



Multifield

萬事昌國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0898)

2019
年報

目錄

頁次

公司資料	2
主席報告及管理層之討論及分析	3
董事及高級管理人員簡介	11
董事會報告	13
企業管治報告	19
獨立核數師報告	27
經審核財務報表	
綜合：	
損益表	32
全面收益表	33
財務狀況報表	34
權益變動表	36
現金流量表	37
財務報表附註	38
環境、社會及管治報告	110
本集團之物業組合	125

董事會

執行董事

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

(副主席兼董事總經理)

獨立非執行董事

李兆民先生

黃艷森先生

徐家華先生

審核委員會

黃艷森先生 (主席)

李兆民先生

徐家華先生

薪酬委員會

徐家華先生 (主席)

劉志勇先生

劉志奇先生

李兆民先生

黃艷森先生

提名委員會

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

李兆民先生

黃艷森先生

徐家華先生

公司秘書

李應樑先生

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

瑞士嘉盛銀行(香港分行)

中國銀行

華美銀行, 香港分行

律師

吳漢英·方成生律師樓

王、鄧律師事務所

北京大成(珠海)律師事務所

廣東朗乾律師事務所

核數師

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

香港

中環

畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈31樓

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM10

Bermuda

主要營業地點

香港

黃竹坑

業興街11號

南匯廣場A座

25樓22-28室

主要股份過戶登記處

4th Floor North

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM12

Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

主席報告及管理層之討論及分析

本人謹代表萬事昌國際控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然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之全年業績。

業務回顧

於回顧年內，本集團錄得淨溢利約609,000,000港元（二零一八年：864,000,000港元）。

本集團在香港的租金收入錄得上升約4%（二零一八年：上升5%）。

本集團在上海的酒店式服務公寓單位及別墅的租金收入錄得下降約4%（二零一八年：維持平穩）。

本集團之股權投資錄得公平值溢利約39,000,000港元（二零一八年：虧損223,000,000港元）。股權投資錄得股息收入約55,000,000港元（二零一八年：56,000,000港元）。

由於本集團所持有的投資物業公平值收益較二零一八年顯著減少（約63%），本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之除稅後綜合溢利較二零一八年同期減少（約30%）。

投資物業

香港

本集團在香港的投資物業主要包括寫字樓大廈、工業大廈、零售商舖及停車場。受惠於二零一九年香港物業市場價格的上升，投資物業組合於二零一九年為本集團帶來穩定的租金收入約72,000,000港元（二零一八年：69,000,000港元）。

本集團位於黃竹坑道54號之新大樓現已為本集團提供一個穩定的收入來源。

中國上海

本集團於中國上海擁有以「溫莎國際」之名經營三大項目之物業，分別包括約182幢酒店式服務別墅及132個酒店式服務公寓單位。其為上海優質別墅及酒店式服務公寓之標誌，廣為外國領事及外國商社駐上海人員所認可，且平均出租率經常達約88%。該物業於二零一九年為本集團帶來租金及管理費收入約146,000,000港元（二零一八年：152,000,000港元）。

主席報告及管理層之討論及分析

中國珠海

中國珠海前山項目

本集團持有一塊共36,808平方米位於中國珠海前山的商業用途土地，現正進行拆遷工作。在二零一五年七月的拆遷政策中確定了拆遷責任由國土局變為當地的香洲區政府。本集團為支持香洲區政府的拆遷工作，於二零一八年七月向香洲區政府、國土局及規劃局提交了在該土地上撥出一塊地用於原地安置拆遷戶的書面建議，規劃局原則支持該建議。二零一九年十月十一日，香洲區政府召集本集團及包括國土局和規劃局在內的多個部門進行了一次專題會議，會議各方詳細討論本集團早前上報、有關該土地的控規修改建設具體方案。目前本集團正在等待有關政府部門對該建設方案作出回應。

中國珠海斗門項目

本集團持有一塊位於中國珠海斗門區的酒店及商業會展用途土地（「斗門土地」）。當地的斗門區政府以城市規劃有所改變為由向本集團購回斗門土地並提出了補償方案。然而斗門土地的房地產權證在還沒達成賠償共識之前已被斗門區政府註銷。

本集團管理層質疑斗門區政府更改斗門土地城市規劃的合法性，亦不同意其註銷斗門土地房地產權證的不公平程序，於二零一八年三月向最高人民法院申請了再審。雖然最高人民法院經審理後於二零一九年五月七日簽發判決書駁回本集團的再審申請，但在案件審理期間，該法院指出國土局原先採用的收地補償計算方式並不合理，因此本集團有權就該計算方式對國土局另外提起訴訟。而珠海市自然資源局（即原國土局）於二零一九年三月十九日決定撤銷該被最高人民法院指為不合理的原收地補償決定書。

鑒於相關當地政府部門一直沒有就收回斗門土地對本集團作出合理補償，本集團於二零一九年十月十六日入稟當地的珠海市金灣區人民法院（「金灣人民法院」），就有關當局的該等違法行為向提起了行政訴訟。金灣人民法院於二零一九年十二月二十七日頒布書面判決，裁定珠海市自然資源局收地至今不補償本集團的行為違法，責令該局於判決生效日期（二零二零年一月二十二日）起計六十日內向本集團給予收地補償。

截止批准該等綜合財務報表日期為止，本集團尚未就收地補償金額與當地政府達成共識，但預期不會對本集團的日常運營及經營狀況造成重大負面影響。

主席報告及管理層之討論及分析

金融投資

環球經濟及股票市場在二零一九年十分波動。

本集團於二零一九年十二月三十一日持有高流動性股權投資約1,044,000,000港元(二零一八年：1,240,000,000港元)，主要為在香港上市之藍籌股票及交易所買賣基金。本集團長期持有股權用作投資及收取股息收入。

於二零一九年十二月三十一日將投資組合按市值計算時，本集團之股權投資錄得公平值淨溢利約39,000,000港元(二零一八年：虧損223,000,000港元)，及股息收入約55,000,000港元(二零一八年：56,000,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團所持有之股權投資如下：

股份代號	公司名稱	主要業務	於		投資成本	公平值	公平值	股息收入	公平值/	於
			所持股份	二零一九年		已變現收益	變動之	截至	賬面值	二零一九年
			數目於	十二月	十二月	截至	截至	截至	於	十二月
			二零一九年	三十一日	三十一日	二零一九年	二零一九年	二零一九年	二零一九年	三十一日
			十二月	所持有	止年度	十二月	十二月	十二月	十二月	本公司
			三十一日	股權百分比	千港元	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	資產總值
			千股	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	百分比
2800	盈富基金	根據香港法例以單位信託形式設立的集體投資基金，提供緊貼恒生指數表現之投資回報。	7,850	0.25	196,381	16,097	18,840	15,113	223,333	1.79
5	匯豐控股有限公司	銀行和金融服務，通過零售銀行與財富管理(RBWM)、商業銀行(CMB)、環球銀行與市場(GB&M)以及全球私人銀行(GPB)四個業務部門管理其產品與服務。	5,743	0.03	385,760	-	(22,683)	22,938	349,441	2.79

主席報告及管理層之討論及分析

股份代號	公司名稱	主要業務	所持股份數目於二零一九年十二月三十一日 千股	於二零一九年十二月三十一日 所持有 股權百分比 %	投資成本 千港元	公平值	公平值	公平值	公平值/ 賬面值 於二零一九年十二月三十一日 千港元	於二零一九年十二月三十一日 估本公司 資產總值 百分比 %
						變動之 已變現收益 截至二零一九年十二月三十一日 千港元	變動之 未變現 收益/ (虧損) 截至二零一九年十二月三十一日 千港元	股息收入 截至二零一九年十二月三十一日 千港元		
2828	恒生中國企業指數上市基金	恒生投資指數基金系列之附屬基金，為根據香港法律以傘子基金形式成立的單位信託基金，其旨在於扣除費用前盡實際可能緊貼恒生中國企業指數之表現。	2,664	1.00	337,354	-	29,304	7,726	302,098	2.42
3988	中國銀行股份有限公司	銀行和金融服務，從事銀行業及有關的金融服務的中國公司。	29,300	0.04	101,558	-	(1,465)	6,177	97,569	0.78
941	中國移動有限公司	電信及相關業務，從事移動業務、有線寬帶業務及物聯網(IoT)業務的中國公司。	340	0.00	31,219	-	(3,349)	992	22,270	0.18

主席報告及管理層之討論及分析

股份代號	公司名稱	主要業務	於二零一九年十二月三十一日 所持股份數目 千股	於二零一九年十二月三十一日 所持有 股權百分比 %	投資成本 千港元	公平值	公平值	股息收入	公平值/	於
						變動之 已變現收益 截至 二零一九年 十二月 三十一日 千港元	變動之 未變現 收益/ (虧損) 截至 二零一九年 十二月 三十一日 千港元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 千港元	賬面值 於 二零一九年 十二月 三十一日 千港元	二零一九年 十二月 三十一日 佔本公司 資產總值 百分比 %
2628	中國人壽保險 股份 有限公司	人壽保險，提供一系列保險產品， 包括個人及團體人壽保險、健 康險及意外險產品的中國公司。	1,000	0.01	29,741	-	5,010	182	21,650	0.17
857	中國石油天然 氣股份有限公 司	石油天然氣，從事石油和天然氣 生產和分銷業務的中國公司。	2,378	0.01	24,819	-	(2,307)	448	9,297	0.07
	其他上市證券#				56,014	181	(872)	1,354	18,329	0.15
						<u>16,278</u>	<u>22,478</u>	<u>54,930</u>	<u>1,043,987</u>	<u>8.35</u>

其他上市證券主要指本集團於14家公司的股份(主要在香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)之投資。於二零一九年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

於二零一九年十二月三十一日，股權投資主要為香港上市之證券。董事會知悉股權投資之表現可能受到環球經濟，中國和香港股票市場之波幅以及其他可影響其價值之外圍因素影響。管理層將密切監察各股權投資之表現及市場狀況之轉變以減低有關股權投資可能產生之金融風險。本公司會於董事會認為合適時調整本公司之投資組合。

主席報告及管理層之討論及分析

收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司活動。

外幣風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。本集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響本集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其對本集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。為維持流動資金及提高利息收益率，本集團於二零一九年十二月三十一日以高流動性股權投資約1,044,000,000港元(二零一八年：1,240,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一九年十二月三十一日之現金及現金價物約為539,000,000港元(二零一八年：426,000,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,832,000,000港元(二零一八年：1,939,000,000港元)，並以本集團之香港及上海若干投資物業及若干股權投資之法定押記作為抵押。本集團之銀行借貸以浮動利息計算為主。於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸到期，並無計入任何按要求償還條款之影響，情況如下：

	千港元
一年內	722,083
第二年	810,000
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>300,000</u>
總值	<u><u>1,832,083</u></u>

按銀行及其他借貸總額約1,832,000,000港元(二零一八年：1,939,000,000港元)，及按股東資金、非控股股東權益及銀行借貸總額合共約10,964,000,000港元(二零一八年：10,619,000,000港元)計算，本集團於二零一九年十二月三十一日之資產負債比率約為17%(二零一八年：18%)。

主席報告及管理層之討論及分析

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

承諾

於二零一九年十二月三十一日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約43,000,000港元（二零一八年：43,000,000港元）的款項。

報告期後事項

在二零二零年初2019冠狀病毒病爆發後，全球股市（包括香港股市）急劇下跌，乃因投資者對病毒流行為全球經濟帶來的不利影響感到悲觀。董事會預計，2019冠狀病毒病的流行將不可避免地對本集團業務產生負面影響。然而，鑑於2019冠狀病毒病流行之不停變化性質，董事會難以估計其於二零二零年對本集團業務和財務狀況的影響程度。董事會正在密切監控2019冠狀病毒病流行之發展，及其對全球經濟之阻礙，並會及時評估及積極應對其對本集團營運和財務表現的影響。本集團將於適當及必要時刊發公告作出有關披露。

僱員及酬金政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團在上海、珠海及香港三地共聘用約220名僱員。於年內，僱員開支（包括董事酬金）約為29,000,000港元（二零一八年：27,000,000港元）。

本集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員（包括董事及高級管理層）支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享有公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

展望

自二零一九年六月起發生的本地社會事件導致市場對本地工商舖的需求減少，從而造成整體空置率上升及租金的下調壓力。踏入二零二零年，新型冠狀病毒疫情陸續於全球多個國家及地區爆發，對作為外向型經濟體的香港造成進一步衝擊。由於租戶的負擔能力持續轉弱，本集團對投資物業組合價值及租金收入於二零二零年上半年的表現並不樂觀。

中美貿易關係的緊張情況自兩國於今年一月份達成首階段貿易協議後得以緩和，唯至今兩國仍未達成最終貿易協議，因此中美之間後續的貿易談判仍然存在重大不確定性。除此之外，投資者對全球經濟前景因新型冠狀病毒在全球擴散而轉趨悲觀，引發環球金融市場大幅波動。本集團的股權投資組合在未來一年的回報將無可避免遭受以上因素所帶來的不利影響。

主席報告及管理層之討論及分析

受到新型冠狀病毒疫情影響，全球經濟環境在二零二零年首三個月出現急劇變化。各國政府正積極推出措施以控制病毒的擴散與及減低出現經濟負增長的風險。因此，估計在疫情受控後香港及中國內地均有機會重拾經濟增長動力，屆時市場對本地的工商舖的需求將逐漸回升。另一方面，本集團住宅類物業出租業務表現一直平穩，直到目前為止疫情對該板塊收入的影響相對輕微。然而，由於病毒爆發的情況正在不斷變化，疫情仍然有機會對本集團今年的全年業績構成重大影響。

本集團會繼續審慎經營業務及保持財務穩健，同時亦會謹慎地發掘機會及擴充旗下投資組合，致力增加盈利及股東回報。

致謝

本人謹代表董事會及管理層成員，感謝本集團股東對吾等之信賴。董事會及管理層已議決在即將舉行之股東週年大會上提呈派付末期股息每股0.75港仙。本人亦謹此感謝各董事之支持及全體員工專心致力辛勤工作。本人深信，我們未來將能為投資者創造更豐厚之價值。

主席
劉志勇

香港，二零二零年三月二十六日

董事及高級管理人員簡介

執行董事

劉志勇先生，六十歲，為本公司主席。彼亦為東方網庫控股有限公司(股份代號：430)(「東方網庫」)之主席及董事，該公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

劉志奇先生，六十六歲，為本公司副主席及董事總經理。彼於一九九七年加入本集團。彼亦為東方網庫之副主席及董事總經理，並為劉志勇先生之胞兄。

獨立非執行董事

李兆民先生，六十四歲，於一九九七年加入本集團為獨立非執行董事。彼為香港之註冊建築師及認可人士。彼為香港建築師學會之會員，亦為李兆民建築師有限公司及弘科建築工程有限公司之創辦人及董事總經理，該等公司於樓宇及發展方面提供包括建築、土木、結構及土力工程、城市規劃、產業測量及建築營造之全面服務。彼亦為東方網庫之獨立非執行董事。

黃艷森先生，五十四歲，於二零零四年加入本集團為獨立非執行董事。彼為執業會計師，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼為香港執業會計師公司康栢會計師事務所有限公司之董事，於財務及審計方面擁有豐富經驗。彼亦為東方網庫之獨立非執行董事。

徐家華先生，六十七歲，於二零一零年加入本集團為獨立非執行董事。彼擁有二十八年在美國銀行及本地銀行之銀行業經驗，且於企業銀行、零售銀行及私人銀行擔任過不同管理層之職位。直至二零零九年，彼於美國某銀行擔任大中華地區總裁，負責監管台灣、中華人民共和國(「中國」)及香港之營運。自二零一三年八月起，徐先生擔任中小企財務有限公司的行政總裁一職。徐先生持有香港中文大學發出之工商管理學士學位及碩士學位。彼亦分別為東方網庫、華信地產財務有限公司(股份代號：252)及佳明集團控股有限公司(股份代號：1271)之獨立非執行董事，該等公司的股份於香港聯交所主板上市。

高級管理人員

香港

蕭偉琮女士，五十五歲，於一九九二年加入本集團。彼現為本集團的總經理，負責本集團的香港地產業務及總部的營運，擁有地產業務經驗逾二十年。

李應樑先生，四十九歲，於二零一四年加入本集團。彼現為本集團的財務部經理及本公司的公司秘書。彼持有學士學位，為香港會計師公會會員。彼在審計及會計方面擁有逾十五年經驗。

董事及高級管理人員簡介

中國上海

MASSY Jean-Philippe先生，四十三歲，於二零零六年加入本集團。彼為本集團上海附屬公司之總經理，負責上海之物業管理及銷售業務。彼持有管理碩士學位。彼在管理及市場推廣方面擁有逾十五年經驗。

樊勤女士，五十歲，於一九九六年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之副總經理，負責上海財務部。彼持有國家中級會計師資格，在會計、房地產開發及經營方面擁有逾十五年經驗。

王淑芬女士，六十四歲，於二零零零年加入本集團，為註冊會計師。彼現為本集團上海附屬公司之高級經理，負責上海採購部成本控制與內部審核，擁有該經驗逾十五年。

王文揚女士，四十一歲，於二零零一年加入本集團，大學學歷。彼現為本集團上海附屬公司之高級經理，負責上海物業的租賃及出售工作，擁有該經驗逾十年經驗。

王瑜女士，四十八歲，於二零零二年加入本集團，大學學歷。彼現為本集團上海附屬公司之高級經理，負責人事及行政部，在人事及行政工作方面擁有逾十五年經驗。

毛玲華女士，四十五歲，於一九九六年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之高級經理，負責物業管理。彼從事物業管理逾十五年。

沈嫣女士，四十六歲，於二零零一年加入本集團，大學學歷。彼現為本集團上海附屬公司之高級經理，負責物業管理。彼從事物業管理逾十五年。

張謙女士，四十二歲，於二零零三年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之經理，負責物業管理。彼從事物業管理逾十年。

郭瑾弘女士，四十歲，於二零零二年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之財務部副經理，在會計、物業經營方面擁有逾十年經驗。

中國珠海

顧鶴女士，四十四歲，於二零零一年加入本集團，大學學歷。彼為本集團珠海附屬公司之副總經理。彼擁有國家中級會計師資格，並於會計、房地產開發及經營方面擁有逾十五年經驗。

簡楚珊女士，四十五歲，於二零零七年加入本集團，大學學歷。彼現為本集團珠海附屬公司之財務部經理。彼擁有國家中級會計師資格，在會計方面擁有逾十年經驗。

董事會報告

董事謹此提呈董事會報告及本公司與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

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已載於綜合財務報表附註一。

業績及股息

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日期之財務狀況載於綜合財務報表第32至37頁及第108至109頁。

董事建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.75港仙(二零一八年：0.75港仙)，給予在二零二零年六月五日已登記在股東名冊內之股東。末期股息經批准後將於二零二零年六月二十四日或前後應付予股東。

財務資料概要

以下為本集團最近五個財政年度之已公佈業績和資產、負債及非控股股東權益概要。該等資料乃摘錄自本公司經作出適當調整及重新分類後之已刊發經審核財務報表。此項概要並不構成經審核財務報表之任何部分。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	312,930	55,780	603,593	263,774	77,319
銷售成本	(50,208)	(47,815)	(51,002)	(43,839)	(43,033)
毛利	262,722	7,965	552,591	219,935	34,286
其他收入及收益	403,760	1,063,744	368,522	737,854	1,334,746
經營及行政開支	(43,380)	(50,969)	(49,880)	(44,933)	(46,869)
融資成本	(49,575)	(42,551)	(34,393)	(31,544)	(27,453)
除稅前溢利	573,527	978,189	836,840	881,312	1,294,710
所得稅開支	35,163	(114,543)	(10,945)	(196,558)	(379,222)
年內溢利	608,690	863,646	825,895	684,754	915,488
應佔：					
本公司股東	530,993	732,554	651,494	516,430	659,603
非控股股東權益	77,697	131,092	174,401	168,324	255,885
	608,690	863,646	825,895	684,754	915,488

資產、負債及非控股股東權益

	截至十二月三十一日				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產總值	12,498,894	12,202,305	11,638,527	10,530,526	10,000,974
負債總額	(3,367,198)	(3,522,336)	(3,550,041)	(3,508,793)	(3,252,140)
非控股股東權益	(1,728,076)	(1,679,137)	(1,609,357)	(1,348,538)	(1,462,943)
	7,403,620	7,000,832	6,479,129	5,673,195	5,285,891

業務回顧

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業務回顧載於本年報第3至10頁「主席報告及管理層之討論及分析」一節中及構成「董事會報告」的一部分。

環境政策及表現

本集團致力支持環境可持續性。本集團在日常業務營運中實施不同的政策及措施，以減低集團對環境的影響。本公司亦努力於辦公室範圍內適當地採用循環再用及減廢措施。

遵守相關法律及規例

於回顧年度內，就本公司所知，本集團並沒有重大違反或不遵守對本集團的業務和營運有重大影響的適用法律及法規。

與持份者之間的關係

本公司認同，僱員是我們的寶貴資產。故此，僱員管理的重點為聘用及培養合適人才。員工表現按定期及結構化基準衡量，以向僱員提供適當的反饋及確保其與本集團企業策略一致。

本集團亦明白，與商業夥伴保持長期良好關係亦為本集團主要目標之一。故此，管理層會在適當情況下與彼等進行良好溝通、適時交流想法及共享最新業務資料。於回顧年度內，本集團與商業夥伴之間並沒有重大而明顯的糾紛。

物業、廠房及設備以及投資物業

本年內，本集團物業、廠房及設備以及投資物業之變動詳情分別載於綜合財務報表附註14及15。

持有作出售之物業

本集團之持有作出售之物業詳情載於綜合財務報表附註17。

董事會報告

股本及購股權計劃

本年內，本公司股本及購股權計劃之變動詳情分別載於綜合財務報表附註27及28。

優先購買權

根據本公司之公司細則或百慕達法例，並無規定本公司須按持股比例向現有股東發售新股份之優先購買權條文。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內儲備之變動詳情分別載於綜合財務報表附註39及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，根據百慕達公司法計算，本公司可供作現金分派及／或實物分派之儲備約達991,951,000港元。

主要客戶及供應商

本年內，本集團五大客戶及五大供應商分別佔本集團營業額及本集團購貨額不足30%。

董事

本年內及直至本報告刊發日期，本公司之董事（「董事」）如下：

執行董事

劉志勇先生 (主席)
劉志奇先生 (副主席兼董事總經理)

獨立非執行董事

李兆民先生
黃艷森先生
徐家華先生

本公司已接獲各獨立非執行董事就彼等於本公司之獨立性發出年度確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

根據本公司之公司細則，李兆民先生及徐家華先生須輪席退任，惟符合資格並願於下屆股東週年大會上重選連任。

董事及高級管理人員簡介

董事及本集團之高級管理人員簡介載於年報第11至12頁。

董事之服務合約

擬於下屆股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司訂立於一年內不作補償（法定補償除外）即不可終止之服務合約。

董事於重要交易、安排或合約中之重大權益

除於綜合財務報表附註33另有披露外，年內任何期間，本公司董事或其有關連之實體均無直接或間接於本公司或其附屬公司所訂立與本公司或其附屬公司業務有關之重要交易、安排或合約中擁有重大權益。

股票掛鈎協議

本集團於年內任何期間或本年度終結日並無訂立或仍然存續任何股票掛鈎協議。

獲准許彌償條文

以董事為受益人的獲准許彌償條文現時生效並於整個財政年度一直有效。本公司已就其董事及高級職員可能面對的法律行動辦理及投購適當的保險。

企業管治

本公司之企業管治原則及常規載列於本年度之「企業管治報告」中。

董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉

在二零一九年十二月三十一日，董事及本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 %
劉志勇先生	受控制公司的權益	2,797,055,712*	66.91

董事會報告

於相聯法團－本公司之附屬公司東方網庫普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔相聯法團已發行股本總額之概約百分比
劉志勇先生	受控制公司的權益	1,729,540,999*	64.06

* 上述股份乃最終由Power Resources Holdings Limited控制，其為Power Resources Discretionary Trust之受託人。Power Resources Discretionary Trust屬於一項家族全權信託，受益人為劉志勇先生及其家族。

除以上所述者外，一名董事以本公司利益於若干附屬公司中持有非實益個人股本權益，純粹為符合公司股東之最低規定。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日止，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、相關股份及債權證中擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉。

董事購買股份或債權證之權利

除於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉」一節及綜合財務報表附註28披露之購股權計劃所披露者外，於本年度內任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授予權利購買本公司股份或債權證，或彼等已行使任何該等權利以取得利益；或本公司或其任何控股公司或附屬公司訂立任何安排有助董事購買任何其他法人團體之該等權利。

主要股東於股份中之權益

就任何董事目前所知，於二零一九年十二月三十一日止，本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄擁有本公司已發行股本5%或以上權益如下：

於本公司普通股之好倉

股東名稱	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 %
Power Resources Holdings Limited	受控制公司的權益	2,797,055,712*	66.91
Lucky Speculator Limited	直接實益擁有	2,195,424,000*	52.52
Desert Prince Limited	直接實益擁有	601,631,712*	14.39

* Power Resources Holdings Limited透過全資附屬公司Lucky Speculator Limited及Desert Prince Limited持有本公司股份而擁有間接權益，故被視為擁有本公司2,797,055,712股普通股之實益權益。

除上文所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日，就任何董事目前所知，概無任何人士（董事除外，其權益已載於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉」一節）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條規定所記錄之權益或淡倉。

關連交易

關連交易之詳情已載於綜合財務報表附註33。

公眾持股量之足夠性

根據本公司可供公眾取得之資料及就董事所知悉，截至本報告刊發日期，公眾人士持有本公司已發行股本總額最少25%。

核數師

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於應屆股東週年大會上屆滿。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司來年之核數師。

代表董事會

主席
劉志勇

香港
二零二零年三月二十六日

企業管治報告

本公司致力建立良好之企業管治慣例及程序。本公司之企業管治著重優質之董事會、穩健之內部監控，以及對全體股東展現之透明度及責任。

遵守企業管治守則

除下文所披露者外，本公司之董事認為，截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司已一直應用香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「守則」）所載的原則並遵守守則條文。

根據守則條文第A.4.1條及第A.4.2條，(i)非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉；及(ii)所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

非執行董事概無以指定任期委任，而根據本公司之公司細則，在每次股東大會上，當時之三分之一董事（或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分之一之人數）須輪流退任，惟擔任主席及董事總經理之董事則除外。本公司擬建議任何有關本公司之公司細則之修訂（倘有需要），以確保符合守則。

董事會組成及董事會慣例

董事會會透過領導本集團及監督控制其業務，致力促進本公司達致成功。

目前，董事會由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。主席及董事總經理分別由不同人士擔任，主席負責領導董事會，董事總經理在管理隊伍支持下，負責提供策劃及履行計劃工作。董事會由劉志勇先生領導。劉志勇先生負責批准及監管本集團之整體策略及政策、批准年度預算及業務計劃、評估本集團表現、以及監督管理層。主席會確保董事會有效運作及履行其職責。所有本公司之重大及重要事宜均已諮詢全體董事意見。在公司秘書之協助下，主席設法確保全體董事獲恰當知會於董事會會議上提述之事項並及時獲得充分可靠之資料。

執行董事及高級管理人員定期召開會議，檢討集團的業務表現及作出財務及營運上的決策，從而落實執行董事會所批准的策略及計劃。

根據上市規則，每名上市發行人須擁有至少三名獨立非執行董事，而其中至少一名必須具備適當之專業資格，或會計或相關財務管理專長。目前，獨立非執行董事之人數佔董事會成員總數三分之一以上。

企業管治報告

除劉志奇先生為劉志勇先生之胞兄外，董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

本公司已為其董事及高級管理人員安排董事及行政人員責任保險。

已對於服務董事會分別超過22年的李兆民先生、超過15年的黃艷森先生及超過9年的徐家華先生的獨立性作出考慮。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條作出年度獨立確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人士。董事會會定期就其組成進行檢討，以確保其具備均衡之專業知識、技術及經驗，配合本公司業務要求。董事簡介載於第11頁。

董事會已安排每年定期舉行會議，亦會於有需要時召開更多會議，以商討及制定本集團之整體業務策略、監察財務表現以及商討全年業績、中期業績及其他重要事項。董事可以親身或透過其他電子通訊參與會議。截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，各董事出席董事會會議及股東大會之情況概述如下：

	出席／舉行會議次數	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
劉志勇先生	12/12	1/1
劉志奇先生	12/12	1/1
獨立非執行董事		
李兆民先生	12/12	1/1
黃艷森先生	12/12	1/1
徐家華先生	12/12	1/1

公司秘書會存置本公司董事會會議之記錄以供董事查閱，而全體董事均可索取公司的全面資料。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年十二月採納《董事會成員多元化政策》，該政策載列達致董事會成員多元化的方法。

本公司知悉董事會層面日益多元化將為達成本公司策略目標及可持續發展提供支持。本公司藉考慮多項因素，包括具備不同才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質的董事會成員，並可加以利用，以旨在實現董事會成員多元化。董事會成員的所有委任均按董事會整體運作所需要的才能、技能及經驗水平而作出。

提名委員會已按才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質設定可計量目標，以執行《董事會成員多元化政策》。有關目標將不時審閱以確保其合適及確定達成該等目標的進度。提名委員會將（視適用情況而定）審閱《董事會成員多元化政策》，確保其不時持續有效。

企業管治報告

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則，作為其董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事之特定查詢，截至二零一九年十二月三十一日止年度內，全體董事確認彼等已一直遵守標準守則所規定之準則。於二零一九年十二月三十一日，個別董事持有本公司證券權益的詳情已載於第13頁至第18頁的「董事會報告內」。

董事對財務報表之責任

由財務部(由本公司合資格會計師管理)之協助下，董事確認，本集團之財務報表乃按照法定規定及適用會計準則編製。董事亦確認，本集團之財務報表乃適時刊發。

本公司外聘核數師國衛會計師事務所有限公司就其對本集團綜合財務報表所承擔之匯報責任聲明載列於本年報內之獨立核數師報告。

董事持續專業發展計劃

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當程度的了解。

董事培訓屬持續過程。年內，董事獲提供本公司表現、狀況及前景的每月更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。

本公司於二零一九年為董事提供有關董事的職責及董事委員會的角色及職能、風險管理及內部監控、環境、社會及管治報告、企業管治及首次公開招股時的董事責任的簡報。

年內，按董事提供的記錄，培訓概要如下：

持續專業發展計劃類別

執行董事

劉志勇先生
劉志奇先生

A, B
A, B

獨立非執行董事

李兆民先生
黃艷森先生
徐家華先生

A, B
A, B
A, B

附註：

A：有關企業管治及監管更新的閱讀資料及研討會

B：有關董事職責、環境、社會及管治報告、上市規則合規、會計及稅務更新、及其他適用法律及監管規定的閱讀資料及研討會

主席及行政總裁

劉志勇先生出任本公司主席，而行政總裁之職責由本公司的董事總經理劉志奇先生出任。他們各有界定的個別職責。主席主要負責領導董事會，使董事會有效運作，確保董事會及時處理關鍵事項，為本公司提供策略性指引，並肩負確保公司制定良好企業管治常規及程序的首要責任。董事總經理則負責本公司日常業務的管理及有效地實施本公司的企業策略及政策。

審核委員會

本公司已根據上市規則成立審核委員會。審核委員會之職權範圍包括守則之守則條文第C.3.3條所載之具體職責。根據其職權範圍，審核委員會須(其中包括)以考慮及向董事會建議外聘核數師之委聘、續聘及撤換以及批准其酬金、審議中期及全年財務報表、檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理系統、本集團內部審核功能的有效性，以及考慮董事會委派或其自發進行有關內部監控事宜之任何重要調查結果及管理層之回應。審核委員會每年須最少開會兩次，並於有需要時舉行會議。出席審核委員會會議之詳情如下：

成員

出席／舉行會議次數

黃艷森先生 (主席)	4/4
李兆民先生	4/4
徐家華先生	4/4

在本公司之外聘獨立核數師之代表列席之下，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表乃經審核委員會審閱，並已建議董事會批准。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之賬目經由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於本公司應屆股東週年大會上任滿。審核委員會已向董事會建議，本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案重新委任國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

薪酬委員會

薪酬委員會之主要責任為考慮本公司之薪酬政策及架構並向董事會提出建議，以及檢討及釐定本公司執行董事及高級管理層之酬金及薪酬待遇。薪酬委員會檢討及建議管理層的薪酬建議時，會參考本集團之表現及盈利能力、董事之經驗、責任及承擔時間、現行之市場環境、可比較公司支付之薪酬、本集團其他地方之就業環境及按表現計算薪酬是否可取等因素。

企業管治報告

薪酬委員會於二零零五年九月十六日成立，由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。出席委員會會議之詳情如下：

成員	出席／舉行會議次數
徐家華先生 (主席)	1/1
劉志勇先生	1/1
劉志奇先生	1/1
李兆民先生	1/1
黃艷森先生	1/1

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十八日成立，其職責為建議及提名委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或擔任新增董事會成員。選擇標準主要根據候選人之專業資格及經驗而定。新委任董事須於其獲委任後之第一屆股東大會上退任及重選。於各股東週年大會上，三分之一董事(或倘董事數目並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一之數目)須輪值退任職務。退任董事合資格重選連任。出席委員會會議之詳情如下：

成員	出席／舉行會議次數
劉志勇先生 (主席)	1/1
劉志奇先生	1/1
李兆民先生	1/1
黃艷森先生	1/1
徐家華先生	1/1

提名委員會負責定期檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議，其職責包括物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見，亦負責評核獨立非執行董事的獨立性。

大部分提名委員會成員為獨立非執行董事。

高級管理人員薪酬等級

根據守則第B.1.5段，於截至二零一九年十二月三十一日止年度按薪酬組別劃分之高級管理人員薪酬載於綜合財務報表附註9。

風險管理及內部控制

董事會就維持健全有效之內部監控和風險管理系統承擔整體責任。董事會已辨識本集團所面對的最大風險，並確定董事會為達致本集團的戰略目標而願意承受的風險水平。內部審計部經已於二零一六年度成立。此外，本集團設立其風險管理系統。第一道防線，各業務單位的營運經理各自承擔及監控日常風險。內部審計師作為第二道防線，對風險管理系統的整體效益提供獨立及客觀的保證。

審核委員會根據內部審計師發出的檢討報告，審閱本集團之風險管理及內部監控系統的適切性和效率。經過審核委員會的審閱，董事會認為本集團的內部監控和風險管理系統是有效和足夠。

由於任何風險管理及內部監控系統都有其本身的限制，因此本集團的風險管理及內部監控系統的設立旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能提供合理（但並非絕對）保證並無重大失實陳述或損失。

本集團亦已實施程序，包括需由指定董事預先審批交易本集團的證券、通知董事及相關員工有關常規禁制買賣期及證券交易限制，以及按照指定目的及需知情的基準發佈資料，以防止本集團之內可能不當地處理內幕消息。

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本集團遵守所有關於處理及發放內幕消息的法例及規定。除非有關消息屬於證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍，否則本集團必須在合理地切實可行的範圍內盡快向公眾披露任何內幕消息。本集團在向公眾全面披露有關消息前，應確保該消息絕對保密。若本集團認為無法保持所需的保密性，或該消息可能已外泄，便應即時向公眾披露該消息。本集團致力確保公告所載的資料不得在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性。該等資料必須以清晰及持平的方式呈述，即須平等地披露正面及負面事實。

業務模式及策略

本集團旨在採納靈活的業務模式及策略以及審慎風險及資本管理框架維持長遠盈利能力及資產增長。董事會已於並將繼續於本集團之業務模式發展中發揮積極作用，以保留本集團為客戶提供優質服務的文化；保持本集團之業務策略以帶動業務拓展及機遇；及維持本集團訂立策略性目標、重點及行動以激勵員工實現業務及財務目標。本集團於二零一九年之業務回顧及財務回顧詳情載於本年報「主席報告及管理層之討論及分析」一節。

股息政策

根據本公司股息政策，在決定是否建議派發／宣派股息及在釐定股息金額時，董事會將考慮（其中包括）下列因素：

- (a) 本集團之整體經營業績及財務表現；
- (b) 本集團之預期營運資金需求、資本開支需求及未來發展計劃；
- (c) 本集團之財務狀況、保留盈利及可供分派儲備；
- (d) 本集團貸款人或債權人可能對本公司派付股息所施加之任何限制；
- (e) 本公司股東利益；
- (f) 稅務考慮；

企業管治報告

- (g) 對本集團信譽可能造成之影響；
- (h) 可能影響本集團未來業務及財務表現之整體經濟及其他外部因素；及
- (i) 董事會可能認為相關及合適之任何其他因素。

任何股息建議、宣派及派付亦須遵守任何適用法律及規例，包括但不限於百慕達法律及本公司之公司細則。

本公司過往之股息分派記錄不可用作釐定日後可能宣派或派付之股息水平之參考或基準。概不保證將在任何特定期間按任何特定方式或金額派付股息。

核數師酬金

為配合最佳常規之要求，外聘核數師之獨立性不應受其他非審計工作影響，故本集團確保外聘核數師在法定審核工作以外之其他職務，均不會對其獨立性構成不利影響。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司核數師就審核服務收取約1,050,000港元，及並沒有收取稅務顧問服務費。

公司秘書

截至二零一九年十二月三十一日，本公司的公司秘書李應樑先生符合上市規則第3.28條及第3.29條所列之要求。作為本公司的僱員，公司秘書協助董事工作，確保信息在董事會內部順暢流通，並已遵從董事會政策及程序，就管治事宜向董事會提出要求，方便董事就職及監管董事之培訓及持續專業發展。截至二零一九年十二月三十一日，彼獲得不少於十五個小時的相關培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）之程序

持有不少於本公司十分之一繳足股本且已繳付所有到期催繳股款或其他款項之股東之書面要求時，董事會須立即就此召開股東特別大會。

倘董事會並未於有關要求發出日期起計二十一日內召開股東特別大會，則提出該要求人士或彼等當中持有過半數總投票權之任何人士可自行召開股東特別大會，惟任何此等會議不得於原本要求發出日期起計三個月後舉行。

股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室
電郵：contact@multifield.com.hk

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

於股東大會提出建議之程序

股東可於股東大會上提出書面要求動議決議案。股東數目不得少於該要求提出當日有權於股東大會上投票之所有股東之總投票權二十分之一，或不少於一百名股東。

該請求書須列明有關決議案，連同一份不多於一千字之陳述書，內容有關任何提呈決議案所提述事宜或將於股東大會上處理之事項。該請求書亦須由全體有關股東簽署，並送交本公司香港主要營業地點（地址為香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室），註明公司秘書收啟。倘該請求書要求發出決議案通知，則須於股東大會舉行前不少於六個星期送交；倘屬任何其他情況，則須於股東大會舉行前不少於一個星期送交。

有關股東須存放一筆合理充足之款項，以支付本公司根據適用法律及規則送達決議案通知及傳閱有關股東所提交陳述書產生之開支。

組織章程文件

年內本公司之組織章程文件並無變動。

投資者關係及溝通

本公司與股東及投資者已建立多種溝通渠道。該等渠道包括(i)刊發中期報告及年報；(ii)股東週年大會或股東特別大會，為本公司股東表達意見及與董事會交流意見提供平台；(iii)本公司及時回覆股東之查詢；及(iv)本公司於香港之股份過戶登記處，就所有股份過戶登記事宜為股東提供服務。

事實上，本公司之股東週年大會（「股東週年大會」）為與股東溝通之主要渠道之一。股東可藉此機會提問有關本集團之業績。在股東週年大會上，個別決議案將因應個別重要問題而提出。

獨立核數師報告



國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致萬事昌國際控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載列於第32頁至第109頁的萬事昌國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況報表，及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映貴集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況及其綜合財務表現及其截至該日止年度之綜合現金流量，並已按照香港公司條例(「公司條例」)之披露規定妥善編製。

意見的基礎

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

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對我們審核本期財務報表最為重要的事項。該等事項是在我們審核整體財務報表及達成我們對其的意見時進行處理，而我們不會對該等事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註15。

我們將投資物業估值識別為關鍵審核事項，乃由於其結餘對綜合財務報表之整體至關重要，以及與釐定公平值有關的估計。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團擁有賬面值為10,192,796,000港元的投資物業，於截至該日止年度的綜合損益表確認的投資物業公平值變動產生的收益為約386,201,000港元。

貴集團的所有投資物業乃根據與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師進行的估值按公平值列賬。

估值是運用直接比較法以釐定該等物業的可變現淨值，當中涉及使用估計及假設，包括類似物業的近期銷售價格等估計及假設，並因應該等物業的位置及狀況的任何差異作出調整。

就投資物業之估值而言，我們執行之主要程序包括：

- 與管理層溝通估值師所用之評估方法，獲得所有物業公平估值報告及評估有關估值師所用之方法合理及相關性；
- 評估釐定公平值所採用關鍵輸入數據的適切性，比較關鍵輸入數據與支持證據如最近之市場買賣交易；
- 委聘審計專家協助我們評估所採納之估值方法的適當性以及其假設及關鍵輸入數據評估的合理性；及
- 評估獨立合資格專業估值師之資歷、能力及客觀性，並審閱彼等與貴集團的委聘條款。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

按公平值入賬並於收益表處理之股權投資之賬面價值

參閱綜合財務報表附註20。

我們將按公平值入賬並於收益表處理之股權投資之賬面價值為關鍵審核事項，乃由於其結餘對綜合財務報表之整體至關重要，以及其對收入之影響。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團已將按面值為1,043,987,000港元之上市股權投資列為第一層金融工具（按活躍市場買入報價計算）。

就貴集團的上市股權投資的投資組合之存在，估值及完整性而言，我們執行之主要程序包括：

- 評估投資交易記錄及投資組合進行估值的流程；
- 確保上市投資的價格與外部報價一致；及
- 上市投資控股獨立地獲得第三方託管人確認。

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資料，惟不包括綜合財務報表及我們就此編製的核數師報告。

我們有關綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，且我們並不就此發表任何形式之核證結論。

就我們對綜合財務報表之審核而言，我們之責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告此一事實。我們就此並無須報告事項。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實而公允地列報該等綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。

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

貴公司董事由審核委員會協助下負責監督貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證。並按照百慕達公司法第90條款向閣下(作為整體)出具包括我們意見的核數師報告，除此以外，我們的報告不作其他用途。我們不就此報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港核數準則進行的審計在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期彼等個別或匯總起來可能影響該等綜合財務報表使用者所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

我們根據香港核數準則進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中抱持職業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的效能發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者對綜合財務報表中的相關披露資料的關注。倘有關的披露資料不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表(包括披露資料)的整體列報方式、結構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映有關交易和事項。
- 就貴集團中實體或業務活動的財務資料獲取充分及適當的審計證據，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。我們僅對我們之審計意見承擔責任。

獨立核數師報告

我們與審核委員會溝通了(其中包括)計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等事項,包括我們在審計期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明,說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求,並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響我們獨立性的關係及其他事項,以及相關防範措施(倘適用)。

從與審核委員會溝通的事項中,我們決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計最為重要,因而構成關鍵審核事項。我們會在核數師報告中描述這些事項,惟法律法規不允許對某件事項作出公開披露,或在極端罕見的情況下,若有合理預期在我們的報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益,我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目董事是陳展鵬。

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

陳展鵬

執業證書編號:P05746

香港,二零二零年三月二十六日

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	5	312,930	55,780
銷售成本		<u>(50,208)</u>	<u>(47,815)</u>
毛利		262,722	7,965
其他收入及收益	5	19,268	14,197
外幣匯兌差額，淨額		(1,709)	(7,136)
投資物業之公平值收益，淨額		386,201	1,047,423
出售投資物業之收益		–	9,260
經營及行政開支		(43,380)	(50,969)
融資成本	7	<u>(49,575)</u>	<u>(42,551)</u>
除稅前溢利	6	573,527	978,189
所得稅抵免／(支出)	10	<u>35,163</u>	<u>(114,543)</u>
年內溢利		<u>608,690</u>	<u>863,646</u>
應佔年內溢利：			
本公司股東		530,993	732,554
非控股股東權益		<u>77,697</u>	<u>131,092</u>
		<u>608,690</u>	<u>863,646</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	12	<u>12.70港仙</u>	<u>17.52港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利	608,690	863,646
其他全面收益		
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益：		
因換算海外業務之匯兌差額	<u>(100,528)</u>	<u>(215,728)</u>
本年度全面收益總額	<u>508,162</u>	<u>647,918</u>
應佔本年度全面收益總額：		
本公司股東	459,223	578,138
非控股股東權益	<u>48,939</u>	<u>69,780</u>
	<u>508,162</u>	<u>647,918</u>

綜合財務狀況報表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	205,963	212,971
投資物業	15	10,192,796	9,799,130
使用權資產	16(b)	366	—
預付土地租賃款項	16(a)	—	375
會所債券		670	670
非流動資產總值		<u>10,399,795</u>	<u>10,013,146</u>
流動資產			
持有作出售之物業	17	281,851	281,851
貿易應收款項	18	3,888	3,702
預付款項、按金及其他應收款項	19	230,732	237,677
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	20	1,043,987	1,240,329
現金及現金等值項目	21	538,641	425,600
流動資產總值		<u>2,099,099</u>	<u>2,189,159</u>
資產總值		<u>12,498,894</u>	<u>12,202,305</u>
流動負債			
貿易應付款項	22	2,039	1,858
其他應付款項及應計開支	23	166,808	177,134
已收取按金		58,954	56,184
計息銀行及其他借貸	24	722,083	1,553,842
應付稅項		53,523	50,784
流動負債總值		<u>1,003,407</u>	<u>1,839,802</u>
流動資產淨值		<u>1,095,692</u>	<u>349,357</u>
總資產減流動負債		<u>11,495,487</u>	<u>10,362,503</u>

綜合財務狀況報表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	24	1,110,000	385,000
應付一名董事款項	25	57,092	26,344
遞延稅項負債	26	1,196,699	1,271,190
		<u>2,363,791</u>	<u>1,682,534</u>
非流動負債總值		<u>2,363,791</u>	<u>1,682,534</u>
資產淨值			
		<u>9,131,696</u>	<u>8,679,969</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	27	41,804	41,804
儲備	29	7,361,816	6,959,028
		<u>7,403,620</u>	<u>7,000,832</u>
非控股股東權益		<u>1,728,076</u>	<u>1,679,137</u>
權益總額		<u>9,131,696</u>	<u>8,679,969</u>

劉志勇
主席

劉志奇
副主席

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本公司股東應佔下列項目

	已發行股本 千港元 (附註27)	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	可供出售 投資重估 儲備 千港元	匯兌 變動儲備 千港元	保留溢利 千港元	非控股 股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一八年一月一日	41,804	39,116	293,372	7,448	548,566	5,548,823	1,609,357	8,088,486
本年度全面(支出)/收益總額	-	-	-	-	(154,416)	732,554	69,780	647,918
已宣派二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	(31,353)	-	(31,353)
二零一八年中中期股息	-	-	-	-	-	(25,082)	-	(25,082)
於二零一八年十二月三十一日	<u>41,804</u>	<u>39,116*</u>	<u>293,372*</u>	<u>7,448*</u>	<u>394,150*</u>	<u>6,224,942*</u>	<u>1,679,137</u>	<u>8,679,969</u>
於二零一九年一月一日	41,804	39,116	293,372	7,448	394,150	6,224,942	1,679,137	8,679,969
本年度全面(支出)/收益總額	-	-	-	-	(71,770)	530,993	48,939	508,162
已宣派二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	(31,353)	-	(31,353)
二零一九年中中期股息	-	-	-	-	-	(25,082)	-	(25,082)
於二零一九年十二月三十一日	<u>41,804</u>	<u>39,116*</u>	<u>293,372*</u>	<u>7,448*</u>	<u>322,380*</u>	<u>6,699,500*</u>	<u>1,728,076</u>	<u>9,131,696</u>

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況報表之綜合儲備約為7,361,816,000港元(二零一八年: 6,959,028,000港元)。

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 千港元	二零一八年 千港元
經營業務現金流入淨額	30	<u>416,320</u>	<u>216,378</u>
投資業務之現金流量			
購入物業、廠房及設備項目		(82)	(1,941)
購入投資物業		(102,511)	(55,010)
已抵押存款減少		–	570
出售物業、廠房及設備項目所得款項		–	1,020
出售投資物業所得款項		1,880	43,460
已收利息		<u>3,400</u>	<u>1,436</u>
投資業務現金流出淨額		<u>(97,313)</u>	<u>(10,465)</u>
融資業務之現金流量			
新增計息銀行借貸		967,000	400,000
償還計息銀行借貸		(623,453)	(507,160)
短期循環貸款變動淨額		(450,306)	13,885
預收一名董事款項		20,792	38,344
償還一名董事款項		(20,475)	(27,386)
已付利息		(48,634)	(42,258)
已付股息		<u>(56,429)</u>	<u>(56,431)</u>
融資活動現金流出淨額		<u>(211,505)</u>	<u>(181,006)</u>
現金及現金等值項目增加淨額			
年初現金及現金等值項目		425,600	384,312
外幣匯率變動之影響，淨額		<u>5,539</u>	<u>16,381</u>
年終現金及現金等值項目		<u><u>538,641</u></u>	<u><u>425,600</u></u>
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	21	176,945	75,700
於購入時原到期日少於三個月之非抵押存款	21	<u>361,696</u>	<u>349,900</u>
現金及現金等值項目		<u><u>538,641</u></u>	<u><u>425,600</u></u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

萬事昌國際控股有限公司（「本公司」）為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，而本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室。本公司股份乃於香港聯交所上市。

本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）於本年度從事下列主要業務：

- 物業投資；
- 提供服務式住宅及物業管理服務；及
- 買賣證券及投資控股。

董事認為，本公司之控股公司為Lucky Speculator Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立，而本公司之最終控股公司為Power Resources Holdings Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立。

附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通股/ 註冊資本面值	本公司應佔 股權百分比 %	主要業務
Benefit Properties Sdn Bhd	馬來西亞	1,000令吉	100	物業投資
Call Rich Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	61.04 (附註(ii))	投資控股
Chater Land Limited	香港	1港元	62.53 (附註(iv))	物業投資
志敏投資有限公司	香港/中華人民共和國 (「中國」)	2港元	63.20	物業投資
國際船務有限公司	香港	1港元	100	物業投資
Ernesto Investments Limited	英屬處女群島	1美元	62.53 (附註(iv))	投資控股
永成發展有限公司	香港/中國	10,000港元	62.53 (附註(iv))	物業投資

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通股/ 註冊資本面值	本公司應佔 股權百分比 %	主要業務
富利源有限公司	香港	100港元	100	物業投資
Forever Richland Limited	英屬處女群島	50,000美元	75	投資控股
運達集團有限公司	香港/中國	2港元	63.20	物業投資
得利顧問有限公司	香港	1港元	62.53 (附註(iv))	物業投資
Godfrey Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
極通投資有限公司	英屬處女群島/中國	50,000美元	76.62 (附註(i)及(iii))	物業投資
華裕置業有限公司	香港	2港元	100	物業投資
宏昌代理人有限公司	香港	1,000,000港元	100	物業投資
Head Wonder International Limited	英屬處女群島	10,000美元	63.20	投資控股
僑生發展有限公司	香港	100港元	76.62 (附註(i)及(iii))	投資控股
僑生發展(上海)有限公司# (附註(v))	中國	10,000,000美元	100	物業投資
Lau & Partners Consultants Limited	香港/中國	10,000港元	100	物業投資
Limitless Investment Limited	英屬處女群島	2美元	100	投資控股
能豐實業有限公司	香港	普通股1,000港元 無投票權遞延股 20,000,000港元	64.06	投資控股
能豐(中國)投資有限公司	香港	2港元	64.06	投資控股
Linkful Management Services Limited	香港	2港元	64.06	提供管理服務

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通股/ 註冊資本面值	本公司應佔 股權百分比 %	主要業務
Linkful Properties Company Limited	香港/中國	2港元	64.06	投資控股及物業投資
Linkful Strategic Investment Limited	英屬處女群島	1美元	64.06	投資控股
Lucky River Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
實富有限公司	香港	10,000港元	62.53 (附註(iv))	物業投資
萬百有限公司	香港	10,000港元	100	物業投資
萬事昌(控股)有限公司	香港	1,000,000港元	100	投資控股、提供管理服務及代理服務
萬事昌酒店式公寓管理(上海)有限公司# (附註(v))	中國	200,000美元	100	提供物業管理及行政服務
萬事昌國際酒店管理有限公司	香港	10,000港元	100	提供物業管理及行政服務
Multifield Investment (HK) Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
Multifield Investment (PRC) Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
Multifield Management Services Limited	英屬處女群島	2美元	100	投資控股
Multifield Properties Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
萬事昌置業有限公司	香港/中國	9,000港元	100	投資控股及物業投資
萬事昌地產代理有限公司	香港	2港元	100	提供物業代理服務
萬事昌物業管理有限公司	香港	2港元	100	提供物業管理服務

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通股/ 註冊資本面值	本公司應佔 股權百分比 %	主要業務
Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	40美元	100	投資控股
新福管理有限公司	香港	1港元	62.53 (附註(iv))	物業投資
Nichiyu Consultants Limited	英屬處女群島	2美元	100	投資控股
東方網庫控股有限公司	百慕達	27,000,000港元	64.06	投資控股
盛得利有限公司	香港	1港元	64.06	物業投資
太子置業有限公司	香港	10,000港元	100	投資控股
Quick Profits Limited	英屬處女群島	2美元	100	投資控股
Quick Returns Group Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
Rich Returns Limited	英屬處女群島	100美元	62.53 (附註(iv))	投資控股
富宏置業有限公司	香港	普通股110,000港元 無投票權遞延股 10,000港元	100	物業投資
捷順發展有限公司	香港	1港元	64.06	物業投資
銀輝代理人有限公司	香港	2港元	100	物業投資
Sino Yield Investments Limited	英屬處女群島	3美元	100	投資控股
Snowdon Worldwide Limited	英屬處女群島	1美元	64.06	投資控股
泰聯發展有限公司	香港	100港元	100	物業投資
Triple Luck Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	100	投資控股
嘉標有限公司	香港	1港元	100	投資控股
Verywell Properties Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	物業投資

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通股/ 註冊資本面值	本公司應佔 股權百分比	主要業務
通勝企業有限公司	香港	2港元	100	物業投資
溫莎物業管理(上海)有限公司# (附註(v))	中國	200,000美元	100	提供物業管理 服務
萬麗酒店物業管理(上海)有限公司# (附註(v))	中國	140,000美元	100	提供物業管理 服務
永泰昌有限公司	香港	100港元	100	物業投資
惠卓有限公司	香港	100港元	100	物業投資
惠承有限公司	香港	100港元	100	物業投資
珠海市世紀西海房地產投資 有限公司(附註(vi))	中國	10,000,000人民幣	100	物業發展
珠海萬事昌酒店有限公司(附註(v))	中國	20,000,000美元	100	物業發展
珠海市港豐商務服務有限公司 (附註(v))	中國	120,000港元	100	提供物業諮詢 服務

該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

除Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited外，所有附屬公司均由本公司間接持有。

附註：

- (i) 該等公司為本公司非全資擁有附屬公司之附屬公司，故此因本公司具控制權而將該等公司入賬為附屬公司。
- (ii) 本集團持有該附屬公司45%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司(持有該附屬公司25.04%股本權益)之64.06%權益而持有該附屬公司16.04%間接股本權益。
- (iii) 本集團持有該等附屬公司67%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司(持有該等附屬公司15.02%股本權益)之64.06%權益而持有該等附屬公司9.62%間接股本權益。
- (iv) 本集團持有該等附屬公司51%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司(持有該等附屬公司18%股本權益)之64.06%權益而持有該附屬公司11.53%間接股本權益。
- (v) 該等附屬公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (vi) 該附屬公司為於中國成立之有限公司。

上表所列出者乃董事認為對本年度之業績有重大影響或構成本集團資產淨值之重要部分之本公司附屬公司。董事認為，詳盡列出其他附屬公司之資料將導致資料過於冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃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」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。

除另有註明外，該等財務報表以港元(「港元」)呈報，所有數值均湊整至最接近的千元。

2.1 編製基準 (續)

合併基準

綜合財務報表包括萬事昌國際控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入(「其他全面收入」)的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有本集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撤銷。

如果事實及情況顯示下文有關附屬公司的會計政策內所述的三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列的新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號(修訂本)	反向補償提前還款特徵
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之 修定

除下文所披露者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本對本集團於當前及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

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

租賃的定義

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

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

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號並於初始應用日期，即二零一九年一月一日確認累計影響。根據此方法，該準則已獲追溯應用，並將首次應用該準則的累計影響於首次應用日期確認為對期初保留溢利之調整，且並無重列比較資料。

當於過渡期根據香港財務報告準則第16號應用修改追溯方法時，本集團對過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，以逐項租賃之基礎上，在各自的租賃合約相關範圍內應用以下權宜方案：

- i. 透過應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為另一個減值評估方法，評估租賃是否繁苛；及
- ii. 選擇對租期在初始應用日期十二個月內完結之租賃不會確認使用權資產及租賃負債。

2.2 會計政策變動及披露 (續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為承租人 (續)

	二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	60
減：有關短期租賃或剩餘租期截止至二零一九年十二月三十一日或之前的租賃承擔	(60)
於應用香港財務報告準則第16號後確認有關經營租賃之租賃負債	—
於二零一九年一月一日之租賃負債	—
於二零一九年一月一日使用權資產之賬面值包含以下：	
	使用權資產
	千港元
從預付租賃款項重新分類 (備註)	375

備註：

在中國之自用租賃土地預付款於二零一八年十二月三十一日乃分類為預付租賃款項。當應用香港財務報告準則第16號時，預付租賃款項分別為375,000港元乃重新分類至使用權資產，及根據香港財務報告準則第16號以成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。

作為出租人

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

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，有關現有租約項下相同相關資產之已訂立但於首次應用日期後開始的新租約以猶如現有租賃於二零一九年一月一日獲修訂的方式入賬。該項應用對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表並無影響。然而，於二零一九年一月一日生效，有關經修訂租期於修訂後的租賃付款按直線法於經延長租期內確認為收入。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.2 會計政策變動及披露 (續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為出租人 (續)

- (b) 自二零一九年一月一日生效起，集團已應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)，將合約中的代價分配至各租賃及非租賃部分。分配基準改變對本集團本年度綜合財務報表並無重大影響。

以下為應用香港財務報告準則第16號後對於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表中確認之金額作出之調整。沒有受變動影響之項目並不包括在內。

	過往 於二零一八年 十二月 三十一日 呈報之賬面值 千港元	調整 千港元	根據香港 財務報告準則 第16號呈列 於二零一九年 一月一日 賬面值 千港元
非流動資產			
預付土地租賃款項	375	(375)	—
使用權資產	—	375	375
	<u>375</u>	<u>(375)</u>	<u>375</u>

備註：根據間接方法就呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度從經營業務所得現金流量，計算營運資金變動已按上表所載之綜合財務狀況表於二零一九年一月一日之期初數字計算。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ³
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(修訂本)	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號(修訂本)及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ²

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 對收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併及資產收購生效

⁴ 仍未決定強制生效日期，但可供應用

本公司董事預期，在可預見的將來，應用所有其他新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

2.4 主要會計政策概要

公平價值計量

本集團於每個報告期完結日按公平價值計量其投資物業、衍生金融工具及股本投資。公平價值指於計量日期之市場參與者之間之有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平價值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場，或在未有主要市場之情況下，則於資產或負債之最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達之地方。資產或負債之公平價值乃使用市場參與者為資產或負債定價所用之假設計量（假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事）。

非金融資產之公平價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產之最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一名市場參與者而能夠產生經濟利益之能力。

本集團使用適用於不同情況之估值技術，而其有足夠數據計量公平價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表確認或披露公平價值之所有資產及負債，均根據對公平價值計量整體而言屬重要之最低層輸入數據在下述公平價值等級架構內進行分類：

- 第一層 — 按同等資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）計算
- 第二層 — 按估值技巧計算（藉此直接或間接可觀察對公平價值計量而言屬重要之最低層輸入數據）
- 第三層 — 按估值技巧計算（藉此觀察不到對公平價值計量而言屬重要之最低層輸入數據）

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團於每個報告期完結日通過重新評估分類（基於對公平價值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據）以決定等級架構內各層之間是否有轉移。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產減值

倘有跡象顯示減值出現，或須對某資產進行年度減值測試時（金融資產及持有作出售之物業除外），則會對資產之可收回金額作出估計。某資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者間之較高者計算，並以個別資產釐定，惟倘資產未能完全獨立於其他資產或一組資產而賺取現金流入則除外，在該情況下，則釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

僅在某資產之賬面值超過其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。在評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值，貼現率反映市場現時貨幣時值及資產特定風險之評估。減值虧損於其產生期間在綜合損益及其他全面收益表內與減值資產功能一致之該等開支類別中扣除。

有關釐定是否有跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再出現或有所遞減之評估會於各報告期末進行。倘有關跡象出現，則須估計可收回金額。僅於用以釐定資產之可收回金額之估計有所轉變時，方可將該項資產（商譽除外）過往確認之減值虧損撥回，然而，撥回金額不可高於假設過往年度在並無確認減值虧損之情況下所釐定之資產賬面值（扣除折舊／攤銷）。減值虧損撥回會計入其產生期間之綜合損益表內。

關連人士

在下列情況下，有關人士被視為本集團之關連人士：

(a) 該人士或該人士之近親，而該人士

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

或

(b) 該實體符合下列任何條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或為另一實體的母公司，附屬公司或集團旗下成員公司）；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃；

2.4 主要會計政策概要 (續)

關連人士 (續)

(b) 該實體符合下列任何條件：(續)

- (vi) 該實體被(a)中的一名人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)中的一名人士對該實體有重大影響或為該實體的主要管理層成員(或為該實體母公司的)；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的母公司提供關鍵管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。某物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價以及將其達至運作狀況及運至工作地點作擬定用途之任何直接費用。

某物業、廠房及設備項目在投產後產生之支出，如維修及保養，一般在其產生期間之綜合損益表中扣除。倘達到確認標準，則主要檢修支出於資產賬面值中撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時重置，則本集團將該等部分確認為具特定可使用年期之個別資產及作相應折舊。

折舊乃按直線基準於各個物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內，將各項目之成本撇銷至其剩餘價值計算，據此所採用之主要年率如下：

樓宇	5%或按租約年期之較短者
租賃物業裝修	按租約年期
傢俬、裝置及辦公室設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
船隻	20%

倘某物業、廠房及設備項目之各部分具有不同之可使用年期，該項目之成本將按合理基準予以分配，而各部分則會獨立進行折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法至少(如適用)於各財政年度末審閱和調整一次。

某物業、廠房及設備項目包括任何重大部份之初步確認於出售時，或經其使用或出售而預期不再產生未來經濟效益時，則終止確認。本年內終止確認之資產因其出售或報廢並於綜合損益表確認之任何損益乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值間之差額。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

在建物業

仍在興建階段之物業乃歸類為非流動資產，及按成本減累計減值虧損列賬。成本包括與土地租賃權益有關之收購成本及該等物業應佔之直接發展成本。土地權益於預期可使用年期攤銷及計入為在建物業成本之一部分。

投資物業

投資物業指於持有作賺取租金收入及／或資本增值用途，而非用作生產或供應貨品或服務或行政用途；或於日常業務過程中出售之土地及樓宇（包括根據經營租賃持有且在其他方面均符合投資物業之定義之物業租賃權益）中之權益。有關物業初步按成本（包括交易成本）列賬。於初步確認後，投資物業乃按反映於報告期末之市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之損益會計入其產生年度之損益表內。

投資物業報廢或出售之任何損益會在報廢或出售年度之損益表中予以確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計之認定成本為改變用途當日之公平值。如本集團之自用物業轉為投資物業，本集團直至改變用途前會根據「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策把該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值之任何差額則根據上述「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的賬面值與先前的公平值之任何差額於損益表中確認。

持有作出售之物業

持有作出售之物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本包括發展期內之地價、撥充資本之利息及該等物業之應佔其他直接成本。可變現淨值按估計售價減直至完工時之所有成本（如適用）及市場推廣與出售之成本計算。

租賃（自二零一九年一月一日起應用）

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約授予權利以代價為交換在某一時期內控制使用已識別資產，則該合約屬於租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃(自二零一九年一月一日起應用) (續)

本集團作為承租人 (續)

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並可就任何租賃負債重新計量予以調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本以及於開始日期或之前所作出租賃付款減任何已收取租賃優惠。倘適用，使用權資產的成本亦包括清拆及移除相關資產或復原相關資產或其所處位置的估計成本。使用權資產按直線法於租期及資產估計可使用年期(以較短者為準)內折舊如下：

租賃土地	按租賃年期
------	-------

倘租賃資產的擁有權於租期完結前轉讓予本集團，或成本反映購買權獲行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按將於租期內作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、視乎指數或利率而定的可變租賃付款，及預期將根據剩餘價值擔保支付的款項。租賃付款亦包括合理確定將獲本集團行使的購買選擇權的行使價，及倘租期反映本集團行使終止選擇權，則包括就終止租賃支付的罰款。並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款將於觸發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

於計算租賃款項的現值時，由於租賃內所含利率不易釐定，故本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃款項而減少。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(如因指數或利率變動而引致未來租賃付款變動)、實質定額租賃付款變動或購買相關資產選擇權之評估變動，則重新計量租賃負債之賬面值。

本集團的租賃負債載於計息銀行及其他借貸內。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃(自二零一九年一月一日起應用) (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其機器及設備的短期租賃(即自租賃開始日期起計租期為十二個月或以下,並且不包含購買選擇權的租賃)。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被認為低價值的辦公室設備及手提電腦租賃。短期租賃的租賃款項及低價值資產租賃在租期內按直線法確認為支出。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人,將租賃於租賃開始時(或發生租賃變更時)分為經營租賃或融資租賃。

本集團並無轉讓相關資產擁有權絕大部分風險及回報的租賃,均分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時,本集團按相對獨立的銷售價格將合約中的代價分配至各個組成部分。由於經營性質,租金收入於租期內按直線法入賬,並計入收益表的收入。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本乃加於租賃資產的賬面值上,並於租期內按租賃收入相同基準確認。或然租金於賺取期間確認為收入。

將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃,入賬列作融資租賃。

租賃(二零一九年一月一日前應用)

凡資產擁有權之幾乎所有回報及風險由出租人保留之租賃,均以經營租賃入賬。倘本集團為出租人,本集團根據經營租賃出租之資產會計入非流動資產,而根據經營租賃應收之租金則會按直線基準於租期內計入損益表。倘本集團為承租人,根據經營租賃應付之租金在扣除出租人給予任何獎勵後,按直線基準於租期內在損益表中扣除。

根據經營租賃之預付土地租賃款項初步按成本列賬,其後按直線基準於租期內確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「僅為支付本金及未償還本金利息」）的現金流量。

本集團管理金融資產的業務模式指為產生現金流量管理金融資產的方式。業務模式釐定現金流量是否將會因來自收取合約現金流量或出售金融資產或以上兩者而產生。

所有常規買賣之金融資產均於交易日即本集團承諾購買或出售之日期確認。常規買賣是指於市場規定或慣例一般規定之期間內交付資產之金融資產買賣。

其後計量

金融資產按其分類的其後計量如下：

按攤銷成本列賬之金融資產 (債務工具)

倘達成以下兩項條件，本集團按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產於目的為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

按攤銷成本計量的金融資產隨後採用實際利率法計量，並可予減值。收益及虧損於資產終止確認、修改或減值時於損益表中確認。

按公平值列入其他全面收益之金融資產 (債務工具)

倘滿足以下兩個條件，本集團將按公平價值列入其他全面收益計量債務投資：

- 金融資產於目的為持有金融資產以收取合約現金流及出售金融資產的業務模式持有。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

按公平值列入其他全面收益之金融資產 (債務工具) (續)

就按公平價值列賬及計入其他全面收益的債務投資而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於將損益表中確認，並與按攤銷成本計量的金融資產相同的方式確認。其餘公平價值變動於其他全面收益中確認。終止確認後，於其他綜合收益表確認的累計公平價值變動將撥至損益表。

按公平值計入其他全面收益之金融資產 (股本投資)

於初步確認時，本集團可選擇不可撤銷地將其股本投資分類為指定按公平值計入其他全面收益的權益投資，惟該等投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列下的權益定義並非持作買賣。有關分類乃按個別工具基準確定。

該等金融資產的收益及虧損絕不會轉回損益表。股息於支付權確立、與股息相關的經濟利益可能會流入本集團且股息金額能可靠地計量時在損益中確認為其他收入，惟當本集團獲享的該等所得款項被視作金融資產部分收回成本，在此情況下，有關收益於其他全面收益列賬。指定按公平值計入其他全面收益之股本投資無須接受減值評估。

透過損益按公平值列入之金融資產

包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定按公平值列入損益的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具包括獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹本息付款的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值列入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值列入其他全面收益分類，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值列入損益。

按公平值列入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表中確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

透過損益按公平值列賬之金融資產 (續)

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公平值列入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。分類為透過損益按公平值列賬之金融資產之股本投資的股息於支付權確立、與股息相關的經濟利益可能會流入本集團且股息金額能可靠地計量時在損益中確認為其他收入。

附屬於具有金融負債或非金融主合約之混合合約的衍生工具獨立於主合約，並在下列情況下入賬列作獨立衍生工具：與主合約在經濟特徵及風險方面不存在密切關係；與嵌入式衍生工具條款相同，單獨存在的工具符合衍生工具定義；及混合合約並非透過損益按公平值計量。嵌入式衍生工具按公平值計量，且公平值變動於損益表確認。僅於合約條款出現變動而大幅改變原本所需的現金流量或重新分類透過損益按公平值列賬之金融資產時，方會重新評估。

附屬於混合合約 (包含金融資產主合約) 的衍生工具並非單獨入賬。金融資產主合約連同嵌入式衍生工具須全部分類為透過損益按公平值列賬之金融資產。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融資產

金融資產(或如適用,一項金融資產之一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況下將被終止確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除):

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿;或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利,或已根據一項「轉付」安排承擔責任,在無重大延誤之情況下,將所收到之現金流量全數付予第三方;及(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報;或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報,但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立轉付安排時,其評估是否已保留該資產擁有權的風險及回報以及有關程度。倘並無轉讓亦無保留該項資產之絕大部份風險及回報,及並無轉讓該項資產的控制權,則本集團將按其持續涉及該項資產之程度持續確認已轉讓資產。在此情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按可反映本集團已保留之權利及義務作計量。

持續參與之形式乃就已轉讓資產作出保證,並以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

本集團確認對並非按公平值列入損益的所有債務工具預期信貸虧損的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額,按原有實際利率相近的差額貼現。預期現金流量將包括同為合約條款組成部分的自銷售所持有抵押品所得的現金流量或其他提升信貸物品。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

一般方式

預期信貸虧損於兩個階段獲確認。就自初步確認起信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予因未來十二個月內可能發生的違約事件而導致的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約事件，於餘下風險年期內的信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初步確認後金融工具的信貸風險是否有大幅增加。當作出評估時，本集團比較於報告日期金融工具發生違約風險與於初步確認日期金融工具發生違約風險，並於沒有過度成本或努力的情況下考慮可得的合理及可支持資料，包括過往及前瞻性資料。

本集團會在合約付款逾期90日時考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及本集團任何現有信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產將會違約。金融資產於無合理預期可收回收約現金流量時撇銷。

簡化方式

不包含重大融資成分的應收貿易賬款及合約資產，或當本集團對該筆應收貿易賬款已採用未經調整重大融資成分影響的權宜之計時，本集團採納簡化方式計算預期信貸虧損。根據簡化方式，本集團不會追蹤信貸風險之變動，而是根據每個報告日的可使用預期信貸虧損確認虧損準備金。本集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債權人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債

初始確認與計量

金融負債於首次確認時可分類為經損益按公平值列帳之金融負債、貸款借貸及應付款項，或分類為指定作實際對沖之對沖工具之衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款、借貸及應付款項，則應扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付一名董事款項、衍生金融工具及計息銀行及其他借貸。

其後計量

金融負債按其分類之其後計量如下：

按公平值列帳及計入損益之金融負債(自二零一八年一月一日適用之香港財務報告準則第9號的政策)

按公平值列帳及計入損益之金融負債包括持作交易之金融負債及於初步確認後劃分為按公平值列帳及計入損益的金融負債。

倘購入金融負債之目的為在短期內購回，該等金融負債分類為持作交易，其中包括本集團訂立的未被指定為對沖關係(定義見香港財務報告準則第9號)中對沖工具的衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作交易用途，除非其被指定為有效的對沖工具則另作別論。持作交易用途負債的收益或虧損於損益內確認。於損益報表確認的公平值收益或虧損淨額並不包括任何向該等金融負債所扣除的任何利息。

初步確認時指定按公平值列帳及計入損益之金融負債於初步確認日期，及於僅為符合香港財務報告準則第9號所規定之標準之情況下進行分類。按公平值列帳及計入損益之金融負債的收益或虧損於損益內確認，除本集團自身信貸風險所產生的收益或虧損在其他全面收益中列帳外，該等收益或虧損將不會其後重新分類至損益表。於損益確認的公平值收益或虧損淨額並不包括任何向該等金融負債所扣除的任何利息。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

按攤銷成本計量的金融負債 (貸款及借款)

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，其損益在損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

財務擔保合約

本集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)根據「金融資產減值」所載之政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)已確認收入累計金額(以較高者為準)計量財務擔保合約。

終止確認金融負債

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同之金融負債所取代，或當現時負債之條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之終止確認及對新負債之確認，而各自賬面值之差額確認於損益。

抵銷金融工具

倘及有現行可予執行之法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況報表內呈報淨金額。

金融工具公平值

於活躍市場買賣之金融工具公平值參照市場報價或交易商之報價表(好倉買入價及淡倉賣出價)而釐定，並且不會扣除任何交易成本。就無活躍市場之金融工具而定，使用合適估值技術釐定公平值。該等技術包括使用近期公平市場交易；參照大致相同之另一工具目前市值；折算現金流量分析。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款和短期流動性極高的投資項目（該等項目可在無重大價值轉變的風險下換算為已知數額的現金及一般自收購起計三個月內短期間到期），減須按要求償還及構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

就財務狀況報表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行存款，包括並無使用限制的定期存款及與現金性質相似之資產。

撥備

倘由於過往發生之事件引致目前出現債務（法律上或推定），而該等債務可能導致日後資源流出以清還負債，並能夠可靠估計負債金額時，撥備會被確認。

倘折現影響屬重大，就撥備而確認之金額為預期清償債務所需之未來開支於報告期末之現值。因時間過去而引致之折現值之增加會計入損益表內之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與於收益表外確認之項目有關之所得稅於收益表外之其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃根據已實施或於報告期末已大致實施之稅率（及稅務法例），並考慮本集團業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局之金額計量。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末資產及負債之計稅基準及該等項目之賬面值之一切暫時性差額就財務申報而作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- 於進行非企業合併交易時初次確認資產或負債而產生之遞延稅項負債並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

對於所有可扣減暫時性差額、結轉的未用稅項抵免及任何未用稅項虧損則遞延稅項資產一律確認入賬。若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵銷該等可扣減暫時性差額、結轉的未用稅項抵免及未用稅項虧損，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟下列各點除外：

- 倘若有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產的起因，是由於在一宗非屬企業合併的交易中初始確認資產或負債，而且在交易時，對會計利潤或應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 對於涉及於附屬公司投資的可扣減暫時性差額而言，只有在暫時性差額有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為止。相反，以往未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末予以重新評估，並在可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

收入確認 (自二零一八年一月一日起適用)

客戶合約收益

客戶合約收益乃於貨品或服務的控制權轉讓予客戶時予以確認，該金額能反映本集團預期將就交換該等貨品或服務有權取得的代價。

倘合約所載代價包含可變金額，估計代價金額為本集團有權就向客戶轉讓承諾貨品或服務交換的代價金額。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素得到處理時，已確認累計收益金額極有可能不會發生重大收益撥回為止。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認(自二零一八年一月一日起適用) (續)

客戶合約收益 (續)

倘合約包含融資部分(該融資部分為客戶提供一年以上有關為向客戶轉讓貨品或服務提供資金的重重大利益)，收益按應收款項的現值計量，並採用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中。倘合約包含融資部分(該融資部分為在本集團提供一年以上的重大財務利益)，合約項下的已確認收益包括根據實際利息法在合約負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或者服務的期限為一年或者更短者的合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號的實際權宜之計，不會就重大融資部分的影響作出調整。

提供管理服務

基於客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益，提供管理服務的收入在預定期間內以直線基準確認。

其他來源之收入

租金收入乃於租期內按時間比例確認。

利息收入乃透過採用精確折現於金融工具預期年期(或較短期間，倘適用)的估計收取的未來現金至金融資產賬面淨值的利率，以實際利率法按累計基準確認。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。

政府補助、津貼，由中華人民共和國(「中國」)有關政府部門以退還所得稅、增值稅(非與購買物業、廠房及設備有關)及各類稅項之形式授出以作為於中國各城市投資之激勵措施，會在取得有關批准時於損益表確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份基礎支付

本公司營運購股權計劃，旨在對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份基礎支付的方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具的代價(「以股權結算交易」)。

與僱員以股權結算交易的成本乃參照授出權益當日的公平值計算。該公平值乃使用適當的期權定價模式確定。

以股權結算交易的成本，連同在表現及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益在僱員福利開支中確認。於歸屬日期前的各報告期終，以股權結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於損益及其他全面收益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

釐定回報的授出日期公平值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。市場表現條件反映於授出日期公平值內。回報所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於回報的公平值內，並將即時支銷回報。

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的回報不會確認開支。倘回報包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘若以股權結算報酬的條款有所更改，則在達致報酬原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致以股份基礎支付的總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以股權結算報酬，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認報酬的開支，均應立刻確認，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報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷的報酬，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷的報酬及新報酬，誠如前段所述，均應被視為原報酬的更改。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有資格參加強積金計劃的僱員設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金之百分比計算，並於根據強積金計劃之規例應付時在損益及其他全面收益表中扣除。強積金計劃之有關資產乃由獨立管理之基金與本集團之資產分開持有。僱員可於本集團作出強積金計劃供款時悉數獲得本集團之僱主供款。

本集團在中國內地經營之附屬公司所有員工須參與地方市政府設立之中央退休金計劃。該等附屬公司須向中央退休金計劃按彼等之工資領取總額之若干百分比供款以資助該等福利。根據中央退休金計劃之規定，所作出之供款會於供款成為應付款項時在損益及其他全面收益表中扣除。

僱員條例長期服務金

本集團若干僱員已於本集團服務滿指定要求之年期，因此，可於終止聘用時根據香港僱傭條例領取長期服務金。倘終止聘用符合香港僱傭條例所述之條件，則本集團須支付該等款項。

本集團已就可見將來預期作出之長期服務金確認撥備。該撥備乃根據僱員截至報告期末因其向本集團提供服務而賺取於可見將來之款項而作出最準確之估計計算。

借貸成本

收購、建設及生產合資格資產(為必要花費大部份時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本加入該等資產之成本，直至該等資產大部份已準備就緒以供擬定用途或銷售時。特定借貸有待用作合資格資產之開支前用作暫時投資所賺得之投資收入會自合資格資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括一間實體就借貸資金產生之利息及其他成本。

2.4 主要會計政策概要 (續)

股息

由於本公司公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息之擬派及宣派乃同步進行。故此，中期股息於擬派及宣派後即時確認為負債。

末期股息於股東大會上獲股東批准後才確認為負債。往年，董事提議的末期股息在財務狀況報表權益部分中分類為單獨分配的保留溢利，直至在股東大會上獲得股東批准為止。自實施《香港公司條例》(第622章)後，擬派的末期股息於綜合財務報表附註中披露。

外幣

該等財務報表均以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣。本集團各實體會釐定其各自之功能貨幣，而載於各實體財務報表之項目均採用功能貨幣計量。外幣交易初步採用交易當日現有之功能貨幣匯率記錄。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按報告期末之外幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生之差額均會於損益表確認。

按某外幣之歷史成本計量之非貨幣項目乃採用初步交易當日之匯率換算。按某外幣之公平值計量之非貨幣項目乃採用測量公平值當日之匯率換算。換算非貨幣項目所產生的盈虧的處理方法與確認按公平值計量的項目公平值變動的盈虧者一致(換言之，於其他全面收益或損益確認公平值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益確認)。

釐定有關資產於初步確認時，終止確認與預付代價有關的非貨幣性資產或非貨幣性負債產生的開支或收入的匯率時，初步交易日期為本集團初步確認因預付代價而產生非貨幣性資產或非貨幣性負債的日期。倘存在多次付款或預收款項，本集團釐定預付代價各付款或收款交易日期。

若干海外附屬公司之功能貨幣乃港元以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債會按報告期末之現有匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等實體之綜合損益及其他全面收益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

所產生之匯兌差額會於其他全面收益內確認並於外匯變動儲備內累計。於出售一海外實體時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部份會於損益表確認。

就編製綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量當日之匯率換算為港元。海外附屬公司於本年內經常產生之現金流量按年內加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計估計及判斷

於編製本集團之財務報表時，需要管理層作出可能影響報告收入、費用、資產及負債及它們附有的披露之呈報金額，以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。有關該等假設及估計之不確定性可能導致須對未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團之會計政策時，管理層已作出下列對財務報表所確認金額有最重大影響之判斷，涉及估計者除外：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。據本集團的判斷(根據安排條件及條款的評估)，將保留此等以經營租賃出租之物業所有重大風險及回報之擁有權。

投資物業及業主自用物業間之分類

本集團釐訂物業是否符合投資物業，並已制定作出該判斷之準則。投資物業為持有作賺取租金或作資本增值或同時為兩者之物業。因此，本集團考慮物業賺取現金流量是否大致與本集團持有之其他資產不同。

部分物業包含持有作賺取租金或作資本增值之部分，亦包含持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途之部分。倘該等部分可獨立出售或根據融資租賃獨立出租，本集團將該等部分分開入賬。倘該等部分不可獨立出售，僅有微不足道之部分乃持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途，物業始屬投資物業。

就個別物業基準作出判斷以釐訂附屬服務是否對物業重要而決定物業不符合成為投資物業之資格。

3. 重大會計估計及判斷 (續)

判斷 (續)

投資物業的遞延稅項

就計量使用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，本集團管理層已審閱本集團的投資物業，並認為本集團在一種商業模式下持有投資物業，該商業模式的目的乃為隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的全部經濟利益。因此，在釐定本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻透過銷售收回使用公平值模式計量之投資物業之假設。

因此，本集團根據管理層的最佳估計確認該等投資物業公平值變動之遞延稅項，假設未來稅務結果乃透過將該等物業用作租賃用途而非出售引致。倘投資物業隨後由本集團出售而非以租賃方式隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終的稅務結果將有別於合併財務報表中確認的遞延稅項負債。若投資物業被出售，鑒於企業所得稅及土地增值稅之影響，本集團在出售時可能要承擔較高稅項。

不明朗因素估計

於報告期末有重大可能使下一個財政年度資產及負債賬面值須作重大調整而與未來有關之主要假設及不明朗因素估計之其他主要來源載述如下。

金融工具公平值

金融工具(如股本工具)乃按公平值計入財務狀況報表。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項金融工具未能取得報價，本集團將採用由獨立金融機構或內部或外部估值模式釐定之市值估計其公平值。就該等金融資產及負債定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並須管理層作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現顯著不同之公平值及結果。

應收款項的減值撥備

本集團通過評估預期信貸虧損估計貿易應收款項及其他應收款項的減值虧損金額。貿易應收款項及其他應收款項虧損撥備根據有關違約風險及預期虧損率的假設釐定。本集團在作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時，根據本集團的過往歷史、當前市況以及各報告期末的前瞻性估計使用判斷。有關本集團應收貿易賬款項及其他應收款項預期信貸虧損的資料已於財務報表附註18、19及21披露。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 重大會計估計及判斷 (續)

不明朗因素估計 (續)

投資物業公平值估計

按附註15所述，投資物業已由獨立專業合資格估值師於報告期末按其現有用途以市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各報告期末之市況作出之假設。

所得稅及遞延稅項

在釐定所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘這些事宜最終所得稅務與最初錄得的款額有所差異，有關差額將會影響釐定稅項期間的即期及遞延所得稅資產及負債。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅利潤以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際確認結果或會有所不同。

4. 業務分類資料

為便於管理，本集團現劃分以下三個(二零一八年：三個)可報告業務分類：

- (a) 物業投資分類主要包括投資物業之租金收入；
- (b) 提供服務式住宅及物業管理服務分類；及
- (c) 買賣及投資分類包括買賣證券及證券投資及投資控股之投資收入。

管理層獨立監察本集團各業務分類之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分類表現乃根據可報告之分類溢利／虧損進行評估，而此乃經調整之除稅前溢利／虧損計算方法。經調整之除稅前溢利／虧損乃一貫以本集團之除稅前溢利／虧損計量，當中並無計未分配企業支出及貸款及銀行存款之利息收入、投資物業之公平值收益／虧損、非租賃相關融資成本以及其他收益。

分類資產不包括其他未分配之總辦事處和企業資產。

分類負債不包括計息銀行及其他借貸(除租賃負債外)、應付一名董事款項、應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配之總辦事處和企業負債，原因為該等負債乃按集團基準管理。

本年內業務分類之間概無進行任何銷售或其他交易(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 業務分類資料 (續)

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度

	物業投資		提供服務式住宅及 物業管理服務		買賣及投資		總額	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分類收入：								
外界客戶之收入	<u>185,565</u>	<u>187,378</u>	<u>33,679</u>	<u>35,394</u>	<u>93,686</u>	<u>(166,992)</u>	<u>312,930</u>	<u>55,780</u>
分類業績	<u>156,509</u>	<u>143,476</u>	<u>(4,650)</u>	<u>5,139</u>	<u>82,950</u>	<u>(168,899)</u>	<u>234,809</u>	<u>(20,284)</u>
對賬：								
未分配企業支出							(17,176)	(29,856)
銀行存款之利息收入							3,478	1,681
投資物業之公平值收益，淨額	386,201	1,047,423	-	-	-	-	386,201	1,047,423
出售投資物業之收益	-	9,260	-	-	-	-	-	9,260
其他收益							15,790	12,516
融資成本							<u>(49,575)</u>	<u>(42,551)</u>
除稅前溢利							<u>573,527</u>	<u>978,189</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 業務分類資料 (續)

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度 (續)

	物業投資		提供服務式住宅及 物業管理服務		買賣及投資		總額	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分類資產	10,936,713	10,547,446	46,830	55,937	1,143,806	1,342,083	12,127,349	11,945,466
未分配資產							371,545	256,839
資產總值							<u>12,498,894</u>	<u>12,202,305</u>
分類負債	152,787	132,057	28,378	26,329	75	305	181,240	158,691
對賬： 未分配之負債							3,185,958	3,363,645
負債總額							<u>3,367,198</u>	<u>3,522,336</u>

	物業投資		提供服務式住宅 及物業管理服務		買賣及投資		未分配		總額	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他分類資料：										
折舊及攤銷	4,758	5,958	413	598	-	-	27	96	5,198	6,652
投資物業之公平值收益淨額 按公平值入賬並於收益表處理 之股權投資的公平值收益/ (虧損)，淨額	386,201	1,047,423	-	-	-	-	-	-	386,201	1,047,423
資本開支*	133,007	56,869	12	53	38,756	(222,625)	7	29	38,756	(222,625)
	<u>133,007</u>	<u>56,869</u>	<u>12</u>	<u>53</u>	<u>38,756</u>	<u>(222,625)</u>	<u>7</u>	<u>29</u>	<u>133,026</u>	<u>56,951</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 業務分類資料 (續)

地區資料

	香港		中國內地		總額	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
外界客戶之收入	<u>166,463</u>	<u>(97,125)</u>	<u>146,467</u>	<u>152,905</u>	<u>312,930</u>	<u>55,780</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無單一外界客戶佔收入總額10%或以上。

	香港		中國內地		馬來西亞		總額	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產	<u>4,029,347</u>	<u>3,646,594</u>	<u>6,243,320</u>	<u>6,365,882</u>	<u>126,458</u>	<u>-</u>	<u>10,399,125</u>	<u>10,012,476</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，且並不包括金融工具。

5. 收入、其他收入及收益

收入之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶合約收益		
提供服務式住宅及物業管理服務	<u>33,679</u>	<u>35,394</u>
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	<u>185,565</u>	<u>187,378</u>
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資的 公平值收益／(虧損)，淨額	<u>38,756</u>	<u>(222,625)</u>
上市投資之股息收入	<u>54,930</u>	<u>55,633</u>
	<u>312,930</u>	<u>55,780</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益 (續)

客戶合約收益

(a) 收入資料分拆

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按收入來源：		
隨時間確認的收入		
提供服務式住宅及物業管理服務	<u>33,679</u>	<u>35,394</u>
按地理位置：		
香港	1,037	1,040
中國內地	<u>32,642</u>	<u>34,354</u>
	<u>33,679</u>	<u>35,394</u>

(b) 客戶合約之履約責任

物業管理服務收入隨時間確認乃由於隨著本集團履約，客戶同時取得及消耗本集團提供的利益。提供該等服務式住宅及物業管理服務的收入以輸出法按照每月由本集團物業管理代理發出月結單時確認。

物業銷售之收益於已竣工物業之控制權交付予買家之時點確認。本集團與買家簽訂買賣協議時從買家收取按金。於滿足上述收益確認之條件前，從買家收取的按金被確認為應付賬款、按金及應付費用項下之客戶按金及其他遞延收入。

其他收入及收益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行存款之利息收入	3,478	1,681
出售物業、廠房及設備項目之收益／(虧損)，淨額	1,880	(951)
其他	<u>13,910</u>	<u>13,467</u>
	<u>19,268</u>	<u>14,197</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除／(抵免)下列各項後釐定：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售成本	50,208	47,815
物業、廠房及設備折舊	5,191	6,644
使用權資產折舊(二零一八年：預付土地租賃款項攤銷)	9	8
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	—	109
不包括在租賃負債的計量中之短期租賃有關的費用	121	—
核數師酬金 — 核數服務	1,050	1,050
出售投資物業之收益，淨額	—	9,260
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(1,880)	951
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	30,398	26,920
外幣匯兌差額，淨額	1,709	7,136
	<u>29,465</u>	<u>26,671</u>
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金)：		
薪金、工資及其他福利	25,613	22,808
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	3,852	3,863
	<u>29,465</u>	<u>26,671</u>

附註：

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無喪失供款權利可用作扣減其來年的退休金計劃供款(二零一八年：無)。

7. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行借貸、透支 和其他借貸之利息	49,575	42,551
	<u>49,575</u>	<u>42,551</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

8. 董事及行政總裁酬金

本年度董事及行政總裁酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
袍金	<u>504</u>	<u>504</u>
其他薪金：		
薪酬、津貼及實物福利	5,125	5,125
退休金計劃供款	<u>36</u>	<u>36</u>
	<u>5,161</u>	<u>5,161</u>
	<u><u>5,665</u></u>	<u><u>5,665</u></u>

(a) 獨立非執行董事

本年內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
李兆民先生	168	168
黃艷森先生	168	168
徐家華先生	<u>168</u>	<u>168</u>
	<u><u>504</u></u>	<u><u>504</u></u>

本年內概無其他薪金須支付予獨立非執行董事(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

8. 董事及行政總裁酬金 (續)

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金 千港元	薪酬、 津貼及 實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一九年				
執行董事：				
劉志勇先生	—	2,875	18	2,893
劉志奇先生 (行政總裁)	—	2,250	18	2,268
	—	5,125	36	5,161
二零一八年				
執行董事：				
劉志勇先生	—	2,875	18	2,893
劉志奇先生 (行政總裁)	—	2,250	18	2,268
	—	5,125	36	5,161

本年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

9. 五名最高薪酬僱員

本年內，五名最高薪酬僱員包括兩名(二零一八年：兩名)董事及行政總裁，酬金之詳情載於上文附註8。本年度其餘三名(二零一八年：三名)既非董事亦非行政總裁最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪酬、津貼及實物福利	1,835	1,791
退休金計劃供款	54	53
	<u>1,889</u>	<u>1,844</u>

介乎於下列酬金範疇之非董事及非行政總裁最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

10. 所得稅

香港利得稅已就本年在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一八年：16.5%)撥備，惟本集團的一間附屬公司除外，該公司為符合自二零一八/二零一九課稅年度起生效的兩級制利得稅制度的實體。該附屬公司的應課稅溢利的前2,000,000港元(二零一八年：無)按8.25%之稅率計算，而餘下應課稅溢利按16.5%計算。中國內地應課稅溢利之稅項，按本集團所經營的中國內地之現行稅率計算。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期－香港		
本年度稅項支出	2,518	2,572
以往年度撥備不足／(超額)	525	(223)
即期－中國		
內地本年度稅項支出	11,688	11,530
遞延稅項(備註26)	<u>(49,894)</u>	<u>100,664</u>
本年度稅項(抵免)／支出總額	<u>(35,163)</u>	<u>114,543</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

10. 所得稅 (續)

採用本公司及其大部分附屬公司所在的國家(或司法權區)之適用稅率計算之除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

二零一九年

	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	合計 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>476,405</u>	<u>100,726</u>	<u>(3,604)</u>	<u>573,527</u>
按適用稅率計算之稅項	78,608	25,182	(865)	102,925
特定省份或由本地機構頒佈之較低稅率 對以前期間的即期稅項的調整	(100) 525	(15,681) —	— —	(15,781) 525
毋須繳稅收入	(81,677)	(1,575)	(367)	(83,619)
不可扣稅支出	3,062	3,762	1,232	8,056
未確認稅項虧損	7,312	—	—	7,312
動用前期稅項虧損	(1,015)	—	—	(1,015)
中國土地增值稅項之影響	—	(53,529)	—	(53,529)
其他	(37)	—	—	(37)
按本集團實際稅率計入之稅項支出／(抵消)	<u>6,678</u>	<u>(41,841)</u>	<u>—</u>	<u>(35,163)</u>

二零一八年

	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	合計 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>154,028</u>	<u>824,174</u>	<u>(13)</u>	<u>978,189</u>
按適用稅率計算之稅項	25,414	206,043	(3)	231,454
特定省份或由本地機構頒佈之較低稅率 對以前期間的即期稅項的調整	(87) (223)	(14,006) —	— —	(14,093) (223)
毋須繳稅收入	(64,753)	(180,508)	—	(245,261)
不可扣稅支出	24,581	—	3	24,584
未確認稅項虧損	23,367	—	—	23,367
動用前期稅項虧損	(808)	—	—	(808)
中國土地增值稅項之影響	—	95,492	—	95,492
其他	31	—	—	31
按本集團實際稅率計入之稅項支出	<u>7,522</u>	<u>107,021</u>	<u>—</u>	<u>114,543</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

11. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中期股息－每股普通股0.60港仙 (二零一八年：0.60港仙)	25,082	25,082
擬派末期股息－每股普通股0.75港仙 (二零一八年：0.75港仙)	<u>31,353</u>	<u>31,353</u>
	<u>56,435</u>	<u>56,435</u>

待股東於本公司將於二零二零年五月二十八日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零二零年六月二十四日或前後寄發予於二零二零年六月五日名列本公司股東名冊之股東。

12. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按年內本公司普通權益持有人應佔盈利約530,993,000港元(二零一八年：732,554,000港元)及本年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一八年：4,180,371,092股)計算。

本集團並無於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度發行潛在攤薄普通股。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

13. 有重大非控股股東權益的部分擁有附屬公司

下表列出了Rich Returns Limited，本集團之附屬公司，而具有重大的非控股股東權益的信息。

	二零一九年 %	二零一八年 %
非控股股東權益持有股權百分比	<u>37.47</u>	<u>37.47</u>
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年盈利分配至非控股股東權益	<u>30,607</u>	<u>94,220</u>
非控股股東權益於報告日之累計結餘	<u>1,327,222</u>	<u>1,299,352</u>

下表說明了上述附屬公司之財務資料概要。披露的金額是在任何公司間抵銷之前：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	87,249	81,872
總開支	(29,513)	(35,656)
本年度盈利	81,683	251,455
本年度全面收益總額	<u>21,360</u>	<u>119,176</u>
流動資產	765,172	843,445
非流動資產	4,183,741	4,261,796
流動負債	(391,465)	(914,077)
非流動負債	<u>(1,015,355)</u>	<u>(723,450)</u>
經營業務之現金流入淨額	168,713	307,372
投資業務之現金流入淨額	-	-
融資業務之現金流出淨額	(168,404)	(255,656)
外匯匯率變動之影響，淨額	<u>652</u>	<u>4,081</u>
現金及現金等值項目增加淨額	<u>961</u>	<u>55,797</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備

	發展中物業 千港元 (附註)	土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	船隻 千港元	總計 千港元
於二零一九年十二月三十一日							
於二零一八年十二月三十一日及 於二零一九年一月一日：							
成本	231,125	49,844	2,581	21,062	25,705	5,289	335,606
累計折舊及減值	(60,477)	(14,248)	(2,581)	(20,765)	(21,831)	(2,733)	(122,635)
賬面淨值	<u>170,648</u>	<u>35,596</u>	<u>-</u>	<u>297</u>	<u>3,874</u>	<u>2,556</u>	<u>212,971</u>
於二零一九年一月一日，累計折舊及減值							
添置	56	-	-	26	-	-	82
本年度折舊撥備	-	(2,455)	-	(232)	(1,447)	(1,057)	(5,191)
匯兌調整	(1,848)	-	-	(3)	(48)	-	(1,899)
於二零一九年十二月三十一日， 累計折舊及減值	<u>168,856</u>	<u>33,141</u>	<u>-</u>	<u>88</u>	<u>2,379</u>	<u>1,499</u>	<u>205,963</u>
於二零一九年十二月三十一日：							
成本	229,333	49,844	2,581	20,992	24,339	5,289	332,378
累計折舊及減值	(60,477)	(16,703)	(2,581)	(20,904)	(21,960)	(3,790)	(126,415)
賬面淨值	<u>168,856</u>	<u>33,141</u>	<u>-</u>	<u>88</u>	<u>2,379</u>	<u>1,499</u>	<u>205,963</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備 (續)

	發展中物業 千港元 (附註)	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	船隻 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日							
於二零一八年一月一日：							
成本	236,298	49,844	2,581	21,873	27,563	5,289	343,448
累計折舊及減值	(60,477)	(11,793)	(2,581)	(20,682)	(21,280)	(1,675)	(118,488)
賬面淨值	<u>175,821</u>	<u>38,051</u>	<u>-</u>	<u>1,191</u>	<u>6,283</u>	<u>3,614</u>	<u>224,960</u>
於二零一八年一月一日，累計折舊及減值	175,821	38,051	-	1,191	6,283	3,614	224,960
添置	-	-	-	113	1,828	-	1,941
本年度折舊撥備	-	(2,455)	-	(996)	(2,135)	(1,058)	(6,644)
出售	-	-	-	-	(1,971)	-	(1,971)
匯兌調整	(5,173)	-	-	(11)	(131)	-	(5,315)
於二零一八年十二月三十一日， 累計折舊及減值	<u>170,648</u>	<u>35,596</u>	<u>-</u>	<u>297</u>	<u>3,874</u>	<u>2,556</u>	<u>212,971</u>
於二零一八年十二月三十一日：							
成本	231,125	49,844	2,581	21,062	25,705	5,289	335,606
累計折舊及減值	(60,477)	(14,248)	(2,581)	(20,765)	(21,831)	(2,733)	(122,635)
賬面淨值	<u>170,648</u>	<u>35,596</u>	<u>-</u>	<u>297</u>	<u>3,874</u>	<u>2,556</u>	<u>212,971</u>

附註：

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有一塊位於中國珠海前山區的商業用途土地其賬面值約168,856,000港元(二零一八年：170,648,000港元)正進行拆遷工作。在二零一五年七月的新拆遷政策，拆遷責任由國土局變為當地區政府。本集團正與當地政府商討相關拆遷工作。

減值虧損

本集團於報告期末根據有關非金融資產減值之會計政策(附註2.4)測試發展中物業之賬面值是否減值。本集團已評估分類為發展中物業之一幅土地之可收回金額，截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日都沒有減值。可收回金額之估計乃根據資產公平值減除出售成本，並參考獨立專業合資格估值師行瑞豐環球評估諮詢有限公司進行之估值予以釐定。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

15. 投資物業

	完成 千港元	發展中物業 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	7,877,730	1,128,000	9,005,730
添置	–	55,010	55,010
出售	(34,200)	–	(34,200)
公平值收益	734,433	312,930	1,047,423
匯兌調整	(274,833)	–	(274,833)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	8,303,130	1,496,000	9,799,130
添置	132,944	–	132,944
完成後轉移	1,496,000	(1,496,000)	–
公平值收益	386,201	–	386,201
匯兌調整	(125,479)	–	(125,479)
於二零一九年十二月三十一日	<u>10,192,796</u>	<u>–</u>	<u>10,192,796</u>

根據每個物業的性質、特點和風險，本公司董事已確定的投資物業包括五個類別資產，如車位、商業物業、住宅物業、工業物業和發展中物業。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港及中國的投資物業的公平值是根據瑞豐環球評估諮詢有限公司於該日進行之評估得出，其為一間與本集團並無聯繫的獨立合資格專業估值師行。

在二零一九年十二月三十一日本集團投資物業之公平值由瑞豐環球評估諮詢有限公司重新估值，這是基於直接比較法，並參考同類物業的可比較市場觀察交易決定及調整以反映該等物業之條件及位置。

在二零一九年十二月三十一日本集團發展中投資物業之公平值由瑞豐環球評估諮詢有限公司重新估值，這是基於直接比較法測定通過參考類似物業的可比較觀察到的市場交易（假設物業已於估值日期完成）及調整以反映該等物業之條件及位置。

主要輸入數據為每平方呎市場價格，進行估值時會整體考慮的特點，包括位置、面積、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出市場價格。

15. 投資物業 (續)

概無更改過往年度所用的估值技術。

管理層基於財務報告之目的，對獨立估值師執行的估值進行年度審核。該審核包括對有關估值的所有重大輸入的驗證，對房地產估值變動的評估及同獨立估值師的討論。管理層認為投資性物業目前的使用等於其最高和最佳使用。

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面總值約為6,096,100,000港元(二零一八年：6,532,040,000港元)之若干投資物業已予抵押，以取得批予本集團之一般銀行融資之擔保(附註24)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第125至130頁。

公平值架構

下表列示本集團投資物業之公平值計量架構：

	於十二月三十一日採用公平值計量			總共 千港元
	在活躍 市場的報價 (第一層) 千港元	顯著 可觀察輸入 (第二層) 千港元	顯著 不可觀察輸入 (第三層) 千港元	
經常性公平值計量：				
二零一九年				
車位	—	451,970	—	451,970
商業物業	—	988,800	—	988,800
住宅物業	—	6,283,650	—	6,283,650
工業物業	—	2,341,920	—	2,341,920
發展中投資物業	—	126,456	—	126,456
	—	10,192,796	—	10,192,796
二零一八年				
車位	—	451,490	—	451,490
商業物業	—	915,900	—	915,900
住宅物業	—	6,394,190	—	6,394,190
工業物業	—	541,550	—	541,550
發展中投資物業	—	1,496,000	—	1,496,000
	—	9,799,130	—	9,799,130

截至二零一九年十二月三十一日止年度，公平值計量並沒有在第一層及第二層之間轉移及沒有轉入或轉出第三層(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

16. 租賃

本集團作為承租人

(a) 預付土地租賃款項 (二零一九年一月一日之前)

	千港元
於二零一八年一月一日的賬面值	383
年內於損益確認	(8)
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日的賬面值	<u>375</u>

(b) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	預付土地 租賃款項 千港元
於二零一九年一月一日	375
折舊開支	(9)
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	<u>366</u>

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零一九年 一月一日 千港元
使用權資產折舊開支	9
與短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日 或之前屆滿的其他租賃有關的開支	121
	<hr/>
損益中確認款項總額	<u>130</u>

本集團定期就辦公場所訂立短期租賃。本集團不會就該等短期租賃確認使用權資產及租賃負債。本集團在租期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。該等租賃協議並無續約選擇權及可變租賃付款。

於二零一九年十二月三十一日止年度，總租賃現金流出約121,000港元。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(綜合財務報表附註15)。租賃條款一般要求租戶支付保證金並根據當時市況定期調整租金。年內本集團已確認租金收入為185,565,000港元(二零一八年：187,378,000港元)，詳情載於財務報表附註5。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

16. 租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

於二零一九年十二月三十一日，本集團於未來期間根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃款項如下：

	二零一九年 千港元
一年內	65,080
於第二年	25,972
於第三年	4,360
於第四年	1,376
	<u>96,788</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立之於下列期間到期不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元
一年內	145,967
第二至第五年 (首尾兩年包括在內)	70,270
	<u>216,237</u>

17. 持有作出售之物業

持有作出售之物業以成本與可變現淨值之較低者入賬，於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面金額合共約197,296,000港元 (二零一八年：197,296,000港元) 的若干持有作出售之物業已作抵押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押 (附註24)。

18. 貿易應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收款項	<u>3,888</u>	<u>3,702</u>
	<u>3,888</u>	<u>3,702</u>

貿易應收款項主要包括物業管理服務和租賃業務的應收款項，租戶須於每個租期首日繳付租金，並需支付介乎兩個月至三個月之租金作為租約按金，以作為任何欠交租金之抵押。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或推行其他信貸加強措施。貿易應收款項乃不計息。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

18. 貿易應收款項 (續)

於報告期末已扣除虧損撥備之貿易應收款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	2,100	2,355
一至兩個月	899	387
兩至三個月	233	259
三個月以上	656	701
	<u>3,888</u>	<u>3,702</u>

貿易應收款項之虧損撥備變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	—	5,782
撇銷之款項	—	(5,782)
於年終	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一九年十二月三十一日，信貸損失撥備是指根據簡化方式為貿易應收款項確認之全期預期信貸損失。截至二零一九年十二月三十一日止年度，貿易應收款項之減值評估詳情載於附註36。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

19. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
預付款項	3,491	4,186
按金	2,572	4,362
其他應收款項	224,669	229,129
	<u>230,732</u>	<u>237,677</u>

信貸損失撥備是指根據一般方式為其他應收款項確認之12個月預期信貸損失。截至二零一九年十二月三十一日止年度，其他應收款項之減值評估詳情載於附註36。

20. 按公平值入賬並於收益表處理之股權投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上市股權投資，按市值	<u>1,043,987</u>	<u>1,240,329</u>

上述於二零一九年十二月三十一日之股權投資已分類為持作貿易用途。

於二零一九年十二月三十一日，賬面總值約為1,028,329,000港元(二零一八年：1,240,233,000港元)之本集團若干上市股權投資已予抵押，作為本集團短期借貸之擔保，進一步詳情載於綜合財務報表附註24。

21. 現金及現金等值項目及已抵押存款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及銀行結餘	176,945	75,700
定期存款(原少於三個月)	361,696	349,900
現金及現金等值項目	<u>538,641</u>	<u>425,600</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

21. 現金及現金等值項目及已抵押存款 (續)

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)為單位之現金及銀行結餘和已抵押存款約為50,882,000港元(二零一八年：53,616,000港元)。人民幣不可以自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例，結匯、售匯及付匯暫行規定，本集團獲准通過授權進行外匯交易之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月，視本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率計息。銀行結餘與已抵押存款於近期無違約歷史且信譽良好之銀行儲存。

22. 貿易應付款項

於報告期末之貿易應付款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	1,997	1,816
一至兩個月	—	—
兩至三個月	—	—
三個月以上	42	42
	<u>2,039</u>	<u>1,858</u>

貿易應付款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。

23. 其他應付款項及應計開支

其他應付款項乃免息，並於要求時償還。

於二零一九年十二月三十一日計入本集團其他應付款項及應計開支約22,311,000港元為有關發展中物業的應計搬遷成本(二零一八年：22,774,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日計入本集團其他應付款項及應計開支約7,879,000港元(二零一八年：7,779,000港元)為預收租金和物業管理費。該款項預計於一年內於損益表確認。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

24. 計息銀行及其他借貸

	二零一九年			二零一八年		
	合約利率(%)	到期日	千港元	合約利率(%)	到期日	千港元
流動負債						
以港元計值之有抵押銀行貸款	香港銀行 同業拆息 加0.95至1.40	二零二零年至 二零二三年或 要求時	391,000	香港銀行 同業拆息 加0.72至2	二零一九年至 二零二一年或 要求時	772,453
以歐元計值之有抵押短期貸款	-	-	-	0.7	二零一九年	1,289
以港元計值之有抵押短期貸款	4.86	二零二零年	331,083	3.22	二零一九年	780,100
			<u>722,083</u>			<u>1,553,842</u>
非流動負債						
以港元計值之有抵押貸款	香港銀行 同業拆息 加0.95至1.40	二零二零至 二零二三年	1,110,000	香港銀行 同業拆息 加0.95	二零二零至 二零二一年	385,000
			<u>1,832,083</u>			<u>1,938,842</u>

本集團經參考貸款協議且並無計及任何按要求償還條款之影響之預定本金還款日期如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分析為：		
應償銀行貸款：		
一年內	391,000	571,128
第二年	810,000	214,553
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	300,000	371,772
	<u>1,501,000</u>	<u>1,157,453</u>
須於一年內償還之其他借貸	331,083	781,389
	<u>1,832,083</u>	<u>1,938,842</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

24. 計息銀行及其他借貸 (續)

本集團之銀行貸款以下列項目作為抵押：

- (i) 本集團位於香港及中國內地之若干投資物業之抵押，該等投資物業於報告期末之賬面總值約為6,096,100,000港元(二零一八年：6,532,040,000港元)；
- (ii) 本集團位於香港之若干持有作出售之物業，該等持有作出售之物業於報告期末之賬面總值約為零港元(二零一八年：197,296,000港元)；
- (iii) 本公司及其附屬公司之若干董事提供之個人擔保；及
- (iv) 本公司於報告期末已擔保若干本集團之銀行貸款高達1,622,000,000港元(二零一八年：1,885,850,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於投資銀行之短期貸款乃將若干現金存款及投資作為抵押，賬面總值約為1,028,329,000港元(二零一八年：1,240,233,000港元)。

25. 應付一名董事款項

應付一名董事款項為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

26. 遞延稅項負債

本年內之遞延稅項負債之變動如下：

	超過相關 折舊的 折舊免稅額 千港元	重估物業 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	25,697	1,211,447	34,046	1,271,190
本年內於綜合損益表扣除之 遞延稅項 (附註10)	3,635	(53,529)	–	(49,894)
匯兌調整	–	(24,597)	–	(24,597)
於二零一九年十二月三十一日	<u>29,332</u>	<u>1,133,321</u>	<u>34,046</u>	<u>1,196,699</u>
於二零一八年一月一日	20,525	1,172,146	34,046	1,226,717
本年內於綜合損益表扣除之 遞延稅項 (附註10)	5,172	95,492	–	100,664
匯兌調整	–	(56,191)	–	(56,191)
於二零一八年十二月三十一日	<u>25,697</u>	<u>1,211,447</u>	<u>34,046</u>	<u>1,271,190</u>

本集團來自香港之稅項虧損約396,680,000港元(二零一八年：348,919,000港元)，經稅務局同意下，可無限期用以抵銷產生該等虧損的公司之未來應課稅溢利。遞延稅項資產並無就該等虧損入賬，因產生這些虧損之附屬公司已蒙受虧損一段時間，亦不大可能產生應課稅溢利抵銷稅務虧損。

根據中國企業所得稅法，中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息，須予以徵收10%預扣稅。有關規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後所產生之盈利。倘中國內地與境外投資者所屬司法權區之間訂有稅務條約，則可按較低預扣稅率徵稅。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於二零一九年十二月三十一日，概無有關本集團各附屬公司之未匯出盈利而應付稅項之重大未經確認之遞延稅項負債(二零一八年：無)。

本公司向其股東派付股息並無所得稅影響。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

27. 股本

股份

	股份數目		價值	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	<u>50,000,000,000</u>	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股	<u>4,180,371,092</u>	<u>4,180,371,092</u>	<u>41,804</u>	<u>41,804</u>

購股權

本公司之購股權計劃及根據該計劃所發行之購股權詳情載於綜合財務報表附註28。

28. 購股權計劃

根據於二零一三年五月三十日通過的決議案，本集團已採納購股權計劃（「二零一三年計劃」），主要目的為提供獎勵予合資格參加者。

二零一三年計劃

本公司設有二零一三年計劃，目的為（其中包括）確認及鼓勵合資格參與者之貢獻及向其作出獎勵，及協助本公司挽留現有僱員及增聘僱員，並向彼等提供直接經濟利益以達致本公司長遠目標。二零一三年計劃合資格參與者包括任何本集團（全職或兼職）僱員，包括及並不限於任何執行及非執行董事或被建議的執行及非執行董事，及本集團之任何成員公司之任何顧問、諮詢顧問、代理人、承包商、委託人、客戶、顧客或供應商。除非以其他方式予以終止或修訂，否則二零一三年計劃將由二零一三年五月三十日起十年期內仍為有效。

根據二零一三年計劃可供發行證券之總數為418,037,109份，相等於本公司於採納二零一三年計劃日期已發行股本之10%。於任何十二個月期間根據購股權向二零一三年計劃之各合資格參與者發行之股份數目最高不得超過本公司於當時已發行之股份1%。倘進一步授出購股權數目超過此限額，須待股東於股東大會批准。

28. 購股權計劃 (續)

二零一三年計劃 (續)

向本公司董事或主要股東或彼等之任何聯繫人士授出購股權，須待獨立非執行董事預先批准。此外，於任何十二個月期間向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授出之購股權，倘超過本公司於任何時間已發行之股份0.1%或總值（根據本公司股份於授出日期之價格）超過5,000,000港元，須待股東於股東大會預先批准。

購股權之授予提呈可於承授人支付1港元面值總代價後由提呈日期起計5個工作日內予以接納。獲授予購股權之行使期由董事決定，而於由提呈購股權之日起計10年內或二零一三年計劃到期之日（以較早者為準）終止。

購股權之行使價由董事會釐定，惟不能少於下列各項（以較高者為準）(i) 股份面值；(ii) 於提呈購股權日期本公司股份於香港聯交所之收市價；及(iii) 緊接提呈日期前五個交易日本公司股份於香港聯交所收市價平均數。

購股權沒有賦予持有人收取股息或於股東大會上之投票權利。

自二零一三年計劃成立以來，並無授出、行使、到期或放棄之二零一三年計劃購股權。

29. 儲備

本集團的儲備及有關變動對當前及過往年度的金額列報在綜合權益變動表。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

30. 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利與經營業務現金流入淨額之對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利	573,527	978,189
經下列各項調整：		
融資成本	49,575	42,551
投資物業之公平值變動	(386,201)	(1,047,423)
利息收入	(3,478)	(1,681)
上市投資之股息收入	(54,930)	(55,633)
物業、廠房及設備折舊	5,191	6,644
使用權資產折舊(二零一八年：預付土地租賃 款項攤銷)	9	8
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資的 公平值(收益)／虧損，淨額	(38,756)	222,625
出售投資物業之收益	-	(9,260)
出售物業、廠房及設備項目之(收益)／虧損	(1,880)	951
中國間接稅項	23,623	25,738
	<u>166,680</u>	<u>162,709</u>
貿易應收款項(增加)／減少	(186)	6,255
預付款項、按金及其他應收款項減少	2,407	217
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資 減少	235,098	18,080
貿易應付款項增加	181	613
其他應付款項及應計開支(減少)／增加	(10,486)	16,751
已收取按金增加／(減少)	2,770	(6,345)
	<u>396,464</u>	<u>198,280</u>
營運現金流入	396,464	198,280
已收上市投資股息	54,930	55,633
已付香港利得稅	(557)	(1,065)
已付中國稅項	(34,517)	(36,470)
	<u>416,320</u>	<u>216,378</u>
經營業務現金流入淨額	<u>416,320</u>	<u>216,378</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

30. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 融資活動的負債變動：

	計息銀行 其他借貸 千港元	應付一名 董事款項 千港元	應付股息 千港元	合計 千港元
於二零一九年一月一日	1,938,842	26,344	49	1,965,235
現金流入(流出)：				
新增計息銀行借貸	967,000	—	—	967,000
償還計息銀行借貸	(632,453)	—	—	(623,453)
短期循環貸款變動淨額	(450,306)	—	—	(450,306)
預收一名董事款項	—	20,792	—	20,792
償還一名董事款項	—	(20,475)	—	(20,475)
已付利息	(48,634)	—	—	(48,634)
已付股息	—	—	(56,429)	(56,429)
非現金交易：				
添置投資物業	—	30,433	—	30,433
股息	—	—	56,435	56,435
利息支出	49,575	—	—	49,575
減：應計利息	(941)	—	—	(941)
匯兌調整	—	(2)	—	(2)
於二零一九年十二月三十一日	<u>1,832,083</u>	<u>57,092</u>	<u>55</u>	<u>1,889,230</u>
於二零一八年一月一日	2,032,117	15,416	45	2,047,578
現金流入(流出)：				
新增計息銀行借貸	400,000	—	—	400,000
償還計息銀行借貸	(507,160)	—	—	(507,160)
短期循環貸款變動淨額	13,885	—	—	13,885
預收一名董事款項	—	38,344	—	38,344
償還一名董事款項	—	(27,386)	—	(27,386)
已付利息	(42,258)	—	—	(42,258)
已付股息	—	—	(56,431)	(56,431)
非現金交易：				
股息	—	—	56,435	56,435
利息支出	42,551	—	—	42,551
減：應計利息	(293)	—	—	(293)
匯兌調整	—	(30)	—	(30)
於二零一八年十二月三十一日	<u>1,938,842</u>	<u>26,344</u>	<u>49</u>	<u>1,965,235</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

30. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 重大非現金交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，添置投資物業之約30,433,000港元透過與董事之往來款償付。

31. 公司擔保

於二零一九年十二月三十一日，本公司已就其附屬公司獲授最高約1,622,000,000港元(二零一八年：1,885,850,000港元)之銀行融資向多家銀行作出公司擔保，並已動用其中約1,501,000,000港元(二零一八年：1,125,429,000港元)。

董事認為，上述公司擔保乃在本集團之正常業務過程中作出，故該等公司擔保將不會產生重大負債，而本公司授出之公司擔保之公平值屬微不足道。

32. 承諾

本集團作為承租人

(a) 於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承諾

本集團根據經營租賃安排出租其辦公場所。協商此類物業的租賃期限為一年。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元
一年內	<u>60</u>

(b) 資本承諾

本集團於報告期末擁有下列資本承諾：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已簽約，但未提供投資物業	<u>42,515</u>	<u>42,515</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

33. 關連人士之交易

有關董事及行政總裁酬金載於綜合財務報表附註8。

34. 按類別劃分之金融工具

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

二零一九年

金融資產

	按公平值入賬 並於收益表 處理之 金融資產 千港元	以攤銷成本 計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
貿易應收款項	–	3,888	3,888
計入按金及其他應收款項之金融資產	–	226,044	226,044
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	1,043,987	–	1,043,987
現金及現金等值項目	–	538,641	538,641
	<u>1,043,987</u>	<u>768,573</u>	<u>1,812,560</u>

金融負債

	以攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
貿易應付款項	2,039
計入其他應付款項及應計開支之金融負債	86,071
已收取按金	58,954
計息銀行及其他借貸	1,832,083
應付一名董事款項	57,092
	<u>2,036,239</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

34. 按類別劃分之金融工具 (續)

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：(續)

二零一八年

金融資產

	按公平值入賬 並於收益表 處理之 金融資產 千港元	以攤銷成本 計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
貿易應收款項	—	3,702	3,702
計入按金及其他應收款項之金融資產	—	235,807	235,807
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	1,240,329	—	1,240,329
現金及現金等值項目	—	425,600	425,600
	<u>1,240,329</u>	<u>665,109</u>	<u>1,905,438</u>

金融負債

	以攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
貿易應付款項	1,858
計入其他應付款項及應計開支之金融負債	105,430
已收取按金	56,184
計息銀行及其他借貸	1,938,842
應付一名董事款項	26,344
	<u>2,128,658</u>

35. 金融工具之公平值及公平值層級架構

現金及現金等值項目、已抵押存款、貿易應收款項、貿易應付款項、計入金融資產之預付款項、按金及其他應收款項、計入金融負債之其他應付款項及應計開支、其他按金及計息銀行及其他借貸之公平值與其賬面值並無重大差異，原因為該等工具之即時或短期償還期所致。

本集團若干金融資產於報告期末按公平值計量。下表提供有關如何釐定該等金融資產之公平值(特別是所使用之估值方法及輸入數據)之資料：

	公平值於		公平值層級	估值技術及 主要輸入數據
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元		
資產				
按公平值入賬並於收益表 處理之股權投資	1,043,987	1,240,329	第一層	於活躍市場之 買入報價

公平值層級架構

下表列示本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

	公平值計量採用			總計 千港元
	在活躍 市場的報價 (第一層) 千港元	顯著 可觀察輸入 (第二層) 千港元	顯著 不可觀察輸入 (第三層) 千港元	
於二零一九年十二月三十一日 按公平值入賬並於收益表處理之 股權投資	1,043,987	-	-	1,043,987
於二零一八年十二月三十一日 按公平值入賬並於收益表處理之 股權投資	1,240,329	-	-	1,240,329

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

於二零一九年十二月三十一日止年度，就金融資產及金融負債，第一層及第二層之間並沒有轉移公平值之計量及沒有轉入或轉出自第三層(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

36. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、其他計息貸款、按公平值入賬並於收益表處理之股權投資以及現金及銀行結餘。該等金融工具之主要目的在於為本集團之經營集資。本集團有多項直接由經營產生之其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、流動資金風險及股權價格風險。董事會審閱及同意管理各項該等風險之政策並概述如下。

利率風險

本集團之市場利率變動風險主要與本集團之浮動利率計息銀行及其他借貸有關。

本集團利率風險管理政策為降低或保持當前之計息借貸水平。由於本集團預期不會大幅提高計息借貸水平，本集團沒有採用任何利率掉期以對沖利率風險。

下表展示於報告期末其他變數保持穩定，而利率可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前溢利(透過浮動利率借款影響)及股權對波動之敏感性。

	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	股權* 增加／(減少) 千港元
二零一九年			
港元	50	(327)	—
港元	50	(327)	—
二零一八年			
港元	50	(520)	—
港元	(50)	520	—

* 不包括保留溢利

外幣風險

本集團所面對之外幣匯率變動市場風險主要與以功能貨幣港元以外之貨幣計值之若干投資、若干現金及現金等值項目有關。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

下表展示於報告期末其他變數保持不變，而人民幣及美元匯率可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前溢利(因貨幣資產及負債之公平值出現變動)及股權對波動的敏感性。

	人民幣／美元匯率 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	股權* 增加／(減少) 千港元
二零一九年			
若港元兌人民幣弱勢	(5)	2,539	—
若港元兌人民幣強勢	5	(2,539)	—
若港元兌美元弱勢	(5)	555	—
若港元兌美元強勢	5	(555)	—
二零一八年			
若港元兌人民幣弱勢	(5)	2,680	—
若港元兌人民幣強勢	5	(2,680)	—
若港元兌美元弱勢	(5)	629	—
若港元兌美元強勢	5	(629)	—

* 不包括保留溢利

信貸風險

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團面臨將會因交易對手未能履行責任而造成本集團財務損失的最高信貸風險產生自綜合財務狀況表所列明的各項金融資產的賬面值。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障。惟本集團就出租物業持有租戶租賃按金。

物業管理服務及租金應收之貿易應收款項

為減低信貸風險，於接受任何新客戶前，本集團的管理層會採用內部評估潛在客戶之信貸質素。亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團於採納香港財務報告準則第9號後就物業管理及租金應收項之貿易結餘根據預期信貸損失模式(二零一八年：已產生虧損模式)個別或按撥備矩陣進行減值評估。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

其他應收款項

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

短期銀行存款／定期銀行存款／銀行結存

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

本集團對各應收款項應用四個類別反映其信貸風險，以及如何確定各類別的虧損撥備。

類別	類別之組別定義	預期信貸虧損確認的基準
履約	對手的違約風險低及沒有任何逾期金額	12個月預期信貸虧損
存疑	自初始確認以來信貸風險大幅增加	全年期預期信貸虧損 – 無信貸減值
違約	有證據顯示資產出現信貸減值	全年期預期信貸虧損–信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人處於嚴重財務困難及本集團沒有實際回收的可能	金額被撇銷

本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方式提供預期信貸虧損，該方法允許物業管理及租金應收款項按全年期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，該等貿易應收款項乃基於逾期狀況、基於本集團過往違約經驗、歷史信貸虧損經驗及使用前瞻性信息進行調整。在此基礎上，本集團根據香港財務報告準則第9號進行評估，確認於二零一九年及二零一八年十二月三十一日並無虧損撥備。

就其他應收款項的減值評估而言，管理層認為因為該等金融資產自初始確認以來信貸風險並無顯著增加。本集團考慮到在各自情況下的歷史違約經驗、歷史結算記錄、抵押品價值以及違約損失下進行評估，且使用前瞻性信息進行調整，並得出結論認為，根據12個月預期信貸虧損模式，預期信用損失率對於這些應收款項並不重要。

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

就流動資金風險管理而言，本集團對現金及現金等值項目進行監察，並維持管理層視為充裕之水平，以為本集團之營運提供資金並減低現金流量波動之影響。管理層會監察計息銀行及其他借貸之使用情況，並確保其遵守相關契諾。

下表根據議定還款期詳列本集團非衍生工具金融負債之剩餘合約期限。該表乃基於本集團須作出支付之最早日期根據金融負債之未貼現現金流量制定。

	二零一九年				總計 千港元
	按要求償還 並少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行及其他借貸	689,420	86,935	1,158,723	–	1,935,078
貿易應付款項	2,039	–	–	–	2,039
其他應付款項及 應計開支	86,071	–	–	–	86,071
已收取按金	58,954	–	–	–	58,954
應付一名董事款項	–	–	57,092	–	57,092
	836,484	86,935	1,215,815	–	2,139,234

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	二零一八年				總計 千港元
	按要求償還 並少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行及其他借貸	1,564,187	24,695	406,338	—	1,995,220
貿易應付款項	1,858	—	—	—	1,858
其他應付款項及 應計開支	105,430	—	—	—	105,430
已收取按金	56,184	—	—	—	56,184
應付一名董事款項	—	—	26,344	—	26,344
	<u>1,727,659</u>	<u>24,695</u>	<u>432,682</u>	<u>—</u>	<u>2,185,036</u>

每項貸款協議包含一條按要求償還條款，給予銀行無條件權利在任何時間收回貸款，因此，對於上述到期日之目的，總金額被歸類為「按要求償還」。

儘管有上述條款，董事並不認為貸款將在十二個月內被收回（全部或部分），並認為該貸款將根據載於貸款協議之到期日償還。這評估作出是考慮本集團在本財務報表批准日期之財務狀況，本集團對貸款協議之遵守，違約事件之缺乏，及本集團已就之前計劃按時還款。按照本集團貸款之條件，於報告期末之計息銀行及其他借貸之根據合同性未折現款項如下：

	二零一九年				總計 千港元
	少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行及其他借貸	<u>512,256</u>	<u>264,099</u>	<u>1,158,723</u>	<u>—</u>	<u>1,935,078</u>

	二零一八年				總計 千港元
	少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行及其他借貸	<u>967,843</u>	<u>413,165</u>	<u>614,212</u>	<u>—</u>	<u>1,995,220</u>

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

股權價格風險

股權價格風險是指因股權指數水平及個別證券之價值變動而致股權證券公平值降低之風險。於二零一九年十二月三十一日，本集團承受因投資於列作按公平值入賬並於收益表處理之股權投資之上市股權證券而引致股權價格風險。本集團之上市投資主要在香港聯交所上市，並以報告期末市場報價估值。

在報告期末之最近交易日營業時間結束時下列證券交易所之股權指數及其年內最高點及最低點如下：

	二零一九年 十二月三十一日	二零一九年 高/低點	二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 高/低點
香港-恒生指數	28,189	30,157/ 25,064	25,845	33,154/ 24,585

下表展示於其他變數保持不變並且未計算稅項影響前，上市之股權投資於報告期末之賬面值，對股權投資公平值10%變動之敏感性。

	股權投資 賬面值 千港元	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	股權* 增加/(減少) 千港元
二零一九年			
於香港及海外上市之投資 — 持作交易	1,043,987	104,399 (104,399)	— —
二零一八年			
於香港及海外上市之投資 — 持作交易	1,240,329	124,033/ (124,033)	— —

* 不包括保留溢利

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

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。

本集團根據經濟條件之變化及潛在資產之風險特徵，管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整對股東之派息、向股東退回資本或發行新股。本集團不受外部任何附加的資本要求所限。於截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度內，管理資本的目標、政策或流程並無出現變動。

本集團利用負債權益比率來監控資本，負債權益比率為計息銀行及其他借貸除以股東權益。於報告期末之負債權益比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計息銀行及其他借貸	<u>1,832,083</u>	<u>1,938,842</u>
本公司股東應佔權益	<u>7,403,620</u>	<u>7,000,832</u>
負債權益比率	<u>24.75%</u>	<u>27.69%</u>

37. 報告期後事項

在二零二零年初2019冠狀病毒病爆發後，全球股市(包括香港股市)急劇下跌，乃因投資者對病毒流行為全球經濟帶來的不利影響感到悲觀。董事會預計，2019冠狀病毒病的流行將不可避免地對本集團業務產生負面影響。然而，鑑於2019冠狀病毒病流行之不停變化性質，董事會難以估計其於二零二零年對本集團業務和財務狀況的影響程度。董事會正在密切監控2019冠狀病毒病流行之發展，及其對全球經濟之阻礙，並會及時評估及積極應對其對本集團營運和財務表現的影響。本集團將於適當及必要時刊發公告作出有關披露。

38. 比較數字

如財務報表附註2.2所述，本集團已透過採用經修訂的追溯法採納香港財務報告準則第16號，初次應用日期為二零一九年一月一日。在此方法下，比較數字並無重列並且繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

39. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期終的財務狀況表資料載列如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	<u>656,622</u>	<u>656,622</u>
流動資產		
應收附屬公司款項	651,431	620,031
預付款項、按金及其他應收款項	647	640
現金及現金等值項目	<u>205</u>	<u>167</u>
流動資產總值	<u>652,283</u>	<u>620,838</u>
資產總值	<u>1,308,905</u>	<u>1,277,460</u>
流動負債		
應付附屬公司款項	243,688	187,227
其他應付款項及應計開支	<u>62</u>	<u>57</u>
流動負債總值	<u>243,750</u>	<u>187,284</u>
流動資產淨值	<u>408,533</u>	<u>433,554</u>
總資產減流動負債	<u>1,065,155</u>	<u>1,090,176</u>
權益		
已發行股本	41,804	41,804
儲備 (附註)	<u>1,023,351</u>	<u>1,048,372</u>
權益總額	<u>1,065,155</u>	<u>1,090,176</u>

劉志勇
主席

劉志奇
副主席

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

39. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司的儲備固定載列如下：

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	39,116	802,254	200,606	1,041,976
已宣派二零一七年末期股息	—	—	(31,353)	(31,353)
本年度全面收益總額	—	—	62,831	62,831
二零一八年中中期股息	—	—	(25,082)	(25,082)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	39,116	802,254	207,002	1,048,372
已宣派二零一八年末期股息	—	—	(31,353)	(31,353)
本年度全面收益總額	—	—	31,414	31,414
二零一九年中中期股息	—	—	(25,082)	(25,082)
於二零一九年十二月三十一日	39,116	802,254	181,981	1,023,351

於一九九八年，為籌備本公司股份及認股權證於香港聯交所公開上市而進行集團重組後，本公司因此產生繳入盈餘，該等繳入盈餘實為所收購附屬公司之股份公平值減去作為收購代價而發行本公司股份之面值之間之差額。根據百慕達公司法，繳入盈餘可在若干情況下分發予本公司之股東。

40. 批准財務報表

本財務報表已於二零二零年三月二十六日獲董事會批准及授權刊發。

環境、社會及管治報告

第一章 緒言

萬事昌國際控股集團有限公司(「本公司」)欣然提呈其年度環境、社會及管治報告(「ESG報告」)以展示本公司對可持續發展的承諾。本ESG報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄27中所載之《環境、社會及管治報告指引》編寫。

除非另有說明，本ESG報告涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日(「報告期間」)在環境、社會及管治之管理及表現。

本公司董事會負責為本集團訂立環境、社會及管治策略及滙報，以及評估和釐定本集團之有關環境、社會及管治之風險，確保訂立合適及有效之環境、社會及管治風險管理措施及內部監控系統，並就這方面的表現作出匯報。為了釐定環境、社會及管治報告範圍，各管理層人員進行內部討論，並列出主要持份者與本集團所關心的環境、社會及管治項目，再評估雙方對各項目的重視程度。

報告範疇

考慮到相關業務的重要性，本ESG報告範圍為包括本集團位於香港之總部辦公室的營運以及下列由本集團管理的投資物業。本ESG報告範圍相較本公司於2018年度報告中所載之ESG報告無重大調整。

物業名稱

物業類型

M Place	工業
萬事昌廣場	商業
萬事昌中心	商業
南匯廣場A座25樓22-28室	商業
南匯廣場多層貨車停車場	停車場

詳細的環境、社會及管治內容索引已載於本ESG報告後段，以幫助提高透明度及理解。其他環境、社會及管治表現資料，包括財務數據和公司治理資料，均可以在年度報告中查閱。

反饋及意見

歡迎對本ESG報告以及我們的環境、社會及管治表現提出反饋。如有任何意見，敬請透過下列任何方式聯絡我們：

地址： 香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室
 電話： (852) 2802 2668
 傳真： (852) 2802 2178

環境、社會及管治報告

第二章 我們的持份者

由於持份者在維持我們業務成功方面發揮著至關重要的作用，故我們善用各種溝通渠道與持份者增進了解及交流。由我們識別出之持份者的可能關注點以及我們的溝通及回應方式列示如下。

持份者	可能關注點	溝通及回應
政府	遵守法律及規例、避免逃稅及社會的福祉。	互動與造訪、政府檢查、提交報稅表及其他資料。
監管機構	遵守上市規則、證券法律及法規以及適時發表準確公告。	會議、培訓、工作坊、課程、網站更新及公告。
僱員	僱員權利及福利、補償、培訓及發展、工作時間及工作環境。	培訓、與僱員會面、內部備忘錄及僱員意見箱。
客戶	服務質量、服務交付期、合理價格、服務價值及保護個人資料。	日常業務溝通及物業管理服務。
投資者	企業管治、業務策略與表現及投資回報。	股東大會及提供財務報告。
供應商	付款期以及穩定需求。	實地考察。
社區	社區環境、就業機會、社區發展及社會福利。	社區活動、僱員義工活動及捐贈。

第三章 環境

3.1 排放控制管理

我們致力於保護環境，並於日常營運中考慮環境因素。我們已妥為落實下列有關空氣、溫室氣體排放、水及土地的排污、有害及無害廢物產生的排放控制措施：

- 促進及實施環境管理工作，包括溫室氣體排放、水及土地的排污，以及有害和無害廢物產生管理等，以減輕對環境的影響；
- 遵守有關環境法例及要求；
- 為實施污染減排、廢物管理和自然環境緩解提供充足的資源。

溫室氣體排放

於報告期間，溫室氣體排放主要產生自所購電力的消耗及使用汽車。為減少溫室氣體的產生，本集團採取了商旅政策，盡量使用公共交通工具以減少公司車輛的使用，盡量減少車輛排放的廢氣。本集團亦盡量安排以電話會議代替面談。此外，本集團致力於通過下文「善用資源」一節所述的各種措施減少電力消耗。

於報告期間，溫室氣體排放與截止二零一八年十二月三十一日止年度相比並無重大差距。

溫室氣體排放總量

排放	範圍一		範圍二		範圍三		總計	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
二氧化碳當量(噸)	9.26	8.81	1,047.98	1,101.65	6.38	6.35	1,063.62	1,116.81

註： 範圍一包括移動燃燒排放；範圍二包括能源間接排放；範圍三包括用於食水及污水處理的電力。計算中忽略了不重要的排放量。

廢棄物管理

我們遵守《廢物處置條例》及相關規例的指引，對有害廢物進行識別及分類^(註)，確立指定的存放區域，並委派專責物業管理人員及技術人員共同管理。基於本集團的業務性質，我們於日常業務過程中並無產生重大有害廢棄物。除此之外，由於我們鼓勵僱員無紙化辦公，因此我們認為因行政工作的紙張消耗而產生的主要無害廢棄物量並不顯著，因此我們於報告期間並無記錄有關有害及無害廢棄物的數據。

儘管如此，本集團致力透過減少產生商業廢棄物，減低對環境的影響。因此，本集團已實施多項減少廢棄物的措施，包括在會議室及接待室內使用可再次使用的玻璃杯以減少紙杯消耗，與及鼓勵我們的員工重覆使用信封及公文袋等。

註： 有害廢物定義為化學廢物(香港法例第354C章)、醫療廢物(香港法例第354章，第354O章和各種附加法律條款)以及危險化學品(香港法例第595章)

環境、社會及管治報告

於報告期間，本集團遵守了所有與空氣和溫室氣體排放、廢水及土地排放以及有害及無害廢物產生有關的當地法規。

3.2 善用資源

本集團的資源使用策略以減少紙張使用為重點，以電腦備案取代紙本存檔的方式。為節約物料的使用，我們鼓勵資源的可持續利用以減少浪費。鼓勵總公司和旗下物業為公司活動購買循環再用產品。

在節約能源策略方面，本集團致力持續改善能源表現並符合所有適用的法律要求。當辦公室閒置時，員工會關掉燈源、空調、影印機和於無需使用時關掉工作間的電腦。辦公室於夏天的室內溫度亦保持在攝氏25度，以節省能源。於決定購置設備時，一貫以節能辦公室設備為首選。

於報告期間，電力和紙張使用與截至二零一八年十二月三十一日止年度相比並無重大差距。

能源消耗總數

電力 (千個千瓦時)		再生能源 (千個千瓦時)		總數 (千個千瓦時)	
二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
2,474.23	2,047.79	0	0	2,474.23	2,047.79

耗水量

我們於獲取水資源方面並無面臨任何問題，現有的供水量可滿足我們的日常營運需求。水資源的消耗主要來自僱員於辦公時間在辦公室的日常用水，而生活污水乃直接排至市區污水管道。

根據水務署的建議，我們採取各種節約用水措施，以保證水資源的有效利用。這些措施包括在水龍頭中安裝流量控制器。

於報告期間，耗水量與截止二零一八年十二月三十一日止年度相比並無重大差距。

總耗水量

總數 (立方米)	
二零一九年	二零一八年
10,236	10,500

包裝物料

由於業務性質，本集團並無實體產品以供售賣，因此不涉及任何有包裝材料的處理。涉及包裝材料的披露因而不適用於本集團。

3.3 環境與天然資源

本集團在業務營運上，致力協調及努力實現環境最佳常規。通過推行環境最佳實踐，本集團盡量減少對環境和自然資源的重大影響。我們確認紙張消耗是本集團業務營運上對環境的一個重大影響。本集團鼓勵員工多採用雙面打印，重用以及回收紙張。此外，本集團承諾以能源負責的方式行事，並支持購買節能產品及設備例如LED燈。

環境、社會及管治報告

第四章 人力

4.1 尊重勞動權益

本集團致力提供和諧的工作環境，以及員工不受任何形式的歧視。無論種族、社會階層、年齡、國籍、宗教、殘疾、性別或性取向如何，我們在招聘和晉升員工時都尊重多樣性和公平性。

本集團致力為僱員提供合理的工作時間及休息時間，以維持良好的工作與生活平衡。我們定期舉辦娛樂活動，以減輕員工壓力。

所有工作都不能涉及強迫勞動。所有員工可以在合理的通知下辭職。本集團禁止在任何工作地點使用童工，強迫勞工和非法勞工，並採取綜合措施，審查僱傭措施，並消除任何發現的不良行為。

我們所有有關薪酬及解僱、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事項上均遵守僱傭條例(第57章)，僱員補償條例(第282章)，個人資料(私隱)條例(第486章)，性別歧視條例(第480章)及殘疾歧視條例(第487章)，或相關當地勞工法例。

於報告期間，我們並無發現任何違反《僱傭條例》或其他童工或強制勞工相關法律及法規之個案。

4.2 安全與健康

本集團致力維持高標準的健康及安全，並遵守職業安全及健康法例(如《職業安全及健康條例》)。本集團要求各級管理和監督人員，都要負責積極地參與和採取方法以創造安全的工作環境，保護員工免受職業危害。我們的辦工地點已備有急救箱以備不時之需。

本集團重視員工之健康及福祉。為了向員工提供健康保障，我們為完成試用期的僱員提供醫療福利。醫療保險可承擔僱員的部份診療、住院及門診隨訪護理醫療費用，可減輕僱員在醫療費用方面的財務負擔。

於報告期間，我們並無發現任何工作意外、工傷損失、因工作關係而死亡或違反《僱員補償條例》、《職業安全及健康條例》及其他相關法律及法規之個案。

4.3 教育、培訓及事業發展

員工的培訓和員工的能力是集團業務持續增長的關鍵。通過全面的員工發展拓闊員工的專業知識、技能和資歷，為本集團業務可持續發展奠定堅實基礎。

我們致力提供機會來支持員工取得與工作相關的培訓和發展，主要通過在職培訓、研討會、工作坊、實地考察和正式培訓計劃等方式進行。除了在職培訓之外，本公司鼓勵員工參與外間的專業培訓課程，以加強他們與工作相關的專業知識。就外部培訓而言，我們亦已制定及實施考試假及償付學費、研討會或工作坊費用的政策，支持僱員進行專業培訓。

第五章 營運慣例

5.1 質量與合規管理

作為從物業租賃和管理的公司，本集團的宗旨是讓我們的租戶及客戶可以享受良好的物業管理服務：

- 當交接物業時，為租戶提供詳盡的聯繫人資料。對於任何關於租賃事宜或維修請求的詢問，租賃經理將成為主要聯絡人，然後從各個部門收集必要的資料，直接回覆租戶。溝通方式包括電子郵件、傳真及電話。
- 交接質量按公司預定的高質量標準進行。

我們旗下的所有物業，在質量和合規控制流程中都實施了四個主要步驟：

- 在租賃談判階段及租賃報價發出之前，房地產部對單位情況、約定的工作議程和預期的交接條件做到了解。
- 房地產部亦根據所提供的條款和現有的條件，制定工作範圍。
- 在為我們租戶的維修及保養工作中，我們會派代表不定期檢查工作情況，及拍攝照片作記錄以確保工作質量。
- 工作完成後，在物業交接前，房地產部檢查單位情況，確保所有議定的工作項目已按客戶的要求完成。

我們高度重視持分者的反饋或申訴，以達致持續改進業務的目標。我們還建立了全面的投訴處理程序，以及時有效地解決投訴。

環境、社會及管治報告

投訴通常涉及維修和保養事宜。收到租戶的投訴後，我們將執行以下程序：

- 先由我們的內部技術人員進行檢查，以評估問題，並確定工作是否可以在內部處理還是需要外判給其他公司。
- 對於緊急情況，房地產部代表將在投訴當天或次日親訪現場，以確定整改工作的規模和範圍。
- 如有需要，將採取臨時措施防止情況惡化。
- 取得管理層批准的報價單，並在業主和租客雙方同意的日期及時間實施工程。

我們提供個人記錄表供訪客填寫個人信息，以保障客人的私隱，資料只用作記錄及預防罪案。收集的資料將在1個月內銷毀以確保資料安全，駐場物業管理人員將確保這些措施得到確切執行。

於報告期間，本集團在健康與安全、廣告、標籤及與提供的工作及服務相關的私隱事宜，以及相關的補救方法方面，遵守了所有當地的規章制度。

5.2 供應鏈管理

承包商和供應商是我們重要的業務合作夥伴，因此，讓他們積極參與，對於確保各項運營的效果，以及管理供應鏈的環境及社會風險非常重要。

對於任何指定的項目，我們都會根據一系列環境和社會風險因素來選擇承包商和供應商，包括每次供應商完成工作時，都會就減少廢物和材料使用情況作出檢討。我們還會在工程期間，為承包商和供應商提供所有相關規則。例如，公眾假期不允許進行發出嘈音的工作。為了保護環境和客戶的健康和安全，我們禁止使用有害物質，並要求承包商和供應商採用符合國際環境標準的材料，並遵循廢物處理指引。我們亦指示承包商及供應商，隨同報價及合約一起提供有關環保的資料。

環境、社會及管治報告

除了在項目執行過程中給承包商提供工作建議和方法外，我們還通過面對面會議、實地考察、電話會議及電子郵件等多種渠道，與承包商和供應商進行溝通。我們相信我們與承包商和供應商均保持了良好的關係。我們認為，與承包商建立這種長期的合作關係，使我們能夠多年來對承包商進行全面的評估，確保長遠的工程質素。

5.3 道德操守及反貪污

本公司於推動反貪污方面保持崇高標準。我們要求所有員工和董事維持高水平的商業道德。公司的審計委員會負責有關反貪污的內部控制事項。

舉報程序適用於所有當事方，包括內部和外部舉報人。任何投訴或可能違反上市規則附錄十四「企業管治守則」的行為，均可以口頭或保密的書面形式報告審核委員會；所有問題都將得到及時公正的處理。在涉及貪污或者其他犯罪的情況下，我們可以向有關部門舉報。

於報告期間，本集團遵守了所有與賄賂、勒索、欺詐和洗錢有關的當地規章制度。目前尚未有針對本集團及其員工貪污行為的定罪案件。

第六章 社區投資

6.1 社區參與

對於履行企業社會責任，本公司瞭解跟廣大社會互動的重要性。有見及此，本公司將探討參與社區活動的機會，並識別合適的合作夥伴，支持與公司使命和價值觀一致的社區及環境項目。

我們認為回饋社會的最佳方式，是透過本公司的投資組合推動社區的正面影響。本公司將繼續探討於選擇投資項目時考慮環境、社會及管治因素的可能性，與社會及持份者創造共同價值。

環境、社會及管治報告

附件I 香港聯交所環境、社會及管治報告指引的內容索引

聯交所環境、 社會及管治報告指引	描述	章節	備註
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：	3.1 排放控制管理	
	(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。		
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數	3.1 排放控制管理	
	據。		
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)。	3.1 排放控制管理	
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)。	3.1 排放控制管理	

**聯交所環境、
社會及管治報告指引**

聯交所環境、 社會及管治報告指引	描述	章節	備註
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)。	3.1 排放控制管理	
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及 所得成果。	3.1 排放控制管理	
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。	3.1 排放控制管理	
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。	3.2 善用資源	
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)。	3.2 善用資源	
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)。	3.2 善用資源	

環境、社會及管治報告

聯交所環境、 社會及管治報告指引	描述	章節	備註
關鍵績效指標 A2.3	描述能源使用效益計劃及 所得成果。	3.2 善用資源	
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。	3.2 善用資源	
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)每生產單位估量。		包裝材料並非本公司 業務的重要方面， 省略該等披露。
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。	3.3 環境及天然資源	
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。	3.3 環境及天然資源	

聯交所環境、 社會及管治報告指引	描述	章節	備註
B. 社會			
僱傭及勞工常規			
層面 B1：僱用			
一般披露	<p data-bbox="512 625 887 793">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：</p> <p data-bbox="512 836 887 1004">(a) 政策；及</p> <p data-bbox="512 907 887 1004">(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	4.1 尊重勞動權益	

環境、社會及管治報告

聯交所環境、
社會及管治報告指引

描述

章節

備註

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：

4.2 安全與健康

- (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。

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。

4.3 教育、培訓及事業發展

層面 B4：勞工準則

一般披露

有關防止童工或強制勞工的：

4.1 尊重勞動權益

- (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。

營運慣例

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。

5.2 供應鏈管理

**聯交所環境、
社會及管治報告指引**
描述
章節
備註
層面 B6：產品責任

一般披露

有關所提供產品和服務的
健康與安全、廣告、標籤
及私隱事宜以及補救方
法的：

5.1 質量與合規
管理

- (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。

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：

5.3 道德操守及
反貪污

- (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。

社區
層面 B8：社區投資

一般披露

有關以社區參與來瞭解營
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。

6.1 社區參與

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
香港						
1	香港 新界屯門 青山灣青山公路118 及118A號松園 1B座地下	住宅	100%	1,833	1,833	直至二零四七年 六月三十日
2	香港 九龍 寶勒巷1號 玫瑰大廈7樓B座	住宅	100%	890	890	自一八九八年 十二月二十五日 起計150年
3	香港 九龍 上海街426號 萬事昌中心	商業	100%	46,351	46,351	自一八八七年 十二月二十五日 起計150年
4	香港 九龍 寶勒巷3號 萬事昌廣場地下、1樓至3樓、 5樓、6樓冷氣機房、7樓1號單位 (包括專用廁所)、 20樓至21樓1號至3號及5號至 10號單位以及天台	商業	100%	61,269	61,269	自一八九八年 十二月二十五日 及一八八九年 六月二十四日 起計150年
5	香港 黃竹坑道54號 M Place	工業	100%	142,134	142,134	自一九六五年 五月十日 起計75年 另可續租75年
6	香港 永樂街200及202號 以及干諾道西42、43 及44號高富大廈地下2號店鋪	商業	62.53%	1,300	813	自一八七一年 六月二十五日及 一九零一年 四月九日 起計99年

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
7	香港 貝沙山道68號 貝沙灣南灣四期6座30樓B室及 第二層停車場58號車位	住宅/ 車位	100%	913	913	自二零零零年 五月二十二日 起計50年
8	香港 置富道9號 置富花園富業苑 H-9座18樓E室	住宅	64.06%	518	332	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
9	香港 置富道14號 置富花園富俊苑 H-14座18樓H室	住宅	64.06%	518	332	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
10	香港 置富道12號 置富花園富雅苑 H-12座21樓H室	住宅	64.06%	518	332	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
11	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場A座19樓1至3、5、6、 21至23及25至28室	商業	64.06%	11,439	7,328	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日
12	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場A座20樓1至3、5、6、 21至23及25至28室	商業	100%	11,438	11,438	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日
13	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場A座25樓1至3、5、6、 21至23及25至28室	商業	62.53%	11,438	7,152	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
14	香港黃竹坑業興街11號南匯廣場1樓P101及2樓P201以及P202號車位(私家車位)	車位	64.06%	N/A	N/A	自一九九一年十二月十七日至二零四七年六月三十日
15	香港黃竹坑業興街11號南匯廣場2樓P229及P230號車位(私家車位)	車位	100%	N/A	N/A	自一九九一年十二月十七日至二零四七年六月三十日
16	香港黃竹坑業興街11號南匯廣場地下至地下低層五((包括)地下至地下低層一至五)多層貨車停車場	車位	62.53%	N/A	N/A	自一九九一年十二月十七日至二零四七年六月三十日
17	香港鴨脷洲海旁道8號南灣2座12樓A室(包括窗台、露台、其工作平台及冷氣機房與其連接)	住宅	100%	2,423	2,423	自一九九五年一月二十五日至二零四七年六月三十日
18	香港鴨脷洲海旁道8號南灣8座12樓A室(包括露台)	住宅	64.06%	1,317	844	自一九九五年一月二十五日至二零四七年六月三十日
19	香港鴨脷洲海旁道8號南灣8座21樓A室(包括露台)	住宅	100%	1,317	1,317	自一九九五年一月二十五日至二零四七年六月三十日
20	香港鴨脷洲海旁道8號南灣8座21樓B室(包括露台)	住宅	62.53%	1,315	822	自一九九五年一月二十五日至二零四七年六月三十日

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
21	香港 鴨脷洲海旁道8號 南灣1座30樓A室(包括窗台、 露台、其工作平台及冷氣機房 與其連接)及地下16號車位	住宅/ 車位	64.06%	2,545	1,630	自一九九五年 一月二十五日至 二零四七年 六月三十日
22	香港 鴨脷洲海旁道8號 南灣1樓1071號車位	車位	100%	N/A	N/A	自一九九五年 一月二十五日至 二零四七年 六月三十日
23	香港 興和街25號(前為15號) 大生工業大廈4樓、5樓、8樓 及9樓全層、14樓B1及B2單位 以及1至4號及10至21號車位	工業/ 車位	100%	81,720	81,720	自一九七零年 三月二十三日 起計75年 另可續租75年
24	香港 興和街25號(前為15號) 大生工業大廈2樓 B1及B2單位	工業	64.06%	9,080	5,817	自一九七零年 三月二十三日 起計75年 另可續租75年
中國						
25	中國上海市 長寧區法華鎮路123弄1號 上海法華苑B座1樓及2樓	商業	63.20%	6,276	3,966	自一九九七年 二月二十六日至 二零六二年 十月七日
26	中國上海市 長寧區虹橋路2279號 溫莎花園	酒店式 服務別墅	76.62%	178,956	137,116	自二零零零年 十一月二十一日 至二零六二年 十一月七日
27	中國上海市 長寧區虹橋路2290號 溫莎公寓	酒店式 服務公寓	100%	199,907	199,907	自一九九七年 四月五日至 二零六二年 十一月七日

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
28	中國上海市 長寧區劍河路2222弄 溫莎豪園	酒店式 服務別墅	62.53%	448,758	280,608	自一九九七年 六月二十三日至 二零六七年 六月二十二日
29	中國廣東省珠海市 前山三台石路西側、 港前路北側之土地	商業	100%	*396,210	*396,210	直至二零四四年 一月一日
30	中國廣東省珠海市 吉大情侶中路39號 東方傲景峰2棟1604房	住宅	100%	2,080	2,080	自一九九七年 十一月三十日至 二零六七年 十一月三十日
31	中國廣東省珠海市 吉大情侶中路39號 東方傲景峰3棟2701房	住宅	100%	2,847	2,847	自一九九七年 十一月三十日至 二零六七年 十一月三十日
32	中國廣東省珠海市 吉大情侶中路39號 東方傲景峰地下室Y201、 Y211及Y212號車位	車位	100%	N/A	N/A	自一九九七年 十一月三十日至 二零六七年 十一月三十日
33	中國廣東省珠海市香洲區 昌盛路376號 (華發世紀城) 97棟	住宅	100%	4,178	4,178	自二零零五年 一月七日至 二零七五年 一月七日
34	中國廣東省珠海市香洲區 昌盛路376號 (華發世紀城) 98棟	住宅	100%	4,183	4,183	自二零零五年 一月七日至 二零七五年 一月七日

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
35	中國廣東省珠海市香洲區 昌盛路376號 (華發世紀城) 100棟	住宅	100%	4,211	4,211	自二零零五年 一月七日至 二零七五年 一月七日
36	中國廣東省珠海市斗門區 井岸鎮珠峰大道1218號 一巷17號	住宅	100%	3,410	3,410	自二零零四年 四月十八日至 二零七四年 四月十八日
37	中國廣東省珠海市金灣區 西湖城區山湖海路8號 20棟402房	住宅	100%	2,144	2,144	自二零零七年 十月十日至 二零七七年 十月九日
38	中國廣東省珠海市金灣區 西湖城區山湖海路8號 20棟302房	住宅	100%	2,144	2,144	自二零零七年 十月十日至 二零七七年 十月九日
39	中國天津市 和平區南京路239號 河川大廈第二座 16樓A至F室	住宅	100%	8,620	8,620	自一九九二年 五月二十五日至 二零六二年 五月二十四日
40	中國北京市 東城區新中街68號 7號樓中單元10層I單位	住宅	64.06%	1,132	725	直至二零六三年 十一月一日

馬來西亞

41	馬來西亞雪蘭莪洲 雪邦區Dengkil 街道地段119239號 授與編號333413之土地	商業 建築物	100%	*977,578	*977,578	永久業權
----	--	-----------	------	----------	----------	------

附註：

N/A	—	不適用
*	—	地盤面積