購盈利。

於初次確認後，商譽按成本減任何累積耗蝕虧損計量。公司會每年測試商譽有否耗蝕，倘有事件或情況變動顯示賬面值可能會耗蝕，則會更頻密檢討。就耗蝕測試之目的而言，在業務合併中收購之商譽會由收購日期起分配至預期可從合併之協同效益中獲益之本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位中，而不論本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或該組單位中。

耗蝕乃按評估與商譽有關之現金產生單位(組別現金產生單位)可收回金額而釐定。倘現金產生單位(組別現金產生單位)之可收回金額少於賬面值，則會確認耗蝕虧損。就商譽確認之耗蝕虧損不會在其後期間撥回。

倘商譽被分配至現金產生單位(或組別現金產生單位)之一部份，而在該單位中之部份業務已出售，則在釐定出售之盈利或虧損時，與已出售業務有關之商譽計入該業務之賬面值。在此情況下出售的商譽會根據已出售業務及所保留現金產生單位部份之相對價值計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

(2) 公平價值計量

本集團於每個報告期末按公平價值計量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。公平價值為計量日市場參與者之間所進行有序交易中出售一項資產將會收取或轉讓一項負債將會支付之價格。公平價值計量基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場，或(如無主要市場)對資產或負債最有利之市場中進行，而本集團須能進入該主要或最有利市場。計量一項資產或負債之公平價值時使用市場參與者訂定資產或負債價格時會採用之假設，並假定市場參與者按彼等之最佳經濟利益行事。

計量非金融資產之公平價值時會考慮市場參與者透過最高值及最佳使用資產或將其售予最高值及最佳使用資產之其他市場參與者而賺取經濟利益之能力。

本集團採用切合情況之估值方法，據此可取得足夠數據以計量公平價值，盡量增加使用有關可觀察參數及盡量減少使用不可觀察參數。

在財務報告中按公平價值計量或披露之一切資產及負債乃基於對公平價值計量整體有重大影響之最低級別參數，在公平價值等級制度中分類如下：

第1級－ 根據相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)計量

第2級－ 根據估值方法計量，而估值所使用對公平價值計量有重大影響的最低級別參數均直接或間接來自可觀察市場

第3級－ 根據估值方法計量，而估值所使用對公平價值計量有重大影響的最低級別參數並非來自可觀察市場

對於在財務報告中按經常性基準確認之資產及負債，本集團會於每個報告期末，透過重新評估分類(基於對公平價值計量整體有重大影響之最低級別參數)釐定等級制度中各級間有否轉撥。

2.4 主要會計政策概要(續)

(3) 非金融資產耗蝕

倘有跡象顯示資產耗蝕，或須每年對資產進行耗蝕測試(金融資產及投資物業除外)，則會估計該項資產之可收回金額。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值與其公平價值減出售成本兩者之較高值，按個別資產釐定，除非資產所產生之現金流入基本上無法與其他資產或組別資產所產生者區分，則以資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

耗蝕虧損僅在資產之賬面金額超逾可收回金額時確認。評估使用價值時，會利用除稅前貼現率將估計未來現金流動貼現至現值。該貼現率須能反映當時市場所評估的金錢時間值和資產的獨有風險。耗蝕虧損會在產生期間於損益表扣除。

於每個報告期末均會作出評估，以釐定有否跡象顯示之前確認之耗蝕虧損可能不再存在或減少。倘有任何上述跡象，則會估計可收回金額。先前已確認之資產耗蝕虧損(商譽除外)僅於用作釐定該資產之可收回金額之估計方法變動時撥回，惟撥回金額不得超逾以往年度並無就有關資產確認耗蝕虧損情況下原應釐定之賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回耗蝕虧損於產生期間計入損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

(4) 有關連人士

有關人士即被視為與本集團有關連，倘：

(甲) 有關人士為某名人士或該名人士之直系親屬，而該名人士：

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

或

(乙) 有關人士為實體及符合任何下列條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體為僱員福利而設之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體被(甲)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) (甲)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或所屬集團之任何成員公司之一，向本集團或本集團之母公司提供主要管理層成員服務。

2.4 主要會計政策概要(續)

(5) 物業、機器及設備和折舊

物業、機器及設備按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。一項物業、機器及設備之成本包括其購買價及任何使該項資產達致工作狀態及運送至擬使用地點之直接應計成本。

物業、機器及設備項目投產後產生之開支(例如維修及保養)一般於產生期間計入損益表，在達成確認條件之情況下，重大檢查之開支於資產賬面值撥充資本為重置成本。倘物業、機器及設備之重要部份須定期重置，則本集團會按特定使用年期及作相應折舊確認有關部份為個別資產。

每一物業、機器及設備項目之折舊按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此採用之主要年率如下：

擁有資產

租賃物業裝修	於租賃期內及20%的較短期者
寫字樓設備、傢俬及裝置	15%
電腦軟件	20%
汽車	20%
電腦設備	33%

使用權資產

寫字樓物業	於租賃期內
-------	-------

當一項物業、機器及設備之部份有不同可使用年期，該項目之成本會按合理基準分配至各部份，而每一部份作獨立折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於每個財政年度結束時檢討，並在適當情況下作出調整。

一項物業、機器及設備(包括任何已初步確認之重要部份)在出售後或預期在使用或出售時不會在未來獲得經濟收益，則會終止確認。出售或棄置之任何盈利或虧損為銷售所得淨額與有關資產賬面值之間的差額，於該資產終止確認年度之損益表中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

(6) 投資物業

投資物業指土地及樓宇之權益(包括擁有使用權若符合投資物業定義的租賃持有物業(2018年：根據經營租賃下的租賃權益))，該等土地及樓宇持作賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨物或服務或作行政管理用途；或在日常業務中進行出售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業即按公平價值列賬，從而反映在報告期末之市場狀況。

投資物業公平價值變動產生之盈利或虧損於產生年度計入損益表。

棄置或出售投資物業之任何盈利或虧損於棄置或出售年度在損益表確認。

(7) 高爾夫球會所會籍

所購買高爾夫球會所會籍於初步確認時按成本計量，可使用年期評定為無限。

高爾夫球會所會籍每年進行耗蝕測試，並不會攤銷。其可使用年期每年作檢討，以確定無限年期之評定是否繼續受支持。若不受支持，可使用年期評定從無限改為有限之變動乃按預期基準入賬。

(8) 租賃(由2019年1月1日起適用)

本集團於合約開始之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可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團就所有租賃採用單一之確認及計量方法，惟短期租賃期或低價值資產除外。本集團確認租賃負債(用以支付租賃款項)及使用權資產(代表使用相關資產的權利)。

(甲) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認(即相關資產可供使用的日期)。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何耗蝕虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付的租賃付款減已收取的任何租賃獎勵。誠如上文附註2.4(5)所詳述，使用權資產於租賃期及估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法折舊。

2.4 主要會計政策概要(續)

(8) 租賃(由2019年1月1日起適用)(續)

本集團作為承租人(續)

(乙) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租賃期內作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵、取決於某一指數或比率的可變租賃付款及預期根據在剩餘價值擔保中將支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使購買選擇權的行使價，並倘租賃期反映了本集團行使終止選擇權，則須就終止租賃支付的罰款。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或狀況出現期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時，倘租賃中所隱含的利率不易釐定，本集團則於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額增加，以反映利息增加及就所付的租賃付款減少。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(例如指數或比率變動所產生的未來租賃付款變動)、或購買相關資產的選擇權評估更改，租賃負債的賬面值將重新計量。

本集團的租賃負債計入其他應付款項及應計費用。

(丙) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其短期租賃的物業(即該等租賃期由開始日期起計為12個月或少於且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按逐項租賃基準決定是否將租賃資本化。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租賃期內以直線法確認為開支。

2.4 主要會計政策概要(續)

(8) 租賃(由2019年1月1日起適用)(續)

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始之時(或當有租賃修改之時)將其各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

就本集團保留與資產所有權有關的絕大部分風險及回報的租賃，會分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各個部分。租金收入於租賃期內以直線法入賬，並因其經營性質使然而於損益表計入收入。磋商及安排經營租賃所產生的初步直接成本計入租賃資產賬面值，並按與租金收入相同的基準於租賃期內確認。或然租金於賺取期間確認為收入。

就本集團向承租人轉移與相關資產擁有權有關的絕大部分風險及回報的租賃，會分類為融資租賃。

(9) 租賃(於2019年1月1日前適用)

倘資產擁有權之絕大部份回報及風險屬出租人，則此租賃列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團按經營租賃出租之資產計入非流動資產，而按經營租賃應收之租金則於租賃年期以直線法計入損益表。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金於租賃年期以直線法計算，並於損益表扣除。

(10) 投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類，其後按攤銷成本計量、按公平價值計入其他全面收益及按公平價值計入損益。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵及本集團管理其業務的模式。除了並不包含顯著的融資組成部分或本集團已應用可行權宜不就顯著融資組成部分的影響作出調整的應收貿易賬款外，金融資產初始按公平值另加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公平價值計入損益的金融資產除外。並不包含顯著融資組成部分或本集團已應用可行權宜的應收貿易賬款，乃根據財務報告準則第15號下釐定的交易價格計量，而此乃根據下文「收入確認」所載的該等政策。

2.4 主要會計政策概要(續)

(10) 投資及其他金融資產(續)

初步確認及計量(續)

為使金融資產按攤銷成本或按公平價值計入其他全面收益進行分類及計量，須就未償還本金產生純粹支付本金及利息(「純粹支付本金及利息」)現金流。有並非為純粹支付本金及利息的現金流的金融資產(不論其業務模式)分類為按公平價值計入損益並按此計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流。業務模式確定現金流是否將來自收取合約現金流、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產乃於目的為收取合約現金流而持有金融資產的業務模式內持有，而分類為按公平價值計入損益並按此計量的金融資產乃於目的為持有以收取合約現金流及出售的業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產分類為按公平價值計入損益並按此計量。

所有按正常方式買賣之金融資產於交易日期(即本集團承諾購買或出售有關資產之日期)確認。正常方式買賣為須於一般由市場規例或慣例確立之期間內交出資產之金融資產買賣。

其後計量

金融資產的其後計量視乎其類別，如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融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，盈利及虧損於損益表中確認。

按公平價值計入其他全面收益的金融資產(股權投資)

於初步確認時，本集團可選擇於股權投資符合會計準則第32號金融工具：呈報項下的股權定義且並非持作買賣時，將其股權投資不可撤回地分類為指定按公平價值計入其他全面收益的權益投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的盈利及虧損永不重新計入損益表。倘股息付款權已確認，而股息相關經濟利益很可能流向本集團，且股息金額能可靠計量，則股息會於損益表確認為其他收入，惟倘本集團受惠於該等所得款項作為收回部分金融資產成本則作別論，在此情況下，有關盈利會入賬為其他全面收益。指定按公平價值計入其他全面收益的股權投資無須進行耗蝕評估。

2.4 主要會計政策概要(續)

(11) 終止確認金融資產

出現以下情形時，金融資產(或金融資產之部份或一組類似金融資產之部份(如適用))會初步終止確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除)：

- 自有關資產收取現金流動的權利已終止；或
- 本集團已轉讓自有關資產收取現金流動的權利，或本集團根據「轉交」安排有責任在無重大延誤的情況下向第三方全數支付所收取之現金流動；及(甲)本集團已轉讓有關資產之絕大部份風險及回報，或(乙)本集團並無轉讓或保留有關資產之絕大部份風險及回報，但已轉讓有關資產之控制權。

倘本集團已轉讓自有關資產收取現金流動之權利或已訂立「轉交」安排，則評估有否保留擁有資產的風險及回報和保留的程度。倘並無轉讓或保留有關資產之絕大部份風險及回報，亦無轉讓有關資產之控制權，則已轉讓資產按本集團的持續參與程度確認。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債均按可反映本集團已保留之權利及責任之基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

(12) 金融資產耗蝕

本集團就所有並非按公平價值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付的合約現金流動與本集團預期收取的所有現金流動之間的差額為基準，按原有實際利率相近的差額貼現。預期現金流動將包括來自銷售所持有抵押品或其他信用增級的現金流動，此乃合約條款不可或缺的部分。

一般方法

預期信貸虧損於兩個階段進行確認。對於自初步確認後並無顯著增加的信貸風險，預期信貸虧損就可能於未來12個月內(12個月預期信貸虧損)出現的違約事件計算撥備。對於自初步確認後有顯著增加的信貸風險，須在信貸虧損風險預期的剩餘年期計算虧損撥備，不論違約事件於何時發生(全期預期信貸虧損)。

2.4 主要會計政策概要(續)

(12) 金融資產耗蝕(續)

一般方法(續)

於每個報告日期，本集團於評估自初始確認後金融工具的信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較，本集團會考慮合理且可支持的資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史及前瞻性資料。

當合約付款已逾期90日時，本集團會將金融資產視為違約。然而，在若干情況在計及本集團所持的任何信貸增強前，當內部或外部資料指出本集團不大可能悉數收回尚未償還合約金額，則本集團亦可能將金融資產視為違約。倘無法合理預期收回收約現金流動，則撤銷金融資產。

按攤銷成本入賬之金融資產，在一般方法下受耗蝕影響，並且除了採用簡化方法的應收貿易賬項(以下詳述)外，其在以下階段分類用於預期信貸虧損計量。

第1階段— 金融工具自初步確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損

第2階段— 金融工具自初始確認後信貸風險顯著增加，但並非信貸耗蝕金融資產且其虧損撥備相等於終身預期信貸虧損

第3階段— 於報告日期信貸耗蝕的金融資產(但不是購買或原始信貸耗蝕)，其虧損撥備相等於全期預期信貸虧損

簡化方法

對於並無重大融資成分或本集團已就此應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的應收貿易賬項，本集團採用簡化方法進行預期信貸虧損計量。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是於每個報告日期進行全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

對於包含重大融資組成部份的應收貿易賬項及應收租賃款項而言，本集團所選擇之會計政策為採用簡化方法按上述政策計算預期信貸虧損。

2.4 主要會計政策概要(續)

(13) 金融負債

初步確認及計量

金融負債於初次確認時按適用情況分類為貸款及借貸或應付款項。

所有金融負債均初步按公平價值確認，如屬貸款及借貸及應付款項，則扣除直接應計交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬項及其他應付款項。

(14) 終止確認金融負債

金融負債於撤銷或取消或終止負債之責任時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人按完全不同的條款借出之負債所取代，或現有負債之條款大部份被修改，則該項取代或修改視為終止確認原有負債及確認新負債，而各賬面值之差額於損益表確認。

(15) 抵銷金融工具

倘目前有可執行的法定權利抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產與金融負債可互相抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

(16) 現金及等同現金項目

就綜合現金流動表而言，現金及等同現金項目指手頭現金、活期存款和可即時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高且一般於購入後3個月內到期之短期高變現性投資，減須按要求償還且屬於本集團現金管理的主要部份之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及等同現金項目指並無限制用途的手頭現金及銀行結存，包括定期存款。

(17) 撥備

倘因過往事件導致承擔現有責任(法定或推定責任)，且日後或須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任之金額，則確認撥備。

當貼現之影響重大時，所確認撥備金額為預期履行責任所需的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而導致貼現現值增加的金額計入損益表的融資成本。

2.4 主要會計政策概要(續)

(18) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目有關的所得稅，於其他全面收益或直接於股本權益確認。

即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或須向其繳付的金額計算，以報告期末已經頒佈或大致上已經頒佈的稅率(及稅法)為基準，並計及本集團業務所在國家當時之詮釋及慣例。

遞延稅項採用負債法就報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的各项暫時性差額作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認為遞延稅項負債，除非：

- 於一項交易(該交易並非為業務合併)進行時初步確認的資產或負債商譽產生的遞延稅項負債既不對會計溢利也不對應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 關於附屬公司投資的應課稅暫時性差額，如撥回這些暫時性差額的時間可受控制且暫時性差額於可預見將來可能不會撥回。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損，均會確認為遞延稅項資產。若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等可扣減暫時性差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損，則確認遞延稅項資產，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產因初步確認非業務合併之交易中的資產或負債而釐定且進行交易時，並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 關於附屬公司的投資產生的可扣減暫時性差額，遞延稅項資產只限於暫時性差額將於可預見將來撥回及應課稅溢利可用以抵扣暫時性差額時確認。

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末檢討。若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部份相關遞延稅項資產，則扣減遞延稅項資產賬面值。在可能有足夠應課稅溢利用以抵扣可收回之全部或部份遞延稅項資產時，於每個報告期末重新評估並確認未確認的遞延稅項資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

(18) 所得稅(續)

遞延稅項資產及負債按預期適用於資產變現或負債清還期間之稅率計量，並以報告期末已經頒佈或大致頒佈的稅率(及稅法)為基準。

倘(及只會在)本集團有可執行的法定權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應繳稅實體或不同應繳稅實體(於未來各期間預期有大額遞延稅項負債或資產需清償或收回時，有意按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債)徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。

(19) 收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映本集團預期可收取作為交換貨品或服務的代價。

當合約的代價包含可變金額，代價金額因應本集團因轉移貨品或服務予客戶可收取的交換代價作出估算。可變代價於合約開始生效時作出估算，並受限直至於可變代價的相關不確定性其後解除時已確認的累計收益金額中的重大收益撥回很大可能不會發生。

當合約包含有關向客戶轉移貨品或服務作出多於1年的融資而向客戶提供重大利益的融資要素，收入按應收款項的現值計量，並按於合約開始生效時本集團與客戶的個別融資交易所反映的貼現率貼現。當合約包含有關向本集團提供重大財務利益多於1年的融資要素，於合約下確認的收入包括於實際利率法下合約負債所產生的利息開支。有關由客戶支付至轉移承諾貨品或服務期間為1年或以下的合約，因採用財務報告準則第15號的可行權宜方法，交易價格不會因應重大融資要素的影響作出調整。

2.4 主要會計政策概要(續)

(19) 收入確認(續)

來自客戶合約的收入(續)

(甲) 物業銷售

物業銷售的收入於買家實質管有或取得竣工物業之法定所有權且本集團擁有收取付款之現有權利及可能收取代價時的時間點進行確認。

(乙) 提供管理服務

提供物業管理服務的收入於預定期間按直線基準確認，因客戶同時取得並耗用本集團所提供之利益。

其他來源收入

(甲) 租金收入按租期以時間比例確認。

(乙) 利息收入乃按應計基準採用實際利率法透過應用足以將金融工具於其預計年期的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

(20) 僱員福利

以股份支付

本公司設有股份期權計劃，目的為對為本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公平價值計量。

股本結算交易之成本會於達成表現及／或服務條件後之期間連同相應增加之股本權益一併確認為僱員福利支出。於每個報告期末直至歸屬日期就股本結算交易確認之累計支出反映歸屬期間屆滿的程度及本集團對最終歸屬之股本工具數目之最佳估計。一段期間內於損益表扣除或計入之款項表示於該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

釐定授出日期獎勵之公平價值時，不會計及服務及非市場表現條件，但達成條件之可能性會評估為本集團對將會最終歸屬之股本工具數目之最佳估計的一部份。市場表現條件在授出日期公平價值中反映。獎勵附帶之任何其他條件(不包括相關服務規定)視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公平價值，除非同時具服務及／或表現條件，否則導致即時之獎勵支出。

2.4 主要會計政策概要(續)

(20) 僱員福利(續)

以股份支付(續)

未達成非市場表現及／或服務條件而最終未賦予之獎勵不確認支出。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則無論達成市場條件或非歸屬條件與否，若達成所有其他表現及／或服務條件，交易視為賦予。

當股本結算獎勵的條款作出修訂，如達成獎勵的原有條款，最少須確認支出，猶如有關條款並無作出修訂。此外，倘於修訂當日任何修訂增加以股份支付的公平價值總額或對僱員有利，則須就有關修訂確認支出。

當股本結算獎勵被註銷時，會視為獎勵於註銷當日已賦予，而任何尚未就有關獎勵確認的支出會即時確認。該情況包括未達成受本集團或僱員控制之非賦予條件情況下之獎勵。然而，倘於新獎勵(該獎勵取替被註銷的獎勵)授出當日，新獎勵指明為取代被註銷的獎勵，則按前段所述，被註銷獎勵及新獎勵均視為修訂原有獎勵。

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為全體僱員設立界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃之規則，供款額按僱員底薪以指定百分率計算，於應付時從損益表扣除。強積金計劃之資產由獨立基金持有，與本集團之資產分開管理。本集團對強積金計劃作出之僱主供款全數歸僱員所有。

(21) 股息

末期股息經股東於股東大會上批准後即確認為負債。擬派末期股息於財務報告附註披露。

由於本公司的細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息之擬派及宣派同步進行。因此，中期股息於擬派及宣派時即時確認為負債。

2.4 主要會計政策概要(續)

(22) 外幣

本財務報告以本公司之功能貨幣港元呈報。本集團內各實體決定其本身之功能貨幣，各實體之財務報告所載項目均採用該功能貨幣計算。本集團內各實體之外幣交易初步採用交易日期各自的功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產及負債均按當時之功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算引致的匯兌差額均於損益表確認。

以外幣歷史成本計算之非貨幣項目按初次交易日期所採用之匯率換算。按公平價值以外幣計量的非貨幣項目使用公平價值計量當日的匯率換算。按公平價值計量非貨幣項目的匯兌盈利或虧損按確認項目公平價值變動損益的方式處理，即公平價值損益於其他全面收益或損益確認之項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益確認。

在確定相關資產初步確認、預付代價相關非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時產生的開支或收入的匯率時，初次交易日期為本集團初步確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘存在多個預付或預收款項，則本集團釐定每筆預付或預收代價的交易日期。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港元以外貨幣。截至報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的現行匯率換算為港元，彼等的損益表按年度加權平均匯率換算為港元。

產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌浮動儲備金累計。出售外國業務時，該業務所涉其他全面收益項目於損益表確認。

收購外國業務產生的商譽及收購引致的資產及負債賬面值的公平價值調整視為外國業務的資產及負債處理並按成交匯率換算。

就綜合現金流動表而言，海外附屬公司現金流按現金流日期的匯率換算為港元。海外附屬公司全年頻密產生的經常性現金流按年度加權平均匯率換算為港元。

3 重要會計判斷及估計

本集團作出影響下一財政年度資產及負債報告金額之估計及假設，基於過往經驗及其他因素(包括相信在有關情況下合理之預期未來事項)不斷評估判斷及估計。

下文闡述未來的主要假設及於報告期末的估計不確定因素其他主要來源，均對下一個財政年度資產及負債賬面值出現重大調整構成重大風險。

投資物業估值

本集團投資物業之公平價值由獨立估值師按公開市場以現有使用基準釐定。作出釐定公平價值判斷時，主要考慮基於報告期末既存之市場情況作出的假設及適當的資本化比率。有關估計會定期與實際市場數據比較。詳情載於綜合財務報告附註14。

4 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，惟融資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、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。

4 營運分部資料(續)

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

財務報告附註

2019年12月31日

4 營運分部資料(續)

	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	綜合 港幣千元
2018年					
分部收入(附註5)	<u>47,546</u>	<u>3,071</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>50,617</u>
分部業績	81,156	2,990	—	—	<u>84,146</u>
除稅前溢利					84,146
所得稅支出	(1,837)	—	—	—	<u>(1,837)</u>
本年度溢利					<u>82,309</u>
資產及負債					
分部資產	1,216,057	365,074	—	—	1,581,131
未分配資產					<u>79,815</u>
資產總值					<u>1,660,946</u>
分部負債	22,620	54	—	—	22,674
未分配負債					<u>7,312</u>
負債總值					<u>29,986</u>
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	<u>3,080</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,080</u>

4 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佔本集團總收入逾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>

財務報告附註

2019年12月31日

5 收入、其他收入及盈利

收入、其他收入及盈利之分析如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
其他來源收入		
投資物業經營租賃之租金收入：		
固定租賃款項	<u>45,520</u>	<u>47,546</u>
按攤銷成本計量之債務投資的利息收入	2,500	39
定期存款的利息收入	<u>5,010</u>	<u>3,032</u>
	<u>7,510</u>	<u>3,071</u>
	<u>53,030</u>	<u>50,617</u>
其他收入及盈利		
銀行利息收入	73	77
外匯兌換盈利淨額	2,948	—
其他	<u>—</u>	<u>1,387</u>
	<u>3,021</u>	<u>1,464</u>

6 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
租金收入總額	(45,520)	(47,546)
減：支出	413	2,226
租金收入淨額	(45,107)	(45,320)
擁有資產折舊(附註13)	241	103
使用權資產折舊(附註13)	843	—
	1,084	103
根據經營租賃支付之最低租金：		
土地及樓宇	—	841
核數師酬金	1,170	1,070
職員成本(包括執行董事酬金(附註8))：		
工資及薪金	3,109	2,627
酌情花紅	3,307	3,095
退休金計劃供款*	82	86
	6,498	5,808
無形資產之耗蝕(附註16)**	5,120	3,080
外匯兌換差異淨額	(2,948)***	2,593**

* 於2019年12月31日，並無沒收供款可供本集團用以抵銷日後之退休金計劃供款(2018年：無)。

** 該等項目已列入綜合損益表之「其他支出及虧損」項目內。

*** 該項目已列入綜合損益表之「其他收入及盈利」項目內。

7 財務成本

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
租賃負債利息	101	—

財務報告附註

2019年12月31日

8 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條和《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的本年度董事酬金如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
袍金	1,090	1,070
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	635	—
酌情花紅	3,000	2,800
退休金計劃供款	9	4
	<u>4,734</u>	<u>3,874</u>

本年度並無有關董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排。

(甲) 獨立非執行董事

本年度向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
陸宇經先生	450	440
吳國富先生	320	315
梁宇銘先生	320	315
	<u>1,090</u>	<u>1,070</u>

本年度並無應向獨立非執行董事支付的其他酬金(2018年：無)。

8 董事酬金(續)

(乙)執行董事

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金計劃 供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
2019年					
張松橋先生	—	—	—	—	—
黃云先生*	—	635	—	5	640
袁永誠先生	—	—	1,500	2	1,502
董慧蘭女士	—	—	1,500	2	1,502
	<u>—</u>	<u>635</u>	<u>3,000</u>	<u>9</u>	<u>3,644</u>
2018年					
張松橋先生	—	—	—	—	—
袁永誠先生	—	—	1,500	2	1,502
董慧蘭女士	—	—	1,300	2	1,302
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,800</u>	<u>4</u>	<u>2,804</u>

* 自2019年10月15日起獲委任為本公司執行董事。

9 五名最高薪酬僱員

本年度五名最高薪酬僱員中包括三名(2018年：兩名)董事，其酬金詳情載於上文附註8。兩名(2018年：三名)非董事之最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,307	1,847
酌情花紅	229	220
退休金計劃供款	36	54
	<u>1,572</u>	<u>2,121</u>

酬金介乎於以下範圍之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	2019年	2018年
無至港幣 1,000,000 元	<u>2</u>	<u>3</u>

10 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)
	3,217	2,012
遞延(附註22)	6,824	(175)
全年總稅項	10,041	1,837

適用於按本公司及其大部份附屬公司所在司法區之法定稅率計算的除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之調節如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
除稅前溢利	93,826	84,146
按不同司法區法定稅率計算之稅項	13,777	11,777
未來稅率下調對遞延稅項的影響	(817)	—
過往期間即期稅項之調整	(173)	(1,404)
毋須繳稅之收入	(5,586)	(11,283)
不可扣稅之支出	1,105	1,362
使用前期稅項虧損	—	(31)
未確認之稅項虧損	1,976	1,783
未確認暫時差額	(284)	(419)
其他	43	52
按本集團實際稅率計算之稅項	10,041	1,837

11 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)。

12 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>
	<u>股份數目</u>	
	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>

財務報告附註

2019年12月31日

13 物業、機器及設備

	擁有資產				使用權資產		總額 港幣千元
	租賃 物業裝修 港幣千元	寫字樓設備、 傢俬及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總額 港幣千元	寫字樓物業 港幣千元	
2019年12月31日							
於2019年1月1日(經重列)：							
成本	632	308	76	165	1,181	2,846	4,027
累積折舊	(44)	(106)	(25)	(94)	(269)	—	(269)
賬面淨值	<u>588</u>	<u>202</u>	<u>51</u>	<u>71</u>	<u>912</u>	<u>2,846</u>	<u>3,758</u>
於2018年12月31日，							
已扣除累積折舊	588	202	51	71	912	—	912
採納財務報告準則							
第16號的影響	—	—	—	—	—	2,846	2,846
於2019年1月1日(經重列)	588	202	51	71	912	2,846	3,758
添置							
年內折舊撥備	104	32	12	16	164	—	164
	(146)	(37)	(16)	(42)	(241)	(843)	(1,084)
於2019年12月31日，	<u>546</u>	<u>197</u>	<u>47</u>	<u>45</u>	<u>835</u>	<u>2,003</u>	<u>2,838</u>
於2019年12月31日：							
成本	736	340	88	181	1,345	2,846	4,191
累積折舊	(190)	(143)	(41)	(136)	(510)	(843)	(1,353)
賬面淨值	<u>546</u>	<u>197</u>	<u>47</u>	<u>45</u>	<u>835</u>	<u>2,003</u>	<u>2,838</u>

13 物業、機器及設備(續)

	擁有資產				使用權資產		
	租賃 物業裝修 港幣千元	寫字樓設備、 傢俬及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總額 港幣千元	寫字樓物業 港幣千元	總額 港幣千元
2018年12月31日							
於2018年1月1日：							
成本	9	130	76	125	340	—	340
累積折舊	(2)	(93)	(10)	(65)	(170)	—	(170)
賬面淨值	<u>7</u>	<u>37</u>	<u>66</u>	<u>60</u>	<u>170</u>	<u>—</u>	<u>170</u>
於2018年1月1日，							
已扣除累積折舊	7	37	66	60	170	—	170
添置	631	186	—	40	857	—	857
撤銷	(8)	(8)	—	—	(16)	—	(16)
年內折舊撥備	(44)	(15)	(15)	(29)	(103)	—	(103)
折舊撥回	2	2	—	—	4	—	4
於2018年12月31日，							
已扣除累積折舊	<u>588</u>	<u>202</u>	<u>51</u>	<u>71</u>	<u>912</u>	<u>—</u>	<u>912</u>
於2018年12月31日：							
成本	632	308	76	165	1,181	—	1,181
累積折舊	(44)	(106)	(25)	(94)	(269)	—	(269)
賬面淨值	<u>588</u>	<u>202</u>	<u>51</u>	<u>71</u>	<u>912</u>	<u>—</u>	<u>912</u>

14 投資物業

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
於1月1日之賬面值	1,212,690	1,216,548
租賃獎勵	(861)	7,589
公平價值調整	56,265	51,414
匯兌調整	31,323	(62,861)
於12月31日之賬面值	<u>1,299,417</u>	<u>1,212,690</u>

本集團之投資物業乃根據獨立專業合資格估值師 John D Wood 和第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之估值於2019年及2018年12月31日作出重估。估值師甄選標準包括市場知識、信譽、獨立性及有否維持專業標準。

投資物業根據經營租賃租賃予第三者，進一步概要詳情載於財務報告附註15。

2019年及2018年12月31日，本集團的投資物業並無抵押。

本集團投資物業之詳情載於第112頁。

公平價值等級制度

下表列示本集團投資物業之公平價值計量等級制度：

	<u>公平價值計量方法</u>			總額 港幣千元
	在活躍市場的 報價 (第1級) 港幣千元	重大可觀察 參數 (第2級) 港幣千元	重大不可觀察 參數 (第3級) 港幣千元	
於2019年12月31日				
經常性公平價值計量：				
投資物業	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,299,417</u>	<u>1,299,417</u>
於2018年12月31日				
經常性公平價值計量：				
投資物業	<u>—</u>	<u>22,600</u>	<u>1,190,090</u>	<u>1,212,690</u>

年內，公平價值計量並無在第1級與第2級之間轉撥，公平價值計量港幣21,800,000元由第2級轉入第3級(2018年：無)。

14 投資物業(續)

公平價值等級制度(續)

分類為公平價值等級制度第3級之公平價值計量調節：

	商業及 住宅物業 港幣千元
於2018年1月1日之賬面值	1,193,248
租賃獎勵	7,589
於投資物業公平價值變動確認之公平價值調整產生之盈利淨額	52,114
匯兌調整	(62,861)
於2018年12月31日及2019年1月1日之賬面值	1,190,090
租金獎勵	(861)
於投資物業公平價值變動確認之公平價值調整產生之盈利淨額	56,265
由第2級轉入第3級(附註)	22,600
匯兌調整	31,323
於2019年12月31日之賬面值	1,299,417

附註：由第2級轉入第3級是由於部份投資物業市場活動減少，導致缺少可觀察市場數據。根據本集團政策，於導致轉撥之事項或情況變化發生之日確認轉入及轉出第3級。

分類為公平價值等級制度第3級之投資物業估值所採用之估值方法及主要參數之概要如下：

	估值方法	重大不可觀察參數	範圍	
			2019年	2018年
商業物業－英國	收入資本化法	市場收益率 (初始收益率)	3.4%至4.0%	3.4%至4.2%
		市場租金 (每平方米呎)	每年 英鎊51鎊至 英鎊90鎊	每年 英鎊51鎊至 英鎊90鎊
商業物業－香港	銷售比較法	每平方米呎價格	港幣24,800元	港幣26,700元
住宅物業－中國內地	銷售比較法	每平方米價格	人民幣46,900元	不適用

14 投資物業(續)

公平價值等級制度(續)

分類為公平價值等級制度第3級之投資物業之公平價值乃採用收入資本化法按淨收入資本化基準，並計及支出撥備及復歸收入潛力而釐定，或採用銷售比較法參考相若市場交易，並就所處位置與可銷售面積及房齡等物理特徵之差異作出調整後釐定。公平價值計量與市場租金及每平方呎／米價格成正比，與市場收益率則成反比。

15 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有一項用於其經營之寫字樓物業租賃合約。寫字樓物業租賃之租賃期限為4年。一般而言，本集團於本集團以外指派及分租租賃資產時受限制。租賃合約並無包含續租權及終止權。

(甲) 使用權資產

本集團之使用權資產賬面值及本年度變動於財務報告附註13披露。

(乙) 租賃負債

本集團之租賃負債賬面值(已列入其他應付款項及應計費用)及本年度變動如下：

	2019年 港幣千元
於1月1日之賬面值	2,846
年內確認之所產生利息	101
付款	(950)
	<hr/>
於12月31日之賬面值	1,997
	<hr/> <hr/>
	2019年 港幣千元
分析為：	
流動部份	804
非流動部份	1,193
	<hr/>
	1,997
	<hr/> <hr/>

租賃負債之到期分析於財務報告附註31披露。

15 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(丙) 有關租賃於損益確認之金額如下：

	2019年 港幣千元
租賃負債利息	101
使用權資產折舊支出(已列入行政費用)	843
	<hr/>
於損益確認總額	944
	<hr/> <hr/>

(丁) 租賃現金流出總額於財務報告附註25(乙)披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，包括位於英國及香港的3項商業物業，磋商之租期介乎3至35年。

租賃條款一般(i)要求租戶每季提前支付租金；(ii)訂有租金調整規定；(iii)授予部分承租人可行使之終止條款；(iv)倘租戶並無行使可行使之終止條款，則給予免租期；及(v)要求部分租戶支付保證按金。

本集團於年內確認之租金收入為港幣45,520,000元(2018年：港幣47,546,000元)，詳情載於財務報表附註5。

於2019年12月31日，本集團根據與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃於未來期間應收的未貼現最低租金總額(假設並無租戶行使可行使終止條款)之到期情況如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
1年內	48,486	45,296
1年後但2年內	48,486	46,413
2年後但3年內	48,192	46,413
3年後但4年內	39,688	46,320
4年後但5年內	34,442	38,113
5年後	480,659	501,738
	<hr/>	<hr/>
	699,953	724,293
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務報告附註

2019年12月31日

16 無形資產

	高爾夫球 會所會籍 港幣千元
2019年12月31日	
於2019年1月1日的成本，減累計耗蝕	13,680
年內耗蝕	<u>(5,120)</u>
於2019年12月31日	<u>8,560</u>
於2019年12月31日：	
成本	16,760
累計耗蝕	<u>(8,200)</u>
賬面淨值	<u>8,560</u>
2018年12月31日	
於2018年1月1日的成本，減累計耗蝕	16,760
年內耗蝕	<u>(3,080)</u>
於2018年12月31日	<u>13,680</u>
於2018年12月31日：	
成本	16,760
累計耗蝕	<u>(3,080)</u>
賬面淨值	<u>13,680</u>

由於本集團使用高爾夫球會所會籍並無時間限制，該會籍被視為擁有無限可使用年期，因此不會進行攤銷，直至其可使用年期於每年重新評估時釐定為有限。因此，無形資產每年及出現耗蝕跡象時進行耗蝕測試。

截至2019年12月31日止年度，由於高爾夫球會所會籍之公平價值(參考市場報價減轉讓費)低於其賬面值，所以耗蝕虧損港幣5,120,000元(2018年：港幣3,080,000元)於其他支出及虧損內確認。高爾夫球會所會籍之公平價值劃分為公平價值等級制度第1級。

17 指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
非上市股權投資，按公平價值	<u>2,320</u>	<u>2,220</u>

由於本集團認為以上非上市股權工具主要為非財務利益而作出，該投資不可撤回地指定為按公平價值計入其他全面收益。截至2019年12月31日止年度，於其他全面收益確認之公平價值盈利為港幣100,000元(2018年：港幣370,000元)。

18 按攤銷成本計量的債務投資

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
按攤銷成本計量的上市債務投資(附註)	13,744	12,400
耗蝕撥備	—	—
	<u>13,744</u>	<u>12,400</u>

附註：於2018年12月，本集團認購2間於香港聯合交易所有限公司上市的公司(「發行人」)發行的2項優先票據，總代價為美金1,580,000元(相當於港幣12,375,000元)。優先票據按年利率7.875%至8.375%計息，每半年支付1次，並於2021年到期。發行人可按贖回價(相當於未償還本金、應計利息及不時適用的適用溢價)於到期前贖回全部或任何部分優先票據。

由於信貸風險自初步確認以來並未大幅上升，本集團採用一般方式，按12個月預期信貸虧損計量上市債務投資的耗蝕撥備。由於上市債務投資並無違約記錄亦未逾期，因此於2019年及2018年12月31日被劃分為第1階段。該等投資的穆迪信貸評級為投資級別並於認可交易所上市。此外，上市債務投資餘下還款期少於2年，於2019年12月31日並無不利的現行狀況及未來經濟狀況預測。因此，本集團預期任何投資對方不會無法履行責任，並認為上市債務投資屬低信貸風險，其該等上市債務投資的相關預期信貸虧損屬輕微。因此，於2019年12月31日概無就上市債務投資作出耗蝕撥備(2018年：無)。

按攤銷成本計量的上市債務投資於2019年12月31日的公平價值為港幣15,765,000元(2018年：港幣12,350,000元)，此乃參考於活躍市場的公開價格釐定，及劃分為公平價值等級制度第1級。

19 其他應收款項、按金及預付款項

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
預付款項	155	474
其他應收款項及按金	<u>1,605</u>	<u>3,047</u>
	1,760	3,521
耗蝕撥備	<u>—</u>	<u>—</u>
	1,760	3,521
減：劃分為非流動資產的按金	<u>(279)</u>	<u>(279)</u>
劃分為流動資產的部分	<u><u>1,481</u></u>	<u><u>3,242</u></u>

其他應收款項及按金主要包括一間物業管理公司代表本集團收取並暫時持有的租金按金及應收租金。鑑於本集團過往經驗並未承受任何重大信貸虧損，而物業管理公司受限制使用代表本集團收取的應收租金，本集團估計該等應收款項的預期信貸虧損屬輕微。

以上資產概無逾期或耗蝕。納入以上結餘的金融資產與概無近期違約記錄的應收款項有關。

20 現金及等同現金項目

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
現金及銀行結存	62,754	63,003
定期存款	<u>388,817</u>	<u>352,520</u>
	<u><u>451,571</u></u>	<u><u>415,523</u></u>

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動息率賺取利息。短期定期存款期限視乎本集團當時現金需求而介乎1日至3個月不等，並分別按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及定期存款存於近期並無違約記錄且信譽良好的銀行。

21 其他應付款項及應計費用

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
預收款項	6,035	3,155
已收按金	5,639	5,252
租賃負債(附註15)	1,997	—
其他應付款項	8,230	7,551
應計費用	5,677	5,790
	<u>27,578</u>	<u>21,748</u>
減：劃分為非流動負債的其他應付款項	(6,831)	(5,208)
劃分為流動負債的部分	<u>20,747</u>	<u>16,540</u>

其他應付款項為不計息及須於要求時償還。

22 遞延稅項

年內於綜合財務狀況表確認之遞延稅項(負債)/資產淨值及變動如下：

	附註	遞延稅項負債		遞延稅項資產	
		備抵折舊超逾 有關折舊 港幣千元	重估投資物業 港幣千元	可用以抵銷 日後應課稅 溢利之虧損 港幣千元	淨值 港幣千元
於2018年1月1日		(156)	(4,243)	156	(4,243)
年內自損益表計入/ (扣除)之遞延稅項	10	(23)	175	23	175
於2018年12月31日 及2019年1月1日		(179)	(4,068)	179	(4,068)
年內自損益表 扣除之遞延稅項	10	14	(6,746)	(92)	(6,824)
於2019年12月31日		<u>(165)</u>	<u>(10,814)</u>	<u>87</u>	<u>(10,892)</u>

22 遞延稅項(續)

本集團在香港產生之稅項虧損港幣35,790,000元(2018年：港幣23,992,000元)可完全用以抵銷產生虧損之公司日後之應課稅溢利。由於該等稅項虧損於已虧蝕一段時間之附屬公司中產生，而被認為不大可能以應課稅溢利抵銷可使用之稅項虧損，故此並無確認為遞延稅項資產。

本公司向股東派付之股息並無附有所得稅之後果。

23 股本

股份

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
法定股本：		
1,500,000,000股普通股，每股面值港幣0.1元	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
799,557,415股(2018年：799,557,415股)普通股	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

股份期權

本公司於2015年5月21日舉行之股東特別大會上採納一項股份期權計劃(「該計劃」)以取代舊計劃。本集團僱員(包括董事)為新計劃之合資格參與者。根據該計劃可供發行之股份共79,955,741股，佔本公司已發行股份10%。在任何12個月期間內，根據股份期權向該計劃之每名合資格參與者發行之最高股份數目以本公司任何時間已發行股份之1%為限。期權所涉股份須於授出該期權日期起計10年內認購。該計劃的有效期截至2025年5月20日。本年度並無根據該計劃授出股份期權，於2019年及2018年12月31日亦無尚未行使之期權。

24 儲備金

本集團於本年度及以往年度之儲備金數額及有關變動於財務報告第55頁及第56頁之綜合權益變動表呈列。

本集團之繳入盈餘原指本公司股份上市前根據本集團重組所收購附屬公司股份之面值超逾本公司所發行以作交換之股份面值之款項。

25 綜合現金流動表附註

(甲) 除稅前溢利調節至營運業務產生之現金淨額如下：

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
除稅前溢利		93,826	84,146
調整：			
融資成本	7	101	—
按攤銷成本計量之債務投資的利息收入	5	(2,500)	(39)
定期存款的利息收入	5	(5,010)	(3,032)
銀行利息收入	5	(73)	(77)
投資物業公平價值之變動	14	(56,265)	(51,414)
租賃獎勵	14	861	(7,589)
折舊	6	1,084	103
物業、機器及設備項目撇銷虧損		—	12
無形資產之耗蝕	6	5,120	3,080
		<u>37,144</u>	<u>25,190</u>
其他應收款項、按金及預付款項之減少		1,761	6,685
其他應付款項及應計費用之增加		<u>3,943</u>	<u>1,199</u>
營運業務所得之現金淨額		<u><u>42,848</u></u>	<u><u>33,074</u></u>

(乙) 融資活動產生之負債變動

	2019年 租賃負債 港幣千元
於2018年12月31日	—
採納財務報告準則第16號之影響	<u>2,846</u>
於2019年1月1日(經重列)	2,846
融資現金流動之變動	(950)
利息開支	<u>101</u>
於2019年12月31日	<u><u>1,997</u></u>

財務報告附註

2019年12月31日

26 承擔

於2019年12月31日，本集團並無任何承擔。

於2018年12月31日之經營租賃承擔

本集團根據經營租賃安排租用寫字樓物業。就寫字樓物業磋商之租期為4年。

於2018年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃而於未來支付之最低租金總額如下：

	2018年 港幣千元
1年內	950
第2至第4年(包括首尾兩年)	<u>2,097</u>
	<u>3,047</u>

除上文詳述之經營租賃承擔外，本集團於2018年12月31日並無任何承擔。

27 或然負債

於2019年12月31日，本集團並無或然負債(2018年：無)。

28 有關連人士交易

本集團之主要管理人員報酬：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
短期僱員福利	4,220	3,385
離職後福利	<u>26</u>	<u>22</u>
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>4,246</u>	<u>3,407</u>

有關董事酬金之詳情載於財務報告附註8。

29 金融工具類別

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
<u>金融資產</u>		
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資：		
按公平價值計量之非上市股權投資	2,320	2,220
按攤銷成本計量之金融資產：		
按攤銷成本計量之債務投資	13,744	12,400
其他應收款項及按金	1,605	3,047
現金及等同現金項目	451,571	415,523
	<u>466,920</u>	<u>430,970</u>
	<u>469,240</u>	<u>433,190</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷成本計量之金融負債：		
已收按金、租賃負債及其他應付款項	15,866	12,803
	<u>15,866</u>	<u>12,803</u>

30 金融工具之公平價值及公平價值等級制度

按攤銷成本計量之上市債務投資及指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資的公平價值基於市場報價。

現金及等同現金項目、應收貿易賬項、應付貿易賬項、列入其他應收款項及按金及預付款項之金融資產、列入其他應付款項及應計費用之金融負債之公平價值與其賬面值大致相若，主要因該等工具之到期日較短。

下表說明本集團金融工具之公平價值計量等級制度：

按公平價值計量的資產：

	公平價值計量方法			總額 港幣千元
	在活躍市場的 報價 (第1級) 港幣千元	重大可觀察 參數 (第2級) 港幣千元	重大不可觀察 參數 (第3級) 港幣千元	
於2019年12月31日				
指定按公平價值計入				
其他全面收益之股權投資	2,320	—	—	2,320
於2018年12月31日				
指定按公平價值計入				
其他全面收益之股權投資	2,220	—	—	2,220

於年內，並無轉入或轉出第1級之公平價值計量(2018年：無)。

本集團於2019年12月31日並無任何按公平價值計量的金融負債(2018年：無)。

31 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具主要包括按攤銷成本計量之債務投資、現金及短期存款。該等金融工具之主要目的乃為本集團之業務運作提供資金。本集團有多項其他金融資產及負債，如應收貿易賬項及應付貿易賬項，乃直接因業務產生。

本集團金融工具產生之主要風險為外幣風險、信貸風險及流動資金風險。下文概述該等風險在本集團之金融風險管理政策及應用下受到限制。

31 金融風險管理目標及政策(續)

外幣風險

本集團有貨幣兌換之風險。該風險來自營運單位之業務活動是以功能貨幣單位以外的其他貨幣進行。本集團面對外幣匯率變動之市場風險，主要是本集團附屬公司營運的功能貨幣有別於等同現金項目的貨幣。

下表顯示報告期末在所有其他變數維持不變時，本集團除稅前溢利對英鎊匯率在合理可能變動下之敏感度。

	英鎊匯率 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元
2019年		
倘港元兌英鎊貶值	5	5,413
倘港元兌英鎊升值	(5)	(5,413)
2018年		
倘港元兌英鎊貶值	5	2,336
倘港元兌英鎊升值	(5)	(2,336)

信貸風險

本集團之信貸風險主要關於按攤銷成本計量之債務投資、應收貿易賬項及其他應收款項。管理層已制定信貸政策，並不斷監察所面對的信貸風險。

至於應收貿易賬項及其他應收款項，本集團會對所有要求一定數額信貸之客戶作出信貸評估。應收貿易賬項主要與租金有關，租金根據相關租約之到期收取。本集團亦向部份租戶收取租金按金。

31 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

最高風險及年末階段

下表乃按於報告末期基於本集團信貸政策及承受的最高信貸風險(主要根據逾期資料所作出，除非其他資料毋須花費額外成本或努力即可取得)呈報信貸質素以及年末的階段分類。就按攤銷成本計量之上市債務投資而言，本集團亦以外部信貸評級作監察。所呈報的金額為金融資產的總賬面值。

	12個月 預期 信貸虧損				總額 港幣千元
	第1階段 港幣千元	第2階段 港幣千元	第3階段 港幣千元	簡化方式 港幣千元	
於2019年12月31日					
按攤銷成本計量之債務投資					
— Ba1至B3	13,744	—	—	—	13,744
其他應收款項及按金					
— 正常*	1,605	—	—	—	1,605
現金及等同現金項目					
— 未逾期	451,571	—	—	—	451,571
	<u>466,920</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>466,920</u>
於2018年12月31日					
按攤銷成本計量之債務投資					
— Ba1至B3	12,400	—	—	—	12,400
其他應收款項及按金					
— 正常*	3,047	—	—	—	3,047
現金及等同現金項目					
— 未逾期	415,523	—	—	—	415,523
	<u>430,970</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>430,970</u>

* 由於其他應收款項及按金內的金融資產尚未逾期，且概無資料顯示金融資產自初步確認以來信貸風險有大幅上升，因此其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產之信用質素被視為「可疑」。

31 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之目標是透過使用本集團之可用現金，以維持資金持續性與靈活性間之平衡。

根據已訂約未貼現之支付款項，本集團於報告期末之金融負債之到期詳情如下：

	即期 港幣千元	12個月內 港幣千元	1年以上至 5年內 港幣千元	總額 港幣千元
2019年				
租賃負債	—	871	1,226	2,097
其他應付款項	5,281	8,985	5,638	19,904
	<u>5,281</u>	<u>9,856</u>	<u>6,864</u>	<u>22,001</u>
2018年				
其他應付款項	5,266	5,484	5,208	15,958
	<u>5,266</u>	<u>5,484</u>	<u>5,208</u>	<u>15,958</u>

資本管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團能持續經營和維持穩健資本比率，以支持業務發展及使股東價值達至最高。

本集團因應經濟狀況變動及相關資產之風險特徵管理資本結構及作出調整。本集團或會調整派發予股東之股息、向股東退還資本或發行新股份，以維持或調整資本結構。截至2019年及2018年12月31日止年度並無對管理資本之目標、政策或程序作出更改。

本集團採用資本與負債比率(即銀行借貸淨額(銀行借貸扣減現金及等同現金項目)與股東資金之比例)監察資本。本集團積極檢討資本與負債比率及資本結構，在考慮預測現金流動及營利能力、預測資本性開支和預測業務及投資機會後，以確保達至最理想的資本結構。於2019年12月31日，本集團之資本與負債比率為零(2018年：零)。

財務報告附註

2019年12月31日

32 本公司之財務狀況表

本公司於報告期末之財務狀況表資料如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
非流動資產		
附屬公司投資	1,667,920	1,617,481
無形資產	<u>8,560</u>	<u>13,680</u>
非流動資產總值	<u>1,676,480</u>	<u>1,631,161</u>
流動資產		
其他應收款項	123	239
現金及銀行結存	<u>7,038</u>	<u>6,932</u>
流動資產總值	<u>7,161</u>	<u>7,171</u>
流動負債		
其他應付款項	<u>7,580</u>	<u>7,372</u>
流動負債淨值	<u>(419)</u>	<u>(201)</u>
資產淨值	<u>1,676,061</u>	<u>1,630,960</u>
股本權益		
已發行股本	79,956	79,956
儲備金(附註)	<u>1,596,105</u>	<u>1,551,004</u>
股本權益總值	<u>1,676,061</u>	<u>1,630,960</u>

32 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備金概要如下：

	本公司股權持有人應佔			
	股份溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於2018年1月1日	95,738	1,350	1,446,501	1,543,589
本年度溢利	—	—	15,411	15,411
本年度全面收益總額	—	—	15,411	15,411
已宣派及派付的 2017年度末期股息	—	—	(7,996)	(7,996)
於2018年12月31日 及2019年1月1日	95,738	1,350	1,453,916	1,551,004
本年度溢利	—	—	53,097	53,097
本年度全面收益總額	—	—	53,097	53,097
已宣派及派付的 2018年度末期股息	—	—	(7,996)	(7,996)
於2019年12月31日	<u>95,738</u>	<u>1,350</u>	<u>1,499,017</u>	<u>1,596,105</u>

33 比較金額

若干比較金額已被重新呈報，以符合本年度之呈報方式及披露。

34 批准財務報告

本財務報告已於2020年3月20日經董事會批准及授權刊發。

主要物業

2019年12月31日

於英國之投資物業

位置	用途	租約屆滿期	概約面積 平方呎	本集團之權益 %
英國倫敦 1 Chapel Place W1G 0BG	寫字樓	永久業權	34,180 (內部實用面積)	100
英國倫敦 1 Harrow Place E1 7DB	酒店	2189	45,528 (內部總面積)	100

於中國內地之投資物業

位置	用途	租約屆滿期	概約建築面積 平方呎	本集團之權益 %
深圳羅湖區 深南東路333號 信興廣場地王公寓 若干單位	住宅	2045	4,480	100

以下為本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之摘要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報告。

	截至12月31日止年度				
	2015年 港幣千元	2016年 港幣千元	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元
資產與負債					
物業、機器及設備	1,342	95	170	912	2,838
投資物業	4,099,900	1,093,054	1,216,548	1,212,690	1,299,417
無形資產	—	—	16,760	13,680	8,560
—合營公司投資	119,665	—	—	—	—
—聯營公司投資	2,236,514	—	—	—	—
指定按公平價值計入其他					
全面收益之股權投資	—	—	—	2,220	2,320
可供出售投資	1,777	1,570	1,850	—	—
按攤銷成本計量之債務投資	—	—	—	12,400	13,744
按金	—	—	—	279	279
流動資產	424,741	392,705	417,327	418,765	453,052
流動負債	(183,530)	(27,026)	(21,648)	(20,710)	(23,187)
流動資產淨值	241,211	365,679	395,679	398,055	429,865
非流動負債	(84,390)	(3,768)	(7,462)	(9,276)	(17,723)
資產淨值	<u>6,616,019</u>	<u>1,456,630</u>	<u>1,623,545</u>	<u>1,630,960</u>	<u>1,739,300</u>
股本權益					
本公司股權持有人應佔股本權益					
已發行股本	79,956	79,956	79,956	79,956	79,956
儲備金	6,536,063	1,376,674	1,543,589	1,551,004	1,659,344
股本權益總值	<u>6,616,019</u>	<u>1,456,630</u>	<u>1,623,545</u>	<u>1,630,960</u>	<u>1,739,300</u>
業績					
收入	<u>218,691</u>	<u>66,653</u>	<u>45,864</u>	<u>50,617</u>	<u>53,030</u>
除稅前溢利	562,322	366,397	55,707	84,146	93,826
所得稅支出	(27,970)	(10,285)	(943)	(1,837)	(10,041)
本年度溢利	<u>534,352</u>	<u>356,112</u>	<u>54,764</u>	<u>82,309</u>	<u>83,785</u>
應佔：					
本公司股權持有人	<u>534,352</u>	<u>356,112</u>	<u>54,764</u>	<u>82,309</u>	<u>83,785</u>