



百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1168

2019

年報

* 僅供識別

董事會

執行董事

項亞波(主席兼行政總裁)
陳巍

非執行董事

歐晉羿
歐亞平
鄧銳民

獨立非執行董事

田勁
項兵
辛羅林

授權代表

歐晉羿
項亞波

公司秘書

羅泰安

審核委員會

辛羅林(主席)
田勁
項兵

提名委員會

田勁(主席)
項兵
項亞波
辛羅林

薪酬委員會

辛羅林(主席)
項兵
項亞波

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
德輔道中199號
無限極廣場28樓
電話 : (852) 2851 8811
傳真 : (852) 2851 0970
股份代號 : 1168
網址 : <http://www.sinolinkhk.com>

股份登記及過戶總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM12
Bermuda

股份登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

股份過戶處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

法律顧問

(香港法律)
佳利(香港)律師事務所
的近律師行
觀韜律師事務所(香港)
君合律師事務所
諾頓羅氏富布萊特香港
曾宇佐、陳遠翔律師行

(百慕達法律)

Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

中國銀行
中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行
平安銀行

目錄

主席報告	2
管理層討論和分析	5
董事履歷	15
董事會報告	18
企業管治報告	30
獨立核數師報告書	45
綜合損益表	53
綜合損益及其他全面收益表	54
綜合財務狀況表	55
綜合權益變動表	57
綜合現金流量表	58
綜合財務報表附註	60
主要物業詳情	179
財務摘要	180



本人謹代表百仕達控股有限公司(「百仕達」或「本公司」)董事會，宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至**2019年12月31日**止年度業績。



● 新品牌「ZA」

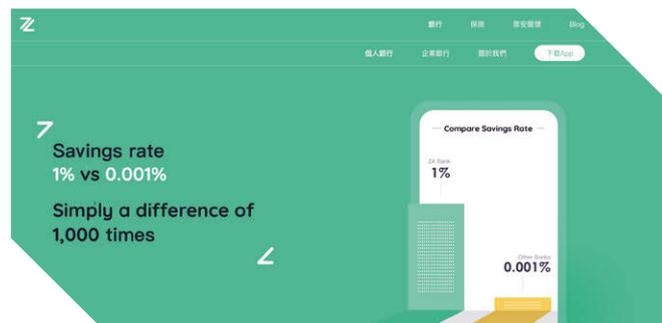
回顧

截至2019年12月31日止年度內，本集團繼續以金融服務業務、資產融資管理、房地產發展、商業地產投資及經營物業管理、以及金融產品及證券投資為核心業務。本集團年內之營業額為**4.489**億港元，錄得本公司擁有人應佔虧損**3.166**億港元，每股基本虧損為**8.94**港仙。董事會不建議就截至2019年12月31日止年度派發末期股息(2018年：無)。

2019年中國國內生產總值(GDP)人民幣**99.09**萬億元，同比增長**6.1%**，符合**6%-6.5%**的預期目標。全國人均GDP突破**1**萬美元。2019年是震盪調整的一年。受到中美貿易爭端緩和、全球央行低利率寬鬆政策以及全球經濟企穩的幫助，中國扭轉了前三季度經濟增速的下行勢態，在第四季度實現了短期企穩。總體而言，2019年國內外經濟都處於調整期，中國經濟仍然面臨較大下行壓力。當前中國經濟結構仍在持續調整優化中，市場仍在摸底狀態，政策維穩與經濟下行的博弈亦在增強。自春節前新型冠狀病毒肺炎爆發後，中國被按「暫停鍵」，對中國經濟已經產生短暫影響，中長期對民生、經濟有待觀察。近日加上全球發生確診病例，並有漫延的趨勢，對國際經濟以至中國經濟都會影響加深，面對上述中國政府已經推出一系列政策，預計未來將有更多的宏觀調控政策和金融改革政策出台，面對疫情在全球的影響並延續「穩增長」基調。



● ZA在香港金融科技週2019



● 眾安銀行 – 香港第一間虛擬銀行，推出創新銀行產品和服務

在這樣的大背景及大環境下，我們努力探索在此新經濟形態下發展的新模式以把握新機遇，探索及嘗試包括在金融科技及新經濟行業的投資及參與，開拓適合集團發展的空間，帶來持續發展及回報。

展望

2020年，突發新型冠狀病毒肺炎的疫情，對於短期經濟動能，無疑是當頭一棒，中長期衝擊有待觀察。樂觀期望，本次疫情對中國宏觀經濟的影響將是一次短期衝擊，不會改變中國經濟的中長期走勢，且影響程度可控。面對此次疫情對中國經濟的負面衝擊，相關政策需謹慎平衡抗疫與經濟穩增長，這對各項宏觀調控政策提出了更高要求。

2020年是「十年GDP翻一番」目標的收官之年，全面小康和十三五規劃目標仍將是今年中國政府工作的重中之重。面對國內外的複雜局面和經濟平穩運行、金融風險防控的雙重壓力，以及新型冠狀病毒肺炎疫情影响，2020年中國宏觀調控政策和金融改革政策將進一步在「穩增長」方向繼續發力。



● 夜色中的上海洛克 • 外灘源



● 上海洛克 • 外灘源 -
圓明園路整體街景

我們雖然對中國中短期未來經濟走勢持謹慎態度，但我們對集團的長遠發展仍舊充滿信心。我們審慎觀望未來短期內所潛在的經濟波動，並繼續秉持長遠視野和策劃，仔細分析市場上各項挑戰，從中發掘潛在的商機，力求獲得持續發展的空間和動力以提升公司價值。

致謝

本人謹此代表董事會感謝全體員工所付出之努力，並就所有股東多年來之支持表示衷心感激。

主席

項亞波

香港，2020年4月17日



管理層討論和分析

回顧2019年，在中美經貿爭端緩和與全球央行低利率寬鬆政策的共同影響下，全球經濟暫時表現出企穩跡象。中國經濟也扭轉了前三季度經濟增速下行勢態，在第四季度實現了短期企穩。總體而言，2019年國內外經濟都處於調整期，國內經濟下行壓力仍然較大。

2019年，美國經濟基本平穩。全年美國經濟實際增速為2.3%，比2018年的2.9%縮減了0.6%。2019年中國國內生產總值(GDP)人民幣99.09萬億元，同比增長6.1%，符合6%-6.5%的預期目標。四個季度的實際GDP同比增速分別為6.4%、6.2%、6.0%及6.0%。全國人均GDP突破1萬美元。

中國經濟增速在過去一年中呈現階梯式下降，拉動經濟增長的三大動能均較為弱勢，再加上我國突發2019新型冠狀病毒疫情(「COVID-19」)對經濟的負面影響，預計2020年中國整體經濟增速仍然會出現緩慢回落的趨勢。面對內外部宏觀形勢，相信中國政府將謹慎推出更多的宏觀經濟調控政策和金融改革政策，延續「穩增長」基調，並成功實現中國全面小康和十三五規劃的目標。

2019年，隨著中國政府及香港特區政府繼續推動金融科技(「金融科技」)發展，公司正積極考慮優化商業模式及為集團創造價值。本集團於年內在保持房地產業務和金融服務業務的同時，積極與市場上領先的金融科技企業共同合作並抓緊金融科技市場發展的機遇，當中包括加大投資合資公司眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)。

截至2019年12月31日止年度內，本集團之營業額為4.489億港元，較去年同期下降15%。毛利為2.658億港元，較去年同期下跌3%。年內，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損為3.166億港元，較去年同期上升18%；每股基本虧損為8.94港仙，同比去年上升18%。

房地產租賃

截至2019年12月31日止年度內，租金收入總額為2.132億港元，較去年同期上升3%。

租金收入主要來自「喜薈城」、百仕達花園一至四期及「百仕達大廈」的商業項目。

百仕達大廈

百仕達花園五期之酒店及辦公樓項目「百仕達大廈」位於深圳市羅湖區，該項目總樓面面積約50,000平方米，其中酒店佔30,000平方米，辦公樓佔20,000平方米。

截至2019年12月31日，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為90%，租戶主要從事珠寶、投資和房地產行業。

深圳「樂酒店」是本集團旗下的首家個性化酒店，擁有188間客房和套房，還配備有時尚餐吧、特色咖啡廳、高端健身會所等設施。本集團的專案發展理念一向重質不重量，銳意打造精品，走差異化經營路線。

面對突發新型冠狀病毒肺炎的疫情，對於短期經濟動能造成衝擊，尤其是「樂酒店」作為自主品牌的精品酒店，平均房租和入住率或有可能受壓。我們深知創建酒店品牌的不易，需要較長時間的打造。但我們有信心優質資產的價值能透過長期持有而提升至最高水準，並願意耐心等待資產升值及營運盈利增加所帶來的投資回報。

發展中物業

截至2019年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

1. 「洛克·外灘源」項目

「洛克·外灘源」位於上海外灘，是本集團與洛克菲勒國際集團共同開發的一個綜合地產專案。該項目佔地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米，包括歷史保護建築的修繕和部分新建築。本集團擬把該幅歷史悠久的土地改建為高級的混合用途區，集居住、商用、零售、餐飲、辦公及文化設施於一身。該專案的保護及保留建築部分已正式投入營運並陸續出租，新建築基礎工程已全部完成，主體工程亦已陸續完工，整個項目預計於2021年完成收尾工程並可全面開業。

2. 「寧國府邸」項目

位於上海市長寧區的住宅項目「寧國府邸」，目前正處於施工驗收階段。該項目佔地面積13,599.6平方米，容積率1.0，由11棟中西合璧的四合院組成，每棟面積1,000至1,500平方米。專案由英國David Chipperfield Architects建築設計事務所負責建築及裝飾設計，位於上海市內交通最方便的低密度清幽豪宅區之一，距離機場及市區分別約為10分鐘及30分鐘車程。



管理層討論和分析

「寧國府邸」目前正處於驗收階段，4棟精裝修及7棟毛坯、園林工程正在後續的整改及驗收，因市場不穩需根據實際情況作出合適的經營安排。

資產融資

本集團的全資附屬公司眾聯融資租賃(上海)有限公司、眾安國際融資租賃(天津)有限公司及眾安國際商業保理(天津)有限公司，主要經營融資業務，包括資產融資業務、向各種客戶提供融資租賃、商業保理服務及其他貸款融資的服務。

截至2019年12月31日止年度內，融資服務業務之收入為3,490萬港元(截至2018年12月31日止年度內：1.292億港元)，實際利率介乎每年5.7%至7.6% (截至2018年12月31日止年度：6.4%至16.0%)。由於中國融資租賃行業經過多年的快速發展和調整，市場競爭和監管政策亦不斷增加，有關下跌主要由於市況波動及傾向選擇高質量的借款人，本公司於資產融資業務方面更為謹慎以完善信貸管理。

因信貸參考系統不足及中小企業借方未能提供標準的抵押品，國內中小企業長期面對獲取銀行融資的困難。加上受國內收緊貨幣政策之影響，進一步收緊信貸狀況，持續限制了中小企業可用之融資途徑及增加其融資成本。與商業保理公司相比，銀行傾向與具規模的公司進行業務，並採取較審慎的信貸政策，批核過程一般亦較長。這導致中小企業較難及時就營運或業務擴張取得融資，因而彼等將考慮其他融資管道，例如商業保理，從而為商業保理公司創造商機。

其他業務

本集團的其他業務包括提供物業、設施及項目管理服務。截至2019年12月31日止年度內，本集團其他業務的營業額為2.007億港元，同比上升4%。

主要聯營公司 — ROCKEFELLER GROUP ASIA PACIFIC, INC.

截至2019年12月31日止年度內，本集團分佔主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)「洛克·外灘源」項目分佔虧損1.347億港元，同比下降15%，主要由於RGAP的投資物業的估值變動所致。

應收聯營公司貸款

該筆應收貸款為投資於RGAP以股東貸款名義的投資金額，用於撥付「洛克·外灘源」項目所需資金，並構成本集團於RGAP總投資的一部分。由於應收貸款實為一項淨投資，故本集團確認分擔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。自2018年1月1日香港財務報告準則第9號生效，應收RGAP貸款以按公平值列賬及計入損益計算。董事認為，該投資為長期投資，其相應分類為非流動資產。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款指於RGAP項目的投資，因此，合約現金流量並非僅為本金及未償還本金額之利息付款，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事評估應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值時已計及估計未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間。年內，RGAP已延遲其房地產項目的銷售計劃。因此，本集團已修改其估計能收取聯營公司欠款及應收聯營公司貸款的時間。

截至2019年12月31日止年度，公平值虧損203,000,000港元(2018年：158,475,000港元)乃於損益內確認。

本公司董事已審閱應收聯營公司貸款的賬面值935,313,000港元(2018年：1,289,063,000港元)及於2018年12月31日的聯營公司欠款125,537,000港元，並認為有關金額可全額收回。

重要投資

於2019年12月31日，按公平值列賬及計入其他全面收益之權益工具總額為19.946億港元(2018年12月31日：18.950億港元)，主要為本集團持有之眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」，股份代號：6060)按於報告期末之公平值計量約18.849億港元(2018年12月31日：17.901億港元)。於2019年12月31日，眾安在綫公平值佔本集團總資產的17.6%。本集團擁有眾安在綫之全部已發行股本約5.51%，其原始成本為約人民幣0.81億元(相當於0.90億港元)。

於對眾安在綫投資的公平值估值時，本集團已考慮眾安在綫的內資股的可銷性折讓。



管理層討論和分析

眾安在綫作為全球領先的互聯網保險科技(「保險科技」)公司，通過大數據、雲計算、人工智能及區塊鏈等技術能力，致力用科技的力量對保險行業賦能。經過多年的發展，眾安在綫通過建立並持續優化與線上場景方的合作模式，提升場景方運營效率，實現與優質場景方的深度合作。同時，眾安在綫在大數據獲客、場景客戶運營能力和人工智能等科技能力也支持了眾安自有平台的運營和發展。眾安在綫預期繼續堅持生態導向的保險科技戰略，以科技連接生態合作夥伴，充實並壯大生態系統服務能力。我們相信眾安在綫將繼續優化目前的五大生態佈局，包括健康、消費金融、汽車、生活消費和航旅，並將領先科技應用於保險行業，鞏固眾安在綫在互聯網保險科技行業的領導地位。

合資公司－眾安國際

本公司與眾安信息技術服務有限公司(「眾安科技」)(眾安在綫全資附屬公司)訂立合資公司協議，據此，本公司及眾安科技同意共同投資眾安國際，藉此本公司與眾安科技攜手於海外市場發掘金融科技以及保險科技的國際業務發展、合作及投資機遇。根據合資公司協議，(a)本公司及眾安科技已分別以現金向眾安國際注資人民幣60,000,000元及人民幣50,000,000元，代價為其普通股；及(b)本公司以現金向眾安國際作出人民幣620,000,000元的額外注資，代價為可贖回優先股。本公司及眾安科技分別擁有眾安國際的49%及51%的投票權益。

截至2019年12月31日止年度內，本集團已完成人民幣620,000,000元的額外注資，代價為可贖回優先股。於2019年10月，眾安國際向本集團贖回部分可贖回人民幣140,000,000元的可贖回優先股。截至2019年12月31日止，本集團持有眾安國際480,000,000股可贖回優先股，現金代價為人民幣480,000,000元(相當於5.467億港元)。於2019年12月31日，該等可贖回優先股的公平值為5.815億港元，佔本集團總資產5.4%。於2020年1月16日，眾安國際向本集團贖回全部人民幣480,000,000元的可贖回優先股。

於可贖回優先股發行日期起五年內(該期限可每五年自動重續，惟本集團或眾安科技投票否決除外)，眾安國際有權按本集團應佔可贖回優先股金額加本集團自其相關出資日期起按比例出資的有關金額按年利率5.5%計算的贖回價，從本集團贖回全部或任何部分可贖回優先股。本集團並無任何投票權自可贖回優先股及無任何權利自眾安國際收取股息。倘眾安國際的股本退回、清算、解散或清盤，本集團可優先以現金收取當時已發行的可贖回優先股對應的注資金額連同於發生上述事件當天的收益金額。由於可贖回優先股所有權的權力及義務與眾安國際普通股的擁有權不同，故本集團於可贖回優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。

誠如日期為2019年7月18日的公告及日期為2019年8月16日的通函所述，本公司、眾安科技及眾安國際訂立合資公司股份認購協議，據此(1)本公司有條件同意認購，及眾安國際有條件同意配發及發行合共980,000,000股新合資公司普通股，應付總認購價為現金人民幣960,784,313.73元；及(2)眾安科技有條件同意認購，及眾安國際有條件同意配發及發行合共1,020,000,000股新合資公司普通股，應付總認購價為現金人民幣1,000,000,000元。於最終交割後，眾安科技及本公司於眾安國際分別持有的投票權益將仍為51%及49%。

股份認購已由本公司股東於2019年9月4日在股東特別大會上批准。於2019年12月31日，本公司已認購392,000,000股普通股，總認購價為人民幣384,313,725元。於2020年1月，本公司已完成認購588,000,000股普通股，應付總認購價為現金人民幣576,470,588.24元。

董事會深知，作為一間金融科技公司，需要時間建立及招攬龐大的前期投資以開發硬件及相關科技，方能賺取溢利。金融科技業發展一日千里，且業界可望於未來十年全面革新金融服務模式。董事會認為，本公司對眾安國際的投資屬長遠投資，並相信眾安國際的表現將於未來數年有所改善。鑒於金融科技影響深遠，加上業界獲得香港政府持續支持，董事會認為投資眾安國際機遇無限，對本公司甚為有利。

本公司及眾安科技進行增資，將為眾安國際提供額外營運資金及增強財務靈活性，有望進一步促進其於海外市場發掘金融科技及保險科技的國際業務發展、合作及投資機遇的業務進程。本公司認購事項將有助本公司優化其投資目標及戰略，以致於眾安國際的投資獲得更多穩定回報。



管理層討論和分析

截至2019年12月31日止年度內，本集團分佔眾安國際虧損1.471億港元(2018年：6,760萬港元)，主要由於眾安國際前期開發成本所致。

眾安國際作為中國首家互聯網保險公司眾安在綫的國際發展平台，於2017年9月在香港成立，旨在發掘海外市場中金融科技以及保險科技的國際業務發展、虛擬銀行、合作及投資機遇，致力於向傳統保險公司提供創新科技和應用方案，為互聯網平台打造整體保險金融解決方案。眾安國際初步完成了國際業務的籌備工作，在發展初期聚焦亞洲市場，進行技術輸出。

眾安國際積極參與香港的金融科技和創新，並參與香港首批虛擬銀行牌照申請，旨在向個人客戶和中小企業提供個性化綜合金融服務，用科技促進普及金融。2019年3月27日，眾安國際全資子公司眾安銀行有限公司(「眾安銀行」)獲香港金融管理局(「金管局」)發出虛擬銀行牌照，可於香港提供一系列廣泛而創新的線上金融服務。2019年12月18日，眾安銀行宣佈作為首間香港虛擬銀行啟動試業，讓指定香港用戶在眾安銀行正式全面開展業務前，率先體驗銀行服務。試業將以金管局監管的金融科技監管沙箱進行。試業初期，眾安銀行將為約2,000名本港零售客戶提供服務，透過收集來自特選用戶的反饋意見，進一步完善銀行服務平台，為正式開業做好準備。

有別於傳統銀行的實體模式，眾安銀行用戶將可體驗真正的全天候銀行服務，透過一站式手機應用程式完成開戶、存款、轉賬等服務，省卻到分行辦理手續的麻煩。用戶只需憑香港身份證，便能最快於5分鐘內完成開戶。此外，眾安銀行將支援轉數快跨平台轉賬，並推出嶄新的「5秒轉賬緩衝」及「人臉識別認證」等功能。

眾安國際通過旗下的非牟利團體眾安關懷，透過科技實力賦能香港本地慈善團體及機構，幫助他們建立線上登記和籌款平台，令捐款、籌款無需再受地點和時間的限制，進一步減少其營運成本，讓慈善團體可以專注於籌集更多善款。2019年9月，眾安關懷協助「香港癌症資訊網慈善基金」建立網上登記和籌款平台，以科技幫助癌症病友社群籌款，與患者同行抗癌之路，讓公眾可通過網上報名參加慈善跑或直接捐款。

我們相信眾安國際將結合自身在中國保險科技市場得出的經驗，建立世界領先的、基於雲架構、開放式的金融行業核心平台產品，打造線上及線下的混合生態系統，致力於成為亞太地區首選的金融數位化合作夥伴與服務提供者。

展望

展望2020年，中國經濟仍然面臨許多挑戰，包括中美貿易問題，以及新型冠狀病毒肺炎對中國經濟所產生的負面影響，對租賃物業租金收入都產生很大的影響。縱然中央政府已積極採取寬鬆政策，中國經濟於2020年仍面臨下行壓力，集團將繼續把握好經濟變化並在發展及營運策略上作出相應調整。

在眾多行業板塊中，我們認為金融科技行業最具有發展潛力。金融科技在過去數年發展迅速，當中的技術也在不斷應用在各個金融服務的場景之中，不僅為金融服務業提升工作效率，同時也給予普羅大眾更多的產品和服務選擇。

對於公司的業務發展而言，我們積極平衡現有業務的盈利與增長，同時也在發掘新的發展機遇。本集團將繼續抓緊金融科技行業在往後日子的發展勢頭，並將通過合理的資源分配及有效管理，為集團提供具有穩定增長的業務發展，並以股東長遠利益為最終依歸。

財務回顧

本集團的借款總額由2018年12月31日的10.268億港元減至2019年12月31日的7.976億港元。本集團於2019年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為12.1%，2018年12月31日則為14.8%。本集團之財政保持穩健，現為淨現金狀況。

於2019年12月31日，已向銀行抵押778,865,000港元(2018年：776,857,000港元)、結構性存款123,884,000港元(2018年：116,438,000港元)及賬面值總額為517,817,000港元(2018年：528,539,000港元)的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。本集團的借款以人民幣及港元為單位。由於本集團所有業務均在中國進行，因此與業務有關的大部分收支均以人民幣為單位。本集團並無採用財務工具作為對沖，然而，董事會將繼續評估及密切監察人民幣及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2019年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘共達27.186億港元(包括已抵押的銀行存款、結構性存款、短期銀行存款、長期銀行存款及現金及現金等價物)，大部分均以人民幣、港元及美元為單位。



管理層討論和分析

認購投資基金－南京寬平晟諾醫藥投資合夥企業(有限合夥)

於2019年12月20日，本公司宣佈本集團與五名其他合夥人及管理人訂立有限合夥協議(「有限合夥協議」)，內容有關(其中包括)按中國法律成立的有限合夥公司成立投資基金－南京寬平晟諾醫藥投資合夥企業(有限合夥)及認購其中權益。根據有限合夥協議，投資基金的資本承擔總額為人民幣708,000,000元(相當於約789,000,000港元)，其中本集團作為有限合夥人將出資人民幣150,000,000元(相當於約167,000,000港元)，根據有限合夥協議的條款參與投資(主要於以專注生物科技、製藥、醫療設備、健康服務及數字醫療等方面為主的健康領域)，以為合夥人獲取投資回報。該有限合夥協議之詳情已載於本公司日期為2019年12月20日的公告。於報告期後，於2020年3月19日，本集團已認購人民幣75,000,000元(相當於約84,000,000港元)作為首次出資。

資本承擔

於2019年12月31日，本集團就發展中物業之承擔為4,030萬港元。

或然負債

於2019年12月31日，本集團就銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向銀行作為抵押的擔保額為1,110萬港元。

報告期後事項

新型冠狀病毒肺炎疫情對包括中國在內的全球部分地區或行業的業務營運以及整體經濟運行造成一定影響，影響程度取決於疫情防控的情況、疫情持續時間以及各項調控政策的實施，目前仍不明朗。本集團將密切關注新型冠狀病毒肺炎疫情發展情況，評估其對本集團未來財務狀況及經營業績的影響。

末期股息

董事會建議不派發截至2019年12月31日止年度之末期股息(2018年：無)。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團就主要業務僱用約725名全職僱員。本集團了解幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據已獲批准購股權計劃的條款，向本集團合資格員工授出購股權。

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定設立一個審核委員會（「審核委員會」），負責檢討及監察本集團之財務匯報程序及內部監控。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。審核委員會與本公司高級管理層及本公司之核數師定期開會，共同審議本公司之財務匯報程序、內部監控之效用、核數程序及風險管理事宜。

本集團截至2019年12月31日止年度之年度業績經已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審核及由審核委員會審閱。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）已預定將於2020年5月29日（星期五）舉行。股東週年大會通告將於適當時候在本公司網站www.sinolinkhk.com及聯交所指定網站www.hkexnews.hk刊發。

本公司將於2020年5月26日（星期二）至2020年5月29日（星期五），包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記。為確定出席股東週年大會的權利，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2020年5月25日（星期一）下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。



董事履歷

執行董事

項亞波先生，63歲，於2017年6月28日獲委任為董事會主席(「主席」)及本公司薪酬委員會及提名委員會成員，彼於2011年獲委任為本公司之執行董事並於2013年8月獲委任為行政總裁。項先生為本公司附屬公司百仕達地產有限公司之主席兼董事總經理。彼與歐亞平先生(本公司之非執行董事及主要股東)為兄弟關係、與歐晉羿先生(本公司之非執行董事)為伯侄關係。彼擁有工程學士學位。項先生於企業管理、投資管理、電腦技術應用及電子商務等方面擁有逾34年經驗。除上述披露者外，項先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

陳巍先生，58歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事。彼持有中華人民共和國(「中國」)北京理工大學頒發之工程管理學士學位。陳先生曾獲多家大型機構聘用，於工程、業務管理、市場開發及管理方面積逾34年經驗。陳先生於1992年2月加入本集團，現負責本集團之整體業務發展、管理及策略計劃。彼於2007年5月至2017年4月5日曾為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司威華達控股有限公司之執行董事、董事會主席兼薪酬委員會成員。除上述披露者外，陳先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

非執行董事

歐晉羿先生，27歲，於2016年1月獲委任為本公司非執行董事。他於2017年7月3日獲委任為眾安在綫財產保險股份有限公司(其股份在聯交所上市(香港聯交所：6060))的非執行董事及後於2017年11月27日獲調任為執行董事。彼擁有普林斯頓大學東亞研究學士學位，曾為紐約創業投資公司Thrive Capital的投資團隊成員，該公司在Instagram、Twitch、Spotify以及其他軟件公司持有投資。彼於2010年至2012年及2012年至2015年期間，在本公司的企劃發展部分別擔任投資經理及聯席董事。彼在審查美國的住宅及商業物業發展項目及包括股票、債券、創業公司及私募股權公司等上市及私人股票投資組合管理方面擁有豐富經驗。歐晉羿先生為歐亞平先生(本公司之非執行董事及主要股東)之兒子，以及項亞波先生(本公司之主席、行政總裁及執行董事)之侄兒。除上述披露者外，歐晉羿先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

歐亞平先生，58歲，於1997年12月獲委任為本公司主席及執行董事，並自2013年8月起調任為本公司非執行董事及辭任本公司董事會主席及薪酬委員會成員。歐先生是本集團之創辦人及本公司主要股東。歐先生為眾安在綫財產保險股份有限公司(其股份在聯交所上市，香港聯交所：6060)董事長。歐先生持有中國北京理工大學頒發之工程管理學士學位。歐先生與項亞波先生(本公司執行董事、主席及行政總裁)為兄弟關係、與歐晉羿先生(本公司非執行董事)為父子關係。彼亦為本公司主要股東Asia Pacific Promotion Limited (「Asia Pacific」)之董事及股東，該公司所持有之權益已披露於「主要股東」一節內。除上述披露者外，歐先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

鄧銳民先生，56歲，於2001年9月獲委任為本公司執行董事並於2002年獲委任為行政總裁及於2013年8月不再擔任行政總裁及獲委任為本公司主席及薪酬委員會成員。鄧先生於2012年3月27日獲委任為本公司提名委員會成員。鄧先生於2017年6月28日獲調任為本公司非執行董事，並不再擔任主席、本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼曾於2002年5月至2017年6月期間為聯交所上市公司威華達控股有限公司之執行董事。彼現為本公司附屬公司百仕達地產有限公司之董事。鄧先生於2017年7月3日至2020年3月23日為聯交所上市公司眾安在綫財產保險股份有限公司的首席財務官。鄧先生持有由加拿大University of Victoria頒發之電腦學士學位，另持有美國The City University of New York頒發之工商管理碩士學位。鄧先生及管理、會計及財務方面擁有多年經驗。鄧先生曾負責本集團的企業規劃、策略發展、財務策劃及管理。除上述披露者外，鄧先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

獨立非執行董事

田勁先生，62歲，於2005年5月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會成員及提名委員會主席。田先生持有湖南大學文學學士學位、武漢大學文學碩士學位及美國Auburn大學行政管理學博士學位。自2011年11月14日起田先生為美國圖博有限責任公司合夥人。彼在加入圖博有限責任公司之前曾任美國晨星公司亞太區總裁及晨星(中國)董事長，及擔任湖南大學講師，美國Auburn大學客席教授，芝加哥DePaul大學技術開發部主任，校戰略規劃及研究評核總監。田先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

董事履歷

項兵博士，58歲，於2008年12月獲委任為本公司之獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。項博士於加拿大阿爾伯塔大學取得會計學博士學位。項博士目前為長江商學院的創院院長及教授。彼為聯交所上市公司龍湖地產有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員及薪酬委員會成員。彼曾為聯交所上市公司中國動向(集團)有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員及薪酬委員會主席，任期至2017年7月5日。除上述披露者外，項博士於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

辛羅林先生，71歲，於2002年6月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。辛先生完成在中華人民共和國(「中國」)北京大學的研究生課程。彼曾作為日本早稻田大學的訪問學者，曾任加拿大英屬哥倫比亞大學的名譽研究員，並於1984年至1985年期間為澳洲阿德雷德大學訪問研究員。彼於1991年在澳洲新南威爾斯州獲委任為太平紳士。辛先生為《中國鋼鐵產業政策對澳洲的影響》一書的合著者。辛先生亦為建業地產股份有限公司之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員；為北京體育文化產業集團有限公司之獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，以上公司為聯交所上市公司。辛先生亦為東京證券交易所上市公司大黑屋株式會社之董事。除上述披露者外，辛先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

本公司董事(「董事」)提呈截至2019年12月31日止年度的報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，各主要附屬公司及聯營公司的業務分別載於財務報表附註44及17。

業務回顧

對本年度內公司業務的中肯審視、對本集團本年度表現以及影響公司業績及財務狀況的重要因素的討論及分析，以及公司業務未來展望，分別載於本年報第2頁至第4頁及第5頁至第14頁之「主席報告」及「管理層討論和分析」。任何運用財務關鍵表現指標進行的分析在本年報第180頁的「財務摘要」中闡述。關於本公司面臨之主要風險及不確定因素已於本年報的不同部分披露，於綜合財務報表附註33及34以及第5頁至第14頁的「管理層討論和分析」尤其詳盡。

環保政策及表現

本集團遵守部分關於香港及中國環境保護法律、法規及法例，包括項目建設及發展期間有關廢氣、液體廢物及固體廢物的排放、有害物質的處理及噪音污染。

本集團著力遵守相關環境保護法律法規，並要求員工及建設合約方遵守有關營運及建設質量的相關法律法規，例如環境保護、勞工保護、社會及安全規定以及自訂的標準。

董事會相信，本集團於各重大方面已遵守所有目前香港及中國生效的適用環境保護法律及法規。

本集團了解環境保護對本集團的長期發展至關重要。為盡量減輕對環境的影響，本集團將繼續不時檢討及改善管理常規的成效。

一份載有環境、社會及管治事宜規定資料的報告將於本年報刊發後三個月內在本公司網站刊發。

合法合規

本集團業務主要通過本公司於香港、中國及英屬維爾京群島成立之附屬公司進行，本公司於百慕達註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。我們的建立與運營應遵守百慕達、中國大陸、英屬維爾京群島及香港有關法律法規。

截至2019年12月31日止年度及直至本報告日期，本集團於各重大方面遵守對本集團年內業務及營運方面有重大影響之相關法律法規。

與員工、客戶和供應商之主要關係

本集團一直高度重視並與建築材料供應商維持良好工作關係，以及向區域政府、市場及客戶提供以客戶為中心的高質量專業服務。上述供應商及客戶均乃為本集團創造價值之良好工作合作夥伴。本集團亦珍惜員工之知識及技能，並繼續為員工提供有利的職業發展機遇。

本集團不僅致力於為租戶提供安全優質的物業項目，還在改善城市生活環境和生活質素方面力臻完美。在發展物業項目的整個生命週期中，本集團產品及服務始終堅持以客戶為中心。

業績及分配

本集團截至2019年12月31日止年度的業績載於本年報第53頁的綜合損益表。

於本年度內，本公司並無向本公司股東派發中期股息(2018年：無)。

董事會建議不派發截至2019年12月31日止年度之末期股息(2018年：無)。

可供分派儲備

本集團的儲備在本年度的變動詳情載於本年報第57頁的綜合權益變動表。

本公司於2019年12月31日可供分派予本公司股東的儲備為623,321,000港元(2018年：601,042,000港元)。

財務概要

本集團於過去5個財政年度各年的業績、資產及負債概要載於本年報第180頁。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註14。

投資物業

本集團的投資物業在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

股本

本公司的股本在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註32。

董事

在本年度及截至本報告日期的董事為：

執行董事：

項亞波(主席兼行政總裁)

陳巍

非執行董事：

歐晉昇

歐亞平

鄧銳民

獨立非執行董事：

田勁

項兵

辛羅林

根據公司細則第87(1)條，項亞波先生、項兵博士及辛羅林先生將於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪流告退。上述所有退任董事將符合資格及願意膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就其獨立身份發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事對本公司而言具備獨立性。

董事於股份及購股權的權益或淡倉

於2019年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7至第9分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；(b)根據證券及期貨條例第XV部第352條須載入該條例所述的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司的權益及淡倉如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	身份	股份權益			股份權益總額	根據購股權於相關股份的權益	權益總額	於2019年12月31日佔本公司已發行股份的概約百分比
		個人權益	公司權益	家族權益				
陳巍	實益擁有人	13,500,000	-	-	13,500,000	3,000,000	16,500,000	0.46%
歐亞平	共同擁有權益及所控制公司的權益	-	1,590,283,250 (附註)	7,285,410	1,597,568,660	-	1,597,568,660	45.11%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	-	-	21,375,000	35,000,000	56,375,000	1.59%
田勁	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%
項兵	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%
項亞波	實益擁有人	-	-	-	-	35,000,000	35,000,000	0.98%
辛羅林	實益擁有人	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	0.05%

附註：該等1,590,283,250股本公司股份由Asia Pacific Promotion Limited(「Asia Pacific」)持有，該公司於英屬維爾京群島註冊成立，並由歐亞平先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的本公司股份中擁有權益。

有關董事授出購股權的詳情，載於下文「董事購入本公司及相聯法團股份或債券的權利」一節。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員擁有(或根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有)本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉，或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益。

董事購入本公司及相聯法團股份或債券的權利

根據本公司於2012年採納的購股權計劃，本公司向本公司若干名董事授出購股權，以認購本公司股份。於2019年12月31日的有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2019年 1月1日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2019年 12月31日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2019年 12月31日 佔本公司 已發行股份的 百分比
陳巍	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,500,000	1,500,000	0.04%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,500,000	1,500,000	0.04%
鄧銳民	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
田勁	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
項兵	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
項亞波	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
辛羅林	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%

附註：

1. 購股權的歸屬期乃由授出日期起直至行使日期開始為止。
2. 該等購股權為董事作為實益擁有人持有的個人權益。

除下文所述的本公司購股權計劃外，於年內任何時間，本公司、其控股公司、或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排令本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益，而本公司各董事或最高行政人員或任何彼等的配偶或18歲以下的子女，概無擁有任何權利或曾行使任何此等權利以認購本公司的證券。

本公司的購股權計劃

本公司股東已於2012年5月17日(「採納日期」)採納一項購股權計劃(「2012年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向下文所述任何合資格人士授出可認購本公司股份的購股權，惟須受上述計劃訂明的條款及條件所限。2012年購股權計劃自採納日期起計為期10年。2012年購股權計劃的餘下年期為約兩年。

2012年購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃制定以使本集團(i)認可及獎勵對本集團已經(或可能已經)作出或可能作出(直接或間接)貢獻之合資格人士；(ii)吸引及挽留並適當酬勞質素最佳之僱員及其他合資格人士；(iii)激勵合資格人士為本集團之利益而盡量改善其表現及效率；(iv)提升其業務、僱員及其他關係；及／或(v)保留本公司可向合資格人士提供之獎勵及激勵之範圍及性質之最大靈活性。合資格人士包括(a)本集團之任何全職或兼職僱員或本公司或其任何附屬公司之任何董事；(b)本集團任何成員公司之任何客戶、服務供應商或提供商、業主或承租人、代理、合夥人、諮詢人、或顧問或承包商或與該等成員公司有業務來往之人士；(c)主要受益人為上文(a)或(b)項所述之任何人士之任何信託之受託人，或全權對象包括上文(a)或(b)項所述之任何人士之全權信託的受託人；(d)上文(a)或(b)項所述之任何人士全資實益擁有之公司；及(e)董事會可能全權酌情釐定之有關其他人士(或類別人士)。

購股權可在董事決定的期間內隨時行使，但該期間不可超過自授出日期起計10年。購股權於可行使前必須持有的最短期間將由董事會釐定。

如無本公司股東事先批准，根據2012年購股權計劃可授出的購股權所涉及的本公司股份總數不得超過於採納日期的已發行本公司股份的10% (「計劃授權限額」)。本公司可徵求股東在股東大會上批准更新計劃授權限額，惟根據2012年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及之本公司股份總數，不得超過更新計劃授權限額獲批准當日已發行本公司股份的10%。如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士的購股權所涉及的本公司股份數目，不得超過於任何時間的已發行本公司股份的1%。此外，如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士(彼為本公司的主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士(定義見上市規則))的購股權所涉及的本公司股份數目不得超過已發行本公司股份總數的0.1%，而所涉及的總金額以本公司股份於每次授出當日的收市價為基準計算不得超過5,000,000港元。

2012年購股權計劃項下之購股權行使價由董事會全權酌情釐定及通知合資格人士，且將不得低於(i)於購股權授出日期在聯交所每日報價表所列之本公司股份收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列之本公司股份平均收市價；及(iii)於購股權授出日期之本公司股份面值(以最高者為準)。

每名合資格人士須就接納獲授之購股權支付1港元代價。

截至本報告日期，根據2012年購股權計劃可授出總計354,111,283股股份(相當於本公司之現有已發行股份約10%，經股東於2016年5月19日舉行之股東週年大會上重新釐定)，而倘根據2012年購股權計劃已授出(但尚未行使之)購股權獲行使，則可發行合共114,000,000股股份(相當於本公司之現有已發行股份約3.22%)。

特定類別之購股權的詳情如下：

購股權類別	授出日期	行使期	行使價 港元
2015A購股權	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.05.2016-14.05.2025	1.37
2015B購股權	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.05.2016-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.11.2016-14.05.2025	1.37

董事會報告

下表披露本公司根據2012年購股權計劃授出之購股權在年內之變動情況：

	購股權類別	於2019年 1月1日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已失效	於2019年 12月31日 尚未行使
<i>類別1：董事</i>						
陳巍	2015A購股權	3,000,000	-	-	-	3,000,000
鄧銳民	2015A購股權	35,000,000	-	-	-	35,000,000
田勁	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
項兵	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
項亞波	2015A購股權	35,000,000	-	-	-	35,000,000
辛羅林	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
董事總數		<u>79,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,000,000</u>
<i>類別2：僱員</i>						
	2015B購股權	<u>35,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,000,000</u>
僱員總數		<u>35,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,000,000</u>
所有類別		<u>114,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>114,000,000</u>

附註：

1. 購股權之歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始為止。
2. 於年內，根據2012年購股權計劃，概無已授出、行使、失效或註銷購股權。

本公司購股權計劃的進一步資料載於綜合財務報表附註36。

股票掛鈎協議

除本年報關於「本公司購股權計劃」一節披露外，概無任何股票掛鈎協議於本年度內達成或於年末生效。

獲准許的彌償條文

本公司公司細則規定當時有關本公司任何事務，每名董事均可就彼之職務所作出任何行為或有關執行其職務而可能產生或蒙受之所有損失、損害及開支，從本公司之資產及溢利獲得彌償，可獲確保免受任何損害。

本公司已替本集團董事及高級人員安排合適之董事及高級人員責任保險。

董事的服務合約

任何在應屆股東週年大會上獲提名膺選連任之董事，概無與本公司訂有不可由本公司於一年內終止的未屆滿董事服務合約。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除本年報所披露者外，於年終或年內任何時間，本公司或其任何有關連公司(控股公司、附屬公司或同系附屬公司)概無訂有董事或其有關連實體直接或間接擁有重大權益的任何重大交易、安排或合約。

主要股東及其他人士

就本公司董事或最高行政人員所知，於2019年12月31日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉之本公司股東(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

於本公司股份或相關股份的好倉及淡倉

股東名稱	身份／權益性質	股份權益	衍生工具權益	總權益	於2019年
					12月31日 佔本公司 已發行股份之 概約百分比
Asia Pacific (附註)	實益擁有人／ 實益權益	1,590,283,250 (好倉)	-	1,590,283,250 (好倉)	44.90%

(好倉)－好倉

附註：

該等1,590,283,250股本公司股份由Asia Pacific持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的本公司股份中擁有權益。彼之權益披露於上文「董事於股份及購股權的權益或淡倉」一節。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，本公司並無接獲任何通知有已記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的本公司股份及相關股份的任何其他權益或淡倉。

關連交易及持續關連交易

於年內，概無交易須根據上市規則第14A章披露為關連交易及持續關連交易。

關連人士交易

關連人士交易的詳情載於綜合財務報表附註35，該等關連人士交易並未構成上市規則中關連交易。

管理層合約

於本年度內或年結時，本公司概無就全盤業務或其中重大部分的管理及行政事宜簽訂或存有任何合約。

根據上市規則第13.22條的披露

於2019年12月31日，本集團向聯營公司提供的財務資助總額合共超越上市規則第14.07(1)條界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯營公司於2019年12月31日的備考合併財務狀況表如下：

	千港元
非流動資產	5,735,034
流動資產	1,363,365
流動負債	(741,876)
非流動負債	(8,143,610)
	<hr/>
淨負債	<u>(1,787,087)</u>

於2019年12月31日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨負債854,704,000港元。

聯營公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於2019年12月31日的主要會計政策。

公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，公眾於本報告日期在本公司已發行股份的持股量並不少於25%，足以符合上市規則的規定。

主要客戶及供應商

於年內，本集團五大供應商應佔經營成本百分比低於30%。於年內，本集團五大客戶應佔收益百分比低於30%。

各董事、彼等的緊密聯繫人士及就董事所知擁有本公司已發行股份5%以上的股東，概無於五大供應商及客戶的股本中擁有權益。



董事會報告

優先購買權

本公司的公司細則並無載有優先購買權條文，惟百慕達法律亦無就該等權利施予任何限制。

購買、出售或贖回本公司的上市股份

截至2019年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

薪酬政策

本集團根據僱員的功績、資歷和才幹，制定本集團的僱員薪酬政策。

董事薪酬以本公司的營運業績、董事的個人表現及可供比較的市場數據作為參考而決定。董事(或其聯繫人士)或行政人員概無參與決定其個人薪酬。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事和合資格僱員，計劃詳情載於本報告綜合財務報表附註36及「本公司的購股權計劃」一節。

核數師

本公司截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會
百仕達控股有限公司

主席兼行政總裁
項亞波
香港，2020年4月17日

企業管治常規

自2005年以來，本公司致力建立一個良好、可信、動態的企業管治常規架構，以持續確保高透明度及維護股東及各界權益人士的權益。

本公司已採納上市規則附錄14企業管治守則(「守則」)所載之所有守則條文為本身企業管治常規。

本公司明白，卓越的企業管治常規甚為重要。因應監管環境的變化，本公司採取循序漸進的措施來推行守則，不斷評估實施成效，在變化迅速的企業管治常規發展中達到與時並進的要求(如必要)。

除下文披露外，於年內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之守則所載之守則條文。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。項亞波先生於2017年6月28日獲委任為董事會主席。自此，項亞波先生同時出任董事會主席兼本公司行政總裁。經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為項亞波先生同時出任董事會主席兼本公司行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。已推行充足的措施平衡權力及保障利益。董事會將定期檢討及監測該情況並確保目前架構不會影響本公司權力的平衡。

董事會 成員

董事會現有8名成員(每名董事會成員為「董事」)。執行董事項亞波先生擔任本公司主席兼行政總裁。其他執行董事為陳巍先生，非執行董事為歐晉羿先生、歐亞平先生及鄧銳民先生。本公司有3名獨立非執行董事，即田勁先生、項兵博士及辛羅林先生及所有獨立非執行董事均擁有適當的專業會計經驗及相關財務管理專長且至少佔董事會三分之一席位。

所有董事在其專業範疇內均擁有卓越資歷，並顯示了高標準的個人專業操守及誠信。各董事履歷詳情於本年報第15至17頁披露。

每位獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條確認其獨立於本公司，本公司亦認為彼等具備獨立性。

除本年報第15至17頁履歷詳情所披露歐亞平先生、項亞波先生及歐晉羿先生間之親屬關係外，董事會其他成員尤其是主席與行政總裁之間並無其他關係(包括財務、業務、親屬或其他重大／相關關係)。

根據本公司之公司細則(「公司細則」)，董事最少須每3年於本公司股東週年大會上輪值告退一次。此外，於年內由董事會委任之任何董事(不論是填補臨時空缺或擔任董事會增補成員)任期僅至本公司下屆股東大會為止(就填補臨時空缺而言)或至本公司下屆股東週年大會為止(就董事會增補成員而言)，並符合資格於該大會上膺選連任。每位非執行董事(包括獨立非執行董事)的任期為期1年，由2020年1月1日起至2020年12月31日為止，並須遵照公司細則輪值告退及重選連任。

董事會及管理層職責

在主席領導下，董事會負責遵照董事會會議規定及公司細則，負責高級指引及有效監督本公司管理層工作、制定及審批本集團之發展、業務策略、政策、年度預算案及業務計劃，建議派發任何股息以及監督管理層。

執行董事負責本公司日常業務管理。執行董事與本集團管理人員定期舉行會議，評估業務運作事宜及財務表現。

本公司認為，內部監控制度及風險管理職能不可或缺，而董事會在實行及監管內部財務監控及風險管理方面扮演重要角色。

由董事會決定及由管理層定案之特定事宜均由董事會定期檢討，例如本公司的日常管理、行政事務及營運等。管理層須向董事會報告工作。

本公司已設立程序，讓董事可在適當情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

公司細則闡述董事會責任及運作程序。董事會每年最少舉行4次定期會議，省覽本公司之業務報告及財務業績以及政策。

2019年度內，董事會約每季1次即共舉行了4次定期董事會會議(定義見守則)，並按需要舉行董事會會議。遵照守則及公司細則規定，每次會議前已向所有董事發出適當通知及董事會文件。於年內亦已召開股東週年大會。每位董事在有關4次定期董事會會議、股東週年大會及股東特別大會之出席詳情如下：

	出席會議次數		
	定期董事會會議	股東週年大會	股東特別大會
執行董事			
項亞波(主席兼行政總裁)	4	1	1
陳巍	4	1	1
非執行董事			
歐晉羿	4	1	1
歐亞平	4	1	1
鄧銳民	4	1	1
獨立非執行董事			
田勁	4	1	1
項兵	4	1	1
辛羅林	4	1	1

董事之入職及持續專業發展

每位新獲委任之董事加入董事會時均會收到一份全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保董事足夠瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事定期獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及管理層報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面材料。本公司亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於本年度，本公司就上市公司董事職責為董事及管理層舉辦內部研討會。

企業管治報告

根據本公司存置之記錄，為符合關於持續專業發展之守則，董事於本年度內接受以下重點在上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

	企業管治／關於法例、規則及規例之更新	
	閱讀材料	出席講座／ 內部研討會
執行董事		
項亞波(主席兼行政總裁)	✓	✓
陳巍	✓	✓
非執行董事		
歐晉羿	✓	✓
歐亞平	✓	✓
鄧銳民	✓	✓
獨立非執行董事		
田勁	✓	✓
項兵	✓	✓
辛羅林	✓	✓

主席及行政總裁

經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為項亞波先生自2017年6月28起同時出任董事會主席兼本公司行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。董事會將定期檢討該情況。

主席擔任董事會領導人，監察董事會的運作，確保董事會的行動符合本集團的最佳利益。主席負責為每次董事會會議定出議程，並須考慮其他董事提出的事宜。主席須就本集團業務發展肩負領導、前瞻及引領方向等整體重責。於年內，主席已於執行董事及非執行董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行會議。

在另一名執行董事的協助下，行政總裁負責本集團的日常業務管理及運作，制定及推行政策以及維持一支有效率的行政人員支援團隊。行政總裁向董事會負責，確保所有董事洞悉所有重大業務發展及事宜。

董事職責

在履行職責時，董事竭誠為本公司及所有股東的最佳利益盡心盡力。董事之責任包括：

- 出席定期董事會會議，並商討業務發展及策略、營運事宜及財務表現；
- 檢討、批准及監控所有重大措施，包括風險管理、內部監控、股息政策及其他重大的財務及營運事宜；
- 積極參與本公司之附屬公司及聯營公司各自的董事會；
- 審批每間經營公司的年度預算案及業務計劃，包括策略、財務及業務表現、主要風險及機會；
- 監察內部及外部匯報素質、時效、相關性及可信性；
- 監察及規管與本公司之高級管理人員、董事會及股東有關的潛在利益衝突；
- 考慮關連方交易會否引致公司資產被挪用及濫權謀私；及
- 確保本公司設有妥善程序以保持整體誠信，包括在財務報表方面、與供應商、客戶及其他權益人士的關係上以及所有法律及道德規範的遵守事宜。

為確保董事能夠履行職責，本公司設有適當的組織架構及清晰界定的責任及權限。

企業管治職能

董事會負責根據守則履行下列企業管治職責：

- 制定及審閱本公司有關企業管治之政策及常規；
- 審閱及監督董事及高級管理層之培訓及持續職業發展；
- 審閱及監控本公司遵守法律及監管規定之政策及常規；
- 制定、審閱及監督適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊；及
- 審閱本公司遵守守則及於企業管治報告作出披露之情況。

企業管治報告

於年內，董事會已審議下列企業管治事項：

- 審閱本公司所採用的企業管治及遵守法律及監管規定的政策(包括股東通訊政策等)及慣例、董事及高級管理層的培訓、行為守則以及合規手冊等；
- 審閱遵循守則及企業管治報告的披露情況；及
- 藉審核委員會的協助審閱本公司風險管理及內部監控系統之效能。

董事委員會

本公司已成立多個設有關於權力及責任之特定職權範圍之董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，從而加強董事會之功能及提升其專才。

薪酬委員會

薪酬委員會成員包括1名執行董事項亞波先生及2名獨立非執行董事項兵博士及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

薪酬委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站www.sinolinkhk.com。

薪酬委員會職責包括審閱及考慮(i)本公司董事及高級管理人員之薪酬政策；(ii)各執行董事及高級管理人員之薪酬組合(包括實物利益、退休金權利及補償金額)(根據守則條文第B.1.2(c)(ii)條)；及(iii)非執行董事之薪酬等事項，並就該等事項向董事會提出建議。

於2019年度，薪酬委員會：

- 審閱2019/2020年度之薪酬政策；
- 審閱執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬及管理年終花紅；
- 評估執行董事表現、審批執行董事之服務協議；及
- 就上述事項向董事會提出建議。

薪酬委員會於2019年度舉行了1次會議，各成員之會議出席詳情如下：

薪酬委員會成員	出席會議次數
辛羅林(薪酬委員會主席)	1
項兵	1
項亞波	1

本集團了解高質素及能幹的員工對集團甚為重要，將繼續按業內常規及個人表現來提供僱員薪酬待遇。本集團亦提供其他福利，例如醫療及退休福利等。此外，本集團可根據本集團所採納經批准的購股權計劃的條款，向本集團合資格的僱員(包括董事)授予購股權。

截至2019年12月31日止年度高級管理層成員(包括全體執行董事)之薪酬組別如下：

薪酬組別(港元)	人數
2,000,001至3,000,000	1
5,000,001至6,000,000	1

根據上市規則附錄16須就董事酬金以及五名最高薪酬僱員披露之進一步詳情載於綜合財務報表附註10。

審核委員會

審核委員會由3名獨立非執行董事組成，分別為田勁先生、項兵博士及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

審核委員會直接向董事會匯報，並審閱財務報表及內部監控制度，以保障本公司股東的利益。

審核委員會每年至少兩次定期與本公司的外聘核數師開會討論會計問題，並審閱內部監控及風險評估的成效。董事會定期審閱及更新審核委員會的書面職權範圍，當中載明審核委員會的權力及職責。審核委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站www.sinolinkhk.com。

企業管治報告

於2019年度，審核委員會：

- 審閱截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月的財務報表；
- 審閱風險管理及內部監控制度的成效；
- 審閱內部及外聘核數師的審核結果；
- 審批2018財政年度的核數師酬金及就續聘外聘核數師提供建議；及
- 審閱有關本集團僱員就財務報告、內部監控或其他事項可能存在之不妥之處提出關注之政策及舉報政策之執行情況。

於2019年12月31日，本公司已設立安排，讓本公司僱員可就財務報告、內部監控或其他事項可能存在之不妥之處提出關注。於年內，審核委員會並無接獲任何報告。

審核委員會於2019年度舉行3次會議，各成員之會議出席詳情如下：

審核委員會成員	出席會議次數
辛羅林(審核委員會主席)	3
田勁	3
項兵	3

提名委員會

提名委員會成員包括一名執行董事項亞波先生及三名獨立非執行董事田勁先生、項兵博士及辛羅林先生，主席由田勁先生擔任。

提名委員會的職權範圍刊登於本公司網站www.sinolinkhk.com，其符合守則的規定。

提名委員會職責包括審閱及建議董事會的架構、人數及組成及其任何變動；評估獨立非執行董事的獨立性並就重選董事提出建議等。

於2019年度，提名委員會：

- 審閱董事會架構、人數及組成(包括技能、知識、多元化及經驗)；
- 審閱董事會多元化政策；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就退任董事於2020年股東週年大會上重新選任作出審閱並向董事會提出推薦建議。

提名委員會於2019年度舉行1次會議，各成員之會議出席詳情如下：

提名委員會成員	出席會議次數
田勁(提名委員會主席)	1
項兵	1
辛羅林	1
項亞波	1

於考慮提名重新委任董事時，提名委員會已對相關候選人進行評估，以其誠信、經驗、技能、專業資格、獨立思考能力及所能付出的時間等作為標準，並向董事會提出建議以供批准。

根據提名委員會提名且董事會建議，項亞波先生、項兵博士及辛羅林先生(退任董事)擬於即將舉行之2020年股東週年大會由本公司股東重選連任。

董事會成員多元化政策

本公司於2013年8月訂立董事會成員多元化政策，目的是為本公司董事會成員的多元化訂立方向。

董事會明白一個多元化的董事會對於提高董事會效率及企業管治的重要性。多元化的董事會包括善用董事的不同技能、行業知識和經驗、教育、背景和其他素質，而不會產生基於種族、年齡、性別或宗教的歧視。在決定最佳董事會組合時會考慮該等因素，並盡可能取得適當的平衡。

提名委員會負責物色及提名董事候選人予董事會批准；負責評估董事會所需經驗、專業知識、技能和多元化因素的適當組合，及評估董事會所需技能所代表之程度；以及檢討董事會的有效性。

提名委員會亦負責審查及向董事會報告有關董事會成員的多元化事宜。

董事的任命將根據候選人的優點及其他客觀標準作出，充分考慮該等因素對於董事會成員多元化的好處。

董事會認為董事會成員的多元化，包括性別多元化，對於公司企業是一項重要的資產。

目前，提名委員會尚未就實踐董事會成員多元化政策而訂定任何可計量目標。然而，提名委員會將會不時考慮及檢討董事會成員多元化政策以及訂定任何可計量目標。

提名政策

提名委員會已制訂並載列提名政策(「提名政策」)。提名政策旨在確保董事會在技能、經驗及多元觀點方面取得平衡以符合本公司業務需要。為確保董事會成員的變更不會帶來不當干擾，已制定正式、周詳及透明的程序以挑選、委任及續聘董事，以及有序的繼任計劃(倘必要)。委任新董事(為額外董事或填補臨時空缺)或任何續聘董事，均於提名委員會建議擬定候選人後由董事會決定。

考慮候選人是否符合資格的標準，應視乎候選人是否能為本公司事務投入充足的時間精力，對董事會多元化有所貢獻，使董事會有效履行職責。

股息政策

本公司於2018年12月採用的股息政策擬為審慎及可持續，且將不時予以評估。本公司並無任何預定派息比率。本公司現擬保留大部分(如非全部)可用資金及任何未來盈利以經營及擴大業務。

在遵守適用規則及法規的前提下，董事會可視乎(其中包括)本公司的經營及財務表現、流動資金狀況、資本需求、未來融資需要、合約限制、可用儲備及當前經濟環境，酌情釐定於任何財政年度向其股東宣派及派付股息的金額及次數。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易的行為守則。經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至2019年12月31日止年度內均一直遵守標準守則的規定準則。

本公司亦已為管理人員及可能取得本公司證券相關內幕消息之特定人士，制定有關彼等進行證券交易之書面指引，其嚴謹程度不遜於標準守則之規定準則。

外聘核數師

本公司外聘核數師現為德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)。德勤就本公司按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製截至2019年12月31日止年度之綜合財務報表之審核提供專業服務。德勤亦審閱了本公司按照香港財務報告準則編製的2019年度未經審核中期財務報告。

德勤收取的2019年度核數服務費為2,780,000港元，而其收取的非核數服務費如下：

	費用 千港元
提供的服務詳情	
審閱本公司截至2019年6月30日止六個月之中期財務報告	525

風險管理及內部監控

董事會深知其確保本公司持續維持健全有效的風險管理及內部監控系統，並檢討其成效的責任。本集團的風險管理及內部監控系統乃為確保資產不會被不當挪用及未經授權處置以及管理經營風險而設計。本集團的內部監控檢討涵蓋主要財務、營運及合規監控以及風險管理職能。風險管理及內部監控系統中設立監控乃為管理而非消除可能導致無法達到業務目標之風險，並僅提供合理而非絕對保證不會出現重大失實陳述或損失。

本集團的風險管理框架包括以下部分：

- 識別本集團經營環境的重大風險並評估該等風險對本集團業務的影響；
- 制訂必要措施以管理該等風險；及
- 監控及審閱有關措施的成效。

本集團的風險管理框架在本集團內部審核團隊、本公司主要部門之代表及受委聘進行內部審核工作的獨立專業顧問整體協助下實行。截至2019年12月31日止年度，惠信會計師事務所有限公司獲委聘對若干內部監控事宜進行獨立審查，審查過程中並無發現重大缺陷。在此基準下，本集團得以確保管理層迅速識別與本集團營運相關的新出現風險，評估執行計劃是否足以管理該等風險，並監控及評估執行計劃之成效。上述均為持續程序且審核委員會及董事會最少每年檢討本集團的風險管理及內部監控系統。

企業管治報告

審核委員會向董事會匯報本集團的風險管理及內部監控政策的執行情況，其中包括釐定風險因素、評估本集團可接受的風險水平及內部監控及風險管理及內部監控措施之成效。根據本集團內部審核團隊、本公司主要部門之代表及獨立專業顧問及審核委員會之報告，董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統屬充足有效，且本集團已遵守守則所載之風險管理及內部監控條文。

於年內，審核委員會及董事會就本集團風險管理及內部監控制度之成效作出審閱。審閱範圍涉及所有重大監控事宜，其中包括財務、營運及合規監控與風險管理制度，以及考慮在本公司會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源充足度、員工的資歷及經驗，以及其培訓課程和預算案。根據審閱結果，制度成效理想且並無重大缺陷，本集團將採取措施，務求進一步提升風險管理及內部監控制度之成效。

處理及發佈內幕消息

就處理及發佈內幕消息而言，本集團已採取不同程序及措施，包括提高本集團內幕信息的保密意識、定期向全體董事及有關僱員發送禁售期和證券交易限制的通知、在需要知情的基礎上向指定人員傳播信息以及嚴格遵守證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」。

本公司有關公開溝通的政策允許隨時取得內部及外界收集的資料，確認及接收相關資訊，並適時作出溝通。董事會已於2019年12月檢討該政策。

本公司向員工提供員工手冊，當中列明員工可就任何問題向公司提出反映。本公司認為此機制足以鼓勵本公司與員工之溝通。此外，本公司會舉行定期會議，作為本公司與員工相互理解之途徑。本公司亦已定立有關本公司員工就財務匯報、內部監控及其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排。

本公司十分重視公平披露，並認為公平披露是提高企業管治水平的重要途徑，為股東及其他利益相關者提供所需資料，令其可自行作出判斷及向本公司作出反饋。本公司亦明白，所提供資料的完整性對建立市場信心非常重要。

就有關處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施而言，本公司：

- 清楚了解根據證券及期貨條例、上市規則所應履行的責任，及內幕消息須在決定時立即公佈的重大原則
- 於處理有關事務時恪守「內幕消息披露指引」
- 根據證券及期貨事務監察委員會及聯交所發出的函件或所刊發的公告，將最新的規則及規定知會所有董事、高級管理層及有關員工
- 已建立內幕消息披露流程及機制，並已設立工作小組以評估有關內幕消息的披露是否屬必須
- 就外界對本公司事務作出的查詢訂立及實施回應程序。僅本公司董事及指定管理人員能擔任本公司發言人，回應指定範疇內的查詢

持續經營

經作出適當查詢後，董事認為本公司有足夠資源在可見將來繼續經營，故認為採用持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

公司秘書

本公司向外聘秘書服務機構聘用及委任一名代表擔任本公司之公司秘書。與公司秘書進行聯絡的本公司之主要人士為本公司主席、行政總裁兼執行董事項亞波先生。本公司之公司秘書已妥為遵守上市規則第3.29條有關培訓之規定。

章程文件

於本年度，本公司之組織章程大綱及細則並無任何變動。

本公司之組織章程大綱及細則刊載於本公司網站www.sinolinkhk.com。

股東權利及投資者關係

(a) 要求召開股東特別大會之程序

本公司的股東(「股東」)倘在提交要求當日持有附帶權利在本公司股東大會上投票之本公司繳足股本不少於十分之一，則可根據本公司之公司細則及百慕達1981年公司法向董事會或本公司之公司秘書提交已簽署之書面要求，促請董事就處理有關要求所指明之事務而召開股東特別大會。

(b) 於股東大會上提呈議案之程序

持有附帶權利在本公司股東大會上投票之本公司繳足股本不少於二十分之一的股東或不少於100名股東，可根據百慕達1981年公司法向本公司之公司秘書提交已簽署之書面要求，惟費用由彼等自行承擔。

(c) 與股東及投資者溝通

股東獲提供載於中期報告／年報及／或通函內有關本公司之詳盡資料，使彼等可在知情情況下行使其權利。

本公司採用多項溝通工具，包括股東週年大會、年報、中期報告、各類通告、公告及通函等，確保股東充分知悉本公司主要業務策略。進行表決之程序由本公司股東大會的大會主席解釋。

本公司股東大會為股東與董事會提供直接溝通平台。歡迎股東於會上向董事會或管理層提問，且董事會主席(或倘彼缺席，本公司之執行董事)，以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會之主席(或倘彼等缺席，相關委員會的其他成員)，及(倘適用)獨立董事委員會，一般將出席大會並解答提問。股東亦可聯絡本公司之公司秘書作出書面查詢。

於2019年股東週年大會上，大會主席就通告所列每項事宜(包括重選退任董事)提呈獨立決議案。董事會主席及各委員會若干成員或彼等各自正式委任代表以及德勤代表均參與了2019年股東週年大會，並回答股東提問。

於2019年股東特別大會上，大會主席就通告所列每項事宜提呈決議案。董事會主席及其他董事均參與了2019年股東特別大會，並回答股東提問。

本公司致力於加強與其投資者之溝通及聯繫。獲指派之管理人員保持與機構投資者及分析員公開對話溝通，讓彼等瞭解本公司之最新發展情況。

本公司亦設有網站(www.sinolinkhk.com)，可供查閱本公司的最新業務發展及營運資料、財務資料及新聞。

股東可隨時透過本公司之公司秘書向董事會作出書面查詢及提問。公司秘書之聯絡詳情如下：

地址：香港德輔道中199號無限極廣場28樓

傳真：(852) 2851 0970

電郵：ir@sinolinkhk.com

此外，股東提名候選人參選本公司董事的程序刊載於本公司網站www.sinolinkhk.com。

上述程序須受本公司之公司細則及適用法律及法規規限。

董事及核數師就編製與匯報財務報表的責任

董事確認編製真實與公平地反映年內本集團之狀況、溢利及現金流量之財務報表乃彼等的責任。核數師就其有關財務報表匯報責任作出之聲明載於第45至52頁獨立核數師報告書。

Deloitte.

德勤

致：百仕達控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第53至178頁的百仕達控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，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」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

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」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。我們根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)獨立於 貴集團，我們已根據守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項(續)**關鍵審計事項****投資估值－眾安在綫財產保險股份有限公司
(「眾安在綫」)**

由於管理層須於眾安在綫投資公平值計量中作出既有的主觀判斷及估計，故我們已識別於眾安在綫的投資估值為關鍵審計事項。

誠如綜合財務報表附註18所載述，自眾安在綫的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市起，於眾安在綫的投資乃按公平值計量。於2019年12月31日，公平值為1,884,893,000港元。誠如綜合財務報表附註4及34所載述，眾安在綫的內資股乃按公平值列賬及計入其他全面收益計量，基於獨立專業估值師進行的估值。於眾安在綫的投資的公平值乃根據眾安在綫公開買賣普通股本(「眾安在綫H股」，在聯交所上市)的股價進行評估，及按透過平均價格亞洲認沽期權模式估計的缺乏可銷性進行貼現，主要輸入數據包括預期內資股兌換為上市股份的時間、眾安在綫H股的波幅及預期股息收益率。

我們的審計處理關鍵審計事項的方式

我們有關於眾安在綫投資的估值的程序包括：

- 了解管理層評估於眾安在綫投資的估值的理據；
- 評估獨立專業估值師的才幹、能力及客觀性，並檢查獨立專業估值師的資歷；
- 與 貴集團管理層討論估值師的工作範圍，並檢討委聘條款，以釐定並無影響估值師客觀性或對估值師施加範圍限制的事項；
- 向估值師了解所採用的方法及主要輸入數據，包括內資股兌換為上市股份的時間、眾安在綫H股的波幅及預期股息收益率(附帶可獲取的市場數據)；
- 委聘估值專家以評估所用方法及主要輸入數據的合適性；及
- 評估綜合財務報表內估值披露是否足夠及適當。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

應收聯營公司貸款的公平值

由於管理層須於應收聯營公司貸款的公平值計量中作出既有的主觀判斷及估計，故我們已識別應收聯營公司貸款的公平值為關鍵審計事項。

誠如綜合財務報表附註4及19所討論，應收聯營公司貸款的賬面值為78,703,000港元。

誠如附註19所進一步披露，貴集團之主要聯營公司主要於上海從事物業發展及物業投資。貴集團擁有一筆應收貸款(指墊付予貴集團聯營公司的股東貸款，以供撥付聯營公司位於上海的物業發展及物業投資項目)。

我們的審計處理關鍵審計事項的方式

我們有關應收聯營公司貸款的公平值的程序包括：

- 了解管理層評估應收聯營公司貸款的估計未來現金流量及該等現金流量的時間的理據以及於應收聯營公司貸款的公平值計量期間採用的貼現率；
- 評估獨立專業估值師的才幹、能力及客觀性，並檢查獨立專業估值師的資歷；
- 與聯營公司管理層進行討論，並進行實地到訪以評核物業發展及物業投資項目的發展狀態；
- 審閱物業發展及物業投資項目的詳盡預算報告及現金流量預測，並將物業的預算收益與預期市價及未來租金收入進行比較；

關鍵審計事項(續)**關鍵審計事項***應收聯營公司貸款的公平值(續)*

於釐定應收聯營公司貸款的公平值時，管理層計及物業發展及物業投資項目之開發狀況、銷售該等住宅物業的預期時間、該等物業的預期市價及未來租金收入(倘適用)，藉以估計應收聯營公司貸款的未來現金流量及該等現金流量的時間。此外，管理層委聘獨立專業估值師估計貼現率(代表聯營公司的信貸風險)。年內，貴集團於損益確認應收聯營公司貸款的公平值虧損203,000,000港元。

我們的審計處理關鍵審計事項的方式

- 經參照相同項目或可資比較物業所達到的市價，評估管理層所用預期市價及未來租金收入的合適性，包括評核 貴集團管理層按對 貴集團業務及中華人民共和國(「中國」)房地產行業的認識所用的可資比較物業的合適性；
- 評估 貴集團管理層就聯營公司預期還款編製的現金流量預測，包括評估所應用之假設(其中包括預測所應用的還款時間及貼現率)是否合理；
- 與 貴集團管理層討論估值師的工作範疇，並審閱委聘條款，以釐定概無事宜影響估值師的客觀性或對估值師施加範疇限制；
- 委聘估值專家以評估所用貼現率的合適性；
- 向估值師了解所採用的方法及主要輸入數據的貼現率估計，包括聯營公司的基準信貸評級(附帶可獲取的市場數據)；及
- 評估有關綜合財務報表內估值的披露事宜是否充分及合適。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

投資物業估值

由於釐定公平值本身的複雜程度及須作出主觀判斷及估計，故我們識別投資物業估值為關鍵審計事項。

貴集團的投資物業組合包括位於中國的寫字樓及零售物業及停車場，於2019年12月31日按公平值2,599,888,000港元列賬，投資物業的公平值收益淨額4,545,000港元已於截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表內確認(如綜合財務報表附註16所披露)。

貴集團的投資物業乃根據獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行的估值，採用公平值模式計量。誠如綜合財務報表附註4及16所披露，於釐定貴集團投資物業的公平值時，估值師已按各物業適用的情況應用收入資本化法或直接比較法，當中涉及(其中包括)適當資本化比率、復歸租賃價值及可比較停車場的市場交易(倘適用)之若干估計。

我們的審計處理關鍵審計事項的方式

我們有關投資物業估值的程序包括：

- 評估估值師的才幹、能力及客觀性，並了解估值師的工作範疇及委聘條款；
- 評估估值師之估值方式是否適當，以評估其是否符合香港財務報告準則及行業慣例的規定；
- 根據所得市場數據及我們對物業行業的認識，質疑主要假設的合理性及所應用估值模型的適當性，以及有關假設及方法是否與過往年度所用者相符；
- 透過檢查公開可得的可比較市場交易資料，將租金收入及現有租賃條款與貴集團現有租賃概要作比較，以及評估所採用的資本化比率是否與市場相若，抽樣評估估值時使用的主要輸入數據是否合理。

其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層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財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體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條的規定僅向全體成員出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就我們報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，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，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。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這些風險，以及獲取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未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果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注意綜合財務報表中的相關披露，或假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與治理層溝通(其中包括)計劃的審計範圍及時間安排以及重大審計發現，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計專案合夥人是周志嘉。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2020年4月17日

綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收益	5		
利息收入		29,921	92,775
租金收入		213,226	206,884
其他客戶合約的收益		205,761	228,765
收益總額		448,908	528,424
銷售成本		(183,141)	(255,334)
毛利		265,767	273,090
其他收入	6	154,348	103,667
銷售費用		(4,546)	(5,276)
行政費用		(127,185)	(131,612)
其他收益及虧損	7	(14,003)	(397)
投資物業的公平值增加	16	4,545	81,818
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」) 之其他金融資產及衍生金融工具的公平值收益(虧損)		30,202	(49,659)
應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損	19	(203,000)	(158,475)
分佔聯營公司業績		(281,349)	(225,200)
融資成本	8	(34,778)	(25,165)
除稅前虧損	9	(209,999)	(137,209)
稅項	11	(69,188)	(85,965)
年內虧損		(279,187)	(223,174)
以下應佔：			
本公司擁有人		(316,575)	(267,723)
非控制權益		37,388	44,549
		(279,187)	(223,174)
每股虧損	13	港仙	港仙
基本		(8.94)	(7.56)
攤薄		(8.94)	(7.56)

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 千港元	2018年 千港元
年內虧損	(279,187)	(223,174)
其他全面(開支)收入		
不會重新分類至損益的項目：		
將功能貨幣換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	(162,475)	(403,147)
投資於按公平值列賬及計入其他全面收益 (「按公平值列賬及計入其他全面收益」)之 股本工具之公平值收益(虧損)(扣除稅項)	108,155	(2,184,591)
	(54,320)	(2,587,738)
年內全面開支總額	(333,507)	(2,810,912)
以下應佔全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	(361,038)	(2,345,967)
非控制權益	27,531	(464,945)
	(333,507)	(2,810,912)

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	300,419	258,820
預付租金	15	–	58,412
投資物業	16	2,599,888	2,654,600
聯營公司欠款	17	–	125,537
於聯營公司的權益	17	401,946	115,681
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	18	1,994,592	1,894,958
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	24	693,096	–
其他應收款	11	158,399	158,399
應收貸款	22	–	1,491
應收聯營公司貸款	19	78,703	567,146
融資租賃應收款	23	416	69,150
遞延稅項資產	31	3,191	828
長期銀行存款	25	54,449	50,228
已抵押銀行存款	25	758,929	776,256
		7,044,028	6,731,506
流動資產			
物業存貨	20	866,726	867,991
應收貸款及其他應收款、按金及預付款	21	93,023	91,593
應收貸款	22	419,075	360,389
融資租賃應收款	23	1,561	84,221
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	24	387,298	1,304,546
預付租金	15	–	1,227
短期銀行存款	25	12,846	141,919
結構性存款	26	408,482	239,726
已抵押銀行存款	25	19,936	601
現金及現金等價物	25	1,463,952	1,538,713
		3,672,899	4,630,926

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	27	453,357	501,388
合約負債	28	10,719	10,865
應繳稅項		707,977	710,667
借款	29	112,167	341,205
租賃負債	30	8,895	–
		1,293,115	1,564,125
淨流動資產			
		2,379,784	3,066,801
總資產減流動負債			
		9,423,812	9,798,307
非流動負債			
借款	29	685,419	685,599
租賃負債	30	11,286	–
遞延稅項負債	31	841,148	825,060
		1,537,853	1,510,659
資產淨值			
		7,885,959	8,287,648
資本及儲備			
股本	32	354,111	354,111
儲備		6,228,862	6,589,900
本公司擁有人應佔權益			
		6,582,973	6,944,011
非控制權益			
		1,302,986	1,343,637
權益總額			
		7,885,959	8,287,648

董事會於2020年4月17日批准及授權刊發載於第53至178頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

項亞波
執行董事

陳巍
執行董事

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

本公司擁有人應佔

	股本		匯兌儲備	購股權		投資			小計	非控制權益	合計
	千港元	千港元		儲備	一般儲備	繳納盈餘	重估儲備	保留盈利			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2018年1月1日(經重列)	354,111	1,824,979	689,378	79,300	182,802	367,782	2,737,748	3,053,878	9,289,978	1,836,097	11,126,075
年內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(267,723)	(267,723)	44,549	(223,174)
年內其他全面開支	-	-	(330,230)	-	-	-	(1,748,014)	-	(2,078,244)	(509,494)	(2,587,738)
年內全面開支總額	-	-	(330,230)	-	-	-	(1,748,014)	(267,723)	(2,345,967)	(464,945)	(2,810,912)
出售非全資附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,902)	(3,902)
附屬公司非控股股東的已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,613)	(23,613)
轉撥	-	-	-	-	709	-	-	(709)	-	-	-
於2018年12月31日	354,111	1,824,979	359,148	79,300	183,511	367,782	989,734	2,785,446	6,944,011	1,343,637	8,287,648
年內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(316,575)	(316,575)	37,388	(279,187)
年內其他全面(開支)收入	-	-	(131,256)	-	-	-	86,793	-	(44,463)	(9,857)	(54,320)
年內全面(開支)收入總額	-	-	(131,256)	-	-	-	86,793	(316,575)	(361,038)	27,531	(333,507)
附屬公司非控股股東的已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(68,182)	(68,182)
轉撥	-	-	-	-	787	-	-	(787)	-	-	-
於2019年12月31日	354,111	1,824,979	227,892	79,300	184,298	367,782	1,076,527	2,468,084	6,582,973	1,302,986	7,885,959

附註：

- 一般儲備指某些附屬公司依據中華人民共和國(「中國」)有關法律和規例而設置的企業發展基金及一般儲備基金，此等基金不可供分派。
- 本集團的繳納盈餘指本公司於1998年將股份上市前進行集團重組時所收購的附屬公司的股份面值與就有關收購發行的本公司股份的面值兩者之間的差額。

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 千港元	2018年 千港元
經營活動		
除稅前虧損	(209,999)	(137,209)
調整：		
分佔聯營公司業績	281,349	225,200
物業、廠房及設備的折舊	55,991	53,063
預付租金撥回	-	1,269
利息收入	(176,144)	(190,841)
利息支出	34,778	25,165
股息收入	(3,097)	(246)
投資物業的公平值增加	(4,545)	(81,818)
應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損	203,000	158,475
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)		
- 應收貸款	887	(590)
- 融資租賃應收款	2,551	1,181
- 應收貨款	8,166	117
出售物業、廠房及設備的虧損	17	-
出售一間附屬公司的收益	-	(2,098)
出售一間聯營公司權益的收益	(103)	-
營運資金變動前的經營現金流量	192,851	51,668
物業存貨增加	(18,439)	(21,255)
應收貸款(增加)減少	(67,347)	622,761
融資租賃應收款減少(增加)	148,109	(49,906)
應收貨款及其他應收款、按金及預付款減少(增加)	14,679	(14,974)
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產減少(增加)	171,337	(246,559)
應付貨款、已收按金及應計費用減少	(31,506)	(5,087)
合約負債增加(減少)	98	(2,038)
營運產生的現金	409,782	334,610
已繳稅款	(57,189)	(51,022)
融資服務業務已收利息	29,921	92,775
營運活動產生的現金淨額	382,514	376,363

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 千港元	2018年 千港元
投資活動		
已收其他利息	120,827	84,367
已收股息	3,097	246
存置長期銀行存款	(63,123)	(51,948)
提取長期銀行存款	56,536	-
存置短期銀行存款	(163,030)	(448,764)
提取短期銀行存款	291,223	739,705
存置結構性存款	(725,000)	(1,208,973)
提取結構性存款	547,727	1,531,287
存置已抵押銀行存款	(19,888)	(802,834)
提取已抵押銀行存款	188	-
出售物業、廠房及設備所得款項	82	-
於過往年度收購物業、廠房及設備之付款	(2,960)	-
購入物業、廠房及設備	(14,963)	(9,914)
於過往年度收購投資物業之付款	(6,004)	-
獨立第三方償還墊支貸款	-	50,000
於聯營公司之投資	(436,524)	-
授予聯營公司墊款	(13,899)	(14,299)
應收一間聯營公司款項之還款(附註17)	139,436	-
償還應收聯營公司貸款(附註19)	145,750	-
出售一間聯營公司權益所得款項	3,706	-
購入按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	(11,150)	(47,532)
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之資本回報所得款項	11,221	-
購入可贖回優先股(於附註17內界定)(附註24 (i))	(106,276)	(600,000)
贖回可贖回優先股所得款項(附註24 (i))	159,091	-
購入可贖回可轉換優先股(附註24 (ii))	-	(113,482)
出售一間附屬公司的現金流出淨額(附註7 (ii))	-	(7,389)
投資活動所用的現金淨額	(83,933)	(899,530)
融資活動		
已籌集新借款	112,000	1,010,640
償還借款	(340,114)	(742,798)
償還租賃負債	(9,342)	-
已付利息	(32,894)	(25,165)
附屬公司非控股股東的已付股息	(68,182)	(23,613)
融資活動(所用)產生的現金淨額	(338,532)	219,064
現金及現金等價物減少淨額	(39,951)	(304,103)
年初的現金及現金等價物	1,538,713	1,928,596
外幣匯率變動的影響	(34,810)	(85,780)
年終的現金及現金等價物	1,463,952	1,538,713

1. 一般事項

Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司* (「本公司」) 是一家在百慕達註冊成立並獲豁免的公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。最終及直接控股公司為Asia Pacific Promotion Limited，該公司於英屬維爾京群島註冊成立，並由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址在年報的公司資料一節中披露。

綜合財務報表乃按港元(「港元」)呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。選用港元作為其呈列貨幣之理由為本公司為一間公眾持有公司，其股份於聯交所上市。

本公司為投資控股公司。其附屬公司的業務載於附註44。

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)已於本年度首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

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
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算
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
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017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香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所披露資料並無重大影響。

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

2.1 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(「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，本集團並無重估於首次應用日期前已存在的合約。

就於2019年1月1日或之後簽訂或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包括租賃時根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而其累計影響於首次應用日期(2019年1月1日)確認。於2019年1月1日，本集團在確認額外租賃負債及使用權資產時，其金額相等於就任何預付或應計租賃付款應用香港財務報告準則第16號第C8(b)(ii)項過渡調整後之相關租賃負債。於首次應用日期的任何差額於期初保留盈利確認，而比較資料並無重列。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號下的經修訂追溯方式時，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) 依賴租賃是否屬繁重性質的評估(應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審核的另行做法)；及
- (ii) 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債。

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

2.1 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為承租人(續)

當就先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債時，本集團已應用有關集團實體於首次應用日期的增值借款利率。所應用的加權平均承租人增值借款利率為5.22%。

	於2019年 1月1日 千港元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	11,110
以有關增值借款利率貼現的租賃負債	10,582
減：確認豁免—短期租賃	(792)
於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號後確認的經營租賃的 相關租賃負債	<u>9,790</u>
分析為	
流動	7,779
非流動	2,011
	<u>9,790</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

2.1 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為承租人(續)

使用權資產於2019年1月1日的賬面值包括以下各項：

	附註	於2019年 1月1日 千港元
應用香港財務報告準則第16號後確認的經營租賃的 相關使用權資產		9,790
從預付租金重新分類	(a)	<u>59,639</u>
		<u>69,429</u>
按類別劃分：		
租賃土地		59,639
土地及樓宇		<u>9,790</u>
		<u>69,429</u>

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

2.1 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為承租人(續)

- (a) 中國租賃土地的預付款於2018年12月31日分類為預付租金。於應用香港財務報告準則第16號時，預付租金的流動及非流動部分1,227,000港元及58,412,000港元分別重新分類至使用權資產。

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，但須自首次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，且並無重列比較資料。

- (b) 在應用香港財務報告準則第16號前，所收取的可退還租賃按金被視為應用香港會計準則第17號的租賃項下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產相關的付款，並調整以反映於過渡時貼現的影響。因此，於2019年1月1日，6,104,000港元已調整至已收取的可退還租賃按金及預付租金。

於2019年1月1日，過渡至香港財務報告準則第16號對保留盈利並無產生任何影響。

於2019年1月1日綜合財務狀況表確認的金額已作出以下調整。並未計入不受變動影響的項目。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

2.1 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為出租人(續)

		先前於 2018年 12月31日 呈報的賬面值 千港元	調整 千港元	於2019年 1月1日於香港 財務報告準則 第16號項下的 賬面值 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備		258,820	69,429	328,249
預付租金	(a)	58,412	(58,412)	—
流動資產				
預付租金	(a)	1,227	(1,227)	—
流動負債				
應付貨款及其他應付款、已收按金及 應計費用				
— 租賃按金	(b)	(38,151)	6,104	(32,047)
— 預付租賃款項	(b)	(16,471)	(6,104)	(22,575)
租賃負債		—	(7,779)	(7,779)
非流動負債				
租賃負債		—	(2,011)	(2,011)

附註：就呈報截至2019年12月31日止年度於間接方法項下的經營業務現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露於2019年1月1日的期初綜合財務狀況表計算。

下表概括作為出租人應用香港財務報告準則第16號對本集團於2019年12月31日的綜合財務狀況表以及本期間綜合損益及其他全面收益表各項受影響項目的影響。並無計入未受有關變動影響的項目。

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

2.1 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為出租人(續)

對綜合財務狀況表的影響

		呈報	調整	未應用香港 財務報告準則 第16號的金額 (作為出租人)
	附註	千港元	千港元	千港元
流動負債				
應付貨款及其他應付款、已收按金及 應計費用				
— 租賃按金	(b)	29,802	4,613	34,415
— 預付租賃款項	(b)	22,929	(4,479)	18,450
資本及儲備				
儲備		6,228,862	(107)	6,228,755
非控制權益		1,302,986	(27)	1,302,959

對綜合損益及其他全面收益表的影響

		呈報	調整	未應用香港 財務報告準則 第16號的金額 (作為出租人)
	附註	千港元	千港元	千港元
收益				
租金收入	(c)	213,226	(2,018)	211,208
融資成本	(c)	(34,778)	1,884	(32,894)
以下應佔全面開支總額：				
本公司擁有人		(361,038)	(107)	(361,145)
非控制權益		27,531	(27)	27,504
每股虧損(港仙)		(8.94)	—	(8.94)

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

2.1 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為出租人(續)

對綜合現金流量表的影響

		呈報	調整	未應用香港 財務報告準則 第16號的金額 (作為出租人)
	附註	千港元	千港元	千港元
未計營運資金變動前經營現金流量	(c)	192,851	(134)	192,717
應付貨款及其他應付款、已收按金及 應計費用減少	(c)	(31,506)	134	(31,372)

附註：

- (c) 倘可退還租賃按金的貼現影響不作調整，有關租金收入及融資成本減少的調整分別為2,018,000港元及1,884,000港元。

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

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(修訂本)	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(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大性之定義 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(修訂本)	利率基準改革 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2020年1月1日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後合併業務及收購資產的收購日生效

³ 於將釐定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

除上文新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本外，2018年頒佈了經修訂財務報告概念框架。其相應修訂本「提述香港財務報告準則概念框架之修訂本」將於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本將不會對可預見未來的綜合財務報表有任何重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號「重大性之定義」之修訂本

該等修訂本透過載入作出重大性判斷時之額外指引及解釋，對重大性之定義進行修訂。尤其是有關修訂本：

- 包含「掩蓋」重要資料之概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重大性之範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於廣義。

該等修訂本亦與所有香港財務報告準則之定義保持一致，並將於本集團於2020年1月1日開始之年度期間強制生效。應用該等修訂本預期不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響，但可能會影響綜合財務報表之呈列及披露。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則修訂本(續)

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

2018年財務報告概念框架(「新框架」)及提述香港財務報告準則概念框架之修訂本

新框架：

- 重新引入管理及審慎此等術語；
- 引入著重權利之新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣之新負債定義，惟不會改變負債與股本工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為某一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，且僅用於資產或負債現值產生變動之收入或開支；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。

相應修訂本已作出，致使有關若干香港財務報告準則中之提述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之先前版本。該等修訂本於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。除仍參考該框架先前版本之特定準則外，本集團將於其生效日期按新框架釐定會計政策，尤其是會計準則未有處理之交易、事件或條件。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

除下文所載會計政策所述於報告期末以公平值計量的投資物業及若干金融工具外，綜合財務報表按歷史成本法編製。

歷史成本一般根據交換貨品及服務所給予代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，不論該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法估計得出。若市場參與者於計量日期對該項資產或負債定價時會考慮資產或負債之特點，則本集團於估計資產或負債之公平值時會考慮該等特點。非金融資產的公平值計量計入市場參與者透過使用其資產的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的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。根據香港財務報告準則第13號，公平值為平倉價格，不論該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法估計得出。於該等綜合財務報表作計量及／或披露之公平值乃按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號「以股份付款」範圍內之以股份付款之交易、根據香港財務報告準則第16號(自2019年1月1日起)或香港會計準則第17號(於應用香港財務報告準則第16號前)入賬的租賃交易及與公平值相似但並非公平值之計量，例如香港會計準則第2號「存貨」範圍內之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」範圍內之使用價值。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之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可觀察之輸入數據(第一級包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載於下文。

3. 主要會計政策(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。取得控制權是指本公司：

- 對被投資方擁有權力；
- 因參與被投資方之活動而承受可變回報風險或擁有相關權利；及
- 能夠對被投資方運用其權力以影響其回報。

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素中之一項或多項發生改變，則本集團會重估其是否仍然控制被投資方。

當本集團取得附屬公司之控制權，則將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去附屬公司之控制權，則停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司之收入及支出會於本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團對該附屬公司之控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益各組成部分歸屬至本公司擁有人及非控制權益。附屬公司之全面收入總額歸屬至本公司擁有人及非控制權益，即使此舉會導致非控制權益出現虧絀結餘。

倘需要，附屬公司的財務報表會作出調整以令其與本集團其他成員公司所採納的會計政策一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收支於綜合時悉數予以撇除。

附屬公司中的非控制權益與本集團於其中的權益分開呈列，該權益指現時賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司的資產淨值的所有權權益。

本集團於現有附屬公司的權益變動

並無導致本集團失去對附屬公司的控制權的本集團於附屬公司的權益變動乃入賬列作權益交易。本集團相關權益組成部分及非控制權益的賬面值已予調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動，包括根據本集團及非控制權益的按比例權益重新歸屬本集團與非控制權益之間的相關儲備。

非控制權益調整的金額與已付或已收代價的公平值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司的權益變動(續)

倘本集團失去對附屬公司的控制權，取消確認該附屬公司的資產及負債及非控制權益(如有)。於損益確認的收益或虧損按下列兩者之間的差額計算：(i)已收代價的公平值與任何保留權益的公平值總和，及(ii)本公司擁有人應佔附屬公司的資產(包括商譽)及負債的賬面值。先前於有關附屬公司的其他全面收益確認的所有金額已入賬，猶如本集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債(即按適用的香港財務報告準則具體規定／准許重新分類至損益或轉撥至其他權益類別)。於前附屬公司保留的任何投資於失去控制權當日的公平值根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)被視為初步確認公平值供後續會計處理，或(如適用)於聯營公司的投資的初步確認成本。

於聯營公司之權益

聯營公司指本集團對其有重大影響的實體，且不屬於附屬公司或合營公司的權益。重大影響乃有權參與被投資公司的財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績、資產及負債乃以會計權益法於該等綜合財務報表綜合入賬。在類似情況下的交易及事件，聯營公司採用權益法編製的財務報表與本集團會計政策統一。根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本於綜合財務狀況表中初步確認，其後就確認本集團分佔該聯營公司的損益及其他全面收益作出調整。當本集團分佔某聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益(其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨額的一部分)，則本集團不再繼續確認其分佔的進一步虧損。額外分佔的虧損僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款為限被確認。

於聯營公司的投資乃自被投資公司成為聯營公司當日起使用權益法入賬。收購於聯營公司的投資時，投資成本超過本集團分佔被投資公司的可識別資產及負債的公平值淨額的任何部分確認為商譽，計入投資賬面值。於重新評估後，本集團分佔可識別資產及負債的公平值淨額超過投資成本的任何部分，於購入投資期間即時於損益確認。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司之權益(續)

本集團評估是否有客觀證據顯示於聯營公司的權益或會出現減值。倘存在任何客觀證據，則投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本中的較高者)與賬面值測試有否減值。任何已確認的減值虧損不會分配至構成投資賬面值一部分的任何資產(包括商譽)。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的任何撥回。

倘本集團失去對聯營公司之重大影響力，按出售被投資對象之全部權益列賬，由此產生之盈虧於損益內確認。當本集團保留於前聯營公司之權益及該保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內之金融資產，則本集團按於該日的公平值計量該保留權益，而公平值乃視為其初步確認時之公平值。保留權益先前應佔聯營公司賬面值與其公平值之間的差額，乃計入出售該聯營公司的盈虧。此外，本集團將先前在其他全面收益就該聯營公司確認的所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該聯營公司先前於其他全面收益確認的盈虧會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會於出售或部分出售相關聯營公司時將該盈虧由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當本集團減少其於聯營公司或合營企業之擁有權權益，惟本集團繼續使用權益法時，倘先前就減少擁有權權益已於其他全面收益確認之盈虧部分將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會將有關盈虧重新分類至損益。

倘集團實體與其聯營公司進行交易，則來自與聯營公司交易的損益以有關聯營公司中與本集團無關的權益為限於本集團的綜合財務報表確認。

客戶合約的收益

本集團於達成履約承擔時(或就此)確認收益，即於特定履約承擔相關之商品或服務「控制權」轉讓予客戶時。

履約承擔指大致相同之明確商品及服務(或一組商品或服務)或一系列明確商品或服務。

3. 主要會計政策(續) 客戶合約的收益(續)

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全達成相關履約承擔的進展情況而隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約導致創建或提升於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今完成之履約付款具有可強制執行權利。

否則，收益於客戶取得明確商品或服務之控制權的某一時點確認。

本集團根據香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」（「香港財務報告準則第15號」）確認主要來自(i)物業管理收入；(ii)融資租賃及貸款融資服務的服務收入；(iii)融資服務的諮詢服務收入；及(iv)酒店業務收入的收益。

物業管理費收入／融資服務的諮詢服務收入／酒店業務收入

根據該等合約的條款，本集團客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供之利益，因此該等收入隨時間確認。

融資租賃及貸款融資服務的服務收入

融資租賃及貸款融資服務的服務收入於本集團客戶所需的服務結果轉移的某一時點確認。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利（尚未成為無條件），根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價（或已到期收取代價金額）而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債乃按淨額基準入賬及呈列。

3. 主要會計政策(續)

租賃

租賃的定義(於根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)

倘合約給予權利在一段時間內控制使用已識別資產以換取代價，則合約為或包含租賃。

就於首次應用日期或之後簽訂或修訂或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號項下的定義評估合約是否為或包含租賃。該合約將不會被重新評估，除非該合約中的條款與條件隨後被改動。

本集團作為承租人(於根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)

分配代價至合約部分

就包含租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團按租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格的基準，將合約代價分配至各租賃部分。

非租賃部分按其相對獨立價格基準與租賃部分進行區分。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以下且並無包含購買選擇權的物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。其亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線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。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(於根據附註2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)

使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團將使用權資產於「物業、廠房及設備」中呈列，即將予呈列的相應相關資產(倘擁有)的同一分列項目內。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號列賬及初步按公平值計量。首次確認時之公平值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，本集團按於當日尚未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。計算租賃付款現值時，倘租賃內隱含的利率無法輕易釐定，本集團則使用於租賃開始日期的增值借款利率。

租賃付款包括固定付款減任何應收租賃獎勵。

在開始日期後，租賃負債按利息增值及租賃付款調整。

倘租賃期發生變動，本集團重新計量租賃負債(並對有關使用權資產作出相應調整)，在此情況下，有關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

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。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(於根據附註2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租賃入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價的增加金額相當於範圍擴大對應的單獨價格及為反映特定合約情況而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，按經修訂租賃的租賃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，對出租人的租賃負債及租賃獎勵的重新計量進行會計處理。當經修訂合約包含租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分，本集團按租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格的基準，將經修訂合約代價分配至各租賃部分。

本集團作為承租人(於2019年1月1日前)

凡其條款將所有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃均歸類為融資租賃。其他所有租賃則歸類為經營租賃。

經營租賃付款(包括收購根據經營租賃持有土地的成本)乃以直線法按有關租賃年期確認為開支，惟另有系統化基準可更佳反映租賃資產經濟利益損耗的時間模式除外。

訂立經營租賃時已收的獎勵乃確認為負債。獎勵的利益總額以直線法確認為租金支出的減少。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團為出租人的租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該合約乃歸類為融資租賃。其他所有租賃則歸類為經營租賃。

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，其金額等於租賃投資淨額，並使用各個租賃中隱含的利率計量。初始直接成本(惟製造商或經銷商出租人產生的成本除外)計入租賃投資淨額的初始計量中。利息收入乃分配至各會計期間以反映本集團就租賃未付投資淨額之固定週期回報率。

經營租賃的租金收入乃以直線法按有關租賃年期於損益內確認。於磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本已加入租賃資產賬面值，而有關成本按直線法在租期確認為開支，惟按公平值模式計量的投資物業除外。

於本集團一般業務過程中產生的利息及租金收入乃呈列為收益。

本集團作為出租人(於根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)

分配代價至合約部分

自2019年1月1日起，本集團應用香港財務報告準則第15號以分配合約代價至租賃及非租賃部分。非租賃部分按其相對獨立售價基準與租賃部分進行區分。

可退還租賃按金

已收的可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號列賬及初步按公平值計量。首次確認時之公平值調整被視為承租人的額外租賃付款。

租賃的修改

本集團於修改生效日期起將經營租賃修改入賬列為新租賃，並將任何與原租賃有關的預付或應計租賃付款視作新租賃的租賃付款部分。

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的物業、廠房及設備在綜合財務狀況表以成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

於租賃土地及樓宇的擁有權權益

當本集團就物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)作出付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按首次確認時的相對公平值的比例分配。

若相關款項能可靠地劃分，則於租賃土地的權益應呈列於綜合財務狀況表內的「使用權資產」(於應用香港財務報告準則第16號後)或「預付租金」(於應用香港財務報告準則第16號前)，惟分類為投資物業並按公平值模式予以入賬者除外。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。

物業、廠房及設備項目經扣除其剩餘價值後，以直線法按估計可使用年期確認折舊以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於報告期末檢討，任何估計變動的影響按未來適用基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。物業、廠房及設備項目在出售或停用時產生的任何盈虧(按資產的出售所得款項及賬面值之間的差額計算)於損益確認。

投資物業

投資物業指持有以賺取租金及／或供資本升值的物業。投資物業包括持有但未決定未來用途的土地，該等土地被視為持有作資本升值用途。

投資物業初步按成本計量，包括任何應計直接費用。初步確認後，投資物業以公平值計量。投資物業公平值變動產生的盈虧計入產生期間的損益內。

投資物業於出售或永不再使用及預期日後不可再從出售中賺取經濟利益時取消確認。取消確認有關物業產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)計入取消確認該物業期間的損益內。

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備及使用權資產的減值虧損

於報告期末，本集團審閱其物業、廠房及設備及使用權資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產的可收回金額以釐定減值虧損限額(如有)。

物業、廠房及設備及使用權資產的可收回金額乃單獨估計。當無法單獨估計可收回金額時，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。此外，本集團評估是否有跡象顯示企業資產可能出現減值。倘存在有關跡象，企業資產亦分配至單個現金產生單位(倘可確定合理一致的分配基準)，否則該等資產會分配至可為其確定合理一致的分配基準的最小組別的現金產生單位。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映貨幣時間價值及尚未調整估計未來現金流量的資產(或現金產生單位)特定風險的當前市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額乃低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會調低至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產而言，本集團會比較一組現金產生單位的賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損乃首先分配以減少任何商譽的賬面值(倘適用)，然後則按單位或一組現金產生單位各資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產賬面值不得減至低於其公平值減銷售成本(倘可予計量)、其使用價值(倘可予釐定)及零之最高者。原應分配至資產的減值虧損金額乃按比例分配至單位或一組現金產生單位的其他資產。減值虧損乃即時於損益確認。

倘減值虧損於隨後撥回，則該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)的賬面值會增加至重新估計的可收回金額，惟限於所增加的賬面值不超逾於過往年度並無就該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認任何減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損的撥回乃即時於損益確認。

3. 主要會計政策(續)

物業存貨

物業存貨包括待售發展中物業。

擬於發展完成後出售之發展中物業被分類為流動資產。除於應用香港財務報告準則第16號後根據使用權資產之會計政策按成本模式計量之租賃土地部分外，發展中物業以成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發支出及(倘適用)資本化借款成本。可變現淨值指物業估計售價減去估計完工成本及進行銷售所需之成本。

待售發展中物業於落成後轉入待售物業。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內確認。所有從正常渠道購買或出售的金融資產以交易日基準確認及取消確認。從正常渠道購買或出售為須於法例或市場慣例訂立的期間內交付資產的購買或出售金融資產。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟客戶合約產生的應收貨款初步根據香港財務報告準則第15號計量。應直接計入收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益之金融資產及金融負債除外)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平值扣減(如適用)。收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債直接應佔的交易成本，即時於損益內確認。

實際利息法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本及在有關期間內攤分利息收入及利息開支的一種方法。實際利率為於初步確認時準確地於預計年期或較短的期間(如適用)將金融資產或金融負債的預期未來現金收入及支出(包括所有已付或已收取且構成實際利率一部分的費用及、交易成本及其他溢價或折讓)貼現至賬面淨值的利率。

於本集團一般業務過程中產生的利息收入乃呈列為收益。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於目的為透過持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式內持有；及
- 金融資產之合約條款導致於指定日期之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件的金融資產其後按公平值列賬及計入其他全面收益計量：

- 金融資產乃於目的為透過銷售及收取合約現金流量達致之業務模式內持有；及
- 金融資產之合約條款導致於指定日期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以按公平值列賬及計入損益計量，惟於首次應用香港財務報告準則第9號／首次確認金融資產日期，倘股權投資並非持作買賣用途及收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併中確認的或然代價，則本集團或會不可撤銷地選擇於其他全面收益中呈列該股權投資之其後公平值變動。

在下列情況下，金融資產持作買賣：

- 所收購的金融資產主要用於在不遠將來銷售；或
- 屬於於首次確認時，本集團整體管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 屬於衍生工具(指定及具有有效對沖作用的工具除外)。

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，本集團或會不可撤銷地指定符合攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益標準的債務工具為按公平值列賬及計入損益計量。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利息法確認。利息收入乃對金融資產賬面值總額應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產(見下文)除外。對於其後出現信貸減值的金融資產，從下一個報告期起利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率確認。若信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，在確定資產不再出現信貸減值後，從報告期開始利息收入乃對金融資產賬面值總額應用實際利率確認。

(ii) 指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

投資於按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具其後按公平值計量，而公平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計；且無須作減值評估。累計收益或虧損將不會重新分類至出售股本投資之損益，並將轉撥至保留盈利。

當本集團確立收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確代表收回部分投資成本。股息計入損益的「其他收入」項目中。

(iii) 按公平值列賬及計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益或指定為按公平值列賬及計入其他全面收益計量標準的金融資產以按公平值列賬及計入損益計量。

按公平值列賬及計入損益之金融資產按報告期末的公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括該金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目中。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及其他須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之項目之減值

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式對金融資產(包括應收貨款、其他應收款及按金、應收貨款、長期及短期銀行存款、已抵押銀行存款及銀行結餘)，以及其他須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之項目(融資租賃應收款及財務擔保合同)進行減值評估。預期信貸虧損金額於報告期末更新，以反映自首次確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年期內發生所有可能違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損則指預期於報告期末後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人的特定因素、整體經濟狀況及對報告期末的當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團始終就應收貨款及融資租賃應收款確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就其重大結餘的債務人進行個別評估及／或使用具合適分組的撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非自首次確認以來信貸風險大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自首次確認以來發生違約之可能性或風險的大幅增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來有否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於首次確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理並有證據支持的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及其他須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之項目之減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

尤其是，評估信貸風險有否大幅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；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，如信貸息差大幅增加、債務人信用違約掉期價格顯著上升；
- 業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動，預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

不論上述評估結果如何，本集團假定，倘合約付款逾期超過30天，則信貸風險自首次確認以來已大幅增加，惟本集團擁有合理並有理據支持的資料顯示情況並非如此，則作別論。

儘管上文所述，本集團假定，倘債務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，則自首次確認以來債務工具的信貸風險並未大幅增加。倘i)違約風險低，ii)借款人在短期內具有履行其合約現金流量責任的雄厚實力及iii)長遠而言，經濟及商業狀況的不利變動可能但不一定會降低借款人履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具被釐定為具有低信貸風險。根據全球公認定義，當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」時，本集團認為其具有低信貸風險。

就財務擔保合同而言，本集團成為不可撤銷承諾一方的日期被視為就評估減值之首次確認日期。於評估信貸風險自財務擔保合同首次確認起是否有大幅增加時，本集團會考慮指定債務人將違約的風險變動。

本集團定期監察用於確認信貸風險有否大幅增加的標準之成效，並修訂該等標準(倘合適)以確保該等標準能夠於金額逾期前確認信貸風險大幅增加。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及其他須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之項目之減值(續)

(ii) 違約的定義

本集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約，除非本集團有合理並有證據支持的資料證明滯後的違約標準更為合適。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生對金融資產之估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產為「信貸減值」。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- 借款人很有可能破產或進行其他財務重組；或
- 該項金融資產的活躍市場因財務困難而消失。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財務困難，且並無實際收回的可能之時(例如交易對手已清算或進入破產程序時，或倘為應收貨款，該等金額逾期超過兩年時，以較早發生者為準)，本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項會於損益中確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及其他須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之項目之減值(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率(即倘發生違約的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估根據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權的數額，其乃根據發生相關違約風險的加權數值而釐定。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量之間的差額，並按首次確認時釐定的實際利率貼現。就融資租賃應收款而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港財務報告準則第16號(自2019年1月1日起)或香港會計準則第17號(於2019年1月1日前)計量應收租賃款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合同而言，本集團僅須當債務人發生違約事件時，根據該工具所擔保之條款作出付款。因此，預期虧損為預期支付予合同持有人作為發生信貸虧損之補償減去任何本集團預期從合同持有人、債務人或任何其他人士所收取之金額的現值。

就財務擔保合同之預期信貸虧損而言，倘實際利率無法釐定時，本集團將採用可反映當前市場對貨幣時間價值之評估及現金流量特定的風險之貼現率，惟僅倘及僅限於調整貼現率時方考慮該等風險，而非調整現金差額進行貼現。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或為應對尚未獲得個別工具層面證據的情況，金融工具按以下基準分組：

- 金融工具的性質(即本集團的應收貨款及其他應收款以及融資租賃應收款各自作為單獨組別進行評估)；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 可用的外部信貸評級。

管理層定期審閱分組方法，以確保各組別的組成項目維持類似的信貸風險特徵。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及其他須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之項目之減值(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損(續)

利息收入乃根據金融資產的賬面值總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合同而言，虧損撥備乃按照香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備賬；及首次確認之金額減(如適用)於擔保期間確認之累計收入金額之較高者予以確認。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值撥回或虧損，惟應收貨款、應收貸款、融資租賃應收款及財務擔保合同除外，當中相應調整透過虧損撥備賬確認。

撤除確認金融資產

本集團僅於資產現金流量的合約權利屆滿時或其將金融資產以及該資產擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時撤除確認金融資產。倘本集團概無轉讓亦無保留擁有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團確認其於該資產的保留權益及其可能須支付款項的相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，本集團繼續確認金融資產，亦確認已收所得款項的抵押借款。

於撤除確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取的代價總和之間的差額於損益中確認。

於撤除確認本集團選擇於首次確認時按公平值列賬及計入其他全面收益計量的股本工具投資時，先前於投資重估儲備累計的累計收益或虧損並無重新分類至損益，惟轉撥至保留盈利。

金融負債及股本工具

集團實體所發行的債務工具及股本工具乃根據所訂立合約安排的內容，及金融負債和股本工具的定義予以分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具為顯示一組資產在扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。本集團發行的股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

按攤銷成本計量的金融負債

除衍生金融工具外，金融負債(包括借款、應付貨款、已收按金及應計費用)隨後使用實際利息法按攤銷成本進行計量。

財務擔保合同

財務擔保合同是指因特定債務人到期無法按照債務工具的條款作出付款而要求發行人向蒙受損失的合同持有人補償特定金額的合同。財務擔保合約負債初步按公平值計量。其後按下列各項的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備賬；及
- 首次確認之金額減(如適用)於擔保期間確認之累計攤銷。

撤除確認金融負債

只有本集團的責任已解除、註銷或屆滿時，本集團方會撤除確認金融負債。撤除確認的金融負債的賬面值與所支付及應付代價之間的差額於損益確認。

衍生金融工具

衍生工具初步按於訂立衍生工具合約當日的公平值確認，其後則重新計量至其於報告期末的公平值。所得收益或虧損乃於損益內確認。

嵌入式衍生工具

嵌入包含香港財務報告準則第9號範疇內的金融資產主合約的混合合約的衍生工具不予單獨處理。整份混合合約予以分類，且其後全部作為攤銷成本或公平值(如適用)計量。

當嵌入非衍生工具主合約之衍生工具(並非香港財務報告準則第9號範疇內的金融資產)符合衍生工具之定義，其風險及特質與主合約之風險及特質並無密切關連，且主合約並非透過損益按公平值計量，則嵌入式非衍生工具主合約之衍生工具作為獨立衍生工具處理。

3. 主要會計政策(續)

借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即需長時間方可完成作其擬定用途或出售的資產)的直接應計借款成本均撥作為此等資產的部分成本，直至此等資產大體上已完成可作其擬定用途或出售時停止。

任何於有關資產已完成可作其擬定用途或出售後仍未償還的特定借款乃計入一般借款組合以計算一般借款的資本化比率。特定借款於等待使用於有關合資格的資產時用作短暫投資所得的投資收益於合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於其產生期間的損益內確認。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的適用匯率換算為各自的功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)記賬。於報告期末以外幣計值的貨幣項目均按該日的適用匯率重新換算。以外幣計值並按公平值列賬的非貨幣項目乃按於公平值釐定當日的適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額均於彼等產生期間於損益內確認，惟換算構成於海外業務淨投資的一部分的貨幣項目產生的匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額將於其他全面收益內確認並於權益累計，及於出售海外業務時由權益重新分類至損益。以公平值列賬的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額於期內的損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按報告期末的適用匯率換算為本集團的列賬貨幣(即港元)。收入及支出乃按該年度的平均匯率進行換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認及於權益項下的匯兌儲備(非控制權益應佔(如適用))累計。

有關重新換算本集團以人民幣計值的資產淨值至本集團的呈列貨幣(即港元)的匯兌差額乃直接於其他全面收益中確認並於匯兌儲備中累計。該等於匯兌儲備中累計的匯兌差額後續不會重新分類至損益。

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅支出為即期應繳稅項加遞延稅項的總和。

即期應繳稅項根據有關年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利並不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅支出，亦不包括毋須課稅或不獲扣稅的項目，因此與綜合損益表所列「除稅前虧損」有所不同。本集團乃按報告期末已生效或大致生效的稅率計算其即期稅項負債。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用的稅基兩者間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般於出現應課稅暫時差額時即確認，而遞延稅項資產一般以可扣稅暫時差額予以確認，惟以可能有應課稅溢利可動用可扣稅暫時差額作扣減的數額為限。倘有關暫時差額乃由於初步確認(業務合併除外)不影響應課稅溢利或會計溢利的交易所涉其他資產及負債而產生，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司投資及於聯營公司之權益而產生的應課稅暫時差額予以確認，除非本集團能夠控制暫時差額的撥回，以及暫時差額應該不會於可見未來撥回。與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產僅於可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額的利益，且預期於可預見將來撥回的情況下予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末作出檢討，如不再可能有足夠的應課稅溢利供收回全部或部分資產，則會將賬面值調減。

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期末已實施或大致實施的稅率(及稅法)，以預期於清償有關負債或變現有關資產期間適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映於報告期末依循本集團所預計的方式收回或清償資產及負債賬面值的稅務後果。

倘有法定可強制執行權利將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，且兩者與同一稅務機構徵收之所得稅有關，而本集團擬按淨額基準結算即期稅項資產及負債時，則可抵銷遞延稅項資產及負債。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

就計量以公平值模式計量之投資物業的遞延稅項而言，該等物業的賬面值假定是從出售中全部收回，除非假設被駁回。當投資物業可予折舊，以及是透過按隨時間消耗大部分含於該等投資物業經濟利益的商業模式持有，而不是通過出售，以上假設將被駁回。如果這項假設被駁回，該投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產將按照香港會計準則第12號所載的上述一般原則(即根據物業可被收回的預計方式)計量。

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。

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，本集團對租賃交易(作為一個整體)應用香港會計準則第12號「所得稅」的規定。使用權資產與租賃負債相關之暫時差額以淨額估算。由於使用權資產折舊超過租賃負債主要部分之租金，而導致可扣減暫時淨差額。

倘有法定可強制執行權利將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，且兩者與同一稅務機構對同一納稅實體徵收的所得稅有關，則可抵銷遞延稅項資產及負債。

即期及遞延稅項於損益確認，惟有關於其他全面收益或直接於權益確認之項目則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

於評估任何所得稅處理之不確定性時，本集團會考慮相關稅務機構是否有可能接受個別集團實體在其納稅申報表中採用或擬採用的不確定稅項處理方式。如可能，則即期及遞延稅項乃按與納稅申報表中稅項處理相一致的方式釐定。如稅務機構不太可能接受不確定稅項處理方式，則各項不確定性的影響採用最可能的金額或預期值予以反映。

退休福利成本

向國營退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的供款於僱員提供服務而有權享有該供款時列作開支。

3. 主要會計政策(續)

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利按於僱員提供服務時預期將支付的未折現福利金額確認。所有短期僱員福利乃按開支確認，除非其他香港財務報告準則規定或允許在資產成本納入福利。

負債乃就僱員累計的福利(如工資及薪金及年假)於扣除已付任何金額後予以確認。

以股份為基礎支付安排

以權益結算並以股份為基礎支付予僱員的款項及其他提供的類似服務按授出日期股本工具之公平值計量。

於授出日期釐定之以權益結算並以股份為基礎支付之公平值(並無計及所有非市場歸屬條件)，基於本集團預計將最終歸屬之股本工具按直線法於歸屬期內支銷，而權益(購股權儲備)亦相應增加。於報告期末，本集團根據評估所有有關非市場歸屬條件修訂其對預期歸屬之股本工具數目之估計。修訂原有估計之影響(如有)於損益內確認，以使累計開支能反映經修訂估計，購股權儲備亦作出相應調整。

於行使購股權之時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後沒收或於屆滿日期仍未獲行使，先前在購股權儲備確認之金額將轉撥至保留盈利。

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

本集團在運用附註3載述的會計政策時，本公司董事須對無法從其他來源明顯確定的資產及負債賬面值作出估計和假設。該等估計乃以過往經驗及被視為相關的其他因素為依據。實際結果可能與該等估計存在差異。

估計乃按經營基準進行檢討。會計估計所作的修訂於該估計修訂的期間確認(倘該修訂僅影響該期間)，或於修訂期間及未來期間確認(倘該修訂影響現行及未來期間)。

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續) 應用會計政策的重大判斷

以下為董事在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額有最重大影響之關鍵判斷(不包括涉及估計之判斷(見下文))。

投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債而言，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並總結本集團投資物業的業務模式，旨在享用於持有該等投資物業期間所產生的幾乎全部經濟利益。本集團聯營公司持有之投資物業亦根據旨在享用於持有該等投資物業期間所產生的絕大部分經濟利益的業務模式持有。故此，於釐定投資物業的遞延稅項時，本公司董事決定，香港會計準則第12號「所得稅」所載採用公平值模式計量的投資物業透過出售撥回的假設被駁回。因此，本集團投資物業須繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)，本集團已就公平值變動確認遞延稅項負債。

估計不明朗因素的主要來源

於報告期末，對未來可能構成重大風險，導致下個財政年度資產及負債的賬面值須作出重大調整的主要假設以及其他估計不明朗因素的主要來源披露如下。

於眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」)投資的公平值

於評估眾安在綫股本權益的公平值時，本公司董事就本集團所擁有眾安在綫的內資股(有別於眾安在綫的公開交易普通股本)(「眾安在綫H股」)估值選擇合適的估值輸入數據進行判斷。本集團委聘一名獨立專業估值師進行估值。於眾安在綫投資的公平值乃根據眾安在綫H股的股價及透過平均價格亞洲認沽期權模式基於估計缺乏可銷性折讓進行評估，主要輸入數據包括預期內資股兌換為上市股份的時間、眾安在綫H股的波幅(2018年：相同行業內可資比較實體的波幅)及預期股息收益率。估值涉及若干估計。倘因市場狀況而令假設出現任何變動，預計眾安在綫股權的公平值或會受到重大影響。於2019年12月31日，分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具的眾安在綫股權的公平值為約1,884,893,000港元(2018年：1,790,137,000港元)。估值方法詳情於附註34披露。

應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值

本集團應收聯營公司貸款(見附註19)指就撥付上海的物業發展及物業投資項目墊付予本集團聯營公司的股東貸款。於2018年12月31日，本集團亦有聯營公司欠款(附註17)，指主要來自本集團提供物業管理服務的應收聯營公司款項。

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值(續)

應收聯營公司貸款及聯營公司欠款指於Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)項目的投資，因此合約現金流量並非純粹為支付本金及未償還本金額之利息，而應收聯營公司貸款及聯營公司欠款按公平值列賬及計入損益計量。該等款項的公平值視乎物業發展及物業投資項目將產生的現金流量及適用的貼現率而定。倘實際未來現金流量或貼現率變動，則可能出現公平值變動。

在釐定於2019年及2018年12月31日應收聯營公司貸款及於2018年12月31日聯營公司欠款的公平值時，本公司董事已考慮物業發展及物業投資項目的發展狀況、銷售住宅物業的預期時間以及有關物業的預期市價及日後租金收入(如適用)，以確定應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的估計未來現金流量及該等現金流量的時間。此外，本集團委聘獨立專業估值師估計貼現率(代表聯營公司的信貸風險)。於2019年12月31日，應收聯營公司貸款的賬面值為78,703,000港元(2018年：567,146,000港元)，及於2018年12月31日，聯營公司欠款的賬面值為125,537,000港元。截至2019年12月31日止年度，確認公平值虧損203,000,000港元(2018年：158,475,000港元)。

物業、廠房及設備減值

評估物業、廠房及設備之減值時，須估計其可收回金額，該金額乃使用價值與公平值減出售成本之較高者。如資產出現任何減值跡象，且類似地點的類似物業並無近期交易價時，則應就個別資產估計其可收回金額。本集團以使用價值為基準釐定個別資產的可收回金額。使用價值評估涉及應用有關未來業務表現的主觀判斷。就減值評估本公司董事作出的若干假設及獨立專業估值師作出的估計被視為屬主要判斷範疇，包括於截至2019年12月31日止年度的可資比較市場租金及資本化率以及於截至2018年12月31日止年度所應用的折現率。如假設因市況而有任何變動，則可收回金額的估計可能會受到影響。相關資產可收回金額之計算詳情於附註14披露。於截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團並無物業、廠房及設備的減值虧損。

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

公平值計量及估值過程

本公司董事負責釐定公平值計量適用的估值方法及輸入數據。

在估計資產或負債的公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。在並無第一級輸入數據的情況下，本集團委派獨立專業估值師進行估值。本公司董事與獨立專業估值師緊密合作，設立模式適用的估值方法及輸入數據。本公司董事每半年向執行董事作出匯報，說明資產公平值波動的原因。

本集團採用包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據的估值方法估計金融工具及投資物業的公平值。附註34及16提供有關釐定金融工具及投資物業公平值分別所用估值方法、輸入數據及主要假設。

投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師依據涉及對若干市況(如同一地點、相同條件的類似物業的交易價市場憑證，或(倘適用)考慮現有租約將會產生的資本化收入及物業的復歸潛力)作出估計的估值法計算。在依賴估值報告時，本公司董事已自行作出判斷並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況及物業的現況。該等假設的任何變動均會改變本集團及聯營公司的投資物業的公平值，並須對損益內所呈報本集團投資物業及分佔聯營公司業績的公平值收益或虧損作相應調整。於2019年12月31日，投資物業的賬面值為2,599,888,000港元(2018年：2,654,600,000港元)及聯營公司持有之投資物業的賬面值為5,602,679,000港元(2018年：5,582,191,000港元)。

應收貨款、應收貸款及融資租賃應收款的預期信貸虧損撥備

除對金融服務業務的應收貨款單獨評估預期信貸虧損外，本集團運用撥備矩陣計算餘下應收貨款的預期信貸虧損。撥備率乃基於內部信貸評級，對具有類似虧損模式的各債務人進行分組。撥備矩陣乃基於本集團的歷史觀察違約率、債務人的現時逾期風險及來自包括穆迪及標準普爾等國際信貸評級機構的其他企業的違約及回收數據研究，並就毋須付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料(例如，中國當前及預測經濟增長率反映債務人經營所在行業的整體經濟狀況)作出調整。於報告期末，歷史觀察違約率會重新予以評估並考慮前瞻性資料變動。此外，對應收貸款及融資租賃應收款單獨評估預期信貸虧損。

預期信貸虧損撥備對估計變動較為敏感。有關本集團應收貨款、應收貸款及融資租賃應收款的預期信貸虧損的資料於附註34披露。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

5. 收益及分類資料

(A) 收益

(i) 劃分客戶合約的收益

收益主要指物業管理費收入、租金收入、融資服務業務的利息收入及其他服務收入(已扣除其他銷售額相關稅收)產生之收益。本集團期內收益之分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
於一段時間內根據香港財務報告準則第15號確認：		
—物業管理費收入	127,461	121,598
—融資服務業務的顧問服務收入	62	31,820
—其他服務收入	73,275	70,707
於特定時間點根據香港財務報告準則第15號確認：		
—融資租賃及貸款融資服務的服務收入	4,963	4,640
根據香港財務報告準則第15號確認	205,761	228,765
根據其他香港財務報告準則確認：		
—租金收入	213,226	206,884
—融資服務業務的利息收入	29,921	92,775
	448,908	528,424

5. 收益及分類資料(續)

(A) 收益(續)

(i) 劃分客戶合約的收益(續)

以下載列客戶合約的收益與分類資料披露的金額的對賬。

截至2019年12月31日止年度

	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	融資服務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
物業管理費收入	127,461	-	-	-	127,461
融資服務業務的顧問服務收入	-	-	5,025	-	5,025
其他	-	-	-	73,275	73,275
客戶合約的收益	127,461	-	5,025	73,275	205,761
租金收入	-	213,226	-	-	213,226
融資服務業務的利息收入	-	-	29,921	-	29,921
收益總額	127,461	213,226	34,946	73,275	448,908

截至2018年12月31日止年度

	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	融資服務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
物業管理費收入	121,598	-	-	-	121,598
融資服務業務的顧問服務收入	-	-	36,460	-	36,460
其他	-	-	-	70,707	70,707
客戶合約的收益	121,598	-	36,460	70,707	228,765
租金收入	-	206,884	-	-	206,884
融資服務業務的利息收入	-	-	92,775	-	92,775
收益總額	121,598	206,884	129,235	70,707	528,424

5. 收益及分類資料(續)

(A) 收益(續)

(ii) 客戶合約的履約承擔

物業管理費收入／融資服務的顧問服務收入／酒店業務收入

根據該等合約的條款，本集團客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約(即本集團根據與客戶訂立的標準合約期最多十二年的物業管理合約提供服務；本集團根據與客戶訂立的固定合約期的金融顧問合約提供服務；及本集團就自身的酒店業務向客戶提供服務)所提供之利益，因此該等收入隨時間確認。

融資租賃及貸款融資服務的服務收入

融資租賃及貸款融資服務的服務收入於本集團客戶所需的服務結果轉移的某一時點確認。

(iii) 分攤至與客戶訂立合約之餘下履約承擔的交易價格

分攤至物業管理服務之餘下履約承擔(未完成或部分未完成)的交易價格及確認收益的預期時間如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
一年內	27,519	26,787
一年以上但不超過兩年	16,708	17,052
兩年以上但不超過五年	20,625	21,534
五年以上	18,295	22,420
	83,147	87,793

本集團提供的所有顧問服務、酒店業務服務及其他服務均為期一年或以下。誠如香港財務報告準則第15號項下所允許，分攤至該等未完成合約的交易價格並未予以披露。

5. 收益及分類資料(續)

(A) 收益(續)

(iv) 租賃

	截至2019年 12月31日 止年度 千港元
就經營租賃物業而言：	
— 固定租賃付款	177,407
— 不取決於一項指數或比率的可變租賃付款	35,819
	<hr/> 213,226
就融資租賃設備而言：	
— 租賃淨投資之融資收入	10,022
	<hr/> 223,248
	截至2018年 12月31日 止年度 千港元
經營租賃收入—物業	206,884
融資租賃收入—設備	22,399
	<hr/> 229,283

截至2018年12月31日止年度之經營租賃收入包括或然租金11,538,000港元。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

5. 收益及分類資料(續)

(B) 分類資料

本集團為方便管理將業務分為四個營運分部—房地產發展及房地產銷售(「房地產發展」)、物業管理、房地產投資及在中國提供融資租賃及貸款融資服務(「融資服務」)。該等分部為本集團向本公司執行董事(本集團主要經營決策者(「主要經營決策者」))報告以供評估表現及分配資源之基準。

以下為本集團按可報告及營運分類之收益及業績分析。

截至2019年12月31日止年度

	房地產 發展	物業管理	房地產 投資	融資服務	可報告 分類合計	其他	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益							
對外銷售	-	127,461	213,226	34,946	375,633	73,275	448,908
業績							
分類業績	(1,547)	6,405	209,510	7,291	221,659	(26,045)	195,614
其他收入							154,348
未分攤公司費用							(68,637)
未分攤其他收益及虧損							(2,399)
按公平值列賬及計入損益之其他金 融資產及衍生金融工具的公平 值收益							30,202
應收聯營公司貸款的公平值虧損							(203,000)
分佔聯營公司業績							(281,349)
融資成本							(34,778)
除稅前虧損							(209,999)

5. 收益及分類資料(續)

(B) 分類資料(續)

截至2018年12月31日止年度

	房地產 發展 千港元	物業管理 千港元	房地產 投資 千港元	融資服務 千港元	可報告 分類合計 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
收益							
對外銷售	-	121,598	206,884	129,235	457,717	70,707	528,424
業績							
分類業績	(2,413)	4,500	216,436	38,108	256,631	36,218	292,849
其他收入							103,667
未分攤公司費用							(74,829)
其他收益及虧損							(397)
按公平值列賬及計入損益之其他金 融資產及衍生金融工具的公平 值虧損							(49,659)
應收聯營公司貸款及聯營公司欠款 的公平值虧損							(158,475)
分佔聯營公司虧損							(225,200)
融資成本							(25,165)
除稅前虧損							(137,209)

可報告及營運分類之會計政策與附註3所述之本集團會計政策一致。分類業績指各分類所賺取溢利／所產生虧損(未經分配其他收入、若干其他收益及虧損、中央行政費用、董事薪酬、分佔聯營公司業績、按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具的公平值變動、應收聯營公司貸款及聯營公司欠款、若干融資成本及稅項)。

由於並無定期將本集團資產及負債按可報告及營運分類劃分的分析提供予主要經營決策者審閱，故並無有關分析的披露。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

5. 收益及分類資料(續)

(B) 分類資料(續)

其他分類資料

	房地產發展	物業管理	房地產投資	融資服務	其他營運 分類	未分配	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至2019年12月31日止年度							
計入分類業績計量的款項：							
其他物業、廠房及設備的折舊	-	2,546	1,642	75	30,401	10,640	45,304
投資物業的公平值增加	-	-	4,545	-	-	-	4,545
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)							
— 應收貸款	-	-	-	887	-	-	887
— 融資租賃應收款	-	-	-	2,551	-	-	2,551
— 應收貨款	-	-	-	8,166	-	-	8,166
融資服務的利息收入	-	-	-	29,921	-	-	29,921
定期提供予主要營運決策性並無計入分類業績計量的款項：							
使用權資產的折舊	-	-	1,221	1,392	8,074	-	10,687
應收聯營公司貸款的公平值虧損	-	-	-	-	-	203,000	203,000
分佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	281,349	281,349
利息收入(不包括融資服務的利息收入)	-	-	-	-	-	146,223	146,223
按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具的公平值收益	-	-	-	-	-	30,202	30,202
融資成本	-	-	-	-	-	34,778	34,778

5. 收益及分類資料(續)

(B) 分類資料(續)

其他分類資料(續)

	房地產發展 千港元	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	融資服務 千港元	其他營運分類 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
截至2018年12月31日止年度							
計入分類業績計量的款項：							
物業、廠房及設備的折舊	-	2,735	1,852	67	37,629	10,780	53,063
投資物業的公平值增加	-	-	81,818	-	-	-	81,818
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)							
- 應收貸款	-	-	-	(590)	-	-	(590)
- 融資租賃應收款	-	-	-	1,181	-	-	1,181
- 應收貨款	-	-	-	117	-	-	117
融資服務的利息收入	-	-	-	92,775	-	-	92,775
定期提供予主要營運決策性並無計入分類業績計量的款項：							
預付租金撥回	-	-	-	-	1,269	-	1,269
應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損	-	-	-	-	-	158,475	158,475
分佔聯營公司虧損	-	-	-	-	-	225,200	225,200
利息收入(不包括融資服務的利息收入)	-	-	-	-	-	98,066	98,066
按公平值列賬及計入損益之金融資產及衍生金融工具的公平值虧損	-	-	-	-	-	49,659	49,659
融資成本	-	-	-	-	-	25,165	25,165

本集團於兩個年度的所有收益源自中國(以物業的所在地為基礎)，而本集團大部分非流動資產(金融工具除外)亦位於中國(持有有關資產的集團實體所在國家)。於截至2019年或2018年12月31日止年度各年，本集團個別客戶貢獻的銷售額概無超過本集團收益10%以上。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

6. 其他收入

	2019年 千港元	2018年 千港元
按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產的股息	1,518	—
按公平值列賬及計入損益之金融資產的股息	1,579	246
銀行存款的利息收入	76,216	73,883
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的利息收入	70,007	22,433
應收貸款的利息收入	—	1,750
其他	5,028	5,355
	154,348	103,667

7. 其他收益及虧損

	2019年 千港元	2018年 千港元
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(17)	—
匯兌虧損淨額	(1,327)	(1,627)
預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)(附註i)		
— 應收貸款	(887)	590
— 融資租賃應收款	(2,551)	(1,181)
— 應收貨款	(8,166)	(117)
出售一間附屬公司的收益(附註ii)	—	2,098
出售一間聯營公司的收益(附註iii)	103	—
其他	(1,158)	(160)
	(14,003)	(397)

附註：

- (i) 截至2019年及2018年12月31日止年度，減值評估的詳情載於附註34。
- (ii) 於截至2018年12月31日止年度，本集團以現金代價6,000,000港元出售於眾誠互聯網集團有限公司(「眾誠互聯網」)的30%股權予眾誠互聯網的另一現有股東。於出售日期，眾誠互聯網擁有現金及現金等價物13,389,000港元及資產淨值13,006,000港元。其產生出售收益2,098,000港元。於出售後，本集團於眾誠互聯網擁有40%股權及眾誠互聯網成為本集團一間聯營公司。
- (iii) 於截至2019年12月31日止年度，本集團以現金代價3,706,000港元向眾誠互聯網的一名獨立第三方出售於眾誠互聯網的40%股權。於出售前，本集團於眾誠互聯網擁有40%權益，而該投資先前已採用權益會計法入賬列作於聯營公司的投資。於出售日期，眾誠互聯網擁有現金及現金等價物10,151,000港元及資產淨值9,007,000港元。其產生出售收益103,000港元。於出售後，本集團並無於眾誠互聯網擁有保留權益。

8. 融資成本

	2019年 千港元	2018年 千港元
借款的利息	32,455	25,165
租賃負債的利息	439	—
已收取的租賃按金的利息	1,884	—
	34,778	25,165

9. 除稅前虧損

	2019年 千港元	2018年 千港元
除稅前虧損已經扣除以下各項：		
核數師薪酬	2,700	2,650
員工成本(包括董事酬金)		
薪金	135,362	126,874
退休福利計劃供款	12,145	12,421
	147,507	139,295
使用權資產的折舊	10,687	不適用
其他物業、廠房及設備的折舊	45,304	53,063
土地及建築物的最低經營租金	不適用	10,909
預付租金撥回	不適用	1,269

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

10. 董事、最高行政人員及僱員酬金

已付或應付8名(2018年：9名)本公司董事各人的酬金如下：

	截至2019年12月31日止年度								
	執行董事		非執行董事			獨立非執行董事			合計
	項亞波先生 千港元 (附註e)	陳巍先生 千港元	歐亞平先生 千港元	歐晉羿先生 千港元	鄧銳民先生 千港元	辛羅林先生 千港元	田勁先生 千港元	項兵博士 千港元	
袍金(附註a)	-	-	-	-	-	250	250	250	750
其他酬金									
薪金及其他福利(附註b及c)	3,995	2,240	3,097	650	2,240	-	-	-	12,222
花紅(附註c)	1,000	-	-	-	-	-	-	-	1,000
退休福利計劃供款	18	42	42	18	18	-	-	-	138
酬金總額	5,013	2,282	3,139	668	2,258	250	250	250	14,110

	截至2018年12月31日止年度									
	執行董事		非執行董事			獨立非執行董事			合計	
	項亞波先生 千港元 (附註e)	陳巍先生 千港元	羅仕勳先生 千港元 (附註f)	歐亞平先生 千港元	歐晉羿先生 千港元	鄧銳民先生 千港元	辛羅林先生 千港元	田勁先生 千港元		項兵博士 千港元
袍金(附註a)	-	-	-	-	-	-	250	250	250	750
其他酬金										
薪金及其他福利(附註b及c)	4,187	2,240	627	3,597	650	2,240	-	-	-	13,541
花紅(附註c)	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200
退休福利計劃供款	18	42	12	42	18	18	-	-	-	150
酬金總額	5,405	2,282	639	3,639	668	2,258	250	250	250	15,641

10. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

附註：

- a. 獨立非執行董事的董事袍金乃由董事會及本公司薪酬委員會參考彼等於本集團的職責及職務、本集團的表現及當時市況而釐定，並須由本公司股東於股東週年大會上批准。
- b. 董事酬金載於各董事與本集團訂立之服務合約及／或補充協議或委任函內。
- c. 執行董事及非執行董事的年新增幅及年終酌情花紅(如有)乃根據本公司薪酬委員會的審閱及推薦意見，參考有關董事於本集團的職責及職務、本集團的表現及當時市況而得出。
- d. 上文所示之執行董事酬金(包括項亞波先生及陳巍先生)為彼等就管理本公司及本集團事務提供服務之酬金。非執行董事之董事酬金(包括歐亞平先生、羅仕勵先生、歐晉羿先生及鄧銳民先生)為彼等作為本公司及若干附屬公司董事提供服務之酬金。獨立非執行董事的酬金為彼等作為本公司董事提供服務之酬金。
- e. 項亞波先生亦為本公司最高行政人員，上文所披露彼之酬金包括彼作為最高行政人員提供之該等服務。
- f. 羅仕勵先生於2018年5月31日舉行的股東週年大會結束後退任董事。

本集團5名酬金最高的人士當中，4名(2018年：4名)為本公司董事，其酬金已包括在上文披露內。餘下1名(2018年：1名)酬金最高的僱員(既非本公司董事，亦非最高行政人員)的酬金如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
薪金及其他福利	1,800	1,170
退休福利計劃供款	42	42
	1,842	1,212

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

10. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

最高薪酬僱員(並非本公司董事)人數及其薪酬屬下列範圍：

	2019年僱員人數	2018年僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-

年內，本集團概無付予5名酬金最高的人士或本集團董事酬金作為加入本集團的獎勵或作為離職的補償。於截至2019年及2018年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

11. 稅項

	2019年 千港元	2018年 千港元
稅項包括：		
即期稅項中國企業所得稅	58,008	59,373
遞延稅項(附註31)	(2,456)	21,869
預扣稅	13,636	4,723
	69,188	85,965

本集團於兩個年度涉及的香港利得稅撥備金額並不重大，故並無於綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本集團於深圳經濟特區成立且主要在區內營運的附屬公司截至2019年12月31日止年度就其應課稅溢利按25%(2018年：25%)的稅率計算稅款。

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，就中國附屬公司所賺取之溢利而向非中國稅項居民宣派之股息，須繳納預扣稅。截至2019年12月31日止年度，對支付予海外集團實體之股息徵收的預扣稅達13,636,000港元(2018年：4,723,000港元)，乃由中國稅務機關收取。

此外，土地增值稅(「土地增值稅」)乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項超過指定直接成本)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。指定直接成本乃界定為包括土地成本、發展及興建成本及若干有關房地產發展的成本。根據國家稅務總局的正式通知，於訂立物業預售合約後應繳納暫定土地增值稅，之後在完成房地產發展時再對有關增值數額作出最終核定。

11. 稅項(續)

年內的稅項與綜合損益表所列的除稅前虧損對賬如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
除稅前虧損	(209,999)	(137,209)
按適用稅率25%(2018年：25%)計算的稅項	(52,500)	(34,302)
不可扣稅支出的稅務影響	25,787	26,403
非應徵稅收入的稅務影響	(18,523)	(4,601)
分佔聯營公司業績的稅務影響	70,337	56,300
附屬公司未分配溢利的預扣稅產生的遞延稅項負債的稅務影響	(9,091)	-
附屬公司分配溢利的預扣稅	13,636	4,723
未確認稅務虧損的稅務影響	783	8,915
未確認可扣減暫時性差額的稅務影響	50,750	39,619
動用過往未確認稅務虧損	(7,151)	(4,028)
動用過往未確認可扣減暫時性差額	(4,840)	(7,064)
本年度稅項	69,188	85,965

自過往年度以來，香港稅務局(「香港稅務局」)就本集團一家附屬公司2005/06至2012/13課稅年度報稅表中自本集團聯營公司收取的名義上利息收入應否課稅提出質疑。截至2019年12月31日，香港稅務局發出有關2006/2007至2012/2013課稅年度的估計／附加要求最終評稅單(「評稅單」)，而本集團根據反對2006/2007至2012/2013課稅年度「評稅單通知」的「有條件緩繳稅款令」，已購買約134,750,000港元(2018年：134,750,000港元)的儲稅券，該款項乃於本集團之綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款」。於2016年，香港稅務局發函，通知本集團提起有關事項供稅務局局長裁決。截至該等綜合財務報表刊發日期，尚未接獲稅務局局長發出的事實陳述書。經諮詢稅務代表的意見後，本公司董事認為本集團附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。因此，清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

11. 稅項(續)

此外，自過往年度以來，香港稅務局就2007/2008課稅年度報稅表中集團實體之間交易的離岸收入應否課稅向本集團另一家附屬公司提出質疑。截至2019年12月31日，本集團就有條件緩繳稅款令購買約23,649,000港元(2018年：23,649,000港元)的儲稅券，該款項乃於本集團之綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款」。於2016年，香港稅務局發函，通知本集團提起有關事項供稅務局局長裁決。截至該等綜合財務報表刊發日期，尚未接獲稅務局局長發出的事實陳述書。經諮詢稅務代表的意見後，本公司董事認為本集團附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。因此，清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

12. 股息

兩個年度內並無派付、宣派或建議分派股息。

本公司董事建議不派發截至2019年12月31日止年度之股息(2018年：無)。

13. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損溢利按下列數據計算：

	2019年 千港元	2018年 千港元
用以計算每股基本及攤薄虧損的本公司擁有人 應佔年內虧損	<u>(316,575)</u>	<u>(267,723)</u>
	股份數目	
	2019年	2018年
用以計算每股基本及攤薄虧損的股份數目	<u>3,541,112,832</u>	<u>3,541,112,832</u>

計算2019年及2018年兩個年度的每股攤薄虧損時，由於本公司購股權的行使價較該兩個年度的股份平均市場價格為高，故並無假設該等購股權獲行使。

14. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 千港元	酒店樓宇 千港元	酒店樓宇裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本						
於2018年1月1日	199,327	263,152	193,169	85,638	14,473	755,759
匯兌調整	(9,284)	(12,016)	(8,821)	(2,947)	(480)	(33,548)
添置	5,510	-	-	1,423	2,981	9,914
撤銷	-	-	-	(92)	(1,128)	(1,220)
於2018年12月31日	195,553	251,136	184,348	84,022	15,846	730,905
於應用香港財務報告準則第16號時作出的調整	83,778	-	-	-	-	83,778
於2019年1月1日(經重列)	279,331	251,136	184,348	84,022	15,846	814,683
匯兌調整	(6,227)	(4,707)	(5,033)	(1,391)	(262)	(17,620)
添置	16,179	-	919	2,270	-	19,368
租賃年期修改	15,357	-	-	-	-	15,357
出售	-	-	-	(185)	(697)	(882)
於2019年12月31日	304,640	246,429	180,234	84,716	14,887	830,906
折舊及減值						
於2018年1月1日	97,692	110,887	161,722	60,761	10,253	441,315
匯兌調整	(5,029)	(5,427)	(8,025)	(2,201)	(391)	(21,073)
本年度提撥	15,981	10,021	18,741	6,829	1,491	53,063
撤銷時撤銷	-	-	-	(92)	(1,128)	(1,220)
於2018年12月31日	108,644	115,481	172,438	65,297	10,225	472,085
於應用香港財務報告準則第16號時作出的調整	14,349	-	-	-	-	14,349
於2019年1月1日(經重列)	122,993	115,481	172,438	65,297	10,225	486,434
匯兌調整	(3,010)	(2,776)	(4,060)	(1,103)	(206)	(11,155)
本年度提撥	25,734	10,068	11,856	6,547	1,786	55,991
出售時撤銷	-	-	-	(86)	(697)	(783)
於2019年12月31日	145,717	122,773	180,234	70,655	11,108	530,487
賬面值						
於2019年12月31日	158,923	123,656	-	14,061	3,779	300,419
於2018年12月31日	86,909	135,655	11,910	18,725	5,621	258,820

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團租賃土地及樓宇以及酒店樓宇的賬面值包括位於中國之物業。

上述物業、廠房及設備項目乃於計及其估計剩餘價值後，按直線法予以折舊，年率如下：

租賃土地及樓宇	租賃年期
酒店樓宇	租賃年期及20年之較短者
酒店樓宇裝修	20%
傢俬、裝置及設備	20%至30%
汽車	20%至30%

使用權資產(計入租賃土地及樓宇)

	租賃土地 千港元	租賃物業 千港元	合計 千港元
於2019年1月1日			
賬面值	59,639	9,790	69,429
於2019年12月31日			
賬面值	57,109	20,076	77,185
截至2019年12月31日止年度			
折舊費用	1,221	9,466	10,687
使用權資產添置／修改	—	19,762	19,762
短期租賃相關費用			942
低價值資產租賃(不包括低價值資產的短期租賃)相關費用			99
租賃現金流出總額			10,822

於兩個年度，本集團租賃若干寫字樓用於其營運。租賃合約乃按一至三年之固定租期訂立，惟可能擁有下文所述的延期選擇權。租賃條款乃按個別基準磋商，包含各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可強制執行的期間。

此外，本集團擁有數幢寫字樓及酒店樓宇。本集團為該等物業權益(包括相關租賃土地)的登記擁有人。已提前作出一次性付款以收購該等物業權益。僅當所作付款可獲可靠分配時，該等自有物業的租賃土地部分方可單獨呈列。

14. 物業、廠房及設備(續)

使用權資產(計入租賃土地及樓宇)(續)

本集團就寫字樓定期訂立短期租賃。於2019年12月31日，短期租賃組合與上文披露截至2019年12月31日止年度的短期租賃費用的短期租賃組合相若。

本集團於一幢寫字樓的租賃中擁有延期選擇權。該選擇權乃用於管理本集團營運所用資產時最大程度增大營運靈活性。所持延期選擇權僅可由本集團而非出租人行使。

本集團於租賃開始日期評估是否合理確定會行使延期選擇權或不行使終止選擇權。本集團無法合理確定行使延期選擇權的該等未來租賃付款的潛在風險概述如下：

	於2019年12月31 日已確認的租 賃負債 千港元	未計入租賃負債 的潛在未來租賃 付款(未貼現) 千港元
寫字樓－香港	19,196	27,629

於截至2019年12月31日止年度，本集團並無行使任何續期選擇權。

此外，於發生屬承租人控制範圍內的重大事件或重大情況變化時，本集團會重新評估是否合理確定會行使延期選擇權。於截至2019年12月31日止年度，並無發生有關觸發事件。

酒店樓宇及酒店樓宇裝修的減值評估

於過往年度，本集團因其酒店業務遭受虧損而錄得酒店樓宇及酒店樓宇裝修之減值虧損。於2019年及2018年12月31日，酒店樓宇及酒店樓宇裝修的減值虧損總額為88,211,000港元。

本集團已對酒店樓宇及酒店樓宇裝修的可收回金額進行檢討。酒店樓宇(2018年：酒店樓宇及酒店樓宇裝修)於2019年及2018年12月31日的可收回金額乃根據戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)所進行的估值釐定，該公司為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，且為香港測量師學會會員。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

酒店樓宇及酒店樓宇裝修的減值評估(續)

於2019年12月31日，酒店樓宇的可收回金額乃根據公平值減出售成本評估。其乃按收入資本化方法並參考市場租金調整處所、裝修標準、水平及規模後以單位租金每月人民幣32元/平方米及資本化比率9.5%釐定。

於2018年12月31日，酒店樓宇及酒店樓宇裝修的可收回金額乃根據使用價值評估。其乃按貼現現金流量法以10%之貼現率、5年期現金流量淨額預測(假設入住率介乎20%至35%)以及5年期後直至土地使用期結束按1%年增長率計算的現金流量淨額釐定。該等假設乃根據中國市場發展的預期釐定，預期不會超出酒店業的平均長期增長率。該等現金流量預測為管理層對經營酒店可實現的最佳估計，而由此得出的酒店樓宇及酒店樓宇裝修可收回金額近似戴德梁行假設由市場參與者經營酒店而釐定的金額。

由於2019年及2018年12月31日基於上文釐定的酒店樓宇(2018年：酒店樓宇及酒店樓宇裝修)的可收回金額與賬面值相若，故截至2019年及2018年12月31日止年度概無於損益內確認減值虧損。

15. 預付租金

2018年
千港元

本集團預付租金包括：

香港以外的租賃土地

非流動資產

58,412

流動資產

1,227

59,639

16. 投資物業

本集團根據經營租賃出租位於中國的若干寫字樓及零售物業以及停車場，租金應按月支付。租賃一般初步為期一至十二年。零售店的租賃包括按銷售的3%至25%釐定的可變租賃付款及按租期釐定的年度最低租賃付款。

由於所有租賃乃以各集團實體功能貨幣計值，故該等租賃安排並未令本集團面臨外匯風險。租賃合約並不包括剩餘價值擔保或承租人購買物業的選擇權。

	千港元
公平值	
於2018年1月1日	2,698,723
匯兌調整	(125,941)
投資物業的公平值增加	<u>81,818</u>
於2018年12月31日	2,654,600
匯兌調整	(59,257)
投資物業的公平值增加	<u>4,545</u>
於2019年12月31日	<u><u>2,599,888</u></u>
物業重估產生的未變現收益(計入損益):	
截至2019年12月31日止年度	<u><u>4,545</u></u>
截至2018年12月31日止年度	<u><u>81,818</u></u>

已落成投資物業於2019年及2018年12月31日的公平值乃以戴德梁行於該等日期作出之估值為基準而得出。

16. 投資物業(續)

寫字樓及零售物業的公平值乃按收入資本化法釐定，當中物業所有可出租單位的市場租金按投資者對該類別物業的預期市場回報率評估及折讓。市場租金乃參考現有租期及鄰近類似物業的市場租金基於未來現金流量估計而進行評估。資本化率乃參考透過分析深圳類似商業物業銷售交易獲得的回報率而釐定，並就物業投資者的市場預期(反映與本集團投資物業有關的特定因素)作出調整。

停車場的公平值乃經參考相關市場現有類似地點及狀況的可資比較可觀察市場交易後，根據直接比較法釐定。所採用的估值方法與去年保持一致。

於估計物業公平值時，物業的當前用途為其最高及最佳用途。

本集團管理層與獨立合資格專業估值師密切合作，設立及釐定適用的估值方法及輸入數據。倘資產的公平值出現重大變動，將向本集團管理層報告變動原因。

下文披露的投資物業公平值的釐定(尤其所用的估值方法及輸入數據)，以及公平值計量所屬的公平架構(第一至三級)乃根據公平值計量所用重大輸入數據的可觀察程度。

兩個年度內概無轉入或轉出第三級。

16. 投資物業(續)

有關使用重大無法觀察輸入數據的公平值計量的資料

下表列載釐定投資物業公平值所用的估值方法及估值模式所用的無法觀察輸入數據。

項目	公平值 千港元	公平值等級	估值方法	主要輸入數據	重大輸入數據範圍	輸入數據與公平值的關係
於2019年12月31日						
寫字樓及零售物業	1,916,295	第三級	收入資本化方法	(i)經考慮現有合約租金、市場租金及物業性質資本化後的資本化比率	4.25% - 6.75%	(i) 資本化比率越高，則公平值越低。
					(a) 寫字樓：每月人民幣140元至人民幣150元/平方米	(ii) 市場租金越高，則公平值越高。
					(b) 零售：每月人民幣130元至人民幣160元/平方米	
				(ii)調整(處所、規模及裝修標準)	81% - 102%	溢價/折讓越高，則公平值越高/低。
停車場	683,593	第三級	直接比較法	(i)市場價格	人民幣120,000元至人民幣150,000元/停車位	市場價格越高，則公平值越高。
				(ii)處所調整	80% - 110%	溢價/折讓越高，則公平值越高/低。
	<u>2,599,888</u>					

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

項目	公平值 千港元	公平值等級	估值方法	主要輸入數據	重大輸入數據範圍	輸入數據與公平值的關係
於2018年12月31日						
寫字樓及零售物業	1,955,479	第三級	收入資本化方法	(i) 經考慮現有合約租金、市場租金及物業性質資本化後的資本化比率	4.75% - 7.25%	(i) 資本化比率越高，則公平值越低。
					(a) 寫字樓：每月人民幣130元至人民幣150元/平方米	(ii) 市場租金越高，則公平值越高。
					(b) 零售：每月人民幣100元至人民幣200元/平方米	
				(ii) 調整(處所、規模及裝修標準)	67% - 130%	溢價/折讓越高，則公平值越高/低。
停車場	699,121	第三級	直接比較法	(i) 市場價格	人民幣80,000元至人民幣220,000元/停車位	市場價格越高，則公平值越高。
				(ii) 處所調整	80% - 100%	溢價/折讓越高，則公平值越高/低。
	<u>2,654,600</u>					

本集團所有有關用於賺取租金或資本升值的已落成物業及樓宇的租賃土地權益均按公平值模型計量並分類及入賬列為已落成投資物業。

該等投資物業乃位於中國。

於2019年12月31日，本集團賬面值517,817,000港元(2018年：528,539,000港元)的投資物業已抵押以擔保授予本集團的一般銀行融資。

17. 於聯營公司／聯營公司欠款的權益

	2019年 千港元	2018年 千港元
於聯營公司的非上市權益成本	610,767	179,446
分佔收購後業績	(208,821)	(63,765)
	401,946	115,681
聯營公司欠款(附註)	-	125,537

附註： 於2018年12月31日，聯營公司欠款(指RGAP的流動賬)為無抵押、免息，且按要求償還。由於附註19所披露RGAP物業項目的建設計劃延期，本公司董事預期有關還款不會於報告期末起計十二個月內償還，故該筆款項分類為非流動資產。於截至2019年12月31日止年度，RGAP已償還全部聯營公司欠款。

本集團主要聯營公司於2019年及2018年12月31日的詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／成立地點 及商業結構形式	主要營業地點	本集團應佔股權百分比		主要業務
			2019年	2018年	
<u>本集團直接持有的權益</u>					
RGAP	英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)－有限公司	香港	49%	49%	投資控股
眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)(附註i)	香港－有限公司	香港	49%	49%	金融科技及保險科技發展及諮詢
重慶眾安小額貸款有限公司(「重慶眾安」)(附註ii)	中國－中外合資經營企業	中國	18%	30%	中國放款企業
MMT E Buy (Cayman) Corporation (「MMT E Buy」)(附註i)	開曼群島－有限公司	中國	30%	30%	投資控股
眾誠互聯網(附註iii)	香港	香港	-	40%	網上保險業務

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

17. 於聯營公司／聯營公司欠款的權益(續)

聯營公司名稱	註冊成立／成立地點 及商業結構形式	主要營業地點	本集團應佔股權百分比		主要業務
			2019年	2018年	
<u>RGAP的主要附屬公司</u>					
上海洛克菲勒集團外灘源綜合開發有限公司(「上海洛克菲勒」)	中國－中外合資經營企業	中國	44.57%*	44.57%*	房地產發展及房地產投資
Shanghai Rockbund Property Management Limited	中國－有限公司	中國	44.57%*	44.57%*	物業管理
<u>眾安國際的主要附屬公司</u>					
安安科技國際有限公司	香港	香港	24.01%#	49%#	金融技術及保險技術開發與諮詢
眾安銀行有限公司(前稱眾安虛擬金融有限公司)	香港	香港	49%#	31.85%#	於香港之虛擬銀行業務
眾安人壽有限公司	香港	香港	31.85%#	-	暫停營業
<u>MMT E Buy的主要附屬公司</u>					
深圳市買買提信息科技有限公司	中國－有限公司	中國	30%*	30%*	網上放貸平台

17. 於聯營公司／聯營公司欠款的權益(續)

- * 有關百分比指本集團應佔該等實體的實際權益。RGAP擁有上海洛克菲勒及Shanghai Rockbund Property Management Limited的90.96%權益。MMT E Buy擁有深圳市買買提信息科技有限公司的100%權益。
- # 有關百分比指本集團應佔該等實體的實際權益。

於2018年12月31日，眾安國際擁有安安科技國際有限公司的100%權益。於截至2019年12月31日止年度，一名獨立第三方認購安安科技國際有限公司發行的新股份，而眾安國際於安安科技國際有限公司的權益已減少至49%。眾安國際董事認為，儘管眾安國際持有不足一半的股權，其仍擁有安安科技國際有限公司的控制權，原因為安安科技國際有限公司股東間簽訂的認購協議授予眾安國際權利以委任安安科技國際有限公司負責主導相關活動的大多數董事會成員。

於2018年12月31日，眾安國際擁有眾安金融服務有限公司(眾安銀行有限公司的直接控股公司)的65%權益。於截至2019年12月31日止年度，眾安國際收購眾安金融服務有限公司餘下35%已發行股份，而眾安國際透過眾安金融服務有限公司於眾安銀行有限公司擁有的權益已增加至100%。

於截至2019年12月31日止年度，眾安國際擁有眾安人壽有限公司(於2019年新成立)的65%權益。

附註：

- (i) 本集團與金融科技公司合作開發金融科技市場。眾安國際致力於向傳統保險公司提供創新科技和應用方案，為互聯網平台打造整體保險金融解決方案。MMT E Buy致力於為網上放貸平台開發金融科技。
- (ii) 本集團投資於重慶眾安以豐富其於中國提供小額貸款的金融服務組合。
- (iii) 截至2019年12月31日止年度，本集團以現金代價3,706,000港元出售於眾誠互聯網的40%股權予眾誠互聯網的一名獨立第三方。於出售事項後，本集團並無於眾誠互聯網保留股權。出售事項的詳情於附註7(iii)披露。

有關本集團各主要聯營公司的財務資料概要載列如下：

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

17. 於聯營公司／聯營公司欠款的權益(續) RGAP及其附屬公司(統稱「RGAP集團」)

RGAP的功能貨幣為人民幣。就財務報告用途而言，RGAP集團的資產及負債採用報告期末現行的匯率兌換成港元，而收入及開支項目則按年內平均匯率換算。

	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產	5,735,034	5,721,253
流動資產(主要指發展中待售物業)	1,363,365	1,454,122
流動負債	(741,876)	(851,911)
長期借款	(2,537,581)	(2,271,689)
遞延稅項負債	(552,740)	(546,068)
應付股東款項—一年以後到期償還	(5,053,289)	(4,929,502)
負債淨額	(1,787,087)	(1,423,795)
RGAP擁有人應佔權益虧絀	(1,744,295)	(1,514,154)
RGAP附屬公司的非控制權益	(42,792)	90,359
	(1,787,087)	(1,423,795)
收益	203,289	195,288
投資物業的公平值(減少)增加	(108,566)	76,470
行政費用及其他收入	(67,706)	(60,921)
匯兌虧損淨額	(93,589)	(253,848)
融資成本	(189,108)	(203,050)
稅項支出	(19,204)	(77,536)
年內虧損(附註)	(274,884)	(323,597)
本集團分佔聯營公司年內虧損	(134,693)	(158,563)

附註： 根據RGAP及上海洛克菲勒非控制股東訂立的協議，上海洛克菲勒非控制股東將不會分佔上海洛克菲勒產生的任何虧損。上海洛克菲勒隨後賺取的溢利將首先用於彌補RGAP所蒙受的虧損，其後由RGAP及上海洛克菲勒非控制股東根據其利潤分配比例分佔。

17. 於聯營公司／聯營公司欠款的權益(續)
RGAP及其附屬公司(統稱「RGAP集團」)(續)

上述綜合財務資料概要與在綜合財務報表確認的於聯營公司權益賬面值的對賬：

	2019年 千港元	2018年 千港元
RGAP擁有人應佔RGAP集團負債淨值	(1,744,295)	(1,514,154)
本集團於RGAP集團的擁有權權益比例	49%	49%
<hr/>		
本集團於RGAP集團的權益的賬面值	-	-

於RGAP的已確認權益成本超出應收RGAP貸款部分之累計虧損於附註19披露。

RGAP集團的主要非流動資產為於中國的投資物業。下表列載釐定RGAP集團投資物業公平值所採用的估值方法及輸入數據，以及基於公平值計量所用重大輸入數據的可觀察程度劃分的公平值計量所屬公平值等級(第一至三級)。

項目	公平值 千港元	公平值等級	估值方法	無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據範圍	無法觀察輸入數據與公平值的關係
於2019年12月31日 在建投資物業	2,611,607	第三級	殘值法	(i)市場單位售價，預期利潤率為6%	市場單位售價：人民幣101,000元至人民幣162,000元/平方米	市場單位售價越高，則公平值越高。
				(ii)調整市場單位售價(處所、規模及裝修標準)	103% - 120%	溢價/折讓越高，則公平值越高/低。
竣工寫字樓及零售物業	2,991,072	第三級	收入資本化方法	(i)資本化比率	5.0% - 6.6%	資本化比率越高，則公平值越低。
				(ii)市場租金	每月人民幣353元至人民幣1,320元/平方米	市場租金越高，則公平值越高。
				(iii)調整市場租金(處所、規模及裝修標準)	45% - 103%	溢價/折讓越高，則公平值越高/低。
	<u>5,602,679</u>					

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

17. 於聯營公司／聯營公司欠款的權益(續) RGAP及其附屬公司(統稱「RGAP集團」)(續)

項目	公平值 千港元	公平值等級	估值方法	無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據範圍	無法觀察輸入數據與公平值的關係
於2018年12月31日						
在建投資物業	2,573,059	第三級	殘值法	(i)市場單位售價，預期利潤率為7%	市場單位售價：人民幣100,000元至人民幣158,000元/平方米	市場單位售價越高，則公平值越高。
				(ii)調整市場單位售價 (處所、規模及裝修標準)	106% - 122%	溢價/折讓越高，則公平值越高/低。
竣工寫字樓及零售物業	3,009,132	第三級	收入資本化方法	(i)資本化比率	5.5% - 7.0%	資本化比率越高，則公平值越低。
				(ii)市場租金	每月人民幣275元至人民幣1,200元/平方米	市場租金越高，則公平值越高。
				(iii)調整市場租金 (處所、規模及裝修標準)	49% - 106%	溢價/折讓越高，則公平值越高/低。
	<u>5,582,191</u>					

附註： 截至2018年12月31日止年度，RGAP集團完成若干投資物業的建設。於2018年12月31日，該等投資物業的公平值633,971,000港元其後分類為竣工寫字樓及零售物業。

於2019年及2018年12月31日，基於在建投資物業將根據最新發展方案開發建成，並經考慮完成該發展項目預期產生的建築成本。該等在建投資物業估值乃採用殘值法計算，以反映竣工發展項目的質量，而發展商利潤率則反映與物業發展有關的風險及發展商竣工物業所需的回報。

估值方法與去年所採用者一致。在估計物業的公平值時，RGAP的管理層已考慮物業的最高及最佳用途。

17. 於聯營公司／聯營公司欠款的權益(續)**重慶眾安**

截至2017年12月31日止年度，本集團已與眾安信息技術服務有限公司(「眾安技術服務」)(眾安在綫全資附屬公司)訂立合資公司協議。本集團及眾安技術服務同意本集團就重慶眾安的30%股權以現金向重慶眾安注資人民幣90,000,000元。

截至2019年12月31日止年度，一名獨立第三方向重慶眾安注入額外資金。因此，本集團於重慶眾安的股權由30%減少至17.64%。本集團管理層認為本集團對重慶眾安有重大影響力，原因為根據股東協議，本集團可委任重慶眾安五名董事中的一名董事以參與重慶眾安的財務及經營決策。因此，本集團可對重慶眾安行使重大影響力。

重慶眾安的功能貨幣為人民幣。就財務報告用途而言，重慶眾安的資產及負債採用報告期末現行的匯率兌換成港元，而收入及開支項目則按年內平均匯率換算。重慶眾安的財務資料詳情如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產	5,738	6,100
流動資產		
(主要指應收貸款(2018年：現金及現金等價物))	691,310	384,572
流動負債	(120,536)	(42,962)
資產淨值	576,512	347,710
收益	30,849	24,236
金融資產的虧損準備撥備	(9,906)	-
行政費用	(18,548)	(15,740)
年內溢利	2,395	8,496
本集團分佔聯營公司年內溢利	423	2,548

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

17. 於聯營公司／聯營公司欠款的權益(續) 重慶眾安(續)

上述重慶眾安的財務資料概要與在綜合財務報表確認的於聯營公司權益賬面值的對賬：

	2019年 千港元	2018年 千港元
重慶眾安擁有人應佔資產淨值	576,512	347,710
本集團於重慶眾安的擁有權權益比例	17.64%	30%
	<hr/>	<hr/>
	101,697	104,312
匯兌差額	6,939	3,900
	<hr/>	<hr/>
本集團於重慶眾安的權益的賬面值	108,636	108,212

眾安國際

截至2017年12月31日止年度，本集團已與眾安技術服務訂立另一份合資公司協議(「第二份合資公司協議」)。本集團及眾安技術服務同意本集團就眾安國際的49%股權以現金向眾安國際注資人民幣60,000,000元。根據第二份合資公司協議，本集團有權委任眾安國際三名董事中的一名董事。眾安國際的有關業務乃由眾安國際的董事會控制，且眾安國際董事會的決定透過董事會會議上的大多數投票作出。因此，本集團能對眾安國際行使重大影響力。

此外，本集團同意注資人民幣6.2億元，代價為眾安國際的可贖回優先股(「可贖回優先股」)。由於可贖回優先股所有權的權利及義務與眾安國際普通股的所有權不同，故本集團於可贖回優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。可贖回優先股的詳情於附註24披露。

基於眾安國際於截至2018年12月31日止年度的經修訂股東協議，眾安國際有權隨時要求本集團認購餘下可贖回優先股人民幣93,549,000元，而認購可贖回優先股的有關責任於2018年12月31日被視為衍生工具並按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事認為，於2018年12月31日，認購可贖回優先股的承擔的公平值並不重大。截至2019年12月31日止年度，本集團認購餘下可贖回優先股人民幣93,549,000元。於2019年12月31日，並無認購可贖回優先股的未履行承擔。

截至2019年12月31日止年度，本集團以現金人民幣384,314,000元進一步認購眾安國際392,000,000股新普通股。於2019年12月31日，本集團承諾按其現有股權比例以固定代價人民幣576,471,000元進一步認購588,000,000股新普通股。

17. 於聯營公司／聯營公司欠款的權益(續) 眾安國際(續)

眾安國際的財務資料詳情如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產	84,730	2,948
流動資產(主要指現金及現金等價物)	2,418,646	1,164,019
流動負債	(436,129)	(119,374)
非流動負債	(12,248)	—
	<u>2,054,999</u>	<u>1,047,593</u>
眾安國際擁有人應佔權益盈餘(虧絀)	545,979	(4,741)
可贖回優先股	1,480,721	700,000
眾安國際附屬公司的非控制權益	28,299	352,334
	<u>2,054,999</u>	<u>1,047,593</u>
收益	110,362	13,771
利息收入	21,851	6,705
行政費用及其他費用	(487,082)	(154,181)
匯兌收益(虧損)淨額	2,486	(1,890)
	<u>(352,383)</u>	<u>(135,595)</u>
年內虧損		
以下應佔：		
眾安國際擁有人	(300,160)	(137,929)
眾安國際附屬公司的非控制權益	(52,222)	2,334
	<u>(352,382)</u>	<u>(135,595)</u>
本集團分佔聯營公司年內虧損	<u>(147,079)</u>	<u>(67,585)</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

17. 於聯營公司／聯營公司欠款的權益(續) 眾安國際(續)

上述眾安國際財務資料概要與在綜合財務報表確認的於聯營公司權益賬面值的對賬：

	2019年 千港元	2018年 千港元
眾安國際擁有人應佔資產(負債)淨值	545,979	(4,741)
本集團於眾安國際的擁有權權益比例	49%	49%
	267,530	(2,323)
匯兌差額	8,835	(975)
其他調整(附註)	16,945	7,164
	293,310	3,866

附註：

其他調整指本集團向眾安國際的注資並非本集團分佔的股權比例及眾安國際與非控制股東進行的交易。

MMT E Buy

截至2018年12月31日止年度，本集團認購MMT E Buy的可贖回可轉換優先股，現金代價為113,482,000港元。本集團可將優先股轉換為MMT E Buy的已繳足普通股，且有權自MMT E Buy收取股息。於MMT E Buy或MMT E Buy絕大多數股東出現違約或失信情況時，本集團有權於2020年12月31日或之前按可贖回可轉換優先股應佔本集團出資金額加(i)每年10%的單利或(ii)可贖回可轉換優先股的每股公平值(兩者中的較高者)的贖回價贖回全部或任何部分該等可贖回可轉換優先股。倘進行清盤，則本集團優先於MMT E Buy其他類別的股份，以可贖回可轉換優先股應佔本集團出資金額加所有應計費用或該等股份已宣派但尚未支付的股息價格贖回。由於該等可贖回可轉換優先股所有權的權利及義務與MMT E Buy普通股的所有權明顯不同，故本集團於該等可贖回可轉換優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量(載於附註24)。

17. 於聯營公司／聯營公司欠款的權益(續)

MMT E Buy(續)

除上述條款外，本集團有權於MMT E Buy的大會上表決，且本集團有權委任MMT E Buy三名董事中的一名董事。MMT E Buy的相關業務由董事會控制，及董事會的決定透過於董事會會議上的大多數投票作出。因此，本集團能對MMT E Buy行使重大影響力。

MMT E Buy的功能貨幣為人民幣。就財務報告用途而言，MMT E Buy的資產及負債採用報告期末現行的匯率兌換成港元，而收入及開支項目則按年內平均匯率換算。MMT E Buy的財務資料詳情如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產	20,821	2,059
流動資產(主要指應收貸款)	595,077	219,853
流動負債(主要指優先股)	(445,069)	(68,602)
非流動負債	(1,839)	(3,117)
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	168,990	150,193
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	2019年1月1日 至 2019年12月31日 千港元	2018年7月4日 至 2018年12月31日 千港元
收益	441,841	151,118
銷售及行政費用以及其他收益及虧損	(244,264)	(97,925)
金融資產的虧損準備撥備	(169,308)	(27,468)
稅項支出	(2,079)	(3,398)
	<hr/>	<hr/>
年／期內溢利	26,190	22,327
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
本集團分佔聯營公司年／期內溢利(附註)	-	-

附註： 就香港會計準則第28號而言，由於可贖回可轉換優先股所有權的權利及義務與MMT E Buy普通股的所有權明顯不同，故權益法並不適用。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

17. 於聯營公司／聯營公司欠款的權益(續) 非個別重大聯營公司的總計資料

	2019年 千港元	2018年 千港元
本集團應佔虧損	-	(1,600)
本集團於聯營公司的權益的賬面值	-	3,603

18. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	2019年 千港元	2018年 千港元
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具包括：		
香港上市實體內資股(按公平值)(附註i)	1,884,893	1,790,137
香港、中國及海外非上市股本證券(按公平值)(附註ii)	109,699	104,821
總計(附註iii)	1,994,592	1,894,958

附註：

- (i) 本集團持有眾安在綫的內資股。內資股的可銷性有別於眾安在綫H股。根據由與本集團並無關連的獨立專業估值師進行的估值，眾安在綫投資於2019年12月31日及2018年12月31日的公平值已達致。公平值估計的詳情載於附註34。

截至2019年12月31日止年度，本集團透過眾安在綫就若干應收貸款及融資租賃應收款(誠如附註22及23所披露)購買信貸保險，保費為341,000港元(2018年：33,862,000港元)，作為對本集團融資服務業務的信貸管理部分。

- (ii) 截至2019年12月31日止年度，本集團額外於海外一個非上市股本證券投資11,150,000港元。截至2018年12月31日止年度，本集團額外於海外三個非上市股本證券投資50,441,000港元。

- (iii) 本集團已作出不可撤回之選擇，指定於股本工具的該等投資為按公平值列賬及計入其他全面收益。該等投資並非持作買賣用途，而是持作長期戰略目的。由於本公司董事認為於損益中確認該等投資公平值的短期波動與本集團就長期持有該等投資及從長遠實現其表現潛能的策略不一致，故彼等選擇指定於股本工具的該等投資為按公平值列賬及計入其他全面收益。

19. 應收聯營公司貸款

	2019年 千港元	2018年 千港元
應收股東貸款—以按公平值列賬及計入損益計量	935,313	1,289,063
減：應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支	(856,610)	(721,917)
	78,703	567,146

RGAP主要於上海從事房地產發展及房地產投資。該筆款項為應收RGAP的股東貸款，用於撥付上海一個房地產發展及房地產投資項目所需資金，其按每年20%的息票利率計息，並構成於RGAP淨投資的一部分。由於應收貸款已被視為一項淨投資，故本集團確認其分佔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。應收貸款為無抵押，且並無固定還款期。本公司董事認為，應收貸款將不會於報告期末起計一年內償還，其相應分類為非流動資產。

應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款(如附註17所述)指於RGAP項目的投資。根據投資協議，本集團及其他股東貢獻最少資本金額，聯營公司之絕大部分資本支出／營運乃透過本集團之應收聯營公司貸款及聯營公司欠款撥付資金，而對於預付款發出日之特定事實及情況的詳盡分析得出結論，預付款的合約現金流量並不單指金錢的時間價值及信貸風險的回報。因此，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事評估應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值時已計及估計未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間。年內，RGAP已根據市況延遲其房地產項目的銷售計劃。因此，本集團已修改其估計能收取聯營公司欠款及應收聯營公司貸款的時間。估值方法及主要輸入數據詳情載於附註34。

截至2019年12月31日止年度，公平值虧損203,000,000港元(2018年：158,475,000港元)乃於損益內確認。

於2018年12月31日，本公司董事已審閱應收聯營公司貸款的賬面值為935,313,000港元(2018年：1,289,063,000港元)及聯營公司欠款125,537,000港元，並認為有關金額可全額收回。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

20. 物業存貨

	2019年 千港元	2018年 千港元
發展中物業	866,726	867,991

於2019年12月31日，發展中物業866,726,000港元(2018年：867,991,000港元)指待本集團於年內修訂發展中物業的銷售策略後預期於報告期末起計超過一年完成的物業的賬面值。

千港元

租賃土地的分析：

於2019年1月1日		387,175
匯兌調整		(8,642)
於2019年12月31日		378,533

自2019年1月1日起，租賃土地的賬面值乃根據香港財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。剩餘價值乃按租賃土地部分之估計出售價值釐定。於2019年12月31日，經計及估計剩餘價值後，並無就租賃土地產生折舊費用。

21. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2019年 千港元	2018年 千港元
物業管理及房地產投資業務的應收貨款	2,530	1,675
融資服務的應收貨款	12,887	28,229
	15,417	29,904
減：信貸虧損撥備	(8,132)	(114)
應收貨款總額	7,285	29,790
銀行存款的應收利息	48,488	23,092
其他應收款、按金及預付款(附註)	37,250	38,711
	93,023	91,593

附註： 於2018年12月31日，本集團透過眾安在綫持有應收貨款及融資租賃應收款(誠如附註22及23所披露)的信貸保險的預付款303,000港元。

21. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款(續)

於2018年1月1日，客戶合約的應收貨款為13,935,000港元。

自發票開具日期起，本集團給予物業管理及房地產投資業務之客戶平均0至60日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期呈列的物業管理及房地產投資服務的應收貨款(扣除預期信貸虧損)賬齡分析：

	2019年 千港元	2018年 千港元
賬齡：		
0至60日	1,958	1,049
61至180日	137	283
181日以上	435	343
	<u>2,530</u>	<u>1,675</u>

本集團給予其融資業務之客戶30日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期呈列的融資服務的應收貨款(扣除預期信貸虧損)賬齡分析：

	2019年 千港元	2018年 千港元
賬齡：		
0至30日	-	-
31至360日	-	28,115
360日以上	4,755	-
	<u>4,755</u>	<u>28,115</u>

本集團管理層密切監控應收貨款的信貸質量，並認為該等應收貨款並無過期亦無減值，且信貸質量良好。

於2019年12月31日，物業管理及房地產投資的應收貨款220,000港元(2018年：626,000港元)及融資服務的應收貨款4,755,000港元(2018年：28,115,000港元)已過期。融資服務的已過期應收貨款中，來自一名債務人的4,755,000港元(2018年：28,115,000港元)已過期90日或以上，而鑒於該債務人擔保人的財務狀況及與該債務人及其擔保人重新磋商後根據新還款計劃予以償付的記錄，本公司董事認為並無違約。

本集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。應收貨款的預期信貸虧損詳情於附註34披露。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

22. 應收貸款

	2019年 千港元	2018年 千港元
具有追索權的應收保理貸款(附註(i))	113,406	240,534
透過信託指定的應收貸款(附註(ii))	–	114,155
其他應收貸款(附註(iii))	308,437	9,132
	421,843	363,821
減：信貸虧損撥備	(2,768)	(1,941)
	419,075	361,880
總計	419,075	361,880

為作財務報告用途，應收貸款分析如下：

非流動	–	1,491
流動	419,075	360,389
	419,075	361,880
總計	419,075	361,880

附註：

- (i) 本集團向獨立第三方提供貸款保理服務，就此而言，獨立第三方為本集團保理其向相關客戶提供的貸款或應收款組合。根據獨立第三方與本集團簽署的保理協議，相關客戶應收款的法定所有權已轉讓予本集團，而獨立第三方負責管理相關客戶應收款，包括自相關客戶收回應收款。此外，該應收款乃由獨立第三方擔保並根據保理協議的條款分期償還。倘相關客戶拖欠還款，本集團有權要求獨立第三方購回相關客戶的未償還應收款另加應計利息。獨立第三方自相關客戶收款後五日內須向本集團還款，而本集團預期將透過收取獨立第三方的還款變現該等款項。於2019年12月31日，應收保理貸款的實際年利率主要介乎5.7%至7.6%（2018年：6.4%至16.0%）。本集團管理層個別檢討及評估其產生的應收貸款減值並繼續監控任何重大變動。

於2019年及2018年12月31日，概無應收保理貸款過期或信貸減值。於2019年12月31日，概無（2018年：222,388,000港元）應收保理貸款由眾安在綫擔保及承保。

22. 應收貸款(續)

附註:(續)

- (ii) 截至2018年12月31日止年度，本集團與受託人(為獨立第三方)訂立信託貸款協議。根據該協議，本集團向特定企業借款人(亦為獨立第三方)委託款項人民幣100,000,000元(相當於119,617,000港元)，年利率為7.0%。受託人就應收貸款每月收取0.1%作為託管費。該應收貸款為已於截至2019年12月31日止年度悉數清償。
- (iii) 向獨立第三方的其他應收貸款乃無抵押並按年利率介乎4.0%至6.5%(2018年：4.0%至4.4%)計息。

於2018年12月31日，按金12,109,000港元已由本集團向獨立第三方收取以抵押若干應收貸款，並根據貸款協議內訂明的最後貸款分期付款到期日分類為流動負債。該等按金不計息並於獨立第三方悉數結清應收貸款後由本集團於截至2019年12月31日止年度內償還。

應收貸款的預期信貸虧損詳情載於附註34。

轉讓金融資產

下表為於2018年12月31日的應收貸款，該等應收貸款按全面追索基準由應收保理貸款轉入金融機構。由於本集團已保留該等應收貸款的擁有權的絕大多數風險及回報，其持續確認應收貸款的全部賬面值，並已確認轉讓時收取的現金為有抵押保理貸款(見附註29)。該等金融資產於綜合財務狀況表內按攤銷成本列賬。

	2018年 千港元
已轉讓資產的賬面值	221,861
相關負債的賬面值	<u>(216,062)</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

23. 融資租賃應收款

本集團乃根據融資租賃向獨立第三方購買設備及向承租人租出該等設備。所有租賃均以人民幣計值。所訂立融資租賃的期限為一至五年。

	最低租賃付款 於2019年12月31日 千港元	最低租賃付款的現值 於2019年12月31日 千港元
融資租賃應收款包括：		
一年內	5,597	5,182
第二年	446	423
第三年	79	72
第四年	34	33
租賃投資總額	6,156	5,710
減：未實現融資收入	(446)	不適用
租賃責任的現值	5,710	5,710
減：減值虧損準備	(3,733)	(3,733)
	<u>1,977</u>	
減：一年內的應收款(列示為流動資產)		<u>(1,561)</u>
一年後的應收款(列示為非流動資產)		<u>416</u>

23. 融資租賃應收款(續)

	最低租賃付款 於2018年12月31日 千港元	最低租賃付款的現值 於2018年12月31日 千港元
應收款：		
不遲於一年	96,904	84,221
超過一年但不遲於兩年	74,526	70,406
減：未實現融資收入	(16,803)	不適用
	<hr/>	<hr/>
租賃責任的現值	154,627	154,627
減：減值虧損準備	(1,256)	(1,256)
	<hr/>	<hr/>
	153,371	
	<hr/> <hr/>	
減：一年內的應收款(列示為流動資產)		<hr/> (84,221)
一年後的應收款		<hr/> <hr/> 69,150

由於所有租賃乃以各集團實體功能貨幣計值，各租賃安排並未導致本集團面臨外匯風險。於2019年12月31日，融資租賃的實際年利率介乎9.2%至12.8%(2018年：9.2%至12.8%)。

於2019年12月31日，融資租賃應收款1,977,000港元(2018年：153,371,000港元)由客戶的關聯方擔保，並由租出資產及客戶按金抵押。租出資產的所有權將轉讓予租賃期末擁有最少代價的客戶。

概無有關融資租賃安排或或然租賃安排的未擔保剩餘價值需於報告期末記錄。

於2019年及2018年12月31日，融資租賃應收款以租賃資產作抵押，主要為所租賃的機器。在承租人並無違約的情況下，未經承租人同意，本集團不得出售或再次質押融資租賃應收款的抵押品。

23. 融資租賃應收款(續)

抵押品的公平值於信貸審批過程中估計。該等估值的估計乃於融資租賃開始時作出，並一般不作更新，除非應收款個別減值時則作別論。當融資租賃應收款被辨別為減值時，該應收款抵押品的相應公平值將參考市場價值(如資產近期交易價格)重新評估。

於2019年12月31日，融資租賃應收款572,000港元(2018年：9,535,000港元)並無過期亦無減值。

於2018年12月31日，鑒於該債務人擔保人的財務狀況及與該債務人及其擔保人重新磋商後根據新還款計劃予以償付的記錄，本公司董事並不認為應收承租人的融資租賃款項143,836,000港元(融資租賃應收款已於年內過期)屬違約。截至2019年12月31日止年度，該等融資租賃應收款已全部結清。

於2019年12月31日，鑒於承租人的償付記錄，本公司董事並不認為應收承租人的融資租賃款項1,629,000港元(融資租賃應收款已於年內逾期)屬違約。

融資租賃應收款的預期信貸虧損詳情載於附註34。

24. 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產

	2019年 千港元	2018年 千港元
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產		
— 於香港上市的股本證券	15,035	17,696
— 於海外上市的股本證券	8,833	—
— 於中國上市的股本證券	43,152	66,372
— 於可贖回優先股的投資(附註i)	581,489	600,000
— 於一間實體可贖回可轉換優先股的投資(附註ii)	111,607	113,482
— 於香港上市的優先票據	14,352	—
— 於海外上市的優先票據	33,647	13,892
— 與上市股本證券掛鈎的票息據	53,129	57,142
— 於中國的非上市基金投資	97,316	373,289
— 於海外的非上市基金投資	121,834	62,673
	1,080,394	1,304,546
非流動	693,096	—
流動	387,298	1,304,546
	1,080,394	1,304,546

附註：

- (i) 誠如附註17所披露，本集團於2019年12月31日擁有可贖回優先股人民幣480,000,000元(2018年：人民幣526,451,000元)。於可贖回優先股發行日期起五年(該期限可每五年自動重續，惟本集團或眾安技術服務投票否決除外)內，眾安國際有權按所贖回可贖回優先股的本金額加自本集團按比例作出相關出資日期起計算的贖回金額按每年5.5%的單利計算的款項，從本集團贖回全部或任何部分可贖回優先股。本集團並無可贖回優先股的任何投票權，亦無任何權利自眾安國際收取股息。倘眾安國際進行清盤，則本集團可優先於眾安國際的其他類別股份行事。由於可贖回優先股所有權的權利及義務與眾安國際普通股的所有權不同，故本集團於可贖回優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。

本集團於截至2019年12月31日止年度認購額外可贖回優先股106,276,000港元(相當於人民幣93,549,000元)。同時，眾安國際於同年行使其權利贖回可贖回優先股159,091,000港元(相當於人民幣140,000,000元)。於報告期末後，眾安國際行使其權利贖回本集團所有餘下可贖回優先股。於贖回後，本集團將不會進一步投資可贖回優先股。

24. 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產(續)

附註：(續)

- (ii) 截至2018年12月31日止年度，本集團認購MMT E Buy的可贖回可轉換優先股，現金代價為113,482,000港元。由於該等可贖回可轉換優先股所有權的權利及義務與MMT E Buy普通股的所有權大不相同，故本集團於該等可贖回可轉換優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。

按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的公平值估計詳情載於附註34。

25. 長期銀行存款、短期銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物

長期銀行存款

長期銀行存款乃存放於銀行，於起始日期超過十二個月到期。長期銀行存款將自報告期末起計12個月後到期，因此於2019年及2018年12月31日被分類為非流動資產。該等存款按現行市場利率每年3.85%(2018年：3.58%)計息。

短期銀行存款／已抵押銀行存款／現金及現金等價物

	2019年 千港元	2018年 千港元
現金及現金等價物包括：		
銀行結餘及現金	1,156,382	1,001,734
可隨時提取而並無罰款的經紀機構按金	307,570	536,979
總計	1,463,952	1,538,713

短期銀行存款乃存放於銀行，於起始日期超過三個月到期。短期銀行存款將自報告期末起計12個月內到期，因此於2019年及2018年12月31日被分類為流動資產。該等存款按現行市場利率介乎每年3.58%至3.85%(2018年：3.58%至3.90%)計息。

本集團的已抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為本集團獲授銀行信貸的擔保。於2019年12月31日，本集團已存放已抵押銀行存款758,929,000港元(2018年：776,256,000港元)，以擔保本集團獲授的長期銀行借款。因此，有關已抵押銀行存款乃於2019年12月31日分類為非流動資產。

於2019年12月31日，銀行結餘及已抵押銀行存款按每年介乎0.00%至4.18%的現行市場利率(2018年：0.00%至4.18%)計息。

25. 長期銀行存款、短期銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物(續)
短期銀行存款／已抵押銀行存款／現金及現金等價物(續)

經紀機構存款用於證券交易。該等存款不計利息、不設到期日，亦無提取存款限制。

於報告期末，本集團有以下在相關集團實體的已抵押銀行存款、長期及短期銀行存款以及現金及現金等價物以外幣計值：

	2019年 千港元	2018年 千港元
美元	6,111	39,559
港元	34,310	23,827
人民幣	2,800	1,596

對於長期及短期銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物，本集團僅與獲國際信貸評級機構授予高信貸評級的知名銀行及金融機構進行交易，且認為違約風險極低及於2019年及2018年12月31日的12個月預期信貸虧損並不重大。

26. 結構性存款

本集團與中國的銀行訂立存款安排。銀行擔保投資本金的100%，而其回報乃經參考相關協議指明的市場所報的若干利率的變動而釐定。

結構性存款於報告期末的主要條款如下：

於2019年12月31日

本金	到期日	年度利率	附註
人民幣366,000,000元	2020年2月至2020年7月	0.3%至4.05%	(i)

於2018年12月31日

本金	到期日	年度利率	附註
人民幣210,000,000元	2019年1月至2019年8月	0.3%至4.1%	(i)

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

26. 結構性存款(續)

附註：

- (i) 年度利率取決於美元存款的3個月或6個月倫敦銀行同業拆息於有關協議的起始日期至到期日年內是否屬於相關存款安排指明的範圍之內。

由於結構性存款的合約現金流量並非僅代表本金及未償還本金額之利息付款，故結構性存款按公平值列賬及計入損益計量。結構性存款的公平值計量詳情乃於附註34披露。

於2019年12月31日，本集團擁有已抵押結構性存款123,884,000港元(2018年：116,438,000港元)，以擔保本集團獲授的短期銀行借款。

27. 應付貨款、已收按金及應計費用

	2019年 千港元	2018年 千港元
應付貨款	35,054	39,807
建築工程的其他應付款	188,204	206,429
已收租金按金	29,802	38,151
預付租賃款項	22,929	16,471
已收管理費按金	53,384	40,893
自應收貸款客戶收取的按金	—	12,166
其他應付稅項	17,506	20,945
應付薪金及應付職員福利	58,677	51,592
其他應付款及應計費用	47,801	74,934
	453,357	501,388

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2019年 千港元	2018年 千港元
賬齡：		
0至90日	5,288	5,808
91至180日	3,030	1,529
181至360日	154	125
360日以上	26,582	32,345
	35,054	39,807

27. 應付貨款、已收按金及應計費用(續)

於年末，本集團有關收購及／或興建物業、廠房及設備、投資物業及物業存貨的尚未清償應付款分別為47,409,000港元(2018年：51,465,000港元)、10,509,000港元(2018年：16,780,000港元)及130,286,000港元(2018年：138,184,000港元)，乃分別計入建築工程其他應付款。

已收租金按金及預付租賃款項已於首次應用香港財務報告準則第16號後進行調整。調整詳情載於附註2。

28. 合約負債

	2019年 千港元	2018年 千港元
物業管理	3,364	2,819
其他	7,355	8,046
	<u>10,719</u>	<u>10,865</u>

倘本集團於提供服務前收取按金，則此舉將於合約開始時產生合約負債，直至於相關合約確認的收益超過按金金額為止。本集團一般就若干物業管理及其他服務收取一年按金。

就於2018年12月31日及2018年1月1日的合約負債分別10,865,000港元及13,450,000港元而言，全部結餘於截至2019年及2018年12月31日止年度乃確認為收益。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

29. 借款

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行借款－有抵押	797,586	786,771
銀行借款－無抵押	－	22,831
其他借款－無抵押	－	1,140
保理貸款－有抵押	－	216,062
	797,586	1,026,804
根據如期還款期限應償還賬面值如下：		
一年內	112,167	125,143
一年以上但不超過兩年	685,167	171
兩年以上但不超過五年	252	685,428
	797,586	810,742
載有按要求還款條款(流動負債項下所示)惟須償還的保理貸款賬面值如下：		
一年內	－	216,062
	797,586	1,026,804
減：分類為流動負債的款項	(112,167)	(341,205)
一年後到期並分類為非流動負債的款項	685,419	685,599

於2019年12月31日，銀行借款112,586,000港元(2018年：101,000,000港元)乃按固定利率計息。於2019年12月31日，銀行借款685,000,000港元(2018年：708,602,000港元)乃按中國人民銀行所指定基準利率或香港銀行同業拆息加或減一定百分比計息。於2018年12月31日，無抵押銀行借款亦由本集團一間附屬公司深圳紅樹西岸地產發展有限公司(「深圳紅樹西岸」)擔保。

於2018年12月31日，其他借款人民幣1,000,000元(相當於1,140,000港元)乃指中國非銀行金融機構的無抵押借款，按每年6.5%計息並須於一年內償還。

於2018年12月31日，本集團的保理貸款指本集團按全面追索基準貼現至中國金融機構並具有固定利率的應收貸款。應收貸款詳情於附註22披露。

於報告期末，貸款的年利率介乎2.68%至4.41%(2018年：3.25%至6.96%)。

30. 租賃負債

	2019年 千港元
應付租賃負債：	
一年內	8,895
一年以上但不超過兩年期間內	8,989
兩年以上但不超過五年期間內	2,297
	<hr/>
	20,181
減：流動負債項下所示於12個月內到期結算之款項	<u>(8,995)</u>
非流動負債項下所示於12個月後到期結算之款項	<u><u>11,286</u></u>

租賃責任乃以各集團實體功能貨幣計值。

31. 遞延稅項資產／負債

就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
遞延稅項資產	3,191	828
遞延稅項負債	<u>(841,148)</u>	<u>(825,060)</u>
	<u><u>(837,957)</u></u>	<u><u>(824,232)</u></u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

31. 遞延稅項資產／負債(續)

於本年度及過往年度內確認的主要遞延稅項(負債)及資產以及其變動如下：

	按公平值列賬 及計入其他全 面收益之股本 投資物業重估 千港元	按公平值列賬 及計入損益之 其他金融 資產重估 工具重估 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元	附屬公司 未分配溢利 千港元	合計 千港元	
於2018年1月1日	(354,672)	(1,181,335)	(1,744)	688	(41,649)	(1,578,712)
匯兌調整	16,871	29,855	133	(37)	1,902	48,724
於損益內(扣除)抵免	(20,455)	-	(1,591)	177	-	(21,869)
於其他全面收益內扣除	-	727,625	-	-	-	727,625
於2018年12月31日	(358,256)	(423,855)	(3,202)	828	(39,747)	(824,232)
匯兌調整	8,018	10,508	213	(58)	725	19,406
於損益內(扣除)抵免	(1,136)	-	(7,920)	2,421	9,091	2,456
於其他全面收益內扣除	-	(35,587)	-	-	-	(35,587)
於2019年12月31日	(351,374)	(448,934)	(10,909)	3,191	(29,931)	(837,957)

於報告期末，本集團擁有預計未動用稅務虧損87,360,000港元(2018年：112,832,000港元)，可供抵銷將來溢利。由於難以預計未來溢利流，故未有確認遞延稅項資產，而有關虧損可無限期結轉。

於報告期末，本集團的可扣減暫時性差額為882,378,000港元(2018年：698,738,000港元)。概無就有關可扣減暫時性差額確認任何遞延稅項資產，原因是應課稅溢利將不大可能用以抵銷可扣減暫時性差額。

本集團已根據中國新稅法經計及將從中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的溢利中分派的股息後就附屬公司未分配溢利確認遞延稅項。中國新稅法規定向股東分派有關溢利須按5%至10%的稅項繳納預扣稅。由於本公司董事認為，本集團可控制撥回暫時差異的時間，而暫時差異於可預見將來可能不會撥回，故本集團並無就中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的若干未分派保留溢利1,641,947,000港元(2018年：2,002,984,000港元)確認遞延稅項。

32. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的股份		
法定：		
於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年12月31日	6,000,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年12月31日	3,541,112,832	354,111

本公司的股本兩年來並無變動。

33. 資本風險管理

本集團資本管理乃為確保本集團內各實體將可以持續方式經營，同時透過適當平衡負債與權益結構為股東帶來最大回報。本集團整體策略與過往年度比較保持不變。

本集團資本結構包括債務(包括附註29披露的借款)及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備(包括保留盈利))。

本公司董事每半年檢討一次資本架構。在檢討的過程中，本公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會根據本公司董事建議透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本結構。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

34. 金融工具 金融工具の種類

	2019年 千港元	2018年 千港元
金融資產		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	1,567,579	2,236,955
按攤銷成本列賬的金融資產	2,801,913	3,096,225
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	1,994,592	1,894,958
	<hr/>	<hr/>
金融負債		
已攤銷成本	1,138,265	1,429,297
	<hr/>	<hr/>

財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具、應收聯營公司貸款、應收貸款、應收貨款及其他應收款及按金、聯營公司欠款、按公平值列賬及計入損益之金融資產、長期及短期銀行存款、結構性存款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物、借款、應付貨款、已收按金及應計費用。有關金融工具詳情已於各有關附註披露。與金融工具相關的風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。風險減低政策載於下文。管理層會管理及監察有關風險確保適時有效地實施合適措施。

市場風險

貨幣風險

貨幣風險指匯率變動的風險，將會影響本集團的財務業績及其現金流量。本集團管理層認為，由於本集團大部分交易以人民幣(本集團主要附屬公司的功能貨幣)為單位，故並無重大外匯風險。若干銀行結餘乃以有關集團實體的功能貨幣以外的外幣為單位，使本集團面臨外幣風險。

由於港元匯率與美元掛鈎，本集團預期美元／港元匯率不會有重大變動。因此，下列敏感度分析並無涵括美元與港元之間的影響。本集團的敏感度分析乃假設相關集團實體的功能貨幣兌相關外幣的匯率上升／下跌5%，而所有其他變數保持不變。管理層就評估匯率合理可能變動所採用的敏感度比率為5%。

34. 金融工具(續)**財務風險管理目標及政策(續)****市場風險(續)****貨幣風險(續)**

於報告期末，本集團相關集團實體有以下金融資產以外幣計值：

	2019年 千港元	2018年 千港元
現金及現金等價物以下列貨幣計值：		
美元兌人民幣功能貨幣	1,341	4,343
美元兌港元功能貨幣	4,770	35,216
港元兌人民幣功能貨幣	34,310	23,827
人民幣兌港元功能貨幣	2,800	1,596
	78,703	567,147
應收聯營公司貸款以美元計值兌人民幣功能貨幣		
	78,703	567,147
	-	125,537
聯營公司欠款以美元計值兌人民幣功能貨幣		
	-	125,537
按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產以下列貨幣計值：		
美元兌港元功能貨幣	71,915	58,191
	71,915	58,191
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產以下列貨幣計值：		
美元兌港元功能貨幣	149,006	136,527
港元兌人民幣功能貨幣	11,655	5,827
	149,006	136,527
	11,655	5,827

假定外幣兌相關功能貨幣貶值／升值5%，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2019年12月31日止年度的除稅後虧損將增加／減少4,830,000港元(2018年：27,310,000港元)。此乃主要由於本集團承受的銀行結餘及應收聯營公司貸款的匯率風險所致。

管理層認為，由於年末之風險並未反映年內之風險，故敏感度分析並未能代表內在貨幣風險。

利率風險

本集團因於2019年及2018年12月31日之應收聯營公司定息貸款、應收貸款、於一間實體可贖回優先股及可贖回可轉換優先股、定息融資租賃應收款、借款及租賃負債以及於2018年12月31日之聯營公司欠款而承受公平值利率風險。本集團亦因於2019年及2018年12月31日之浮息長期及短期銀行存款、結構性存款、銀行結餘、已抵押銀行存款及銀行借款承受現金流利率風險。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

34. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險(續)

本集團通過評估基於利率水平及前景的任何利率變動所產生的潛在影響管理其利率風險。本集團管理層將審核固定及浮動利率借款比例，並確保有關借款處於合理範圍內。

按攤銷成本計量之金融資產的利息收入總額如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
利息收益：		
— 按攤銷成本列賬的金融資產	29,921	92,775
其他收入：		
— 按攤銷成本列賬的金融資產	76,216	75,633
利息收入總額	106,137	168,408

並非按公平值列賬及計入損益計量之金融負債的利息支出總額如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
利息支出：		
— 按攤銷成本列賬的金融負債	34,339	51,695
— 租賃負債	439	—
利息支出總額	34,778	51,695

敏感度分析

本集團管理層認為，本集團因市場利率變動而承受於浮息銀行結餘及已抵押銀行存款的現金流利率風險不大，因於短期內到期，故並無為利率風險編製敏感度分析。

下列敏感度分析根據金融工具於報告期末的現金流利率風險而釐定。就浮息金融工具而言，分析乃假設規定變動於財政年度之初發生並貫穿於整個報告期間而其他變數保持不變而編製。所用增減50個基點為管理層對利率可能合理發生的變動而作出的評估。假定利率上升／下跌50個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2019年12月31日止年度的除稅後虧損將增加／減少1,037,000港元(2018年：1,758,000港元)。此乃主要由於本集團承受其於中國的浮息結構存款和銀行借款的利率風險所致。

34. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險(續)

敏感度分析(續)

有關應收聯營公司貸款(2018年：應收聯營公司貸款及聯營公司欠款)及於一間實體可贖回優先股及可贖回可轉換優先股的投資的敏感度分析披露於本附註副標題金融工具公平值計量。

其他價格風險

本集團因其按公平值列賬及計入損益之金融資產(不包括於一間實體可贖回優先股及可贖回可轉換優先股的投資)及按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具而承受價格風險。

對於在證券交易所所報按公平值列賬及計入損益計量之股本證券，本集團管理層通過維持具不同風險的投資組合管理該風險。此外，本集團亦投資於若干針對於多元化行業部門經營之被投資公司就長期戰略目的而發行之未上市股本證券，該等證券被指定為按公平值列賬及計入其他全面收益。本集團已委任一支專責團隊監控價格風險並將於有需要時考慮對沖風險。

管理層認為，由於年末之風險並未反映年內之風險，故敏感度分析並未能代表其他內在價格風險。

下列敏感度分析根據價格風險而釐定。

假定相關工具價格上升／下跌10%，則截至2019年12月31日止年度的除稅後虧損將因相關金融資產的公平值變動而減少／增加9,237,000港元(2018年：8,180,000港元)，而截至2019年12月31日止年度之投資重估儲備將因按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具的公平值變動而減少／增加149,594,000港元(2018年：142,122,000港元)。

信貸風險及減值評估

本集團所承受將令本集團因對手方未能履行責任及本集團發出的財務擔保而導致本集團出現財務虧損的最大信貸風險來自以下各項：

- 於綜合財務狀況表所列的各類已確認金融資產的賬面值；
- 融資租賃應收款；及
- 附註38所披露的或然負債金額。

34. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

客戶合約產生的應收貨款、應收貸款及融資租賃應收款

為降低信貸風險，本集團管理層已委聘一支專責團隊負責釐定信貸限額及信貸批准。於接納任何新客戶前，本集團使用內部信貸評級系統評估潛在客戶的信貸質素並界定不同客戶的信貸限額。應收貸款及融資租賃應收款的信貸風險乃單獨進行評估。於截至2019年12月31日止年度，本集團從撥備矩陣項下的集體評估到個別評估對金融服務的應收貸款的信貸風險評估作出改進。物業管理及房地產投資業務的應收貨款根據撥備矩陣按參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險之攤估信貸風險特點，被分至三個內部信貸評級類別(即：低風險、中等風險及高風險)。授予客戶的限額及評級每年檢討兩次。已設定其他監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。

此外，本集團於2019年12月31日對應收貸款及融資租賃應收款單獨進行減值評估。

除上文所述者外，於截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團管理層亦透過自眾安在綫購買信貸保險管理應收貸款及融資租賃應收款之信貸風險。

就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已獲大幅降低。

其他應收款及按金

本集團管理層根據過往結算記錄、過往經驗及可得的合理及具理據之前瞻性資料，就其他應收款的可回收性進行定期集體評估以及個別評估。本集團管理層認為，本集團其他應收款及按金的未償還結餘並不存在內在重大信貸風險。

長期及短期銀行存款(包括應收利息、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物)

本集團長期及短期銀行存款(包括應收利息、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物)的信貸風險有限，原因為對手方乃獲國際信貸評級機構授予高信貸評級的銀行及金融機構，且過去並無任何違約記錄。概無就長期及短期銀行存款(包括應收利息、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物)計提虧損撥備。本集團所承擔的單一金融機構風險有限。

34. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

長期及短期銀行存款(包括應收利息、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物)(續)

本集團並無任何重大信貸集中風險，惟融資租賃應收款，其82% (2018年：94%)為應收經營科技發展業務的一名債務人(2018年：經營自行車共享業務的一間實體)款項，應收貸款，其59% (2018年：61%)為經營商業保理(2018年：在線交易)的一名債務人款項及應收貨款，其65% (2018年：78%)為經營自行車共享業務的一名債務人款項除外。

本集團的內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	應收貨款／融資租賃	
		應收款	其他金融資產
低風險	對手方具低違約風險且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損(未出現信貸減值)	12個月預期信貸虧損
中等風險	債務人經常於到期日後償還，但一般於到期日後結清	全期預期信貸虧損(未出現信貸減值)	12個月預期信貸虧損
高風險	透過內部所得資料或外部資源，自初步確認以來，信貸風險已顯著增加	全期預期信貸虧損(未出現信貸減值)	全期預期信貸虧損(未出現信貸減值)
虧損	有證據表明資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損(已出現信貸減值)	全期預期信貸虧損(已出現信貸減值)
撤銷	有證據表明債務人陷入嚴重財政困難且本集團並無日後收回款項的可能	金額已撤銷	金額已撤銷

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

34. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳述本集團金融資產、融資租賃應收款及財務擔保合同(均須進行預期信貸虧損評估)所面臨的信貸風險：

	附註	外部信貸評級 (附註v)	內部信貸評級	12個月或全期預期信 貸虧損	賬面值總額	
					2019年 千港元	2018年 千港元
按攤銷成本列賬的金融資產						
應收貸款(附註i)	22	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	258,178	249,666
			中等風險	12個月預期信貸虧損	163,665	114,155
應收貸款(附註ii)	21	不適用	不適用	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	2,530	29,904
			高風險	全期預期信貸虧損	12,887	-
其他應收款及按金	21	不適用	(附註iii)	12個月預期信貸虧損	16,953	20,375
			Aa2 - Baa2	不適用	12個月預期信貸虧損	48,488
長期銀行存款	25	Aa2 - Baa2	不適用	12個月預期信貸虧損	54,449	50,228
短期銀行存款	25	Ba2	不適用	12個月預期信貸虧損	12,846	141,919
已抵押銀行存款	25	Aa2 - Baa2	不適用	12個月預期信貸虧損	778,865	776,857
現金及現金等價物	25	Aa2 - Baa2	不適用	12個月預期信貸虧損	1,463,952	1,538,713
其他項目						
融資租賃應收款 (附註iv)	23	不適用	低風險	全期預期信貸虧損	-	143,836
			中等風險	全期預期信貸虧損	348	10,791
			高風險	全期預期信貸虧損	5,362	-
財務擔保合同 (附註vi)	38	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	11,057	12,725

附註：

- (i) 本集團管理層經參考債務人的過往違約經驗、目前的逾期風險及債務人業務性質及前景單獨評估應收貸款。虧損率介乎0.3%至1.2% (2018年：0.3%至1.0%) 乃應用於債務人。於2019年12月31日，應收貸款的減值虧損撥備為2,768,000港元(2018年：1,941,000港元)。

34. 金融工具(續)
財務風險管理目標及政策(續)
信貸風險及減值評估(續)

附註:(續)

(i) (續)

估計虧損率乃根據債務人預計年限內的過往觀察違約率、抵押品及擔保的兌現情況及對其他公司違約事件的研究以及自國際信貸評級機構(包括穆迪和標準普爾)獲取的收回數據估計得出，並就毋須額外成本或努力即可得的前瞻性資料(例如中國當前及預測經濟增長率，其反映債務人經營所在行業的整體經濟狀況)作出調整。

於2019年12月31日，概無(2018年：222,388,000港元)應收貸款由眾安在綫擔保及承保。

(ii) 就應收貸款而言，本集團已採用香港財務報告準則第9號的簡化方法，計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。於截至2019年12月31日止年度，本集團從撥備矩陣項下的集體評估到個別評估對金融服務的應收貸款的減值評估作出改進。為計量物業管理及房地產投資業務的應收貸款的預期信貸虧損，應收貸款已參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險，按攤估信貸風險特點分類。本集團管理層認為，由於債務人具有良好結算記錄，故應收貸款的預期信貸虧損並不重大，惟一位金融服務之債務人於2019年12月31日的賬面值總額為12,887,000港元(2018年：28,229,000港元)除外。

鑒於該債務人之持續討論及評估，本公司董事並不認為該結餘屬違約。本集團管理層估計該債務人之賬面值總額的虧損率為63.1%(2018年：0.41%)。於2019年12月31日，應收貸款的減值虧損準備為8,132,000港元(2018年：114,000港元)。

(iii) 就內部信貸風險管理而言，本集團採用逾期資料評估信貸風險自初步確認以來是否已顯著增加。

	逾期 千港元	未逾期／無固定還 款期限 千港元	總計 千港元
2019年			
其他應收款及按金	-	16,953	16,953
2018年			
其他應收款及按金	-	20,375	20,375

基於管理層的評估，其他應收款及按金的預期信貸虧損並不重大。

34. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註：(續)

- (iv) 本集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。為計量融資租賃應收款的預期信貸虧損，本集團管理層經參考債務人的過往違約經驗、目前的逾期風險以及債務人業務性質及前景單獨評估債務人。虧損率介乎2.1%至69.6% (2018年：0.8%至1.5%) 乃應用於債務人。於2019年12月31日，融資租賃應收款的減值虧損準備為3,733,000港元(2018年：1,256,000港元)。

估計虧損率乃根據債務人預計年限內的過往觀察違約率、抵押品及擔保的兌現情況及對其他公司違約事件的研究以及自國際信貸評級機構(包括穆迪和標準普爾)獲取的收回數據估計得出，並就毋須額外成本或努力即可得的前瞻性資料(例如中國當前及預測經濟增長率，其反映債務人經營所在行業的整體經濟狀況)作出調整。

- (v) 外部信貸評級乃來自國際信貸評級機構穆迪。

- (vi) 就財務擔保合同而言，本集團於2019年12月31日根據相關合同已擔保的最高金額為11,057,000港元(2018年：12,725,000港元)。於報告期末，本公司董事已進行減值評估，並認為自初步確認財務擔保合同以來信貸風險並無顯著增加。因此，本集團發出的財務擔保合同的虧損撥備乃按相當於12個月預期信貸虧損的金額計算。基於管理層的評估，財務擔保合同的預期信貸虧損並不重大。

34. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表顯示根據12個月預期信貸虧損計量的已確認應收貸款的虧損撥備與根據全期預期信貸虧損計量的已確認應收貸款及融資租賃應收款的虧損撥備之對賬：

	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)		
	12個月預期信貸 虧損應收貸款 千港元	融資租賃應收款 千港元	應收貸款 千港元
於2018年1月1日	2,631	120	—
於1月1日確認金融工具所致變動：			
— 已撥回減值虧損	(1,417)	—	—
新增源生或購入的金融資產	827	1,181	117
匯兌調整	(100)	(45)	(3)
於2018年12月31日	1,941	1,256	114
於1月1日確認金融工具所致變動：			
— 已撥回減值虧損	(1,932)	(1,136)	—
— 已確認減值虧損	—	3,687	8,166
新增源生或購入的金融資產	2,819	—	—
匯兌調整	(60)	(74)	(148)
於2019年12月31日	2,768	3,733	8,132

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

34. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

應收貸款、融資租賃應收款及應收貨款的虧損撥備變動乃主要由於：

	2019年		2018年	
	12個月預期信貸虧損增加(減少) 千港元	全期預期 信貸虧損(未出 現信貸減值) 增加(減少) 千港元	12個月預期信貸虧損增加(減少) 千港元	全期預期 信貸虧損(未出 現信貸減值) 增加(減少) 千港元
來自以下項目的還款：				
— 賬面值總額為354,689,000港元的應收貸款(2018年：420,816,000港元)	(1,932)	-	(1,417)	-
— 賬面值總額為143,836,000港元的融資租賃應收款	-	(1,136)	-	-
來自以下項目的墊款：				
— 賬面值總額為412,558,000港元的應收貸款(2018年：209,402,000港元)	2,819	-	827	-
— 於2018年的賬面值總額為143,836,000港元的融資租賃應收款	-	-	-	1,181
確認賬面值總額28,229,000港元的應收貨款	-	-	-	117
以下項目的信貸風險增加：				
— 賬面值總額為5,362,000港元的融資租賃應收款	-	3,687	-	-
— 賬面值總額為12,887,000港元的應收貨款	-	8,166	-	-

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

34. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

附註： 以上財務擔保合同金額為倘對手方拖欠按揭貸款，本集團根據安排可能被要求償還的全數擔保金額。根據於報告期末的預期，本集團認為很可能不會有任何根據有關安排而應付的款項。然而，此估計可因對手方拖欠擔保下相關貸款的可能性而改變，而此可能性與受擔保銀行持有的財務應收款項招致信貸損失的可能性。相關詳情請參閱附註38。

具有按通知償還條款之保理貸款於上述到期分析中計入「按通知或不足一個月」時間範圍。於2018年12月31日，該等銀行貸款之未貼現本金總額為216,062,000港元。經計及本集團之財務狀況，本公司董事認為，金融機構不太可能行使其酌情權要求立即償還。本公司董事認為，有關保理貸款將根據貸款協議所載計劃償還日期於報告期末後一年內償還，下表載列其詳情：

	加權 平均利率 %	按通知或				未貼現	
		不足一個月 千港元	一個月至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
借款							
於2018年12月31日	6.96	29,098	191,621	-	-	220,719	216,062

34. 金融工具(續)

金融工具公平值計量

該附註載列有關本集團如何釐定多項金融資產及金融負債的公平值的資料。

按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值

若干本集團金融資產及金融負債於報告期末按公平值計量。下表載列有關如何釐定該等金融資產及金融負債公平值的資料(特別是所使用之估值方法及輸入值)。

金融資產	於以下日期之公平值		公平值等級	估值方法
	2019年 12月31日 千港元	2018年 12月31日 千港元		
分類為按公平值列賬及計入其他全面 收益之股本工具的香港上市實體內 資股	1,884,893	1,790,137	第三級	平均價格亞洲認沽期權模式(附註i)
分類為按公平值列賬及計入其他全面 收益之股本工具的非上市股本證券	109,699	104,821	第二級	實體資產淨值(即實體所包括投資組合的公平值)
分類為按公平值列賬及計入損益之金 融資產之非上市基金投資	219,150	435,962	第二級	基金資產淨值(即基金所包括投資組合的公平值)
投資於持作買賣的上市股本證券	67,020	84,068	第一級	活躍市場的買入報價
分類為按公平值列賬及計入損益之金 融資產的可贖回優先股	581,489	600,000	第三級	根據按5.5%(2018年:5.5%)貼現的估計日後現金流 量計算的貼現現金流量(附註ii)
分類為按公平值列賬及計入損益之金 融資產的可贖回可轉換優先股	111,607	113,482	第三級	預期贖回價格(2018年:業務價值直接比較法及股本 分配的柏力克-舒爾斯期權定價模式)(附註iii)
分類為按公平值列賬及計入損益之金 融資產的與上市股本證券掛鈎的票 息據	53,129	57,142	第三級	金融機構報價
於上市優先票據的投資	47,999	13,892	第二級	近期交易價
結構性銀行存款	408,482	239,726	第三級	金融機構報價
應收聯營公司貸款	78,703	567,146	第三級	本集團預計收取之按估計日後現金流量計算的貼現現 金流量(包括3.0%(2018年:2.8%)增長率的主要 影響)以及有關收取款項的估計時間,按反映聯營 公司信貸風險的18.3%(2018年:18.5%)之利率 貼現(附註iv)
聯營公司欠款	-	125,537	第三級	

34. 金融工具(續)

金融工具公平值計量(續)

按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值(續)

附註：

- (i) 按公平值對眾安在綫內資股進行估值的主要輸入數據包括(i)眾安在綫H股於2019年12月31日的股價每股28.10港元(2018年：25.05港元)；及(ii)缺乏可銷性折讓。缺乏可銷性折讓乃透過平均價格亞洲認沽期權模式根據(i)預期內資股兌換為上市股份的時間2.5年(2018年：3年)；(ii)眾安在綫H股波幅為50%(2018年：與眾安在綫屬相同行業內可資比較實體之波幅為30%)；及(iii)預期股息率為0%(2018年：0%)釐定。

倘兌換的預期時間增加／減少1年而所有其他變量維持不變，則眾安在綫內資股之公平值減少／增加68,129,000港元／68,129,000港元(2018年：20,341,000港元／40,683,000港元)。倘波幅增加／減少5%而所有其他變量維持不變，則眾安在綫內資股之公平值減少／增加45,419,000港元／22,710,000港元(2018年：20,341,000港元／40,683,000港元)。倘預期股息率增加5%而所有其他變量維持不變，則眾安在綫內資股之公平值增加45,419,000港元(2018年：40,683,000港元)。

- (ii) 倘貼現率增加／減少1%而所有其他變量維持不變，則可贖回優先股之公平值減少／增加17,481,000港元／17,305,000港元(2018年：25,658,000港元／25,658,000港元)。

- (iii) 於2018年12月31日，按公平值對可贖回可轉換優先股進行估值的主要輸入數據包括(i)與MMT E Buy屬相同行業內可資比較實體的總回報率70%及(ii)可資比較實體的波幅68%。倘總回報率增加／減少5%而所有其他變量維持不變，則可贖回可轉換優先股之公平值增加／減少9,235,000港元／10,026,000港元。倘波幅增加／減少5%而所有其他變量維持不變，則可贖回可轉換優先股之公平值減少／增加1,941,000港元／1,973,000港元。

於2020年1月，本集團以代價人民幣57,370,000元(相當於64,029,000港元)贖回214,286股可贖回可轉換優先股。

- (iv) 倘所有其他變量保持不變，增長率上升／下降0.5%，於2019年12月31日應收聯營公司貸款的公平值將增加／減少45,801,000港元／41,932,000港元(2018年：46,792,000港元／54,593,000港元)及於2018年12月31日聯營公司欠款的公平值將增加／減少8,617,000港元／9,444,000港元。倘所有其他變量保持不變，貼現率上升／下降0.5%，應收聯營公司貸款的公平值將減少／增加39,041,000港元／50,127,000港元(2018年：49,604,000港元／50,088,000港元)及於2018年12月31日聯營公司欠款的公平值將減少／增加8,575,000港元／8,664,000港元。

於兩個年度內，第一級、第二級及第三級之間概無轉撥。

並非按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值

本集團管理層採用貼現現金流量分析法估計其按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公平值。

本集團管理層認為，綜合財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

34. 金融工具(續)

金融資產及金融負債第三級公平值計量之對賬

	按公平值列 賬及計入損			按公平值列 賬及計入其		
	益之其他	應收聯營	聯營公司	他全面收益	結構性銀行	合計
	金融資產	公司貸款	欠款	之金融資產	存款	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2018年1月1日						
(於應用香港財務報告準則第9號後)	131,655	895,967	140,455	4,807,679	577,751	6,533,507
購買	1,053,133	-	-	-	-	1,053,133
出售/結算	(399,795)	-	-	-	-	(399,795)
存置結構性存款	-	-	-	-	1,208,973	1,208,973
提取結構性存款	-	-	-	-	(1,531,287)	(1,531,287)
授予聯營公司墊款	-	-	14,299	-	-	14,299
分佔聯營公司業績	-	(158,563)	-	-	-	(158,563)
匯兌調整	-	(34,536)	(6,464)	(123,729)	(15,711)	(180,440)
損益內之公平值變動	(14,369)	(135,722)	(22,753)	-	-	(172,844)
其他全面收益內之公平值變動	-	-	-	(2,893,813)	-	(2,893,813)
於2018年12月31日	770,624	567,146	125,537	1,790,137	239,726	3,493,170
購買	536,231	-	-	-	-	536,231
出售/結算	(594,539)	-	-	-	-	(594,539)
存置結構性存款	-	-	-	-	725,000	725,000
提取結構性存款	-	-	-	-	(547,727)	(547,727)
授予聯營公司墊款	-	-	13,899	-	-	13,899
聯營公司還款	-	(145,750)	(139,436)	-	-	(285,186)
分佔聯營公司業績	-	(134,693)	-	-	-	(134,693)
匯兌調整	(1,875)	(5,000)	-	(42,407)	(8,517)	(57,799)
損益內之公平值變動	35,784	(203,000)	-	-	-	(167,216)
其他全面收益內之公平值變動	-	-	-	137,163	-	137,163
於2019年12月31日	746,225	78,703	-	1,884,893	408,482	3,118,303

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

35. 關連方交易

除本綜合財務報表其他部分披露者外，本集團年內與其關連方進行以下交易。

關連方名稱	交易性質	2019年 千港元	2018年 千港元
上海洛克菲勒	項目管理費收入	26,195	26,195
眾安國際	可贖回優先股的利息收入	45,164	—

主要管理人員為本公司的執行董事，付予彼等的酬金詳情載於附註10。

36. 購股權

購股權計劃乃本公司股東於2012年5月17日採納(「2012年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向本公司或其附屬公司的任何僱員(包括任何執行董事)授予購股權，以供彼等根據購股權的條款及條件認購本公司股份。2012年購股權計劃的年期為10年。

於2015年5月15日，本集團分別向本公司董事及本集團僱員授出79,000,000份及40,000,000份購股權。

董事及僱員所持本公司購股權如下：

	購股權數目
於報告期末可予行使	
於2018年12月31日及2019年12月31日	114,000,000

於2019年12月31日，根據2012年購股權計劃已授出且尚未行使之購股權所涉及之股份數目為114,000,000股(2018年：114,000,000股)，佔本公司於該日之已發行股份之3.2%(2018年：3.2%)。

所有已授出之購股權已於過往年度歸屬。購股權可於歸屬期屆滿當日至2025年5月14日期間行使，行使價為1.37港元。

37. 退休福利計劃

本集團在中國營運的附屬公司已參與由中國有關地方政府機構營辦的界定供款退休計劃。所有中國僱員均有權獲得相等於其退休日期的基本薪金固定比重的每年退休金。本集團須向該等退休計劃作出特定供款，供款額介乎其中國僱員的基本薪金的7%至25%，而除了每年作出供款外，毋須就中國僱員退休後的福利負上任何進一步責任。

本集團已為其所有非中國僱員加入強制性公積金計劃(「強積金」)計劃。強積金計劃的資產與本集團的資產分開，由獨立信託人於其控制的基金持有。在綜合損益表內扣除的強積金計劃的退休福利計劃供款，指本集團按該計劃的規則所規定的比率向有關基金應作出的供款。

於截至2019年12月31日止年度內，本集團作出的退休福利計劃供款為12,145,000港元(2018年：12,421,000港元)。

38. 或然負債

	2019年 千港元	2018年 千港元
向銀行提供擔保作為向本集團物業買家提供按揭貸款的抵押	11,057	12,725

該等擔保的減值評估乃披露於附註34「信貸風險及減值評估」附註(vi)。

39. 承擔

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於報告期末存在以下承擔。

	2019年 千港元	2018年 千港元
就在建待售物業的承擔：		
— 已訂約但未在綜合財務報表撥備	40,255	37,184
就成立投資基金的承擔(附註)	167,411	—

附註： 條款詳情披露於本公司日期為2019年12月20日的公告內。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

40. 經營租約承擔

本集團作為出租人

本集團就租約應收租金付款如下：

	2019年 千港元
一年內	149,281
第二年	97,050
第三年	69,825
第四年	29,372
第五年	67,861
五年後	163,456
	<hr/>
	576,845
	<hr/> <hr/>

本集團就投資物業與租戶訂有不可撤銷經營租約的屆滿期及未來最低應收租金如下：

	2018年 千港元
一年內	160,382
兩至五年內(包括首尾兩年)	276,008
五年以上	196,270
	<hr/>
	632,660
	<hr/> <hr/>

持有的物業獲租戶承諾的租賃期最長為報告期末後11年(2018年：12年)。

本集團作為承租人

	2018年 千港元
年內經營租約下的最低租金付款	10,909
	<hr/> <hr/>

40. 經營租約承擔(續)

本集團作為承租人(續)

本集團就土地及樓宇訂有不可撤銷經營租約的屆滿期及未來最低租金付款如下：

	2018年 千港元
一年內	9,077
兩至五年內(包括首尾兩年)	2,033
	<hr/>
	11,110
	<hr/> <hr/>

經營租約付款指本集團就其若干辦公室物業應付的租金。

該等租約所商議的年期為1至3年。

41. 抵押資產或資產限制

抵押資產

於2019年12月31日，已向銀行抵押778,865,000港元(2018年：776,857,000港元)已抵押銀行存款、結構性存款123,884,000港元(2018年：116,438,000港元)及賬面值總額為517,817,000港元(2018年：528,539,000港元)的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

資產限制

此外，於2019年12月31日，確認租賃負債20,181,000港元及有關使用權資產20,077,000港元。租賃協議並無施加任何限制，惟出租人持有的已租賃資產的擔保權益除外，且有關已租賃資產不得用作借款的抵押。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

42. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述本集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指現金流量已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之負債。

	應付股息 千港元	銀行借款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於2018年1月1日	–	777,303	–	777,303
融資現金流量	(23,613)	242,677	–	219,064
利息支出	–	25,165	–	25,165
已宣派股息	23,613	–	–	23,613
匯兌調整	–	(18,341)	–	(18,341)
於2018年12月31日	–	1,026,804	–	1,026,804
於應用香港財務報告準則第16號時 作出的調整	–	–	9,790	9,790
於2019年1月1日(經重列)	–	1,026,804	9,790	1,036,594
融資現金流量	(68,182)	(260,569)	(9,781)	(338,532)
利息支出	–	32,455	439	32,894
已宣派股息	68,182	–	–	68,182
新訂租約／經修訂租約	–	–	19,762	19,762
匯兌調整	–	(1,104)	(29)	(1,133)
於2019年12月31日	–	797,586	20,181	817,767

43. 重大非現金交易

於本年度，本集團就使用已租賃物業訂立新租賃協議及修訂若干租賃協議，為期一至兩年。於租賃開始或租賃修訂日期，本集團已確認使用權資產19,762,000港元及租賃負債19,762,000港元。

44. 附屬公司名錄

於2019年及2018年12月31日，本公司附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊/成立/營運地點	已發行 及繳足股本/ 註冊股本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本面值百分比				主要業務
			直接		間接		
			2019年	2018年	2019年	2018年	
安服務(香港)有限公司*	香港	100,000港元	100%	-	-	-	行政服務支持
深圳日訊網絡科技股份有限公司 (「深圳日訊網絡」)	中國—中外合資企業	人民幣 40,000,000元	-	-	80%	80%	有關信息、多媒體及通訊技術 的諮詢服務
Ease Win International Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
Firstline Investment Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	-	-	100%	100%	投資控股
Global Mark Investments Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	-	-	100%	100%	投資控股
虎丘投資管理有限公司	英屬維爾京群島/香港	100美元	-	-	60%	60%	投資控股
Knatwood Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	-	-	100%	100%	投資控股
Link Capital Investments Limited	英屬維爾京群島/香港	50,000美元	-	-	100%	100%	投資控股
日里投資有限公司	香港	1港元	-	-	100%	100%	投資控股
Moreluck Enterprises Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
Ocean Diamond Limited	英屬維爾京群島/香港	50,000美元	-	-	100%	100%	投資控股
Ocean Hill Investments Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	-	-	-	-	投資控股
Real Achieve Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
上海百仕達西郊地產發展有限公司 (「上海百仕達西郊」)	中國—有限公司	人民幣190,000,000元	-	-	80%	80%	物業發展

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

44. 附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊/成立/營運地點	已發行 及繳足股本/ 註冊股本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本面值百分比				主要業務
			直接		間接		
			2019年	2018年	2019年	2018年	
上海百仕達蘇河灣地產發展有限公司(「百仕達蘇河灣」)	中國—有限公司	人民幣5,000,000元	-	-	80%	80%	物業發展
深圳市百仕達置地有限公司(「百仕達置地」)	中國—有限公司	人民幣10,000,000元	-	-	80%	80%	物業發展
深圳紅樹西岸地產發展有限公司(「深圳紅樹西岸」)	中國—中外合資企業	人民幣200,000,000元	-	-	87%	87%	物業發展
深圳百仕達商業管理有限公司(「百仕達商業」)	中國—有限公司	人民幣1,000,000元	-	-	80%	80%	物業管理
深圳百仕達酒店管理有限公司(「百仕達酒店管理」)	中國—有限公司	人民幣1,000,000元	-	-	80%	80%	物業管理
深圳百仕達物業管理有限公司(「百仕達物業管理」)	中國—有限公司	人民幣5,000,000元	-	-	80%	80%	物業管理
Sinolink Assets Management Limited	英屬維爾京群島/香港	2美元	100%	100%	-	-	投資控股
Sinolink LPG Development Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	-	-	100%	100%	投資控股
Sinolink Petrochemical Investment Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	-	-	100%	100%	投資控股
Sinolink Progressive Limited	英屬維爾京群島/香港	47,207美元	100%	100%	-	-	投資控股
百仕達物業代理有限公司	香港	10,000港元	-	-	100%	100%	暫停營業
百仕達地產有限公司(「百仕達地產」)	中國—外商合資企業	人民幣375,000,000元	-	-	80%	80%	物業發展及物業投資

44. 附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊/成立/營運地點	已發行 及繳足股本/ 註冊股本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本面值百分比				主要業務
			直接		間接		
			2019年	2018年	2019年	2018年	
Sinolink Shanghai Investments Ltd.	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
香港百仕達有限公司	香港	10,000,000港元	-	-	100%	100%	投資控股
Smart Orient Investments Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
中宇集團有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	-	-	投資控股
Winner Idea Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
安安金融(香港)有限公司*	香港	1,000,000港元	100%	100%	-	-	提供保險服務
眾聯融資租賃(上海)有限公司	中國-有限公司	人民幣300,000,000元	100%	100%	-	-	融資租賃
眾安國際融資租賃(天津)有限公司	中國-有限公司	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	-	-	融資租賃
眾安國際商業保理(天津)有限公司	中國-有限公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	-	-	商業保理及其他貸款融資服務
深圳市百仕達信息諮詢有限公司	中國-有限公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	-	-	有關信息、投資及公司管理的諮詢服務

* 該附屬公司乃於截至2019年12月31日止年度內新註冊成立/成立。

除無確定經營地的投資控股公司或暫停營業公司外，所有上述附屬公司主要在其各自的註冊/成立地點經營。

附屬公司於年底概無任何已發行債務證券。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

44. 附屬公司名錄(續)

下表列載擁有重大非控制權益的本集團非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控制權益所持擁有權權 益及投票權比例		分配予非控制權益的溢利 (虧損)		累計非控制權益	
		2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
				千港元	千港元	千港元	千港元
百仕達地產及其附屬公司(附註)	香港/中國	20%	20%	36,794	47,013	942,022	997,777
深圳日訊網絡	中國	20%	20%	598	(1,454)	369,590	354,482
擁有非控制權益的個別非重大附屬公司				(4)	(1,010)	(8,626)	(8,622)
				37,388	44,549	1,302,986	1,343,637

附註： 百仕達地產的附屬公司包括上海百仕達西郊、百仕達蘇河灣、百仕達置地、百仕達商業、百仕達酒店管理及百仕達物業管理。

擁有重大非控制權益的本集團附屬公司截至2019年及2018年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下。以下財務資料概要呈列集團內部對銷前的金額。

百仕達地產及其附屬公司

	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產	3,743,375	3,826,332
流動資產	2,464,002	2,653,623
非流動負債	(356,895)	(360,927)
流動負債	(1,080,875)	(1,105,252)
資產淨值	4,769,607	5,013,776
本公司擁有人應佔權益	3,827,585	4,015,999
百仕達地產非控股權益	942,022	997,777
權益總額	4,769,607	5,013,776

44. 附屬公司名錄(續)
百仕達地產及其附屬公司(續)

	2019年 千港元	2018年 千港元
收益	397,603	385,290
投資物業的公平值增加	4,545	81,818
其他收入	92,610	104,344
其他收益及虧損	13,260	-
開支	(304,706)	(332,005)
年內溢利	203,312	239,447
年內其他全面開支	(101,152)	(232,623)
年內全面收入總額	102,160	6,824
以下應佔年內溢利：		
— 本公司擁有人	166,518	192,434
— 百仕達地產非控股權益	36,794	47,013
年內溢利	203,312	239,447
以下應佔年內其他全面開支：		
— 本公司擁有人	(74,001)	(181,158)
— 百仕達地產非控股權益	(27,151)	(51,465)
年內其他全面開支	(101,152)	(232,623)
以下應佔年內全面收入(開支)總額：		
— 本公司擁有人	92,517	11,276
— 百仕達地產非控股權益	9,643	(4,452)
年內全面收入總額	102,160	6,824
已付股息	(340,910)	(118,065)

附註： 有關非控制權益金額包括深圳紅樹西岸的13%實際權益。深圳紅樹西岸由百仕達地產及其他集團實體分別持有65%及35%權益，該等公司由本集團全資擁有。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

44. 附屬公司名錄(續)

百仕達地產及其附屬公司(續)

	2019年 千港元	2018年 千港元
經營活動產生的現金流入淨額	215,847	458,769
投資活動產生的現金流出淨額	(69,389)	(787,294)
融資活動產生的現金流出淨額	(362,518)	(61,085)
現金流出淨額	(216,060)	(389,610)

深圳日訊網絡

	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產	1,906,734	1,816,064
流動資產	506,051	500,285
流動負債	(114,234)	(118,754)
非流動負債	(450,601)	(425,185)
資產淨值	1,847,950	1,772,410
本公司擁有人應佔權益	1,478,360	1,417,928
深圳日訊網絡非控股權益	369,590	354,482
權益總額	1,847,950	1,772,410
其他收入	3,073	3,121
其他收益及虧損	941	—
開支	(1,026)	(10,389)
年內溢利(虧損)	2,988	(7,268)
年內其他全面收入(開支)	108,911	(2,290,158)
年內全面收入(開支)總額	111,899	(2,297,426)

44. 附屬公司名錄(續)
深圳日訊網絡(續)

	2019年 千港元	2018年 千港元
以下應佔年內溢利(虧損):		
— 本公司擁有人	2,390	(5,814)
— 深圳日訊網絡非控股權益	598	(1,454)
	<hr/>	<hr/>
年內溢利(虧損)	2,988	(7,268)
	<hr/>	<hr/>
以下應佔年內其他全面收入(開支):		
— 本公司擁有人	87,129	(1,832,127)
— 深圳日訊網絡非控股權益	21,782	(458,031)
	<hr/>	<hr/>
年內其他全面收入(開支)	108,911	(2,290,158)
	<hr/>	<hr/>
以下應佔年內全面收入(開支)總額:		
— 本公司擁有人	89,519	(1,837,941)
— 深圳日訊網絡非控股權益	22,380	(459,485)
	<hr/>	<hr/>
年內其他全面收入(開支)	111,899	(2,297,426)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
已付股息	-	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
經營活動產生的現金(流出)流入淨額	(4,382)	27,131
投資活動產生的現金流入淨額	2,936	3,075
融資活動產生的現金流入淨額	4,906	2,367
	<hr/>	<hr/>
現金流入淨額	3,460	32,573
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

45. 本公司之財務狀況表

	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產		
廠房及設備	19,281	81
於附屬公司的非上市投資	615,584	615,484
附屬公司欠款	3,993,809	4,184,680
於聯營公司的權益	505,648	69,124
	5,134,322	4,869,369
流動資產		
其他應收款、按金及預付款	16,796	15,688
銀行結餘及現金	35,319	27,805
按公平值列賬及計入損益之金融資產	593,767	605,827
	645,882	649,320
流動負債		
其他應付款及應計費用	764	932
租賃負債	8,137	–
	8,901	932
淨流動資產	636,981	648,388
總資產減流動負債	5,771,303	5,517,757
非流動負債		
欠附屬公司款項	2,878,409	2,658,325
租賃負債	11,183	–
	2,889,592	2,658,325
資產淨值	2,881,711	2,859,432
資本及儲備		
股本	354,111	354,111
儲備(附註)	2,527,600	2,505,321
	2,881,711	2,859,432

45. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

儲備

	股份溢價 千港元	繳納盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2018年1月1日	1,824,979	572,174	79,300	62,216	2,538,669
年內虧損及全面支出總額	-	-	-	(33,348)	(33,348)
於2018年12月31日	1,824,979	572,174	79,300	28,868	2,505,321
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	22,279	22,279
於2019年12月31日	1,824,979	572,174	79,300	51,147	2,527,600

46. 報告期後事項

- (a) 於2020年，2019新型冠狀病毒肺炎疫情(「COVID-19疫情」)已於全球(包括中國)蔓延，並對本集團業務營運產生負面影響。影響程度取決於疫情預防措施的範圍、疫情的持續時間及監管政策的實施情況，而有關情況目前仍不穩定。

直至該等財務報表獲授權刊發日期，本集團管理層認為COVID-19疫情可能會對本集團的租金收入及酒店業務收入產生重大影響。本集團仍在評估COVID-19疫情對本集團財務表現及狀況產生的影響，而現時無法合理估計對本集團產生的定量影響。本集團將緊密關注COVID-19疫情的發展情況並評估其對本集團未來財務狀況及經營業績產生的影響。

COVID-19疫情乃財政年度末後的非調整事項，且並無導致截至2019年12月31日止年度之財務報表須作出任何調整。

- (b) 於2020年1月，眾安國際以代價人民幣511,894,000元(約571,310,000港元)贖回本集團持有的全部可贖回優先股，及本集團以代價人民幣576,471,000元(約643,383,000港元)認購眾安國際額外588,000,000股新普通股。

主要物業詳情

於2019年12月31日

持作發展／銷售的物業

簡述	用途	樓面面積 (平方米)	實際持有的 百分比	完成階段	預計完成日期
1. 上海市長寧區 新涇鎮第240號地塊	住宅	13,600	80%	在建	2021年

持作投資的物業

物業	用途	樓面面積 (平方米)	實際持有的 百分比
1. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第一期住客俱樂部518個車位	車位	16,500	80%
2. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第四期西區附屬建築物101、102及103號單位	商業	20,232	80%
3. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第四期4個貨車位及1,070個車位	車位	44,000	80%
4. 深圳市南山區沙河東路濱海大道灣T207-0026號 地塊紅樹西岸住客俱樂部1,700個車位	車位	84,834	80%
5. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第五期喜薈城商業中心1至3樓	商業	39,434	80%
6. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第五期喜薈城1,942個車位	車位	72,381	80%
7. 深圳市羅湖區太寧路百仕達大廈 辦公樓部份24至36樓及115個車位	商業及車位	20,075	80%

	截至12月31日止年度				
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
業績					
營業額	335,956	331,867	398,261	528,424	448,908
除稅前(虧損)溢利	(343,018)	(142,872)	212,711	(137,209)	(209,999)
稅項	(48,241)	(72,963)	(66,817)	(85,965)	(69,188)
年度(虧損)溢利	(391,259)	(215,835)	145,894	(223,174)	(279,187)
以下應佔：					
本公司擁有人	(409,456)	(245,527)	110,088	(267,723)	(316,575)
非控制權益	18,197	29,692	35,806	44,549	37,388
	(391,259)	(215,835)	145,894	(223,174)	(279,187)
每股(虧損)溢利	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
基本	(11.56)	(6.93)	3.11	(7.56)	(8.94)
攤薄	(11.56)	(6.93)	3.11	(7.56)	(8.94)
資產及負債					
			於12月31日		
總資產	9,665,103	8,952,010	15,088,273	11,362,432	10,716,927
總負債	(1,729,732)	(1,642,187)	(3,631,356)	(3,074,784)	(2,830,968)
	7,935,371	7,309,823	11,456,917	8,287,648	7,885,959
本公司擁有人應佔權益	6,887,921	6,300,651	9,624,048	6,944,011	6,582,973
非控制權益	1,047,450	1,009,172	1,832,869	1,343,637	1,302,986
	7,935,371	7,309,823	11,456,917	8,287,648	7,885,959