

2019 年報



AVIC Joy Holdings (HK) Limited
幸福控股(香港)有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 260)

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
業務回顧 – 管理層討論及分析	4
董事履歷	7
董事會報告	9
企業管治報告	17
環境、社會及管治報告	28
獨立核數師報告	40
經審核財務報表	
綜合損益表	45
綜合全面收益表	46
綜合財務狀況表	47
綜合權益變動表	49
綜合現金流量表	50
綜合財務報表附註	52
五年財務摘要	143
投資物業詳情	144

公司資料

董事會

執行董事

武曉東

(主席兼行政總裁)

(委任自二零二零年一月九日起生效)

關力群

(主席兼行政總裁)

(辭任自二零二零年一月九日起生效)

張志標

王瑩

穆焱

傅方興

(辭任自二零一九年一月十八日起生效)

付瀟

(辭任自二零一九年八月十五日起生效)

獨立非執行董事

江平

吳蕊

郭偉

公司秘書

吳宇豪

(委任自二零一九年六月一日起生效)

張愷芬

(辭任自二零一九年六月一日起生效)

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心54樓

(地址變更自二零一九年七月十一日起生效)

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

有關香港法例之法律顧問

龍炳坤、楊永安律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

香港

金鐘道95號

統一中心

35樓A02室

網址

www.avicjoyhk.com

股份代號

260

主席報告書

本人謹代表幸福控股(香港)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)在此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)之業績。

於本年度，本集團在中國市場上仍繼續面對激烈的競爭壓力，由於國內近年有關政策發生改變及市場增長空間受到限制等因素，導致業務經營困難重重，令本集團盈利難度增加。本集團繼續推進燃氣業務退出戰略，並於本年度完成剩餘燃氣業務的出售。同時，為減輕本集團的財務負擔及發展本集團的現時業務，本公司已決定把上海的大型物業出售套現。有關出售通過在上海聯合產權交易所有限公司(「上海產權交易所」)以公開投標方式實現，以獲得一個公允及更好的出售價格，出售所得款項將用作償還本集團的部分計息債務及未來業務拓展和日常營運資金。

本集團之綜合收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣139,800,000元下降至本年度約港幣62,400,000元。受土地開發項目確認減值虧損和投資物業公允值變動損失之影響，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損於本年度為約港幣440,800,000元(二零一八年：約港幣517,100,000元)。

於本年度，本集團大力發展附屬公司廣東資雨泰融資租賃有限公司(「資雨泰」)的融資租賃業務，其錄得營業額約為港幣15,500,000元(二零一八年：約港幣11,100,000元)，比去年上升約港幣4,400,000元或39.6%。於本年度，資雨泰與國內多個省份的醫院及機構(包括天津市薊州區人民醫院、上海潤達醫療科技股份有限公司、中山市時興裝飾有限公司及湖北木年華家居有限公司)簽訂有關融資租賃項目的合約。詳情請參閱本公司日期分別為二零一九年四月十七日、二零一九年十一月二十七日及二零一九年十一月二十九日之公告。該業務板塊之表現比預期理想，本集團仍會繼續致力發展有關融資租賃項目，主要業務方向為醫療設備、5G及互聯網數據中心(IDC)等朝陽行業設備的融資租賃，主要客戶為國內公立醫院、優質上市公司及成長性較好的民營企業。

於本年度，本集團位於福建省福清市的業務並未錄得銷售收入。中部濱海新城的PPP一級土地(「項目土地」)開發及融港大道建設(統稱「項目」)構成，可供開發商用及住宅用地合共3,990畝。由於國內有關法律法規的變動以及政府對開發項目的態度改變，以致項目開發處於暫停狀態。本集團已經通過訴訟等各種方式與當地政府進行持續溝通，以力爭盡快解決項目面臨的問題。本集團於未來日子將會繼續努力，盡快推動項目的重啟及發展。

本集團根據業務需要已於二零一九年進行業務板塊調整，並會持續加強其公司管理制度強化及人員結構優化，從而讓本公司的各項業務發展能夠逐漸改善。雖然二零一九年底至今，中國經濟及環球經濟均受新型冠狀病毒肺炎(「COVID-19」)疫情的影響，出現可預見的經濟隱憂，其對本集團於國內業務也造成影響，但本集團對於中國經濟的發展仍抱持樂觀態度。在不斷推動資雨泰融資租賃業務發展的基礎上，想辦法盡快解決福建項目土地的經營困局，並積極尋找新的業務增長點以拓展新的業務，持續優化公司的業務架構，提升本集團的盈利能力。

展望來年，本集團將繼續尋找方法以提高資源分配效率、加強資本架構，以及尋找潛在收購及業務機會，以提升本公司股東(「股東」)所得價值。

最後，本人亦謹對所有股東、董事會、管理團隊、全體同仁及持份者於本年度給予本集團的支持表示感謝。

武曉東

主席

香港

二零二零年三月三十日

業務回顧 – 管理層討論及分析

財務回顧

於本年度，本集團之主要業務活動包括在中華人民共和國（「中國」）提供融資租賃及貸款服務和物業投資、透過於合營企業之投資經營壓縮天然氣（「CNG」）加氣站、從事管理及經營二極發光體（「LED」）能源管理合約（「EMC」）以及提供PPP一級土地開發服務。

於本年度，本集團之綜合收入為約港幣62,400,000元（二零一八年：約港幣139,800,000元），較去年下降約港幣77,400,000元，此乃主要由於來自燃氣業務分部收入貢獻減少所致。

本集團本年度之毛利約為港幣32,200,000元（二零一八年：約港幣44,200,000元），較去年下降27.1%。

本集團本年度之虧損淨額約為港幣585,000,000元，比去年之虧損淨額約港幣696,500,000元減少約港幣111,500,000元。錄得虧損淨額減少主要由於本年度(i)無形資產淨值撥備總額約港幣315,200,000元；(ii)本集團投資物業公允價值虧損約港幣140,800,000元；及(iii)財務成本約港幣133,000,000元。

營運回顧

(1) 燃氣業務

本集團繼續執行自二零一四年下旬開始的燃氣業務重組計劃，本年度出售了成都的燃氣公司後，加上本集團於二零一八年出售山東及徐州的燃氣公司及過往年度的燃氣業務出售，本集團已完成全部燃氣業務的退出。由於已出售的公司將終止在本集團綜合入賬，於本年度，燃氣業務之總收入降至港幣46,900,000元（二零一八年：約港幣128,800,000元），比去年下降63.6%。於二零一九年，燃氣業務分部錄得溢利約港幣6,800,000元（二零一八年：港幣37,400,000元）。

(2) 融資租賃業務以及貸款服務及物業投資業務

於本年度，LED的融資租賃業務已經不是本集團融資租賃業務發展的主要方向，現存的LED融資租賃項目都是過往年度簽署的，在無新增項目的基礎上，隨著舊有項目的不斷執行及結束，LED融資租賃合同之利息收入出現減少。

雖然LED融資租賃合同之利息收入減少，但隨著本集團與其他國內醫院及民營機構進行的融資租賃項目增加，在本年度錄得之總營業額增長至約港幣15,500,000元（二零一八年：約港幣11,100,000元），增加了39.6%。

於本年度，本集團已決定把將位於上海之商用物業進行出售，有關出售通過在上海產權交易所公開投標方式實現，以吸引更多潛在投資人，從而盡量提高出售價格。近幾年，上海核心商務區甲級寫字樓的市場價格出現較大波動，有關預計物業的出售將錄得虧損約港幣190,000,000元。雖然出售預計錄得較大虧損，但可以避免繼續持有物業所面臨之重大長期經營性負擔，出售所得款項也可用來償還本集團的部分計息債務，以改善本集團之整體資產及負債狀況。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月十二日之通函。

(3) PPP一級土地開發業務

本集團位於福建省福清市的業務並未錄得銷售收入（二零一八年：無）。

於本年度，此分部之虧損減少至約港幣364,500,000元（二零一八年：約港幣464,500,000元），主要因為項目開發暫停及無形資產減值所致。

業務回顧 – 管理層討論及分析

業務展望

受各種不利因素(例如COVID-19)所影響,世界各地的行業帶來隱憂,經濟活動減弱,業務競爭壓力加劇,不容易尋找新的業務發展方向,而投資新市場的前景亦面臨較大挑戰。展望未來,雖然挑戰與困難不可避免,但本集團依然對中國經濟的發展持樂觀態度,在具體的業務發展過程中,本集團將採取穩健與積極相結合的發展政策,在控制經營風險的前提下,繼續發展公司現有業務,並不斷尋找新的商業投資機會,拓展有價值的新業務。

近年來,本集團透過出售發展前景不理想的燃氣業務及持續錄得虧損的物業,以優化資產配置及減低投資損失。於本年度,本集團已處置餘下的燃氣業務以及出售本集團附屬公司之商用物業以增加流動資金及減低財務壓力。展望未來,本集團將繼續優化及重組其餘業務,以及繼續尋找有價值的合適投資機會。疫情之際,本集團將大力支持附屬公司資雨泰的融資租賃業務發展,為中國公立醫院、優質上市公司及成長性較好的民營企業提供有關設備的融資租賃服務,在控制風險的前提下,聚焦朝陽產業並不斷擴展融資租賃的市場。因此,本集團按這個方向發展業務,預計仍可獲得持續及正向發展。

為更好地控制項目土地的開發,本集團已完成重組計劃,委派本集團的主要經營管理層直接監管項目的開發及制定業務策略,以提高項目土地開發效率。然而,由於本集團與福清市當地政府存在若干糾紛,土地開發業務仍處於暫停狀態,重啟及發展的難度較大。本集團主要經營管理層將繼續與當地政府溝通,努力盡快重啟並推動項目發展,並根據溝通及項目進展情況,採取合適的應對措施。

財務資源

於二零一九年十二月三十一日,本集團之債務總額(包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、租賃負債、來自合營企業貸款、計息銀行及其他貸款、來自關聯公司之貸款、來自非控股股東之貸款及分類為持作出售組別之負債)約為港幣2,813,700,000元(二零一八年:約港幣2,674,200,000元)。現金及銀行結餘約為港幣33,100,000元(二零一八年:約港幣40,500,000元)。債務淨額達約港幣2,780,600,000元(二零一八年:約港幣2,633,700,000元)。因此,本集團之資本負債比率(即本集團債務淨額除以經調整的資本及債務淨額約港幣2,398,800,000元(二零一八年:約港幣2,716,400,000元))為115.9%(二零一八年:97%)。

於本年度,本集團並無面對重大外幣風險。

股息

董事會不建議派付本年度之任何末期股息(二零一八年:無)。

員工福利

於二零一九年十二月三十一日,本集團共有41名僱員(二零一八年:131名)。於本年度之員工成本約為港幣15,400,000元(二零一八年:約港幣28,000,000元)。本集團繼續按照市場慣例、僱員經驗、專業資格及表現釐定僱員薪酬待遇福利。其他福利包括僱員法定強制性公積金供款、醫療計劃及購股權計劃。於本年度,僱員薪酬政策並無重大變動。

人力資源

除按個人表現、經驗、專業資格及現行市場慣例而訂定員工酬金及晉升機制外,本集團積極鼓勵及資助員工參與工作相關進修、培訓及研討會作為福利及獎勵計劃之一。此旨在鼓勵員工開始終身學習,為員工制定可行之職業發展規劃,為本集團可持續良性發展奠定堅實基礎。

業務回顧 – 管理層討論及分析

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押若干土地使用權、物業及應收融資租賃款項，以獲授銀行貸款。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業及重大投資

於二零一九年七月十二日，本公司、晶亮投資有限公司（「晶亮投資」）、盛帝控股有限公司（「盛帝」）及永輝創建有限公司訂立股份轉讓協議，據此，本公司已有條件同意出售，而盛帝已有條件同意購買晶亮投資之全部已發行股本，代價為人民幣35,840,000元。完成上述股份轉讓協議須受（其中包括）於股東大會上就該股份轉讓協議及其項下擬進行之交易取得股東批准所規限。於二零一九年九月十二日，有關上述股份轉讓協議及其項下擬進行之交易的決議案已於本公司股東大會上獲正式通過為本公司之普通決議案。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十二日及二零一九年九月十二日之公告以及本公司日期為二零一九年八月二十八日之通函。

本集團投資天下圖控股有限公司（「天下圖」）（一家於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司（股份代號：402））的股份。該投資已於二零一九年十二月三十一日分類為按公允值計入其他全面收益的股本工具，並按港幣零元（二零一八年十二月三十一日：港幣16,622,000元）列賬。於二零一八年八月十日，共同臨時清盤人已獲委任為天下圖進行臨時清盤程序。於二零一九年二月一日，已就天下圖委任共同清盤人，並成立一個由五名成員組成的審查委員會。茲提述天下圖日期為二零一八年七月三日、二零一八年七月十日、二零一八年七月十六日、二零一八年七月十七日、二零一八年七月二十七日、二零一八年八月八日、二零一八年八月十四日、二零一八年九月二十六日、二零一八年十一月十二日、二零一九年二月十二日、二零一九年二月二十日、二零一九年三月十九日、二零一九年三月二十九日、二零一九年四月八日、二零一九年四月十六日、二零一九年五月十六日、二零一九年七月十九日、二零一九年八月十二日、二零一九年八月三十日、二零一九年十月八日、二零一九年十一月十二日、二零二零年一月十七日、二零二零年二月七日、二零二零年三月二十九日、二零二零年三月三十一日及二零二零年四月二日之公告。於二零一九年十一月五日，天下圖已向聯交所提交復牌建議（「復牌建議」）以尋求其批准恢復天下圖股份之買賣。隨後於二零二零年三月二十七日，為支持復牌建議，天下圖就其建議收購Halaman Mantap QXL Limited的全部股權而與若干賣方訂立買賣協議。天下圖已接收聯交所於二零二零年三月二十七日發出之函件，當中列明聯交所上市委員會決定取消天下圖的上市（「上市委員會決定」），並於二零二零年四月二日，天下圖向上市覆核委員會秘書提交書面覆核要求，要求將上市委員會的決定提交給上市覆核委員會覆核。本公司將於適時作出進一步公告通知本公司股東。

除上文所披露者外，本集團於本年度概無有關附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售事項或重大投資或有關該等事項的更新資料。

報告期後事項

非常重大出售事項 – 出售一間附屬公司

茲提述本公司日期為二零一九年十一月十四日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年二月十一日之公告及本公司日期為二零一九年十二月十二日之通函，內容有關透過產權交易以公開投標方式建議出售上海商聚實業有限公司（「上海商聚」）的全部股權。

於二零二零年二月四日，本集團與鴻商產業控股集團有限公司訂立股權交易協議，內容有關出售上海商聚的全部股權及金額為人民幣337,000,000元的債權，總代價為人民幣337,010,000元。

於完成後，上海商聚將不再為本公司之附屬公司，而上海商聚及其附屬公司之財務業績將不再併入到本集團財務報表。更多詳情請參閱本公司日期為二零二零年二月十一日之公告。

除上文所披露者外，於本年度結束後概無影響本集團之重大事項。

董事履歷

執行董事

武曉東先生（「武先生」），46歲，自二零二零年一月九日起獲委任為執行董事、行政總裁及董事會主席。武先生持有山西財經大學（前稱山西財經學院）會計學士學位及中國財政科學研究院會計碩士學位。彼於財務及企業融資方面擁有逾20年工作經驗。

武先生自二零一七年十二月起擔任本公司財務總監。彼亦在九家本公司之附屬公司擔任董事。武先生現時為中國航空技術北京有限公司之總會計師，過去曾擔任中航技國際經貿發展有限公司總會計師、幸福航空控股有限公司副總會計師及中國航空技術國際控股有限公司（「中航國際」）財務部副部長。

張志標先生（「張先生」），46歲，自二零一七年七月起出任執行董事。張先生獲中國南開大學頒授工商管理碩士學位，及獲中國江西財經大學頒授學士學位。張先生現任中航國際之經營管理部部長。彼曾任中航國際規劃發展部部長、行政管理部部長、戰略發展部副部長、國際航空業務辦公室主任，以及資本運營辦公室副主任。加入中航國際之前，張先生曾任江南證券有限責任公司（現名為中航證券有限公司）總裁助理及江南金融研究所所長。張先生在管理、航空業務、戰略規劃、行業研究、證券、投資及首次公開招股方面有超過23年工作經驗。

王瑩女士（「王女士」），33歲，自二零一七年七月起出任執行董事。王女士獲法國歐洲知識經濟與管理學院頒授供應鏈管理及採購碩士學位、獲法國里爾第二大學頒授工商管理學士學位（乃第二個學士學位），以及獲中國武漢大學頒授第一個學士學位。王女士於二零一一年加入中航國際控股股份有限公司（該公司股份於聯交所主板上市（股份代號：161），為中航國際之附屬公司），並於二零一六年五月至二零一六年十二月期間獲調配至中國航空工業集團有限公司（「中航工業」）戰略與資本部掛職，負責中航工業（其證券於香港、中國及海外證券市場上市）的重組方案規劃和審核工作。王女士現時於中航國際之資產與資本投資辦公室任職，負責中航國際附屬公司（其證券於香港、中國及海外證券市場上市）的重組及再融資方案規劃和審核工作。

穆焱女士（「穆女士」），41歲，自二零一七年十二月起出任執行董事。穆女士持有美國加州大學爾灣分校經濟學碩士學位及英國雷丁大學國際商務與財務碩士學位，彼亦取得北京航空航天大學國際金融學士學位。穆女士在資本運作、金融管理方面擁有逾12年的工作經驗，現任中航國際資本運營辦主任。穆女士現為天下圖之執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市（股份代號：402）。本公司持有天下圖554,080,000股股份，相當於其已發行股本之6.8%。

董事履歷

獨立非執行董事

江平先生（「江先生」），43歲，自二零一七年十二月起出任獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）之主席，以及本公司審核委員會（「審核委員會」）及本公司提名委員會（「提名委員會」）之成員。江先生持有清華大學熱能工程學士學位，加州大學伯克利分校機械工程碩士學位。江先生在私募股權投資及企業運營管理等方面擁有豐富的工作經驗。江先生現任遠望資本創始合夥人，專注人工智能行業投資，主要負責基金的投資與募資工作，以及合規、架構、投資者關係等基金管理事務。在此之前，彼曾任紅華資本執行董事、小米集團企業資源規劃軟件總監、百世物流產品總監等。

吳蕊女士（「吳女士」），41歲，自二零一七年十二月起出任獨立非執行董事。彼為提名委員之主席，以及審核委員會及薪酬委員會之成員。吳女士持有北京大學經濟學院國際金融學士學位，加州大學洛杉磯分校經濟學碩士學位及南加州大學馬歇爾商學院工商管理博士學位。吳女士現任清華大學經濟管理學學院副教授，擁有豐富的教育及研究經驗及曾發表多篇論文。吳女士的研究領域主要集中於企業間關係、公司治理、非市場戰略及初創企業等。在此之前，曾在美國世界銀行總部任職研究助理。

郭偉先生（「郭先生」），41歲，自二零一七年十二月起出任獨立非執行董事。彼為審核委員會之主席，以及薪酬委員及提名委員之成員。郭先生持有北京工業大學管理學學士學位。並取得英國特許公認會計師公會資深特許註冊會計師資格。郭先生現任微軟（中國）有限公司大中華區中小企業和渠道拓展業務部高級財務經理，主要專注於中小企業和渠道拓展業務部的全面財務管理等。郭先生擁有19年在中國的跨國公司任職的豐富經驗，對能源、醫療和資訊科技等行業的業務運作以及財務／會計管理有全面深刻入理解。

董事會報告

董事謹提呈本年度之董事會報告及本公司經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註50。

業務回顧

本集團業務之中肯審視、自二零一九年財政年度完結後所發生對本集團有影響的重大事件詳情、以及本集團未來業務發展、主要風險及不明朗因素之論述載於本年報（「**本年報**」或「**本報告**」）第3頁之主席報告書、第4至6頁之業務回顧—管理層討論及分析，以及財務報表附註47。使用主要財務表現指標進行之分析載於本年報第4頁至第6頁之業務回顧—管理層討論及分析。上述部分乃為本報告之一部分。

此外，本集團環境政策及表現、對本集團有重大影響的相關法律及規例的合規情況，以及其與主要持份者的關係之論述，載於下文段落。

環保政策及表現

聯交所採用的環境、社會及管治報告指引（「**環境、社會及管治報告指引**」）載列於聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄二十七，於二零一六年生效。我們已考慮並於撰寫上述報告時採納環境、社會及管治報告指引。請參閱本年報第28至39頁之環境、社會及管治報告。

遵守法律及規例

於本年度，本集團概不知悉有不遵守任何對其造成重大影響的相關法律及規例的情況。

與主要持份者之間關係

僱員乃本集團最寶貴資產。本集團相信，僱員之知識及專才乃本集團長遠成功之關鍵。為協助員工發揮潛能、提升工作能力以及推動本集團之持續發展，本集團積極鼓勵及資助員工參與外部相關工作技能課程及研討會。

在本集團業務未來發展過程中，本集團會致力與股東、供應商、商業夥伴及專業機構等所有持份者維持長遠良好關係。

業績及股息

本集團於本年度之業績與本集團於二零一九年十二月三十一日之財務狀況載於本報告第47至48頁的財務報表內。

董事會不建議派發本年度的末期股息（二零一八年：無）。

董事會報告

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之已刊發業績和資產、負債及非控股權益之概要，乃摘錄自己刊發經審核財務報表，載於本報告第143頁。此概要並不組成經審核財務報表之部分。

股本、購股權及可換股債券

於本年度，本公司之股本、購股權及可換股債券之變動詳情分別載於財務報表附註37、40及41。

銀行及其他借款

本集團之銀行及其他借款之詳情載於財務報表附註38。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除下文披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

茲提述本公司日期為二零一六年十一月三日及二零一六年十一月十七日之公告，內容有關配售合計本金額為港幣140,000,000元之可換股票據（「可換股票據」）予六名個人票據持有人。

於二零一八年十二月三十一日或之前，本公司向六名票據持有人的其中兩名贖回彼等持有合計本金額為港幣56,000,000元的可換股票據。於本公告日期，本公司已向餘下四名票據持有人償還合共港幣23,520,000元（佔可換股票據尚未償還本金港幣84,000,000元的28%）。本公司現正與餘下四名票據持有人協商有關可換股票據尚未償還本金及應計利息的償還計劃。有關詳情請參閱本公司日期為二零一八年十二月三十一日及二零二零年三月二十七之公告。

已發行股份

於二零一九年十二月三十一日，本集團已發行股份（「股份」）總數為5,943,745,741股。與於二零一八年十二月三十一日相比，本年度概無發行新股。

股權掛鈎協議

本公司現時備有本報告「購股權計劃」一節項下所披露之購股權計劃。

除上文所披露者外，本公司於年內並無訂立或於年末並無存續任何將會或可能導致本公司發行股份或須本公司訂立任何將導致或可能導致本公司發行股份之協議之股權掛鈎協議。

可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司並無根據香港法例第622章公司條例（「公司條例」）第297條條文擁有可供分派之儲備。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶之銷售額佔年度總銷售額28%，而當中最大客戶之銷售額則佔7%。本集團向五大供應商作出之採購佔年度總採購額100%，其中向最大供應商作出之採購佔74%。

董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東（其就董事所深知，為擁有逾5%已發行股份者），概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何實益權益。

董事會報告

董事

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

執行董事：

武曉東 (主席兼行政總裁) (委任自二零二零年一月九日起生效)

關力群 (主席兼行政總裁) (辭任自二零二零年一月九日起生效)

張志標

王瑩

穆焱

傅方興 (辭任自二零一九年一月十八日起生效)

付瀟 (辭任自二零一九年八月十五日起生效)

獨立非執行董事：

江平

吳蕊

郭偉

本公司附屬公司之董事詳細名單於本公司網站www.avicjoyhk.com「企業管治」項下可供查閱。

根據本公司組織章程細則(「細則」)第87條規定，於本公司每屆股東週年大會(「股東週年大會」)上，按當時在任董事人數計三分之一(或倘人數並非三或三之倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪值退任，而每位董事(包括有指定任期的董事)須至少每三年輪值告退一次。退任董事符合資格膺選連任，並於彼退任之大會上全程擔任董事。

根據細則第87條，武曉東先生、張志標先生及江平先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，而彼等將合資格並願意膺選連任。所有董事(包括獨立非執行董事)之任期須遵守細則第86(B)、87及88條之重新委任或輪值退任之規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事發出之年度獨立性確認書。於本報告日期，根據上市規則第3.13條所載之評估獨立性指引，本公司認為彼等仍均屬獨立人士。

董事履歷

董事履歷之詳情載於本年報第7至8頁。董事會主席及本公司行政總裁武曉東先生為本集團高級管理層。

董事資料之變更

除董事履歷之變更外，概無其他有關董事資料之變更須根據上市規則第13.51B條披露。

董事之服務合約

概無建議於應屆股東週年大會上重選之董事與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可於一年內無償(法定賠償除外)終止之服務合約。

董事會報告

董事酬金

董事酬金由薪酬委員會按照其於本公司股東大會上獲賦予之權力，經參考董事之職責、表現、本公司薪酬政策及本集團之業績後釐定。

董事之交易、安排及合約權益

除於本年報披露者外，年內任何時間或年底，董事或任何彼等之關連實體概無於本公司、本公司之控股公司、或本公司任何附屬公司或同系附屬公司所訂立而對本集團業務有重大影響之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

准許彌償條文

根據法規條文及盡可能與法規一致之情況下，各董事、本公司秘書或其他高級人員有權就彼等於執行及／或履行其職責及／或行使其權力及／或就此另行承擔或產生的全部費用、開支、損失、支出及負債，獲得本公司彌償。根據適用法律及細則，於整個年度內，本公司已就與因企業活動所產生針對董事的法律訴訟有關的負債及成本，投購及維持董事之責任保險，而保險覆蓋範圍會每年作出檢討。該等條文於本年度之過程中生效，並於本報告日期維持生效。

董事及行政總裁於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，各董事及本公司行政總裁於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄之權益及淡倉；或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）規定須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司普通股中之好倉：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質		
	個人權益	合計	佔本公司已發行股份之百分比
關力群 (於二零二零年一月九日辭任)	6,170,000	6,170,000	0.10%
武曉東 (於二零二零年一月九日獲委任)	800,000	800,000	0.01%

除上述披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄，或根據標準守則規定須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

於本公司購股權計劃於二零一五年四月十四日屆滿(「前購股權計劃」)後，本公司於二零一五年六月二十五日舉行之股東週年大會上採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，以向對本集團業務發展及成長作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報，以使本集團能招攬優秀員工並吸引或挽留對本集團具有價值之人才。前購股權計劃有效期自採納日期起為期十年。購股權計劃之進一步詳情於財務報表附註41披露。

本公司根據前購股權計劃所授出尚未行使購股權之變動，其將於年內繼續有效及可予行使，如下：

參與者姓名或類別	於二零一九年				於二零一九年			每股行使價 ² 港幣	
	一月一日	年內授出	年內行使	年內取消	年內失效	十二月三十一日	授出日期 ¹		行使期間
顧問									
總計	120,000,000	-	-	-	-	120,000,000	31-8-10	31-8-10至30-8-20	0.227
其他僱員									
總計	86,250,000	-	-	-	-	86,250,000	31-8-10	31-8-10至30-8-20	0.227
	<u>206,250,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>206,250,000</u>			

附註：

1. 購股權之歸屬期乃自授出日期起直至行使期間開始為止。
2. 倘若進行供股或發行紅股，或本公司股本之其他類似變動，購股權之行使價須予調整。

除上文所披露者外，於年內任何時間或年底，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，可讓董事藉購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，主要股東及其他人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

名稱	附註	好倉／淡倉	身份及權益性質	所持普通股數目	佔本公司已發行股份之百分比
Billirich Investment Limited (「Billirich」)	(a)	好倉	實益擁有人	1,031,595,000	17.36%
中國航空工業國際控股 (香港)有限公司 (「中國航空工業國際(香港)」)	(a)	好倉	受控制法團之權益	1,031,595,000	17.36%
Tacko International Limited	(a)	好倉	受控制法團之權益	1,031,595,000	17.36%
中航國際(香港)集團有限公司	(a)	好倉	實益擁有人及受控制法團之 權益	1,535,618,891	25.84%
AVIC Joy Air Holdings Limited	(b)	好倉	實益擁有人	60,810,000	1.02%
中航幸福航空 (香港)集團有限公司	(b)	好倉	受控制法團之權益	60,810,000	1.02%
幸福航空控股有限公司	(b)	好倉	受控制法團之權益	60,810,000	1.02%
中國航空技術國際控股有限公司	(a)、(b)	好倉	受控制法團之權益	1,596,428,891	26.86%
中國航空工業集團有限公司 (「航空工業」)	(a)、(b)	好倉	受控制法團之權益	1,596,428,891	26.86%
鉅盈海外有限公司(「鉅盈」)	(c)	好倉	實益擁有人	313,965,000	5.28%
新揚投資股份有限公司	(c)	好倉	受控制法團之權益	313,965,000	5.28%
台元紡織股份有限公司	(c)	好倉	受控制法團之權益	313,965,000	5.28%

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

- (a) Billirich為中國航空工業國際(香港)之全資附屬公司。中航國際(香港)集團有限公司連同其全資附屬公司Tacko International Limited持有中國航空工業國際(香港)已發行股本合共約46.40%權益。Tacko International Limited為中航國際(香港)集團有限公司之全資附屬公司，而中航國際(香港)集團有限公司為中國航空技術國際控股有限公司之全資附屬公司。中國航空技術國際控股有限公司為航空工業擁有91.13%權益之附屬公司。因此，所有該等公司均被視為於Billirich所持有之股份中擁有權益。
- (b) AVIC Joy Air Holdings Limited為中航幸福航空(香港)集團有限公司之全資附屬公司，而中航幸福航空(香港)集團有限公司則為幸福航空控股有限公司之全資附屬公司。幸福航空控股有限公司由航空工業擁有約57.14%股權及由中國航空技術國際控股有限公司(其為航空工業擁有91.13%權益之附屬公司)擁有約42.86%權益。因此，所有該等公司均被視為於AVIC Joy Air Holdings Limited所持有之股份中擁有權益。
- (c) 鉅盈為新揚投資股份有限公司之全資附屬公司。由於台元紡織股份有限公司實益擁有新揚投資股份有限公司之82.85%股權，因此，該等公司被視為於鉅盈所持有之股份中擁有權益。

除上述披露者外，於二零一九年十二月三十一日，據本公司董事或行政總裁所知，除本公司董事及行政總裁(彼等之權益已載於上文「董事及行政總裁於股份及相關股份之權益及淡倉」一節)外，概無主要股東或其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

充足之公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就其董事所知，於本報告日期，公眾人士最少持有本公司已發行股份總數之25%。

關連交易

於年內，本集團並無訂立任何根據上市規則第十四A章須予披露之關連交易或持續關連交易。

除上述披露之關連交易外，董事認為，財務報表附註45披露之所有關聯方交易並不屬於上市規則第十四A章下「關連交易」或「持續關連交易」(視情況而定)之定義，毋須遵守上市規則第十四A章項下任何申報、年度審核、公告或獨立股東批准之規定。本公司確認其於本年度已遵守上市規則第十四A章之披露規定。

董事會報告

核數師

德勤•關黃陳方會計師行將退任，惟符合資格並願意膺選連任為本公司核數師。將於應屆股東週年大會上提呈決議案重新委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

執行董事

王瑩

香港

二零二零年三月三十日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力於追求嚴格和高水平之企業管治，此乃由於董事會認為良好企業管治常規，對於實現本集團提升企業價值之目標，以及保障股東利益而言實屬重要。

於本年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)之適用守則條文，惟下文所披露者除外：

- (i) 企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，董事會主席及本公司行政總裁職務應由不同人士擔任，達致職權及權力之平衡。於關力群先生於二零二零年一月九日辭任前，彼為執行董事、行政總裁兼董事會主席。武曉東先生自二零二零年一月九日起獲委任為執行董事、行政總裁兼董事會主席。董事會主席主要負責領導董事會，確保董事會及時並有建設性地討論所有重要政策事宜，並草擬及批准會議議程，以及考慮其他董事提呈之任何事宜以列入該議程，確保向全體董事適當介紹在董事會會議上提出之事項，以及確保董事獲取準確、適時及清晰之資料。本公司行政總裁負責本集團之日常業務管理。

董事會認為與本公司企業管治守則的守則條文第A.2.1條有所偏離將不會對本公司造成不利影響，此乃由於本公司的決定將由執行董事集體作出。董事會將持續對董事會現有架構及委任合適候選人的需求進行檢討以區分行政總裁及董事會主席的角色。本公司將按照企業管治守則的守則條文第A.2.1條作出委任(如有需要)；

- (ii) 企業管治守則條文第A.4.1條規定，非執行董事(包括獨立非執行董事)之委任應有指定任期。然而，非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據細則最少每三年輪席退任及合資格重選；及
- (iii) 企業管治守則條文第D.1.4條規定，上市發行人應有正式之董事委任書，訂明有關委任之主要條款及條件。本公司並無向董事發予委任書。然而，董事須根據細則輪席退任及合資格重選。此外，董事須遵守法規規定及普通法、上市規則、《公司條例》、法律及其他監管規定(如適用)。

企業管治報告

董事及相關僱員進行之證券交易

本公司採納了標準守則，作為董事及本集團相關僱員(彼等因其職務或聘任而可能擁有涉及本公司證券之未刊發內幕消息)進行本公司證券交易之操守守則。在買賣本公司證券時，董事及該等相關僱員須嚴格遵守標準守則。各董事及該等相關僱員在本公司作出特定查詢後確認，彼等於年內一直遵守標準守則所載規定準則。

董事會

董事會組成

於本報告日期，董事會由七名董事組成，包括四名執行董事(「**執行董事**」)及三名獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)。年內及直至本報告日期的董事載列如下：

執行董事：

武曉東(主席兼行政總裁)

(委任自二零二零年一月九日起生效)

關力群(主席兼行政總裁)

(辭任自二零二零年一月九日起生效)

張志標

王瑩

穆焱

傅方興(辭任自二零一九年一月十八日起生效)

付瀟(辭任自二零一九年八月十五日起生效)

獨立非執行董事：

江平

吳蕊

郭偉

董事之履歷詳情載於本年報第7至8頁之「董事履歷」一節。各董事相互之間並無任何財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

董事會職責

董事會之主要職責包括：釐定整體戰略規劃、政策制定、業務及投資計劃、風險管理及內部監控制度，以及檢討該等制度之成效、監察財務及項目預算，以及制定、檢討及監察企業管治政策及事項。

企業管治報告

企業管治職能及職責

董事會負責履行下列企業管治職能之工作：

- (a) 制定及檢討本公司企業管治之政策及常規，並就任何變動及更新向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監察董事及本公司高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司就企業管治守則之遵守情況及於本報告內之披露。

年內，由董事會履行之企業管治職責概述如下：

- (a) 已檢討本公司企業管治政策及常規；
- (b) 已檢討本公司有關遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (c) 已檢討本公司就企業管治守則之遵守情況及於本報告內之披露；
- (d) 已檢討董事及本公司高級管理層之培訓及持續專業發展；及
- (e) 已檢討適用於本集團僱員及董事之操守準則及合規手冊。

管理職能

董事會之決策及計劃之執行，以及日常營運則授權管理層實施。董事會及本公司管理層各自之職責均已正規化，並將由董事會不時檢討，以確保彼等符合現行規則及規例。董事會全部成員已獲提供每月報告，就本集團之表現、狀況及前景，作出持平而知情之評估。

董事會會議

董事會定期舉行會議，以討論本集團之整體策略，並檢訂及批准本集團之年度及中期業績以及需要處理之其他事項。全體董事通常在召開所有定期董事會會議至少十四天前接獲會議通知，並確保全體董事皆有機會提出商討事項列入會議議程。本公司之公司秘書(「**公司秘書**」)協助主席準備會議議程，並確保遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件通常於擬舉行每個定期董事會會議或董事委員會會議日期前至少三天發呈全體董事。公司秘書負責保存董事會及董事委員會之會議記錄。

企業管治報告

董事會會議(續)

本年度，已舉行七次董事會會議，各董事於董事會會議、董事委員會會議及股東大會之出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
執行董事					
關力群 (辭任自二零二零年一月九日起生效)	7/7				3/3
張志標先生	7/7				0/3
王瑩女士	7/7				1/3
穆焱女士	7/7				0/3
傅方興先生 (辭任自二零一九年一月十八日起生效)	0/7				0/3
付瀟女士 (辭任自二零一九年八月十五日起生效)	4/7				0/3
獨立非執行董事					
江平先生	7/7	2/2	1/1	1/1	0/3
吳蕊女士	7/7	2/2	1/1	1/1	0/3
郭偉先生	7/7	2/2	1/1	1/1	0/3

根據現行董事會常規，倘若主要股東或董事在董事會擬審議之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則應由董事會在正式召開之董事會會議上處理該事項。

每名董事均有權查閱董事會文件及相關資料，並可向公司秘書尋求意見及使用其服務。董事會及各董事亦可個別及獨立地接觸本公司之管理人員。倘董事提出查詢，董事會將盡可能給予及時及充分之回應。董事將獲持續提供上市規則及其他適用監管規定之最新重大發展之資料，以確保彼等遵守並秉持良好之企業管治常規。各董事有權於有合理要求時尋求獨立專業意見，相關費用由本公司承擔。本公司已就針對其董事及高級職員之法律行動安排適當保險，本公司每年對該保險之保障範圍進行檢討。

獨立非執行董事

截至二零一九年十二月三十一日及直至本報告日期，董事人數為七名，其中三名董事為獨立非執行董事，佔超過董事會成員超過三分之一。

董事會已收悉各獨立非執行董事之年度獨立性確認函，並認為全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載指引項下之獨立性。

持續專業發展

根據企業管治守則第A.6.5條守則條文，全體董事均應參與持續專業發展以擴展及更新其知識及技能。年內，全體董事均已參加企業管治及法規等相關主題之研討會或課程或閱讀相關資料，藉以參與持續專業發展。

企業管治報告

持續專業發展(續)

各董事於本年度接受之個人培訓記錄概述如下：

董事姓名	參與持續專業發展活動	
	出席培訓／簡介會／ 研討會／簡佈會	閱讀法規更新資料
執行董事		
關力群(辭任自二零二零年一月九日起生效)	√	√
張志標先生	√	√
王瑩女士	√	√
穆焱女士	√	√
傅方興先生(辭任自二零一九年一月十八日起生效)	√	√
付瀟女士(辭任自二零一九年八月十五日起生效)	√	√
獨立非執行董事		
江平先生	√	√
吳蕊女士	√	√
郭偉先生	√	√

董事之委任及重選

本年度，非執行董事以其豐富專業知識及經驗為本集團服務，並參與董事會及董事委員會會議，就有關本集團之策略、政策、表現、問責、資源、主要委任及管理程序等事宜提供獨立判斷，以作出審查及平衡，以實現協定之企業方針及目標以及監督相關表現的申報情況。

本公司並無正式之董事委任書。董事須根據細則最少每三年一次輪值退任及符合資格重選連任。此外，董事須遵守法規及普通法、上市規則、公司條例、法律及其他監管規定(如適用)。

根據細則，在每屆股東週年大會上，按當時在任董事人數計三分之一(或倘人數並非三或三之倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪值退任，惟每位董事必須至少每三年輪值告退一次。每位退任董事均符合資格膺選連任。因此，概無董事之任期超過三年。

此外，董事會委任以填補臨時空缺之任何董事之任期僅至下屆股東大會時屆滿，而委任以增加董事會成員之董事任期則至本公司下屆股東週年大會時屆滿；在上述兩種情況下，該等董事均有資格在相關股東大會上膺選連任。

每位新委任董事於初次獲委任時均會從本公司法律顧問獲取就任資料文件。此就任資料文件乃根據公司條例、上市規則以及證券及期貨條例董事須遵守之職責及持續責任之全面、正式及按每名董事情況專門編製之指引。董事將持續獲提供上市規則及其他適用監管規定之任何最新重大發展，以確保彼等遵守及維持良好企業管治常規。

企業管治報告

主席及行政總裁

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，本公司董事會主席及行政總裁職務須由不同人士擔任，以確保授權及權力之分佈均衡。關力群先生自二零二零年一月九日起辭任生效前，彼曾為執行董事、行政總裁及董事會主席。武曉東先生已獲委任為執行董事、行政總裁及董事會主席，自二零二零年一月九日起生效。董事會主席主要負責領導董事會，確保董事會及時並有建設性地討論所有重要政策事宜，並草擬及批准會議議程，以及考慮其他董事提呈之任何事宜以列入該議程，確保向全體董事適當介紹在董事會會議上提出之事項，以及確保董事獲取準確、適時及清楚之資料。本公司行政總裁負責本集團業務的日常管理。

因有關本公司決策皆由執行董事集體決定，故董事會相信偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條將不會對本公司造成負面影響。董事會將持續審閱董事會當前架構及委任合適人選履行行政總裁及董事會主席職能之需要。如有需要，將根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條作出委任。

董事委員會

本公司已設立三個董事委員會（「董事委員會」），即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，每個委員會均以書面具體列明其各自之職權範圍，以協助董事委員會履行職責。董事委員會之所有會議記錄及決議案由公司秘書保管，並發送予所有董事委員會成員傳閱，而董事委員會須於適當時候向董事會匯報彼等之決定及推薦意見。董事委員會具有充足之資源以履行其職責，並可在有合理要求時獲取獨立專業意見，相關費用由本公司承擔。

審核委員會

為了遵守企業管治守則，董事會於二零一八年十二月三十一日修訂審核委員會的職權範圍。本年度，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即郭偉先生（審核委員會主席）、江平先生及吳蕊女士。本年度，審核委員會成員人數為三名，本公司已符合上市規則第3.21條之規定。審核委員會之主席由具有相應專業資格或會計或相關財務管理專門知識之獨立非執行董事擔任。

審核委員會須每年至少舉行兩次會議。年內，審核委員會舉行了兩次會議，本公司外聘核數師曾出席會議。其成員出席會議之情況載於本報告之「董事會會議」分節。

審核委員會之主要職責為：擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係；檢討及監察核數程序之有效性；審閱本集團財務資料；及監察本集團財務匯報制度及風險管理及內部監控制度。有關審核委員會之最新職權範圍，請瀏覽聯交所及本公司之網站（分別為www.hkexnews.hk及www.avicjoyhk.com）。

企業管治報告

審核委員會(續)

年內，審核委員會已審閱及討論財務匯報事宜，包括：

- (i) 審閱中期及年度業績、中期報告及年報，以及其他財務報表並向董事會提出推薦意見，以供董事會批准；
- (ii) 分別考慮及討論外聘核數師及高級管理層之報告及簡報，尤其集中於會計政策及慣例之適當程度、判斷領域、遵守香港財務報告準則以及其他與財務匯報有關之法律規定；
- (iii) 建議董事會委聘及重新委聘外聘核數師及建議相關聘用條款，包括其薪酬；
- (iv) 審查本集團之風險管理及內部監控制度，以及本年度本集團內部審計職能(涵蓋財務、營運及合規監控)之有效性。該審查中所使用之流程包括與本公司管理層就所確定之風險領域進行討論，以及對獨立專業顧問提供之調查結果及報告進行審查。審核委員會審查及同意管理層確認本集團之風險管理及內部監控制度於本年度內屬有效及充足；及
- (v) 審查及信納本公司會計、財務匯報及內部審計職能部門之資源充足度、員工資格及經驗、培訓計劃及預算。

薪酬委員會

本年度，薪酬委員會由三名成員組成，即江平先生(薪酬委員會主席)、郭偉先生及吳蕊女士。

薪酬委員會須每年至少舉行一次會議。本年度，薪酬委員會舉行了一次會議，其成員出席會議之情況載於本報告之「董事會會議」分節。

董事酬金及按薪酬範圍應付高級管理層之薪酬詳情載於財務報表附註13。薪酬委員會採納「獲董事會轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇」之模式。

薪酬委員會之主要職責為：就本公司全體董事及高級管理層之薪酬政策及架構提供推薦意見，參照本公司之企業方針及目標後審查及批准管理層之薪酬建議，釐定個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇，包括實物福利、退休金權利及補償款項，當中包括任何與離職或終止職務或委任而應付之任何補償，就非執行董事之酬金向董事會提供推薦意見。有關薪酬委員會之最新職權範圍，請瀏覽聯交所及本公司之網站(分別為www.hkexnews.hk及www.avicjoyhk.com)。

年內，薪酬委員會已審查及向董事會建議董事與本集團高級管理層之現有薪酬政策及架構；及參照本公司之複雜程度及規模以及個別表現，審查及批准董事及本集團高級管理層之薪酬待遇；及審查獨立非執行董事之薪酬並向董事會提供推薦意見。

企業管治報告

提名委員會

為了遵守企業管治守則，董事會於二零一八年十二月三十一日修訂提名委員會的職權範圍。於本年度，提名委員會由三名成員組成，即吳蕊女士（提名委員會主席）、江平先生及郭偉先生。

提名委員會須每年至少舉行一次會議。年內，提名委員會舉行了一次會議，其成員出席會議之情況載於本報告之「董事會會議」分節。

提名委員會之主要職責包括：至少每年一次審查董事會之架構、規模、組成（包括技能、知識及經驗）及多元化，以識別、篩選及向董事會提議適當人選擔任董事、評估獨立非執行董事之獨立性、就委任或重新委任董事向董事會提出建議，以及檢討董事會多元化政策及監察其實行情況、檢討董事所需時間承擔並評估董事是否有足夠的時間履行職責以檢討及執行提名政策。有關提名委員會之最新職權範圍，請瀏覽聯交所及本公司之網站（分別為 www.hkexnews.hk 及 www.avicjoyhk.com）。

年內，提名委員會檢討董事會之架構、規模、組成及多元化（包括董事的技能、知識及經驗），就重選退任董事向董事會提出建議，以及評估獨立非執行董事之獨立性並檢討董事會多元化政策。

設計董事會之組成時，提名委員會會從多項因素審議董事會之多元化，包括但不限於性別、年齡、文化背景及種族、教育背景、專業經驗、技能、知識及年資。本公司亦將會不時根據本公司之商業模式及特別需要考慮多種因素。董事之委任將繼續以用人唯才為原則，在充分考慮董事會成員多元化的情況下，將根據客觀條件考慮候選人。

股息政策

董事會已於二零一八年十二月三十一日就建議股息採納股息政策（「**股息政策**」），以令股東能夠分享本公司之溢利，同時令本公司能夠保留足夠儲備滿足未來增長之需要。此股息政策令本公司能夠在中期及／或末期股息之外，不時宣派特別股息。

建議的派息應參考本集團的總體財務狀況、本集團的實際及未來經營及流動資金狀況、本集團的預期營運資金需求及未來擴展計劃、本集團的債務權益比率及債務水平、本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可分派儲備、本集團貸款人可能施加的派息限制、總體經濟狀況、本集團業務的業務週期以及可能影響本公司業務或財務表現及狀況的其他內部及外部因素、股東及投資者的預期及行業慣例、以及董事會視為適宜的任何其他因素釐定。

提名政策

董事會已於二零一八年十二月三十一日就董事的提名、委任及重新委任以及本公司的提名程序採納提名政策，其中規定在評估及挑選董事候選人時，提名委員會應考慮候選人的品格及操守、專業資格、技能、知識及經驗、獨立性、董事會多元性、投入足夠時間履行作為董事會及／或本公司董事委員會成員之職責的意願、以及可以為董事會作出的潛在貢獻以及就本公司業務而言屬適宜的其他方面。

企業管治報告

董事多元化政策

董事會已於二零一八年十二月三十一日就新董事的提名及委任修訂董事會多元化政策，其中規定董事會候選人的挑選應參考性別、年齡、文化及教育背景、專業資格及經驗、技能、知識、行業及地區經驗及年資一系列多元性角度進行。

提名委員會在審視董事會的組成時亦採納上述措施。於評估董事的技能以及關於本公司業務的經驗的合適性後，提名委員會確認現有董事會結構得當。

問責及審核

財務匯報

董事承認彼等根據相關法定規定及適用會計準則編製財務報表，以真實公允地反映本集團之財務狀況之責任。財務報表乃根據持續基準編製，董事並不知悉有任何重大不明朗因素或事件可能對本公司之持續經營能力造成重大影響。

核數師就財務報表之責任載於本年報獨立核數師報告內。

本公司已根據上市規則及其他相關規例之規定分別於有關期間結束後三個月及兩個月內分別適時刊發年度及中期業績公佈。

風險管理及內部監控

董事會直接負責本集團之風險管理及內部監控制度並審查其有效性。內部監控制度旨在為本集團識別及管理重大風險以實現其經營目標，保障其資產以防止未經授權使用或處置，確保存置適當之會計記錄以提供可靠之財務資料供內部使用或刊發，並確保遵守相關法律及法規。內部監控制度旨在管理而非消除未能實現本集團之經營目標之風險，且僅可針對重大失實陳述或損失提供合理但並非絕對之保證。

董事會釐定就實現本集團策略性目標須承擔之風險性質及程度，並負責監控風險管理及內部監控制度之設計、實施及整體有效性。董事會透過審核委員會至少每年一次審查該等制度之有效性，範圍涵蓋所有重大控制措施，包括財務、營運及合規監控措施。

董事會已採納風險管理政策，提供識別、評估及管理重大風險之指示。根據有關政策，本公司管理層識別對實現本集團目標可能造成不利影響之風險，並評估及排列所識別風險之優先次序，從而制定風險緩解計劃以應付視為主要之風險。

獨立專業顧問國富浩華(香港)風險管理有限公司已獲委聘，以協助董事會及審核委員會進行本集團之風險管理及內部監控制度以及履行本集團之內部審計職能，將從中識別內部監控設計及實施之不足之處並提供推薦建議以便改進。該報告將至少每年一次向審核委員會及董事會提呈。

企業管治報告

風險管理及內部監控(續)

董事會已透過審核委員會就本集團在財務、營運及合規監控與風險管理職能方面之風險管理及內部監控制度是否有效進行年度審查及評估，包括但不限於本集團應付其在重大風險方面對營商及外在環境轉變之能力、管理層持續監控風險及內部監控制度之工作範疇及質素、內部審計工作結果、就風險及內部監控審查之監控結果與董事會溝通之程度及次數、已識別之重大監控失誤或弱項以及相關影響，以及遵守上市規則之情況。董事會認為於年內，本集團之風險管理及內部監控制度屬足夠及有效。

董事會已透過審核委員會審查本公司會計及財務匯報職能部門之資源充足度、員工資格及經驗、培訓計劃及預算，以及外包內部核數師之資格及經驗。

本公司已制定內幕消息政策，並至少每年審查一次，以確保其更新符合最新之監管規定。根據該政策，本集團在合理切實可行之情況下，會盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬證券及期貨條例所規定屬於任何安全港範圍內。本集團在向公眾全面披露有關消息前，會確保有關消息絕對保密。

核數師酬金

德勤•關黃陳方會計師行已獲委任為本公司核數師，自二零一八年十一月十六日起生效。年內，已付或應付德勤•關黃陳方會計師行的酬金載列如下：

為本集團提供之服務	港幣千元
審計服務	1,100
非審計服務(包括審閱中期業績及交易)(如有)	1,649
	2,749

公司秘書

本公司委聘外聘服務提供者以提供公司秘書服務，已委任吳宇豪先生(「吳先生」)為公司秘書，自二零一九年六月一日起生效。吳先生為香港會計師公會特許公眾會計師，彼已遵守上市規則第3.28條之規定。彼於年內已按上市規則第3.29條之要求，接受不少於十五小時之相關專業培訓。公司秘書向董事會提供建議以確保遵循董事會程序及所有適用法律。吳先生並非本集團僱員，而前任董事會主席關力群先生及董事會主席武曉東先生為吳先生根據企業管治守則第F.1.1條守則條文可與之聯繫之人士。

與股東溝通

董事會了解與股東保持良好溝通之重要性。董事會透過中期報告、年報、公告及通函等多種正式渠道及時向股東披露有關本集團之資料。上述刊發之文件連同最新公司資料及新聞亦會刊登於聯交所及本公司網站(分別為www.hkexnews.hk及www.avicjoyhk.com)。

本公司股東大會為董事會與股東之間的溝通提供平台。企業管治守則第E.1.2條守則條文規定，董事會主席應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(如適合)主席參加股東週年大會。倘該等主席或其正式委任之代表缺席，則應邀請該委員會之其他成員出席。該等人士將於股東週年大會上解答問題。

企業管治報告

與股東溝通(續)

年內，由於審核委員會及薪酬委員會主席在相關時間必須出席其他業務活動，故此未能出席本公司於二零一九年五月三十日舉行之股東週年大會。

各重大事項須於股東大會上單獨提呈決議案，包括重選退任董事。

大會通知將於股東週年大會之前至少足二十個營業日，及於股東週年大會以外之會議之前至少足十個營業日向股東寄發。於會議開始時會向股東說明投票表決之詳細程序。股東大會主席會解答股東提出之有關投票表決之問題。投票結果將按上市規則規定之方式公佈。

股東權利

股東召開股東特別大會之權利

根據公司條例第566條，於提交呈請當日佔全體有權於股東大會上投票之股東全部表決權最少5%之股東，可書面要求召開股東大會(「股東大會」)，將要求寄往本公司之註冊辦事處(「註冊辦事處」)並以公司秘書為收件人(「呈請」)。

上述呈請須列明擬於股東特別大會上處理事項之整體性質，並須經作出要求之一名或多名人士認證。

倘董事並無在提交要求起計二十一日內正式著手召開股東大會並於召開股東大會通告日期後不超過二十八日之日舉行股東大會，有關股東(或當中佔其他所持有全部表決權超過一半之任何股東)可以相同(盡量近似)方式召開股東大會，如由董事召開之股東大會無異，惟須於提交要求後三個月內舉行。

股東向董事會提出查詢之權利

董事會設有股東溝通政策，並至少每年審閱一次。股東應將有關股權之任何問題送往本公司之股份過戶登記處，卓佳登捷時有限公司。

股東可向本公司提出合理要求，索取有關本公司之公開資料。有關要求應送交註冊辦事處向公司秘書提出。

倘股東有意向董事會提出查詢(「查詢」)，有關查詢須送達註冊辦事處，以董事會為收件人，並以書面方式列明查詢性質，以及提出查詢之理由。

股東於股東大會提呈議案之權利

公司條例規定，如果公司收到：(a)該公司股東於股東週年大會擁有表決權而佔全體股東之總投票權不少於2.5%，提呈議案之請求；或(b)最少五十名於股東週年大會就議案擁有表決權之股東提呈議案之請求，則該公司必須就該請求之議案作出通知。

公司條例亦規定，該要求(a)可以印本形式或電子形式發送；(b)必須指出有待發出通知所要求之決議案；(c)必須具提呈人之身份；及(d)必須於不遲於下列時間送達該公司：(i)有關之股東週年大會舉行前六星期；或(ii)如不足六星期，則為該次會議發出通知之時間。所有提呈議案之請求必須送達註冊辦事處交付公司秘書。

章程性文件

細則(含中英文版本)於聯交所及本公司網站可供查閱。年內，細則並無變動。

環境、社會及管治報告

I. 關於本報告

幸福控股(香港)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然發表本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)之環境、社會及管治(下文稱「社會、環境及管治」)報告(「該報告」)。環境、社會及管治報告總結了本集團所採用之有關其業務的環境及社會層面的政策、可持續發展策略、管理方法、措施及表現。

環境、社會及管治報告涵蓋了本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度(「報告期間」)的業務，包括燃氣業務、提供融資租賃、貸款服務及物業投資。本報告根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄27所載之《環境、社會及管治報告指引》當中之「遵守或解釋」條款而披露必需的資料。相關之條款及內容載於本報告最末部份。

董事會負責本集團的環境、社會及管治策略制訂及匯報、評估及釐定本集團的環境、社會及管治相關風險，並確保已訂有適當且有效的環境、社會及管治風險管理措施及內部監控系統。為釐定環境、社會及管治報告範圍，主要管理人員已進行內部討論及識別環境、社會及經營項目，以及評估該等項目對持份者及本集團的重要性。重大環境、社會及管治項目的概要載列於該報告第三節。

II. 持份者參與

本集團致力維持其業務的可持續發展以及其營運所在社區的環境保護。我們與我們的持份者保持密切聯繫，包括政府／規管機構、股東／投資者、僱員、客戶、供應商、社區等，並竭力透過有建設性的溝通平衡他們的意見和利益，從而確定其可持續發展方向。我們評估及釐定我們的環境、社會及管治風險，並確保相關風險管理措施及內部監控系統有效運作。下表列示管理層對持份者期望及關注的回應：

持份者	期望及關注	管理層回應
政府／規管機構	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 遵守法律及法規 ➢ 及時準確的作出公告 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 按時繳稅；遵守法律及法規 ➢ 設立全面有效的內部監控系統
股東／投資者	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 利益保護 ➢ 業務戰略和表現 ➢ 企業管治制度 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 確保令人滿意的財務表現、業務增長和業內穩固的競爭地位 ➢ 制定全面的業務戰略計劃，以實現業務目標 ➢ 管理層具備業務可持續發展方面的相關經驗和專業知識
僱員	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 薪酬和福利 ➢ 職業發展 ➢ 健康和工作場所安全 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 建立公平、合理和具競爭力的薪酬方案 ➢ 在晉升、培訓和職業發展方面提供平等機會 ➢ 注意職業健康和工作場所安全
客戶	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 高品質的產品和服務 ➢ 企業聲譽 ➢ 合理價格 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 持續提供高品質的產品和服務，以保持客戶滿意度 ➢ 建立售後服務，滿足客戶需求 ➢ 提供各種增值服務
供應商	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 廉正 ➢ 與本公司的良好關係 ➢ 穩定需求 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 確保履行合約義務 ➢ 與優質供應商保持穩固長期的合作關係 ➢ 提供各種有效的溝通渠道
社區	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 社會責任 ➢ 環境保護 ➢ 企業聲譽 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 專注社區投資及貢獻 ➢ 鼓勵僱員積極參與慈善活動及志願者服務 ➢ 維持良好穩定的財務表現及業務增長

III. 重要性矩陣

於報告期內，本集團已評估多項環境、社會及經營項目，並透過各種渠道評估其對持份者及本集團的重要性。該評估有助於確保本集團的業務目標和發展方向符合持份者的期望及要求。本集團及持份者關注的事項於以下重要性矩陣呈列：

重要性矩陣

對持份者的重要性	高	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 反歧視措施 ➢ 供應商管理 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 員工培訓和晉升機會 ➢ 營運合規 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 客戶滿意度 ◆ 人才管理
	中	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 社區貢獻 ◆ 童工及強迫勞工防止措施 ◆ 保障勞工權利 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 溫室氣體排放 ◇ 資源使用 ◇ 水資源利用 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 員工薪酬和福利 ◇ 廢氣排放 ◆ 職業健康和 工作場所安全
	低	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 污水排放 ◇ 產生有害廢物 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 節能措施 ◇ 產生無害廢物 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 反貪污措施 ➢ 保障客戶隱私措施
		低	中	高
		對本集團的重要性		
		◇ 環境	◆ 僱員	➢ 營運

IV. 環境保護

本集團已意識到實行有效環境管理體系的重要性，並致力於保護環境和自然資源。我們為減輕一些環境壓力及支持可持續發展的目標，努力不斷地改善環保表現。因應全球的環保趨勢，本集團已實施環保政策，以促進節約能源，減少污染物排放及環境風險，其中包括遵守適用當地法律及法規；確保在運營期間有效利用能源、水和其他資源；提升員工的環保意識及注重監督環保政策的實施。

IV. 環境保護(續)

1. 排放物管理

本集團已於二零一九年十一月前出售其燃氣業務。於出售前，我們不涉及天然氣勘探，因此並無產生廢氣排放物及有害廢物。除燃氣業務外，本集團亦從事其他業務，包括提供融資租賃及貸款服務和物業投資及提供土地開發服務。由於本集團主要於辦公室經營業務，故經營產生的主要環境影響來自辦公室及加氣站耗電產生之溫室氣體及廢氣排放物以及辦公車輛的燃料消耗。本集團專注於推行各類節能措施，務求盡量減少排放物對環境產生的影響。本集團的業務過程並不產生任何有害廢物及大氣污染物，故廢水排放對環境的影響並不重大。

2. 資源使用的管理

本集團認真管理資源使用，並致力確保所有資源均以高效及審慎的方式使用。我們持續辨識及減少經營活動對環境所造成的影響，致力於提高僱員對節約資源的意識。我們鼓勵僱員要充分利用資源，發揮其最大效能，且杜絕浪費。

節約能源

本集團的電力主要用於辦公室。我們設置一系列的節電及提高電器用電效能的措施，並鼓勵員工改變其使用電器的習慣。例如：提倡使用節能燈具；鼓勵僱員於電器閒置時關閉空調、電腦、個人電子設備及一般辦公設備等電器；把所有電器維護保養好，確保有效地使用電力。本集團亦安裝移動感應器以於辦公室無人的情況下關燈。

於報告期內，本集團業務的電力消耗量約為570.87兆瓦時，較二零一八年減少約70%，此乃由於報告期內業務的大幅減少及出售燃氣業務。燃氣業務會消耗大量電力，出售該業務導致本集團整體耗電量大幅下降。

就燃料消耗而言，本集團已制定《車輛管理辦法》以管理車輛的日常使用。使用部門須填妥「車輛使用申請表格」並於使用車輛前取得事先批准。於報告期內，本集團消耗5,586.12公升汽油及並無車輛使用柴油。燃料消耗較二零一八年大幅下降亦由於報告期內出售燃氣業務。

	單位	二零一九年	二零一八年
電力：			
消耗量	兆瓦時	570.87	1,855.70
密度	(每名僱員)	5.71	5.13
汽油：			
消耗量	公升	5,586.12	17,451.43
密度	(每名僱員)	55.86	48.21
柴油：			
消耗量	公升	—	117.94
密度	(每名僱員)	—	0.33

IV. 環境保護(續)

2. 資源使用的管理(續)

節約能源(續)

參照《溫室氣體議定書》的指引及地區排放係數，計算溫室氣體排放。溫室氣體排放劃分為兩個範圍。範圍1指本集團業務的直接溫室氣體排放，包括燃燒汽油及柴油；而範圍2指本集團業務的間接溫室氣體排放，包括消耗購回來的電力。於報告期內，範圍1及範圍2溫室氣體排放分別為12.78噸及513.58噸二氧化碳當量排放。出售燃氣業務乃導致二氧化碳當量排放降低的主要原因。於報告期內，由於本集團逐漸減少燃氣業務，僱員數量亦減少，導致二氧化碳當量排放的整體密度由每名僱員4.48噸增加至5.26噸。

	單位	二零一九年	二零一八年
溫室氣體排放量：			
範圍1：			
排放量	噸	12.78	40.24
範圍2：			
排放量	噸	513.58	1,580.48
總計	噸	526.36	1,620.72
密度	(每名僱員)	5.26	4.48

節水

我們已採取各項措施，教育僱員從日常生活開始節約用水，提高僱員節水意識並鼓勵僱員將節水行動融入日常生活之中。例如，提醒員工珍惜食水，飲用水不可作其他用途；洗手時控制水流，用完隨手關閉等；所有部門及辦公室應定期查看其所在區域的用水設施、水管、水龍頭等，杜絕長流水現象；如發現水管或水閥損壞或漏水，立即通知維護部門進行維修。於報告期內，本集團的耗水量為2,391.03噸，較二零一八年顯著減少(見下表)。燃氣業務耗電量及耗水量極大，於報告期內大量減少業務及出售燃氣業務導致本集團整體耗水量大幅下降。

	單位	二零一九年	二零一八年
水：			
消耗量	噸	2,391.03	18,336.35
密度	(每名僱員)	23.91	53.46

IV. 環境保護(續)

2. 資源使用的管理(續)

節約用紙

本集團推行「綠色辦公」政策，鼓勵僱員節約用紙及避免浪費。我們以電子形式分發資料及文件，以減少複印及打印。我們亦鼓勵僱員採用雙面打印及重複利用單面使用過的紙張。關於紙張使用類型，自二零一五年起，本集團使用獲森林管理委員會(Forest Stewardship Council)認證之紙張(「FSC認證紙」)印刷財務報告。FSC認證紙乃來自以環保、對社會有益及經濟上可行之方式管理之森林。於報告期內，本集團業務的紙張消耗量約為224公斤，較二零一八年減少約20%。與電量、燃料及耗水量的減少相比，業務合併的費用並無令紙張消耗大幅減少，此乃由於紙張乃主要用於辦公室。

	單位	二零一九年	二零一八年
紙張：			
消耗量	公斤	224	279
密度	(每名僱員)	2.24	0.77

合規

於報告期內，並無發生對本集團產生重大影響的已確認環保不合規事件。

3. 環境及天然資源

本集團歷來重視環保，並期望每個人都能共同努力，以創造一個更好的生活環境。為讓僱員更好地了解我們的習慣及業務活動對環境的不利影響，我們繼續實施各類政策、措施及行動以減少碳足跡(有關詳情，請參閱上文「排放物管理」及「資源使用的管理」章節)。我們亦鼓勵僱員向其家人、朋友及商業夥伴傳達環境保護的重要性，以建立更強大的網絡來緩解人為因素造成的氣候變化。

V. 僱傭及勞工常規

僱員是我們最寶貴的資產，亦是推動本集團業務長遠可持續發展的主要因素。我們致力於為員工創造不受歧視、平等、和諧、安全的工作環境；建立人與人之間相互尊重的良好關係；鼓勵僱員以創新、靈活及盡責的方式處理客戶問題及提供優質的產品和服務。我們亦提供晉升機會，以吸引、發展、挽留及獎勵優秀人才，並提供相應的薪酬及福利。

1. 人才甄選

本集團嚴格按照《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國社會保險法》聘用員工，並採取公平的僱傭政策。該等法律對有關員工的薪酬及解僱、招聘、假期、多元化、反歧視以及其待遇及福利作出明確要求。本集團根據國家法律法規及結合行業特點和實際情況，制定了《員工手冊》，以充分保障員工的合法權益。本集團將根據經驗、知識及能力以及其他工作要求來甄選合適的候選人，而不會考慮其種族、性別、年齡、國籍或宗教信仰。該僱傭政策適用於整個僱傭階段，包括但不限於招聘、晉升、表現評估、培訓、個人發展及解僱。本集團在福利、晉升、表現評估、培訓及事業發展方面為僱員提供平等的機會，並與僱員密切配合，以實現雙贏。

V. 僱傭及勞工常規(續)

2. 勞工準則

本集團重視人權及防止任何不道德的招聘包括童工及強制勞工，在招聘的過程中進行背景審查並核對求職者的身份證明文件。於報告期內，我們已遵守本地法律法規，並無僱用低於法定工作年齡的童工或強制勞工。

3. 薪酬及福利

本集團定期對內考察員工各級薪酬水平，並以行業內最新的薪酬數據為基準，力求建立公平、合理、極具競爭力的薪酬體系。員工的薪酬是按照每一職位所要求的知識、技能、工作範圍、工作業績、經驗和教育程度等因素而釐定。員工的薪酬包括固定工資、酌情年終獎金和其他福利。本集團期望員工就彼等的貢獻而獲取合適的回報。我們定期進行績效考核並根據多項標準公平地評估給予一定酌情花紅、加薪幅度及／或晉升建議。所有員工均享有休息日及法定假日，例如年假、病假、婚假、產假、考試假及私事假。如解僱員工或因此而需要作出賠償，我們亦會按照當地的法律法規處理。我們重視員工的健康，鼓勵他們維持工作與生活平衡，並依照當地的勞動法訂立員工工作時數。

4. 發展及培訓

本集團一直重視人才培養，致力於員工的培訓和發展，並鼓勵員工自我提升。這不僅能夠提升僱員素質及能力，亦能夠增進僱員間的團結，從而提升工作效率。我們為新僱員提供入職前培訓，以便其能夠更好地了解本集團的企業文化、經營理念、發展歷史、管理方式、業務範圍、僱員權利及義務以及本集團的人力資源計劃，確保新僱員能夠快速適應及融入工作環境。

5. 健康與安全

我們意識到員工工作健康和安全性的重要性，所以嚴格執行辦公室環境衛生和消防安全管理，以防止可能導致員工受傷的職業危害。辦公室是絕對禁止吸煙的。每位員工應熟悉滅火器的位置和使用方法。此外，辦公室的每一層都設有急救箱。如果員工發現任何原料供應不足，他們應告知人事行政部補足。本集團制定的政策要求，如果在工作中發生工傷或疾病，應立即向相關部門主管報告，並即時記錄在不尋常事件表上(如適用)。

合規

於報告期內，本集團並未違反任何僱傭及勞工常規。

VI. 營運慣例

1. 供應鏈管理

本集團努力與優秀供應商保持長期、穩定的戰略合作關係，並在平等、雙贏的基礎上共同發展業務。為加強供應商的管理，我們規範資格預審、甄選及更新供應商，注重所採購材料的質量及穩定性。對於燃氣業務，我們會每年檢討合資格供應商的表現。相關評估根據供應商的產品質量、價格、有效性及可靠性按照既定標準進行評分。低於資格線以下的供應商一律從合資格供應商名單中剔除。然而，本集團已於報告期間出售燃氣業務。

2. 產品及服務責任

我們一直致力於為客戶提供優質及專業服務。為保證優質的產品及服務，我們設有負責質量保證的員工對產品進行抽樣檢查。我們已編製營運手冊並提供予員工，從而確保持續提供一致的產品及服務質量。

對於貸款服務及物業投資業務，債務人及租戶的滿意度對本集團的可持續發展及長期業務增長至關重要。本集團致力於為客戶提供具最高誠信度的優質及專業服務，且本集團始終力求超越客戶的期望。本集團重視債務人及租戶的意見，並提供積極的客戶服務。

本集團重視保密責任並遵守資料隱私相關的所有相關法律及法規，並在員工手冊中載有相關指引。禁止任何僱員為自身個人利益而披露或濫用與本集團交易或營運相關的任何資料、客戶的商業秘密或其他保密資料。

合規

於報告期內，並無發生對本集團造成重大影響的產品及服務責任相關違規或不合規事件，亦無任何關於侵犯客戶隱私及數據丟失的投訴。

3. 反貪污

本集團的核心價值之一為持續營造合乎道德的工作環境。我們對各種貪污、賄賂、勒索及詐騙情況採取零容忍態度。本集團已在員工手冊中載有嚴格的指引及處罰措施，以打擊不當收取及接受賄賂、佣金或其他非法利益(例如財產及宴會活動等)的行為。索取及/或接受賄賂、獲取其他非法利益的違規者將受到嚴重處罰。我們要求所有員工嚴格遵守當地法律及規例，並杜絕任何賄賂案件。我們決心打擊腐敗及建設廉潔社會。

合規

於報告期內，本集團及其員工並無牽涉任何貪污訴訟案件。

VII. 社區投資

自我們成立以來，我們為負責任的納稅人以及為當地居民提供就業機會。我們為不同地區的員工設立退休計劃，為其於中國大陸的僱員繳納「五險一金」及於香港的僱員繳納「強制性公積金」。我們遵循良好的慣例經營業務，發展秩序良好，旨在建設一個可持續發展的和諧社會。

VIII. 環境數據及表現概要

	單位	附註	二零一九年	二零一八年
溫室氣體排放量：				
範圍1：		1		
排放量	噸		12.78	40.24
範圍2：		2		
排放量	噸		513.58	1,580.48
總計	噸		526.36	1,620.72
密度	(每名僱員)		5.26	4.48
氣體排放量：				
氮氧化物	噸		1.08	3.40
密度	(每名僱員)		0.01	0.01
硫氧化物	噸		0.09	0.27
密度	(每名僱員)		- #	- #
顆粒物	噸		0.12	0.37
密度	(每名僱員)		- #	- #
能源及水消耗量：				
電力：				
消耗量	兆瓦時		570.87	1,855.70
密度	(每名僱員)		5.71	5.13
汽油：				
消耗量	公升		5,586.12	17,451.43
密度	(每名僱員)		55.86	48.21
柴油：				
消耗量	公升		-	117.94
密度	(每名僱員)		-	0.33
水：				
消耗量	噸		2,391.03	11,838.29
密度	(每名僱員)		23.91	32.70
紙張：				
消耗量	千克		224	279
密度	(每名僱員)		2.24	0.77

數據少於0.01

附註：

- 1 範圍一是指本集團業務直接產生的溫室氣體排放，包括燃燒汽油及柴油。
- 2 範圍二是指本集團業務間接產生的溫室氣體排放，包括外購電力消耗。

IX. 香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》

關鍵績效指標 (「關鍵績效指標」)	報告指引	頁次
A. 環境		
層面A1	排放物	
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	30-33
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	31
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	36
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	30-33
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	32-33
層面A2	資源使用	
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	30-33
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	31
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	32
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	30-32
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	32
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用 ¹
層面A3	環境及天然資源	
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	33
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	33

環境、社會及管治報告

IX. 香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》(續)

關鍵績效指標	報告指引	頁次
B. 社會²		
層面B1	僱傭及勞工常規	
一般披露	有關薪酬及解僱、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的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	33-34
層面B2	健康與安全	
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	34
層面B3	發展及培訓	
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	34
層面B4	勞工準則	
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	33-34
層面B5	供應鏈管理	
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	35
層面B6	產品及服務責任	
一般披露	有關所提供產品的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	35

IX. 香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》(續)

關鍵績效指標	報告指引	頁次
B. 社會²		
層面B7	反貪污	
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	35
層面B8	社區投資	
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	35

附註：

- 1 本集團主要業務為燃氣業務、提供融資租賃及貸款服務以及物業投資；及提供土地開發服務。本集團並未產生任何有害廢物及使用任何包裝材料。
- 2 由於《主板上市規則》附錄27有關主要範疇B.「社會」的關鍵績效指標只屬建議披露條文；因此，本集團選擇不於本報告披露該等關鍵績效指標。



致幸福控股(香港)有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

吾等已審核載於第45至142頁的幸福控股(香港)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，當中包括二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為編製。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行吾等的審計。吾等根據該等準則承擔的責任進一步陳述於吾等報告中「核數師對審計綜合財務報表的責任」一節。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德操守守則」(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，且吾等已根據守則履行其他道德職責。吾等認為，吾等所掌握的審計憑證屬充分而適當，可作為吾等意見之依據。

有關持續經營的重大不確定性

吾等提請注意綜合財務報表附註2，該附註表明 貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約港幣585,000,000元，而截至該日， 貴集團的負債總額超逾其資產總值約港幣346,500,000元。 貴集團的貸款及借貸總額為約港幣2,673,300,000元，其中貸款及借貸約港幣1,380,000,000元自本綜合財務報表批准之日起計未來十二個月內到期償還。為改善 貴集團的流動資金及財務狀況， 貴公司董事(i)已於二零二零年二月與一名獨立第三方訂立股權交易協議，以出售其於若干從物業投資業務的附屬公司之全部權益，代價為約港幣374,100,000元；(ii)正與對手方磋商，以重續現有來自彼等之貸款；及(iii)正積極尋求其他資金來源。然而，截至本綜合財務報表批准之日，尚無法確定最終是否可成功重續現有貸款或是否可能籌集任何新資金。倘無法獲得上述融資， 貴集團可能無法持續經營，此情況下可能須調整 貴集團資產的賬面值，按其可收回金額列賬，以計提可能產生的任何其他負債及將其非流動資產及非流動負債分別重新分類至流動資產及流動負債。上述情況連同綜合財務報表附註2所列的其他事項表明存在重大不確定性，可能對 貴集團的持續經營能力構成重大疑問。吾等就此事宜的意見並無修訂。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項為吾等依據專業判斷認為在吾等審計本期間綜合財務報表過程中屬最為重要的事項。吾等已在整體審計綜合財務報表及達致吾等意見時處理該等事項，而不會就此單獨發表意見。

關鍵審計事項

商譽及無形資產減值

吾等識別自過往收購事項產生的商譽及無形資產減值為關鍵審計事項，原因為評估之複雜度及須作出重大判斷。

釐定商譽及無形資產是否減值時管理層須估計獲分配商譽及無形資產的現金產生單位（「現金產生單位」）的使用價值。在評估現金產生單位的使用價值時，管理層使用的關鍵假設包括未來現金流量預測所採用的預測收益、預算毛利率及折現率估計。

於二零一九年十二月三十一日，商譽及無形資產的賬面值分別為港幣零元（累計減值為港幣61,700,000元）及約港幣225,000,000元（累計減值為港幣739,000,000元）。商譽、無形資產及商譽之減值測試詳情分別披露於綜合財務報表附註20、21及22。

吾等在審計中處理關鍵審計事項的方法

吾等就商譽及無形資產減值進行的程序包括：

- 自管理層獲取經批准現金流量預測及參考未來業務計劃、市場數據及行業基準評估管理層進行減值評估時使用的關鍵假設，如預測收益、預算毛利率及貼現率；
- 委聘本行內部估值專家審閱管理層提供的貼現率之合理性；及
- 評估預測未來現金流量的過往準確性，將其與本年度實際結果進行比較，並了解重大差異的情況。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

投資物業之估值

吾等識別投資物業之估值為關鍵審計事項，原因為其對整體綜合財務報表之重要性及釐定估值所用參數時涉及重大判斷及估計。

誠如綜合財務報表附註19所披露，於二零一九年十二月三十一日，貴集團投資物業之公允值為港幣1,539,000,000元(包括計入附註11所載分類為持作出售組別的資產的投資物業港幣1,519,300,000元)，並於截至該日止年度之綜合損益表內「投資物業之公允值虧損，淨額」項下確認投資物業公允值虧損港幣140,800,000元。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團投資物業公允值乃基於獨立於貴集團之獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行估值得出。估值技術及計算所用重大不可觀察參數之相關詳情於綜合財務報表附註19披露。公允值取決於若干重大不可觀察參數，而該等數據涉及貴集團管理層連同估值師作出之判斷，包括活躍度較低市場上同類物業之近期價格及就物業地點、規模、樓齡、狀況及方向等因素作出之調整。

其他資料

貴公司董事負責編製其他資料。其他資料包括年報所載的資料，但不包括綜合財務報表及吾等就此出具的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見不涵蓋其他資料，且吾等不對其他資料發表任何形式的鑑證結論。

就吾等對綜合財務報表的審計而言，吾等的責任為閱讀其他資料，並在此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中了解的情況存在重大出入或者看似存在重大錯誤陳述。基於吾等已執行的工作，倘吾等認為其他資料存在重大錯誤陳述，則吾等需報告此事。在此方面，吾等並無任何事項需作出報告。

吾等在審計中處理關鍵審計事項的方法

吾等就投資物業之估值進行的程序包括：

- 評估估值師之資格、能力及客觀性；
- 自估值師及貴集團管理層了解有關估值流程，以了解物業市場之表現、估值所採用的重大假設及使用的數據；
- 評估估值模式所採用方法的適當性；及
- 透過基於可資比較市場交易及有關中華人民共和國物業行業之公開可用資料進行抽樣檢查及將估值中所用數據與具體實體的過往資料作比較，評估估值模式所採用重大不可觀察參數之合理性。

獨立核數師報告

董事及管治層對綜合財務報表的責任

貴公司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，並作出董事認為必要的內部控制，以使所編製的綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團的持續經營能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營會計基準，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或並無其他實際的替代方案。

管治層負責監督貴集團財務報告過程。

核數師對審計綜合財務報表的責任

吾等的目標為，對綜合財務報表整體是否不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包含吾等意見的核數師報告。吾等的報告根據香港《公司條例》第405條僅向全體股東出具，除此之外並無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平之保證，但無法保證按照《香港審計準則》執行的審計能始終發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘可合理預期其個別或總體將影響使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則該錯誤陳述可視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估因欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲得充足和適當的審計憑證作為吾等意見之依據。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或僭越內部控制，因此無法發現因欺詐而導致重大錯誤陳述之風險高於無法發現因錯誤而導致重大錯誤陳述之風險。
- 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。
- 評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作會計估計和相關披露是否合理。
- 對董事採用持續經營會計基準是否恰當作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在可能對貴集團的持續經營能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘吾等認為存在該等重大不確定因素，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露；倘有關披露不足，則修訂吾等之意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證，但未來事項或情況可能導致貴集團無法再持續經營。

獨立核數師報告

核數師對審計綜合財務報表的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否公平地反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足而適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督和執行 貴集團的審計工作。吾等對審計意見承擔全部責任。

吾等與管治層溝通審計工作的計劃範圍、時間及重大審計發現等，包括吾等在審計中識別出的內部控制存在的任何重大缺陷。

吾等亦向管治層提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的道德要求，並與彼等溝通有可能被合理認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用情況下的相關防範措施。

從與管治層溝通的事項中，吾等確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，即關鍵審計事項。除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，吾等認為作出陳述可合理預期造成的負面後果將超過公眾知悉該等事項的利益而不應在報告中陳述此事，否則將在核數師報告中作出陳述。

負責此審核項目與簽發獨立核數師報告的項目合夥人為麥振邦。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年三月三十日

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
		截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收入							
銷售貨品		-	-	46,873	128,756	46,873	128,756
租賃	6	15,546	11,066	-	-	15,546	11,066
總收入		15,546	11,066	46,873	128,756	62,419	139,822
銷售成本		-	-	(30,213)	(95,672)	(30,213)	(95,672)
毛利		15,546	11,066	16,660	33,084	32,206	44,150
其他收入、收益及虧損	7	11,770	13,381	(277)	61	11,493	13,442
預期信貸虧損模式下的減值虧損，扣 除撥回	9	(37,566)	(31,704)	4,319	(5,390)	(33,247)	(37,094)
銷售及分銷開支		-	-	(6,878)	(14,713)	(6,878)	(14,713)
行政費用		(45,622)	(52,497)	(4,715)	(23,827)	(50,337)	(76,324)
其他費用		(156)	-	(12)	(2,138)	(168)	(2,138)
投資物業之公允值虧損，淨額	19	(140,790)	(245,912)	-	-	(140,790)	(245,912)
商譽減值	20	(22,056)	(331)	-	-	(22,056)	(331)
無形資產之減值	21	(315,184)	(423,816)	-	-	(315,184)	(423,816)
出售附屬公司之收益	46	-	-	218	52,660	218	52,660
出售合營企業之收益	23	-	-	-	8,537	-	8,537
應佔合營企業之(虧損)/溢利		(5,631)	14,171	-	(5,945)	(5,631)	8,226
財務費用	8	(130,862)	(123,950)	(2,159)	(3,849)	(133,021)	(127,799)
除稅前(虧損)/溢利		(670,551)	(839,592)	7,156	38,480	(663,395)	(801,112)
所得稅抵免/(開支)	10	78,780	105,709	(350)	(1,080)	78,430	104,629
年度(虧損)/溢利	12	(591,771)	(733,883)	6,806	37,400	(584,965)	(696,483)
本集團擁有人應佔年度虧損							
- 來自持續經營業務						(447,284)	(552,809)
- 來自已終止經營業務						6,524	35,738
本集團擁有人應佔年度虧損						(440,760)	(517,071)
非控股權益應佔年度虧損							
- 來自持續經營業務						(144,487)	(181,074)
- 來自已終止經營業務						282	1,662
非控股權益應佔年度虧損						(144,205)	(179,412)
每股(虧損)/盈利	15						
來自持續及已終止經營業務 基本及攤薄						(港幣7.42仙)	(港幣8.70仙)
來自持續經營業務 基本及攤薄						(港幣7.53仙)	(港幣9.30仙)

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (經重列)
年度虧損		(584,965)	(696,483)
其他全面(開支)/收益：			
將不會重新分類至損益的項目：			
按公允值計入其他全面收益之股本工具投資之公允值虧損		(16,622)	(42,111)
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		(10,027)	(34,535)
年內出售海外業務之重新分類調整	46	2,603	(10,608)
年內其他全面開支淨額		(24,046)	(87,254)
年內全面開支總額		(609,011)	(783,737)
全面開支總額歸屬於：			
本公司擁有人		(464,530)	(602,186)
非控股權益		(144,481)	(181,551)
		(609,011)	(783,737)

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	2,995	20,495
使用權資產	17	2,448	–
預付土地租賃付款	18	–	6,466
投資物業	19	19,712	1,707,264
商譽	20	–	29,285
無形資產	21	225,000	540,776
於合營企業之投資	23	59,618	65,249
按公允值計入其他全面收益之股本工具	24	–	16,622
其他資產	25	–	2,680
預付款項及訂金	28	229	5,285
應收融資租賃款項	26	49,253	22,340
		359,255	2,416,462
流動資產			
存貨	31	–	11
合約成本	32	285,352	289,918
應收賬款	27	21,245	31,437
預付款項、訂金及其他應收款項	28	17,376	53,915
應收融資租賃款項	26	90,674	8,807
應收承兌票據	29	62,300	89,000
應收合營企業款項	23	128,394	158,640
銀行結餘及現金	33	33,051	40,484
		638,392	672,212
分類為持作出售組別之資產	11	1,528,468	–
		2,166,860	672,212
流動負債			
應付賬款	34	8,550	8,720
其他應付款項及應計費用	35	127,487	99,854
租賃負債	36	1,492	–
計息銀行及其他借貸	38	202,634	487,573
來自關聯公司之貸款	30	206,979	–
來自合營企業之貸款	23	13,343	8,736
來自非控股股東之貸款	30	32,189	–
應付稅項		2,454	3,226
		595,128	608,109
分類為持作出售組別之負債	11	1,208,635	–
		1,803,763	608,109
流動資產淨額		363,097	64,103
資產總額減流動負債		722,352	2,480,565

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動負債			
租賃負債	36	904	–
計息銀行及其他借貸	38	195,861	1,196,598
來自關聯公司之貸款	30	815,626	564,982
來自非控股股東之貸款	30	–	307,779
遞延稅項負債	39	56,482	135,770
		1,068,873	2,205,129
(負債)／資產淨額		(346,521)	275,436
資本及儲備			
股本	40	2,234,815	2,234,815
其他儲備		(2,616,694)	(2,152,164)
本公司擁有人應佔權益		(381,879)	82,651
非控股權益		35,358	192,785
		346,521	275,436

第45頁至142頁的綜合財務報表已於二零二零年三月三十日經董事會批准及授權刊發並由以下董事簽署：

王瑩
董事

穆焱
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

	歸屬於本公司擁有人											非控股 權益	權益 總額	
	股本	購股權 儲備	可換股債券 之權益部分	投資重估 儲備	資本 儲備	特別資本 儲備	匯兌波動 儲備	公積金	物業重估 儲備	累計 虧損	總計			
	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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年一月一日	2,234,815	15,098	61,314	(86,289)	58,086	823,357	3,049	2,047	9,426	(2,436,066)	684,837	380,259	1,065,096	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(517,071)	(517,071)	(179,412)	(696,483)	
計入其他全面收益的股本工具之公允值變動	-	-	-	(42,111)	-	-	-	-	-	-	(42,111)	-	(42,111)	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(32,396)	-	-	-	(32,396)	(2,139)	(34,535)	
年內出售海外業務之重新分類調整	-	-	-	-	-	-	(10,608)	-	-	-	(10,608)	-	(10,608)	
本年度全面開支總額	-	-	-	(42,111)	-	-	(43,004)	-	-	(517,071)	(602,186)	(181,551)	(783,737)	
於可換股債券到期時轉撥至累計虧損	-	-	(61,314)	-	-	-	-	-	-	61,314	-	-	-	
沒收購股權時轉撥儲備	-	(984)	-	-	-	-	-	-	-	984	-	-	-	
出售附屬公司(附註46b)	-	-	-	-	-	-	-	(340)	-	340	-	(5,923)	(5,923)	
於二零一八年十二月三十一日	2,234,815	14,114	-	(128,400)	58,086	823,357	(39,955)	1,707	9,426	(2,890,499)	82,651	192,785	275,436	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(440,760)	(440,760)	(144,205)	(584,965)	
計入其他全面收益的股本工具之公允值變動	-	-	-	(16,622)	-	-	-	-	-	-	(16,622)	-	(16,622)	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(9,751)	-	-	-	(9,751)	(276)	(10,027)	
年內出售海外業務之重新分類調整	-	-	-	-	-	-	2,603	-	-	-	2,603	-	2,603	
本年度全面開支總額	-	-	-	(16,622)	-	-	(7,148)	-	-	(440,760)	(464,530)	(144,481)	(609,011)	
出售附屬公司(附註46a)	-	-	-	-	-	-	-	(1,707)	-	1,707	-	(12,946)	(12,946)	
於二零一九年十二月三十一日	2,234,815	14,114	-	(145,022)	58,086	823,357	(47,103)	-	9,426	(3,329,552)	(381,879)	35,358	(346,521)	

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營活動			
除稅前虧損		(663,395)	(801,112)
調整：			
財務費用		133,021	127,799
利息收入		(2,027)	(2,943)
應佔合營企業之虧損／(溢利)		5,631	(8,226)
物業、廠房及設備之折舊		2,677	6,548
使用權資產之折舊		3,876	–
預付土地租賃付款攤銷		–	1,050
無形資產攤銷		46	47
物業、廠房及設備之減值虧損		339	2
撇銷存貨		–	279
商譽之減值虧損		22,056	331
應收賬款之減值虧損，扣除撥回		3,809	31,704
承兌票據之減值虧損		26,700	–
無形資產之減值虧損		315,184	423,816
其他應收款項之減值虧損，扣除撥回		(4,262)	5,390
應收融資租賃款項之減值虧損		3,000	–
應收合營企業款項之減值虧損		4,000	–
投資物業公允值變動虧損淨額		140,790	245,912
出售其他資產之收益		(3,195)	–
出售物業、廠房及設備之收益		–	(694)
出售附屬公司之收益	46	(218)	(52,660)
出售合營企業之收益	23	–	(8,537)
營運資金變動前經營現金流量		(11,968)	(31,294)
存貨增加		–	(77)
合約成本減少／(增加)		4,646	(153,736)
應收賬款減少		1,296	8,425
預付款項、訂金及其他應收款項減少		36,118	130,729
應收融資租賃款項(增加)／減少		(113,688)	314
應收合營企業款項減少		24,386	–
應付賬款增加		2,792	461
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(22,368)	59,721
經營(所用)／所得現金		(78,786)	14,543
已付所得稅		(301)	(468)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(79,087)	14,075

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(627)	(5,289)
出售附屬公司所得現金流入淨額	46	10,517	41,131
出售其他資產所得款項		5,875	-
合營企業償還		1,330	60,197
已收利息		113	247
預付土地租賃款項		-	(1,094)
出售合營企業所得款項		-	16,879
出售物業、廠房及設備之所得款項		-	3,327
投資活動所得現金淨額		17,208	115,398
融資活動			
償還銀行及其他借貸		(244,362)	(378,258)
已付銀行及其他借貸利息		(87,875)	(91,005)
已付自關聯公司貸款利息		(6,362)	(8,700)
已付租賃負債利息		(209)	-
償還租賃負債／融資租賃承擔		(3,644)	(1,155)
預收關聯公司貸款		288,760	253,759
預收合營企業貸款		4,607	-
新增銀行及其他借貸		116,280	226,840
償還關聯公司貸款		-	(51,300)
償還可換股債券		-	(38,728)
已付可換股債券利息		-	(19,165)
融資活動所得／(所用)現金淨額		67,195	(107,712)
現金及現金等價物淨增加		5,316	21,761
於一月一日之現金及現金等價物		40,484	34,867
匯率變動影響		(11,740)	(16,144)
於十二月三十一日之現金及現金等價物		34,060	40,484
指：			
銀行結餘及現金		33,051	40,484
分類為持作出售集團資產		1,009	-
		34,060	40,484

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

幸福控股(香港)有限公司(「本公司」)乃一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處位於香港金鐘道95號統一中心35樓A02室。

於本年度內，本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事管理及經營二極發光體(「LED」)能源管理合約(「EMC」)；提供融資租賃及貸款服務和物業投資；及提供土地開發服務。本集團透過於合營企業投資經營LED EMC業務。

於二零一九年七月十二日，本集團出售晶亮投資有限公司及其附屬公司，其從事本集團全部銷售壓縮天然氣(「CNG」)及汽油產品業務，有關業務於年內已終止經營。

2. 編製綜合財務報表之基準

鑒於本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約港幣585,000,000元，及截止該日，本集團的負債總額超過資產總值約港幣346,500,000元；本集團的借貸總額(包括計息銀行及其他借貸、來自關連公司的貸款、來自合營企業之貸款及來自非控股股東的貸款)為約港幣2,673,300,000元(包括來自關連公司的銀行借貸及貸款，其分類為與持作銷售的出售組別相關的負債約港幣1,206,700,000元)，其中銀行及其他借貸約港幣312,000,000元及來自關連公司貸款、來自合營企業貸款及來自非控股股東貸款約港幣1,068,000,000元自該等綜合財務報表獲批准日期起計未來十二月個月內到期償還，本公司董事於編製綜合財務報表時已充分考慮本集團的未來流動資金狀況。

本公司董事已對本集團未來流動資金及現金流量進行評估，當中已考慮以下相關事項：

- (i) 誠如綜合財務報表附註11及53所載，於二零二零年二月四日，本集團已與一名獨立第三方訂立股權交易協議，以出售其於上海商聚實業有限公司及其若干從物業投資業務之附屬公司(統稱「上海商聚」)的全部權益，代價為人民幣337,010,000元(相當於約港幣374,081,000元)，惟須調整並截至綜合財務報表獲批准日期已悉數收取代價(經扣除交易成本及相關稅項開支)。
- (ii) 本集團正與對手方磋商，以重續來自綜合財務報表附註23、30及38所載者的現有貸款。
- (iii) 本集團積極尋求其他資金來源。

本公司董事認為經計及上述措施後，本集團將擁有充足經營資金以滿足其於該等綜合財務報表批准日期起未來至少十二個月的現時需求。因此，綜合財務報表已根據持續基準編製。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本 於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團於本年度首次採用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的下列新訂香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號的修訂本	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號的修訂本	修訂、縮減或結算計劃
香港會計準則第28號的修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期 之年度改進

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包含租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本(續)

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並將初始應用該準則的累計影響於初始應用日期(即二零一九年一月一日)確認。

於二零一九年一月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡確認額外租賃負債及使用權資產，其金額相等於就任何預付或應計租賃付款作出調整之相關租賃負債。於初始應用日期的任何差額已於年初保留溢利確認，且並無重列比較資料。

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

- i. 選擇不就租期於初始應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- ii. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，若干中國租賃之折現率乃按組合基準釐定。

就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體之增量借貸利率。所應用之加權平均增量借貸利率為4.75%。

	於二零一九年 一月一日 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	7,046
減：確認豁免 – 短期租賃	(777)
於二零一九年一月一日經營租賃承擔	6,269
於二零一九年一月一日租賃負債按相關借貸率貼現	6,088
按以下類別進行分析：	
流動	3,662
非流動	2,426
	6,088

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本(續)

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人(續)

於二零一九年一月一日作自用之使用權資產賬面值包括以下各項：

	附註	使用權資產 港幣千元
應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃相關的使用權資產		6,088
自預付租賃款項重新分類	(a)	6,667
於二零一九年一月一日租賃按金調整	(b)	52
		<hr/> 12,807

(a) 中國租賃土地的預付款項於二零一八年十二月三十一日分類為預付租賃款項。於應用香港財務報告準則第16號後，預付租賃款項的非流動及流動部分(分別約為港幣6,466,000元及港幣201,000元)已重新分類至使用權資產。

(b) 應用香港財務報告準則第16號前，本集團將已付可退還租賃按金視為應用香港會計準則第17號的租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號下租賃款項的定義，該等按金並非與使用權資產有關的款項，並已作出調整以反映過渡時的貼現影響。因此，約港幣52,000元已調整為已付的可退還租賃按金及使用權資產。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但須自初始應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重述比較資料。

於應用香港財務報告準則第16號時，已訂立但於初始應用日期後開始與現有租賃合約項下相同的相關資產有關的新租賃合約會被視作猶如現有租賃合約已於二零一九年一月一日獲修訂。有關應用對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表並無構成影響。然而，自二零一九年一月一日起，修訂後的經修訂租賃期有關的租賃付款於經延長租賃期內按直線法基準確認為收入。

應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租賃按金視為於貿易及其他應付賬款項下應用香港會計準則第17號的租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號下租賃款項的定義，該等按金並非與使用權資產有關的款項，並已作出調整以反映過渡時的貼現影響。貼現影響對本集團綜合財務報表並無構成任何重大影響。

自二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約收入(「香港財務報告準則第15號」)以將合約代價分配至各租賃及非租賃組成部分。分配基準的變動對本集團於本年度之綜合財務報表並無構成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本(續)

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

銷售及回租交易

本集團作為買方—出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，於首次應用日期之前達成的銷售及回租交易未重新進行評估。於應用香港財務報告準則第16號後，倘轉讓資產並未符合香港財務報告準則第15號作為銷售的規定，本集團作為買方—出租人不會確認該等轉讓資產。由於於本年度內並無新銷售及回租安排生效，故作為買方—出租人應用香港財務報告準則第16號不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

應用香港財務報告準則第16號不會對於二零一九年一月一日之累計虧損造成重大影響。

於合營企業的權益

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號不會對於合營企業的權益之賬面值造成重大影響。

已就於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表中確認的金額作出下列調整。未受變動影響的項目並未列入。

		於二零一八年 十二月三十一日 原呈報的賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一九年 一月一日 香港財務報告準則 第16號項下之 賬面值 港幣千元
非流動資產				
預付租賃款項	(a)	6,466	(6,466)	—
使用權資產		—	12,807	12,807
預付款項及按金	(b)	5,285	(9)	5,276
流動資產				
預付款項、按金及其他應付款項	(a), (b)	53,915	(244)	53,671
流動負債				
租賃負債		—	3,662	3,662
非流動負債				
租賃負債		—	2,426	2,426

附註：就截至二零一九年十二月三十一日止年度根據間接法呈報的經營活動產生的現金流量而言，營運資金變動乃基於上文所披露於二零一九年一月一日的期初財務狀況表計算。

作為出租人，應用香港財務報告準則第16號不會對本集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表及其本年度之綜合損益及其他全面收益表及現金流量造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購

³ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

除上述新訂香港財務報告準則及修訂本外，經修訂的財務報告概念框架已於二零一八年頒佈。其相應的修訂，即對香港財務報告準則中引用概念框架的內容的修訂將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述香港財務報告準則之修訂及經修訂概念框架外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本於可預見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重大之定義

該等修訂加入對判斷是否重大的額外指引及解釋，細化對重大之定義。具體而言，有關修訂：

- 包含「掩蓋」重大資料的概念，其產生與遺漏或錯報資料類似的影響；
- 將對影響使用者的重要性門檻由「可能影響」替換為「可合理預計將影響」；及
- 使用「主要使用者」而不是簡單提及「使用者」，因為在決定於財務報表披露哪些資料時「使用者」的解釋可能過於寬泛。

該等修訂亦統一所有香港財務報告準則中的定義，並將在本集團於二零二零年一月一日開始之年度期間強制生效。預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響於綜合財務報表中的呈列及披露。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重大之定義(續)

二零一八年財務報告概念框架(「新框架」)及對香港財務報告準則中引用概念框架的內容的修訂新框架：

- 重新引入管理及審慎此等術語；
- 引入新的資產定義(該定義以權利為關注重點)及新的負債定義(該定義雖然可能較被其取代的舊定義更為寬泛但並未改變負債與權益工具之間的差異)；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何針對特定資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現主要計量標準為損益，且於特殊情況下方會使用其他全面收益且僅用於因資產或負債現值變動產生的收入或開支；及
- 討論不確定因素、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

相應修訂已作出，致使若干香港財務報告準則中的引用內容已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架的先前版本。該等修訂於本集團於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。除仍參考該框架先前版本的特定準則外，本集團將於其生效日期按新框架決定會計政策，尤其是會計準則未有處理的交易、事件或情況。

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公允值計量之若干物業及金融工具除外，詳情於以下會計政策闡釋。

歷史成本一般按為換取資產而給予代價之公允值計算。

公允值指在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格，而不論該價格是否直接觀察或使用其他估值方法進行估計。在對資產或負債的公允值作出估計時，本集團會考慮市場參與者於計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的特徵。於此等綜合財務報表中計量及／或披露的公允值均按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之支付範圍內的以股份付款交易、香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(採納香港財務報告準則第16號前)範圍內的租賃交易及與公允值類似但並非公允值的計量(例如香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

非金融資產之公允值計量將考慮市場參與者按最高及最佳用途使用資產或將資產出售予將按最高及最佳用途使用該資產的另一市場參與者而產生經濟利益之能力。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

就按公允值交易之金融工具及投資物業及於其後期間應用不可觀察輸入數據計量公允值之估值方法，估值方法應予校正，以便初步確認時估值方法之結果相等於交易價格。

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

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

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司控制之實體的財務報表。當本公司具備以下條件，即屬擁有控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制元素中有一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

本集團於現有附屬公司之權益變動

附屬公司於本集團取得有關附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去有關附屬公司的控制權時終止綜合記賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司的收入及開支乃自本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日為止。

損益及其他全面收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團成員公司間之交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中的權益(指現時賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產的擁有權權益)分開呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

當本集團失去一間附屬公司的控制權，該附屬公司的資產及負債及非控股權益(如有)會被終止確認。收益或虧損於損益中確認，並以下列兩者之間的差異計算：(i)已收代價公允值及任何保留權益公允值之總和及(ii)本公司擁有人應佔附屬公司資產(包括商譽)以及負債賬面值。先前於其他全面收益確認並與該附屬公司有關的所有金額，按猶如本集團直接出售附屬公司相關資產或負債方式入賬(即重新分類至損益，或轉移至適用香港財務報告準則指明／准許的另一權益類別)。於失去控制權日期，保留於前附屬公司之任何投資的公允值，將視為於香港財務報告準則第9號金融工具下其後作出的會計中初始確認時的公允值，或(如適用)於一間聯營公司或合營企業之投資初始確認的成本。

於合營企業之投資

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，共同控制僅在有關活動需要享有控制權之訂約方作出一致同意的決定時存在。

合營企業的業績以及資產及負債乃採用權益會計法合併於該等綜合財務報表。合營企業使用的會計政策與本集團於類似情況下就相似交易及事件所採用者不同。已作出適當調整以令合營企業的會計政策與本集團的會計政策相符。根據權益法，於合營企業的投資初步乃按成本於綜合財務狀況表確認，其後作出調整以確認本集團應佔該合營企業之損益及其他全面收益。於該合營企業之資產淨值(損益及其他全面收益除外)變動不入賬，除非該等變動導致本集團持有之擁有權權益變動。當本集團應佔合營企業之虧損超出其於該合營企業之權益，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損。本集團僅會在其須於代表該合營企業承擔法律或推定責任，或代其支付款項之情況下，方會確認額外虧損。

於被投資方成為合營企業當日起，於合營企業之投資開始採用權益法入賬。於收購於合營企業之投資時，投資成本超過本集團應佔被投資方可識別資產及負債之公允淨值之部分將確認為商譽，並計入該投資的賬面值。經重新評估後，本集團應佔可識別資產及負債之公允淨值超過投資成本之部分即時於收購投資期間的損益確認。

本集團評估是否有客觀證據表明於合營企業的權益可能出現減值。如存在任何客觀證據，該投資的全部賬面值(包括商譽)按照香港會計準則第36號作為單一資產透過比較其可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本之較高者)與賬面值測試減值。

當本集團對合營企業不再擁有共同控制權時，則入賬列作出售於被投資方之全部權益，所產生之收益或虧損於損益確認。合營企業之賬面值與出售合營企業之相關權益的所得款項公允值間之差額，會於釐定出售該合營企業之收益或虧損時入賬。

倘集團實體與本集團之合營企業進行交易，僅在合營企業之權益與本集團無關之情況下，與合營企業進行交易所產生之溢利及虧損，方會於本集團之綜合財務報表中確認。

4. 主要會計政策(續)

業務合併及商譽

收購業務以收購法入賬。業務合併所轉讓代價以公允值計量，而公允值按本集團所轉讓資產、本集團對被收購方前擁有人所產生負債以及本集團就交換被收購方控制權所產生股本權益於收購日期之公允值總和計算。收購相關成本於產生時列為開支。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按其公允值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債，分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認並計量；
- 與被收購方以股份付款安排或以本集團訂立以股份付款安排取代被收購方以股份付款安排相關的負債或股本工具，乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止業務」分類為持作出售的資產(或出售組別)按該準則計量。
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利用條款。

商譽按所轉讓的代價、於被收購方的任何非控股權益金額及收購方先前於被收購方持有的權益(如有)的公允值的總額超過所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額的差額進行計量。倘重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨額超過所轉讓的代價、於被收購方的任何非控股權益金額及收購方先前於被收購方持有的權益(如有)的公允值的總額，超出部分即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例或以公允值計算。收購相關成本於產生時列為開支。

收購業務產生的商譽乃按成本(於收購業務當日確定)(參閱上文會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽需每年進行減值測試，倘事件或情況轉變表明賬面可能出現減值，則需要進行更頻繁的測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就進行減值測試而言，商譽分配至預期能從業務合併的協同效益中獲益的本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，即指就內部管理而言監控商譽的最低層級且不大於經營分部的單位。

獲分配商譽的現金產生單位或現金產生單位組別每年進行減值測試，倘有跡象表明有關單位可能出現減值，則進行更頻繁的測試。就於報告期內因收購而產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位或現金產生單位組別於該報告期末前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會先分配以扣減任何商譽的賬面值，其後按該單位或現金產生單位組別內各項資產賬面值的比例分配至其他資產。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時，於釐定出售之損益金額時計入商譽之應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別內的現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。

持作銷售出售組別

倘出售組別之賬面值主要通過銷售交易，而非通過持續使用而收回，則會分類為持作銷售。此條件僅於出售組別可按其現時情況即時出售，出售條件僅屬出售該出售組別之一般慣常條款，且極有可能出售時，方告達成。管理層須進行有關出售，而出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

倘本集團致力進行涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，假如符合上述條件，則該附屬公司之全部資產及負債均會分類為持作出售，而不論本集團是否將於出售後保留其於相關附屬公司之非控股權益。

分類為持作出售組別按其先前之賬面值與公允值減銷售成本之較低者計量。惟香港財務報告準則第9號範圍內之金融資產及投資物業繼續根據相關各節所載之會計政策進行計量除外。

與客戶的合約產生的收益

本集團於達成履約責任時確認收入，即當與具體履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移予客戶時。

履約責任指一個明確商品及一項明確服務(或一批明確商品或服務)或一系列大致相同的明確商品或服務。

倘符合下列其中一項標準，則控制權在一段時間內轉移，而收入確認會參考一段時間內已完成相關履約責任的進度進行：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收入會在當客戶獲得明確商品或服務的控制權時在某一時點確認。

4. 主要會計政策(續)

履約成本

本集團於提供土地開發服務時產生履約成本。本集團會首先評估該等成本在其他相關準則方面是否符合資產確認的要求，否則僅會在有關成本符合以下全部標準的情況下就其確認資產：

- (a) 與本集團可明確識別的合約或預期合約直接相關的成本；
- (b) 創建或增強本集團資源的成本，有關資源將被用於在未來履行(或繼續履行)履約責任；及
- (c) 預計將被收回的成本。

所確認資產隨後按與向客戶轉讓與該資產相關的商品或服務一致的系統基準於損益攤銷。該項資產亦須進行減值檢討。

租賃

租賃的定義(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)

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

就於初次應用日期或之後訂立或修訂或因業務合併產生的合約而言，本集團於開始、修訂日期或收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號之定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後變動，否則有關合約將不會重新評估。

本集團作為承租人(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)

分配代價至合約組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總額將合約代價分配至各個租賃組成部分。

作為權宜方案，當本集團合理預期於綜合財務報表之影響將不會跟組合內之個別租賃有重大差別時，類似性質的租賃乃按組合基準入賬。

短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的辦公室物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款按直線基準或其他系統基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)(續)

使用權資產(續)

本集團合理確定於租賃期完結時可獲得相關租賃資產擁有權之使用權資產，從開始日期至可使用年期完結計算折舊。除此之外，使用權資產按其估計可使用年期及租賃年期較短者，以直線法計算折舊。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產於綜合財務狀況表以獨立項目列示。符合投資物業定義之使用權資產則併入「投資物業」列示。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允值計量。於初步確認時對公允值的調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘隱含在租約中之利率無法輕易釐定，本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 跟隨指數或比率而定的可變租賃付款，於開始日期使用指數或比率初步計量；
- 本集團根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定行使購買選擇權時購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

本集團於綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)(續)

租賃的修改

倘出現以下情況，本集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。當修改後的合約包含租賃組成部分和一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將修改後的合約中的代價分配至每個租賃組成部分。

本集團作為承租人(於二零一九年一月一日前)

凡租賃之條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃付款(包括收購經營租賃項下持有之土地之成本)乃按租期以直線基準確認為開支。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款將與相關資產擁有權相關的絕大部分風險及回報轉讓給承租人時，該項合約被歸類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於租賃淨投資，並使用各個租賃中隱含的利率計量。初始直接成本包括在租賃淨投資的初始計量中。利息收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期收益率。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線基準於損益內確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線基準確認為開支，惟投資物業按公允值模式計量。

本集團日常業務過程中取得的利息及租金收入列為收入。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)

將代價分配至合約部分

倘合約同時包含租賃及非租賃組成部分，則本集團應用香港財務報告準則第15號將合約中的代價分配予租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相對單獨售價與租賃組成部分區分。

可退還租賃按金

已收之可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允值計量。對初始確認之公允值的調整乃視為承租人之額外租賃付款。

租賃的修改

本集團將經營租賃的修改作為從該修改生效日期開始的新租賃入賬，將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的部分租賃付款。

於租賃土地及樓宇的擁有權權益

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

在相關付款可作可靠分配的情況下，入賬列為經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」(應用香港財務報告準則第16號後)或「預付租賃款項」(應用香港財務報告準則第16號前)，惟按公允值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

外幣

該等財務報表以港幣(「港幣」)列報，港幣為本公司的功能貨幣貨幣。本集團下的每一公司自行決定其功能貨幣，而每一公司財務報表中的項目使用該功能貨幣計量。本集團屬下各實體錄得的外幣交易在初始確認時按交易日的功能貨幣匯率記賬。以外幣列值的貨幣性資產和負債按報告期末的功能貨幣現行匯率重新折算。所有因結算或換算貨幣項目產生的差額於損益中確認。

按歷史成本計量以外幣列值之非貨幣項目不予以重新換算。

若干海外附屬公司及合營企業的功能貨幣為港幣以外的貨幣。於各報告期末，為呈列綜合財務報表，該等實體的資產及負債按報告期末當時的匯率換算為港幣。收入及開支項目按期內的平均匯率換算為港幣，除非期內的匯率有顯著波動則使用交易當日的匯率。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益確認並於權益下以其他儲備累計(於適當時撥作非控股權益)。所產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。於出售海外業務時，於權益內累計的有關該特定海外業務的所有匯兌差額重新分類至損益。

收購海外業務時所獲得的可識別資產的商譽及公允值調整按各報告期末當時的匯率換算。所產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需於一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接應佔的借貸成本會加諸於該等資產的成本上，直至資產已大致上可作其擬定用途或出售為止。所有其他借貸成本於產生的期間支銷。

政府補助金

政府補助金於可合理保證本集團將符合政府補助金所附條件且能夠收到補助金時方予確認。政府補助金乃於本集團確認補助金擬補償的相關成本為開支期間有系統地於損益中確認。

作為已產生之費用或損失的補償而應收取或為了給予本集團即時財務支援而無日後相關成本的政府補助金，於其應收取期間在損益內確認。

其他僱員福利

退休金計劃以及其他退休福利

本集團按照強制性公積金計劃條例為所有香港僱員實行了界定供款的強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按照僱員基本工資的百分比計算，並根據強積金計劃的規定在需要支付時在損益中扣除。強積金計劃的資產由與本集團資產分開的獨立管理基金持有。本集團就強積金計劃作出的僱主供款乃全數歸僱員所有。

本集團於中國大陸的附屬公司的僱員須參加由當地市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須向該中央退休金計劃繳付其工資成本的若干百分比供款。根據中央退休金計劃的規定，供款在需要支付時在損益中扣除。

短期僱員福利在僱員提供服務時以預計須支付的未折現福利金額確認。所有短期僱員福利確認為支出，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將該利益納入資產成本。

在扣除已經支付的任何金額後，對僱員應得的福利(如工資、薪金、年假及病假)確認負債。

以股份為基礎之支付

為激勵及獎勵為本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者，本公司實行購股權計劃。本集團僱員(包括董事)通過以股份為基礎的支付交易方式取得薪酬，而僱員通過提供服務作為權益工具的對價(「以權益結算的交易」)。

於二零零二年十一月七日後與僱員的以權益結算的交易成本乃參考授出權益當日的公允值計算。公允值乃由外聘估值師根據二項式模型確定(進一步詳情載於綜合財務報表附註41)。

以權益結算的交易費用，連同相應增加的權益，在達成業績和/或履行服務條件的期間確認為僱員福利開支。於歸屬日期之前，於各報告期末為以權益結算的交易確認的累計費用反映了歸屬期已屆滿的部分以及本集團對最終歸屬的權益工具數量之最佳估計。期間內於損益扣除或計入的款額指期初和期末確認的累計費用的變動。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

以股份為基礎之支付(續)

釐定獎勵獲授當日之公允值時，並不計及服務及非市場績效條件，惟在有可能符合條件的情況下，則評估為本集團對最終將會賦予股本工具數目最佳估計之一部分。市場績效條件反映於獎勵獲授當日之公允值。獎勵之任何其他附帶條件(但不帶有服務要求)視作非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公允值，除非同時具服務及／或績效條件，否則獎勵即時支銷。

對於因為未達成非市場績效及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵並不確認為開支。若獎勵包括市場條件或非歸屬條件，則在所有其他績效及／或服務條件均獲履行的情況下，不論市場條件或非歸屬條件是否符合，該交易均視作已歸屬。

倘若修改了以權益結算的獎勵的條款，則所確認的費用最少須達至未修改條款的水平(倘獎勵原有條款得到滿足)。此外，倘於修改當日任何修改增加以股份為基礎的支付安排的總公允值或對僱員有利，則應就修改確認開支。

如果取消了以權益結算的獎勵，則於取消日視為可歸屬，並立即確認該獎勵尚未確認的任何費用，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何獎勵。然而，如果是新的獎勵替代被取消的獎勵，並於授予日被指定為替代獎勵，則如上段所述，被取消的獎勵和新獎勵被視為對原始獎勵的修改。

當購股權獲行使時，之前於購股權儲備內確認之款項將轉撥至股本。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使時，之前於購股權儲備內確認之款項將轉撥至累計虧損。

尚未行使的購股權的攤薄影響通過每股虧損計算的額外股份的攤薄反映。

所得稅

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前虧損不同，此乃由於為從不課稅或不得扣稅的項目的其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支所致。本集團的即期稅項負債按截至報告期末前已實行或大致上已實行的稅率計算。

當期稅項資產和負債，乃根據於報告期末之已制定或實際已制定的稅率(及稅務法例)，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按照預期可自稅務部門收回或付予稅務部門的金額計量。

遞延稅項對報告期末的資產和負債稅務基礎及其就作出財務申報的賬面金額之間的所有暫時性差異作撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

所得稅(續)

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債是由非業務合併交易的資產或負債於初始確認時產生，而在交易時不影響會計溢利或應繳稅利潤或虧損；及
- 就於附屬公司及合營企業的投資相關的應繳稅暫時性差異而言，倘若能夠控制該暫時性差異轉回的時間安排並且暫時性差異在可預見的未來不會轉回。

所有可扣減的暫時性差異、結轉未動用的稅項抵免和任何未動用的稅務虧損確認為遞延稅項資產，但以很有可能足夠的應繳溢利抵銷可扣減暫時性差異、結轉未動用的稅項抵免和未動用的稅務虧損為限，除非：

- 與可扣減的暫時性差異有關的遞延稅項資產是由於非業務合併交易的資產或負債初始確認所產生，而在交易時不影響會計溢利及應繳稅溢利或虧損；及
- 就於附屬公司及合營企業投資相關的可扣減的暫時性差異而言，遞延稅項資產確認僅以暫時性差異將於可預見的未來轉回且有足夠的應繳稅溢利可用以抵銷為限。

於各報告期末對遞延稅項資產的賬面金額予以複核，倘若不再有可能獲得足夠的應繳稅溢利以允許動用全部或部份遞延稅項資產的利益，應減少該遞延稅項資產。於各報告期末對未確認的遞延稅項資產予以重估，倘若有可能獲得足夠的應繳稅溢利以允許收回全部或部份遞延稅項資產的利益，應確認該遞延稅項資產。

遞延稅項資產和負債以在報告期末已制定或實際已制定的稅率(及稅務法例)為基礎，按預期實現該資產或清償該負債期間的稅率計量。

遞延稅項資產及遞延稅項負債於有法定行使權將當期稅項資產及當期稅項負債對銷及於彼等與同一稅務機關就同一應課稅實體徵收的所得稅收入相關時方會對銷。

為計量使用公允值模式計量之投資物業之遞延稅項，該等物業的賬面值假設將全部透過出售收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於目標是隨時間流逝而非透過出售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟效益之業務模式內持有時，有關假設會被推翻。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

所得稅(續)

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就租賃交易(其減稅歸屬於租賃負債)而言，本集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號所得稅之規定。使用權資產與租賃負債之暫時差異以淨額估算。由於使用權資產折舊超過租賃負債主要部分之租金，而導致可扣減的暫時淨差異。

物業、廠房及設備及折舊

除在建工程以外，物業、廠房及設備按成本減去累計折舊和任何減值虧損列值。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的方式進行運作狀態的直接成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，例如維修和保養，通常在產生費用時於損益中扣除。達到確認尺度的情況下，重大檢查工作的支出撥充資產賬面值或作為替換物。如有相當部分物業、廠房及設備須一定期間內替換，本集團會將該等部份確認為具特定使用年限以及折舊的個別資產。

折舊乃按每項物業、廠房及設備項目之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值。主要年折舊率如下：

自有物業	2%或租賃年期(以較短者為準)
租賃物業裝修	4%至20%或租賃年期(以較短者為準)
廠房和機器	10%至20%
傢俬和裝置	15%至25%
汽車	10%至25%

倘若物業、廠房及設備項目的各部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分獨立計提折舊。最少於各財政年度末會審閱剩餘價值、使用年限和折舊方法，並於必要時進行調整，任何估計變動的影響按預期基準入賬。

初步確認的物業、廠房及設備項目及任何重大部份於出售或預期其使用或出售將不會帶來未來經濟利益時則終止確認。於資產終止確認之年度的損益確認的出售或報廢損益乃淨銷售收入和相關資產賬面金額之差額。

在建工程指在建的加氣站，按成本任何減去減值虧損計算且不計提折舊。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本。該等資產按與其他物業資產相同的基準，於該等資產可投入作擬定用途時開始計提折舊。

4. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

任何重估物業、廠房及設備所產生的重估增值均確認為其他全面收入及於重估儲備中累計，除非重估增加是撥回先前就相同資產已於損益中確認的重估減少，則於該情況下的增加以過往已扣除的減少為限計入損益。重估物業、廠房及設備導致賬面淨值減少，並超出先前有關重估該資產而重估儲備之結餘(如有)時計入損益。其後出售或報廢重估資產時，其應佔重估盈餘會轉撥至累計虧損。

投資物業

投資物業乃持有以賺取租金收入及／或作資本升置之土地及樓宇權益(包括除以物業經營租賃持有外，符合投資物業之定義之租賃權益)。

該等物業於首次計量時以成本入賬(包括任何直接應佔支出)。

投資物業公允值變動產生的收益或虧損計入所產生年度的損益。

投資物業報廢或出售之任何損益(按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)在其報廢或出售年度於損益內確認。

若本集團佔作自用之物業成為投資物業，本集團於用途變更日期之前根據「物業、廠房及設備」下所述之政策將該等物業列賬，當日該物業賬面值與公允值之間的任何差額根據上文「物業、廠房及設備及折舊」下所述之政策作為重估列賬。

無形資產(商譽除外)

單獨收購的可使用年期有限的無形資產，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。業務合併中收購的無形資產的成本為收購日期的公允值。有限年期的無形資產其後按直線法於其估計可使用年期攤銷並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。有限年期的無形資產的攤銷期間及攤銷方法至少於各報告期末予以檢討，任何估計變動的影響按預期基準入賬。

無形資產於出售時或預計使用或出售該資產並無未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生之收益及虧損，按該資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額計量，在資產終止確認時於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

無形資產(商譽除外)(續)

土地開發

土地開發合約乃以成本減任何減值虧損列賬，並以產出法按其估計可使用年期攤銷。

特許權

所購特許權乃以成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按其估計年期20年攤銷。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)之減值

於報告期末，本集團審閱其物業、廠房及設備、使用權資產及有限使用年期無形資產的賬面值及合約成本，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘有任何減值跡象，則估計相關資產的可收回金額以釐定減值虧損程度。尚不可使用的無形資產至少每年進行減值測試一次，並於有跡象表明該等資產可能已減值時進行減值測試。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可收回金額以個別估計。倘無法估計個別資產的可收回金額，則本集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。此外，本集團評估是否有跡象顯示公司資產可能會被減值。倘存有相關跡象，公司資產亦會被分配至個別現金產生單位；倘可識別合理一致的分配基準，公司資產亦會被分配至個別現金產生單位，否則會被分配至可識別合理一致的分配基準之最小現金產生單位組別中。

在本集團根據香港財務報告準則第15號將資本化資產減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估和確認任何與相關合約有關的其他資產減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務的對價餘額減去與直接關於提供該等貨品或服務的成本(已確認為開支)，則就作為合約成本的資本化資產而言之減值虧損(如有)獲確認。作為合約成本的資本化資產屆時以評估相關現金產生單位減值為目的，而計入彼等所屬的現金產生單位之賬面值。

可收回金額為公允值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率貼現至其現值。該貼現率反映現時市場對貨幣時間值及未調整未來現金流量估計之資產(或現金產生單位)特定風險的評估。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)賬面值扣減至其可收回金額。對於公司資產或不能按可識別合理一致的分配基準分配至現金產生單位之部分公司資產，本集團將一組現金產生單位(包括公司資產或分配至一組現金產生單位之部分公司資產)之賬面值與該組現金產生單位之可收回金額相比較。在分配減值虧損時，減值虧損金額將根據單位內各項資產之賬面值，首先用以扣減任何商譽的賬面值(如適用)，其後按比例扣減單位中其他每項資產的賬面值。資產的賬面值不會扣減至低於公允值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)或零間的最高者，原本已分配予該資產的減值虧損金額會按比例分配予該單位的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

4. 主要會計政策(續)

非金融資產減值

倘某項減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位)賬面值須增至其重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過該項資產(或現金產生單位)於過往年度未有確認減值虧損而會釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認，除非有關資產按另一個標準重估金額列賬，在該情況下，減值虧損將按該標準被視為重估增幅。

存貨

存貨為製成品並按成本和可變現淨值兩者中較少者列賬。成本根據先進先出法計算。可變現淨值根據估計售價減去估計完工和出售費用計算。

關聯方

在下列情況下，一方被視為與本集團有關：

- (a) 該方為一人士或該人士的家族近親，且該人士：
 - (i) 對本集團擁有控制或共同控制；
 - (ii) 可對本集團施加重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理層成員；或
- (b) 該方為一實體，且下列條件中任何一條適用：
 - (i) 該實體與本集團為同一集團之成員；
 - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一實體為第三間實體之合營企業，而另一實體為第三間實體之聯營公司；
 - (v) 該實體屬於為本集團或作為本集團關聯方之實體的僱員而設的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所述人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所述之人士對該實體擁有重大影響或為該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供重要的管理人員服務。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合同條文的訂約方時確認。所有按常規方式購買和出售的金融資產於交易日確認及終止確認。按常規方式購買或出售指購買或出售須在一般按市場規則或慣例確定的時間內交付的金融資產。

金融資產及金融負債初步以公允值計量，惟產生自與客戶的合約之應收賬款(初步按香港財務報告準則第15號計量)除外。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本於初步確認時加入或從金融資產或金融負債的公允值扣除(倘適用)。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產或金融負債的預期可使用年期或適用的較短期間內確切貼現估計未來現金收入及款項(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或貼現)至賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及後續計量

滿足以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

滿足以下條件其後按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)計量的金融資產：

- 以出售及收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)計量，惟在初始應用香港財務報告準則第9號／初始確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列股本投資公允值的其後變動。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及後續計量(續)

倘符合下列條件，則為持作買賣之金融資產：

- 其乃主要獲收購以於短期內出售；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理之可識別金融工具組合的一部分，並具有短期套利的近期實際模式；或
- 其屬並非指定及作為對沖工具生效的衍生工具。

此外，本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益計量的金融資產為按公允值計入損益計量，倘如此可消除或大幅減少會計錯配。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產乃使用實際利息法確認利息收入。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信用減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信用減值金融工具的信用風險好轉，使金融資產不再出現信用減值，於釐定資產不再出現信用減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具

按公允值計入其他全面收益之權益工具的投資其後按公允值計量，其公允值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備累積；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售股本投資之損益，並將轉撥至累計虧損。

當本集團確認收取股息的權利時，該等權益工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中的其他收入、收益及虧損項目。

香港財務報告準則第9號項下須予減值評估的金融資產及其他項目減值

本集團就香港財務報告準則第9號項下須予減值之金融資產(包括應收賬款、其他應收款項、應收承兌票據、應收合營企業款項及銀行結餘)及其他項目(應收租賃款項)確認預期信貸損失(「預期信貸損失」)模式之虧損撥備。預期信貸損失金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。

全期預期信貸損失指於相關工具之預計年期內所有可能之違約事件而產生的預期信貸損失。相反，12個月預期信貸損失指於報告日期後12個月內因可能發生的違約事件而預期產生的部分全期預期信貸損失。評估已根據本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期之當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團通常就不附帶重大融資部分的應收賬款及應收租賃款項確認全期預期信貸損失。對於結餘重大之應收賬款，預期信貸損失個別評估或使用已逾期分析的撥備矩陣進行集體評估。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

香港財務報告準則第9號項下須予減值評估的金融資產及其他項目減值(續)

對於所有其他工具，本集團按12個月預期信貸損失等額計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，本集團確認全期預期信貸損失。評估是否應確認全期預期信貸損失乃依據自初始確認以來發生違約之可能性或風險是否顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險和該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否顯著增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價；
- 業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動，預期導致債務人履行其債務責任能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 債務人身處的監管、經濟或技術環境有實際或預期的重大不利變動，導致債務人履行其債務責任能力大幅下降。

不論上述評估結果，倘合約付款逾期超過30日，本集團假定信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非本集團擁有合理可靠的資料顯示情況並非如此，則作別論。

儘管上文所述，倘一項債務工具於報告日期被釐定為低信貸風險，則本集團假設該項債務工具之信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。在下列情況下，一項債務工具被釐定為具有低信貸風險：i)其違約風險低；ii)借款人近期具充分之能力以履行合約現金流量責任；及iii)長遠經濟及業務狀況之不利變動或會(但非必然)降低借款人之能力以履行其合約現金流量責任。倘一項債務工具之內部或外部信貸評級為國際通用之「投資評級」，則本集團認為該債務工具擁有低信貸風險。

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

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

香港財務報告準則第9號項下須予減值評估的金融資產及其他項目減值(續)

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

無論上述情形如何，本集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則發生違約事件，除非本集團有能說明更寬鬆的違約標準更為合適的合理可靠資料，則作別論。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括有關下列事件的可觀察數據：

(a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；

(b) 違反合約，如違約或逾期事件；

(c) 借款人之放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；或

(d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難且無實際收回可能(例如對手方被清盤或已進入破產程序時)，或就應收賬款而言，有關金額已逾期超過三年(以較早發生者為準)，本集團會撤銷金融資產。在考慮法律意見(如適當)後，已撤銷金融資產仍可根據本集團之收回程序實施強制執行活動。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸損失之計量及確認

預期信貸損失的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估乃依據經前瞻性資料調整後的歷史數據作出。預期信貸損失的預估乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸損失為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。就應收租賃款項而言，根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(二零一九年一月一日前)，用於釐定預期信貸損失的現金流量與用於計量應收租賃款項的現金流量一致。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

香港財務報告準則第9號項下須予減值評估的金融資產及其他項目減值(續)

(v) 預期信貸損失之計量及確認(續)

倘預期信貸損失按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按逾期分析基準歸類：

- 金融工具性質(即本集團應收賬款以及應收融資租賃款項各自評為獨立組別)；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入根據金融資產的總賬面值計算，惟金融資產存在信貸減值除外，在此情況下，利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

本集團藉由調整所有金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟相應調整於虧損撥備賬中確認的應收賬款、其他應收款項、應收承兌票據、應收融資租賃款項及應收合營企業款項除外。

終止確認金融資產

本集團僅於從資產收取現金流的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。

於終止確認以攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和間之差額於損益確認。

於以往於投資重估儲備中累計之累計收益或虧損不再重新分類至損益，但轉入累計虧損後，終止確認一項本集團在初始確認時選擇按公允值計入其他全面收益計量之權益工具投資。

分類為負債或權益

集團實體發行的債務及權益工具乃根據合約安排內容及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明於集團實體資產中經扣除所有負債後的餘下權益的任何合約。本公司所發行的權益工具以所收取的所得款項(扣除直接發行成本)確認。

金融負債

所有金融負債均於其後採用實際利率法按攤銷成本計量或以按公允值計入損益方式計量。

金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、可換股債券負債部分、融資租賃應付款項、計息銀行及其他借貸、來自關聯公司之貸款、來自合營企業之貸款及來自非控股股東之貸款)其後採用實際利率法以攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認

當且僅當本集團的責任獲解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益中確認。

可換股債券

可換股貸款票據之組成部份乃根據合約安排之內容以及金融負債及權益工具之定義，分類為金融負債及權益。倘換股權將透過以固定金額之現金或另一項金融資產換取固定數目之本公司本身權益工具之方式結算，則為權益工具。

於發行日期，負債部份之公允值(包括任何嵌入非股本衍生工具特徵)根據計量並無相關股本部份的類似負債之公允值估算。

分類為權益之換股期權乃透過從整體複合工具之公允值中扣減負債部分金額釐定。其將於扣除所得稅影響後在權益確認及入賬，且隨後不予重新計量。此外，分類作權益之換股期權將一直保留於權益內，直至該換股期權獲行使為止，在此情況下，權益內確認之結餘將轉入股本。倘換股期權於已發行可換股票據之到期日仍未行使，則於權益確認之結餘將轉入保留溢利。換股期權獲兌換或到期時將不會於損益內確認任何收益或虧損。

與發行可換股貸款票據有關之交易成本乃按所得款項總額之分配比例分配至負債及權益部分。與權益部分有關之交易成本會直接自權益扣除。與負債部分有關之交易成本則計入負債部分之賬面值，並於已發行可換股貸款票據期內採用實際利率法攤銷。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金和活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額的現金、價值變動風險很小且購買時到期日通常為三個月內的短期投資，減去作為本集團現金管理一項組成部分的見票即付的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制之手頭現金及銀行現金。

其他資產

本集團的其他資產指無限可使用年期的高爾夫球會籍，按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

每年至少進行一次減值測試，倘並無跡象表明其賬面值與其可收回金額可相比較，則或會出現減值。倘估計會籍可收回金額低於其賬面值，其賬面值則減少至其可收回金額。減值虧損於損益內確認。

倘減值虧損於其後予以撥回，其賬面值則增加至其經修訂估計可收回金額，惟不得超過原成本。減值虧損撥回於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

編製本集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之呈報金額及隨附之披露資料。有關該等假設及估計之未確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，管理層除了作出所涉及的估計外，還作出了以下對財務報表所確認的金額具有重大影響的判斷：

投資物業與自用物業的分類

本集團釐定物業是否符合投資物業的資格，並已制訂出作此判斷的準則。投資物業是為賺取租金或資本增值或同時為此兩個目的而持有的物業。因此，本集團考慮一項物業產生現金流量時是否基本上與本集團持有的其他資產無關。

若干物業的部份是為賺取租金或資本增值而持有，而物業內的另一部份是為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有。倘若此等部份可以分開出售，則本集團將有關部份單獨入賬。倘若該等部份無法分開出售，則只會用在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部份並不重大時，方會將有關物業列作投資物業。

估計不確定因素之主要來源

有關日後之主要假設及於報告期間末估計不明朗因素之其他主要來源(具有可導致下一個財政年度之資產及負債賬面值出現大幅調整之重大風險)如下。

商譽之估計減值

本集團至少每年釐定商譽是否減值，這需要對商譽所屬現金產生單位之使用價值作出評估。本集團須評估現金產生單位之預期未來現金流量估計，以評估其使用價值及須選擇合適之貼現率以計算該等現金流量之現值。年內，本集團確認港幣22,056,000元(二零一八年：港幣331,000元)的商譽減值。於二零一九年十二月三十一日，商譽賬面值為港幣零元(二零一八年：港幣29,285,000元)。有關商譽減值測試的詳情載於財務報表附註22。

無形資產之估計減值

本集團至少每年及於有跡象顯示其可能出現減值時，釐定不可用的無形資產是否減值。倘出現任何減值，本集團會估算無形資產的可收回金額。本集團參考無形資產之使用價值計量其可收回金額。計算使用價值需要本集團基於管理層預測之發展計劃、經濟前景、預期售價、發展成本以及計算現值之適合折現率，估計相關無形資產預期產生之未來現金流。於二零一九年十二月三十一日，無形資產的賬面值約為港幣225,000,000元(二零一八年：港幣540,776,000元)(扣除累計減值虧損港幣739,000,000元(二零一八年：港幣423,816,000元))。進一步詳情載於財務報表附註21。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

投資物業之公允值

倘缺乏同類物業於活躍市場之現有價格，則本集團會考慮從多個途徑搜集之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場之現有價格(經調整以反映各項差異)；及
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供同類物業之近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動)。

投資物業於二零一九年十二月三十一日之賬面值為港幣1,538,992,000元(包括該等已分類為持作出售組別)(二零一八年：港幣1,707,264,000元)。公允值計量所用之主要假設及敏感性分析等進一步詳情載於財務報表附註19。

非金融資產(商譽除外)之估計減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。非金融資產於有跡象顯示賬面值未必可收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額(其公允值減出售成本與其使用價值中之較高者)時，即出現減值。公允值減出售成本乃按類似資產以公平交易方式從具法律約束力之銷售交易中可獲得的數據、或可觀察市價減出售資產之增量成本計算。進行使用價值計算時，管理層必須估計該資產或現金產生單位的預期日後現金流量，並選擇適當貼現率計算該等現金流量的現值。

其他應收款項、應收承兌票據、應收合營企業款項及應收融資租賃款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用個別評估計算其他應收款項、應收承兌票據、應收合營企業款項及應收融資租賃款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於過往逾期分析。個別評估乃基於本集團的歷史違約率，並考慮毋須花費不必要成本或努力即可獲得的合理可靠的前瞻性資料。於各報告日期，歷史觀察違約率會進行重新評估，並考慮前瞻性資料的變化。

預期信貸虧損撥備對估計的變動尤為敏感。進一步詳情載述於財務報表附註48、23、26、28及29。

合約成本之減值

本集團釐定能否可靠地估計合約成本的結果。該估計乃根據對總合約收益及成本之持續預測與工程進度，並參考已完成／已核證工作以及可能為本集團帶來之未來經濟利益流量之評估而釐定。於二零一九年十二月三十一日，合約成本的賬面值為港幣285,352,000元(二零一八年：港幣289,918,000元)。有關詳情載於財務報表附註32。

應收賬款之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收賬款的預期信貸虧損。撥備率乃基於按具有類似虧損模式的不同應收賬款劃分的已逾期分析。撥備矩陣乃基於本集團的歷史違約率，並考慮合理且可支持的前瞻性資料，減少不必要的成本及努力。於各報告日期，過往觀察所得之違約率會重新評估，並會考慮前瞻性資料的任何變動。此外，具有重大結餘及信貸減值的應收賬款將分別評估預期信貸虧損。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團應收賬款的資料分別於附註48及27披露。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 收入及分部資料

租賃

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
融資租賃：	
租賃的投資淨額之財務收入	15,546
	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
融資租賃收入—機械及設備	11,066

就管理而言，本集團根據其產品及服務組成各業務單位，並劃分下列可報告分部：

- 管理及經營LED EMC；
- 提供融資租賃及貸款服務和物業投資；及
- 提供土地開發服務以及銷售建材。

銷售壓縮天然氣（「CNG」）及汽油產品之主要業務線於年內已終止經營。報告的分部資料並不包括上述已終止經營業務的任何金額，進一步詳情載於附註11。比較數字已予重列，以於分部業績內剔除銷售CNG及汽油產品業務。

分部表現乃根據可報告分部之溢利／（虧損）評定，此乃經調整除稅前溢利／（虧損）之計量方式。經調整除稅前溢利／（虧損）之計量方法與本集團除稅前虧損一致，惟出售其他資產之收益、應收合營企業款項之減值及若干財務費用、折舊及攤銷、以及總部及企業開支並不包括在內。

就監察分部表現及在分部間分配資源而言：

- 所有資產乃分配至經營分部（若干廠房及設備、使用權資產、其他應收款項及銀行結餘除外）；及
- 所有負債乃分配至經營分部（來自關連公司之若干貸款、其他應付款項、租賃負債以及計息銀行及其他借貸除外）。

對營運分部的分配並不對稱，乃由於本集團將應收合營企業的款項分配至管理及經營LED EMC的營運分部，而並無根據預期信貸虧損模式分配相關減值虧損。

釐定本集團之地區分部時，收入及業績資料乃按客戶所在地分配至各分部，而資產資料則按資產所在地分配至各分部。由於本集團之主要營運及市場均位於中國大陸，故並無提供地區分部的進一步資料。

下表呈列截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度本集團主要分部之收益及溢利／（虧損）。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 收入及分部資料(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	管理及 經營LED EMC 港幣千元	提供融資租賃及 貸款服務 和物業投資 港幣千元	提供土地 開發服務 港幣千元	合計 港幣千元
持續經營業務				
分部收入：				
租賃	-	15,546	-	15,546
分部業績				
對賬：	(5,641)	(245,208)	(364,517)	(615,366)
財務費用 - 未分配				(43,448)
未分配其他收益				3,195
企業及其他未分配開支				(14,932)
來自持續經營業務之除稅前虧損				(670,551)
所得稅抵免				78,780
來自持續經營業務之年度虧損				(591,771)
其他分部資料：				
利息收入	-	107	1,914	2,021
折舊及攤銷	-	(20)	(233)	(253)
折舊及攤銷 - 未分配				(3,913)
出售其他資產之收益 - 未分配				3,195
分佔合營企業之虧損	(5,631)	-	-	(5,631)
商譽減值	-	(22,056)	-	(22,056)
應收賬款之減值	-	-	(3,809)	(3,809)
其他應收款項及應收承兌票據之減值	-	(57)	(26,700)	(26,757)
應收融資租賃款項之減值	-	(3,000)	-	(3,000)
應收合營企業款項之減值 - 未分配				(4,000)
無形資產之減值	-	-	(315,184)	(315,184)
財務費用	-	(73,789)	(13,625)	(87,414)
投資物業之公允值虧損，淨額	-	(140,790)	-	(140,790)
資本開支*	-	(627)	-	(627)

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 收入及分部資料(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

	管理及 經營LED EMC 港幣千元	提供融資租賃及 貸款服務 和物業投資 港幣千元	提供土地 開發服務 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	86,000	1,885,229	696,958	2,668,187
對賬：				
對銷分部間應收款項				(178,309)
企業及其他未分配資產				36,237
總資產		-	-	2,526,115
分部負債	208,506	2,538,320	695,428	3,442,254
對賬：				
對銷分部間應付款項				(1,633,133)
企業及其他未分配負債				1,063,515
總負債				2,872,636

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 收入及分部資料(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	管理及 經營LED EMC 港幣千元	提供融資租賃及 貸款服務 和物業投資 港幣千元	提供土地 開發服務 港幣千元	合計 港幣千元
持續經營業務：				
租賃	-	11,066	-	11,066
分部業績	14,907	(333,019)	(464,453)	(782,565)
對賬：				
財務費用 - 未分配				(50,350)
企業及其他未分配開支				(6,677)
來自持續經營業務之除稅前虧損				(839,592)
所得稅抵免				105,709
來自持續經營業務之年度虧損				(733,883)
其他分部資料：				
利息收入	782	215	1,932	2,929
折舊及攤銷	-	(469)	(296)	(765)
折舊及攤銷 - 未分配				(404)
應佔合營企業之溢利	14,171	-	-	14,171
商譽減值	-	-	(331)	(331)
應收賬款之減值	-	-	(31,704)	(31,704)
無形資產之減值	-	-	(423,816)	(423,816)
財務費用	-	(71,226)	(2,374)	(73,600)
投資物業之公允值虧損，淨額	-	(245,912)	-	(245,912)
資本開支 - 未分配*				(55)

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 收入及分部資料(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

	管理及 經營LED EMC 港幣千元	提供融資租賃及 貸款服務 和物業投資 港幣千元	提供土地 開發服務及 銷售建材 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	91,631	1,988,350	920,526	3,000,507
對賬：				
對銷分部間應收款項				(148,727)
已終止業務項下資產				184,917
企業及其他未分配資產				51,977
總資產				3,088,674
分部負債	208,471	1,308,387	567,728	2,084,586
對賬：				
對銷分部間應付款項				(148,727)
已終止業務項下負債				164,717
企業及其他未分配負債				712,662
總負債				2,813,238

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 其他收入、收益及虧損

本集團其他收入、收益及虧損之分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
持續經營業務		
其他收入		
利息收入	107	233
貸款利息收入	–	782
承兌票據利息收入	1,914	1,914
租金收入總額	1,217	1,124
小計	3,238	4,053
其他收益及虧損淨額		
匯兌收益，淨額	5,263	4,715
出售其他資產收益	3,195	–
出售物業、廠房及設備之收益	–	783
其他	74	3,830
小計	8,532	9,328
總計	11,770	13,381

8. 財務費用

本集團之財務費用分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
持續經營業務		
銀行及其他借款之利息	88,708	66,965
可換股債券之利息	–	15,882
自關聯公司貸款利息	31,808	28,216
自非控股股東貸款利息	5,646	11,385
租賃負債利息／融資租賃承擔	209	27
融資安排費用攤銷	4,491	1,475
	130,862	123,950

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

9. 減值虧損，扣除撥回

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
持續經營業務		
就以下各項確認的減值虧損：		
– 應收賬款	3,809	31,704
– 其他應收款項	57	–
– 應收承兌票據	26,700	–
– 應收合營企業款項	4,000	–
– 應收融資租賃款項	3,000	–
	37,566	31,704

減值評估詳情乃載於附註48。

10. 所得稅(抵免)／開支

於兩個年度，由於本集團在香港並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅撥備。中國大陸溢利之稅項乃根據本集團經營所在司法權區之現行稅率按本年度估計應課稅溢利計算。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
持續經營業務		
即期 – 中國大陸企業所得稅(「企業所得稅」)本年度支出	16	245
遞延稅項抵免	(78,796)	(105,954)
	(78,780)	(105,709)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 所得稅抵免(續)

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一八年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一九年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格企業的首港幣2,000,000元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅資格的集團實體之溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵收稅項。

本公司董事認為實施兩級制利得稅率制度時涉及的金額對綜合財務報表而言屬不重要。香港利得稅於該兩個年度的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計算。

按照本公司及其大多數附屬公司所在司法權區法定稅率計算適用於除稅前虧損之稅項開支，與本年度按實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	二零一九年		
	香港 港幣千元	中國大陸 港幣千元	合計 港幣千元
除稅前虧損(來自持續經營業務)	(51,137)	(619,414)	(670,551)
按法定稅率計算之稅項	(8,438)	(154,854)	(163,292)
合營企業應佔溢利及虧損之稅務影響	-	1,408	1,408
毋須課稅收入之稅務影響	(527)	(455)	(982)
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	-	9,391	9,391
動用先前未確認之稅項虧損	-	(865)	(865)
不可扣稅開支之稅務影響	8,965	33,344	42,309
未確認稅項虧損之稅務影響	-	33,251	33,251
本年度所得稅抵免(來自持續經營業務)	-	(78,780)	(78,780)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 所得稅抵免(續)

	二零一八年		合計 港幣千元
	香港 港幣千元	中國大陸 港幣千元	
除稅前虧損(來自持續經營業務)	(57,480)	(782,283)	(839,763)
按法定稅率計算之稅項(來自持續經營業務)	(9,484)	(195,571)	(205,055)
過往年度中國企業所得稅撥備不足	–	98	98
合營企業應佔溢利及虧損之稅務影響	–	(3,543)	(3,543)
未確認可扣稅暫時性差額指稅務影響	–	7,709	7,709
不可扣稅開支之稅務影響	9,484	60,798	70,282
未確認稅項虧損之稅務影響	–	24,800	24,800
本年度所得稅抵免(來自持續經營業務)	–	(105,709)	(105,709)

11. 已終止經營業務／持作待售出售組別

(a) 已終止經營業務

於二零一九年七月十二日，本集團與本集團的間接非全資附屬公司成都潔能環保科技有限公司(「成都潔能」)的主要股東訂立股份轉讓協議，出售晶亮投資有限公司及其附屬公司(統稱「晶亮投資」)，其從事本集團全部銷售CNG及汽油產品業務。該項出售已於二零一九年九月十七日完成，於該日若干附屬公司的控制權已轉移予收購方。

以下載列來自已終止的銷售CNG及石油產品業務的期間／年度虧損／溢利。綜合損益表及綜合其他全面收益表中的比較數字已經重列，以將銷售CNG及石油產品業務重列為已終止經營業務。

	截至二零一九年 九月十七日 止期間 港幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
期間／年度CNG及汽油產品業務之溢利／(虧損)	6,588	(15,260)
出售CNG及汽油產品業務之收益(見附註46)	218	52,660
	6,806	37,400

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 已終止經營業務／持作待售出售組別(續)

(a) 已終止經營業務(續)

二零一九年一月一日至二零一九年九月十七日期間銷售CNG及汽油產品業務之業績(已計入綜合損益及其他全面收益表)如下：

	截至二零一九年 九月十七日 止期間 港幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收入－與客戶的合約	46,873	128,756
銷售成本	(30,213)	(95,672)
毛利	16,660	33,084
其他收入、收益及虧損	(277)	61
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下的減值虧損， 扣除撥回	4,319	(5,390)
銷售及分銷開支	(6,878)	(14,713)
行政費用	(4,715)	(23,827)
其他費用	(12)	(2,138)
財務費用	(2,159)	(3,849)
出售合營企業之收益	–	8,537
分佔合營企業之虧損	–	(5,945)
除稅前溢利	6,938	(14,180)
所得稅開支	(350)	(1,080)
期間／年度出售CNG及汽油產品業務之溢利	6,588	(15,260)
出售附屬公司之收益	218	52,660
年度／期間溢利	6,806	37,400

來自已終止經營業務之期間／年度溢利包括以下各項：

	截至二零一九年 九月十七日 止期間 港幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	–	(89)
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	(339)	(2)
核數師酬金	–	–
物業、廠房及設備之折舊	(2,252)	(6,475)
使用權資產折舊	(135)	–
無形資產攤銷	(46)	(47)

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，晶亮投資就本集團之經營現金流量淨額支付港幣2,830,000元(二零一八年：港幣59,660,000元)，就投資活動貢獻港幣10,520,000元(二零一八年：港幣41,170,000元)及就融資活動支付港幣3,380,000元(二零一八年：港幣6,910,000元)。

晶亮投資於出售日期的資產及負債賬面值披露於附註46。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 已終止經營業務／持作待售出售組別(續)

(a) 已終止經營業務(續)

所有CNG及汽油產品於少於一年的期間內交付。根據香港財務報告準則第15號所允許，並未披露分配至該等未履行合約的交易價。

銷售CNG及汽油產品(收入於某一時間點確認)

有關收入乃於貨品的控制權已轉移時(即客戶於CNG加氣站購買貨品時)予以確認。就零售客戶而言，交易價於客戶購買貨品時立即到期應付。就企業客戶而言，付款主要以信貸為主，信貸期一般為90至120天。

(b) 持作銷售之出售組別

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事議決出售本集團的一項物業投資業務。該業務應佔之資產及負債預計將於十二個月內出售，已分類為持作出售組別並於綜合財務狀況表中單獨呈列(見下文)。預期出售所得款項淨額將超過有關資產及負債之賬面淨值，因此，並無確認減值虧損。

於綜合財務狀況表中單獨呈列的於二零一九年十二月三十一日之物業投資業務之主要類別資產及負債如下：

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
物業、廠房及設備	1,672
投資物業	1,519,280*
預付款項、訂金及其他應收款項	6,507
銀行結餘及現金	1,009
分類為持作出售組別之資產	1,528,468
應付賬款及應計費用	(1,891)
來自關聯公司之貸款	(75,040)
銀行借貸	(1,131,704)
分類為持作出售組別之負債	(1,208,635)

於報告期末後，本集團已就出售物業投資業務與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12. 年度虧損

本集團來自持續經營業務之年度虧損已扣除下列各項：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
核數師酬金	1,100	1,380
物業、廠房及設備之折舊	425	1,169
使用權資產之折舊	3,741	-
僱員福利開支(不包括董事及行政總裁酬金(附註13))：		
薪金、工資、津貼及實物福利	10,002	12,033
退休金計劃供款	114	131
	10,116	12,164

13. 董事及行政總裁薪酬

按照上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司規例第2部(披露董事利益資料)，本年度董事及行政總裁薪酬披露如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
袍金：		
執行董事	168	216
非執行董事	-	-
獨立非執行董事	180	180
	348	396
其他酬金(執行董事)：		
薪金、津貼及實物福利	484	503
退休金計劃供款	-	-
	484	503
	832	899

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 董事及行政總裁薪酬(續)

董事未行使購股權之詳情載於董事會報告及財務報表附註41。該等購股權之公允值乃於授出日期釐定，並已按歸屬期在綜合損益表確認，本年度財務報表所列之金額已包括於上文董事薪酬之披露資料內。

上述執行董事酬金乃就彼等為管理本公司及本集團事務所提供服務而發出。上述非執行董事酬金乃就彼等擔任本公司董事所提供服務而發出。

關力群先生為本集團行政總裁(「行政總裁」)，下列酬金亦就其擔任行政總裁所提供服務而發出。

本年度向獨立非執行董事已付／應付的袍金如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
江平	60	60
吳蕊	60	60
郭偉	60	60
	180	180

於二零一九年十二月三十一日，向獨立非執行董事支付酬金港幣180,000元(二零一八年：港幣75,000元)。上述應付予獨立非執行董事的酬金為董事酬金。

二零一九年	附註	薪金、津貼和 袍金 港幣千元	實物利益 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
執行董事：				
關力群		36	484	520
張志標		36	-	36
王瑩		36	-	36
傅方興	(ii)	2	-	2
穆焱		36	-	36
付瀟	(iv)	22	-	22
		168	484	652

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 董事及行政總裁薪酬(續)

二零一八年	附註	袍金 港幣千元	薪金、津貼和 實物利益 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
執行董事：				
關力群	(iii)	27	503	530
李承宁	(i)	9	—	9
張志標		36	—	36
王瑩		36	—	36
傅方興	(ii)	36	—	36
穆焱		36	—	36
付瀟	(iv)	36	—	36
		216	503	719

附註：

- (i) 自二零一八年三月二十八日辭任生效
- (ii) 自二零一九年一月十八日辭任生效
- (iii) 自二零一八年三月二十八日委任生效
- (iv) 自二零一九年八月十五日辭任生效

於年內，概無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

14. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員中包括一名董事(二零一八年：一名)，彼等的薪酬詳見上文附註13。年內餘下四名(二零一八年：四名)非本公司董事的最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
薪金、津貼和實物利益	1,610	1,680
酌情發放之花紅	50	80
退休金計劃供款	49	33
	1,709	1,793

酬金屬下列等級的非董事及最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
零至港幣1,000,000元	4	4

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 每股(虧損)/盈利

就持續經營業務而言

每股基本虧損乃根據本公司普通股權持有人應佔年度虧損港幣447,284,000元(二零一八年：港幣552,809,000元)及年內已發行普通股之加權平均數5,943,745,741股(二零一八年：5,943,745,741股)計算。

來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為港幣0.11仙(二零一八年：港幣0.60仙)。每股基本盈利乃根據本公司普通股權持有人應佔年度溢利港幣6,524,000元(二零一八年：港幣35,738,000元)及年內已發行普通股之加權平均數5,943,745,741股(二零一八年：5,943,745,741股)計算。

並無就持續經營業務、持續及已終止經營業務以及已終止經營業務之攤薄對截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度呈列之每股基本(虧損)/盈利金額作出調整，乃由於未行使購股權及可換股債券對所呈列每股基本虧損具反攤薄影響。

來自持續及已終止經營業務

每股基本虧損乃根據本公司普通股權持有人應佔年度虧損港幣440,760,000元(二零一八年：港幣517,071,000元)及年內已發行普通股之加權平均數5,943,745,741股(二零一八年：5,943,745,741股)計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	自用物業 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	廠房 及機械 港幣千元	傢俬 和裝置 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
成本							
於二零一八年一月一日	54,649	1,024	99,840	8,271	51,113	8,839	223,736
匯兌調整	(2,259)	(2)	1,360	(858)	846	(530)	(1,443)
添置	-	-	-	2,289	1,484	1,516	5,289
出售	-	-	-	(296)	(9,526)	-	(9,822)
出售附屬公司(附註46)	(19,575)	(729)	(44,533)	(3,737)	(27,793)	(7,379)	(103,746)
於二零一八年十二月三十一日	32,815	293	56,667	5,669	16,124	2,446	114,014
匯兌調整	(1,805)	-	-	757	-	-	(1,048)
添置	-	-	-	18	609	-	627
重新分類為持作出售	(8,761)	-	(2,405)	-	-	-	(11,166)
出售附屬公司(附註46)	(22,249)	(142)	(54,262)	(5,114)	(9,839)	(2,446)	(94,052)
於二零一九年十二月三十一日	-	151	-	1,330	6,894	-	8,375
折舊及減值							
於二零一八年一月一日	(37,085)	(771)	(98,447)	(8,040)	(37,125)	(2,372)	(183,840)
年度撥備折舊	(921)	(30)	(2,278)	(639)	(2,680)	-	(6,548)
於損益之減值虧損	-	-	(2)	-	-	-	(2)
於出售時對銷	-	-	-	280	6,909	-	7,189
出售附屬公司時對銷(附註46)	16,496	649	44,434	3,014	24,418	671	89,682
於二零一八年十二月三十一日	(21,510)	(152)	(56,293)	(5,385)	(8,478)	(1,701)	(93,519)
年度撥備折舊	(1,082)	(30)	(194)	(689)	(682)	-	(2,677)
於損益之減值虧損	-	-	(312)	(4)	(23)	-	(339)
重新分類為持作出售	6,501	-	2,993	-	-	-	9,494
出售附屬公司時對銷(附註46)	16,091	48	53,806	4,920	5,095	1,701	81,661
於二零一九年十二月三十一日	-	(134)	-	(1,158)	(4,088)	-	(5,380)
賬面值							
於二零一九年十二月三十一日	-	17	-	172	2,806	-	2,995
於二零一八年十二月三十一日	11,305	141	374	284	7,646	745	20,495

董事已就本集團物業、廠房及設備進行減值測試，並認為由於若干附屬公司持續錄得經營虧損，若干廠房及設備的賬面值超出可收回金額，因此，截至二零一九年十二月三十一日止年度，已作出減值撥備港幣339,000元(二零一八年：港幣2,000元)(附註11)，並已從綜合損益表內扣除。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 使用權資產

	租賃物業 港幣千元
於二零一九年一月一日	
賬面值	12,807
於二零一九年十二月三十一日	
賬面值	2,448
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
折舊費用	3,876
與租期於首次應用香港財務報告準則第16號之日起計十二個月內結束的短期租賃及 其他租賃有關的開支	385
租賃的現金流出總額	4,238

於兩個年度，本集團租用多處物業以經營業務。租賃合約按一至五年的固定期限訂立。租賃條款乃按個別基準磋商，且涵蓋多種不同的條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約的強制可執行期間。

此外，本集團擁有若干辦公大樓。本集團為該等物業權益（包括相關租賃土地）的註冊業主。已預付一筆款項以收購該等物業權益。僅倘於支付的款項能夠可靠分配的情況下，該等自有物業的租賃土地組成部分方可單獨列示。

有關租賃負債的租賃到期日分析的詳情載於附註36。

本集團定期就員工宿舍訂立短期租賃。於二零一九年十二月三十一日，短期租賃組合與已於上文披露短期租賃開支的短期租賃組合類似。

18. 預付土地租賃款項

就報告目的分析如下：

	二零一八年 港幣千元
流動資產（計入預付款項）	201
非流動資產	6,466
	6,667

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 投資物業

本集團根據經營租賃出租多處辦公室，承租人須按月繳付租金。初始租賃期一般為一年，僅承租人擁有單方面延長初始租賃期的權利。大多數租賃合約包含市場審閱條款，以防承租人行使延期選擇權。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團並無因租賃安排而承擔外幣風險。租賃合約並無包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。

	港幣千元
於二零一八年一月一日的賬面值	2,047,200
於損益內確認的公允值減少淨額	(245,912)
匯兌調整	(94,024)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日的賬面值	1,707,264
於損益內重新分類的公允值減少淨額	(140,790)
重新分類為持作出售(附註11)	(1,519,280)
匯兌調整	(27,482)
於二零一九年十二月三十一日的賬面值	19,712

本集團之投資物業包括位於中國的五項(二零一八年：五項)商用物業及數個停車場。本公司董事已基於各項物業的性質、特徵及風險確定，投資物業僅包括一個資產類別，即商用。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，四項商用物業及停車場重新分類為持作出售。本集團之投資物業於二零一九年十二月三十一日基於獨立合資格專業估值師羅馬國際評估有限公司進行的估值重估為港幣1,538,992,000元(包括分類為持作出售組別)(二零一八年：港幣1,707,264,000元)。在各個年度，本集團之管理層決定委任外部估值師負責本集團物業之外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。本集團之管理層會在進行中期及年度財務申報之估值時，每年兩次與估值師討論估值假設及估值結果。

於二零一九年十二月三十一日，本集團合計賬面值為港幣1,519,280,000元(包括分類為持作出售組別)(二零一八年：港幣1,687,200,000元)的投資物業已作為本集團若干銀行貸款的抵押物(詳見財務報表附註38)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 投資物業(續)

下表列明本集團投資物業的公允值計量等級：

	於二零一九年十二月三十一日 採用下列方式計量的公允值 主要不可觀察參數 (第三級) 港幣千元		總計 港幣千元
商用物業	1,538,992		1,538,992

	於二零一八年十二月三十一日 採用下列方式計量的公允值 主要不可觀察參數 (第三級) 港幣千元		總計 港幣千元
商用物業	1,707,264		1,707,264

於兩個年度，概無公允值計量在第二級與第三級間進行結轉。

投資物業之公允值乃採用比較法，根據市場可資比較類似物業並就該等物業的地點、大小、樓齡、狀況及方向等因素作出調整而釐定。分類為持作出售組別的位於上海的物業以及其餘位於北京的物業的經調整每平方米價格之加權平均範圍分別為港幣21,805元至港幣106,137元及港幣36,633元至港幣37,953元(二零一八年：位於上海的物業以及位於北京的物業的有關範圍分別為港幣16,080元至港幣101,232元及港幣37,287元至港幣39,332元)。

本集團已確定，該等商用物業於計量日期之最高效及最佳用途為將該等物業轉為住宅用途。若干投資物業的公允值已作出調整，以剔除預付或應計經營租賃收入，避免重複計算。基於戰略原因，該等物業並非以此方式使用。

經調整每平方米價格之大幅上升／(下跌)會導致投資物業公允值大幅上升(下跌)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

20. 商譽

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
成本			
於一月一日		133,774	235,590
出售附屬公司	46	(72,068)	(101,816)
於十二月三十一日		61,706	133,774
減值			
於一月一日		104,489	203,188
於出售附屬公司時對銷	46	(64,839)	(99,030)
本年度確認減值虧損		22,056	331
於十二月三十一日		61,706	104,489
賬面值			
於十二月三十一日		-	29,285

21. 無形資產

	土地開發合約 港幣千元	特許權 港幣千元	總計 港幣千元
成本			
於二零一八年一月一日及 二零一八年十二月三十一日	964,000	896	964,896
出售附屬公司(附註46)	-	(896)	(896)
於二零一九年十二月三十一日	964,000	-	964,000
攤銷及減值			
於二零一八年一月一日	-	224	224
本年度支銷	-	47	47
本年度確認減值虧損	423,816	-	423,816
匯兌調整	-	33	33
於二零一八年十二月三十一日	423,816	304	424,120
本年度支銷	-	46	46
本年度確認減值虧損	315,184	-	315,184
出售附屬公司(附註46)	-	(363)	(363)
匯兌調整	-	13	13
於二零一九年十二月三十一日	739,000	-	739,000
賬面值			
於二零一九年十二月三十一日	225,000	-	225,000
於二零一八年十二月三十一日	540,184	592	540,776

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 無形資產(續)

於二零一九年十二月三十一日，就有關中部濱海新城土地(「項目土地」)開發及融港大道的建設工程(統稱「項目」)的土地開發合約的無形資產為港幣225,000,000元(二零一八年：港幣540,184,000元)。本集團附屬公司中航國際(福建)實業有限公司(「中航福建」)連同兩名訂約方組成聯合委員會管理項目。

於二零一三年二月，中航福建及福清市政府(「福清市政府」)訂立投資建設合作主協議(「投資建設合作主協議」)。根據投資建設合作主協議，福清市政府負責土地規劃，保障用地，調遷居民，以及確保獲取所有必要法律及其他必需的批准。中航福建主要負責撥資及管理(i)為滿足土地銷售規定，與項目土地相關連之開發工程；及(ii)建設融港大道。

於二零一七年十一月，福清市政府向中航福建及項目聯合委員會的兩方發出通知，據此，福清市政府(i)終止投資建設合作主協議，(ii)撤銷項目土地的土地開發權，及(iii)允許中航福建或聯合委員會就終止投資建設合作主協議的賠償與福清市政府進行磋商(「通知」)，理由是投資建設合作主協議違反了中國若干規定及法規，即《中華人民共和國招投標法》、《中華人民共和國預算法》、《國務院辦公廳關於規範國有土地使用權出讓收支管理的通知》、《財政部、國土資源部、中國人民銀行〈關於印發國有土地使用權出讓收支管理辦法〉的通知》及《中華人民共和國擔保法》，因此，福清市政府無法執行投資建設合作主協議。本集團已採取多項措施，包括與福清市政府繼續磋商，並於二零一八年五月向莆田市中級人民法院(「中級人民法院」)提出上訴，要求福清市政府根據協議條款繼續執行投資建設合作主協議。截至二零一九年十二月三十一日止年度，中級人民法院已處理該案件。直至本報告日期尚未作出判決，而中級人民法院給予福清市政府與中航福建更多的時間進行磋商。本公司董事在尋求法律意見後認為，福清市政府並無足夠的法律依據終止投資建設合作主協議，並認為本集團將成功上訴。考慮到可能的上訴結果、項目週期估計縮短及項目的預期利潤率下降，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益表確認減值虧損港幣315,184,000元(二零一八年：港幣423,816,000元)。

就已確認的減值而言，本集團已參考土地開發服務現金產生單位之可收回金額，以中航福建之控股公司 Spotwin Investment Limited(「Spotwin」)(連同Spotwin統稱「Spotwin集團」)根據獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司(「估值師」)刊發之業務估值報告(「業務估值報告」)所載於二零一九年十二月三十一日之全額股權業務估值人民幣201,000,000元(相當於約港幣225,000,000元)(二零一八年：人民幣472,000,000元(相當於約港幣540,184,000元))為基準，並已比較項目相關無形資產之賬面值。

21. 無形資產(續)

估值方法

根據香港會計準則第36號，相關資產的可收回金額按公允值減出售成本與使用價值的較高者計量。

經考慮Spotwin集團的經營和行業環境及其業務性質，本集團根據公允值減出售成本計量土地開發服務現金產生單位的可收回金額，方法為採用收益法下的折現現金流量(「折現現金流量」)法，其乃根據第三級公允值等級進行分類並經估值師於評估Spotwin集團全額股權的市場價值時採納。過程中並無採用市場法，乃由於從類比公司及交易得出的估值倍數可能無法反映項目的風險及收益特徵。過程中亦無採用資產法，乃由於其無法反映Spotwin集團的未來盈利潛力。

輸入值之詳情

折現率為Spotwin集團市場價值計算之關鍵因素之一。

折現率乃使用反映貨幣時間價值及Spotwin集團特定風險的現行市場評估的稅前利率估計。

據此，折現率19.65%(二零一八年：20.40%)已於二零一九年十二月三十一日獲採納，而Spotwin集團之全額股權的市場價值(即土地開發服務現金產生單位之可收回金額)於二零一九年十二月三十一日經計算為人民幣201,000,000元，相當於約港幣225,000,000元(二零一八年：人民幣472,000,000元，相當於約港幣540,184,000元)。

基準及假設

估值師已考慮多重主要因素，包括(i)Spotwin集團之性質及前景；(ii)Spotwin集團之財務資料；(iii)投資建設合作主協議所載之條款及條件；(iv)Spotwin集團之業務計劃；(v)整體經濟展望及影響業務、行業及市場之具體經濟環境及市場因素；(vi)Spotwin集團之業務風險；(vii)從事同類業務的實體之投資回報及市場交易；及(viii)利潤率預期減少。

估值師亦已就上訴考慮樂觀及悲觀情況之主要假設。樂觀情況為本集團成功上訴並營運直至合約結束為止，而悲觀情況則為本集團上訴失敗，關停業務並收回已投放資金。

業務估值報告所採納之估值方法較過往年度所採納者概無重大變動。然而，輸入值及假設於計及上述詳列的情況後已發生變動。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 商譽減值測試

透過業務合併所收購的商譽分配至以下現金產生單位（「現金產生單位」）：(i)經營加氣站；(ii)提供融資租賃及貸款服務；及(iii)提供土地開發服務。

分配至該等單位的商譽賬面值如下：

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
經營加氣站	-	7,229
融資租賃及貸款服務	-	22,056
土地開發服務	-	-
	-	29,285

經營加氣站現金產生單位

於二零一八年十二月三十一日，經營加氣站現金產生單位的可收回金額以列為公允值等級第三級的市場法，採用公允值減出售成本釐定。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團管理層釐定經營加氣站並未產生任何減值。管理層認為任何該等假設的任何合理的可能變動將不會使經營加氣站現金產生單位的賬面總值超過經營加氣站現金產生單位的可收回金額總額。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，於出售附屬公司（附註46(a)）後，加氣站商譽港幣7,229,000元之賬面值已終止確認。

融資租賃及貸款服務現金產生單位

提供融資租賃及貸款服務現金產生單位的可收回金額以使用價值計算基準，採用高級管理層參考現有融資租賃安排之平均合約期所審批的5年期財政預算計算的現金流量預測釐定。現金流量預測所採用的折現率為16.80%（二零一八年：16.03%）。5年以上之現金流量乃使用3%（二零一八年：3%）的穩定增長率推斷。截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於本集團調整融資租賃及貸款服務現金產生單位的未來發展策略帶來挑戰及不確定因素，該現金產生單位的可收回金額評估低於賬面值。管理層於年內釐定減值虧損港幣22,056,000元（二零一八年：港幣零元）。由於該現金產生單位內並無其他重大資產須進行減值，故無需就該現金產生單位內的其他資產進行減值。

土地開發服務現金產生單位

提供土地開發服務現金產生單位的可收回金額乃基於標的土地開發合約應佔之五年期建設收入，按土地開發項目之折現率（即就本項目而言根據多期間超額盈利法所需資本之加權平均成本）計算之現值釐定。經高級管理層批准應用於現金流量預測之折現率為19.65%（二零一八年：20.40%）。於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認減值虧損港幣零元（二零一八年：港幣331,000元）。

管理層進行商譽減值測試時所採用的現金流量預測作出的關鍵假設如下：

預測收入及預算毛利率 — 用作釐定指定預測收入及預算毛利率價值的基準為單位的過往表現、相鄰土地的市場售價及管理層對市場發展的預期。

折現率 — 採用的折現率是反映相關單位特定風險的稅前折現率。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 於合營企業之投資

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於合營企業之投資成本	22,500	22,500
應佔收購後溢利及其他全面收益	37,118	42,749
	59,618	65,249

除港幣31,366,000元(二零一八年：港幣56,282,000元)為應收合營企業融資租賃款項外，分別計入流動資產及流動負債之應收合營企業款項餘額港幣97,028,000元(二零一八年：港幣102,358,000元)及來自合營企業之貸款港幣13,343,000元(二零一八年：港幣8,736,000元)為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期。應收合營企業款項(非貿易)的減值評估詳情載於附註48。

應收合營企業融資租賃款項詳情披露如下：

	最低租賃付款 二零一九年 港幣千元	最低租賃 付款現值 二零一九年 港幣千元
應收融資租賃款項包括：		
一年內	33,450	31,366
	33,450	31,366
減：未賺取的財務收入	(2,084)	
最低租賃付款現值	31,366	
就報告分析如下：		
流動資產	31,366	
非流動資產	-	
	31,366	

應收融資租賃款項乃以相關集團實體的功能貨幣人民幣(「人民幣」)計值。

應收融資租賃款項以租賃的廠房及機器作抵押。本集團不得在承租人並無違約的情況下出售或轉質抵押品。

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值合共港幣31,366,000元(二零一八年：港幣56,282,000元)的應收合營企業融資租賃款項乃抵押作本集團若干銀行貸款的擔保，詳見綜合財務報表附註38。

上述融資租賃於兩個年度的實際年利率介乎10%至12%。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 於合營企業之投資(續)

於報告期末，本公司透過其全資及非全資附屬公司間接持有的本集團合營企業詳情如下：

名稱	註冊成立／登記國家及 主要營業地點	本集團所持 擁有權權益比例		本集團所持 表決權比例		主要業務
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
嘉聯國際有限公司 (「嘉聯」)	英屬處女群島	45%	45%	45%	45%	投資控股
中油潔能(成都) 環保科技有限公司 (「中油潔能成都」)	中國／中國大陸	不適用 (附註)	不適用 (附註)	不適用 (附註)	不適用 (附註)	運營加油站

本集團持有嘉聯已發行股本的45%。然而，根據股東協議，本集團與另一名股東共同控制嘉聯的董事會組成。因此嘉聯分類為本集團之合營企業。

附註：於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已出售其於中油潔能成都之全部股權，從而導致出售合營企業之收益港幣8,537,000元。

下表列示已就會計政策之任何差異作出調整，並與財務報表內之賬面值對賬之嘉聯的財務資料概要：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行結餘及現金	51,205	51,550
其他流動資產	74,785	69,732
流動資產	125,990	121,282
物業、廠房及設備	12,432	1,254
金融租賃應收款項	365,043	498,492
非流動資產	377,475	499,746
金融負債，不包括應付賬款及其他應付款項	(121,116)	(123,446)
其他流動負債	(143,749)	(159,548)
流動負債	(264,865)	(282,994)
非流動負債	(124,943)	(210,898)
淨資產	113,657	127,136
與本集團於合營企業權益之對賬：		
本集團擁有權之比例	45%	45%
本集團擁有權淨資產比例	51,146	57,211
其他	8,472	8,038
於十二月三十一日之投資賬面值	59,618	65,249
收入	81,885	109,212
本年度(虧損)／溢利及全面(開支)／收益總額	(12,513)	31,490

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 於合營企業之投資(續)

下表列示已就會計政策之任何差異作出調整，並與財務報表內之賬面值對賬之中油潔能成都的財務資料概要：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收入	22,893
利息收入	5
折舊及攤銷	(5,304)
利息開支	(1,679)
稅項	(15)
期內虧損及全面開支總額	(11,323)

24. 按公允值計入其他全面收益的股本工具

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
上市投資：		
– 上市股本工具，按公允值	–	16,622

此投資指於天下圖控股有限公司(「天下圖」)(股份代號：402)之股本證券的投資，該公司之股份於聯交所上市。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於天下圖的股權維持於6.8%(二零一八年：6.8%)。於本年度，港幣16,622,000元(二零一八年：港幣42,111,000元)之公允值減少已於其他全面收益中確認。

該等投資並非為交易而持有，而是為長期策略目的而持有。由於本公司董事認為於損益確認該等投資的公允值的短期波動與本集團為長遠目的持有該等投資及實現其長遠潛在表現的策略不符，因此已選擇於採納香港財務報告準則第9號後將該等股本工具投資指定為按公允值計入其他全面收益。

25. 其他資產

其他資產指高爾夫球會籍。管理層經參考該會籍之市價，認為並無出現減值。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已出售高爾夫球會籍，並產生出售其他資產收益港幣3,195,000元。

26. 應收融資租賃款項

本集團於中國大陸就設備提供融資租賃服務。該等租賃已分類為融資租賃，且尚餘介乎一至五年之租期。

大多數租賃合約具擔保剩餘價值。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，融資租賃項下租賃資產無擔保剩餘價值微乎其微。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

26. 應收融資租賃款項(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於訂立新的融資租賃合約，故應收融資租賃款項有所增加。

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收融資租賃款項包括：				
一年內	100,716	12,412	93,674	8,807
第二年	27,726	12,412	25,791	9,786
第三年	22,804	9,493	21,544	7,773
第四年	2,541	6,192	1,918	4,781
	153,787	40,509	142,927	31,147
減：未賺取之財務收入	(10,860)	(9,362)		
最低租賃付款之現值	142,927	31,147		
減：減值虧損	(3,000)	–		
	139,927	31,147		
就報告分析如下：				
流動資產	90,674	8,807		
非流動資產	49,253	22,340		
	139,927	31,147		

本集團之應收融資租賃款項乃以相關集團實體之功能貨幣人民幣計值。

應收融資租賃款項以租賃的廠房及機器作抵押。本集團不得在承租人並無違約的情況下出售或轉質抵押品。

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值合共港幣139,927,000元(二零一八年：港幣31,147,000元)的應收融資租賃款項乃抵押作本集團若干銀行貸款的擔保，詳見綜合財務報表附註38。

上述融資租賃的實際年利率介乎6%至9.3%(二零一八年：8.4%至9.3%)。

27. 應收賬款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收賬款 – 客戶合約	56,134	65,090
減：信貸虧損撥備	(34,889)	(33,653)
	21,245	31,437

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27. 應收賬款(續)

就銷售CNG及汽油產品而言，本集團與其零售客戶之交易條款為現金，而本集團與其企業客戶之交易條款主要為賒銷，惟新客戶除外(新客戶一般需要提前付款)。信貸期一般為90至120日，對於主要客戶則延長至多達180日。每位企業客戶均設有最大信貸限額。

於二零一九年九月十三日，本集團完成出售晶亮投資，而晶亮投資從事本集團之全部銷售CNG及汽油產品業務。因此，於二零一九年十二月三十一日之應收賬款均與提供土地開發服務以及銷售建材有關。信貸期一般為90日。

本集團務求對未清償之應收賬款維持嚴格監管，把信貸風險降至最低。高級管理層定期檢討逾期結餘。鑑於以上所述及本集團之應收賬款乃來自大量分散之客戶，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用增級。應收賬款乃免息。

於二零一九年十二月三十一日，賬面總值港幣零元(二零一八年：港幣1,757,000元)之若干應收賬款乃抵押作為一名第三方授出之貸款之擔保，詳見財務報表附註38。

於報告期末，應收賬款總額按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至90日	-	3,714
91至120日	-	1
121日至一年	-	5
一年以上	56,134	61,370
	56,134	65,090

於二零一九年十二月三十一日，本集團的應收賬款結餘中總賬面值為約港幣21,245,000元(二零一八年：港幣27,722,000元)的債項於報告日期已逾期。在該等逾期結餘中，港幣21,245,000元(二零一八年：港幣27,722,000元)已逾期90天或以上，但由於管理層根據償還歷史認為該等逾期結餘可償還，該等結餘被視為未違約。

有關應收賬款的減值評估詳情載於附註48。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

28. 預付款項、訂金及其他應收款項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
預付款項	11,622	16,307
訂金及其他應收款項	5,983	69,656
	17,605	85,963
減值	-	(26,763)
	17,605	59,200
非即期部分	(229)	(5,285)
即期部分	17,376	53,915

已付租賃按金於首次應用香港財務報告準則第16號時作出調整。有關調整詳情載於附註2。

上述被視為並無減值之金融資產結餘乃關於最近並無拖欠記錄，且並無逾期或減值之應收款項。

有關其他應收款項的減值評估詳情載於附註48。

29. 應收承兌票據

承兌票據於截至二零一七年十二月三十一日止年度發行，原到期日為二零一八年六月十五日。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，「承兌票據4」的結算日已獲延期且到期日為二零一九年六月十五日。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團正與「承兌票據4」之承兌票據持有人磋商以延長到期日，並確認減值虧損港幣26,700,000元。

利率	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年利率2.15厘	62,300	89,000

應收承兌票據之減值評估詳情載於附註48。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30. 與關聯公司及非控股股東之結餘

與關聯公司之結餘明細如下：

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
來自關聯公司之貸款			
中航國際(香港)集團有限公司	(i)	148,013	148,773
China Joy Airlines (HK) Holdings Limited	(ii)	–	213,750
凱迪克國際財務有限公司	(iii)	293,808	126,079
北京凱財諮詢服務有限公司	(iv)	–	76,380
中航幸福航空(香港)集團有限公司	(v)	460,879	–
幸福航空控股有限公司	(vi)	119,905	–
		1,022,605	564,982
非即期部分		(815,626)	(564,982)
即期部分		206,979	–

上述關聯公司為最終控股公司為本公司主要股東之一中國航空工業集團有限公司之實體。

附註：

- (i) 該貸款為無抵押，按年利率5厘計息及須於二零二一年償還。
- (ii) 該貸款為無抵押，按5.6厘的利率計息，償還該等貸款的權利已轉讓予中航幸福航空(香港)集團有限公司。
- (iii) 該貸款為無抵押，按年利率5.6厘計息。港幣206,734,000元須於二零二一年償還，而剩餘結餘將於二零二零年償還(二零一八年：無抵押，按年利率5.6厘計息及須於二零二零年償還)。
- (iv) 該貸款為無抵押，按年利率5.8厘計息及分類為列作持作待售出售組別的負債(二零一八年：須於二零二零年償還)。
- (v) 該貸款為無抵押，按年利率5.6厘及5厘計息及須於二零二一年償還。
- (vi) 該貸款為無抵押，免息及須於二零二零年償還。

來自非控股股東之貸款為無抵押、免息及須於二零二零年償還(二零一八年：按年利率5厘計息及須於二零二零年償還)。

非控股股東的結餘明細如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
來自非控股股東之貸款		
Sanmax Investment Limited*	–	275,552
Kingfun Investment Limited	16,637	16,675
Yada Investment Limited	15,552	15,552
	32,189	307,779

* 附註：收取有關貸款還款的權利已轉讓至中航幸福航空(香港)集團有限公司。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

31. 存貨

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
CNG	-	11

32. 合約成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
至今為履約而產生之土地開發服務相關合約／建設前成本	285,352	289,918

資本化的合約成本與至今產生的土地開發服務的建設成本有關。

33. 銀行結餘及現金

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行結餘及現金	33,051	40,484

於報告期末，本集團以人民幣計值的銀行結餘及現金為港幣30,392,000元(二零一八年：港幣39,525,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國之外匯管制法規及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權可進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據銀行每日存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存放於信譽良好及並無近期拖欠記錄之銀行。

34. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
90日內	-	7,548
91至120日	-	1
120日以上	8,550	1,171
	8,550	8,720

應付賬款為免息，且通常於90日內清償。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

35. 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
其他應付款項及應計費用	30,664	61,318
應付關聯公司貸款利息	91,928	37,794
應付其他借貸貸款利息	4,895	742
	127,487	99,854

附註：其他應付款項及應計費用乃免息，還款期平均為三個月至一年。

36. 租賃負債

	二零一九年 港幣千元
租賃負債：	
一年內	1,492
超過一年但不超過兩年的期間	833
超過兩年但不超過五年的期間	71
	2,396
減：流動負債項下於12個月內到期結算的金額	(1,492)
	904

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

37. 可換股債券

已發行可換股債券分為負債及權益部份，可換股債券的變動分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
面值		
於一月一日	-	191,776
年內終止確認及轉撥	-	(191,776)
於十二月三十一日	-	-
負債部份		
於一月一日	-	182,011
於年內償還(附註a)	-	(38,728)
轉撥至其他借款(附註b及c)	-	(140,000)
利息開支	-	15,882
已付利息	-	(19,165)
於十二月三十一日	-	-
權益部份		
於一月一日	-	61,314
於可換股債券到期時轉撥至累計虧損	-	(61,314)
於十二月三十一日	-	-
可換股債券，負債部分	-	-
即期部份	-	-
非即期部份	-	-

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

37. 可換股債券(續)

於二零一二年三月六日(延至二零一五年三月六日)及二零一六年十一月十七日,本集團分別發行本金額港幣51,776,000元及港幣140,000,000元之可換股債券。債券持有人可於發行可換股債券後任何時間按初步轉換價分別每股港幣0.23元(經調整)及港幣0.14元轉換為普通股份。未獲轉換之可換股債券將分別於發行日期後三年、兩年、兩年及兩年按面值贖回或按債券持有人與本集團書面協定延期。該等可換股債券分別按年利率2厘及4厘計息,每半年、每年或於到期日或轉換日期支付(視情況而定)。

- (a) 於二零一五年一月二十日,本公司與一名債券持有人Billirich Investment Limited訂立修訂契約,據此,本金額約為港幣51,776,000元之可換股債券的到期日被順延三年,由二零一五年三月六日延至二零一八年三月六日。該可換股債券的其他條款及條件維持不變。詳情載於本公司日期為二零一五年二月九日之通函。於二零一八年三月六日,本公司贖回上述全部到期可換股債券。進一步詳情載於本公司日期為二零一八年三月六日之公告內。
- (b) 於二零一八年,兩名債券持有人所持本金額港幣56,000,000元於二零一八年十一月十七日屆滿之日尚未行使之可換股債券。兩名債券持有人已與本公司協定於二零一九年十一月十七日償還年息5.2厘之結餘,結餘港幣56,000,000元已相應轉撥至其他借貸。相應可換股債券之權益部分已轉撥至綜合權益變動表內之累計虧損。
- (c) 本金額為港幣84,000,000元之可換股債券於二零一八年十一月十七日屆滿之日尚未行使,以待作出進一步還款安排。餘額被視為已逾期及須按要求償還,於截至二零一八年十二月三十一日止年度已轉撥至其他借貸。於屆滿後,相應可換股債券之權益部分已轉撥至綜合權益變動表內之累計虧損。於本報告日期,本公司收到該等可換股債券持有人之法律顧問之催收函,要求本公司償還未償還款項。本公司現正竭力於該等債券持有人磋商還款計劃。

負債部份之公允值乃於發行日採用並無兌換權之類似債券之對等市場利率作出估計。剩餘款額列作權益部份,並計入股東權益內。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 計息銀行及其他借貸

	二零一九年				二零一八年			
	浮動利率 (%)	固定利率 (%)	到期日	港幣千元	浮動利率 (%)	固定利率 (%)	到期日	港幣千元
即期								
銀行借貸 - 無抵押	不適用	5.7至6.65	二零二零年	6,720	不適用	4.75至6.9	二零一九年	280,440
銀行借貸 - 有抵押(附註a)	4.41至5.94	不適用	二零二零年	111,914	4.41至5.94	不適用	二零一九年	66,213
其他借貸 - 無抵押(附註c)	不適用	5.2	應要求償還	84,000	不適用	5.2	二零一九年	48,000
其他借貸 - 無抵押(附註c)	不適用	不適用	不適用	-	不適用	4	應要求償還	84,000
其他借貸 - 有抵押(附註b)	不適用	不適用	不適用	-	不適用	36	應要求償還	8,920
				202,634				487,573
非即期								
銀行借貸 - 無抵押	不適用	5.7至6.65	二零二一年	155,680	-	-	-	-
銀行借貸 - 有抵押(附註a)	4.41至5.94	不適用	二零二一年至 二零三二年	40,181	4.41至5.94	不適用	二零二零年至 二零三二年	1,196,598
				195,861				1,196,598
				398,495				1,684,171

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分析為：		
應償還的銀行借貸：		
一年之內	118,634	346,653
第二年	176,889	62,936
第三年至第五年(包括首尾兩年)	18,972	260,992
五年以上	-	872,670
	314,495	1,543,251
應償還的其他借貸：		
一年之內	-	48,000
一年之內 - 附帶按要求償還條款	84,000	92,920
	84,000	140,920
	398,495	1,684,171
減：流動負債所示金額	(202,634)	(487,573)
非流動負債所示金額	195,861	1,196,598

附註：

- 若干銀行借貸乃以(i)本集團賬面值為港幣零元(二零一八年：港幣1,687,200,000元)的投資物業(附註19)；及(ii)本集團賬面總值為港幣171,293,000元(二零一八年：港幣87,429,000元)的應收融資租賃款項(附註26)作抵押。
- 於二零一九年十二月三十一日，並無由貿易應收賬款作抵押之其他借貸(二零一八年：港幣1,757,000元，按年利率36厘計息及須按要求償還)(附註27)。
- 詳情請參閱附註37(c)。
- 所有銀行借貸均以人民幣列值及其他借貸均以人民幣及港幣列值。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 遞延稅項負債

年內，遞延稅項負債及資產變動載列如下：

遞延稅項負債

	關於無形資產之 暫時性差異 港幣千元	預扣稅 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日的遞延稅項負債	241,000	733	241,733
年內計入損益的遞延稅項	(105,954)	(9)	(105,963)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日的遞延稅項負債	135,046	724	135,770
年內計入損益的遞延稅項	(78,796)	–	(78,796)
出售附屬公司(附註46)	–	(492)	(492)
於二零一九年十二月三十一日的遞延稅項負債	56,250	232	56,482

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸產生的估計稅務虧損分別約為港幣146,235,000元(二零一八年：港幣146,235,000元)及港幣562,020,000元(二零一八年：港幣432,476,000元)，各地方稅務機關尚未批准該等稅務虧損分別可無限期及於五年內於產生該稅務虧損的公司用作抵銷將來應課稅溢利。由於董事認為以上項目乃由虧損的附屬公司產生，故並未確認為遞延稅項資產。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的可扣稅暫時差額約為港幣79,248,000元(二零一八年：港幣41,684,000元)。由於不大可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣稅暫時差額，因此並無就該可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，就向外國投資者宣派來自於中國大陸成立之外資企業之股息徵收10%預扣稅，有關規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於在二零零七年十二月三十一日後產生的盈利。倘中國與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務協定則可按較低預扣稅率繳稅。本集團之適用稅率為5%或10%。

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，遞延稅項負債乃基於預測的股息派付計提撥備，原因是董事認為若干中國附屬公司不得將所有盈利用於派付股息。並無於綜合財務報表就歸屬於中國附屬公司累計溢利港幣18,877,000元(二零一八年：港幣27,070,000元)的暫時差額計提撥備，原因為本集團能夠控制撥回暫時差額的時間及暫時差額很可能在未來不會撥回。

本公司向其股東派付之股息對所得稅概無影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 股本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已發行及繳足：		
5,943,745,741股普通股	2,234,815	2,234,815

本年度所有已發行股份在各方面均與現有股份享有同等地位。

本公司股本變動概括如下：

	已發行股份數目	股本 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日 及二零一九年十二月三十一日	5,943,745,741	2,234,815	2,234,815

本公司購股權計劃及根據本公司已到期購股權計劃發行的購股權的詳情見財務報表附註41。

41. 購股權計劃

本公司實施了一項購股權計劃（「該計劃」），目的是激勵和獎勵為本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者。該計劃的合資格參與者包括本公司董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、本集團客戶、本公司股東及本公司附屬公司任何非控股股東。該計劃於二零零五年四月十五日起生效，並於十年年期屆滿後在二零一五年四月十四日到期。不會進一步授出購股權，惟在任何其他方面，就該計劃有效期內授出之購股權而言，該計劃條文將仍然具十足效力及效果，且會繼續按彼等各自之發行條款可予行使。

為延續本公司之購股權計劃，為合資格參與者（包括董事、業務或合資夥伴、承包商、代理人或代表、顧問、諮詢師、供應商、生產商或特許商、客戶、特許權持有者或分特許權持有者、分銷商、業主或本公司之租戶或分租戶，或董事會全權決定對本公司作出或可能作出貢獻之任何人士）提供激勵及／或獎勵。股東在本公司於二零一五年六月二十五日舉行之股東週年大會上通過一項普通決議案以批准採納新購股權計劃（「新購股權計劃」），於採納日期起計為期十年，條款大致上與該計劃相似。根據新購股權計劃，董事可酌情向任何合資格參與者授出購股權，以按新購股權計劃所訂明之條款及條件認購股份。

截至本年報日期，根據新購股權計劃可授出的未行使購股權的最高數目為593,624,574份購股權，於行使時相等於本公司於二零一五年六月二十五日舉行本公司股東週年大會當日已發行股份的10%。根據新購股權計劃，於任何12個月期間內授予各合資格參與者的購股權可予發行的股份數目最高以本公司不時已發行股份的1%為限。授出超過該限制的購股權需經股東於股東大會上批准。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 購股權計劃(續)

授予本公司一名董事、行政總裁或主要股東或彼等的聯繫人的購股權需預先經獨立非執行董事批准。此外，於任何12個月的期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等的聯繫人的購股權超過本公司不時已發行股份的0.1%或總計價值超過港幣5,000,000元(以授出日期的本公司股價為基礎計算)，則需經股東預先於股東大會上批准。

承授人支付名義代價合共港幣1元後，即可自提呈日期起計21日內接納所獲提呈的購股權。所授予的購股權的行使期由董事釐定，直至不遲於授出購股權日期起計十年內，惟受新購股權計劃的提早終止條文所限。

購股權的行使價由董事釐定，惟不得低於以下兩者中的較高者：(i)本公司股份於提呈該等購股權日期在聯交所的收市價；及(ii)本公司股份緊接提呈日期前五個交易日在聯交所的平均收市價。

購股權未賦予持有人取得股息或於股東大會投票的權利。

於本年度該計劃項下的購股權變動載列如下：

	二零一九年		二零一八年	
	加權平均行使價 每股港幣元	購股權數目 千份	加權平均行使價 每股港幣元	購股權數目 千份
於一月一日	0.23	206,250	0.23	215,230
年內失效	0.23	-	0.23	(8,980)
於十二月三十一日	0.23	206,250	0.23	206,250

尚未行使購股權於報告期末的行使價及行使期載列如下：

二零一九年

購股權數目 千份	承授人	行使價* 每股港幣元	行使期
206,250	僱員及顧問	0.227	二零一零年八月三十一日至 二零二零年八月三十日
206,250			

二零一八年

購股權數目 千份	承授人	行使價* 每股港幣元	行使期
206,250	僱員及顧問	0.227	二零一零年八月三十一日至 二零二零年八月三十日
206,250			

* 倘若進行供股或發行紅股，或本公司股本的其他類似變動，購股權的行使價須予調整。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 購股權計劃(續)

於二零一二年授出以權益結算的購股權的公允值經考慮授出購股權的條款及條件後，於授出日期採用二項式模式評估。下表呈列模式所用數據：

	二零一二年
歷史波動率(%)	50.33
無風險利率(%)	1.067
預期行使倍數	2
預期的購股權期限(年)	10
於授出日期的股價(每股港幣元)	0.236

購股權的預計年期乃根據過去三年的歷史數據為基礎釐定，並不一定顯示未來可能出現的行使模式。預計股價波動反映假設歷史波動為未來趨勢的指標，但該未來趨勢不一定為實際結果。

於報告期末，本公司於該計劃下尚有206,250,000份(二零一八年：206,250,000份)尚未行使的購股權。根據本公司現時的股本結構，全面行使尚未行使的購股權將導致發行206,250,000股(二零一八年：206,250,000股)本公司額外普通股及產生港幣46,819,000元(二零一八年：港幣46,819,000元)額外股本(於扣除發行開支前)。

計量公允值時，並無計及授出購股權的其他特徵。

於批准該等財務報表之日，本公司於該計劃下尚有206,250,000份(二零一八年：206,250,000份)尚未行使的購股權，約佔本公司於該日的已發行股份約3.5%(二零一八年：3.5%)。

42. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及儲備變動於綜合權益變動表呈示。

本集團的公積金指本集團應佔於中國大陸以合作合營企業／外資企業方式運營的若干附屬公司的法定公積金盈餘。根據該等附屬公司的組織章程細則及中國公司法，各附屬公司將除稅後溢利的10%撥入法定公積金盈餘，直至儲備達至其註冊資本的50%為止。部份法定公積金可資本化為附屬公司的註冊資本，惟資本化後的餘下結餘不得少於附屬公司註冊資本的25%。除非出現清盤，否則法定儲備不可分派。

特別資本儲備指本公司於截至二零零零年三月三十一日止年度就股本削減所作的承諾(「承諾」)。特別資本儲備不應視為已變現溢利，而倘於根據股本削減註銷本公司股份當日仍有任何尚未償還債項或索償，則應視為不可分派儲備，惟儲備金額可以將來的任何股本及股份溢價賬增加的數額扣除。儲備被扣除之任何部分將自承諾之條款內解除，而本公司可運用該等解除部分作為可供分派儲備。

資本儲備指過往年度部分出售Spotwin Investment Limited(為本公司間接非全資附屬公司)的代價超出非控股股東所持資產部分的金額。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

43. 經營租賃

本集團作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃安排出租若干樓宇及投資物業，租賃期為一年至五年不等。

租賃的應收最低租金款項如下：

	二零一九年 港幣千元
一年內	1,221

本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃於以下年期到期日的未來最低應收租賃款項總額如下：

	二零一八年 港幣千元
一年內	2,727
第二年至第五年，包括首尾兩年	1,452
	4,179

本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃安排租用若干辦公室物業、土地、樓宇及員工宿舍，物業的議定租賃期為一年至二十年不等。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據經營租賃所付的最低租金為港幣6,065,000元。

本集團根據不可撤銷經營租賃於以下年期到期日應付的未來最低租金總額如下：

	二零一八年 港幣千元
一年內	4,593
第二年至第五年，包括首尾兩年	2,453
	7,046

44. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已訂約但未撥備： 物業、廠房及設備	1,746	3,543

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

45. 關聯方交易

(a) 除本財務報表其他地方詳述的交易外，本集團於年內與關聯方進行以下重大交易：

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
向關聯公司支付利息開支	(i)	31,808	28,216
向非控股股東支付利息開支	(ii)	5,646	11,385
向合營企業收取利息收入		3,080	7,360

附註：

(i) 向其最終控股公司為本公司主要股東之一之關聯公司支付的利息開支乃按介乎5厘至5.8厘的年利率支付。

(ii) 向一名非控股股東支付的利息開支乃按5厘的年利率支付。

(b) 與關聯方的其他交易及未清償結餘：

本集團與合營企業、非控股股東及關聯公司的往來結餘載於財務報表的相關附註。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
短期僱員福利及支付予主要管理人員的薪酬總額	832	899

董事及行政總裁薪酬之進一步詳情見財務報表附註13。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

46. 出售附屬公司

- (a) 於二零一九年七月十二日，本公司就出售晶亮投資與成都潔能(本集團的間接非全資附屬公司)之一名主要股東訂立股份轉讓協議。所出售的資產淨值如下：

	附註	總計 港幣千元
出售的淨資產：		
物業、廠房及設備	16	12,391
無形資產	21	533
存貨		11
應收賬款		5,265
預付款項、按金及其他應收款項		4,165
同系附屬公司款項結餘，淨額		23,187
使用權資產		6,361
銀行結餘及現金		7,153
應付賬款		(2,965)
其他應付款項及應計費用		(11,019)
應付稅項		(837)
遞延稅項負債	39	(492)
		43,753
出售附屬公司之收益：		
已收代價		40,857
出售的淨資產		(43,753)
非控股權益		12,946
應佔商譽	20	(7,229)
因喪失對附屬公司的控制權而自股權重新分類累計匯兌差額至損益		(2,603)
		218
支付方式：		
現金		17,670
豁免集團內公司間債務		23,187
		40,857
出售晶亮投資之現金流分析如下：		
		港幣千元
現金代價		17,670
已出售之銀行結餘及現金		(7,153)
計入投資活動現金流之現金及現金等價物淨流入		10,517

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

46. 出售附屬公司(續)

- (b) 於二零一八年四月十一日及二零一八年十一月十五日，本集團就出售1)捷高創建有限公司、山東中油潔能天然氣有限公司及其附屬公司及聯營公司(統稱「山東」)及2)中油潔能集團香港有限公司、中油潔能(徐州)環保燃氣有限公司、徐州中油潔能巴士燃氣有限公司、許昌中油潔能有限責任公司、Lucky Success Group Limited、迪盈國際有限公司及徐州中油匯金燃氣有限公司(統稱「徐州」))與個人第三方訂立股份轉讓協議。所出售的淨(負債)資產如下：

	附註	山東 港幣千元	徐州 港幣千元	總計 港幣千元
出售的淨(負債)／資產：				
物業、廠房及設備	16	6,473	7,591	14,064
預付土地租賃款項		1,384	10,719	12,103
存貨		1,869	553	2,422
應收賬款		7,906	214	8,120
預付款項、按金及其他應收款項		955	13,127	14,082
非控股股東結餘		-	246	246
同系附屬公司款項結餘，淨額		11,460	1,517	12,977
銀行結餘及現金		2,635	1,379	4,014
應付賬款		(11,866)	(196)	(12,062)
其他應付款項及應計費用		(34,385)	(5,924)	(40,309)
銀行及其他借款		-	(7,910)	(7,910)
		(13,569)	21,316	7,747
出售附屬公司之收益：				
已收代價		29,325	17,337	46,662
出售的淨負債／(資產)		13,569	(21,316)	(7,747)
非控股權益		-	5,923	5,923
應佔商譽	20	-	(2,786)	(2,786)
因喪失對附屬公司的控制權而自股權重新分類 累計匯兌差額至損益		9,401	1,207	10,608
		52,295	365	52,660
支付方式：				
現金		29,325	15,820	45,145
豁免集團內公司間債務		-	1,517	1,517
		29,325	17,337	46,662
出售附屬公司之現金流分析如下：				
				二零一八年 港幣千元
現金代價				45,145
已出售之銀行結餘及現金				(4,014)
計入投資活動現金流之現金及現金等價物淨流入				41,131

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

47. 資本風險管理

本集團之主要資本管理目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持健康資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團考慮經濟狀況之變動及相關資產之風險特質管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項、向股東退回資本或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度內，並無對資本管理的目標、政策或程序作出變動。

48. 金融工具

(a) 金融工具分類

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
金融資產		
攤銷成本	219,601	361,713
以公允值計入其他全面收益之權益工具	-	16,622
金融負債		
攤銷成本	1,586,949	2,662,829

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括計息銀行及其他借貸、可換股債券、關聯公司貸款、非控股股東貸款以及現金及銀行結餘。該等金融工具的主要目的在於為本集團的業務提供融資。本集團具有多種直接來自經營業務所產生的其他金融資產和負債，如應收賬款、應付賬款及應收融資租賃款項。

本集團的金融工具所產生的主要風險是外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事會已審閱並同意管理該等風險的政策，政策概括如下。

市場風險

外幣風險

本集團的交易主要以各集團實體的功能貨幣進行。

於報告期末，本集團以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值的集團內公司間結餘及來自關聯公司之貸款的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
美元（「美元」）	1,198	43,200	148,013	147,253
人民幣	198,170	828,198	826,630	290,000

本集團現時並無採用外幣對沖政策。然而，管理層會監控所承擔的外匯風險，並將於有需要時考慮為重大的外幣風險進行對沖。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

敏感度分析

本集團主要面對相關外幣兌港幣波動之風險。

下表詳列本集團對相關外幣兌相關集團實體功能貨幣升值及貶值5%之敏感度。5%為主要管理人員對貨幣風險進行評估情況下的外幣匯率合理可能變動。本公司董事認為鑒於港幣與美元掛鈎，本集團對美元之外幣風險並不重大，故敏感度分析僅包括尚未償還之以美元以外相關外幣計值的貨幣項目。敏感度分析就5%之匯率變動調整年末兌換結果。下列正數／(負數)顯示相關外幣兌港幣貶值5%情況下除稅前虧損增加／(減少)。倘相關外幣兌港幣升值5%，將會對虧損造成金額相等而效果相反之影響。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
人民幣影響	(31,423)	26,910

信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團對手方違反其合約責任而導致本集團蒙受財務損失的風險。本集團的信貸風險主要源自應收賬款、其他應收款項、銀行結餘、應收合營企業款項、應收承兌票據及應收融資租賃款項。本集團並無持有任何抵押品或其他信用增級以覆蓋其金融資產相關的信貸風險，惟應收融資租賃款項以租賃廠房及設備作抵押，故其相關的信貸風險已降低。

客戶合約產生之應收賬款

為將信貸風險降至最低，本集團管理層一直監控程序，確保採取後續行動追討逾期債務。本集團於報告期末審閱各個別債務的可收回金額，確保為不可收回的金額作出充足的減值虧損。就此而言，本集團管理層認為本集團的信貸風險大幅降低。此外，本集團按個別貿易結餘根據預期信貸虧損模式或撥備矩陣進行減值評估。

本集團按地區劃分的集中信貸風險全部位於中國，該兩個年度佔應收賬款總額的100%。本集團於提供土地開發服務及銷售建材業務面臨有限的集中信貸風險。於報告期末，本集團的最大應收賬款及五大應收賬款分別佔應收賬款總額的85% (二零一八年：67%) 及100% (二零一八年：94%)。本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

銀行結餘

儘管銀行結餘集中於若干交易對手，惟由於交易對手為中國國有銀行或獲得高信貸評級且優質之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

除應收賬款及銀行結餘之集中信貸風險外，本集團並未產生任何其他重大集中信貸風險。

本集團之內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	應收賬款	其他金融資產／其他項目
低風險	交易對手的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損-未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常於到期日後還款但通常於到期後結清	全期預期信貸虧損-未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
存疑	信貸風險自初始確認以來顯著增加(透過內部或外部資源開發之信息)	全期預期信貸虧損-未發生信貸減值	全期預期信貸虧損-未發生信貸減值
虧損	有證據顯示有關資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損-已發生信貸減值	全期預期信貸虧損-已發生信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難且本集團不認為日後可收回有關款項	撤銷有關金額	撤銷有關金額

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

銀行結餘(續)

下表詳細列出本集團金融資產的信貸風險敞口，該等金融資產須進行預期信貸虧損評估：

	附註	外部信貸 評級	內部信貸 評級	12個月或全期預期 信貸虧損	二零一九年 賬面總值 港幣千元	二零一八年 賬面總值 港幣千元
按攤銷成本列賬之金融資產						
應收合營企業款項	23					
- 貿易		不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (個別評估)	31,366	56,282
- 非貿易		不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	101,208	102,358
銀行結餘	33	AA+至A	不適用	12個月預期信貸虧損	34,024	40,404
其他應收款項	28	不適用	低風險 虧損	12個月預期信貸虧損 信貸減值	8,279 -	42,152 26,763
應收承兌票據	29	不適用	存疑	12個月預期信貸虧損	89,000	89,000
應收賬款	27	不適用	(附註)	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	-	3,720
		不適用	存疑	全期預期信貸虧損 (個別評估)	56,134	59,421
		不適用	虧損	信貸減值	-	1,949
其他項目						
應收融資租賃款項	26	不適用	(附註)	全期預期信貸虧損 (個別評估)	142,927	31,147

附註：

就應收賬款及應收融資租賃款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除有大額未償還結餘或已發生信貸減值之應收賬款及所有應收融資租賃款項外，本集團使用撥備矩陣按應收賬款及應收融資租賃款項各自的逾期狀況及內部信貸評級分組確定該等項目的預期信貸虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

撥備矩陣 – 應收賬款之賬齡

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團運用應收賬款賬齡對其出售CNG及汽油產品業務的客戶進行減值評估。由於該等客戶包括大量具有共同風險特徵之小客戶，該等特徵代表了客戶根據合約條款支付所有到期款項之能力。下表提供有關按全期預期信貸虧損(未發生信貸減值)使用撥備矩陣評估的應收賬款的信貸風險資料。於二零一九年十二月三十一日賬面總額為港幣56,134,000元的大額未償還結餘之應收賬款(二零一八年：賬面總額分別為港幣59,421,000元及港幣1,949,000元的大額未償還結餘或信貸減值之應收賬款)乃個別進行評估。

應收賬款

	二零一八年	
	平均虧損率	應收賬款 港幣千元
流動(未逾期)	0.10%	3,715
逾期1至30日	2.15%	5
於十二月三十一日		3,720

總賬面金額

估計虧損率乃基於應收賬款於預期年期的過往觀察所得的違約率估計，並按毋需花費過多成本或精力即可取得的前瞻性資料調整。管理層會定期審閱有關分組，以確保有關特定應收賬款之資料已予更新。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，對個別進行評估的重大結餘應收賬款總額港幣56,134,000元(二零一八年：港幣59,421,000元)計提減值撥備港幣34,889,000元(二零一八年：港幣31,704,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

總賬面金額(續)

下表列示根據簡化方法就應收賬款確認之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期信貸 虧損(未發生 信貸減值) 港幣千元	全期預期信貸 虧損(已發生 信貸減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日	-	2,112	2,112
於一月一日確認之財務工具產生的變動：			
- 已確認減值虧損(附註)	31,704	-	31,704
- 出售附屬公司	-	(291)	(291)
匯兌調整	-	128	128
於二零一八年十二月三十一日	31,704	1,949	33,653
於一月一日確認之財務工具產生的變動：			
- 已確認減值虧損(附註)	3,809	-	3,809
- 出售附屬公司	-	(1,898)	(1,898)
匯兌調整	(624)	(51)	(675)
於二零一九年十二月三十一日	34,889	-	34,889

附註：

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，全期預期信貸虧損(未發生信貸減值)增加乃由於兩筆具有重大結餘的應收賬款(總賬面金額合共為港幣56,134,000元(二零一八年：港幣59,421,000元))的還款出現重大延遲。管理層根據過往還款模式以及前瞻性資料釐定該兩筆應收賬款的預期信貸虧損撥備率。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

總賬面金額(續)

下表列示就應收融資租賃款項確認之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期信貸 虧損(未發生 信貸減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日 產生的新金融資產(附註)	- 3,000	- 3,000
於二零一九年十二月三十一日	3,000	3,000

附註：

年內應收融資租賃款項虧損撥備之變動乃主要由於按具有低風險的內部信貸評級之賬面總值港幣120,587,000元的應收融資租賃款項產生之預期信貸虧損增加，平均虧損率為2%。

下表列示就其他應收款項確認之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期信貸 虧損(已發生 信貸減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日	46,752	46,752
於一月一日確認之財務工具產生的變動：		
– 已確認減值虧損	5,390	5,390
– 出售附屬公司	(23,661)	(23,661)
匯兌調整	(1,718)	(1,718)
於二零一八年十二月三十一日	26,763	26,763
於一月一日確認之財務工具產生的變動：		
– 已撥回減值虧損	(4,262)	(4,262)
– 出售附屬公司	(13,940)	(13,940)
– 撤銷(附註)	(6,777)	(6,777)
匯兌調整	(1,784)	(1,784)
於二零一九年十二月三十一日	-	-

附註：

本年度撤銷乃由於交易對方清盤。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表列示就應收合營企業款項(非貿易)確認之12個月預期信貸虧損變動。

	12個月 預期信貸虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	-	-
於一月一日確認之財務工具產生的變動：		
- 已確認減值虧損(附註)	4,000	4,000
於二零一九年十二月三十一日	4,000	4,000

附註：

年內應收合營企業款項虧損撥備之變動乃主要由於按具有較低水平的內部信貸評級列入觀察清單之賬面總值港幣101,028,000元的應收合營企業款項(非貿易)產生之預期信貸虧損增加，平均虧損率為3%。

下表列示就應收承兌票據確認之12個月預期信貸虧損變動。

	12個月 預期信貸虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	-	-
於一月一日確認之財務工具產生的變動：		
- 已確認減值虧損(附註)	26,700	26,700
於二零一九年十二月三十一日	26,700	26,700

附註：

年內應收承兌票據虧損撥備之變動乃主要由於按具有低風險的內部信貸評級之賬面總值港幣89,000,000元的應收承兌票據產生之預期信貸虧損增加，平均虧損率為30%。

流動資金風險

本集團於二零一九年十二月三十一日之負債總額超出其資產總值約港幣347,000,000元。

本集團採用週期性流動資金計劃工具監控資金短缺風險。此工具考慮其金融工具(如應收賬款)的到期情況以及來自業務的預測現金流量。

本集團的目標是透過利用計息銀行及其他借貸、可換股債券、融資租賃以及於資本市場上進行其他集資活動而保持資金的持續性與靈活性的平衡。本集團已為未來發展制定詳細經營計劃，亦將考慮透過資本市場集資的方法安排所需融資。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

於報告期末，按已訂約但未貼現款項呈列本集團金融負債的到期資料如下：

	加權 平均利率 %	應要求 港幣千元	少於三個月 港幣千元	三個月至 少於十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未貼現 現金流量總額 港幣千元	總計 港幣千元
二零一九年								
應付賬款	不適用	-	8,550	-	-	-	8,550	8,550
其他應付款項	不適用	96,823	14,944	-	-	-	111,767	111,767
來自合營企業之貸款	不適用	13,343	-	-	-	-	13,343	13,343
來自非控股股東之貸款	5	-	32,323	-	-	-	32,323	32,189
來自關聯公司之貸款	5.67	-	-	209,472	864,957	-	1,074,429	1,022,605
計息銀行及其他借貸	5.36	84,000	21,489	119,965	201,281	-	426,735	398,495
		194,166	77,306	329,437	1,066,238	-	1,667,147	1,586,949
租賃負債	4.75	-	619	941	929	-	2,489	2,396
二零一八年								
應付賬款	不適用	-	7,548	1,172	-	-	8,720	8,720
其他應付款項	不適用	-	88,441	-	-	-	88,441	88,441
來自合營企業之貸款	不適用	8,736	-	-	-	-	8,736	8,736
來自非控股股東之貸款	5.00	-	-	-	353,946	-	353,946	307,779
來自關聯公司之貸款	5.67	-	-	-	645,168	-	645,168	564,982
計息銀行及其他借貸	5.36	93,920	25,273	468,442	381,362	1,060,596	2,029,593	1,684,171
		102,656	121,262	469,614	1,380,476	1,060,596	3,134,604	2,662,829

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

帶有須按要求償還條款的其他借貸計入上述到期日分析的「應要求」時間範圍。於二零一九年十二月三十一日，該等其他貸款的賬面總值為港幣84,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣92,920,000元)。該等貸款立即到期及董事認為該等其他貸款將在報告期結束後一年內償還。

本集團因定息銀行借款、租賃負債、來自關聯公司之貸款及來自非控股股東之貸款承受公允值利率風險。本集團亦就浮息銀行結餘及借款承受現金流量利率風險。本集團現金流量利率風險主要集中於銀行結餘利率及本集團以人民幣計值借款所產生的中國人民銀行發佈的人民幣貸款利率波動。本集團旨在保持按浮息借款。本集團基於利率水平及前景評估任何利率變動所產生的潛在影響，管理其利率風險。管理層將檢討固定及浮動利率借貸比例，並確保它們處於合理範圍內。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據報告期末面臨的利率風險釐定。編製分析時乃假設於各報告期末未償還的金融工具於整個年度未償還。浮息銀行借款50基點(二零一八年：50基點)的增減為向主要管理人員內部匯報利率風險時採用的幅度，並代表管理層對利率的合理潛在變動的評估。由於本公司董事認為由浮息銀行結餘所產生之現金流量利率風險並不重大，故敏感度分析不包括銀行結餘在內。

50基點的增減為向主要管理人員內部匯報利率風險時採用的幅度，並代表管理層對利率的合理潛在變動的評估。倘浮息銀行借款利率(包括分類為持作出售組別者)上升／下降50基點，而所有其他變數維持不變，則截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團除稅後溢利將減少／增加約港幣6,419,000元(二零一八年：港幣6,314,000元)。

(c) 金融工具之公允值及公允值等級

管理層評估認為按攤銷成本計量之金融資產及負債之公允值與其賬面值大致相若，原因為該等工具於短期內到期。

金融資產及負債的公允值按該金融工具在自願雙方之間的當前交易(非被迫或清算性出售)中可交換的金額列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 金融工具(續)

(c) 公允值及金融工具之公允值等級(續)

公允值等級

下表列明本集團金融工具之公允值計量等級：

按公允值計量之資產：

於二零一九年十二月三十一日

	附註	按以下方式計量之公允值		
		活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	主要 不可觀察參數 (第三級) 港幣千元	總計 港幣千元
按公允值計入其他全面收益 之股權工具	24	-	-	-

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於失去活躍市場，按公允值計入其他全面收益之股權工具的公允值計量由第一級轉入第三級。公允值被視為可忽略不計，乃由於實體正進行清盤及工具預期可收回估計甚微。

第三級公允值計量之對賬

	按公允值計入 其他全面收益 之金融資產 港幣千元
於二零一九年一月一日	-
轉入第三級(失去活躍市場)	16,622
其他全面收益之虧損	(16,622)
於二零一九年十二月三十一日	-

其他全面收益包括於本報告期末持有的按公允值計入其他全面收益之金融資產相關虧損港幣16,622,000元，並呈報為「投資重估儲備」變動。

於二零一八年十二月三十一日

	附註	按以下方式計量之公允值		
		活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	主要 可觀察參數 (第二級) 港幣千元	總計 港幣千元
按公允值計入其他全面收益 之股權工具	24	16,622	-	16,622

於年內，金融資產的公允值計量在第一級與第二級之間並無進行結轉。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 對賬來自融資活動產生的負債

下表詳述本集團融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量已經或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動現金流量的負債。

	可換 股債券 港幣千元	租賃負債/ 融資租賃 應付款項 港幣千元	計息銀行 及其他借貸 港幣千元	來自非控股 股東之貸款 港幣千元	來自合營企業/ 關聯公司 之貸款 港幣千元	應付關聯公司 之貸款利息 及其他借貸 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日	182,011	1,128	1,793,771	296,509	380,989	18,137	2,672,545
融資現金流量	(57,893)	(1,155)	(242,316)	-	202,459	(8,807)	(107,712)
轉入其他借貸	(140,000)	-	140,000	-	-	-	-
匯兌變動	-	-	(78,724)	(115)	(9,730)	(601)	(89,170)
利息開支	15,882	27	69,965	11,385	-	29,065	126,324
財務費用攤銷	-	-	1,475	-	-	-	1,475
於二零一八年十二月三十一日	-	-	1,684,171	307,779	573,718	37,794	2,603,462
應用香港財務報告準則第16號後 之調整	-	6,088	-	-	-	-	6,088
於二零一九年一月一日(經重列)	-	6,088	1,684,171	307,779	573,718	37,794	2,609,550
融資現金流量	-	(3,853)	(214,324)	-	293,367	(7,995)	67,195
轉撥	-	-	-	(275,552)	250,880	24,672	-
重新分類至已分類為持作 出售組別之負債	-	-	(1,131,704)	-	(75,040)	-	(1,206,744)
匯兌變動	-	(48)	(29,221)	(38)	(6,977)	(887)	(37,171)
利息開支	-	209	85,082	-	-	43,239	128,530
財務費用攤銷	-	-	4,491	-	-	-	4,491
於二零一九年十二月三十一日	-	2,396	398,495	32,189	1,035,948	96,823	1,565,851

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司

名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司應佔所有者權益百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
Excellent Top Group Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	投資控股
成都盛源天然氣有限公司*^+	中國/ 中國大陸	人民幣 5,000,000元	-	-	-	不適用	38.5 經營加氣站 (附註a)
成都潔能^+	中國/ 中國大陸	港幣 20,000,000元	-	-	-	不適用	70 經營加氣站 (附註a)
創潔燃氣(成都)有限公司^+	中國/ 中國大陸	港幣 30,000,000元	-	-	-	不適用	91 經營加氣站
廣東資雨泰融資租賃有限公司#+	中國/ 中國大陸	100,000,000 美元	-	-	100	-	100 提供融資租賃 及貸款服務
Ontex Enterprises Limited*+	英屬處女群島/ 香港	100美元	-	-	60	-	60 提供土地開發 及銷售建材
深圳中油潔能環保科技有限公司#+	中國/ 中國大陸	人民幣 20,000,000元	-	-	100	-	100 投資控股
Spotwin Investment Limited*+	英屬處女群島/ 香港	100美元	-	-	49.5 (附註b)	-	49.5 提供土地開發 (附註b) 及銷售建材
上海商聚	中國/中國大陸	1美元	-	-	100	-	100 提供融資租賃及貸款 服務

* 該等公司為本公司旗下非全資附屬公司的附屬公司，因本公司對該等公司的董事會擁有控制權，故列為附屬公司。

^ 該等附屬公司根據中國法律註冊為合作經營公司。

該等附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

+ 附屬公司之法定財務報表並未經德勤•關黃陳方會計師行或其他德勤•關黃陳方會計師行國際成員所審核。

附註：

(a) 由於本集團透過其全資附屬公司晶亮投資持有成都潔能已發行股本的70%，而成都潔能持有成都盛源天然氣有限公司已發行股本的55%，故本集團控制成都盛源天然氣有限公司的董事會組成。因此，其獲分類為本集團一間附屬公司。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已出售其於晶亮投資的全部股權，因此，本集團於成都盛源天然氣有限公司及成都潔能持有的所有權益均於出售晶亮投資時出售。

(b) 由於本集團持有Ontex Enterprises Limited已發行股本的60%，而Ontex Enterprises Limited分別直接及間接持有Spotwin Investment Limited已發行股本的32.5%及50%，故本集團控制Ontex Enterprises Limited的董事會組成。因此，其獲分類為本集團一間附屬公司。

上表呈列董事認為對本集團的本年度業績產生主要影響或構成本集團淨資產主要部分的本公司附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司將導致篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司(續)

截至本年度末，概無附屬公司發行任何債務證券。

於年內，本集團與第三方買方訂立多份股份轉讓協議，出售本集團於數家全資附屬公司已發行股本的全部股權。出售詳情載於財務報表附註46(a)。

下表詳列擁有重大非控股權益的本集團非全資擁有附屬公司。

附屬公司名稱	註冊成立及 主要業務地點	非控股權益所持擁有權 權益及投票權比例		分配至非控股權益 之溢利(虧損)		累計非控股權益	
		二零一九年	二零一八年	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
Ontex Enterprises Limited	英屬處女群島	50.5%	50.5%	(144,487)	(181,075)	35,358	179,844
擁有非控股權益且 個別不屬重大的附屬公司	中國/ 中國大陸			282	1,663	-	12,941
				(144,205)	179,412	35,358	192,785

有關本集團之具有重大非控股權益之附屬公司之財務資料概要載列如下。

該財務資料概要為集團內部抵銷前金額。

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
Ontex Enterprises Limited及其附屬公司		
流動資產	427,407	400,012
非流動資產	265,206	580,633
流動負債	(642,016)	(760,486)
非流動負債	(267,303)	(190,457)
本公司擁有人應佔權益	(252,064)	(150,142)
非控股權益	35,358	179,844
收益	-	-
開支	(285,721)	(359,130)
本年度虧損及全面開支總額	(285,721)	(359,130)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(144,487)	(181,075)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

51. 本公司之財務狀況表

本公司財務狀況表於報告期末之資料如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	52	141
使用權資產	714	-
於附屬公司之投資	11,556	76,599
應收附屬公司款項	482,452	794,659
其他資產	-	2,680
	494,774	874,079
流動資產		
預付款項、訂金及其他應收款項	2,420	1,349
應收附屬公司款項	382,088	627,465
應收合營企業款項	130	130
銀行結餘及現金	1,230	707
	385,868	629,651
總資產	880,642	1,503,730
流動負債		
其他應付款項及應計費用	2,502	2,304
其他應付款項 - 應付利息	96,823	37,671
租賃負債	674	-
其他借貸	84,000	132,000
來自關連公司之貸款	87,074	-
應付附屬公司款項	50,055	94,510
	321,128	266,485
流動資產淨值	64,740	363,166
總資產減流動負債	559,514	1,237,245

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

51. 本公司之財務狀況表(續)

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動負債		
來自關聯公司之貸款	792,442	509,943
來自一名非控股股東之貸款	-	252,367
	792,442	762,310
淨(負債)/資產	(232,928)	474,935
資本及儲備		
股本	2,234,815	2,234,815
其他儲備	837,471	837,471
累計虧損	(3,305,214)	(2,597,351)
	(232,928)	474,935

王瑩
董事

穆焱
董事

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

51. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概述如下：

	購股權儲備 港幣千元	可換股債券之 權益部分 港幣千元	特別資本儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一八年一月一日	15,098	61,314	823,357	(2,551,122)	(1,651,353)
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(108,527)	(108,527)
可換股債券到期後轉換至累計虧損	-	(61,314)	-	61,314	-
於沒收購股權時轉撥儲備	(984)	-	-	984	-
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年 一月一日	14,114	-	823,357	(2,597,351)	(1,759,880)
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(707,863)	(707,863)
於二零一九年十二月三十一日	14,114	-	823,357	(3,305,214)	(2,467,743)

購股權儲備包括已授出但尚未行使之購股權的公允值，詳見綜合財務報表附註4關於以股份為基礎付款的會計政策。該等金額將於相關購股權獲行使或被沒收或屆滿時轉撥至累計虧損。

52. 主要非現金交易

於年內，來自一間關聯公司China Joy Airlines (HK) Holdings Limited之貸款港幣213,750,000元及來自一名非控股股東Sanmax Investment Limited之貸款港幣275,552,000元已轉讓予中航幸福航空(香港)集團有限公司及應付中航幸福航空(香港)集團有限公司利息分別為港幣464,630,000元及港幣24,672,000元，原因為收取該等貸款還款的權利已轉讓予中航幸福航空(香港)集團有限公司。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

53. 報告期後事項

- (a) 於報告期末後，於二零二零年二月四日，本集團已就出售其於上海商聚之全部股權與一名獨立第三方訂立股權交易協議，代價為人民幣337,000,000元（相當於約港幣374,081,000元）。該出售事項已於綜合財務報表獲授權刊發之日完成。出售事項完成後，上海商聚不再為本集團的附屬公司。
- (b) 新型冠狀病毒疾病（「COVID-19」）爆發及許多國家隨後實施檢疫措施以及旅行限制已對本集團的經營造成嚴重負面影響，原因為本集團的大部分經營位於中國大陸。

此外，本集團若干客戶及合營企業的經營亦位於中國大陸，COVID-19爆發預計將在不同方面對該等對手方及合營企業產生負面影響，從而可能對本集團應收賬款的可收回性及須進行預期信貸虧損評估的其他項目以及本集團合營企業的賬面值造成負面影響。

鑒於上述情況不斷變化的性質及未來發展的不可預測性，本公司董事認為，於本集團綜合財務報表獲授權刊發之日對該等財務報表的財務影響無法合理估計，但將於本集團未來財務報表反映。

54. 財務報表的批准

財務報表已於二零二零年三月三十日由董事會批准及授權刊發。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債和非控股權益概述如下，乃摘錄自己刊發經審核財務報表。此等概要並非經審核財務報表的部份。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	62,419	139,822	252,606	357,628	1,236,123
除稅前虧損	(663,395)	(801,112)	(310,186)	(264,316)	(266,930)
所得稅抵免／(開支)	78,430	104,629	(8,249)	(1,030)	(11,161)
本年度虧損	(584,965)	(696,483)	(318,435)	(265,346)	(278,091)
歸屬於：					
本公司擁有人	(440,760)	(517,071)	(302,643)	(259,711)	(294,968)
非控股權益	(144,205)	(179,412)	(15,792)	(5,635)	16,877
	(584,965)	(696,483)	(318,435)	(265,346)	(278,091)

資產、負債和非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
總資產	2,526,115	3,088,674	4,058,098	4,292,751	4,979,131
總負債	(2,872,636)	(2,813,238)	(2,993,002)	(2,960,235)	(3,304,122)
非控股權益	(35,358)	(192,785)	(380,259)	(394,577)	(387,443)
	(381,879)	82,651	684,837	937,939	1,287,566

投資物業詳情

於報告期末，投資物業的詳情如下：

地點	用途	年期	本集團應佔權益
北京海淀區學清路金碼大廈808-809室	辦公室	中期租約	100%
上海新華路699號新華嘉利公寓101-102室	辦公室	中期租約	100%
上海新華路699號新華嘉利公寓103-106室	辦公室	中期租約	100%
上海新華路699號新華嘉利公寓201-208室	辦公室	中期租約	100%
上海公平路18號國際航運服務中心17號樓B座	辦公室及停車位	中期租約	100%