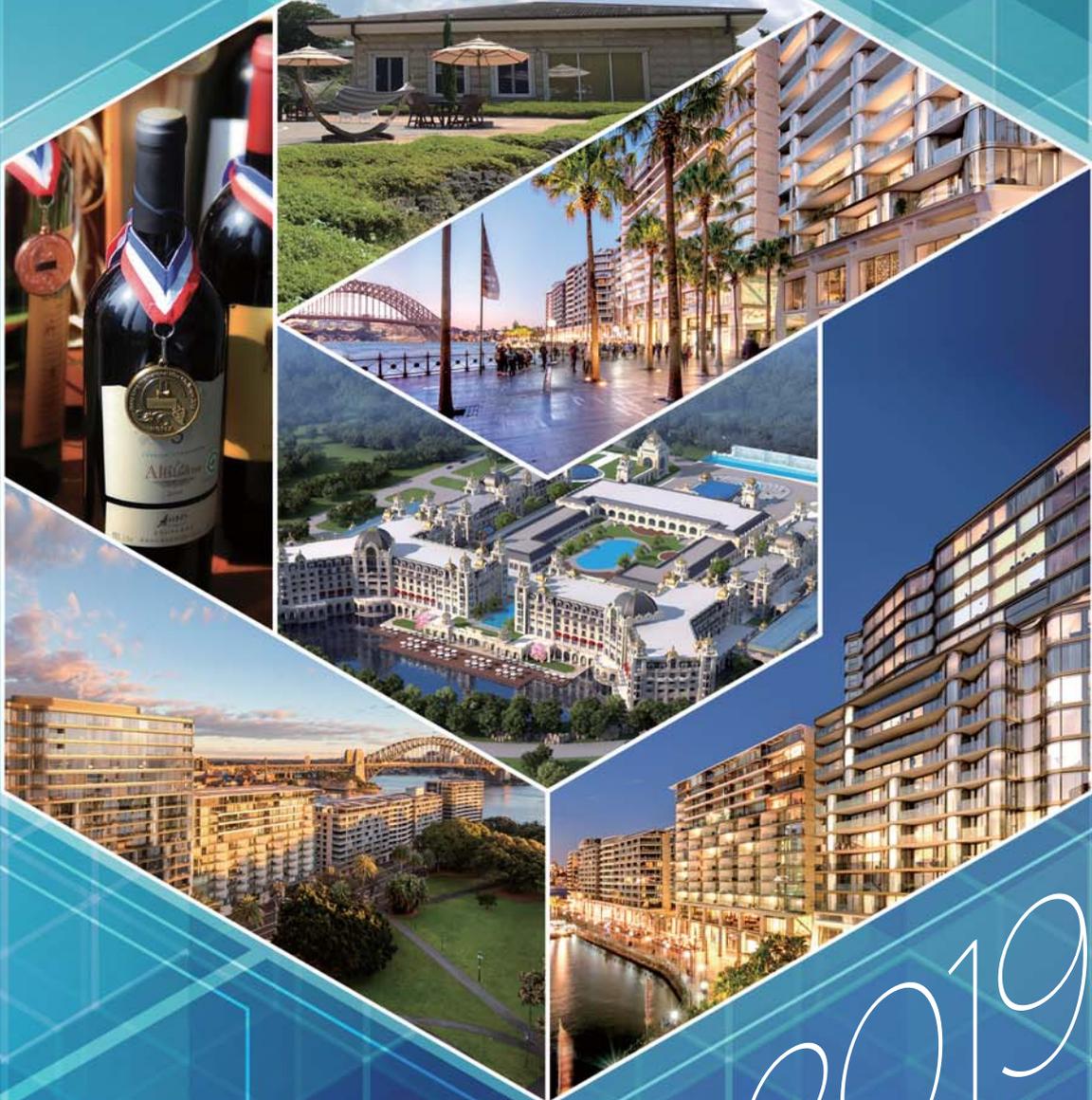




New Silkroad Culturaltainment Limited
新絲路文旅有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份編號：472)

二零一九年一月一日至十二月三十一日財政年度



2019
年度報告



目錄





2	公司資料	81	綜合損益及其他全面收益表
3	主席報告	82	綜合財務狀況表
6	管理層討論及分析	84	綜合權益變動表
13	董事及高級管理層履歷簡介	86	綜合現金流量表
15	董事會報告	88	綜合財務報表附註
27	企業管治報告	187	五年財務摘要
47	環境、社會及管治報告	188	物業組合
73	獨立核數師報告		
79	綜合損益表		

董事會

執行董事：

馬晨山先生(主席)
(於二零一九年十二月三十日獲委任)
吳光曙先生
張建先生
杭冠宇先生
劉華明先生

獨立非執行董事：

丁良輝先生
謝廣漢先生
曹貺予先生

法定代表

馬晨山先生
(於二零一九年十二月三十日獲委任)
吳光曙先生

公司秘書

吳光曙先生

提名委員會

馬晨山先生(主席)
(於二零一九年十二月三十日獲委任)
丁良輝先生
謝廣漢先生
曹貺予先生

薪酬委員會

丁良輝先生(主席)
馬晨山先生
(於二零一九年十二月三十日獲委任)
劉華明先生
謝廣漢先生
曹貺予先生

審核委員會

丁良輝先生(主席)
謝廣漢先生
曹貺予先生

核數師

國衛會計師事務所有限公司
香港執業會計師
香港
中環畢打街11號置地廣場
告羅士打大廈31樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國農業發展銀行

法律顧問

百慕達：

Conyers Dill & Pearman
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場1座2901室

香港：

李智聰律師事務所
香港
中環
皇后大道中39號
豐盛創建大廈19樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈15樓

主要股份過戶登記分處

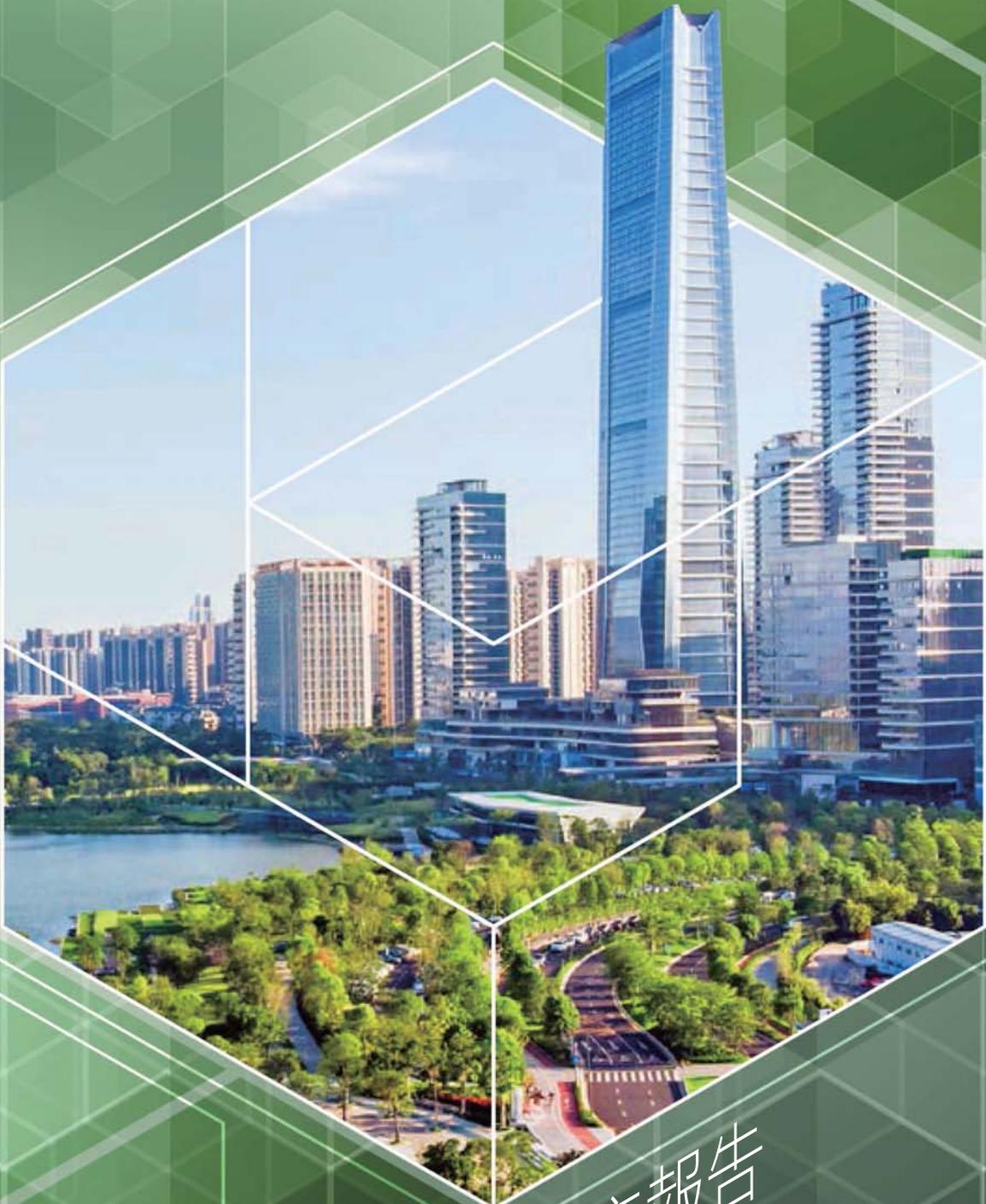
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳廣進有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

股份編號

00472



主席報告

各位敬愛的股東：

二零一九年可說是歷年來最具挑戰的一年，受(i)全球貿易關係緊張；(ii)國內對互聯網金融政策的收緊；(iii)香港動盪的社會矛盾；及(iv)2019 新冠肺炎(「COVID-19」)疫情的影響，令本已疲弱不堪的經濟飽受摧殘。拉開如此的序幕，本人謹代表新絲路文旅有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的董事會(「董事會」)呈報本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度報告及財務業績。

本集團去年寄以厚望的國內移動互聯網金融業務之投資，因國內出售方的個人問題，導致該業務的網上借貸電信增值業務經營許可之申請被拒，觸動了該買賣協議的後置違約條款(詳見本公司二零一九年七月五日之通函)。本集團一向至為重視股東之利益，考慮到該違約事件及國內對相關互聯網金融政策之收緊，本集團果斷依法切斷了相關業務。由於該項目是以發行本公司新股的方式收購，按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及香港股份回購守則，終止該項收購形成一項出售事項及場外公司股份回購，該出售事項及回購亦於二零一九年七月三十一日之特別股東大會中獲獨立股東以超過75%票數通過及完成。終止相關移動互聯網金融業務，形成本年度一筆73.2百萬港元的會計虧損，惟該筆會計虧損並不涉及現金支出，並不會對本集團的現金流造成影響，及約22.4百萬港元的經營虧損。

本集團於韓國的兩個業務中，韓國錦繡山莊的酒店發展項目雖已獲批，但因項目融資延遲致使土地開發工程未能開展。另外，本集團於韓國的娛樂業務上半年雖然好轉，但旅遊旺季因受到全球疫情的打擊而大受影響以致全年業績轉盈為虧。隨着韓國本土COVID-19疫情的擴散，為配合當地政府的防疫工作，韓國娛樂業務需暫時停運，重開的時間仍未能確定，形勢不容樂觀。

年內本集團以70百萬人民幣的代價出售了連年虧損的白酒業務，獲利約9.2百萬港元，同時亦回收資金以應付本集團流動資金的需求。但由於終止合併白酒業務的收入份額，全年總收入亦因而下跌。

由於加拿大合作方未能在指定期限內完成加拿大項目第二期規劃的報批，在項目管理方面亦與本集團存在較大的差異，因此，本集團於二零一九年十一月二十九日(多倫多時間)以合約價41.7百萬加元的代價出售整個加拿大項目的股權及相關項目的所有債務。出售項目不但為本集團帶來利潤，亦減低了相關負債。交易的最終價格調整雖仍待結算日方能確定，惟本集團與加拿大合作方的合約能保障為本集團帶來項目投資15%的回報。相關的出售，雖引起與加拿大合作方的訴訟，惟我們深信本集團的所有行動均按原合約的條款及條件依法進行。

還幸於澳洲悉尼之歌劇院壹號進展順利，開發工程按計劃進行，現已完成地基工程，預計於二零二一年能如期交付，將為本集團帶來較大的收入及投資回報。

主席報告

以上的種種導致本集團二零一九年度持續經營業務的營運總收入減少7.3%至211.2百萬港元(重列二零一八年：227.9百萬港元)，錄得約229.5百萬港元之虧損(二零一八年：溢利55.4百萬港元)。股東應佔虧損為188.7百萬港元(二零一八年：溢利64.4百萬港元)；每股基本虧損4.92港仙(二零一八年：盈利1.76港仙)。於二零一九年十二月三十一日，本集團總資產及淨資產分別為3,882.2百萬港元及2,099.8百萬港元。

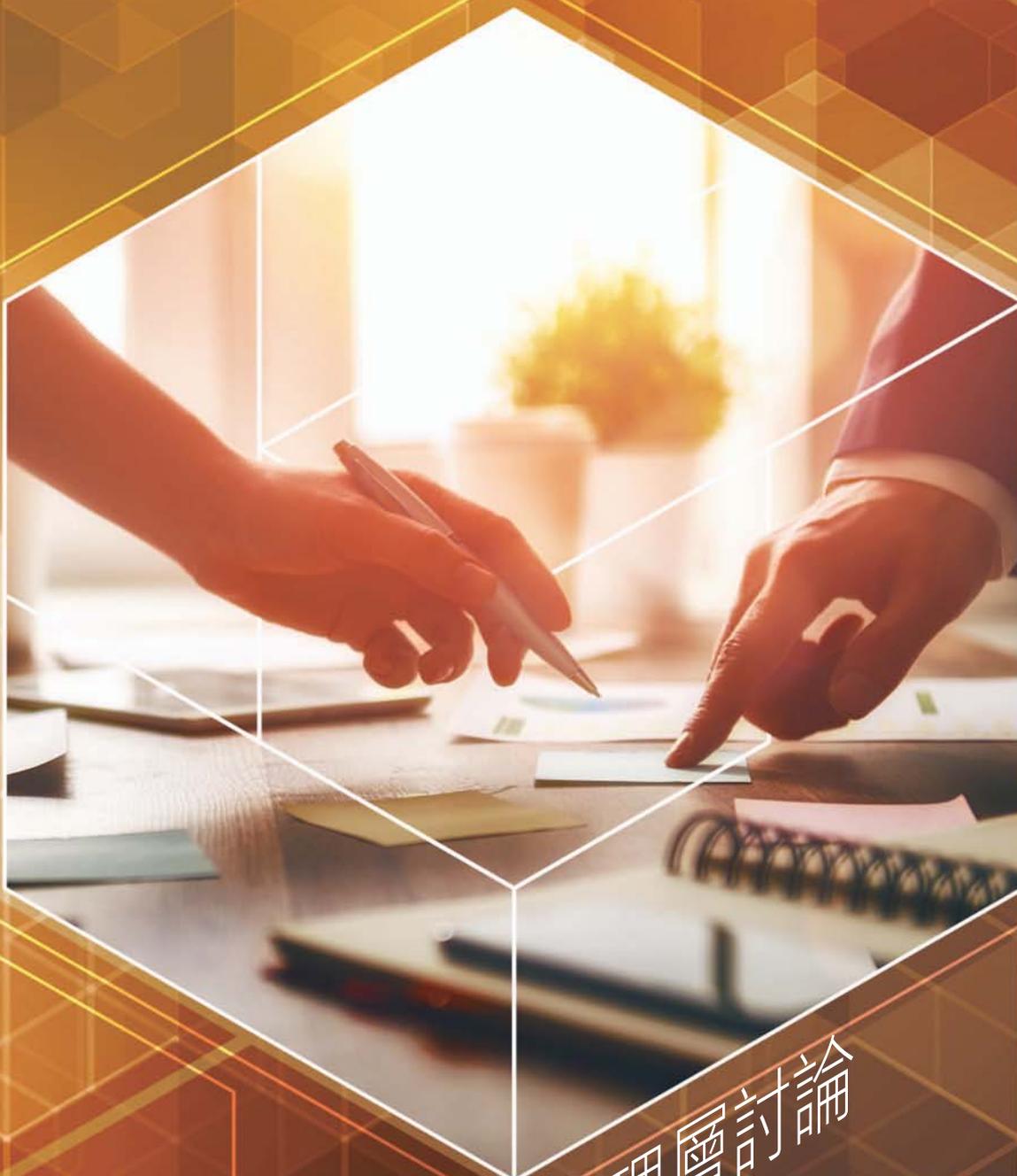
香港是個美好的城市，如今看到社會紛爭，疫情肆虐，實在令人神傷。儘管如此，本集團對香港未來的堅定信念並未動搖。二零一九年的業績反映了業務所經歷的變化、挑戰和機遇。由於本集團業務的特性和市場的不斷變化，我們無可避免地會面對各種挑戰，並須為此作好準備。經歷二零一九年的轉型絕非易事，本集團的業績明確地提醒我們市場的變化難測。儘管如此，我們會努力推展各項投資、繼續以文旅產業作為持續發展的核心，同時不斷在現有營運方式力臻卓越。

本人謹代表董事會衷心感謝各位股東的支持及一直以來辛勤工作的管理團隊及員工們為這些目標所作出的努力，並希望大家繼續同心協力，攜手向前。

主席

馬晨山

香港，二零二零年三月三十一日



管理層討論
及分析

管理層討論及分析

財務資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度（「年內」），本集團持續經營業務之經營業績來自(i)於南韓開發及經營綜合度假村及文化旅游；(ii)於南韓及澳洲開發及經營房地產；(iii)於中國生產及銷售葡萄酒；及(iv)於南韓經營娛樂業務。

本集團分別於二零一九年七月三十一日及二零一九年十一月二十日（「出售日期」）完成出售網上貸款中介及中國白酒業務後，該等業務被歸納為終止經營業務，並在「終止經營業務」項下單獨呈列。因此，過往年度之綜合損益表已作重列。

收益

年內持續經營業務之收益減少7.3%至約211.2百萬港元（重列二零一八年：227.9百萬港元），乃主要由於娛樂業務收益減少所致。

葡萄酒業務表現因受惠新建的銷售渠道直接分銷產品予終端消費者而得以改善，收益增長3.5%至約128.5百萬港元（二零一八年：124.2百萬港元），佔本集團總收益之60.9%（重列二零一八年：54.5%）。

年內下半年受貿易爭端所影響，娛樂業務收益減少20.2%至約82.6百萬港元（二零一八年：103.6百萬港元），佔本集團總收益之39.1%（重列二零一八年：45.5%）。

毛利

持續經營業務之毛利微跌1.5%至約75.8百萬港元（重列二零一八年：77.0百萬港元）。

葡萄酒業務之毛利增加17.4%至約63.5百萬港元（二零一八年：54.1百萬港元），其毛利率因受惠增加向終端消費者直接銷售而提升5.8個百分點至49.4%（二零一八年：43.6%）。

娛樂業務之毛利減少46.0%至約12.3百萬港元（二零一八年：22.9百萬港元），乃主要由於收益急速下跌所致。

其他收益

其他收益減少40.7%至約14.6百萬港元（重列二零一八年：24.7百萬港元），乃主要因政府補助減少所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支因舉辦較多市場活動以加強營銷而增加17.8%至約49.8百萬港元（重列二零一八年：42.3百萬港元）。銷售及分銷開支佔收益之百分比上升5.0個百分點至23.6%（二零一八年：18.6%）。

行政及其他營運開支

行政及其他營運開支主要包括管理人員薪酬、辦公室租金、專業費用及娛樂業務的營運開支。年內，行政及其他營運開支增加6.9%至約100.5百萬港元（重列二零一八年：94.0百萬港元），乃主要因房地產項目之行政開支增加所致。

商譽減值虧損

鑒於娛樂業務表現不濟及市況出現不利變動，根據獨立專業估值師編製之業務估值需確認約61.1百萬港元（二零一八年：無）之商譽減值虧損。

財務資料(續)

出售附屬公司之收益

誠如本公司日期為二零一九年十二月四日之公告所載，本集團已於二零一九年十一月二十九日(多倫多時間)以41,700,000加元(「加元」)(相等於約245,797,000港元)之合約價完成出售信安·橡樹灣項目有限合夥股本之所有單位及法團(統稱「信安·橡樹灣實體」)之所有股份，惟需按該日信安·橡樹灣實體之財務報表作出完成後調整。截至本報告日期，最終價格尚未釐定。經計及可能之完成調整後，預計出售收益約為21.1百萬港元。

除稅前虧損

年內，本集團持續經營業務之除稅前虧損約為110.5百萬港元(重列二零一八年：39.7百萬港元)。

稅項

稅項減少94.2%至約0.3百萬港元(重列二零一八年：5.1百萬港元)，乃主要因年內之重大虧損所致。

本公司擁有人應佔虧損

經計及上述因素，年內持續經營業務之除稅後虧損約為110.8百萬港元(重列二零一八年：44.9百萬港元)。本公司擁有人應佔持續經營業務之虧損約為80.4百萬港元(重列二零一八年：37.9百萬港元)。本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本虧損為2.10港仙(重列二零一八年：1.04港仙)。

終止經營業務

終止經營業務之虧損為118.7百萬港元，包括終止經營業務之經營業績及有關之交易。

截至出售日期，終止經營業務之總經營虧損約為54.7百萬港元，其中約22.4百萬港元為網上貸款中介業務及約32.3百萬港元為中國白酒業務。

按1,086,000,000股已註銷股份之公允價值及有關之已收代價所計算，出售終止經營業務之虧損約為64.0百萬港元，此乃為處置網上貸款中介業務約73.2百萬港元之虧損，並經扣除出售中國白酒業務約9.2百萬港元之利潤。

流動資金及財務資源

現金及借貸

本集團之資金來自經營業務、直接控股公司墊款及財務機構所提供之信貸。年內，本集團之現金及現金等額項目增加7.7%至約266.2百萬港元(二零一八年：247.2百萬港元)。於二零一九年十二月三十一日，總借貸增加14.2%至約1,413.7百萬港元(二零一八年：1,237.6百萬港元)，乃因更新較大房地產開發貸款所致。

本集團大部分借貸以人民幣(「人民幣」)及澳元(「澳元」)計值。經計及本集團的現金及銀行結餘、業務所產生的資金及可動用的信貸，在無不可預見之情況下，本集團深信有充裕資金應付可見將來之債項及營運資金所需。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源(續)

資本開支

年內，本集團的總資本開支約為312.7百萬港元(二零一八年：182.2百萬港元)，主要用於購置機器、建設酒廠及開發房地產項目。預計於二零二零年，本集團的資本開支為687.8百萬港元，主要為澳洲悉尼歌劇院壹號項目及南韓濟州錦繡山莊項目的開發費用。

存貨

本集團的存貨主要包括製成品、半製成品及原材料。於二零一九年十二月三十一日，本集團之存貨減少20.7%至約210.0百萬港元(二零一八年：264.9百萬港元)，乃主要由於年內出售中國白酒業務而終止合併所致。製成品亦因此而減少27.3%至約61.5百萬港元(二零一八年：84.7百萬港元)，年內葡萄酒業務之製成品週轉率(平均期末製成品除以銷售成本)為379日(二零一八年：354日)。

資產負債表分析

於二零一九年十二月三十一日，本集團之總資產減少27.3%至約3,882.2百萬港元(二零一八年：5,340.4百萬港元)。總資產包括流動資產約2,450.9百萬港元(二零一八年：2,798.4百萬港元)及非流動資產約1,431.3百萬港元(二零一八年：2,542.0百萬港元)。總資產減少乃主要由於終止合併網上貸款中介業務約1,082.0百萬港元之資產及確認與娛樂業務有關約61.1百萬港元之商譽減值虧損所致。

於二零一九年十二月三十一日，總負債包括流動負債約264.4百萬港元(二零一八年：726.6百萬港元)及非流動負債約1,518.0百萬港元(二零一八年：1,281.6百萬港元)。總負債減少11.2%至約1,782.4百萬港元(二零一八年：2,008.2百萬港元)，乃主要因終止合併網上貸款中介業務約240.0百萬港元之負債所致。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之總權益包括約1,708.5百萬港元(二零一八年：2,704.2百萬港元)之擁有人權益及約391.3百萬港元(二零一八年：628.0百萬港元)之非控制性權益。

於二零一九年十二月三十一日，由於長期借貸之現金增加，使本集團之流動比率飆升至9.3(二零一八年：3.9)。負債比率(總借款除以總權益)增至67.3%(二零一八年：37.1%)。約99.3%(二零一八年：77.4%)之借貸屬非流動性，即於一年後償還。

年內，貿易應收賬款週轉率(平均貿易應收賬款除以收益)主要由於娛樂業務回款周期延長而增至80日(二零一八年：30日)。

主要供應商及客戶

本集團的五大供應商佔本集團總採購額24.9%(二零一八年：19.7%)，最大供應商之採購額佔本集團總採購額8.0%(二零一八年：5.5%)。本集團之五大客戶佔本集團總收益9.6%(二零一八年：14.1%)，最大客戶之銷售額佔本集團總收益3.5%(二零一八年：10.1%)。

本公司董事、彼等之緊密聯繫人(定義見上市規則)或股東(據本公司董事所知，持有本公司已發行股本5%以上)概無於本集團前五大供應商或客戶中擁有任何實益權益。

政府補助

年內，本集團從各地方財政部門獲得合共約6.3百萬港元(二零一八年：8.8百萬港元)之財政補助，以扶持本集團之技術開發。

股息

董事會建議不派付年內之任何股息(二零一八年：無)。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團以賬面淨值約22.9百萬港元(二零一八年：28.7百萬港元)之土地使用權、物業、廠房及設備質押作為一般銀行授信之抵押。此外，本集團抵押一幅賬面值約1,539.5百萬港元位於澳洲悉尼之土地予一間財務機構以取得房地產開發貸款。

或然負債

除下文「訴訟最新資料」一節有關對本集團未解決之法律訴訟及綜合財務報表附註51所披露外，本集團於二零一九年十二月三十一日並無重大或然負債(二零一八年：204.2百萬港元)。

匯率波動風險

本集團之收益、支出、資產及負債以港元、人民幣、澳元、加元及韓圓(「韓圓」)計值。

本集團於中國之附屬公司的功能貨幣為人民幣，而於南韓、澳洲及加拿大之附屬公司分別以韓圓、澳元及加元計值。因相關業務在其各自之營運上形成自然對沖機制，外幣匯兌風險相對較低，故本集團認為無需採用金融工具對沖。為加強整體風險管理，本集團將不時審視財政管理職能並密切監控貨幣及利率的波動風險，以在適當時候實施合適之外匯對沖政策防範相關風險。

重大收購及出售

(i) 撤銷中國網上貸款中介業務之可變動權益實體合約

於二零一九年五月，本公司公佈根據日期為二零一七年十月十三日之買賣協議(經補充)(該協議為本公司與一名中國出售方(「國內出售方」)就收購中國網上貸款中介業務之控制權及全部經濟權益而訂立)之後續條件終止可變動權益實體合約及以註銷1,086,000,000股已發行之代價股份之方式處置該業務。處置事項已於二零一九年七月三十一日完成。詳情請參閱本公司日期為二零一九年七月五日之通函及二零一九年七月三十一日之公告。

(ii) 出售信安·橡樹灣項目股權之須予披露交易

於二零一九年十月，NSR Toronto Holdings Ltd.(「NSR Toronto」)與一名獨立第三方訂立股權購買協議，以41.7百萬加元(相等於約245.8百萬港元)之合約價出售信安·橡樹灣實體之所有股本單位及股份。出售事項已於二零一九年十一月二十九日(多倫多時間)完成。詳情請參閱本公司日期為二零一九年十月十一日及二零一九年十二月四日之公告。

(iii) 出售中國附屬公司之須予披露交易

於二零一九年十一月，香格里拉酒業股份有限公司訂立買賣協議，以人民幣70百萬元(相等於約78.1百萬港元)之代價出售雲南迪慶香格里拉玉泉投資有限公司(「玉泉投資」)之70%股權及其所欠之股東貸款。玉泉投資擁有哈爾濱市鑫龍酒業有限公司及黑龍江省玉泉酒業有限責任公司之全部股權，該等公司於中國從事生產及分銷中國白酒。出售事項已於二零一九年十一月二十日完成。詳情請參閱本公司日期為二零一九年十一月十五日及二零一九年十一月二十日之公告。

除上文所披露者外，年內本集團並無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合資公司。

管理層討論及分析

僱員資料及酬金政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團共聘用453名(二零一八年：1,148名)全職僱員。本集團的酬金政策按個別員工的表現而定，並每年作出檢討。本公司為特定的參與者設有一項購股權計劃，作為彼等對本集團所作貢獻之激勵及回報。本集團亦會根據適用之法律及法規為僱員提供醫療保險及強積金計劃(視乎情況而定)。

訴訟最新資料

株式會社美高樂(「美高樂」)之法律訴訟

本公司之非全資附屬公司美高樂接獲濟州地方法院的傳票，就其於二零一三年三月十日與Global Game Co., Ltd. (「Global Game」)所簽訂的老虎機租賃協議涉嫌外判老虎機之經營業務而觸犯韓國旅遊促進法(「該法案」)而受到濟州地方檢察廳(「檢察廳」)提案起訴(「第一宗案件」)。Global Game於二零一六年亦向美高樂提出民事訴訟，索償最高3,000百萬韓圓(相等於約20百萬港元)(「第二宗案件」)。

濟州地方法院於二零一九年十二月對第一宗案件作出判決，裁定美高樂並無違反該法案予以判決無罪。然而，檢察廳已就該判決向濟州地方法院上訴庭提出上訴(「第一宗上訴案」)。截至本報告日期，第一宗上訴案正等待法院提出聆訊日期。

濟州地方法院在第二宗案件中裁定美高樂須向Global Game支付約89百萬韓圓(相等於約630,000港元)作為賠償。然而，Global Game提出上訴(「第二宗上訴案」)要求美高樂支付約522百萬韓圓(相等於約3.65百萬港元)作為賠償。於二零一九年十一月，光州高等法院(濟州支部)判決已駁回Global Game提出之第二宗上訴案。

NSR Toronto之法律訴訟

(i) NSR Toronto於安大略省高等法院(「安大略法院」)發出日期為二零一九年五月三十日之訴訟通知，並向CIM Development (Markham) LP、CIM Mackenzie Creek Residential GP Inc.、CIM Commercial LP、CIM Mackenzie Creek Commercial GP Inc.、CIM Mackenzie Creek Inc. (統稱「項目被告公司」)(彼等當時均為本公司之非全資附屬公司)、CIM Mackenzie Creek Limited Partnership、CIM Homes Inc.、CIM Global Development Inc.、10184861 Canada Inc.及馮九斌先生(統稱「CIM被告」)，連同項目被告公司統稱「該等被告」遞交日期為二零一九年六月二十七日之申索陳述書(「二零一九年申索」)。根據二零一九年申索，NSR Toronto要求賠償因彼等違反合約及誠信義務造成之損失、違反受信責任及違背信託且未有或拒絕披露損害NSR Toronto利益之內部交易所獲取之利益，以及拒絕履行其於二零一七年五月三十日與本集團訂立協議項下之責任所獲取的具體利益(或造成的具體損失)，涉及金額以訴訟過程中所具體釐定者為準(連同有關利息及成本)。

該等被告於安大略法院遞交日期為二零一九年八月十六日之抗辯及反訴陳述書(「反訴」)，其中包括(a)否認對NSR Toronto承擔任何及一切責任；(b)要求駁回訴訟；及(c)該等被告向NSR Toronto索償與發展項目相關的利潤損失，涉及金額將於審訊前釐定。

鑒於反訴因未經當時為NSR Toronto控制之項目被告公司授權下展開，NSR Toronto於二零一九年十月四日向安大略法院提交經修訂動議通知，要求(其中包括)(a)終止或駁回由項目被告公司提出反訴之命令；及(b)撤銷反訴之命令。

訴訟最新資料(續)

NSR Toronto 之法律訴訟(續)

(i) (續)

於二零二零年一月十七日，安大略法院裁決終止以項目被告公司提出之反訴，並命令CIM被告支付NSR Toronto在審議中之費用。

於二零二零年二月二十五日，NSR Toronto提交經修訂申索，當中修訂唯一的被告方僅為CIM被告(「經修訂申索」)。經修訂申索反映自首次提出二零一九年申索後之若干發展。

- (ii) 於二零二零年三月十三日(多倫多時間)，NSR Toronto及其高管在加拿大安大略省接獲由兩家安大略省公司(統稱「原告」)向安大略法院遞交日期為二零二零年二月二十一日之申索陳述書(「二零二零年申索」)。二零二零年申索提出對本公司、NSR Toronto、本公司香港的直接全資附屬公司及NSR Toronto高管(統稱「NSR被告」)以及若干與本集團無關連的實體(「其他被告」)多項法律及事實指控。原告就NSR被告涉嫌違反合約、共謀等事項要求NSR被告賠償合共8百萬加元(相等於約47.7百萬港元)之懲罰性賠償，其中包括5百萬加元(相等於約29.8百萬港元)為有關本集團於二零一九年出售房地產投資項目的顧問費。原告亦對其他被告提出類似申索。

截至本報告日期，NSR被告正就該項訴訟尋求法律意見，並將進行激烈抗辯。誠如加拿大律師所告知，現時評估對本公司潛在財務影響(如有)之可能性尚為時過早，因此，現階段並無於年內之賬目中就二零二零年申索作出任何撥備。

董事及高級管理層履歷簡介

馬晨山先生

主席兼執行董事

馬晨山先生，44歲，於二零一九年十二月三十日獲委任為本公司執行董事兼董事會主席。彼為本公司授權代表、提名委員會（「提名委員會」）主席及薪酬委員會（「薪酬委員會」）委員。馬先生亦為本公司附屬公司董事。彼持有山西大學中文系文學學士學位。彼從一九九八年七月至二零零三年十二月任中央電視台記者、從二零零四年一月至二零零六年五月為中華全國供銷合作總社聲像中心副主任、從二零零六年六月至二零零九年一月為中華合作時報社編委、從二零零九年二月至二零一一年十月為中華合作時報社副社長兼中華全國供銷合作總社聲像中心常務副主任、從二零一一年十一月至二零一七年十二月歷任光明日報經理部總經理兼任集團辦公室主任、發行部主任及攝影美術部主任、從二零一四年一月至二零一六年五月為四川省廣元市委常委及市政府黨組副書記。從二零一八年一月至今，彼為本公司控股股東新華聯控股有限公司（「新華聯控股」）之董事及常務副總裁。馬先生現為新華聯文化旅遊發展股份有限公司（「新華聯文旅」，一間於深圳證券交易所上市之公司（股份代號：000620）及新華聯控股之非全資附屬公司）之董事長及董事，亦為新華聯文旅全資附屬公司新華聯國際置地有限公司（「新華聯國際置地」）之董事。

吳光曙

執行董事

吳光曙先生，49歲，於二零一一年三月二十八日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司授權代表、公司秘書、署理行政總裁及本公司附屬公司董事。彼持有墨爾本大學商學士學位，並為澳洲會計師公會、香港會計師公會及香港投資者關係協會會員以及香港董事學會資深會員。彼曾任職於國際性會計師事務所，並於企業融資、公司重組及稅務方面累積多年經驗。吳先生曾於二零一三年九月至二零一六年二月期間為龍輝國際控股有限公司（股份代號：1007）之執行董事，亦為中國創新投資有限公司（股份代號：1217）的共同創辦人，並曾於二零零三年四月至二零零六年五月擔任執行董事及於二零零六年五月至二零一三年五月擔任非執行董事。彼亦為澳門東盟國際商會之名譽主席、福建石獅市玉湖愛心慈會及香港廈門聯誼總會有限公司之名譽會長。

張建

執行董事

張建先生，46歲，於二零零四年二月二十五日獲委任為本公司執行董事。彼現擔任新華聯控股高級副總裁，亦為東岳集團有限公司（股份代號：189）及新華聯資本有限公司（股份代號：758）之執行董事、新華聯文旅之董事以及廣東科達潔能股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代號：600499）之副董事長。彼於投資銀行及企業融資方面積逾多年經驗，並持有中國江西財經大學經濟學及法律學士學位以及香港中文大學工商管理碩士學位。

杭冠宇

執行董事

杭冠宇先生，54歲，於二零一五年六月八日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司附屬公司董事。杭先生持有亞洲（澳門）國際公開大學工商管理碩士學位、中國證券業執業證書及中國職業經理人資格證書。於二零零七年一月至二零零八年六月，杭先生曾任瑞銀證券有限責任公司之董事。自二零零九年十二月起，彼為北京新華聯置地有限公司副總裁，現同時擔任新華聯文旅副總裁兼董事會秘書。杭先生亦為新華聯國際置地之董事。

董事及高級管理層履歷簡介

劉華明

執行董事

劉華明先生，48歲，於二零一五年六月八日獲委任為本公司執行董事。彼為薪酬委員會委員。劉先生為中國註冊會計師及註冊資產評估師。彼歷任北京新華聯燃氣有限公司及北京新華聯產業投資有限公司副總經理兼財務總監。彼現任新華聯文旅副總裁兼財務總監。劉先生亦為新華聯國際置地之董事。

丁良輝

獨立非執行董事

丁良輝先生，MH, FCCA, FCPA (Practising), ACA, CTA(HK), FHKIoD, 66歲，於二零零四年二月二十五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會(「審核委員會」)及薪酬委員會主席，亦為提名委員會委員。丁先生為執業會計師，於會計界有逾四十年經驗，現任丁何關陳會計師行合夥人及丁何關陳會計師事務所有限公司董事。彼現為周生生集團國際有限公司(股份代號：116)之非執行董事及六間上市公司之獨立非執行董事，分別為通達集團控股有限公司(股份代號：698)、北京同仁堂科技發展股份有限公司(股份代號：1666)、科聯系統集團有限公司(股份代號：46)、天虹紡織集團有限公司(股份代號：2678)、中駿集團控股有限公司(股份代號：1966)及東岳集團有限公司(股份代號：189)。

謝廣漢

獨立非執行董事

謝廣漢先生，65歲，於二零一五年十一月二十四日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼均為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。謝先生持有澳門東亞大學工商管理學士學位及中國法律文憑、中國政法大學法律學士學位、澳門大學澳門法律文憑、亞洲(澳門)國際公開大學國際商法碩士學位，以及廈門大學民商法博士學位。

謝先生為「謝廣漢法律翻譯事務所」之創辦人及所長，現為廈門大學社會治理與軟法研究中心兼職教授及齊魯工業大學特聘教授。彼於企業管理及公司法律顧問方面有逾三十多年之經驗。彼曾獲澳門保安部隊頒授「功績獎狀」及澳門總督頒授「專業功績勳章」，並於二零一五年榮獲體育功績勳章。彼現任澳門東盟國際商會副會長。

曹貺予

獨立非執行董事

曹貺予先生，69歲，於二零零四年二月二十五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼均為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。彼持有湖南大學經濟學士學位及倫敦大學金融管理碩士學位。曹先生於銀行業及金融界積累豐富經驗。他曾於一九八一年七月至一九九六年二月期間於中國銀行湖南省分行就職，位至分行副行長。於一九九六年二月至一九九九年九月期間，曹先生曾出任中國銀行新加坡分行副總經理。於一九九九年九月至二零零三年九月期間，他曾擔任中信銀行深圳分行行長，亦於二零零三年九月至二零零七年九月期間為中銀國際亞洲有限公司投資銀行部董事總經理。曹先生現為鼎億集團投資有限公司(股份代號：508)、東吳水泥國際有限公司(股份代號：695)及新華聯資本有限公司(股份代號：758)之獨立非執行董事。彼於二零一一年十二月至二零一七年九月期間為滙力資源(集團)有限公司(股份代號：1303)之獨立非執行董事。



董事會報告

本公司董事（「董事」）謹此提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報連同經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要(i)於南韓及澳洲開發及經營房地產；(ii)於南韓開發及經營綜合度假村及文化旅遊；(iii)於中國生產及分銷自有品牌的葡萄酒；及(iv)於南韓濟州經營娛樂業務。本公司附屬公司之主要業務及其他資料詳情載於綜合財務報表附註23。

業績回顧

香港公司條例附表5規定之業務回顧載列如下：

概覽

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度業務之審視載於本年報第3至5頁「主席報告」一節。

主要財務及業務表現指標

年內本集團之主要財務及業務表現指標（包括收益、毛利率、流動比率、負債比率及資本充足水平）之分析載於本年報第6至12頁「管理層討論及分析」一節。

環境政策及表現

本集團相關之六項主要指標為：減少碳足跡、最大程度地啟發員工、明智地利用能源、以負責任的方式用水、減少廢棄物及建立氣候適應力。本集團致力於採納環境、社會及管治政策，其彰顯了我們對可持續發展之決心。我們透過實行有效之能源使用措施、先進的廢水處理及嚴格限制廢棄物的管理政策探索可持續發展之途徑。我們高度重視員工，並努力建立平等而包容的工作環境。有關我們於該等範疇進展之詳情，請參閱本年報第47至72頁「環境、社會及管治報告」一節。

遵守法律及法規

本集團重視遵守法規亦警惕於不合規情況下可能對業務及公司的前景所帶來的重大影響及風險。倘本集團未能遵守適用法例及規例，則可能會面臨制裁（包括罰款、譴責及停牌），對公司的聲譽、前景、收益及盈利造成不利影響。因此，本集團已調配適當之人力資源以確保持續遵守有關規則、規例以及新訂監管及匯報準則，並與當地政府及有關機關保持密切溝通及合作。

年內，本集團之主要業務位於南韓、澳洲及中國，而本公司股份乃於聯交所主板上市。據董事所知，本集團並無因不符合任何相關法例及規例而遭受重大影響。

本公司已遵守證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）（第571章）、上市規則、香港公司條例（第622章）、公司收購、合併及股份回購守則以及其他相關規則及法規。有關南韓的房地產、文化旅遊及娛樂業務、澳洲的房地產業務以及中國的葡萄酒業務所遵守相關適用法律及法規而採納的措施及政策詳載於本年報第47至72頁「環境、社會及管治報告」一節。

董事會報告

主要業務(續)

主要風險及不明朗因素

於回顧年度內，本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景均可能受到與本集團業務直接或間接有關的風險及不明朗因素所影響。本集團所面對主要風險及不明朗因素載列如下，惟其並非所有相關風險及不明朗因素的陳述。董事會現時並不知悉的事宜或董事會認為並非重大的事件亦可能會對業務、財務狀況、營運業績及發展前景造成重大不利影響。

與一般營運的相關風險

(i) 全球經濟

本集團受全球經濟的波動以及經營所在行業及地區的市場狀況所影響。全球或地區經濟的增長水平出現任何重大變動均會對本集團的財務狀況或經營業績造成不利影響。

(ii) 匯率波動

本集團為一間業務多元化之投資公司，業務範圍遍及澳洲、南韓及中國內地，本集團於該等國家營運面對潛在匯率波動風險。本集團以港元作為報告業績的貨幣單位，旗下各附屬公司則可能以其他貨幣作為支收貨幣。該等附屬公司的賬目折算的匯價波動可能影響本集團的財務狀況或潛在收入、資產值及負債。本集團並未使用任何金融工具作對沖用途，惟將密切監察匯率及利率潛在之風險，在有需要時實施適當的外匯對沖政策，減低有關風險。

(iii) 收購

本公司過往曾進行多項收購，倘市場出現合適收購機會，本公司或會持續進行收購。儘管本公司進行收購前會作出盡職審查及詳細分析，但不能保證可充分顯露目標公司可能隱藏之問題、潛在債務及尚待解決的糾紛。此外，本公司及有關專家對目標公司進行的估值及分析乃以多項假設為基礎，不能保證該等假設均屬正確或適當。於海外進行收購，本公司亦可能承受地方、國家及國際上各種政治、社會、法律及監管規定不時轉變的影響。本公司在處理與當地員工、客戶及政府機構有關的事宜上，亦可能需要面對各種文化差異問題。

與南韓濟州娛樂業務的相關風險

(i) 經濟形勢

市場對娛樂的需求受相關地區或國家的經濟情況所影響。由於我們的客戶大多來自中國，娛樂業務因而受中國經濟情況所影響。在經濟較差的情況將導致客戶之娛樂消費下降，因而減少對相關服務的需求，對我們的收益、營運業績及現金流或造成不利影響。

(ii) 地區事件

我們的客戶並非韓國籍，娛樂業務易受客戶旅遊意慾所影響。地區事件，包括旅客認為地區形勢不穩、地域衝突、敵對事件或戰爭或疾病爆發等對國際旅行造成嚴重不利影響，導致南韓濟州旅客減少，因而影響營運業績。為減低風險及達致多元化發展，本集團已調整發展策略，於政局相對穩定的國家投資以保障經濟回報。

主要業務(續)

主要風險及不明朗因素(續)

與澳洲悉尼房地產業務的相關風險

(i) 物業市場風險

本集團房地產業務乃高度依靠經營所在地的物業市場表現。倘本集團物業項目所在的國家或城市及地區整體的物業市場出現任何不景氣，或缺乏項目發展的合適土地或儲備，可對本集團的業務、營運業績及財務狀況造成不利影響。

(ii) 發展風險

物業項目發展涉及多期工程，一般需要長週轉期、重大財務投資及與多方協商。其亦受各政府機構的審批及監管，並受如市況等的因素所影響。

買賣土地、房屋規劃，申請建工許可及銷售許可的審批要求近年越趨嚴格，因而或會加長本集團物業發展及銷售的週轉期，導致增加發展成本及發展風險。

(iii) 物業發展的融資

物業發展屬資本密集性質。本集團透過預售款項、財務機構借款及內部資金，作為物業項目融資；倘未能取得足夠融資，或未能在現有信貸逾期前重續，則或對本集團的營運造成不利影響。

與中國酒類業務的相關風險

(i) 宏觀環境

我們的酒類業務受當地及全球宏觀經濟狀況的波動及不確定性所影響，尤以國內經濟及顧客喜好的轉變為最。因市場存在諸多不確定及不利因素，影響國內消費市場，或致使對我們產品的需求減少、因而令收入下降、存貨壓力增加。因此，本集團有需要分散投資調整業務模式及經營方向加以應對。

(ii) 政府政策

政府政策打擊奢侈消費，嚴控公務人員應酬送禮，使高端酒類產品市場受壓。我們一直以創新方式開發新產品，以更科學的方法管理生產及經營，調整產品組合以適應該政策影響所帶來的市場轉變。

(iii) 激烈競爭

由於電商及進口產品帶來衝擊，酒類行業仍面對挑戰。透過提高品牌知名度及生產優質產品，我們方可從眾多的競爭對手中脫穎而出，鞏固我們在主要市場的領先地位。

(iv) 聲譽風險

品牌的聲譽及形象乃我們能維持市場領先地位的重要因素。倘我們的品牌、產品或整體行業有任何負面報導，不論是否屬實，均有損消費者信心，因而對我們業務及經營業績產生重大不利影響。因此，我們要持續保持品牌價值、企業形象、產品安全及維持高水平的商業操守。

董事會報告

主要業務(續)

主要風險及不明朗因素(續)

與中國酒類業務的相關風險(續)

(v) 食品安全風險

食品安全風險涉及產業鏈中各環節，由種植、儲存原材料、生產以至酒品運輸、儲存及銷售等各階段。如未能實施有效控制措施監控及追蹤整個生產過程，則可能因食品安全風險而對業務造成重大影響。食品安全事故可能引起負面信息傳播，導致企業聲譽蒙受損害。

與主要持份者之關係

本集團之成功亦取決於主要持份者(包括僱員、客戶、股東、媒體、業務夥伴及供應商)的支持。有關之討論載於本年報第47至72頁「環境、社會及管治報告」一節。

未來業務發展

本集團業務的未來發展載於本年報第3至5頁「主席報告」一節。

業績及分派

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績載於綜合損益表第79至80頁。

股息

董事會建議不派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一八年：無)。

慈善捐款

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度作出之慈善捐款約為205,000港元。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第187頁。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二零年六月十五日(星期一)至二零二零年六月十八日(星期四)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席本公司將於二零二零年六月十八日(星期四)舉行之股東周年大會(「二零二零年股東周年大會」)並於會上投票之權利。為符合資格出席二零二零年股東周年大會並於會上投票，所有股份轉讓文件連同相關股票必須於二零二零年六月十二日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股本

年內本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註31。

儲備

年內本集團及本公司之儲備變動詳情分別載於第84至85頁綜合權益變動表及綜合財務報表附註57。

可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司並無任何可供分派儲備。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

董事

年內及截至本報告日之董事為：

執行董事：

馬晨山先生(主席)(於二零一九年十二月三十日獲委任)
吳光曙先生
張建先生
杭冠宇先生
劉華明先生

蘇波先生(於二零二零年一月二十二日被罷免)

獨立非執行董事：

丁良輝先生
謝廣漢先生
曹貺予先生

根據本公司之公司細則(「公司細則」)第87(1)條，張建先生、杭冠宇先生、吳光曙先生及謝廣漢先生將於二零二零年股東周年大會上輪值退任。吳光曙先生已向董事會提出不再膺選連任，彼將根據公司細則第87(2)條於二零二零年股東周年大會結束後退任為董事。張建先生、杭冠宇先生及謝廣漢先生符合資格並願意於二零二零年股東周年大會上膺選連任。概無擬於二零二零年股東周年大會上膺選連任的董事與本公司訂立任何不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事履歷

董事履歷詳情載於本年報第13至14頁。

管理合約

除服務及僱傭合約外，年內概無訂立或存在任何其他有關本集團全部或任何重大部分業務管理及行政的合約。

於交易、安排及合約之權益

除綜合財務報表附註40及45所披露外，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年末或年內任何時間，概無訂立任何董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約，且截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與本公司控股股東亦無訂立任何重大合約。

彌償條文

公司細則規定董事執行其職務而因任何作為或不作為產生或可能產生的所有訴訟、費用、收費、損失、賠償及開支可獲本公司彌償。年內，本公司已為董事及高級職員投保責任保險。

董事會報告

董事於競爭業務之權益

馬晨山先生、張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生均為新華聯文化旅遊發展股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司(股份代號：000620))，該公司透過其附屬公司於中國從事開發及經營住宅及商業房地產及文化旅遊業務)之董事及/或高級管理人員。

除上文所披露者外，概無董事或其任何聯繫人在直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中持有任何權益。

上述構成競爭業務之公司由獨立團隊及行政部門營運及管理。此外，董事會乃獨立於上述構成競爭業務之公司。因此，本集團有能力獨立於上述競爭業務營運。

權益披露

(a) 董事權益

於二零一九年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持有本公司股份/相關股份數目		權益總額	佔已發行股本 概約百分比
		股份權益	根據購股權 所持相關 股份權益		
吳光曙先生	實益擁有人	3,000,000	7,850,400	10,850,400	0.34%
張建先生	實益擁有人	-	7,850,400	7,850,400	0.24%
杭冠宇先生	實益擁有人	-	7,850,400	7,850,400	0.24%
劉華明先生	實益擁有人	-	7,850,400	7,850,400	0.24%
蘇波先生 ^{附註}	實益擁有人	-	11,775,600	11,775,600	0.37%

附註：蘇波先生於二零二零年一月二十二日被罷免為執行董事。於本報告日，彼不再於購股權之相關股份中擁有任何權益。

權益披露(續)

(a) 董事權益(續)

(ii) 於本公司相聯法團註冊資本的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持相聯法團 註冊資本	佔註冊資本 概約百分比
張建先生	長石投資有限公司	實益擁有人	人民幣6,715,000元	3.36%

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有或視為擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的任何權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

(b) 主要股東權益

於二零一九年十二月三十一日，就董事所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份的好倉

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比	附註
新華聯國際置地有限公司	實益擁有人	1,757,450,743	54.79%	1,2
新華聯文化旅遊發展股份有限公司	受控法團	1,757,450,743	54.79%	2
新華聯國際投資有限公司	實益擁有人	215,988,336	6.73%	3
新華聯實業投資有限公司	受控法團	215,988,336	6.73%	4
新華聯控股有限公司	受控法團	1,973,439,079	61.52%	2,4
傅軍先生	受控法團	1,973,439,079	61.52%	4,5
	實益擁有人	10,000,000	0.31%	
長石投資有限公司	受控法團	1,973,439,079	61.52%	5
肖文慧女士	受控法團	1,973,439,079	61.52%	5
	實益擁有人	6,010,000	0.19%	

董事會報告

權益披露(續)

(b) 主要股東權益(續)

於本公司股份及相關股份的好倉(續)

附註：

1. 該等股份由新華聯國際置地有限公司持有，該公司為於香港註冊成立之有限公司，並為新華聯文化旅遊發展股份有限公司(其已發行股份於深圳證券交易所上市，股份代號為000620)之全資附屬公司。
2. 新華聯文化旅遊發展股份有限公司由新華聯控股有限公司擁有61.17%權益。
3. 該等股份由新華聯國際投資有限公司持有，該公司於英屬處女群島註冊成立並為新華聯實業投資有限公司之全資附屬公司。
4. 新華聯實業投資有限公司由新華聯控股有限公司全資擁有。新華聯控股有限公司由長石投資有限公司擁有93.40%、傅軍先生擁有2.83%及其餘五名個別人士擁有餘下3.77%權益。
5. 長石投資有限公司由傅軍先生擁有59.76%(於二零一七年三月三十一日，傅軍先生根據本公司於二零一二年八月二十三日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)獲授予10,000,000份購股權)、肖文慧女士擁有33.46%(肖文慧女士另於3,010,000股本公司股份中擁有個人權益，並於二零一七年三月三十一日根據購股權計劃獲授予3,000,000份購股權)、張建先生擁有3.36%及一名個別人士擁有3.42%權益。
6. 本公司於二零一九年七月三十一日回購並其後於二零一九年八月五日註銷1,086,000,000股股份(該等股份已發行予國內出售方之全資附屬公司)。於本報告日，該公司不再持有該等股份。然而，本公司尚未收到任何有關其終止持有該等股份權益之通知。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，董事概不知悉有任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉。

購股權計劃

購股權計劃概要載於綜合財務報表附註53。截至二零一九年十二月三十一日止年度尚未行使購股權之詳情載述如下：

參與者姓名及 所屬類別	授出日期	行使期	每股行使價 港元	可供認購股份之購股權				於二零一九年 十二月 三十一日 之結餘
				於二零一九年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效	
董事								
吳光曙先生	04/07/2016	04/07/2016至 03/07/2026	2.0381	7,850,400	-	-	-	7,850,400
張建先生	04/07/2016	04/07/2016至 03/07/2026	2.0381	7,850,400	-	-	-	7,850,400
杭冠宇先生	04/07/2016	04/07/2016至 03/07/2026	2.0381	7,850,400	-	-	-	7,850,400
劉華明先生	04/07/2016	04/07/2016至 03/07/2026	2.0381	7,850,400	-	-	-	7,850,400
蘇波先生 ^{附註}	04/07/2016	04/07/2016至 03/07/2026	2.0381	11,775,600	-	-	-	11,775,600
其他僱員或參與者								
	04/07/2016	04/07/2016至 03/07/2026	2.0381	82,429,200	-	-	-	82,429,200
	31/03/2017	31/03/2017至 30/03/2027	2.0000	3,000,000	-	-	-	3,000,000
主要股東								
傅軍先生	31/03/2017	31/03/2017至 30/03/2027	2.0000	10,000,000	-	-	-	10,000,000
總計				138,606,400	-	-	-	138,606,400

附註：蘇波先生於二零二零年一月二十二日被罷免為執行董事。於本報告日，彼不再持有購股權之任何權益。

董事購買股份或債務證券之權利

除上文所披露者外，年內本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無作出任何使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)而獲益的安排。

股本掛鈎協議

除上文所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立或存在任何股本掛鈎協議。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

於二零一九年七月三十一日，本公司根據日期為二零一七年十月十三日之買賣協議(經補充)(統稱「該等買賣協議」)(此乃為本公司與國內出售方就透過可變動權益實體合約(「可變動權益實體合約」)收購網上貸款中介業務之控制權及全部經濟權益(「收購事項」)所訂立)之後續條件，按每股1.30港元之回購價回購(「股份回購」)1,086,000,000股股份(「回購股份」)。股份回購詳情載於本公司日期為二零一九年七月五日之通函(「該通函」)內。

除上文所披露者外，年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

主要及關連交易

茲提述該等買賣協議，根據當中之條款，國內出售方向本公司承諾，其會盡最大努力盡快取得中國電信增值業務經營許可（「該許可」）。誠如該通函所披露，該等買賣協議載有一項後續條件，倘備案及許可申請被拒或不獲批准，則國內出售方應終止所有可變動權益實體合約，且本公司可全權酌情選擇要求國內出售方：(i) 放棄回購股份交還本公司予以註銷；或(ii) 在接獲本公司通知的七天內以現金方式向本公司支付1,411,800,000港元（即收購事項之代價）的回購股份。

由於國內出售方的個人問題導致該許可之申請被拒，本公司於二零一九年五月二日公佈行使該等買賣協議項下之單方權利，透過終止可變動權益實體合約及註銷回購股份處置本集團於該業務之控制權及全部經濟權益（「處置事項」）。

由於處置事項之一項或多項適用百分比率高於25%但低於75%，故構成上市規則項下本公司之主要交易。於處置事項當日，國內出售方持有回購股份（相當於本公司當時已發行股本約25.29%），因而為本公司當時之主要股東及關連人士。因此，根據上市規則，處置事項及股份回購亦構成本公司之關連交易，故須遵守上市規則第14及14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。本公司已於二零一九年七月三十一日舉行股東特別大會，由本公司當時之獨立股東批准處置事項及股份回購。處置事項及股份回購之詳情載於該通函及本公司日期為二零一九年七月三十一日之公告內。

於回顧年度內，本集團於一般業務過程中進行之其他關聯方交易（屬上市規則第14A.73條）進一步詳情載於財務報表附註55。

有關截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團所訂立之關連交易，本公司已遵守上市規則第14A章所規定之披露要求。

企業管治

本公司採納之企業管治守則詳情載於本報告第27至46頁。

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，分別為丁良輝先生（主席）、謝廣漢先生及曹貺予先生。

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計準則及慣例，並討論本集團內部監控及風險管理系統以及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績。審核委員會認為，本集團之會計政策乃符合香港現行之最佳慣例。

優先購股權

公司細則或百慕達法例並無有關優先購股權之條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

稅項減免

本公司並不知悉有任何因股東持有本公司股份而使其獲得之稅項減免。

報告期後事項

- (a) 誠如本報告第12頁「管理層討論及分析」一節所載「訴訟最新資料」分節所披露，於二零二零年三月十三日（多倫多時間），NSR Toronto及其高管在加拿大安大略省接獲由原告向安大略法院遞交二零二零年申索。二零二零年申索提出對NSR被告多項法律及事實指控。原告就NSR被告涉嫌違反合約、共謀等事項要求NSR被告賠償合共8百萬加元（相等於約47.7百萬港元）之懲罰性賠償，其中包括5百萬加元（相等於約29.8百萬港元）為有關本集團於二零一九年出售房地產投資項目的顧問費。現時評估對本公司潛在財務影響之可能性尚為時過早，因而並無於年內之賬目中就二零二零年申索作出任何撥備。
- (b) 自二零二零年初，新型冠狀病毒肺炎疫症於中國及其他國家蔓延，在一定程度上影響了本集團之業務。於本報告日期，尚無法對整體財務影響作出可靠評估。本集團將密切關注疫情之發展，並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績之影響。

核數師

截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由國衛會計師事務所有限公司（「國衛」）審閱，其任期將於二零二零年股東周年大會屆滿。

國衛自二零零六年起擔任本公司之核數師。董事會認為，適時更換本公司核數師將提高核數師之獨立性，從而有助提升及促進本公司之企業管治水平。因此，董事會議決將不會於二零二零年股東周年大會上續聘國衛為本公司之核數師。

經審核委員會之推薦，董事會並議決於二零二零年股東周年大會提呈委聘開元信德會計師事務所有限公司（「開元信德」）為截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司之核數師之建議以填補該空缺，任期直至緊隨本公司下屆的股東周年大會結束時為止，惟須待本公司之股東於二零二零年股東周年大會上批准後，方可作實。

公眾持股量

根據本公司獲得的資料及就董事所知，於本報告日，公眾持股量超過本公司已發行股份之25%，符合上市規則之規定。

代表董事會

主席

馬晨山

香港，二零二零年五月八日



企業管治報告

董事會欣然呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

企業管治守則

良好企業管治一直被視為本集團取得成果及持續發展之關鍵。我們致力達致並維持高水平之企業管治，以提升股東價值及保障股東與其他利益相關人士之權益。董事會已推行適合本集團業務營運及發展之企業管治守則。

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)訂明良好企業管治之原則。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的所有適用守則條文，惟守則條文第A.6.7條有所偏離。

守則條文第A.6.7條規定獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會。獨立非執行董事曹貽予先生因海外公務而未能出席本公司於二零一九年五月十日舉行之股東周年大會及於二零一九年七月三十一日舉行之股東特別大會。

董事的證券交易

本公司採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。

於本公司作出特定查詢後，全體董事(於二零二零年一月二十二日被罷免為執行董事之蘇波先生除外)均確認於截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所規定之標準。

本公司亦已就因其職務或職位而可能管有本公司內幕消息之僱員進行證券交易制訂與標準守則同等嚴格之書面指引(「僱員書面指引」)。

據本公司所知，截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無任何僱員未有遵守僱員書面指引。

企業管治報告

董事會

職責

本公司之整體業務由董事會負責管理，董事會負責領導及監控本公司，及須承擔在提供業務指引、監督及協助本公司取得成果之共同責任。所有董事須以本公司利益為前提作出客觀決策。

董事會負責本公司之所有重大事宜，包括審批及監管所有營運政策、業務策略、財務預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(尤其可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事，以及其他重大財務及營運上之事宜。

所有董事均可即時及全面地獲得所有相關資料及本公司公司秘書(「公司秘書」)之意見及服務，藉此確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。

各董事可於適當情況下向董事會提出要求以尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

本公司之日常管理、行政及營運已指派予執行董事及／或高級管理層負責。本公司定期檢討所指派之職能及工作任務，彼等在代表本公司訂立任何重大交易或承諾前必須獲董事會批准。

董事會在高級管理層全面支援下履行其職責。

企業管治職能

董事會按企業管治守則之守則條文第D.3.1條履行企業管治職能，當中包括：

- 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察董事及僱員的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告之披露事項。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會已檢討本公司之企業管治常規及本公司遵守企業管治守則之事宜。

董事會(續)

組成

於本報告日，董事會由五名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會之職責為領導管理層，以確保本公司股東及其他利益相關人士之權益受到保障。

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。本公司會不時檢討董事會的規模及組成，當中會考慮本公司的業務範疇及性質，確保具備本公司業務所需之各種技能及經驗以作出有效決策。

於二零一九年十二月三十一日，董事會由以下成員組成：

董事姓名	職位	首次獲委任為 董事會成員 的日期	最近一次於 股東大會膺選 連任的日期
馬晨山先生	主席／執行董事／提名委員會主席	30/12/2019	22/1/2020
吳光曙先生	執行董事／公司秘書	28/3/2011	10/5/2019
張建先生	執行董事	25/2/2004	4/6/2018
杭冠宇先生	執行董事	8/6/2015	16/6/2017
劉華明先生	執行董事	8/6/2015	10/5/2019
蘇波先生(於二零二零年一月二十二日 被罷免)	執行董事	8/6/2015	16/6/2017
丁良輝先生	獨立非執行董事／薪酬委員會及 審核委員會主席	25/2/2004	4/6/2018
謝廣漢先生	獨立非執行董事	24/11/2015	4/6/2018
曹貺予先生	獨立非執行董事	25/2/2004	10/5/2019

董事會的成員各有所長，而每名董事對於本集團的業務營運和發展均具備深厚的行業知識、豐富的企業和戰略規劃經驗及專業知識。所有執行董事和獨立非執行董事背景各異，具有財務、法律及業務方面不同的經驗和專業知識。各董事履歷載於本年報第13至14頁「董事及高級管理層履歷簡介」一節。最新的董事名單刊載於本公司及聯交所網站，當中列明彼等的職責及職能。

誠如「董事及高級管理層履歷簡介」一節所披露，除馬晨山先生、張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生為新華聯國際置地有限公司及／或新華聯文化旅遊發展股份有限公司之高級管理人員外，董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係)。

企業管治報告

董事會(續)

委任及重選

本公司已就新董事之委任制訂正式、審慎及具高透明度之程序。股東可於股東大會或董事會按提名委員會之推薦建議於任何時間委任任何人士為董事會成員。本公司股東提名董事候選人之程序於本公司之網站可供查閱。

根據企業管治守則之守則條文第A.4.1條，非執行董事應有特定任期並須接受重選。各獨立非執行董事已接受本公司之正式委任，任期為期三年並須輪值告退。根據公司細則及企業管治守則之守則條文，所有董事(包括執行董事及獨立非執行董事)須至少每三年輪值告退一次。

根據公司細則第86(2)條，董事會可委任任何董事填補董事會之臨時空缺或作為現有董事會之新增成員。就此委任之任何董事任期將於本公司股東大會舉行時屆滿，屆時可於該大會上膺選連任。企業管治守則第A.4.2條亦規定，任何獲委任填補臨時空缺之董事均須於獲委任後之首個股東大會上由股東重選。馬晨山先生於二零一九年十二月三十日獲委任為執行董事以代替蘇波先生(彼自二零一九年十二月二十三日起暫停履職)，並於二零二零年一月二十二日舉行之股東特別大會上獲重選。

董事會成員多元化政策

本公司於二零一三年八月採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，當中載列董事會為達致及維持成員多元化而採取之方針。董事會成員多元化政策已登載於本公司網站供公眾查閱。

本公司意識到董事會成員多元化之裨益，並致力確保董事會擁有合適及均衡所需技能、經驗及視野，以支持業務策略之執行及可持續發展。根據董事會成員多元化政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮多項因素，當中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。本公司亦考慮根據其業務範疇及不時之需要而決定董事會成員之最佳組合。

提名委員會已就性別、年齡、技能及經驗制定可計量目標以推行董事會成員多元化政策，並不時檢視該等目標以確保其合適及確定達成該等目標之進度。提名委員會將在適當時候檢討董事會成員多元化政策，以確保政策行之有效。

於回顧年度，提名委員會已檢討董事會成員多元化，並認為就年齡、教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期而言，本集團已實現董事會成員多元化政策之可計量目標。

董事會(續)

提名政策

董事會於二零一九年十二月採納提名政策(「提名政策」)，當中載列識別及推薦候選人入選董事會的程序及條件。提名政策已登載於本公司網站以供公眾查閱。

提名委員會就委任任何建議候選人或重新委任任何現有成員向董事會作出建議，於評核建議候選人之適當性時，會考慮(包括但不限於)以下條件(「該等條件」)：

- a. 個性及誠信；
- b. 資歷，包括專業資格、技能、知識、成就及與本公司業務和企業戰略相關的經驗；
- c. 多元化準則，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- d. 可投入時間及相關利益之承擔；
- e. 就資歷、技能、經驗、獨立性及性別的多元化準則而言，該候選人可為董事會帶來的潛在貢獻；及
- f. 就委任獨立非執行董事而言，遵從上市規則第3.10(2)及3.13條訂明的獨立性準則。

提名委員會根據下列程序向董事會建議增加董事人數或填補董事會空缺：

- i. 在妥為考慮該等條件下，提名委員會在物色或甄選合適候選人時可向其認為合適的任何來源查詢，如由現任董事轉介、人力資源中介公司推薦或股東建議；
- ii. 提名委員會於評核候選人的適合度時可採納其認為合適的任何流程，如面試、背景查核及第三方轉介作出查核；
- iii. 提名委員會將舉行會議及／或以書面決議案的方式(如其認為合適)以通過向董事會建議作出委任；
- iv. 提名委員會將向薪酬委員會提供候選人的有關資料，以便制定其薪酬福利方案；
- v. 薪酬委員會將向董事會建議其擬訂薪酬福利方案；及
- vi. 董事之委任將於香港公司註冊處及／或百慕達公司註冊處備案相關由董事簽署的出任董事職位同意書(或視情況而定任何其他類似需要有關董事的承認或接受出任董事職位的備案)方可落實。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，馬晨山先生於二零一九年十二月三十日獲委任為執行董事及董事會主席以代替蘇波先生。

企業管治報告

董事會(續)

董事會會議

會議次數及董事出席記錄

定期董事會會議每年按季度最少召開四次，以審閱及通過財務及營運表現、省覽及批准本公司之整體營運策略及政策。董事會亦會對需要其決議的事項召開會議。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會舉行28次會議。下表載列董事出席之記錄：

	出席次數／會議次數
執行董事	
馬晨山先生 ¹	不適用
吳光曙先生	27/28
張建先生	28/28
杭冠宇先生	27/28
劉華明先生	27/28
蘇波先生 ²	25/26
獨立非執行董事	
丁良輝先生	28/28
謝廣漢先生	28/28
曹貺予先生	28/28

附註：

1. 馬晨山先生於二零一九年十二月三十日獲委任為執行董事。
2. 蘇波先生自二零一九年十二月二十三日起暫停履職，並於二零二零年一月二十二日被罷免為執行董事。

會議常規及運作

定期董事會會議通告於會議召開日最少十四日前送達各董事。就其他董事會及委員會會議而言，一般於合理時間內發出通知。董事會文件連同所有適用、完備及可靠資料須於各董事會會議或委員會會議召開日最少三日前送達各董事，以供彼等瞭解本公司之最新發展及財務狀況，及讓彼等可作出知情決定。董事會及各董事亦可於有需要時個別與高級管理層單獨會面。

會議為公開討論形式，全體董事參與商討本集團之策略、營運、財務表現、內部監控及風險管理等事宜。

公司秘書負責就所有董事會及委員會會議撰寫會議記錄及將有關記錄存檔。會議記錄初稿於會議後適當時間內向董事傳閱，以供彼等表達意見，最終定稿可供董事於任何時間查閱。

依據現有董事會常規，任何涉及主要股東或董事利益衝突之重大交易，須於正式召開之董事會會議上由董事會省覽及處理。公司細則亦載有條文，要求董事就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益交易之會議上放棄投票且不被計入法定人數內。

董事會(續)

獨立非執行董事

獨立非執行董事為董事會帶來各方面之業務及財務專長、經驗及獨立判斷能力，透過擔任董事委員會職務及積極參與董事會會議，在處理涉及潛在利益衝突之事宜上發揮領導角色。所有獨立非執行董事在有效領導本公司方面貢獻良多。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性出具之年度確認書。根據有關確認書，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

提名委員會每年均會根據上市規則就獨立性之定義審查每名獨立非執行董事之獨立性。提名委員會信納丁良輝先生、謝廣漢先生及曹貽予先生均為獨立人士，彼等均符合上市規則第3.13條所述之所有獨立性條件。

提供及取閱資料

管理層適時向董事會提供財務報告、業務及營運報告，當中載有適當及充分的資料，以供彼等作出知情決定。

管理層亦定期向董事提供管理賬目及所有相關資料，載列有關本公司表現、財務狀況及前景的公正及易明的評估，讓董事會及各董事根據上市規則第3.08條履行彼等之職責。

董事及高級職員之責任保險及彌償

本公司已為董事及高級職員投購合適之董事及高級職員責任保險，涵蓋彼等就履行職務所產生之法律責任。有關保險涵蓋董事及高級職員責任、公司償付、法律代理費用及證券索償。截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無董事及本公司高級職員遭索償。

持續專業發展

各董事不時留意作為董事的責任及操守以及有關本集團業務活動及發展的事宜。本公司定期檢討本集團的業務發展。公司秘書不時為董事更新及提供書面材料，內容關於上市規則及其他適用法例規定的最新發展，確保各董事遵守及秉持優秀企業管治常規。

每名新任董事會獲得全面、正式兼符合其個人需要之就任資料，確保其瞭解本集團業務以及上市規則及相關法例規定之職責及責任。

企業管治報告

董事會(續)

持續專業發展(續)

董事已遵守企業管治守則第A.6.5條有關持續專業發展的條文，參與適當持續專業發展，以發展及更新其知識及技能，並向本公司提供其截至二零一九年十二月三十一日止年度之培訓記錄。董事於年內參與之培訓如下：

董事	企業管治／最新法律、規則及法規／財務／業務	
	閱讀材料	出席研討會／會議
執行董事		
馬晨山先生(於二零一九年十二月三十日獲委任)	✓	
吳光曙先生	✓	✓
張建先生	✓	✓
杭冠宇先生	✓	✓
劉華明先生	✓	
蘇波先生(於二零二零年一月二十二日被罷免)	✓	
獨立非執行董事		
丁良輝先生		✓
謝廣漢先生	✓	✓
曹貺予先生	✓	

主席及行政總裁

根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，董事會主席與行政總裁的角色應有所區分，以加強彼等的獨立性及問責。

馬晨山先生於二零一九年十二月三十日獲委任為執行董事兼董事會主席，以代替蘇波先生。彼擔當領導角色，負責確保董事會依循良好企業管治常規有效履行職務。在高級管理層的支援下，彼亦負責確保董事適時獲得充分、完備及可靠資料，以及就董事會會議上提出之事宜作適當簡報。

自二零一八年九月起，本公司並無委任行政總裁以填補臨時空缺。然而，吳光曙先生現擔任行政總裁之職務，負責本公司業務的日常管理及本集團的策略規劃。於現有安排下，董事會認為已充分確保權力及職權的平衡，而此安排乃有利本集團。然而，本集團亦會定期檢討董事會組成，並於物色到合適人選時另行委任行政總裁。

董事委員會

董事會設立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，以監察本公司之特定事務範疇，詳情如下：

姓名	委員會成員		
	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會
馬晨山先生 ¹	C	M	
吳光曙先生			
張建先生			
杭冠宇先生			
劉華明先生		M	
丁良輝先生	M	C	C
謝廣漢先生	M	M	M
曹貺予先生	M	M	M
蘇波先生 ²			

附註：

1. 馬晨山先生於二零一九年十二月三十日獲委任為提名委員會主席及薪酬委員會成員。
2. 蘇波先生於二零一九年十二月三十日被罷免為提名委員會主席及薪酬委員會成員。

C 相關董事委員會主席
M 相關董事委員會成員

載列委員會主要職責之各董事委員會書面職權範圍刊載於本公司及聯交所網站。

董事委員會獲充足資源履行職責，在合理要求下，於適當的情況可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

(1) 提名委員會

本公司於二零零五年七月三十一日成立提名委員會，並訂明具體職權範圍，詳列委員會權力及職責。提名委員會由一名執行董事即馬晨山先生(主席)以及三名獨立非執行董事即丁良輝先生、謝廣漢先生及曹貺予先生組成。

提名委員會職責(其中包括)如下：

- 每年檢討董事會的架構、人數、組成及其多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期)，並按本公司的企業策略向董事會提出改動建議；
- 有需要時負責物色及提名合資格董事人選作為新增董事或填補董事會臨時空缺以供董事會批准。於物色合適董事人選時，會考慮有關人士之長處及客觀條件，並充分考慮董事會成員多元化之裨益；

企業管治報告

董事委員會(續)

(1) 提名委員會(續)

- 評核獨立非執行董事之獨立性及檢討獨立非執行董事就其獨立性而作出之年度確認；並在《企業管治報告》中披露檢討結果；
- 定期檢討董事履行責任所需之時間，並評定彼等是否有付出足夠時間履行職責；
- 因應本公司之企業策略及日後需要之技能、知識、經驗及多元化組合，就委任或續任董事與董事繼任計劃(尤其主席及行政總裁)之有關事宜向董事會提出建議；
- 確保董事在獲委任時收到正式之委任書，當中清楚訂明有關委任的主要條款及條件；
- 適當檢討董事會成員多元化政策；並檢討董事會為執行該政策而制定的可計量目標和達標進度；及每年在《企業管治報告》中披露董事會成員多元化政策或其概要及檢討結果；
- 檢討提名董事會成員之政策，包括提名委員會採納之提名程序及於年內識別、甄選及推薦董事候選人的程序及準則，並每年在《企業管治報告》中披露該政策；
- 倘董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，其應於有關股東大會通告所隨附的股東通函及／或說明函件中列明：
 - 用於物色該人士的流程、董事會認為應選任該人士的理由以及其認為該人士屬獨立的原因；
 - 倘候任獨立非執行董事將出任第七間(或以上)上市公司的董事，董事會認為該人士仍可投入足夠時間履行董事責任的原因；
 - 該人士可為董事會帶來的觀點、技能及經驗；及
 - 該人士如何為董事會多元化作出貢獻；
- 採取任何措施使提名委員會可履行董事會賦予的職責；及
- 符合董事會不時指定或上市規則或適用法律所定的任何要求、指示及規例。

董事委員會(續)

(1) 提名委員會(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行兩次會議。以下為提名委員會於回顧年內之工作概要：

- 檢討董事會架構、人數、組成及多元化，並向董事會提出建議；
- 檢討各獨立非執行董事之獨立性；
- 就董事於本公司股東周年大會上輪值退任及重任向董事會提出建議；及
- 建議委任董事。

提名委員會各成員之出席情況載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
馬晨山先生(主席)(於二零一九年十二月三十日獲委任)	不適用
丁良輝先生	2/2
謝廣漢先生	2/2
曹貺予先生	2/2
蘇波先生(自二零一九年十二月二十三日起暫停履職)	1/1

(2) 薪酬委員會

本公司於二零零五年七月三十一日成立薪酬委員會，並訂明具體職權範圍，詳列委員會權力及職責。薪酬委員會由兩名執行董事即馬晨山先生及劉華明先生以及三名獨立非執行董事即丁良輝先生(主席)、謝廣漢先生及曹貺予先生組成。

薪酬委員會職責(其中包括)如下：

- 就董事及高級管理層之薪酬政策及結構向董事會提供意見及作出檢討；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；
- 向董事會建議非執行董事的薪酬；
- 審批有關支付予執行董事及高級管理層因失去或被終止其職務或委任的賠償；
- 檢討及審批有關董事因行為失當而被解僱或罷免的賠償安排；
- 處理及解決董事會不時授權的其他事宜；及
- 確保無任何董事或其任何聯繫人參與其薪酬之決策過程。

企業管治報告

董事委員會(續)

(2) 薪酬委員會(續)

酬金政策

董事獲支付之袍金符合市場慣例。本集團採納以下主要原則釐定董事酬金：

- 任何個別人士不得釐定其酬金；
- 酬金須與本集團爭取人力資源之公司大致相同；及
- 酬金應反映表現及職責，藉以吸引、激勵及挽留表現出色之人士以及促進提高本公司對股東之價值。

除基本薪金外，本公司亦採納購股權計劃，就本集團之持續經營及發展獎勵優秀員工並挽留人才。

支付予高級管理層的薪酬

支付予高級管理層(董事除外)之薪酬介乎以下區間：

薪酬區間	人數
1,000,000 港元或以下	3

根據上市規則附錄十六須予披露有關董事酬金及最高薪酬之五名僱員詳情載於本年報第132至133頁綜合財務報表附註11。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行兩次會議，於會上對董事及高級管理層的薪酬待遇進行年度檢討，並對新任董事的薪酬待遇提出建議。

薪酬委員會各成員之出席情況載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
丁良輝先生(主席)	2/2
馬晨山先生(於二零一九年十二月三十日獲委任)	不適用
劉華明先生	2/2
謝廣漢先生	2/2
曹貺予先生	2/2
蘇波先生(自二零一九年十二月二十三日起暫停履職)	1/1

董事委員會(續)

(3) 審核委員會

本公司於二零零五年七月三十一日成立審核委員會，並訂明具體職權範圍，詳列委員會權力及職責。審核委員會由三名獨立非執行董事即丁良輝先生(主席)、謝廣漢先生及曹貺予先生組成，其中丁良輝先生具適當專業資歷或會計或相關財務管理專業知識。概無任何審核委員會成員為本公司現任外聘核數師之前合夥人。

審核委員會之主要職責包括其中以下各項：

- (a) 於呈交董事會前審閱財務報表並考慮由負責會計及財務匯報職能、內部審核及合規的職員或外聘核數師提出之任何重大或不尋常事項；
- (b) 藉參考核數師之工作、彼等之酬金及聘用條款，檢討與外聘核數師之合作關係，並就委任、續聘及撤換外聘核數師向董事會作出推薦意見；及
- (c) 檢討本公司財務匯報系統、內部監控系統和風險管理系統及其相關程序是否恰當及有效。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行兩次會議。執行董事及本公司之外聘核數師出席有關會議並參與討論。以下為審核委員會於回顧年內之工作概要：

- 在提交董事會審批前，審閱本集團二零一八年全年業績及二零一九年中期業績、以及有關公告，包括有關披露事宜、財務報告及本集團採納會計政策的完整性；
- 審閱二零一八年之持續關連交易及外聘核數師有關持續關連交易之報告；
- 審閱本公司內部監控系統之成效；
- 考慮外聘核數師之獨立性及續聘；及
- 審閱本集團之財務報告制度、合規程序、內部監控及風險管理系統。

審核委員會各成員之出席情況載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
丁良輝先生(主席)	2/2
謝廣漢先生	2/2
曹貺予先生	2/2

審核委員會與董事會並無就外聘核數師之遴選、委任、退任或撤任持不同意見。

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度業績已由審核委員會審閱。

企業管治報告

核數師薪酬

截至二零一九年十二月三十一日止年度，就審核及非審核服務已付／應付本公司之外聘核數師國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)之薪酬載列如下：

服務類別	已付／應付費用
審核服務：	
審核年度財務報表	1,200,000 港元
非審核服務：	
就主要交易出具報告	449,000 港元

國衛自二零零六年起擔任本公司之核數師。董事會認為，適時更換本公司之核數師將提高核數師之獨立性，從而有助提升及促進本公司之企業管治水平。因此，董事會議決將不會於二零二零年股東周年大會上續聘國衛為本公司之核數師。

經審核委員會之推薦，董事會並議決於二零二零年股東周年大會上提呈委聘開元信德會計師事務所有限公司為截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司之核數師之建議以填補該空缺，任期直至緊隨本公司下屆的股東周年大會結束時為止，惟須待本公司之股東於二零二零年股東周年大會上批准後，方可作實。

編製財務報表之職責

董事會負責就年報及中期報告按上市規則及其他監管規定須予披露的資料對公司表現作出平衡、清晰及可理解的評審。

董事確認彼等對編製本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表，及就本集團的表現、狀況及前景作出準確、清晰及全面評估的責任。

現時董事並不知悉有任何事項或情況存在重大不明朗因素，導致可能嚴重影響本公司持續經營之能力。

本公司外聘核數師國衛匯報其對財務報表之責任載列於第73至78頁「獨立核數師報告」內。

風險管理及內部監控

風險管理及內部監控系統的主要目的為提供清晰的治理架構、政策程序及匯報機制，以促進本集團管理各業務範疇的風險。

本集團設有內部審核功能，並設立由董事會、審核委員會及管理層所組成的風險管理組織架構。董事會負責評估及釐定本集團於達成策略目標的風險性質及程度，並確保本集團制定及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。董事會全權負責監督風險管理及內部監控系統的設計、執行及效能。

本集團亦已制定並採納有效的企業風險管理制度，提供指引識別、評估及管理風險。管理層每年識別及評估可能不利本集團達成目標及業務營運的風險事項，按制定的條件進行識別並排序，且就重大的風險而制定風險緩解計劃及指派風險負責人。

此外，本集團亦會外聘獨立專業顧問，在有需要時協助董事會及審核委員會持續監督本集團的風險管理及內部監控系統，識別內部監控系統的缺陷並提出適當的改進意見。如發現嚴重的內部監控缺失，會及時向審核委員會及董事會匯報，並制定整改計劃及釐清風險負責人，以適時跟進確保情況得以改善。

風險管理報告和內部監控報告均至少每年提交予審核委員會及董事會。董事會就本集團的風險管理及內部監控系統的有效性及其足夠性作出年度檢討，包括但不限於：

- 自上年檢討後重大風險性質及嚴重程度的轉變；
- 本集團應對其業務及外在環境轉變的能力；
- 管理層持續檢討風險管理及內部監控系統的工作範疇及素質；
- 內部審計工作的結果；
- 向董事會傳達風險及內部監控檢討結果的詳盡程度及次數；
- 年內的重大失誤或不足及其相關後果；及
- 本集團遵守財務匯報及上市規則的情況。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會並不知悉有任何重大內部監控或風險管理事宜對本集團的財務狀況或業務營運構成不利影響。透過審核委員會的審閱，董事會認為本集團之風險管理及內部監控系統既有效且合適。透過審核委員會，董事會亦信納本集團之會計及財務報告職能有符合適當資歷和經驗的員工。

上述風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

企業管治報告

風險管理及內部監控(續)

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本集團遵循證券及期貨條例及上市規則之規定，於知悉任何內幕消息後，在合理切實可行的範圍內盡快向公眾作出披露，除非有關消息屬於證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍。本集團向公眾全面披露有關消息前，會確保該消息絕對保密。若本集團認為無法保持所需的機密性，或該消息可能已外洩，會即時向公眾作出披露。本集團亦致力確保公告中所載的資料不得在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性，使公眾能平等、適時及有效地取得所披露的內幕消息。處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施如下：

- 本集團嚴格按照主板上市規則項下之披露規定、披露指引及其本身之政策營運；
- 本集團透過財務報告、公告及公司網站等渠道向公眾廣泛及非獨家披露資料，以落實及披露事件或事宜；
- 本集團嚴禁未經授權使用機密或內幕消息；及
- 本集團已就外界查詢之事務訂立及執行回應程序，據此，只有執行董事、公司秘書及已獲董事會正式授權之其他人士獲授權與本集團外部人士溝通。

公司秘書

公司秘書兼執行董事吳光曙先生在支援董事會上擔當重要角色，以確保董事會成員之間保持良好資訊交流，董事會政策及議事程序獲得遵從。

公司秘書熟悉本公司的日常事務。所有董事可獲得公司秘書的意見及服務，公司秘書會定期向董事會提供有關管治及監管事宜的最新資料。

公司秘書亦負責確保董事會之議事程序得到遵守，並就有關遵守董事會議事程序之事項向董事會提供意見。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，吳光曙先生已遵照上市規則第3.29條進行不少於15小時之相關專業培訓，有關培訓詳情載於本年報第35頁「持續專業發展」一節。

與股東溝通及投資者關係

董事會認同與股東及投資者有效溝通之重要性。本公司通過不同渠道(包括刊載於聯交所及公司網站之中期報告、年報、公告、通函及通訊)與股東及投資者保持溝通。本公司刊發之公司通訊備有中、英文本供股東選擇，以便股東能更深入了解通訊內容。

本公司委派執行董事及高級管理層與機構投資者及分析師定期會談，以確保彼等了解本公司之發展。本公司亦會及時處理投資者之查詢，為彼等提供所需資料。投資者如有查詢，可直接致函本公司於香港之主要營業地點或電郵至 investor@newsilkroad472.com。

本公司已制訂「股東通訊政策」(可於本公司網站查閱)，旨在向股東提供有關本公司的資料，讓彼等可與本公司建立密切聯繫且在知情情況下行使作為股東的權利。董事會定期檢討該政策以確保其效率及效能。

於股東大會上，每項大致獨立的事宜均以獨立決議案方式審議，當中包括選舉董事。董事會主席、董事會轄下各委員會主席、高級管理層及外聘核數師一般皆出席股東大會回應提問。

年內，本公司召開兩次股東大會。股東周年大會於二零一九年五月十日舉行，而股東特別大會於二零一九年七月三十一日舉行。董事的出席記錄載列如下：

董事	出席次數／會議次數
執行董事	
馬晨山先生(於二零一九年十二月三十日獲委任)	不適用
吳光曙先生	2/2
張建先生	2/2
杭冠宇先生	0/2
劉華明先生	2/2
蘇波先生(自二零一九年十二月二十三日起暫停履職)	2/2
獨立非執行董事	
丁良輝先生	2/2
謝廣漢先生	2/2
曹貺予先生	0/2

章程文件

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司之章程文件並無變動。組織章程大綱及公司細則的綜合版本載於本公司及聯交所網站。

企業管治報告

與股東溝通及投資者關係(續)

股息政策

本公司已制定派付股息政策，當中載列就有關擬向股東宣佈、派付及分派其淨利潤作為股息的原則及指引。本公司並無預定任何派息比率。股息的宣佈及派付應由董事會全權酌情決定，並計及本公司的財務表現、營運資本要求、前景及其他因素，且須符合章程細則及所有適用的百慕達法律法規。本公司將定期檢討該政策並在需要作出修訂時提交董事會審批。

該政策已登載於本公司網站以供公眾查閱。

股東之權利

股東召開股東特別大會的程序

根據公司細則第58條，於遞呈要求日持有不少於本公司實繳股本(賦有本公司股東大會上投票權)十分之一的股東於任何時間有權透過向董事會或公司秘書發出書面通知，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中所載述的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈要求後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行以同樣方式召開大會。

股東於股東大會提呈動議的程序

股東可根據百慕達一九八一年公司法，提出要求於股東大會上動議決議案，提出該要求所需股東人數為：

- 佔在提出要求之日有權在該會議上表決的所有股東的總表決權中不少於二十分之一的股東；或
- 不少於100名股東。

該請求書必須：

- 列明有關決議案，連同一份不多於1,000字的陳述書，內容有關該動議決議案所提述的事宜或有關將在該股東大會上處理的事務；
- 由全體請求人士簽署(可包括由一名或以上請求人士簽署的多份同樣格式的文件)；及
- 送交本公司香港總辦事處，註明抬頭人為公司秘書。如屬須發出決議案通知的情況，該請求書須在該會議舉行前不少於6個星期送達；如屬任何其他情況，則須在該會議舉行前不少於1個星期送達。

有關提名董事的選舉程序刊載於本公司網站。

股東之權利(續)

股東向董事會作出查詢

股東可以書面形式連同聯絡資料(包括登記姓名、地址、電話號碼及電郵地址)向公司秘書發出致董事會之查詢，有關聯絡資料如下：

地址： 香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈15樓
電話： (852) 2591 9919
傳真： (852) 2575 0999
電郵： investor@newsilkroad472.com

任何有關股份轉讓、更改姓名或地址、遺失股票等事宜請聯絡本公司之香港股份過戶登記分處，有關聯絡資料如下：

卓佳廣進有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓
電話： (852) 2980 1333
傳真： (852) 2861 1465

The image features a scenic landscape with rolling hills under a bright sun. A large, colorful butterfly with blue and black wings is positioned in the upper left. In the center, a bright yellow flower is in full bloom. The entire scene is framed by a white hexagonal border. The text '環境、社會及管治報告' is written in white, vertical Chinese characters across the bottom of the hexagon.

環境、社會及
管治報告

1 報告概覽

1.1 關於本報告

我們欣然呈報第五份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告，以本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)可持續發展方面的各項工作及全年績效為重點，概述為我們的環境、僱員、業務營運及社區創造價值作出之承諾、方法及成效。

編製基準及報告準則

本環境、社會及管治報告根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》所編製。本公司董事會負責監督環境、社會及管治有關之風險，並確保採取有效措施。本集團亦已成立環境、社會及管治內部工作小組，負責收集各業務相關之環境、社會及管治數據以編製本報告。

環境、社會及管治報告範疇

本環境、社會及管治報告涵蓋本集團南韓娛樂、房地產、綜合度假村及文化旅遊業務、澳洲房地產業務及中國葡萄酒及白酒業務，當中由於白酒業務於二零一九年十一月出售，故其報告期間僅涵蓋由二零一九年一月一日至二零一九年十月三十一日。本集團的中國網上貸款中介業務及加拿大房地產業務亦因分別於二零一九年七月及二零一九年十一月出售，而我們認為該等業務於年內對環境、社會及管治方面的影響相對較為輕微，故不包括在本報告範疇內。除另有指明外，本報告涵蓋本集團於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日(「報告年度」)之可持續發展績效、政策及策略。

本報告內容主要涵蓋聯交所要求之三項環境層面及八項社會層面。有關企業管治詳情，請參閱本公司二零一九年年度報告第27至46頁「企業管治報告」一節。

意見及反饋

本集團通過與持份者的溝通及合作達致可持續增長。有關本集團環境、社會及管治工作的資料，請參閱我們的網站 www.newsilkroad472.com 及年度報告，歡迎閣下透過電郵 enquiry@newsilkroad472.com 與我們分享意見。

環境、社會及管治報告

1.2 持份者參與

本集團致力履行環境及社會責任，建設更美好的社會，並為持份者創造可持續價值。為優化可持續發展策略的規劃與實施，我們與持份者溝通以便識別及管理當中的重大議題。

本集團深明持份者參與的重要性，並致力與其保持穩定而緊密的關係。我們制定了「股東通訊政策」使股東及投資界與本公司能積極互動，並可以知情方式行使其權利。為了解及滿足彼等之期望，我們亦建立了具透明且快速反饋的雙向對話渠道，以確保持份者參與之質素。



1.3 重要性評估

除了在日常營運中與持份者保持溝通外，我們亦進行了重要性評估，通過網上調查了解彼等對各環境、社會及管治議題的期望及意見。因應持份者對我們的影響力及依賴程度為基礎，邀請彼等對若干環境、社會及管治議題的重要性進行排序，比較已識別的21項關鍵議題對我們的持份者與業務的重要性及影響，有關結果載於以下的重要性矩陣中。



環境

- 01 遵守環境保護法律法規
- 02 水資源管理
- 03 溫室氣體排放
- 04 環境影響評估
- 05 廢棄物
- 06 原材料消耗
- 07 能源

員工

- 08 僱員培訓及職業發展
- 09 遵守僱傭及勞工法律法規
- 10 職業健康及安全
- 11 多元化及平等機會
- 12 僱員參與
- 13 僱員關係
- 14 童工及強制勞工

業務營運

- 15 客戶健康與安全
- 16 客戶私隱
- 17 服務及產品質量
- 18 客戶滿意度
- 19 反貪污
- 20 供應鏈管理

社區

- 21 社區投資

環境、社會及管治報告

根據二零一八年的結果，我們以內部持份者(其中多數受訪者為僱員)及外部持份者(如股東／投資者／供應商／承辦商／服務提供商／其他)的意見更新了重要性矩陣，而法律合規、客戶私隱及健康與安全仍是本報告年度的三大重要議題。大部份持份者均對我們的環境、社會及管治報告及其披露內容感滿意。

在本次重要性評估的網上調查中，若干持份者表達了期望透過更多元化的渠道與我們溝通，這為進一步持續改善我們與持份者溝通提供了關鍵方向及明確要點。

1.4 我們管理環境、社會及管治的方法

為鞏固我們對構建可持續發展措施的承諾，我們已制定環境、社會及管治政策，並致力投放資源於環境、僱員、業務營運及社區四個主要的範疇，以實現未來可持續發展，以及追蹤和改善我們在環境、社會及管治方面的績效。



2 為我們的環境創造價值

2.1 我們對環境的承諾

為秉承建立可持續營商環境的精神，我們致力持續優化業務營運，以減低對環境可能造成的影響。同時，我們亦對實現經濟增長及可持續發展作出承諾，促使透過不斷革新的方式生產及消耗物品與資源以減少生態足跡。

考慮到我們的業務橫跨香港、中國內地、韓國及澳洲等地，我們致力對具共同價值的可持續發展目標堅守有效的管理方式。憑藉多年實踐，我們已制定了風險控制計劃，採取預防措施減低對環境的潛在危害，首要為使環境措施符合營運所在地適用的環境法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《韓國環境影響評估法》(Korean Environmental Impact Assessment)、《澳洲一九九七年環境保護法》(Protection of the Environment Operations Act 1997 (Australia)) 及《澳洲二零零五年環境保護修訂法》(Protection of the Environment Amendment Act 2005 (Australia))。

本集團已意識到氣候變化，並已開始更深入地研究其對我們業務之影響，以便快速應對可能帶來之後果。為引起公眾對氣候變化問題及其他與環境相關議題的關注，以鼓勵可持續的消費習慣，我們參與了多項活動與社區積極互動。

2.2 溫室氣體排放管理

溫室氣體排放於我們的業務中主要來自購買電力的間接排放，以及生產葡萄酒及使用車輛燃料的直接排放。

葡萄酒及中國白酒業務(生產)

我們把環境可持續性措施加入在生產、改造、儲存及包裝的流程，將綠色發展元素融入葡萄酒及中國白酒業務中。我們在生產過程時所消耗的煤炭乃嚴格遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》及《鍋爐大氣污染物排放標準》，並且使用監控程序監測於報告年度內煤炭、所購買電力及燃料的總消耗量。

環境、社會及管治報告

其他業務(非生產)

本集團已實行環境政策與持份者就持續改善環境保護的承諾及方法進行溝通。我們鼓勵使用碳排放量最小的交通運輸方式，並為僱員的日常工作提供通勤支持。該政策詳述我們於日常營運中應用由供應鏈管理及樓宇設計以至物業管理的可持續發展原則的方法。

本集團的溫室氣體排放主要來自香港、澳洲及韓國的一般營運所消耗的電力及燃氣，佔總溫室氣體排放量之97.1%，國內酒品生產排放量為2.8%，主要來自購買電力及煤炭燃燒，而屬微量的0.1%則為所有業務使用總燃料之排放。

於報告年度，溫室氣體排放總量如下表所示：

我們業務的溫室氣體排放



0.1% 交通運輸



2.8% 酒品生產



97.1% 一般營運

溫室氣體排放類別	單位：噸二氧化碳當量
直接溫室氣體排放 (範圍一排放)	7,454.6
能源間接溫室氣體排放 (範圍二排放)	302,365.8
溫室氣體總排放量	309,820.4

2.3 減少空氣污染物排放

本集團致力持續維持並改善物業之可持續性。我們為此適當地使用資源及節省成本，並相信高質素的員工團隊能促進可持續發展的績效，且有助我們以更有效的方式作出應對。在葡萄酒業務中生產青稞酒時需要燃燒煤炭，因而導致空氣污染物排放的主要來源(如硫氧化物)。另外，在秦皇島酒廠所使用的燃油鍋爐並無產生煤渣，且由於並無排放硫氧化物，因而無需除硫裝置。按報告年度內酒廠生產記錄的煤消耗量為2,755噸，下表載列連同交通運輸消耗的燃料合共所產生的硫氧化物及氮氧化物。我們會定期向主管部門提供上述空氣污染物排放的監測結果，以確保符合安全及當地法規。

空氣污染物	
硫氧化物(SO _x)	3.46噸
氮氧化物(NO _x)	9.19噸

2.4 負責任地管理廢物

廢水

葡萄酒及中國白酒業務(生產)

酒廠廢水乃於壓榨葡萄、沖洗水箱、清洗酒桶、裝瓶、排放殘留物、就地清洗等的清潔及清洗過程中而產生。廢水量及其質量變化較大。

於報告年度內，雲南、秦皇島及黑龍江酒廠經處理系統淨化後，產生了13,480噸廢水。鑒於預算及資源緊張，安裝該系統有助提高用水效益並能減低對環境影響的風險。我們嚴格遵循食品行業標準《發酵酒精和工業水污染物排放標準》，確保符合排放水質的要求。截至年底，黑龍江酒廠成功回收了7,500噸廢水。



案例分析

秦皇島酒廠的廢水處理及線上檢測系統

於秦皇島採用的廢水處理系統中，安裝了先進的UASB厭氧反應器，日處理能力達300噸。經處理後的廢水流經生物接觸氧化池、斜板沉澱池及曝氣生物濾池(BAF)進行淨化。生物處理及重用帶來的大型機械沉積，使廢棄物降至規定排放水平之標準。

有機廢棄物及其他

葡萄酒及中國白酒業務(生產)

於二零一九年生產葡萄酒過程所產生的有機廢物，我們出售了211.5噸葡萄皮渣及莖予當地農民回收有機肥料。



環境、社會及管治報告

2.5 減少資源使用

本集團認為提高資源效益既可保護環境，同時亦能節省營運成本。我們採取各種措施，以負責任的方式使用資源並減少營運中的資源使用。

本集團相信改變員工的行為對減少日常運營中的資源使用至關重要。我們制定了獎勵和相關的培訓計劃，以助員工養成正確使用資源的良好習慣，提高彼等對環保的意識及進一步分享提高資源效益的共同目標。

下表載列我們於二零一九年在資源使用方面之績效。

資源	績效
用電量	597,041兆瓦時
用水量	61,010立方米
塑料消耗	17.7噸
煤炭消耗	2,755噸
辦公文具	70公斤

能源

我們制定了可持續的採購要求，優先採用環保產品，並實施節能措施提高業務部門之能源效益。其中，我們安裝帶有LED及照明控制傳感器的高效照明系統，在需要使用時自動打開／關閉照明，以減少能耗；在葡萄酒生產中將舊有或出現故障的設備替換為更節能的型號，盡量減少能耗。我們亦有在娛樂場所及房地產業務中對樓宇機械系統進行定期檢查。

我們於澳洲採納了「建築可持續性發展指數(BASIX)」，以示對可持續建築承諾的認可，藉此以能源效益、材料使用、廢棄物管理及其他與環境相關的事宜應用綠色創新開發及管理房地產項目。

水

葡萄酒及中國白酒業務(生產)

秦皇島酒廠採用滴灌系統，每年節水達30%以上，該高效益的滴灌系統為一種半自動化的機械灌溉方法，只要打開閥門調至適當的壓力，即可自行灌溉從而節省勞動力並可提高施肥效果。

其他業務(非生產)

我們用心制定用水目標，並定期開展員工培訓及跟進有關事宜。提高員工節約用水習慣的意識至關重要，我們設定目標通過計量用水制定用水管理計劃，且會定期讀取水錶監測用水量最多的營運範疇。

用水管理計劃的另一個關鍵部分為制定節約用水計劃，以下為當中的慣例及指引：

- 向全體員工傳達管理層對節約用水的承諾及後續目標；
- 培訓員工了解如何謹慎用水及維護設備以實現最佳能源效益；及
- 鼓勵員工提出節約用水的建議。

• 土地資源

房地產項目的開發受限於當地有關環境影響評估政策的規定，以評估及減低對周邊環境的潛在影響。於二零一九年，我們並無違反有關環保法律及法規的案例。

• 辦公文具

我們鼓勵僱員採用簡單的做法盡量減少使用紙張，包括雙面打印文件及使用文字處理器工具(而非列印)以節省日常用紙。此外，我們會以電郵方式作書面溝通及使用電子行政管理系統的電腦技術，以減少用紙。在韓國的娛樂場所，我們採用了電子審批系統，用紙量與二零一八年相比大幅節省及減少了46%。同時，我們還放置回收箱於小隔區、走廊和廚房中作進一步回收紙張及其他可回收材料之用，以便在棄掉前盡量重用。

• 包裝物料

於報告年度內監測所得合共消耗3,300噸廢棄瓶及包裝材料，如紙皮箱、塑料蓋、瓶塞及瓶蓋。我們鼓勵並制定了回收計劃，已使用過的包裝材料交由當地的承辦商回收處理。

環境、社會及管治報告

3 為我們的員工創造價值

3.1 政策概覽及勞工準則

僱傭政策

我們就薪酬及福利、培訓及發展以及績效評估等各勞工事宜制定了「管理體系制度」，作為所有附屬公司制定其僱員相關政策提供指引。我們亦已制定「僱員手冊」及「僱傭準則及人力資源管理政策」以保障僱員在薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、反歧視、其他待遇及福利，以及工傷事故安排的權利。



管理體系制度 (指引)

僱員手冊

僱傭準則及人力資源管理政策

薪酬及福利、培訓及發展、績效評估、薪酬及解僱、
招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、反歧視、福利及工傷事故安排

本集團非常重視保護員工的合法權益，並嚴格遵守國家、地方及任何相關的法律及法規。我們營運的業務於全球設有據點，有關法律及法規包括但不限於香港《最低工資條例》、中國《勞動法》、《合同法》及《就業促進法》、澳洲《二零零九年公平勞動法案》(Fair Work Act 2009)與《二零零九年公平勞動法規》(Fair Work Regulations 2009)及南韓《僱用保障法》(Employment Protection Law)。

在本報告年度，我們完善了員工手冊中有關僱傭慣例及相關事宜，包括工作守則、招聘、考勤、休假、差旅、獎罰等。透過韓國業務的公司管理層及員工代表的討論，我們持續完善其僱傭標準及人力資源管理，以符合當地的勞動法。

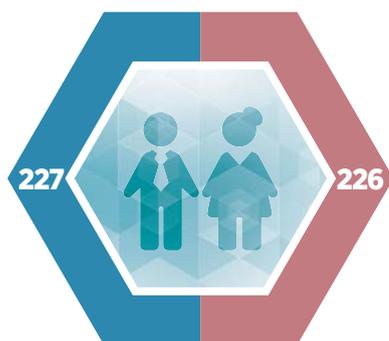
勞工準則

為保障僱員的基本權益，同時嚴禁僱用童工及強制勞工，我們嚴格遵守香港《僱用兒童規例》及中國《禁止使用童工規定》，於報告年度內概無有關情況。

3.2 僱員概況

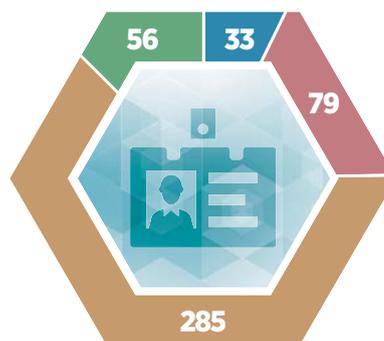
於二零一九年十二月三十一日，我們有 453 名僱員遍佈於全球，包括香港、中國內地、南韓及澳洲。二零一九年整體僱員流失比率約為 16.6%。下圖所示為按性別、年齡、僱傭類別及地區劃分有關僱員人數的統計數據。

按性別劃分的 僱員人數



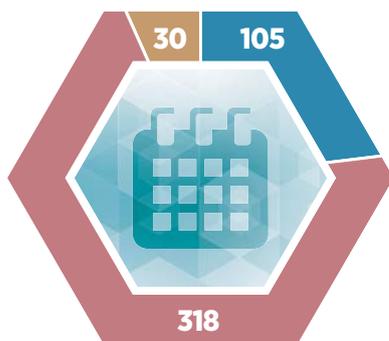
● 男性 ● 女性

按僱傭類別劃分的 僱員人數



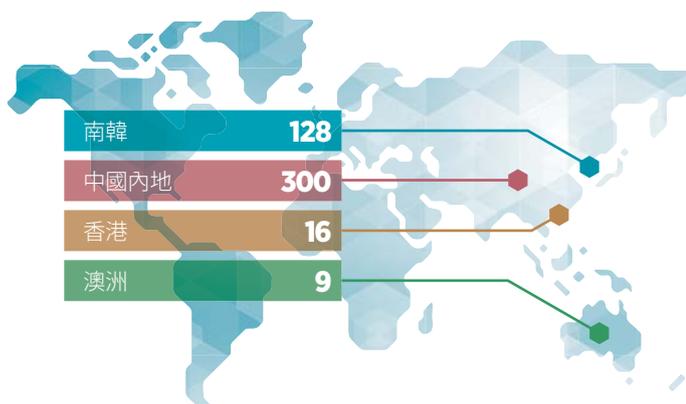
● 高級 ● 中級 ● 初級
● 臨時/合約/季節性員工

按年齡劃分的 僱員人數



● <30 ● 30-50 ● >50

按地區劃分的 僱員人數



環境、社會及管治報告

3.3 我們的工作環境

本集團堅信人才為企業最具價值的資產之一，並為長期業務發展的基石，致力為員工營造一個平等而包容的工作環境。



- **平等機會**

為秉承平等機會，本集團致力透過公平的招聘慣例建立一個樂於互助及相互包容的環境，此為挽留人才之基石。於報告年度內，我們禁止就年齡、性別、種族、族裔或宗教信仰方面作出任何形式的騷擾及歧視，並嚴格遵守與反歧視有關的所有相關法律及法規，包括香港《性別歧視條例》、《殘疾歧視條例》與《種族歧視條例》，及南韓《性別平等法》(Gender Equality Law)與《殘疾人僱用促進與再就業法》(Disability Employment Promotion and Re-employment Law)。

- **多元化**

我們尊重僱員的個人獨特性，並重視彼等之差異，在工作場所創造協同效益有助提升創新能力。因應我們的業務營運於香港、中國內地、韓國及澳洲設有全球的據點，本集團致力招攬具備不同文化、背景及水平的人才，建立多元化的平台，使人力資源能發揮最佳效益。

- **工作與生活平衡**

本集團相信在工作與生活之間取得平衡，僱員能有更大的工作動力而更少的壓力，有助提升公司的生產力，減少工作間之衝突。

我們鼓勵員工保持良好的工作與生活平衡，並為彼等提供各種支援，包括南韓僱員獲提供授乳時段、家事假、彈性工作時間；國內僱員可享有至少三日婚假及五日喪假作為家庭友善措施，使彼等能妥善管理時間分配工作及家庭責任。



3.4 安全、健康及福祉

我們的績效突顯了為促進安全工作場所之不懈努力。為保障員工免受工作場所危害，我們制定了內部健康和安全管理政策，以確保遵守當地和國家法律，包括香港《職業安全及健康條例》、中國《安全生產法》、南韓《安全保健法》(Safety and Health Law) 及澳洲《工作健康與安全法》(Work Health and Safety Act)。此外，我們亦維持工作場所的安全性，其中就房地產業務實施了《健康、安全和環境手冊》，並在酒廠成立了「職業病防治領導小組」，當中的6S管理培訓對防止在酒廠因混亂造成的危害起了重要作用，且會為綜合度假村業務的僱員提供定期體檢。

於報告年度內，本集團概不知悉存在違反與安全及健康法律及法規相關的個案。

環境、社會及管治報告

3.5 發展與培訓

本集團深明通過發展及培訓為員工賦能的重要性。為確保工作質量，我們提供與日常工作職責相關的在職培訓，並提供關於最新知識的定期培訓，其後作出評估確保培訓計劃的成效。

我們亦會根據工作性質設計特定的培訓，其中包括向酒業員工提供有關食品安全、釀酒及品酒的培訓、向度假村業務員工提供有關開發度假村和主題公園的培訓，以及向娛樂業務相關人員提供有關保安、個人資料保護、反洗錢、性騷擾預防及職場殘障員工認知改善的培訓。



法定義務培訓合照

4 為我們的業務營運創造價值

4.1 業務責任概覽

我們的願景是成為全球文化旅遊娛樂的先驅者、推進者及整合者。我們不遺餘力尋找地理位置優越及富有文化底蘊的地點，發展極具功能的娛樂綜合體及度假村，以提升及豐富人們的生活方式。維持良好的客戶關係並提供業務責任乃為可持續業務營運之關鍵。

娛樂業務責任

我們已取得與業務相關的服務及營運牌照，包括公司營業執照、法人登記簿(企業註冊證書)、娛樂業務許可證、匯兌註冊證、電腦系統檢驗合格證等。

我們採用符合道德及負責任的營銷方式，嚴禁當地居民及19歲以下的青少年進入場所，有關警告信息已張貼於入口處，並由保安人員駐守把關，且亦已採取打擊犯罪活動的安全措施。此外，我們會監察供應商所提供餐飲的質量，以避免於場內發生食品安全事故。

度假村及房地產開發業務責任

娛樂度假村要求高質素的環境及服務，我們會密切監察供應商及承包商所提供服務之質量以保證樓宇的安全狀況，並確保建築環境與設計相符。另外，我們亦會對相關員工提供與專業及服務有關之培訓。我們已於二零一九年為僱員投購工傷保險。

酒類業務責任

我們明白過度飲酒帶來的健康及社會影響。作為一個負責任的酒品生產商，我們在包裝及產品標籤上註明警告字眼推廣理性及健康飲酒。此外，我們通過成立管理小組實行防偽措施保障知識產權，從而加強品牌管理及維護品牌形象。

環境、社會及管治報告

4.2 優化供應鏈管理

我們相信具有不同背景的供應商能為我們的價值創造作出貢獻。於報告年度內，我們聘用64名來自不同地方的供應商。本集團在採購過程中堅守良好常規，並與供應商及分包商緊密合作，以確保業務得以順利進行。我們已採納「招標及採購管理政策」規範各附屬公司在招標過程中須以公平及公正原則行事。

本集團設有嚴格甄選供應商及其管理的程序。在與新供應商合作前，我們會嚴格評估供應商的資格，以確保彼等在反貪、質量及安全性方面符合標準。我們會定期進行績效評估及監察，時刻警惕供應鏈之風險(包括與環境、社會及管治相關的風險)。未能通過評估的供應商須及時作出糾正及／或採取糾正措施；否則我們會暫停與彼等之合作或移除其於認可的供應商名單。

4.3 提升客戶滿意度

本集團致力通過建立客戶服務協議及營運程序為客戶提供優質服務及產品，當中設有「責任追究制度」，訂明高級管理層在業務營運中違反法律法規的責任追究。該政策在各業務範疇發展健康及安全產品、廣告、標籤及客戶私隱方面為各附屬公司業務責任的實踐奠定了基礎。

優質服務

客戶反饋對我們持續追求卓越服務至關重要。我們會在合理的時間內對收到的任何投訴進行審查並作出回應。以娛樂業務為例，我們向僱員提供定期培訓及工作指引，確保彼等有效掌握客戶處理技巧，有助創建令人愉悅的體驗及提升客戶整體的滿意度。

供應商遴選及管理流程



優質產品

本集團恪守產品責任。以房地產業務為例，我們的建築設計及開發均符合澳洲有關之法律及環保要求。

我們非常重視酒類業務在各階段須維持高質量產品，尤以食品安全為最。我們已實施「產品安全政策」，監察每個原材料採購、生產、儲存、運輸及銷售的步驟以符合《食品生產通用衛生規範》(GB 4881-2013)。食品安全亦已融入我們的日常管理及業務營運，當中的危害分析與關鍵控制點體系、質量管理體系及有機產品均獲中國質量認證中心所認證符合國家標準。



危害分析與關鍵控制點體系證書

質量管理體系證書

除合規標準外，我們制定了質量保證政策，以更嚴格的準則控制質量，當中包括樣本抽查、產品證書檢驗、質量及安全測試，從而確保產品的安全和質量。我們更建立了質量責任制度，清楚界定每名員工的角色及責任，確保質量生產。連同質量保證、既定標準及質量責任制度，我們均獲得地方政府及飲食業界之認可。

我們設有「不合格產品控制」的產品回收制度，以供員工清晰指示和程序回收有質量及食品安全問題的產品。於報告年度內，概無已售出的產品因健康及安全理由而須回收。

環境、社會及管治報告

4.4 商業道德操守

本集團於發展業務時，致力共同為公司及各個別僱員恪守最高的道德標準。通過道德培訓及日常營運，我們持續以僱員及業務合作夥伴與我們的誠信價值相互連繫，從而達致共同的業務目標。

反貪污

我們嚴格遵守既定的「商業行為準則」及「反貪腐政策」，以確保我們的業務及營運符合高道德標準。我們亦制定舉報政策，供僱員及外部持份者通過保密的渠道對任何可疑活動作出舉報。我們會妥善保護「舉報人」的身份，並於必要時採取補救措施。我們認為該等措施可禁止非法或不道德的手段從事、參與及縱容對本集團及社會有害的行為。

於報告年度內，概無有關與賄賂、勒索、欺詐及洗錢相關的違法個案。

私隱及保密

在我們的環境、社會及管治重要性評估中，客戶私隱已連續數年被認定為最重視事項之一。本集團充分知悉客戶資料私隱及保護的重要性，此乃對公司與持份者建立信任至為重要。

我們一直努力維護業務過程中所處理資料的保密性，要求僱員充分保護資料以維護本集團之利益，且不得出於個人利益洩露任何機密資料或內幕消息，此為適用於本集團的所有業務範疇。

於報告年度內，本集團並不知悉存在任何因違反有關私隱事宜的法律及法規而對本集團產生重大影響。

5 為社區創造的價值

5.1 創建更美好的社區

本集團致力善用其才能、資源及網絡為社區服務。作為一家具有社會責任的公司，我們不僅參與社區活動，亦作出貢獻回報社會，從而打造更美好的社區。

活動參與

本集團鼓勵員工參與體育活動，保持工作與生活平衡及健康的生活方式。悉尼房地產業務的僱員於二零一九年參加了「穿越大橋(Bridge Run)」活動，我們相信通過組織團建活動，可有效發展並進一步加強對等協作及團隊合作精神。

贊助及捐贈

我們以各種方式持續為地方社區作出貢獻。除了向當地社區人士提供就業機會外，本集團亦會回饋社會為社區作出貢獻。下表載列我們在韓國贊助及捐贈合共19,600,000韓圓，以示我們於年內的社區參與並對社交媒體、公共體育及青少年的關注。

日期 (年/月/日)	籌款活動/事件	贊助/捐贈 (韓圓)
二零一九年一月二十五日	世界日報創刊30週年	3,300,000
二零一九年二月十四日	濟州新報馬拉松大會	2,200,000
二零一九年三月二十五日	濟州CBS18週年音樂會	2,000,000
二零一九年四月十八日	漢拿日報創刊30週年	3,300,000
二零一九年四月十八日	濟民日報2019馬拉松大會	5,500,000
二零一九年七月十五日	濟民日報第27屆白鹿旗全國高中足球聯賽	3,300,000
	合共	19,600,000

環境、社會及管治報告

6 環境、社會及管治數據表

環境數據 ¹	單位	二零一九年	二零一八年	二零一七年
溫室氣體排放				
範圍 1 ²	噸二氧化碳當量	7,454.6	7,306.0	6,565.4
範圍 2 ³	噸二氧化碳當量	302,365.8	284,197.8	342,377.6
總計	噸二氧化碳當量	309,820.4	291,503.8	348,943.0
氣體排放				
氮氧化物(NO _x)	噸	9.2	11.0	11.5
硫氧化物(SO _x)	噸	3.5	2.4	2.6
廢棄物(按類別劃分)				
廢水	立方米	13,480.0	12,273.0	1,792.0
紙張	噸	67.2	82.1	83.3
塑膠	噸	17.7	21.3	21.8
煤渣	噸	300.0	402.0	395.0
一般廢棄物	噸	0.8	0.9	0.5
資源用量				
電力用量	千瓦時	597,041,401.0	549,123,555.0	690,144,036.0
煤炭用量	噸	2,755.0	3,708.6	3,332.7
水用量	立方米	61,010.0	68,010.0	63,184.0
包裝物料				
酒瓶	噸	2,617.1	3,821.9	1,954.0
紙皮箱	噸	511.0	645.9	325.6
木酒塞	噸	16.0	25.2	12.7
紙盒	噸	50.5	125.0	52.0

環境、社會及管治報告

社會數據 ⁴	單位	二零一九年	二零一八年	二零一七年
僱員總數 — 按性別劃分 (僅限全職僱員)				
女性	人數	226	491	465
男性	人數	227	657	585
僱員總數 — 按年齡劃分 (僅限全職僱員)				
< 30	人數	105	373	296
30-50	人數	318	678	655
> 50	人數	30	97	99
僱員總數 — 按類別劃分				
高級	人數	33	100	55
中級	人數	79	243	134
初級	人數	285	805	860
臨時/合約/季節性員工	人數	56	10	1
僱員總數 — 按地區劃分				
香港	人數	16	14	19
中國內地	人數	300	986	858
南韓	人數	128	131	168
加拿大	人數	不適用	8	5
澳洲	人數	9	9	不適用
僱員流失比率 — 按性別劃分				
女性	%	12.4	26.3	7.1
男性	%	20.7	14.2	10.3
僱員流失比率 — 按年齡劃分				
< 30	%	14.3	30.6	6.1
30-50	%	16.7	12.4	9.9
> 50	%	23.3	24.7	10.1
僱員流失比率 — 按地區劃分				
香港	%	0	35.7	5.3
中國內地	%	13.7	14.8	5.7
南韓	%	26.6	52.7	25.6
澳洲	%	0	22.2	不適用
職業安全與健康				
因工傷損失的工作日數	日數	30.5	44	0
工傷數目	宗	1	4	0
死亡人數	人數	0	0	0

環境、社會及管治報告

社會數據 ⁴ (續)	單位	二零一九年	二零一八年	二零一七年
受訓僱員百分比 – 按性別劃分				
女性	%	96.5	91.2	96.6
男性	%	97.4	88.3	98.1
受訓僱員百分比 – 按類別劃分				
高級	%	75.8	68.0	78.2
中級	%	94.9	74.5	91.0
初級	%	99.3	96.8	99.7
每名僱員完成受訓的平均時數 – 按性別劃分				
女性	小時	17.8	13.2	15.7
男性	小時	18.0	12.9	13.1
每名僱員完成受訓的平均時數 – 按類別劃分				
高級	小時	38.7	14.4	35.3
中級	小時	17.4	11.9	15.6
初級	小時	17.7	13.2	13.1
供應商數目 – 按地區劃分				
中國內地	間	58	47	32
香港	間	2	2	2
南韓	間	1	1	3
加拿大	間	1	1	1
法國	間	1	1	1
澳洲	間	1	1	不適用
產品及服務質量				
已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	%	0	0	0
投訴數目	宗	0	0	0
於報告年度對本公司或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目	宗	0	0	0

備註：

- 1 加拿大房地產業務及中國網上貸款中介業務已從二零一九年報告範圍剔除。中國白酒業務的環境數據覆蓋範圍僅包括二零一九年一月一日至二零一九年十月三十一日。
- 2 範圍1的溫室氣體排放涵蓋了固定源和流動源的燃料燃燒所產生的直接排放。所提供的數字包括中國大陸的煤炭消耗量和韓國的天然氣使用量，以及車輛的燃料使用量。該計算基於聯交所刊發的《如何編製環境、社會與管治報告？附錄2：環境關鍵績效指標報告指南》及ISO 14064及溫室氣體排放協定等國際標準而作出。
- 3 範圍2的溫室氣體排放量包括從電力公司購買的電力所產生的排放量。該計算基於聯交所刊發的《如何編製環境、社會與管治報告？附錄2：環境關鍵績效指標報告指南》及ISO 14064及溫室氣體排放協定等國際標準，以及香港電燈公司二零一八年可持續發展報告中的排放系數、中國氣候變化信息網發布的《2015年中國區域電網基準線排放因子》、澳洲環境與能源部發布的《國家溫室效應因子》(National Greenhouse Accounts Factors)以及氣候透明組織(Climate Transparency)發布的《二零一九年韓國概況》進行。
- 4 二零一九年的社會數據覆蓋範圍不包括加拿大房地產業務、中國網上貸款中介業務及中國白酒業務。

7 《環境、社會及管治報告指引》內容索引

環境、社會及管治報告指引		頁次	章節
A. 環境			
層面 A1：排放物			
A1	一般披露 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	52	2.1
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	53	2.3
A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	52	2.2
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	53	2.3
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	54	2.4
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	52-53	2.2及2.3
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	54	2.4
層面 A2：資源使用			
A2	一般披露 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	55	2.5
A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。		
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。		
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。		
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。		
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。		
層面 A3：環境及天然資源			
A3	一般披露 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	55	2.5
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。		

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告指引		頁次	章節
B. 社會			
層面 B1：僱傭			
B1	一般披露 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	57	3.1
層面 B2：健康與安全			
B2	一般披露 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	60	3.4
層面 B3：發展及培訓			
B3	一般披露 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	61	3.5
層面 B4：勞工準則			
B4	一般披露 有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	57	3.1
營運慣例			
層面 B5：供應鏈管理			
B5	一般披露 管理供應鏈的環境及社會風險政策。	63	4.2
層面 B6：產品責任			
B6	一般披露 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	63	4.3

環境、社會及管治報告指引		頁次	章節
層面 B7：反貪污			
B7	一般披露 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	65	4.4
層面 B8：社區投資			
B8	一般披露 有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	65	5.1

獨立核數師報告



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

香港中環
畢打街11號置地廣場
告羅士打大廈31樓

獨立核數師報告

致新絲路文旅有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

吾等已審計載列於第79至186頁新絲路文旅有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表、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、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，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」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況，及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

吾等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。吾等就該準則承擔的責任在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份中闡述。根據香港會計師公會的「職業會計師道德守則」(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他職業道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證能充足及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據吾等的職業判斷對當前的綜合財務報表的審計產生重大影響的事項。該等事項在吾等審計綜合財務報表及出具意見時進行處理，而不會對該等事項發表單獨的意見。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

吾等的審計如何處理關鍵審計事項

商譽及無形資產之減值評估

參閱綜合財務報表附註19、22及附註3所載之會計政策。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團之商譽約14,130,000港元及當中包括貴集團娛樂業務約443,855,000港元之娛樂牌照的無形資產。

就減值評估而言，該等資產已分配至現金產生單位（「現金產生單位」），而各現金產生單位的可收回金額乃由管理層按照以現金流預測所計算的使用價值而釐定。進行減值評估時，藉管理層重大判斷以適當地識別現金產生單位及釐定用於計算使用價值的關鍵假設，包括經營利潤、最終增長率及折扣率。已取得獨立外部估值，以支持管理層之估算。管理層的結論為已確認商譽及無形資產減值虧損約61,091,000港元。

吾等就有關管理層對貴集團的主要業務進行減值評估的程序包括：

- 評估獨立估值師是否符合資格、有能力及客觀；
- 根據貴集團的會計政策及吾等對貴集團娛樂業務的了解評估管理層所識別的現金產生單位；
- 評估管理層計算使用價值的方法，及根據吾等對有關業務及行業的理解評估關鍵假設（包括經營利潤、最終增長率及折扣率）是否合理；
- 以抽樣方式，校對所用輸入數據的準確性及關聯性；及
- 對關鍵假設進行敏感度分析（包括貼現現金流量預測所採用的折現率、經營利潤及最終增長率），以及評估在選擇該等假設時是否存在管理層偏見的任何指標。

吾等的結論為主要假設獲可取得證據支持。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	吾等的審計如何處理關鍵審計事項
<p>發展中物業的賬面值</p> <p>參閱綜合財務報表附註25及附註3所載之會計政策。</p> <p>於二零一九年十二月三十一日，發展中物業的賬面值約為1,539,538,000港元，佔總資產之約39.7%。</p> <p>管理層以殘值法釐定物業的可變現淨值，殘值法乃基於開發總值，並經計及竣工建築成本、開發商的預計溢利、營銷、專業費用及其他相關成本。</p> <p>根據彼等所釐定的可變現淨值，管理層的結論為發展中物業的賬面值屬恰當。</p>	<p>吾等就有關管理層對發展中物業的賬面值所作評估的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估就發展中物業的可變現淨值所用評估的方法及管理層所作關鍵假設(包括估計開發商溢利)是否恰當；• 通過將成本與合約及相關協議進行比較，經考慮迄今產生的成本及建設進度，評估 貴集團對銷售速度慢於預期的項目的估計開發總成本；及• 藉按抽樣方式比較評估估計所用之售價及估計竣工成本與可比地段之物業的近期市價及藉檢查建築合約及／或證明文件所得有關總建築成本的最近期經批准預算，以評核管理層之評估。 <p>吾等的結論為發展中物業的賬面值獲可取得證據支持。</p>

年報所載其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此出具的核數師報告（「其他資料」）。

吾等對綜合財務報表的意見並無涵蓋其他資料，吾等亦不會就其發表任何形式的核證結論。

就審計綜合財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中所瞭解的情況有重大不符，或是否有重大錯誤陳述。倘吾等基於已執行的工作認為其他資料有重大錯誤陳述，吾等需報告有關事實。就此，吾等無需報告任何事項。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製並且真實而公平地列報綜合財務報表，及董事認為屬必要的有關內部監控，以使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 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。

審核委員會負責履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標為對整體綜合財務報表是否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，並出具載有吾等意見的核數師報告。吾等根據一九八一年百慕達公司法第90條僅向 閣下（作為整體）報告吾等之意見，除此之外並無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證屬高水平的保證，惟不能保證根據香港審計準則進行的審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘按合理預期而錯誤陳述個別或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

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，吾等運用職業判斷，保持職業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險較因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。
- 瞭解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，惟並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，從而可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘吾等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關注綜合財務報表中的相關披露資料。倘有關披露資料不足，則須修訂吾等之意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公平反映交易及事項。
- 就 貴集團實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督和執行集團審計。吾等對審計意見承擔全部責任。

吾等與審核委員會溝通計劃審計範圍、時間安排及重大審計發現等事項，包括吾等在審計過程識別出內部監控的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明，指出吾等已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通所有合理地被認為會影響吾等獨立性的關係及其他事項，以及(如適用)相關的防範措施。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

就與審核委員會溝通的事項而言，吾等釐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。吾等於核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許對某事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在吾等報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，則吾等不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告的審計項目董事為郭梓俊。

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

郭梓俊
執業證書編號：PO6901

香港，二零二零年五月八日

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重列)
持續經營業務			
收益	7	211,185	227,852
收益成本		(135,397)	(150,872)
毛利		75,788	76,980
其他收益	9	14,644	24,692
銷售及分銷開支		(49,823)	(42,294)
行政及其他營運開支		(100,506)	(94,026)
商譽減值虧損	22	(61,091)	-
預期信貸虧損撥備		(5,397)	(2,205)
出售附屬公司之收益	50	21,115	-
經營業務之虧損	10	(105,270)	(36,853)
財務成本	12	(5,211)	(2,881)
除稅前虧損		(110,481)	(39,734)
稅項	13	(299)	(5,116)
持續經營業務之年內虧損		(110,780)	(44,850)
終止經營業務			
終止經營業務之年內(虧損)/溢利，扣除所得稅	49	(118,716)	100,233
年內(虧損)/溢利		(229,496)	55,383
以下各項應佔：			
本公司擁有人			
持續經營業務之年內虧損		(80,380)	(37,936)
終止經營業務之年內(虧損)/溢利		(108,349)	102,349
		(188,729)	64,413
非控制性權益			
持續經營業務之年內虧損		(30,400)	(6,914)
終止經營業務之年內虧損		(10,367)	(2,116)
		(40,767)	(9,030)
		(229,496)	55,383

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重列)
本公司擁有人應佔持續及終止經營業務之每股(虧損)/盈利 基本及攤薄	15	(4.92) 港仙	1.76 港仙
本公司擁有人應佔持續經營業務之每股虧損 基本及攤薄	15	(2.10) 港仙	(1.04) 港仙
本公司擁有人應佔終止經營業務之每股(虧損)/盈利 基本及攤薄	15	(2.82) 港仙	2.80 港仙

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內(虧損)/溢利	(229,496)	55,383
其他全面虧損，扣除所得稅		
不會重新分類至損益賬之項目：		
定額福利計劃重新計量	(1,258)	786
按公允價值計入其他全面收益之金融資產之公允價值變動	(434)	(1,192)
可能重新分類至損益賬之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(48,031)	(106,852)
已重新分類至損益賬之項目：		
出售附屬公司解除之匯兌儲備	12,576	-
年內全面虧損總額	(266,643)	(51,875)
以下各項應佔：		
本公司擁有人	(213,823)	(7,957)
非控制性權益	(52,820)	(43,918)
	(266,643)	(51,875)

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產			
非流動資產			
土地使用權	16	-	30,491
使用權資產	17	38,759	-
物業、廠房及設備	18	896,413	975,688
無形資產	19	448,034	1,398,694
聯營公司權益	21	-	-
按公允價值計入其他全面收益之金融資產	20	-	4,211
合同成本	28	31,303	45,106
應收或然代價	47	-	10,374
商譽	22	14,130	75,221
遞延稅項資產	33	2,599	2,172
		1,431,238	2,541,957
流動資產			
存貨	24	209,998	264,885
庫存物業	25	1,539,538	1,900,707
貿易應收賬款及應收票據	26	21,996	70,220
預付款項、已付按金及其他應收款項	27	411,007	312,876
應收短期貸款	29	2,184	2,593
現金及現金等額項目	30	266,197	247,168
		2,450,920	2,798,449
總資產		3,882,158	5,340,406
權益			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	31	32,076	42,936
儲備	32	1,676,423	2,661,306
		1,708,499	2,704,242
非控制性權益	23	391,279	628,010
總權益		2,099,778	3,332,252

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	33	100,151	308,356
直接控股公司貸款	34	24,906	717,222
附屬公司非控制股東貸款	35	101,969	104,376
定額福利負債淨額	36	7,722	6,911
租賃負債	43	27,964	-
銀行及其他借款 - 一年後到期	41	1,255,303	144,690
		1,518,015	1,281,555
流動負債			
貿易應付賬款	37	46,018	69,192
應計費用及其他應付款項	38	123,936	109,931
應付或然代價	50	45,246	-
合同負債	39	35,666	219,716
應付關連方欠款	40	7,127	50,642
直接控股公司貸款	34	-	66,401
銀行及其他借款 - 一年內到期	41	-	204,876
遞延收益	42	134	1,372
租賃負債	43	3,606	-
應付稅項		2,632	4,469
		264,365	726,599
總負債		1,782,380	2,008,154
總權益及負債		3,882,158	5,340,406
流動資產淨值		2,186,555	2,071,850
總資產減流動負債		3,617,793	4,613,807

於二零二零年五月八日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表董事會簽署：

馬晨山
董事

吳光曙
董事

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔項目								按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)	之重估儲備	累計虧損	小計	非控制性權益	總計
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	合併儲備 千港元	其他儲備 千港元	千港元						
於二零一八年一月一日	32,076	2,286,570	57,008	90,776	35,949	(203,631)	(27,843)	2,508	(332,274)	1,941,139	672,745	2,613,884		
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	64,413	64,413	(9,030)	55,383		
年內其他全面收益/(虧損)														
定額福利計劃重新計量	-	-	-	-	-	-	-	-	564	564	222	786		
按公允價值計入其他全面收益之 金融資產之公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(792)	-	(792)	(400)	(1,192)		
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(72,142)	-	-	-	-	-	(72,142)	(34,710)	(106,852)		
年內全面虧損總額	-	-	-	(72,142)	-	-	-	(792)	64,977	(7,957)	(43,918)	(51,875)		
發行代價股份(附註31)	10,860	760,200	-	-	-	-	-	-	-	771,060	-	771,060		
向附屬公司非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(817)	(817)		
購股權失效	-	-	(5,121)	-	-	-	-	-	5,121	-	-	-		
於二零一八年十二月三十一日	42,936	3,046,770*	51,887*	18,634*	35,949*	(203,631)*	(27,843)*	1,716*	(262,176)*	2,704,242	628,010	3,332,252		
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(188,729)	(188,729)	(40,767)	(229,496)		
年內其他全面收益/(虧損)														
定額福利計劃重新計量	-	-	-	-	-	-	-	-	(658)	(658)	(600)	(1,258)		
按公允價值計入其他全面收益之 金融資產之公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(288)	-	(288)	(146)	(434)		
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(36,724)	-	-	-	-	-	(36,724)	(11,307)	(48,031)		
於出售附屬公司時換算儲備之 重新分類調整	-	-	-	12,576	-	-	-	-	-	12,576	-	12,576		
年內全面虧損總額	-	-	-	(24,148)	-	-	-	(288)	(189,387)	(213,823)	(52,820)	(266,643)		
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(1,428)	1,428	-	(180,276)	(180,276)		
向附屬公司非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,635)	(3,635)		
股份回購(附註31)	(10,860)	(771,060)	-	-	-	-	-	-	-	(781,920)	-	(781,920)		
於二零一九年十二月三十一日	32,076	2,275,710*	51,887*	(5,514)*	35,949*	(203,631)*	(27,843)*	-*	(450,135)*	1,708,499	391,279	2,099,778		

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備約1,676,423,000港元(二零一八年:約2,661,306,000港元)。

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

股份溢價

股份溢價賬之應用受一九八一年百慕達公司法(經修訂)第40條管轄。

匯兌儲備

將本集團海外業務資產淨值從功能貨幣換算為本集團呈列貨幣(即港元)所產生之匯兌差額直接在其他全面收益中確認並在匯兌儲備中累計。該儲備根據附註3所載之外幣會計政策處理。

法定儲備

法定儲備指根據本公司在中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司適用之會計準則及法規計算之除稅後溢利之10%。當該法定儲備結餘達該實體註冊資本之50%時，則可選擇性地作出任何進一步撥款。

合併儲備

合併儲備指(i)本公司認購2,707,848股新華聯錦繡山莊開發株式會社(「錦繡山莊」)股份之已付代價與其取得淨資產賬面值之差額；及(ii)本公司認購新華聯澳洲投資有限公司(「新華聯澳洲」)104股可贖回優先股之已付代價與其取得淨資產賬面值之差額。由於本公司、錦繡山莊及新華聯澳洲於認購事項前後均由新華聯國際置地有限公司(「新華聯國際置地」)共同控制，認購事項以合併會計法入賬。

其他儲備

其他儲備指為取得若干附屬公司額外非控制性權益而支付之代價與收購當日之賬面值之間之差額。

購股權儲備

購股權儲備相當於授出相關購股權後估計可於相關歸屬期間內換得之服務之公允價值，其總數乃以授出當日有關購股權之公允價值為基準。至於每段期間之數額，則是將有關購股權之公允價值在相關歸屬期間(倘有)內攤分計算，乃於綜合損益表確認，並相應提高購股權儲備。

按公允價值計入其他全面收益的重估儲備

誠如附註3「金融資產」所闡述，本集團選擇於其他全面收益確認其無報價之股本投資之公允價值變動。該等變動於權益的按公允價值計入其他全面收益的重估儲備中累計。當終止確認有關股本證券時，本集團將該款項由該儲備轉撥至累計虧損。

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自經營活動之現金流量			
除稅前(虧損)/溢利			
— 來自持續經營業務		(110,481)	(39,734)
— 來自終止經營業務		(124,299)	100,558
		(234,780)	60,824
調整項目：			
銀行利息收入	9	(2,971)	(2,983)
非上市證券股息收入		-	(138)
貿易應收賬款預期信貸虧損撥備	10, 26	5,154	3,288
應收短期貸款預期信貸虧損撥備	10, 29	243	324
其他應收款項預期信貸虧損撥備	27	-	1,814
商譽減值虧損	10, 22	61,091	-
無形資產減值虧損	10, 19	-	876
物業、廠房及設備折舊	10, 18	25,664	29,030
使用權資產折舊	10, 17	6,883	-
無形資產攤銷	10, 19	588	618
土地使用權攤銷	10, 16	-	997
出售物業、廠房及設備虧損	10, 18	841	208
撤銷物業、廠房及設備	18	15,496	-
利息開支	12	5,211	2,881
出售附屬公司收益	50	(21,115)	-
		(137,695)	97,739
未計營運資金變動前之經營現金流量			
貿易應收賬款及應收票據增加		(61)	(68,832)
預付款項、已付按金及其他應收款項增加		(1,167)	(56,685)
合同資產減少/(增加)		4,170	(1,677)
應收短期貸款減少/(增加)		64	(114)
存貨增加		(7,801)	(24,180)
應付關連方款項(減少)/增加		(43,453)	32,686
貿易應付賬款增加		1,714	14,836
應計費用及其他應付款項增加		169,173	7,620
合同負債減少		(19,063)	(761)
遞延收益(減少)/增加		(1,232)	1,094
定額福利負債淨額(減少)/增加		(678)	431
庫存物業增加		(298,956)	(253,191)
		(334,985)	(251,034)
經營業務所用之現金			
已付稅項		(3,361)	(4,835)
		(338,346)	(255,869)
經營活動所用之現金淨額			

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自投資活動之現金流量			
已收銀行利息	9	2,971	2,983
已收非上市證券股息		-	138
購買物業、廠房及設備	18	(66,994)	(17,235)
收購附屬公司產生之現金流入淨額	48	-	9,348
出售附屬公司現金流入淨額	49, 50	43,787	-
添置土地使用權	16	-	(1,557)
投資活動所用之現金淨額		(20,236)	(6,323)
來自融資活動之現金流量			
已付利息		(3,015)	(2,881)
償還租賃負債	54	(7,735)	-
銀行及其他借款所得款項	54	1,256,472	414,790
償還銀行及其他借款	54	(192,526)	(216,000)
直接控股公司墊款	54	156,320	68,572
償還直接控股公司貸款	54	(830,799)	(55,565)
融資活動所得之現金淨額		378,717	208,916
現金及現金等額項目增加／(減少)淨額		20,135	(53,276)
年初現金及現金等額項目		247,168	334,206
持有現金結餘中的外幣之匯率變動影響		(1,106)	(33,762)
年末現金及現金等額項目		266,197	247,168
現金及現金等額項目結餘分析			
銀行結餘及現金		266,197	216,758
受限銀行存款		-	30,410
		266,197	247,168

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司為一間於百慕達註冊成立而其已發行股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之獲豁免有限公司。其最終控股公司為於中國註冊成立之長石投資有限公司。

本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要(i)於南韓開發及經營綜合度假村及文化旅遊；(ii)於南韓及澳洲開發及經營房地產；(iii)於中國生產及銷售葡萄酒；及(iv)於南韓經營娛樂業務。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元為本公司之功能貨幣。除另有指明外，所有價值約整至最接近千位(千港元)。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則「香港財務報告準則」

2.1 本年度強制生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團於本年度已採納由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈下列新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂	聯營公司及合資公司之長期權益
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進

除上文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於當前及過往年度之財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

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

租賃之定義

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，惟不就先前並未識別為包括租賃的合約應用該等準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用當日前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約，本集團根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃定義評估合約是否包括租賃。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則「香港財務報告準則」(續)

2.1 本年度強制生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則 (續)

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於首次應用當日二零一九年一月一日確認累計影響。

於二零一九年一月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)條過渡條文確認額外租賃負債及使用權資產，有關金額與相關租賃負債相等。於首次應用當日的任何差額均於年初累計虧損中確認，且並無重列比較資料。

於過渡應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團按個別租賃基準將對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃應用以下可行權宜方法(惟須與各租賃合約有關)：

- (i) 透過應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」評估租賃是否有虧損性，替代減值檢討；
- (ii) 選擇不就租期於首次應用當日起計12個月內屆滿的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- (iii) 於首次應用當日剔除初始直接成本，以計量使用權資產；及
- (iv) 對在相似經濟環境下屬相似類別的相關資產且剩餘期限相近的租賃組合應用單一貼現率。

於就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已採用於首次應用當日相關集團實體之增量借款利率。相關集團實體所應用的加權平均增量借款利率介乎4.6%至6.9%。

承租人會計處理及過渡影響

下表為於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔(誠如附註45所披露)與於二零一九年一月一日確認之年初租賃負債結餘之對賬：

	二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日所披露之經營租賃承擔	78,985
減：未來利息開支總額	(27,427)
餘下租賃現值，於首次應用當日(即二零一九年一月一日)使用增量借款利率貼現	51,558
減：可行權宜租賃，租賃期自首次應用當日起計12個月屆滿，不確認為負債	(14,249)
於二零一九年一月一日確認的租賃負債總額	37,309
分析為：	
非流動	28,637
流動	8,672
	37,309

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則「香港財務報告準則」(續)

2.1 本年度強制生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

作為承租人(續)

承租人會計處理及過渡影響(續)

於二零一九年一月一日作自用之使用權資產之賬面值包括以下各項：

	二零一九年 一月一日 千港元
於應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃有關之使用權資產	37,309
加：從土地使用權重新分類(附註)	30,491
	67,800
按類別劃分：	
辦公室物業	16,579
倉庫	246
農地	20,484
土地使用權	30,491
	67,800

附註：於二零一八年十二月三十一日，自用土地之中國租賃土地預付款項被分類為土地使用權。於應用香港財務報告準則第16號後，30,491,000港元之土地使用權被重新分類為使用權資產。

下表概述採用香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表之影響，不包括未受有關變動影響的項目。

	先前 於二零一八年 十二月三十一日 呈報的賬面值 千港元	重新分類 千港元	確認租賃 千港元	根據香港財務 報告準則第16號 於二零一九年 一月一日 的賬面值 千港元
綜合財務狀況表中受採納香港財務 報告準則第16號影響之項目：				
使用權資產	-	30,491	37,309	67,800
土地使用權	30,491	(30,491)	-	-
非流動資產總值	2,541,957	-	37,309	2,579,266
租賃負債(流動)	-	-	8,672	8,672
流動負債總額	726,599	-	8,672	735,271
流動資產淨值	2,071,850	-	(8,672)	2,063,178
租賃負債(非流動)	-	-	28,637	28,637
非流動負債總額	1,281,555	-	28,637	1,310,192

附註：本集團已採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日調整期初結餘，以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租約相關之租賃負債。二零一八年十二月三十一日之比較資料未經重列。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則「香港財務報告準則」(續)

2.1 本年度強制生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則 (續)

對現金流量之影響

就呈報根據截至二零一九年十二月三十一日止年度的間接方法計算的經營活動現金流量而言，營運資金變動乃根據上文所披露的於二零一九年一月一日之期初財務狀況表計算。

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團並未提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合同 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注入 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重要性之定義 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號之修訂	利率基準改革 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

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

³ 於有待釐定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除上述新訂及經修訂之香港財務報告準則外，經修訂之「財務報告概念框架」已於二零一八年頒佈。其後續修訂「香港財務報告準則對概念框架參考之修訂」將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用該等新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會於可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

3. 重大會計政策

遵例聲明

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱)以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例之披露規定編製。

編製基準

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干金融工具於各報告期末以公允價值計量，誠如下文所載會計政策所解釋。

歷史成本一般按換取貨品及服務所付出代價之公允價值計量。

公允價值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公允價值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的那些特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，但香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內的以股份為基礎的支付交易、根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(於應用香港財務報告準則第16號之前)列賬的租賃交易，以及與公允價值類似但並非公允價值的計量(如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量之輸入數據可觀察程度及公允價值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一級、第二級及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日可於活躍市場取得之相同資產或負債之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括之報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債不可觀察之輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所控制之實體(包括結構實體)及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下條件時，則本公司取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權條件之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本集團實際能力單方面指揮投資對象之相關活動時，即對投資對象擁有權力。本集團於評估投資對象之投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相對其他投票權持有人所持之投票權數量及分散情況，本集團持有投票權之數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 顯示本集團目前需要作出決定時能夠或不能指揮相關活動之任何其他事實及情況(包括於過往股東會議上之投票模式)。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得該附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去該附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自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，直至本集團不再控制該附屬公司之日為止。

損益及其他全面收益之各組成部分乃歸屬於本公司擁有人及非控制性權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使此舉會導致非控制性權益產生虧絀結餘。

於必要時，本集團會調整附屬公司之財務報表，以使其與本集團所採納之會計政策一致。

有關本集團成員公司之間交易之所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合時悉數對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列，表明現時擁有權權益賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司擁有權之權益出現變動，但並無導致本集團失去該等附屬公司之控制權，均以權益交易入賬。本集團之權益與非控制性權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相對權益之變動，包括有關儲備按本集團與非控制性權益之權益比例在本集團與非控制性權益之間的再歸屬。

非控制性權益所調整之款額與所付或所收代價之公允價值兩者之間之差額，均直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去附屬公司控制權，則該附屬公司之資產及負債以及非控制性權益會取消確認。收益或虧損於損益確認，並按(i)所收代價之公允價值及任何保留權益之公允價值之總和與(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值兩者之間之差額計算。先前於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明/允許而重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公允價值，會根據香港財務報告準則第9號於其後入賬時被列作首次確認之公允價值，或(如適用)首次確認於聯營或合營企業之投資成本。

3. 重大會計政策(續)

業務合併

收購業務(共同控制下之業務合併除外)採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價以公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團為交換被收購方之控制權而發行之股權於收購日之公允價值之總和。有關收購之成本一般於產生時於損益中確認。

於收購日，所收購之可識別資產及所承擔之負債按公允價值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認並計量；
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具，乃於收購日根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」計量(見下述會計政策)；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之資產(或出售組別)按該準則計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)現值確認及計量，猶如所獲得的租賃於收購日期為新租賃一般，惟(a)租賃期將於收購日期起12個月內終止；或(b)相關資產價值較低的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並經調整以反映租賃條款與市場條款相比屬有利還是不利。

商譽按轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及收購方先前持有之股本權益之公允價值(如有)之總額，超出於收購日所收購可識別資產扣除所承擔負債後於收購日之金額之差額計量。倘經重新評估後，所收購之可識別淨資產扣除所承擔負債後之金額超出轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及收購方先前持有之股本權益之公允價值(如有)之總額，則該差額即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有權之權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔附屬公司淨資產之非控制性權益，初步按非控制性權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例或按公允價值計量。計量基準視乎每宗交易而作出選擇。其他種類之非控制性權益乃按其公允價值計量。

當本集團於一項業務合併轉移之代價包括或然代價安排，則或然代價乃按收購日之公允價值計算，並計入一項業務合併轉移之代價一部分。合資格作計量期間調整之或然代價之公允價值變動乃追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日起計一年)因取得於收購日已存在之事實及情況之其他資料而作出之調整。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

業務合併(續)

不符合作為計量期間調整之或然代價之其後會計，取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並不會於其後報告日重新計量，而其以後之結算乃於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價乃於其後報告日重新計量為公允價值，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

於業務合併分階段完成時，本集團先前持有之被收購方股權乃按於收購日(即本集團取得控制權之日期)之公允價值重新計量，而所產生之收益或虧損(如有)乃於損益或其他全面收益(如適當)內確認。於收購日前在其他全面收益確認之被收購方之權益所產生且根據香港財務報告準則第9號計量之金額，將按倘本集團已直接出售先前持有之股權所要求之相同基準列賬。

倘業務合併之初步會計於合併發生之報告期末仍未完成，則本集團會就仍未完成會計之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間內作出追溯性調整(見上文)，並確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日已存在事實及情況之新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額。

共同控制下企業之業務合併之合併會計法

綜合財務報表包括發生共同控制合併之合併業務之財務報表項目，猶如合併業務從首次受控制方控制之日已被合併。

合併業務之淨資產從控制方之角度以現有賬面值合併。並無就於共同控制合併時之商譽或議價收購收益確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括合併實體或業務各自所呈列之最早日期或自合併業務首次受到共同控制當日以來(以較短期間為準)之業績。

呈列綜合財務報表之比較金額時乃假設該等業務於過往報告期初或其首次受共同控制以來(以較短者為準)已合併計算。

3. 重大會計政策(續)

商譽

收購業務所產生之商譽按於收購業務當日確立之成本扣除累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至本集團各預期可受惠於合併之協同效益之現金產生單位(「現金產生單位」)(或多組現金產生單位)，其代表商譽出於內部管理目的而受監控的最低水平，且不可大於經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或一組現金產生單位)會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能已減值時更頻密地進行減值測試。就於某一報告期間因收購而產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位(或一組現金產生單位)會於該報告期間結束之前進行減值測試。

倘可收回金額少於其賬面值，則會先行分配減值虧損，以調減任何商譽賬面值，然後以該單位(或一組現金產生單位)內各資產之賬面值為基準，按比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位(或該組現金產生單位內之任何現金產生單位)而釐定出售盈虧金額時，會計入應佔的商譽金額。當本集團出售該現金產生單位內之一項業務(或一組現金產生單位內之一個現金產生單位)時，所出售之商譽金額乃按該業務(該現金產生單位)與該現金產生單位(或該組現金產生單位)保留部分的相對價值計量。本集團有關因收購聯營公司所產生之商譽的政策描述如下。

於聯營公司之投資

聯營公司乃本集團對其擁有重大影響力之實體。重大影響力指參與投資對象財務及營運決策之權力，惟並不控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績及資產與負債使用權益會計法併入該等綜合財務報表。聯營公司用作權益會計用途之財務報表採用與本集團就相同交易及相似情況之事件所採用之相同會計政策編製。根據權益法，於聯營公司之投資初步於綜合財務狀況表中按成本確認，其後調整為確認本集團應佔聯營公司之損益及其他全面收益。聯營公司除損益及其他全面收益以外之資產淨值變動不會入賬，除非有關變動引致本集團所持之所有權權益出現變動。當本集團應佔聯營公司虧損超過本集團於該聯營公司之權益(包括任何實質上屬於本集團於聯營公司之投資淨額一部分之長期權益)時，本集團會終止確認其應佔進一步虧損。僅當本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款時，方會確認額外虧損。

於聯營公司之投資自投資對象成為聯營公司當日起採用權益法入賬。在收購於聯營公司之投資時，投資成本超出本集團應佔投資對象可識別資產及負債公平淨值之任何部分確認為商譽，計入投資賬面值內。本集團應佔可識別資產及負債公平淨值超出投資成本的任何部分，經重新評估後，於收購投資期間即時於損益確認。

本集團評估是否存在客觀證據顯示於聯營公司之權益可能減值。當存在任何客觀證據時，該投資(包括商譽)之全部賬面值根據香港會計準則第36號作為單一資產，透過比較其可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本之較高者)與其賬面值，進行減值測試。任何已確認但未分配至任何資產之減值虧損(包括商譽)均構成該投資賬面值的一部分。有關減值虧損之任何撥回乃於該投資之可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

於聯營公司之投資(續)

當本集團對聯營公司不再具有重大影響力時，會入賬列作出售投資對象之全部權益，而所產生收益或虧損乃於損益確認。當本集團保留於前聯營公司之權益且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時，本集團會於該日按公允價值計量保留權益，而該公允價值被視為其初始確認之公允價值。聯營公司之賬面值與任何保留權益之公允價值及出售於聯營公司相關權益之任何所得款項間之差額，會於釐定出售該聯營公司之收益或虧損時入賬。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司或合資公司先前已於其他全面收益確認之收益或虧損將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／部分出售相關聯營公司後將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當於聯營公司之投資成為於合資公司之投資或於合資公司之投資成為於聯營公司之投資時，本集團繼續使用權益法。不會就所有權權益之該等變動重新計量公允價值。

當本集團減少其於聯營公司之所有權權益，但本集團仍繼續使用權益法時，倘先前於其他全面收益確認的與該所有權權益減少相關的部分收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將該收益或虧損重新分類至損益。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，僅在於聯營公司之權益與本集團無關之情況下，與聯營公司或合資公司進行交易所產生溢利及虧損方會於本集團之綜合財務報表中確認。

收益確認

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指個別商品及服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同之個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任之進度隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約會產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團履約並未產生對本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

否則，收益於客戶獲得個別商品或服務控制權之時間點確認。

3. 重大會計政策(續)

收益確認(續)

合同成本指為獲得客戶合約的增量成本(倘本集團預期可收回該等成本)。

本集團如預期將收回該等成本，則會將該等成本確認為一項資產。該項如此確認的資產其後會系統地攤銷至損益，這與向客戶轉移與資產相關的貨品或服務的方式一致。

合同資產指本集團對換取其向客戶轉讓之商品或服務收取代價之權利(尚未成為無條件)。根據香港財務報告準則第9號對其進行減值評估。相反，應收款項指本集團收取代價之無條件權利，即只須時間過去，代價便會到期支付。

合同負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期代價)，而須向客戶轉讓商品或服務之責任。

倘合約包含融資部分，為客戶提供重大融資利益超過12個月，則收益按以與客戶進行的個別融資交易所反映貼現率貼現的應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資部分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算合約責任產生之利息開支。本集團運用香港財務報告準則第15號第63段的實際合宜方法，當融資期限為12個月或以下時，則不會就重大融資部分的任何影響調整代價。

本集團根據以下會計政策確認收益：

銷售物業

收益乃於資產之控制權轉移至客戶時確認。視乎合約的條款及合約適用的法律而定，資產的控制權可在一段時間或某一時間點轉移。倘物業在本集團之履約過程中並無其他用途，且本集團有可強制執行之權利就累計至今已完成之履約部份收取款項，本集團將根據計量進度之投入法，按整個合約期間已完成履約義務之進度確認收益。否則收益於客戶取得竣工物業之控制權時確認。

完成履約責任之進度的計量乃基於本集團為完成履約責任而付出之努力或投入，並參考截至報告期末產生之合約成本佔各項合約估計總成本之比例。

就按某一時點轉移物業控制權之物業開發銷售合約而言，收益於客戶實際持有已落成物業或擁有已落成物業之法定擁有權，且本集團已獲得現時之付款請求權並很可能收回代價時確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

收益確認(續)

娛樂收益

娛樂收益指輸贏之間的淨差額，並於本集團收到或支付時在損益中內確認。自客戶收取現金的時間與確認收益的時間或有差異，從而產生合約或合約相關負債。本集團於娛樂業務項下未結算之負債預期通常於被購買、賺取或存入後的一年內確認為收入或被退回，並於綜合財務狀況表「應計款項及其他應付款項」入賬。中介人支付的佣金入賬列作娛樂收益的扣減。

銷售貨品

收益在客戶取得並控制產品時確認。收益指已售貨品的銷售價值，扣除退貨、折扣、回扣及增值稅(「增值稅」)。

貸款中介服務收益

貸款中介服務收益指就促進貸款發放及發放後服務所收取的服務費，通常於提供相關服務時予以確認。

餐飲及相關服務收入

餐飲及相關服務收入(包括來自食品及飲品銷售以及相關服務的收入)於提供相關服務時予以確認。

股息及利息收入

投資的股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

利息收入按時間基準根據未償還本金額及適用實際利率(即金融資產於預期可使用年期的估計日後現金收入準確折現至該資產於初步確認時的賬面淨值的比率)計算。

政府補助

政府補助不予確認，直至可合理確保本集團將遵守補助附帶之條件及將取得補助。

政府補助乃於本集團將擬用作補償之補助相關成本確認為開支之期間內有系統地於損益中確認。具體而言，以本集團購買、建造或以其他方式獲得非流動資產為主要條件之政府補助，於綜合財務狀況表中確認為遞延收益，並按有系統及合理基準於相關資產可使用年期內轉撥至損益。

作為已產生開支或虧損之補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而可收取之政府補助，乃於其成為可收取之期間於損益中確認。

3. 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何已識別減值虧損入賬。

樓宇成本使用直線法按其五十年可使用年期或有關租賃期間(以較短者為準)進行折舊。

在建工程及發展中物業包括興建中以供生產、供應或行政用途之物業，乃按成本減去任何已確認減值虧損後列賬。成本包括專業費用及(對合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化之借貸成本。該等物業於竣工並可作擬定用途時分類為適當之物業、廠房及設備類別。概無就該等資產作出折舊撥備。該等資產按與其他物業資產相同之基準於資產可作擬定用途時開始折舊。

永久業權土地乃按成本減累計減值虧損(如有)呈列。

資產(在建工程、發展中物業及永久業權土地除外)按其可使用年期，以直線法計算折舊以撇銷成本(減去其剩餘價值)，其年折舊率如下：

酒店物業	3.33%
租賃物業裝修	20%或按有關租賃期間
廠房及樓宇	按有關租賃期間
機器	10%-25%
辦公室設備	10%-50%
傢俬及固定裝置	10%-25%
汽車	10%-33 $\frac{1}{3}$ %
設施器具	20%

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末進行檢討，而任何估計之變動影響按未來適用法入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時終止確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目所產生之任何損益乃根據該資產之出售所得款項與賬面值之差額計算，並於損益中確認。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之一方時予以確認。所有以正常方式買賣的金融資產按交易日基準確認及終止確認。以正常方式買賣指需要按市場規則或慣例在設定之時限內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，惟根據香港財務報告準則第15號計量的自客戶合約產生的貿易應收款項除外。直接因收購或發行金融資產及金融負債(按公允價值計入損益之金融資產或金融負債除外)而產生之交易成本於初步確認時在金融資產或金融負債之公允價值加入或扣除。直接因收購按公允價值計入損益之金融資產或金融負債而產生之交易成本即時於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及在有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率為在金融資產或金融負債之預計年期或較短之期間(如適用)將估計未來現金收入及付款(包括所有已付或已收取並構成實際利率組成部分之費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現為於初步確認時的賬面淨值之利率。

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：

- 以旨在收取合約現金流量而持有金融資產之經營模式持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件的金融資產其後按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)計量：

- 以旨在收取合約現金流量及出售金融資產之商業模式持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量，但在初始應用香港財務報告準則第9號/初始確認金融資產之日，倘該股本投資既非持作買賣，亦非香港財務報告準則第3號企業合併所適用之企業合併收購方確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列股本投資的其後公允價值變動。

倘若出現下列情況，則金融資產分類為持作買賣：

- 購入的主要目的為於不久將來出售；或
- 於初步確認時，其為本集團聯合管理的可識別金融工具組合的一部分，並擁有短期獲利的近期實際模式；或
- 其為非指定及有效作為對沖工具的衍生工具。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

此外，倘將須按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益計量之金融資產指定為按公允價值計入損益計量，將可以消除或顯著減少會計錯配，則本集團可以作出不可撤銷之指定。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產及其後按公允價值計入其他全面收益計量的債務工具／應收款項的利息收入乃使用實際利率法予以確認。就已購買或已產生信貸減值金融資產以外的金融工具而言，利息收入乃透過對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃透過對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘出現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，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃透過對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公允價值計入其他全面收益之股本工具

按公允價值計入其他全面收益之股本工具投資其後按公允價值計量，公允價值變動所產生之收益及虧損於其他全面收益中確認，並於按公允價值計入其他全面收益的重估儲備中累計；毋須予以減值評估。有關累計收益或虧損不會於出售股本投資後重新分類至損益，且將轉撥至保留溢利。

當本集團收取股息之權利獲確立時，該等股本工具投資之股息將於損益內確認，除非能清晰顯示股息是用作填補一部分投資成本。股息計入損益內之其他收益項目。

(iii) 按公允價值計入損益的金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益或指定為按公允價值計入損益的條件，則按公允價值計入損益計量。

按公允價值計入損益的金融資產於各報告期末按公允價值計量，而任何公允價值收益或虧損均於損益內確認。於損益確認的淨收益或虧損不包括金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入其他收益項目。

金融資產減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產(包括貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及應收短期貸款)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具於預計年內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生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，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期當前狀況及未來狀況預測的評估作調整。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

本集團一直就不附帶重大融資部分的貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具有重大結餘的應收賬款進行個別評估及／或藉相關分組利用撥備矩陣共同評估。

就所有其他工具而言，本集團計量相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險有否大幅增加而定。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，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初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費過度成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是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；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差、債務人的信貸違約掉期價大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

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

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(ii) 違約定義

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

不論上文為何，本集團都認為，金融資產逾期超過90日時即發生違約，惟本集團有合理及可靠資料證明更久的違約標準更為適用則當別論。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在發生一項或以上對該金融資產估計未來現金流量造成不利影響的違約事件時出現信貸減值。金融資產發生信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人遇到重大財政困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款的貸款人因有關借款人財政困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- (d) 借款人可能破產或進入其他財務重組；或
- (e) 由於財政困難導致該金融資產於交投活躍市場消失。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手方陷入重大財政困難及並無實際可收回預期時(例如當交易對手方被清盤或已進入破產程序時或(就貿易應收款項而言)該等款項已逾期三年以上時(以較早發生者為準)，本集團撇銷該金融資產。已經撇銷的金融資產可能在適當時考慮法律意見之後根據本集團的收回程序被採取強制行動。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回均於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整的歷史數據評估。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損為本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具性質(即本集團貿易及其他應收款項及應收短期貸款均評為獨立組別。向關聯方提供之貸款的預期信貸虧損乃按個別基準評估)；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

分組工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

除按公允價值計入其他全面收益計量的債務工具外，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收益或虧損，惟貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及應收短期貸款除外，其透過虧損撥備賬確認相應調整。就按公允價值計入其他全面收益計量的債務工具而言，虧損撥備於其他全面收益中確認及於其他按公允價值計入其他全面收益儲備中累計，無須調該等應收款項的賬面值。

終止確認金融資產

倘從資產收取現金流量之合約權利到期，或倘本集團已將其於金融資產及金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體，則本集團將取消確認金融資產。倘本集團既無轉移亦無保留擁有權絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，則本集團會確認其於該資產的保留權益以及就其可能須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報，本集團可繼續確認金融資產，亦可就已收取之所得款項確認已抵押借貸。

於取消確認按攤銷成本列賬之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和間的差額，會於損益中確認。

於終止確認分類為按公允價值計入其他全面收益的於債務工具之投資時，先前於按公允價值計入其他全面收益之儲備中累計之累計收益或虧損會被重新分類為損益。

於終止確認本集團在初步確認時選擇按公允價值計入其他全面收益的於權益工具之投資時，先前於投資重估儲備中累積之累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉撥至保留溢利。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具乃根據合約安排的實質內容及一項金融負債和一項股本工具的定義分類為金融負債或股本。

股本工具

一項股本工具指證實扣除所有負債後一個實體的資產的剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)列賬。

購回本公司之自有權益工具乃直接於權益中確認及扣除。購買、出售、發行或註銷本公司自有權益工具之收益或虧損不會計入損益。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本或按公允價值計入損益計量。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債，包括貿易應付賬款、應計費用及其他應付款項、應付關連方款項、應收直接控股公司貸款、附屬公司非控股股東提供之貸款以及銀行及其他借款，隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當本集團的義務被解除、取消或到期時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債的賬面價值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

本集團將與金融負債貸方之交換(其條款絕大部分與原有的條款不同)作為抵銷原有金融負債及確認新金融負債列賬。倘現有金融負債或其部分條款作出重大修訂(無論是否因本集團出現財務困難引致)，亦作為抵銷原有金融負債及確認新金融負債列賬。

倘根據新條款以原有實際利率按現金流(包括扣除任何已收取費用之任何已付費用)貼現之現值與原有金融負債之餘下現金流之貼現現值至少存在10%之差額，則本集團認為條款存在重大差異。因此，債務工具之交換或條款之修訂按抵銷方式處理，任何已產生之成本或費用將確認為抵銷之部分收益或虧損。倘有關差額小於10%，則有關交換或修訂會被視作非重大修訂。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。存貨成本乃按加權平均法計算，包括材料、直接勞工及適當部分之生產開支。可變現淨值指存貨之估計售價減所有估計完成成本及達成銷售之必要開支。

庫存物業

庫存物業包括土地收購成本、發展開支及資本化之借貸成本，並按成本與可變現淨值之較低者列賬。庫存物業計入預期於本集團正常經營週期內套現或擬作出售的流動資產內。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

稅項

所得稅開支為即期的應付稅項及遞延稅項的總和。

即期稅項

即期應付稅項乃按年內之應課稅溢利為基準計算。應課稅溢利不計入其他年度之應課稅或可扣稅收支項目，亦不計入毋須課稅或不獲扣稅項目，故有別於綜合損益表所呈報之「除稅前溢利」。本集團之即期稅項負債按報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項為就綜合財務報表內資產與負債賬面值與以計算應課稅溢利之相應稅務基準之間的暫時差額予以確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般確認所有可扣減暫時差額，惟以有可用於抵銷可扣減暫時差額之可動用應課稅溢利為限。如為初步確認(業務合併除外)一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易中的資產及負債所產生之暫時差額，則有關遞延稅項資產及負債將不予確認。此外，倘暫時差額乃因初步確認商譽而產生，則不會確認遞延稅項負債。

與於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益有關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，除非本集團能夠控制暫時差額之回撥，而暫時差額在可預見未來很可能不會回撥，則屬例外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之利益且預計於可見未來可以回撥時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並減至不再可能有足夠應課稅溢利以扣減所有或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率，根據報告期末已實施或大致上已實施之稅率(及税法)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團預期於報告期末以可收回或清償其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。

就本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易計量遞延稅項而言，本集團會首先釐定稅項扣減是否歸屬使用權資產或租賃負債。

就其中稅項扣除歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號「所得稅」要求分別應用於使用權資產及租賃負債。與使用權資產及租賃負債相關的暫時性差異，不會在初始確認時及初始確認豁免適用的租賃期內確認。

當有法定可執行權利將當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，以及當它們與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，遞延所得稅資產及負債均予以抵銷。

3. 重大會計政策(續)

稅項(續)

年內之即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益中確認，如其與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目相關除外，在該情況下，即期及遞延稅項亦各自於其他全面收益或直接於權益中確認。倘業務合併之初期會計產生即期或遞延稅項，則稅務影響在進行業務合併之會計時計算在內。

土地使用權(於二零一九年一月一日之前)

土地使用權按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。成本指就使用不同倉庫、辦公室物業及加工工廠座落之土地權利支付之代價。土地使用權之攤銷於30年至50年之土地使用權生效期間內按直線法計算。

外幣

於編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)計值之交易均按交易日之適用匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按公允價值以外幣計值之非貨幣項目乃按於公允價值釐定當日之適用匯率換算。按歷史成本計量並以外幣計值之非貨幣項目毋須重新換算。

貨幣項目之匯兌差額乃於產生期間內於損益確認，惟以下各項例外：

- 當有關未來生產使用之在建資產之外幣借貸匯兌差額被視為外幣借貸之利息成本調整時，匯兌差額計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險進行交易產生之匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務之貨幣項目匯兌差額，既無計劃結算，而發生結算之可能性亦不大(因此為海外業務投資淨額之一部分)，並初步於其他全面收益中確認及於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

於呈列綜合財務報表時，本集團海外業務之資產及負債均按各報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而其收入及開支項目則按期內平均匯率換算，除非該匯率大幅波動則採用各交易日之匯率進行換算。所產生之匯兌差額(如有)，則於其他全面收益確認及累計入在匯兌儲備項下的權益(如適用，歸屬為非控制性權益)。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或出售涉及失去對一間擁有海外業務的附屬公司的控制權，或部分出售一間擁有海外業務的合營安排或聯營公司(其保留權益成為一項金融資產)的權益)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額會重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

外幣(續)

通過收購海外業務獲得的商譽及可識別資產公允價值調整以及所承擔的負債，均被視為海外業務之資產及負債，於各報告期末按適用匯率換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。

僱員福利

(i) 退休福利成本

定額供款退休福利計劃之供款於僱員提供服務而有權獲得供款時確認為開支。

就定額福利退休計劃而言，提供福利之成本以預計單位貸記法來計算，並於每年度報告期末進行精算評估。重新計量金額(包括精算損益、資產上限變動之影響(如適用)及計劃資產之回報(利息除外)即時於綜合財務狀況表內反映，並在其發生期間於其他全面收益確認支銷或進賬。於其他全面收益內確認之重新計算金額將即時於保留溢利內反映，並將不會重新列入損益。過往服務成本在計劃修訂期內於損益確認。利息淨額透過對定額福利負債或資產之淨額採用期初貼現率計算。定額福利成本分類如下：

- 服務成本(包括現時服務成本、過往服務成本，以及計劃縮減及結算時之收益及虧損)；
- 利息開支或收益淨額；及
- 重新計算。

本集團將首兩項定額福利成本呈報為損益之「僱員福利開支」項目。計劃縮減收益及虧損以過往服務成本入賬。

於綜合財務狀況表確認之退休福利責任指本集團定額福利計劃之實際虧絀或盈餘。因此計算方法得出之任何盈餘不多於以計劃收回款項模式之任何經濟利益現值或對計劃之日後供款減額。

離職福利負債會於本集團無法再撤回離職福利邀約或當實體確認任何相關重組成本時確認。

短期及其他長期僱員福利

與工資、薪金、年假和病假相關之僱員福利於提供服務之有關期間按預期交換有關服務需支付之福利之未貼現金額確認為負債。

有關短期僱員福利確認之負債乃按預期交換有關服務需支付之福利之未貼現金額計算。

3. 重大會計政策(續)

僱員福利(續)

(i) 退休福利成本(續)

有關長期僱員福利確認之負債乃按本集團預期就僱員截至報告日期所提供服務作出之估計未來現金流量之現值計算。

(ii) 以股份為基礎之支付安排

本公司以股份為基礎之支付交易

就授出須達成指定歸屬條件之購股權而言，參照授出當日已授出購股權之公允價值而釐定已收取服務之公允價值，於歸屬期內以直線法確認為開支，並於購股權儲備中作出相應增加。

於報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之估計。修訂原先估計之影響(如有)在損益確認，致使累計支出反映經修訂估計，並對購股權儲備作出相應調整。

就於授出日即時歸屬之購股權而言，所授出購股權之公允價值即時在損益內支銷。

當行使購股權時，過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至保留盈利。

無形資產

農地開發

農地開發指遞延開支，包括農地開支及籌備工程成本。當該等成本可予識別且使用該資產將可帶來未來經濟利益時，農地開發可資本化。

農地開發按預期可變現相關利益之期間攤銷。農地開發每年檢討，以釐定金額(如有)。倘不再有任何可收回金額，則任何有關款項會於釐定年度於綜合損益表中撇銷。

商標

於初步確認時，單獨及自業務合併中收購的商標於收購日分別按成本及公允價值確認。業務合併中所收購的無形資產之公允價值根據附屬公司於收購日取得之商標，按其預計溢利流量之折現現金流量釐定。於初步確認後，商標按成本減累計攤銷(其估計使用年期為有限)及減值虧損入賬。

有限使用年期之商標按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法進行計算以按其估計使用年期分攤商標成本。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

無形資產(續)

商標(續)

無限使用年期之商標並不攤銷，但透過將其賬面值與其可收回金額進行比較每年進行減值測試，且每當有跡象顯示商標可能已減值時，亦進行減值測試。如資產賬面值金額超出其可收回金額，則即時確認為減值虧損。如減值虧損其後回撥，資產之賬面值增加至修訂後之估計可收回金額，致使增加之賬面值不超過倘於過往年度無就資產確認減值虧損而原應釐定之賬面值。

技術知識

技術知識只會於預期可明顯界定項目產生的技術知識將透過未來商業活動收回時予以確認。所產生資產按其可使用年期5年採用直線法攤銷。

娛樂牌照

娛樂牌照於本集團可使用作產生淨現金流之期間並無可預見限制。除非使用年期釐定為有限，否則娛樂牌照將不會攤銷。反之，娛樂牌照將會每年及在有跡象顯示可能減值時進行減值測試。

網上貸款平台

網上貸款平台於本集團可使用作產生淨現金流之期間並無可預見限制。除非使用年期釐定為有限，否則網上貸款平台牌照將不會攤銷。反之，網上貸款平台牌照將會每年及在有跡象顯示可能減值時進行減值測試。

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產(商譽除外)之減值

於報告期末，本集團檢討其物業、廠房及設備、使用權資產、具有有限使用年期之無形資產及合約成本之賬面值，以釐定是否有跡象表明該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產之可收回金額以確定減值虧損(如有)程度。可使用年期無限的無形資產及尚不可使用的無形資產須至少每年及於有跡象顯示可能減值時進行減值測試。

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產之可收回金額將單獨估計。倘無法單獨估計資產之可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

此外，本集團會評估是否有跡象表明公司資產可能出現減值。倘存在有關跡象，於可識別合理一致之分配基準時，公司資產亦會分配至個別現金產生單位，否則有關資產會分配至可識別合理一致分配基準之現金產生單位最小組別。

3. 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產(商譽除外)之減值(續)

本集團在根據香港財務報告準則第15號就資本化為合約成本的資產確認減值虧損前，將根據適用標準評估及確認與相關合約有關的其他資產的任何減值虧損。其後，倘賬面值超出本集團預期將就換取相關貨品或服務而收取的代價餘額減去與提供有關貨品或服務的成本直接相關且未被確認為開支的成本之差額，則會確認資本化為合約成本的資產的減值虧損(如有)。資本化為合約成本的資產則計入其所屬現金產生單位的賬面值，以評估該現金產生單位的減值情況。

現金及現金等額項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等額項目包括手頭現金、活期存款，以及購入時到期日一般在三個月內，且可隨時轉換為已知數額的現金，而價值不會有重大變動風險的短期及高流通性的投資，並減去應要求償還的銀行透支，且為本集團現金管理的一部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等額項目包括手頭及銀行現金(包括定期存款)，以及用途不受限制與現金性質類似的資產。

借款

借款初步按公允價值減產生之交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(經扣除交易成本)與贖回價值之任何差額於借貸期內以實際利率法在綜合損益表內確認。

除非本集團擁有無條件權利，可將負債之償還日遞延至報告期末後至少12個月，否則借款列作流動負債。

借貸成本

就收購以興建或製造必須長時間預備以達致擬定用途或銷售之合資格資產之直接應佔借貸成本，並資本化為該等資產之成本，直至該等資產大致可用作擬定用途或可供銷售為止。有關借貸成本自收購、建築或生產活動開始時資本化，並於資產大致可作擬定使用或出售用途時終止資本化。

運用特定借款作短期投資以待撥入合資格資產之開支所賺取之投資收入，可從合資格進行資本化之借貸成本中扣減。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

撥備

倘本集團因過往事件而產生現有責任(法定或推定)，而本集團可能須履行該責任且該責任之金額能可靠估計，則會確認撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

撥備(續)

確認撥備之金額乃於報告期末經計及有關責任之風險及不確定因素後，對償付現有責任所需代價作出之最佳估計。當撥備使用償付現有責任之估計現金流量計量時，其賬面值為有關現金流量之折現值(倘其貨幣時間值之影響重大)。

當結算撥備所需之部分或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘實質上確定將可獲償付及應收款項金額可作可靠計量時，則應收款項確認為資產。

或然負債及或然資產

或然負債乃一項因過往事件產生之可能責任，而該等過往事件之存在僅可由一項或多項非本集團所能全然控制之未來不確定事件發生與否確定。或然負債亦可為一項因不大可能需要耗用經濟資源或該責任之金額不能可靠地計量而未被確認之過往事件產生之現有責任。或然負債不予以確認，惟於綜合財務報表附註中披露。倘耗用經濟資源之可能性出現變動致使有可能需耗用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

或然資產乃一項因過往事件產生之可能資產，而該等過往事件之存在僅可由一項或多項並非本集團所能全然控制之未來不確定事件之發生與否確定。或然資產不予以確認，惟於可能出現經濟利益流入時於綜合財務報表附註中披露。倘流入實際上可確定，資產予以確認。

租賃(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第16號)

租賃之定義

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

就於首次應用日期或之後訂立或修訂或因業務合併而產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始、修訂日期或收購日期(倘適當)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第16號)

將代價分配至合約的組成部分

就一份合約包含一項租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分而言，本集團將合約代價按租賃部分的相關獨立價格及非租賃部分的加合共獨立價格分配予各自租賃部分。

作為一項可行權宜方法，當本集團合理預期對綜合財務報表造成之影響不會與組合內個別租賃大不相同時，會將具有類似特徵之租賃按組合基準入賬。

短期租賃及低價值資產租賃。

3. 重大會計政策(續)

租賃(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第16號)(續)

租賃之定義(續)

本集團將短期租賃確認豁免應用於租期為自開始日期起計12個月或以內且不含購買選擇權的辦公室物業租賃。其亦應用於低價值資產租賃的確認豁免。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃乃於租期內按直線法或其他系統性方法確認為開支。

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租賃付款減去任何已收租賃獎勵；
- 本集團產生的任何最初直接成本；及
- 本集團於拆卸及移除相關資產、復原所處工地或根據租賃之條款及條件規定將相關資產復原時估計將產生的成本。

使用權資產按成本減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。

本集團合理確定於租期結束後會獲取相關租用資產的使用權資產按開始日期至可使用年期結束計提折舊。否則，使用權資產使用直線法按估計可使用年期與租期之間之較短者計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表中將使用權資產呈列為一個單獨項目。

可退回租金按金

已付可退回租賃按金乃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」)入賬，並初步按公允價值計量。對初步確認公允價值作出的調整乃被視為額外租賃款項，並計入使用權資產的成本中。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按照當日的未付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃中所隱含之利率不易釐定，則本集團於租賃開始日期使用增量借款利率。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

租賃(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第16號)(續)

租賃負債(續)

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實物固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款額，最初使用指數或起始日期的利率計量；
- 本集團根據剩餘價值擔保預期應支付的金額；
- 購買選擇權之行使價(如本集團人可合理確定將行使選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該項選擇權終止租約)。

於租賃開始日期後，租賃負債按應計利息及租賃付款進行調整。

倘出現以下情況，則本集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有變，或行使採購選擇權之評估出現變動，在此情況下，本集團將使用重新評估當日的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，重新計量相關租賃負債。
- 租賃付款有變，而原因是有擔保剩餘價值項下的預期付款出現變動，在此等情況下，本集團將使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款，重新計量相關租賃負債。

租賃修訂

倘出現以下情況，則本集團會將租賃修訂作為一項單獨的租賃進行入賬：

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

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

本集團通過對相關使用權資產作出相應調整來對租賃負債的重新計量進行列賬。當經修改合約包含一項租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分時，本集團將經修改合約代價按租賃部分的相關獨立價格及非租賃部分的加合共獨立價格分配予各自租賃部分。

3. 重大會計政策(續)

租賃(於二零一九年一月一日之前)

凡租賃之條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移予承租人，該等租賃均列作融資租賃。所有其他租賃則列作經營租賃。

本集團作為承租人

經營租賃費用乃按租期以直線法確認為開支，除非另有系統基準更能體現租賃資產的經濟利益被消耗。經營租賃產生之或然租金於產生期間確認為開支。

倘訂立經營租賃可獲得租賃優惠，則該等優惠確認為負債。優惠利益總額按直線法確認為租金開支之扣減，除非另有系統基準更能體現租賃資產的經濟利益被消耗。

土地使用權之前期預付款項按租期以直線法於綜合損益表內支銷；或倘出現減值，減值於綜合損益表內支銷。

持作出售之非流動資產及終止經營業務

(i) 持作出售之非流動資產

持作出售之非流動資產倘非流動資產(或出售組別)之賬面值很有可能將透過出售交易而非透過持續使用而收回，則會獲分類為持作出售，而該資產(或出售組別)於其現況下可供出售。出售組別指一組資產將於同一交易中被一併出售，而與該等資產有直接關連的負債將於該交易中轉移。

當本集團承諾之出售計劃涉及失去某附屬公司之控制權時，不論本集團是否將於出售後保留該附屬公司之非控股權益，該附屬公司之所有資產及負債於符合上述分類為持作出售之條件時會分類為持作出售。

於緊接分類為持作出售前，非流動資產(及於出售組別內之所有個別資產及負債)之計量根據分類前之會計政策作出更新。其後於首次分類為持作出售及直至出售期間，非流動資產(不包括下列所闡釋之若干資產)或出售組別按其賬面值及公允值減出售成本之較低者列賬。就本集團及本公司之財務報表而言，此計量政策之主要例外為遞延稅項資產、僱員福利產生之資產、財務資產(不包括於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資)及投資物業。該等資產即使持有出售，將繼續按照附註3其他地方所載的政策計量。

於首次分類為持作出售及其後在持作出售期間重新計量之減值虧損於損益中確認。只要非流動資產仍獲分類為持作出售，或獲納入分類為持作出售之出售組別，則該非流動資產即不予折舊或攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

租賃(於二零一九年一月一日之前)(續)

持作出售之非流動資產及終止經營業務(續)

(ii) 終止經營業務

終止經營業務是本集團業務之一部分，其營運及現金流量可與本集團其他業務清楚區分，且代表一項按業務或地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃一部分，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

於出售時或在符合標準將其分類為持作出售時(見上文(i)) (以較早者為準)，會分類為終止經營業務。倘放棄營運，亦會分類為終止經營業務。

倘一項業務被分類為終止，則會於損益表內呈列單個金額，其中包括：

- 終止經營業務之除稅後損益；及
- 就構成已終止業務之資產或出售組別而言，計量公允價值減銷售成本或於出售時確認之除稅後收益或虧損。

經營分部

經營分部以提供予主要經營決策者之內部管理報告一致之方式呈報。分部資產主要包括固定資產、金融資產及其他資產。分部負債包括金融負債及其他負債。本集團根據經營損益(經扣除稅項開支及非控制性權益)評估表現。

關連方

關連方乃於本集團編製其財務報表時與其有關連之人士或實體，詳情如下：

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團有關連：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，則該實體與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
 - (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或該另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業；

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

關連方(續)

(b) 倘符合下列任何條件，則該實體與本集團有關連：(續)

- (iv) 一實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，則擔保僱主亦與本集團有關連；
- (vi) 該實體受(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員；及
- (viii) 向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務之實體或其身為一方之任何集團成員公司。

任何人士關係密切的家庭成員是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

當關連方之間有資源或責任轉移時，交易被視為關連方交易。

4. 會計估計及判斷

4.1 金融工具類別

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產		
按公允價值計入其他全面收益的金融資產	-	4,211
攤銷成本(包括現金及現金等額項目)	547,451	436,201
金融負債		
攤銷成本	1,590,829	1,467,330

4.2 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括按公允價值計入其他全面收益的金融資產／可供出售投資、貿易應收賬款及應收票據、其他應收款項、應收短期貸款、現金及現金等額項目、貿易應付賬款、應計費用及其他應付款項、應付關連方款項、租賃負債、直接控股公司貸款、附屬公司之非控股股東貸款、銀行及其他借貸。此等金融工具的詳情於相關附註披露。與此等金融工具相關的風險包括市場風險(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。減輕此等風險的政策載於下文。管理層管理及監察此等風險，以確保及時有效採取適當措施。該等金融工具之相關風險及管理政策與去年一致。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 金融工具(續)

4.2 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

(a) 外匯風險管理

本集團主要於香港、中國、南韓、加拿大及澳洲經營業務，因而面臨人民幣(「人民幣」)、韓圓(「韓圓」)、加拿大元(「加元」)及澳元(「澳元」)波動而產生的外匯風險。外匯風險因日後商務交易、已確認的資產及負債及於海外業務之投資淨額而產生。

本集團並無獲悉有任何重大外匯風險，此乃由於：

- 本公司的交易主要以港元計值，此乃本公司的功能貨幣；及
- 本集團附屬公司的業務及客戶位於中國、南韓、加拿大及澳洲，大部份經營資產和交易以人民幣、韓圓、加元及澳元計值及結算，而人民幣及韓圓乃本集團附屬公司的功能貨幣。

(b) 現金流量及公允價值利率風險管理

由於按現行市場利率計息之銀行借款之現行市場利率波動，故本集團面對現金流量利率風險。本集團之收入及經營現金流量並不受市場利率變動影響。

本集團之現金流量利率風險主要與其浮息銀行借款有關。本集團現時並無使用任何衍生工具合約對沖利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

利率敏感度分析

下列敏感度分析乃根據浮息銀行結餘及借貸的利率風險而釐定。就浮息銀行借款而言，假定於各報告期末之負債及銀行結餘乃於整年度未償還。

假設利率上升或下跌50個基點，而其他所有變數維持不變，則本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損減少／增加約408,950港元(二零一八年：年內溢利將減少／增加約1,748,000港元)。

信貸風險管理

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，因交易對手方未履行責任而造成本集團財務虧損的本集團最高信貸風險乃產生自綜合財務狀況表內所列各項金融資產的賬面值。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障。由於該實體的抵押政策於兩個報告期間惡化或變動，故該抵押品質量並無重大變動。

4. 金融工具(續)

4.2 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

貿易應收賬款及應收票據

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委派一支團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。於接納任何新客戶前，本集團採用內部信用評分系統評估潛在客戶的信用質量，並按客戶確定信貸限額。客戶的限額及評分一年檢討一次。本集團已制定其他監管程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團就其貿易客戶及娛樂場客戶的貿易結餘於預期信貸虧損模式下根據撥備矩陣進行減值測試。

本集團貿易應收賬款的信貸風險主要受各客戶的個別特性所影響而非客戶經營業務所在的行業或國家所影響，因此信貸風險高度集中的情況主要發生於本集團對個別客戶有重大風險承擔時產生。於報告期末，應收賬款及應收票據總額中11.8%（二零一八年：64.8%）及59.2%（二零一八年：83.0%）分別為應收本集團的最大客戶及五大客戶的款項。

自初步確認以來本集團就計量預期信貸虧損應用香港財務報告準則第9號之簡化方式，即為所有貿易應收賬款使用整個年期之預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收賬款已基於所估信貸風險特性及逾期日數分組。

預期虧損率基於二零一九年十二月三十一日前三年期間客戶的付款情況及本期間內出現的相應過往信貸虧損釐定。對過往虧損率作出調整以反映影響客戶結算應收款項能力的當前及前瞻性資料。

於二零一九年十二月三十一日，貿易應收賬款的虧損撥備結餘為6,442,000港元（二零一八年：3,440,000港元），此乃基於適用於不同組別的預期虧損率介乎3.4%至44.3%（二零一八年：6.3%至74.4%）計算得出。

估計虧損率乃基於債務人於預期年期的過往觀察所得的違約率估計，並按毋需花費過度成本或精力可取得的前瞻性資料調整。

其他應收款項、應收短期貸款及銀行結餘

本集團就其他應收款項、應收短期貸款及銀行結餘按12個月預期信貸虧損於預期信貸虧損模式下進行減值測試。

就收回應收款項已知面臨財政困難或有重大疑慮的其他應收款項及應收短期貸款單獨評估減值撥備。於二零一九年十二月三十一日，就該等單獨評估的應收款項虧損撥備結餘分別為51,000港元（二零一八年：10,871,000港元）及4,657,000港元（二零一八年：4,598,000港元）。

銀行結餘的信貸風險有限，此乃由於交易對手方多為聲譽良好之銀行或由國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行。

流動資金風險管理

流動資金風險為負債到期須付時資金不足償付之風險。本集團將一如既往，保持審慎財務政策以確保維持充足現金以應付流動資金所需。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 金融工具(續)

4.2 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

流動資金風險管理(續)

下表顯示本集團之金融負債於報告期末之餘下合約到期概況，乃按未折現合約現金流量(包括按合約利率計算之利息付款)及本集團最早須支付之日計算：

流動資金風險表

	少於1年 千港元	介乎 1至5年 千港元	超過5年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零一九年十二月三十一日					
非衍生金融負債					
貿易應付賬款	46,018	-	-	46,018	46,018
應計費用及其他應付款項	123,936	-	-	123,936	123,936
應付關連方款項	7,127	-	-	7,127	7,127
直接控股公司貸款	-	24,906	-	24,906	24,906
附屬公司非控股股東貸款	-	101,969	-	101,969	101,969
租賃負債	5,507	16,402	34,692	56,601	31,570
銀行及其他借款	75,414	1,329,142	-	1,404,556	1,255,303
	258,002	1,472,419	34,692	1,765,113	1,590,829
於二零一八年十二月三十一日					
非衍生金融負債					
貿易應付賬款	69,192	-	-	69,192	69,192
應計費用及其他應付款項	109,931	-	-	109,931	109,931
應付關連方款項	50,642	-	-	50,642	50,642
直接控股公司貸款	66,401	759,841	-	826,242	783,623
附屬公司非控股股東貸款	-	104,376	-	104,376	104,376
銀行及其他借款	210,590	-	181,613	392,203	349,566
	506,756	864,217	181,613	1,552,586	1,467,330

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 金融工具(續)

4.3 公允價值等級

本集團於釐定及披露金融工具之公允價值時使用以下等級：

第一級：公允價值乃使用活躍市場上相同資產或負債之報價(未經調整)計量

第二級：公允價值乃使用估值方法計量，該估值方法所使用對入賬公允價值有直接或間接重大影響的輸入數據均為可觀察數據

第三級：公允價值乃使用估值方法計量，該估值方法所使用對入賬公允價值有重大影響的輸入數據乃基於不可觀察的市場數據(不可觀察數據)而定

於二零一八年十二月三十一日，賬面值為10,374,000港元的按公允價值計入損益之金融資產分類為第三級計量及賬面值為4,211,000港元的按公允價值計入其他全面收益之金融資產為第二級計量。

下表呈列截至二零一九年十二月三十一日止年度之按公允價值計入損益之金融資產及按公允價值計入其他全面收益之金融資產變動：

	按公允價值 計入損益之 金融資產 (應收或然代價) 千港元	按公允價值 計入其他全面 收益之金融資產 (應收非上市權益) 千港元
於二零一九年一月一日之結餘	10,374	4,211
匯兌調整	-	(31)
出售附屬公司(附註49)	(10,374)	(3,746)
於其他全面收益中確認之公允價值虧損	-	(434)
於二零一九年十二月三十一日之結餘	-	-

並無在活躍市場上買賣之金融工具(如非上市權益投資)之公允價值採用估值方法釐定。該等估值方法盡量採用可觀察之市場數據(如可得到)，並盡量少倚賴企業特定估計。倘計量工具公允價值所需之所有重大數據可觀察，則該工具將計入第二級。

倘一項或多項重大數據並非來自可觀察市場數據，則該工具將計入第三級。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 金融工具(續)

4.3 公允價值等級(續)

用以進行金融工具估值之特定估值方法包括：

- 類似工具之市場報價或交易商報價；
- 就並無活躍市場之非上市證券或金融資產而言，本集團採用估值方法設定其公允價值，當中包括利用近期公平交易、參照其他大致相同之工具、充分利用市場信息及盡量少依賴企業特定信息；及
- 其餘金融工具之公允價值以其他方法(例如貼現現金流量分析)釐定。

如綜合財務報表附註47所述，就收購網上貸款中介業務應收或然代價之公允價值乃根據收益法按公允價值計量，並計及保證利潤(定義見附註48)是否很可能實現。就估值所使用的不可觀察輸入數據為(i)預期未來盈利能力及(ii)在不同情況及條件下的可能分派。

就非上市權益證券而言，本集團參考進行類似業務之權益證券市價之公允價值採用市場比較法。

本公司董事聘用獨立估值公司釐定合適估值方法及輸入數據進行公允價值計量。於報告期末，估計資產公允價值時，管理層與估值師密切合作就模式確立合適估值方法及輸入數據並向本公司董事報告結果，以解釋資產公允價值波動原因。

本公司董事認為，綜合財務狀況表呈列按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，公允價值等級之間概無任何轉撥。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策

於管理資本時，本集團旨在確保本集團有能力以持續經營基準繼續營運，以為權益持有人提供回報及為其他股權保人締造利益，並保持最佳資本架構以減少資本成本。本集團之整體策略自二零一八年維持不變。

為保持於業內營運，本集團按負債比率監管資本。此比率乃按債務總額除以總資本計算。債務總額乃按總借款（包括綜合財務狀況表所示之流動及非流動借款、直接控股公司貸款、附屬公司非控股股東貸款及租賃負債）計算，而總資本則按綜合財務狀況表所示之「權益」計算。

負債比率

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之負債比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
總借款	1,413,748	1,237,565
總權益	2,099,778	3,332,252
負債比率	67.33%	37.14%

6. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

管理層於編製綜合財務報表時須作出判斷、估計及假設，此舉會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露。該等假設及估計存在不明朗因素，或會導致受影響資產或負債的賬面值須於日後作出重大調整。

在應用會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層認為並無對於綜合財務報表確認的金額有重大影響的重大判斷。

以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中作出並對綜合財務報表中確認之金額產生最重大影響之重要判斷。

以下為有關未來的主要假設以及於各報告期末估計不明朗因素的其他主要來源，該等假設及估計均存有重大風險可導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整。

(a) 商譽減值

本集團按附註3所述會計政策，為商譽進行年度減值測試。現金產生單位之可收回金額根據使用價值計算方法釐定。使用價值之計算方法需要本集團估計預期因現金產生單位而產生的未來現金流量及選擇一個適當的折現率以計算該等現金流量之現值。如實際未來現金流量低於預期，可能會產生重大減值虧損。

於二零一九年十二月三十一日，商譽賬面值約為14,130,000港元（二零一八年：約75,221,000港元）。有關商譽減值測試之詳情載於附註22。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

(b) 物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產之估計減值

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產乃按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。於釐定一項資產是否發生減值時，本集團須行使判斷及作出估計，尤其是在評估以下各項時：(1) 是否有事件已發生或有任何指標可能影響資產淨值；(2) 資產賬面值是否能夠以可收回金額支持，如為使用價值，即按照持續使用資產估計之未來現金流量的淨現值；及(3) 將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當之貼現率)當不可能估計個別資產(包括使用權資產)的可收回金額時，本集團會估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。更改假設及估計(包括現金流量預測內之貼現率或增長率)可能顯著影響減值測試所採用之淨現值。

於二零一九年十二月三十一日，物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產之賬面值分別為約896,413,000港元、38,759,000港元、31,303,000港元及448,034,000港元(二零一八年：分別為約975,688,000港元、零港元、45,106,000港元及1,398,694,000港元)。

(c) 貿易應收賬款及應收票據、應收短期貸款及其他應收款項減值

本集團根據預期信貸虧損釐定貿易應收賬款及應收票據、應收短期貸款及其他應收款項之減值。貿易應收賬款及應收票據之減值評估乃按全期預期信貸虧損作出，而應收短期貸款及其他應收款項乃按12個月預期信貸虧損作出，原因是自初步確認以來信貸風險並無大幅增加。

評估乃基於本集團的過往信貸虧損經驗、整體狀況、內部信貸評級及對報告日期狀況及對未來狀況的預測評估作出。預期信貸虧損撥備受估計變動的影響。

(d) 物業、廠房及設備之可使用年期

本集團根據香港會計準則第16號之規定估計物業、廠房及設備之可使用年期，從而判斷所須入賬之折舊開支。本集團於購入資產時，根據以往經驗、資產之預期使用量、損耗程度，以及技術會否因市場需求或資產產能有變而過時，估計其可使用年期。本集團並會於每年作出檢討，以判斷為資產可使用年期所作之假設是否仍然合理。

(e) 無形資產之可使用年期

無形資產(無限使用年期者除外)按其預計可使用年期以直線法攤銷。本集團定期審閱資產的估計可用年期以確定任何於報告期內入賬的攤銷開支。可使用年期乃按本集團於類似資產之以往經驗，並考慮預期的技術改變後得出。未來期間的攤銷開支會因以前估計的重大改變而預先作出調整。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

(f) 撇減存貨

倘存貨成本跌至低於其可變現淨值，則確認撇減存貨。可變現淨值指在日常業務過程中估計售價減估計完成成本及進行銷售的估計必需成本。本集團以所有可得資料為估計基礎，包括製成品及原材料之現時市價及過往經營成本。倘實際售價低於估計，或完成成本及其他分銷成本高於估計，則存貨撇減可高於估計。

(g) 即期稅項及遞延稅項

本集團須繳納香港利得稅、中國企業所得稅及南韓的企業所得稅。於釐定相關稅項之稅項撥備金額及支付時間時須作出重大判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項之交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額不同，有關差額將影響作出釐定之期間內之所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為未來應課稅溢利可用作對銷暫時差額或稅務虧損可予動用時，則會確認與若干暫時差額有關之遞延稅項資產及稅務虧損。倘預期結果與原先之估計不同，有關差額會影響該估計出現變動之期間內遞延資產及所得稅開支之確認。

(h) 庫存物業

庫存物業按成本值與可變現淨值之較低者入賬。估計可變現淨值指估計售價減出售開支及估計完工成本(如有)(乃按最佳可得資料估計)後得出。

(i) 公允價值計量及估值流程

就財務報告而言，本集團部分資產及負債以公允價值計量。管理層負責釐定就公允價值計量之適當的估值方法及輸入數據。

本集團使用估值方法，有關方法包括並無基於可觀察市場數據之輸入數據，以估計若干類別金融工具之公允價值。附註4、20及48分別提供有關釐定不同資產及負債之公允價值時所使用的估值方法、輸入數據及主要假設。

7. 收益

年內本集團持續經營業務之收益分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重列)
(i) 在某一時點確認的收益：		
生產及分銷葡萄酒	128,545	124,231
娛樂業務	82,640	103,621
	211,185	227,852

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 收益

(ii) 預期於報告日期存續之客戶合約所產生之未來確認收益

於二零一九年十二月三十一日，分配至本集團現有合約餘下履約責任之交易價格總額約為553,529,000澳元(相等於約3,018,156,000港元)(二零一八年：約553,529,000澳元(相等於約3,047,703,000港元))。該金額代表就發展中物業訂立之竣工前銷售合約預期於日後確認之收益。於向客戶出讓物業時(預期將於未來12至36個月內發生(二零一八年：12至36個月))。本集團將就持作待售之發展中物業確認未來收益。

8. 分部資料

根據本集團內部財務報告架構，本集團按其產品及服務釐定經營分部。經營分部由指定為「主要經營決策者」之高級管理層確定，並決定分部之資源分配及評估其表現。

本集團的持續經營業務有三個呈報分部，分別為(i)開發及經營房地產、綜合度假村及文化旅遊業務；(ii)生產及分銷葡萄酒；及(iii)娛樂業務。管理層以本集團營運之業務性質確定有關分部。

年內，網上貸款中介服務及中國白酒的兩個經營分部分別於二零一九年七月三十一日及二零一九年十一月二十日出售後，被分類為終止經營業務。終止經營業務致使本集團之架構發生變動，報告分部之組成亦因此而變動。終止經營業務之詳情載述於附註49。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續) 分部收益及業績

下表載列本年度及過往年度本集團呈報分部之收益及業績分析：

	持續經營業務							
	房地產、綜合度假村 及文化旅遊		葡萄酒類		娛樂業務		總計	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (重列)
分部收益								
外部客戶收益	-	-	128,545	124,231	82,640	103,621	211,185	227,852
分部(虧損)/溢利	(31,741)	(15,378)	3,936	3,372	(15,882)	(4,777)	(43,687)	(16,783)
未分配公司收益							452	2,983
未分配公司支出							(22,059)	(23,053)
商譽減值虧損	-	-	-	-	(61,091)	-	(61,091)	-
出售附屬公司收益	21,115	-	-	-	-	-	21,115	-
財務成本							(5,211)	(2,881)
除稅前虧損							(110,481)	(39,734)
稅項							(299)	(5,116)
年內虧損							(110,780)	(44,850)

上述呈報之分部收益來自外部客戶收益，年內並無分部間之銷售。

呈報分部之會計政策與本集團會計政策相同。收益及開支經計入呈報分部錄得之銷售及產生之開支或該等分部應佔資產折舊或攤銷後分配至呈報分部。分部業績指各分部所產生之虧損或所得之溢利未經分配中央行政費用，包括董事酬金、商譽減值虧損、出售附屬公司之收益、財務成本及稅項。此為向主要經營決策者提供之報告，以分配資源及評估分部表現。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

分部資產及負債

下表載列本年度及過往年度本集團呈報分部之資產及負債分析：

二零一九年十二月三十一日

	持續經營業務			總計 千港元
	房地產、 綜合度假村 及文化旅遊 千港元	葡萄酒類 千港元	娛樂業務 千港元	
分部資產	2,895,189	451,982	503,782	3,850,953
未分配				31,205
				3,882,158
分部負債	1,397,701	215,037	35,954	1,648,692
未分配				133,688
				1,782,380

二零一八年十二月三十一日

	持續經營業務				終止經營業務			總計 千港元
	房地產、 綜合度假村 及文化旅遊 千港元	葡萄酒類 千港元	娛樂業務 千港元	小計 千港元	網上貸款 中介服務 千港元	中國白酒類 千港元	小計 千港元	
	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000
分部資產	2,956,218	428,184	592,589	3,976,991	1,075,956	220,540	1,296,496	5,273,487
未分配								66,919
								5,340,406
分部負債	259,734	153,211	37,928	450,873	83,584	93,258	176,842	627,715
未分配								1,380,439
								2,008,154

就監察分部表現及在分部之間分配資源而言，所有資產分配至呈報分部，惟以整體進行管理之若干資產除外。商譽及所有負債分配至呈報分部，惟以整體進行管理之遞延稅項負債及其他金融負債除外。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

其他分部資料

持續經營業務：

以下為計量分部溢利或虧損或分部資產所計入之款項。

	房地產、綜合		葡萄酒類		娛樂業務		未分配		總計	
	度假村及文化旅遊									
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	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
添置非流動資產	61,687	8,697	3,711	3,696	726	1,215	-	951	66,124	14,559
物業、廠房及設備折舊	2,054	2,222	12,460	11,699	2,641	4,311	575	423	17,730	18,655
使用權資產/土地使用權折舊	2,539	-	1,239	372	-	-	2,579	-	6,357	372
無形資產攤銷	-	-	588	618	-	-	-	-	588	618
貿易應收賬款預期信貸虧損撥備	-	-	647	498	4,507	1,383	-	-	5,154	1,881
應收短期貸款預期信貸虧損撥備	-	-	-	-	243	324	-	-	243	324

有關主要客戶資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無單一客戶佔本集團收益之10%以上(二零一八年：來自一名主要客戶約46,622,000港元的收益來自網上貸款中介業務)。

地區資料

本集團之業務位於中國(包括香港)、南韓、澳洲及加拿大。

下表載列本年度及過往年度本集團持續經營業務之外部客戶收益(根據貨品銷售及服務提供的所在地)及非流動資產(根據資產的所在地)之地區分析：

	持續經營業務之外部客戶收益		非流動資產	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(重列)			
中國(包括香港)	128,545	124,231	193,878	1,309,446
南韓	82,640	103,621	1,193,946	1,230,215
澳洲	-	-	43,414	2,296
加拿大	-	-	-	-
	211,185	227,852	1,431,238	2,541,957

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

9. 其他收益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重列)
持續經營業務：		
政府補助(附註56)	6,345	8,616
銀行利息收入	2,651	2,925
服務收入(附註55)	-	1,532
餐飲及相關服務收入	-	979
銷售廢料	-	124
收回貿易應收賬款預期信貸虧損撥備(附註26)	513	-
收取因提前終止租賃協議而產生的違約罰款金(附註)	1,388	4,867
賠償收入	-	3,040
匯兌(虧損)/收益淨額	(208)	983
其他	3,955	1,626
	14,644	24,692

附註：該收益為因業主提前終止有關國內土地之租賃協議而收取業主的違約罰款。

10. 經營業務之虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重列)
持續經營業務：		
經營業務之虧損已扣除以下各項：		
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	74,582	77,522
— 退休福利計劃供款	6,438	6,696
總員工成本	81,020	84,218
核數師酬金	1,649	2,503
無形資產攤銷	588	618
土地使用權攤銷	-	372
確認為開支之存貨成本	57,234	60,954
出售物業、廠房及設備虧損	841	208
物業、廠房及設備折舊	17,730	18,655
使用權資產折舊	6,883	-
貿易應收賬款預期信貸虧損撥備	5,154	1,881
應收短期貸款預期信貸虧損撥備	243	324
無形資產減值虧損	-	876
商譽減值虧損	61,091	-
研發成本	1,617	6,214
經營租賃下之最低租賃費用	-	11,723
短期租賃相關開支	59	-

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 董事、行政總裁及僱員酬金

(a) 董事及行政總裁酬金

截至二零一九年十二月三十一日止年度，已付或應付予本公司八位(二零一八年：八位)董事及行政總裁之酬金如下：

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度：

	袍金		薪金、津貼及實物福利		退休福利計劃供款		以股份為基礎支出		總計	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元								
馬晨山(附註(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
吳光曙	120	120	1,428	1,323	18	18	-	-	1,566	1,461
張建	120	120	-	-	-	-	-	-	120	120
杭冠宇	120	120	-	-	-	-	-	-	120	120
劉華明	120	120	-	-	-	-	-	-	120	120
丁良輝	360	360	-	-	-	-	-	-	360	360
謝廣漢	180	180	-	-	-	-	-	-	180	180
曹貺予	180	180	-	-	-	-	-	-	180	180
蘇波(附註(b))	90	120	-	-	-	-	-	-	90	120
	1,290	1,320	1,428	1,323	18	18	-	-	2,736	2,661

附註：

(a) 馬晨山先生於二零一九年十二月三十日獲委任為本公司執行董事兼董事會主席。

(b) 蘇波先生於二零二零年一月二十二日被罷免為執行董事。

行政總裁及董事概無於截至二零一九年十二月三十一日止年度放棄任何酬金(二零一八年：無)。

本集團概無向董事及行政總裁或任何非董事、非行政總裁及最高薪酬人員支付作為誘使其加入或加入本集團的獎勵或離職之補償(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 董事、行政總裁及僱員酬金(續)

(b) 僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士當中，一名(二零一八年：一名)為本公司董事，其酬金載於上文附註(a)項。截至二零一九年十二月三十一日止年度，其餘四名人士(二零一八年：四名)之酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及其他福利	2,856	1,896
退休福利計劃供款	71	83
	2,927	1,979

餘下四名(二零一八年：四名)最高薪酬人士之酬金介乎以下區間：

	二零一九年 人數	二零一八年 人數
1,000,000港元或以下	4	4
	4	4

(c) 高級管理層酬金

高級管理層(不包括上文附註(a)披露之董事)之酬金介乎以下區間：

	二零一九年 人數	二零一八年 人數
1,000,000港元或以下	3	5

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12. 財務成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
持續經營業務		
銀行借款利息開支	16,579	15,414
直接控股公司貸款利息開支	33,004	30,313
租賃負債財務費用	2,196	-
	51,779	45,727
減：合資格資產成本經資本化	(46,568)	(42,846)
	5,211	2,881

借貸成本按年利率6.06%(二零一八年：2.25%)資本化為發展中物業。

13. 稅項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重列)
持續經營業務		
即期稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅		
— 本年度	3,995	3,595
— 往年(超額撥備)/撥備不足	(2,703)	983
香港及中國以外	11	818
遞延稅項(附註33)	(1,004)	(280)
	299	5,116

香港利得稅

於二零一八年三月三十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「該條例草案」)，引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署生效，並於翌日在憲報刊登。根據利得稅兩級制，合資格集團實體將按8.25%的稅率就首2百萬港元溢利繳納稅項，並將按16.5%的稅率就超過2百萬港元的溢利繳納稅項。

本集團認為，實施利得稅兩級制所涉及之金額對合併財務報表而言並不重大。兩個年度之香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。

由於本集團於該兩個年度在香港並無任何應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 稅項(續)

中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法，本公司於中國成立的附屬公司於兩個年度的中國所得稅率均為25%。

其他司法權區

海外附屬公司(不包括香港及中國)之稅項乃按附屬公司經營所在司法權區的現行適用稅率計算。

稅項開支與按適用稅率計算的除稅前虧損之對賬

按適用於本公司及其大部分附屬公司所處國家的法定稅率計算持續經營業務的除稅前虧損的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

	二零一九年		二零一八年	
	千港元	%	千港元 (重列)	%
持續經營業務：				
— 除稅前虧損	(110,481)		(39,734)	
按香港稅率16.5%計算之稅項 (二零一八年：16.5%)	(18,229)	16.5	(6,556)	16.5
於其他國家經營業務之附屬公司 之不同稅率之影響	(1,105)	1.0	(1,478)	3.7
未確認稅項虧損之稅務影響	5,972	(10.7)	10,946	(27.5)
獲稅務豁免收入之稅務影響	(3,628)	3.0	(2,645)	6.7
不獲稅務豁免開支之稅務影響	11,234	(4.2)	3,845	(9.7)
海外附屬公司獲授稅項豁免之影響	8,758	(8.3)	21	0.1
往年(超額撥備)/撥備不足	(2,703)	2.4	983	(2.5)
本年度稅項支出	299	(0.3)	5,116	(12.9)

根據附註3所載會計政策，累計稅項虧損107,375,000港元(二零一八年：81,803,000港元)之遞延稅項資產可用以抵銷產生虧損之公司的未來應課稅溢利。由於考慮到不大可能會出現可用上述稅項虧損抵銷之應課稅溢利，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

14. 股息

董事會建議不派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一八年：無)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 每股(虧損)/盈利

(a) 持續及終止經營業務

持續及終止經營業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利按以下數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利時本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利	(188,729)	64,413
	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利時加權平均股份數目	3,835,388,934	3,661,086,179

(b) 持續經營業務

持續經營業務的每股基本及攤薄虧損按以下數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計算每股基本及攤薄虧損時本公司擁有人應佔年內虧損	(80,380)	(37,936)

所使用的分母與計算上述持續及終止經營業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利所詳述者相同。

(c) 終止經營業務

終止經營業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利按以下數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利時本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利	(108,349)	102,349

所使用的分母與計算上述持續及終止經營業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利所詳述者相同。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄(虧損)/盈利時假設本公司的購股權未獲行使，因相關購股權之行使價乃高於股份的平均市價。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股，故該等年度的每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 土地使用權

本集團之土地使用權權益指預付經營租賃費用，其賬面值之分析如下：

	二零一八年 千港元
香港以外持有：	
租期介乎 30 至 50 年	30,491
成本	
於一月一日	40,199
匯兌調整	(2,101)
添置	1,557
於十二月三十一日	39,655
累計攤銷	
於一月一日	8,647
匯兌調整	(480)
年內扣除	997
於十二月三十一日	9,164
賬面值	
於十二月三十一日	30,491

土地使用權由收購所有位於中國在固定時間內的若干土地使用權所產生之成本組成。土地使用權之成本於權利未屆滿期間內按直線法攤銷。

資產作為抵押品

於二零一八年十二月三十一日，本集團以賬面值約 5,564,000 港元之土地使用權作為本集團銀行借款之抵押。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 使用權資產

	辦公室物業 千港元	倉庫 千港元	農地 千港元	土地使用權 千港元	總計 千港元
成本					
於二零一八年十二月三十一日	-	-	-	-	-
首次應用香港財務報告準則 第16號的影響(附註2)	16,579	246	20,484	39,655	76,964
於二零一九年一月一日(重列)	16,579	246	20,484	39,655	76,964
出售附屬公司(附註49(b))	-	-	-	(27,525)	(27,525)
匯兌調整	(262)	(5)	(406)	(788)	(1,461)
於二零一九年十二月三十一日	16,317	241	20,078	11,342	47,978
累計折舊					
於二零一八年十二月三十一日	-	-	-	-	-
首次應用香港財務報告準則 第16號的影響(附註2)	-	-	-	9,164	9,164
於二零一九年一月一日(重列)	-	-	-	9,164	9,164
年內扣除	5,071	47	895	870	6,883
出售附屬公司(附註49(b))	-	-	-	(6,678)	(6,678)
匯兌調整	-	-	(16)	(134)	(150)
於二零一九年十二月三十一日	5,071	47	879	3,222	9,219
賬面值					
於二零一九年十二月三十一日	11,246	194	19,199	8,120	38,759

由於採用香港財務報告準則第16號，自二零一九年一月一日起，賬面值為30,491,000港元之土地使用權重新分類為使用權資產。

資產作為抵押品

於二零一九年十二月三十一日，本集團以賬面值約5,106,000港元之使用權資產作為本集團銀行借款之抵押。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

	在建工程 千港元	發展中物業 千港元	土地 千港元	酒店物業 千港元	租賃裝修 千港元	廠房及樓宇 千港元	機器 千港元	辦公室設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	設施器具 千港元	總計 千港元
成本												
於二零一八年一月一日	135,773	421,100	192,479	99,804	1,422	171,575	136,124	3,982	10,100	11,217	8,428	1,192,004
匯兌調整	(1,737)	(18,784)	(9,593)	(5,308)	(56)	(9,480)	(6,962)	(159)	(458)	(495)	(540)	(53,572)
轉至廠房及樓宇及機器	(23,550)	-	(5,276)	5,276	-	20,650	2,900	-	-	-	-	-
收購附屬公司(附註48)	-	-	-	-	2,984	-	-	8,933	1,493	-	-	13,410
添置	3,341	7,586	-	1,105	390	-	1,798	1,386	498	1,102	29	17,235
撇銷/出售	-	-	-	-	(427)	-	(1,285)	(133)	(145)	(680)	(1,357)	(4,027)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	113,827	409,902	177,610	100,877	4,313	182,745	132,575	14,009	11,488	11,144	6,560	1,165,050
匯兌調整	3,731	(9,129)	(3,525)	(2,003)	54	(3,638)	(2,519)	(1,438)	(369)	(266)	(453)	(19,555)
轉至廠房及樓宇及機器	(150)	-	-	-	-	-	150	-	-	-	-	-
出售附屬公司(附註49)	(39,372)	-	-	-	-	(48,710)	(42,106)	(7,670)	(1,538)	(4,057)	-	(143,453)
添置	2,117	59,535	-	1,044	-	919	1,860	10	365	1,144	-	66,994
撇銷/出售	-	-	-	-	(3,321)	(31,159)	(1,050)	-	(271)	(1,708)	-	(37,509)
於二零一九年十二月三十一日	80,153	460,308	174,085	99,918	1,046	100,157	88,910	4,911	9,675	6,257	6,107	1,031,527
累計折舊												
於二零一八年一月一日	-	-	-	2,806	401	56,503	94,477	935	3,808	6,747	4,561	170,238
匯兌調整	-	-	-	(183)	(42)	(3,145)	(6,804)	(126)	(208)	(304)	(436)	(11,248)
收購附屬公司(附註48)	-	-	-	-	1,377	-	-	3,198	586	-	-	5,161
年內扣除	-	-	-	1,105	515	7,436	12,094	1,622	2,070	1,999	2,189	29,030
撇銷/出售	-	-	-	-	(414)	-	(1,283)	-	(110)	(678)	(1,334)	(3,819)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	-	-	-	3,728	1,837	60,794	98,484	5,629	6,146	7,764	4,980	189,362
匯兌調整	-	-	-	(94)	12	(1,863)	(2,214)	(38)	(252)	(214)	(391)	(5,054)
出售附屬公司(附註49)	-	-	-	-	-	(13,324)	(30,523)	(4,760)	(1,050)	(4,029)	-	(53,686)
年內扣除	-	-	-	1,063	145	9,648	7,773	1,700	1,762	2,139	1,434	25,664
撇銷/出售	-	-	-	-	(1,571)	(17,396)	(455)	-	(124)	(1,626)	-	(21,172)
於二零一九年十二月三十一日	-	-	-	4,697	423	37,859	73,065	2,531	6,482	4,034	6,023	135,114
賬面值												
於二零一九年十二月三十一日	80,153	460,308	174,085	95,221	623	62,298	15,845	2,380	3,193	2,223	84	896,413
於二零一八年十二月三十一日	113,827	409,902	177,610	97,149	2,476	121,951	34,091	8,380	5,342	3,380	1,580	975,688

資產作為抵押品

於二零一九年十二月三十一日，本集團以賬面值約17,841,000港元之樓宇(二零一八年：23,141,000港元)作為本集團銀行借款之抵押。

有關樓宇位於中國，租期為30至50年。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 無形資產

	農地開發 千港元	娛樂牌照 千港元	技術知識 千港元	商標 千港元	網上貸款平台 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一八年一月一日	15,324	482,624	1,828	25,633	-	525,409
收購附屬公司(附註48)	-	-	-	-	941,132	941,132
匯兌調整	(725)	(20,439)	(93)	(1,306)	(9,476)	(32,039)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	14,599	462,185	1,735	24,327	931,656	1,434,502
出售附屬公司(附註49)	-	-	-	(23,262)	(929,708)	(952,970)
匯兌調整	(269)	(18,330)	(34)	(483)	(1,948)	(21,064)
於二零一九年十二月三十一日	14,330	443,855	1,701	582	-	460,468
累計攤銷及減值						
於二零一八年一月一日	8,660	-	1,828	25,633	-	36,121
匯兌調整	(408)	-	(93)	(1,306)	-	(1,807)
年內扣除	618	-	-	-	-	618
撇銷	876	-	-	-	-	876
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	9,746	-	1,735	24,327	-	35,808
匯兌調整	(183)	-	(34)	(483)	-	(700)
年內扣除	588	-	-	-	-	588
出售附屬公司(附註49)	-	-	-	(23,262)	-	(23,262)
於二零一九年十二月三十一日	10,151	-	1,701	582	-	12,434
賬面值						
於二零一九年十二月三十一日	4,179	443,855	-	-	-	448,034
於二零一八年十二月三十一日	4,853	462,185	-	-	931,656	1,398,694

網上貸款平台

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團以業務合併方式收購網上貸款平台，其於截至二零一九年十二月三十一日止年度在出售附屬公司時終止確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 無形資產(續)

農地開發、技術知識及商標

分開獲得具有有限使用年期之農地開發、技術知識及商標初步以成本計算，並以直線法按以下各項的預計可使用年期攤銷：

農地開發	18年
技術知識	5年
商標	10年(惟於業務合併收購之商標除外)

約588,000港元(二零一八年：約618,000港元)之攤銷開支於綜合損益表計入為行政開支。

約4,179,000港元(二零一八年：約4,853,000港元)之農地開發乃農地開支及籌備工程成本之賬面值。賬面淨值將按介乎3至11年(二零一八年：4至12年)之餘下可使用年期攤銷。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團接獲業主要求提前終止有關中國土地之租賃協議。於綜合損益表就該終止協議土地的開發成本計提約876,000港元的撇銷撥備。

商標

於業務合併中收購的商標分類為無限年期的無形資產。本集團管理層認為，商標的合法權利可按極低成本無限期地予以重續且預期會無限期地產生正現金流。管理層於每年重新評估其可使用年期時釐定為有限時，方予以攤銷，惟商標在有跡象表明其可能出現減值時將作減值測試。

娛樂牌照

本公司董事認為該牌照之合法權可按極低成本無限期地予以重續且預期會無限期地產生正現金流。該牌照不會攤銷，直至本公司董事每年重新評估其可使用年期後釐定該牌照為有限期為止。無形資產僅於有跡象表明其可能出現減值時才作減值測試。

無限使用年期的無形資產減值測試

娛樂牌照

約443,855,000港元(二零一八年：約462,185,000港元)之無限使用年期的娛樂牌照已分配至本集團娛樂業務的現金產生單位。娛樂牌照的可收回金額乃按使用價值計算釐定(誠如附註22所披露)。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團管理層釐定概無就無限使用年期的娛樂牌照作出減值。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 無形資產(續)

無限使用年期的無形資產減值測試(續)

商標

無限使用年期的商標已分配至本集團中國白酒業務的現金產生單位，且已於過往年度全數減值。截至二零一九年十二月三十一日止年度，商標於出售附屬公司時終止確認。

網上貸款平台

於二零一八年十二月三十一日，約931,656,000港元之無限使用年期的網上貸款平台已分配至本集團網上貸款中介業務的現金產生單位。網上貸款平台的可收回金額乃按使用價值計算釐定。該計算乃根據管理層確認的五年期財務預算，按折現率每年28.3%進行現金流量預測而作出。該增長率按網上貸款中介業務的估計增長率釐定，並經考慮該業務的行業增長率、過往經驗及中、長期增長目標。計算使用價值的另一主要假設為預計毛利率，其按現金產生單位的過往表現及管理層就市場發展的預期而釐定。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團管理層釐定概無就無限使用年期的網上貸款平台作出減值。

20. 按公允價值計入其他全面收益之金融資產

	二零一八年 千港元
按公允價值計入其他全面收益的金融資產	4,211

按公允價值計入其他全面收益的金融資產包括以下各項：

	二零一八年 千港元
非上市證券：	
權益證券－中國	4,211

上述非上市證券指一家於中國註冊成立從事金融服務業的私人實體發行的非上市權益證券。本集團指定其為按公允價值計入其他全面收益，乃因該投資並非持作交易，且預期不會於可預見未來予以出售。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，按公允價值計入其他全面收益的金融資產於出售附屬公司(載於附註49(b))時終止確認。

21. 聯營公司權益

二零一七年五月三十日(多倫多時間)，本公司全資附屬公司NSR Toronto Holdings Ltd. (「NSR Toronto」)以代價49加元(相等於約298港元)購入CIM Global Development Inc. (「CIM Global」)之49股股份，佔CIM Global權益之49%。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 聯營公司權益 (續)

	二零一八年 千港元
聯營公司之投資成本	-*
應佔收購後虧損(扣除已收股息)	-*
	-

* 聯營公司之投資成本及應佔收購後虧損(扣除股息)為298港元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團聯營公司之詳情如下：

名稱	已發行股份詳情	註冊及業務地點	擁有人 權益百分比	主要業務
CIM Global(附註)	100股普通股	加拿大	49%	物業發展及管理

附註：誠如附註50所披露，已於二零一九年十一月二十九日(多倫多時間)出售CIM Global。

本集團聯營公司採用權益法於該等合併財務報表入賬。下表載列本集團聯營公司的概要財務資料：

	二零一八年 千港元
流動資產	74,972
非流動資產	124
流動負債	(75,420)
非流動負債	-
負債淨額	(324)

	二零一九年 十一月二十九日 千港元	二零一八年 千港元
收入	3,680	4,819
年內(虧損)/溢利	(4)	9
其他全面(虧損)/收益	(9)	31
全面(虧損)/收益總額	(13)	40

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 聯營公司權益 (續)

上述概要財務資料與在合併財務報表中確認該聯營公司權益賬面值之對賬：

	二零一八年 千港元
CIM Global 的負債淨額	(324)
本集團佔 CIM Global 權益的比例	49%
本集團於 CIM Global 權益的賬面值	(159)

下表載列 CIM Global 的未確認應佔虧損：

	二零一九年 十一月二十九日 千港元	二零一八年 千港元
CIM Global 未確認的應佔期內／年內(虧損)／溢利	(2)	4
CIM Global 累計應佔虧損	(170)	(168)

22. 商譽

	千港元
成本	
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	253,180
累計減值虧損	
於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	177,959
扣除減值	61,091
於二零一九年十二月三十一日	239,050
賬面值	
於二零一九年十二月三十一日	14,130
於二零一八年十二月三十一日	75,221

商譽分配至按以下業務識別的本集團現金產生單位：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
娛樂業務	14,130	75,221

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 商譽(續)

商譽減值測試

娛樂業務

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，上述娛樂業務之現金產生單位的可收回金額乃按使用價值計算釐定。該計算乃根據管理層確認的五年期財務預算，按折現率及平均增長率分別為每年11%及20%(二零一八年：11%及20%)進行現金流量預測而作出。該五年期之後的現金流量乃使用3%(二零一八年：3%)的增長率進行推算。所使用的增長率乃基於現金產生單位之估計增長率，經計及過往業績及管理層對現金產生單位之未來業務表現及前景的預期。使用價值計算的另一關鍵假設為預算毛利率，該毛利率乃根據現金產生單位的過往表現釐定。鑑於現金產生單位的經營業績不濟以及市況之不利變動，年內已下調可收回金額並確認約61,091,000港元(二零一八年：無)之減值虧損。

23. 附屬公司詳情

附屬公司一般資料

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日本公司之主要附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/登記及經營地點	註冊/繳足股本	本公司持有之股本權益及投票權比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
香格里拉酒業股份有限公司 (「香格里拉酒業」)(附註(i))	中國	人民幣56,560,000元	-	-	95.0	95.0	生產及分銷葡萄酒及投資控股
香格里拉(秦皇島)葡萄酒有限公司 (「香格里拉(秦皇島)」)(附註(i))	中國	人民幣40,000,000元	-	-	96.3	96.3	生產葡萄酒
迪慶香格里拉經濟開發區天籟酒業有限公司	中國	人民幣8,200,000元	-	-	95.0	95.0	分銷葡萄酒
雲南迪慶香格里拉玉泉投資有限公司 (「玉泉投資」)	中國	人民幣10,000,000元	-	-	66.5	66.5	投資控股
秦皇島香格里拉葡萄種植有限公司	中國	人民幣2,000,000元	-	-	96.3	96.3	採購及分銷葡萄
煙台香格里拉瑪桑酒莊有限公司	中國	人民幣50,000,000元	-	-	100.0	100.0	生產葡萄酒
迪慶藏秘貿易有限公司	中國	人民幣2,000,000元	-	-	95.0	95.0	分銷葡萄酒
黑龍江省玉泉酒業有限責任公司(附註(ii))	中國	人民幣4,060,000元	-	-	-	66.5	投資控股
哈爾濱市鑫龍酒業有限公司(附註(ii))	中國	人民幣500,000元	-	-	-	66.5	生產中國白酒
哈爾濱市龍神酒業有限公司(附註(ii))	中國	人民幣500,000元	-	-	-	66.5	生產中國白酒

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 附屬公司詳情(續)

附屬公司一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊 成立/登記 及經營地點	註冊/繳足股本	本公司持有之股本權益及投票權比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
株式会社美高樂(「美高樂」)	南韓	2,000,000,000 韓圓	72.0	72.0	-	-	經營娛樂業務
錦繡山莊	南韓	44,792,729,280 韓圓	55.0	55.0	-	-	發展及營運房地產及 文化旅遊業務
CIM Mackenzie Creek Inc. (附註(ii))	加拿大	100 加元	-	-	-	51.0	發展及營運房地產
CIM Development (Markham) LP (「住宅有限合夥」)(附註(ii))	加拿大	23,790,000 加元	-	-	-	51.0	發展及營運房地產
CIM Commercial LP (「商業有限合夥」)(附註(ii))	加拿大	7,930,000 加元	-	-	-	51.0	發展及營運房地產
Macrolink Australia Development Pty Limited	澳洲	100 澳元	-	-	100.0	100.0	發展及營運房地產
Macrolink & Landream Australia Land Pty Limited (「MLAL」)	澳洲	100 澳元	-	-	80.0	80.0	發展及營運房地產
深圳市你我金融信息服務有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣10,380,000元	-	-	-	100.0	提供網上貸款中介服務

附註：

- (i) 香格里拉酒業及香格里拉(秦皇島)分別根據日期為二零零五年五月十七日及二零零五年六月三日之合營協議於中國成立為中外合資公司。
- (ii) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度出售該等附屬公司。
- (iii) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度收購並於截至二零一九年十二月三十一日止年度出售該附屬公司。

本公司董事認為，上表呈列之本集團附屬公司主要對本集團之業績或資產有影響。本公司董事認為提供其他附屬公司之詳情會使篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 附屬公司詳情 (續)

擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司詳情

實體名稱	註冊成立/ 成立/主要 營業地點	非控制性權益所持投票權		分配至非控制性權益 (虧損)/溢利		累計非控制性權益	
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
		千港元		千港元		千港元	
玉泉投資(附註i)	中國	-	33.5%	(10,826)	(2,116)	-	18,562
美高樂	南韓	28.0%	28.0%	(21,383)	(1,406)	70,127	96,968
錦繡山莊	南韓	45.0%	45.0%	(4,063)	(4,003)	105,360	111,636
住宅有限合夥(附註ii)	加拿大	-	49.0%	136	(182)	-	129,733
商業有限合夥(附註ii)	加拿大	-	49.0%	15	(36)	-	43,872
MLAL	澳洲	20.0%	20.0%	(3,076)	(1,306)	178,595	188,180
擁有非控制性權益之個別 非重大附屬公司				(1,570)	19	37,197	39,059
				(40,767)	(9,030)	391,279	628,010

附註：

- (i) 於二零一九年十一月二十日，本集團完成出售玉泉投資的70%股權。於出售後，本集團並無於玉泉投資中持有任何股權。有關詳情載於附註49。
- (ii) 於二零一九年十一月二十九日(多倫多時間)，本集團完成出售信安·橡樹灣項目有限合夥股本之所有單位及法團(統稱「信安·橡樹灣實體」)之所有股份。於出售後，本集團並無於信安·橡樹灣實體中持有任何權益。有關詳情載於附註50。

本集團擁有重大非控制性權益之實體之綜合財務資料概要載列下文。以下綜合財務資料概要乃於集團公司間抵銷前之金額。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 附屬公司詳情(續)

玉泉投資

	二零一八年 千港元
流動資產	93,932
非流動資產	126,608
流動負債	(158,826)
非流動負債	(6,304)
公司擁有人應佔權益	36,848
非控制性權益	18,562
收益	80,316
開支	(86,635)
年內虧損	(6,319)
公司擁有人應佔虧損	(4,203)
非控制性權益應佔虧損	(2,116)
年內虧損	(6,319)
公司擁有人應佔其他全面虧損	(606)
非控制性權益應佔其他全面虧損	(305)
年內其他全面虧損	(911)
公司擁有人應佔全面虧損總額	(4,998)
非控制性權益應佔全面虧損總額	(2,232)
年內全面虧損總額	(7,230)
向非控制性權益支付股息	-
經營活動所得之淨現金	9,292
融資活動所得之淨現金	-
投資活動所用之淨現金	(3,690)
現金及現金等額項目增加淨額	5,602

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 附屬公司詳情(續)

美高樂

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	41,125	48,289
非流動資產	388,378	469,079
流動負債	(72,619)	(67,148)
非流動負債	(105,097)	(103,349)
公司擁有人應佔權益	181,660	249,903
非控制性權益	70,127	96,968
收益	84,645	107,611
開支	(161,013)	(112,633)
年內虧損	(76,368)	(5,022)
公司擁有人應佔虧損	(54,985)	(3,616)
非控制性權益應佔虧損	(21,383)	(1,406)
年內虧損	(76,368)	(5,022)
公司擁有人應佔其他全面虧損	(14,033)	(13,542)
非控制性權益應佔其他全面虧損	(5,457)	(5,266)
年內其他全面虧損	(19,490)	(18,808)
公司擁有人應佔全面虧損總額	(69,018)	(17,158)
非控制性權益應佔全面虧損總額	(26,840)	(6,672)
年內全面虧損總額	(95,858)	(23,830)
向非控制性權益支付股息	-	-
經營活動所用之淨現金	(17,220)	(19,322)
融資活動所得之淨現金	9,205	8,184
投資活動所用之淨現金	(726)	(1,215)
現金及現金等額項目減少淨額	(8,741)	(12,353)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 附屬公司詳情(續)

錦繡山莊

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	41,577	45,500
非流動資產	730,346	685,915
流動負債	(537,707)	(482,314)
非流動負債	(498)	(1,447)
公司擁有人應佔權益	128,358	136,018
非控制性權益	105,360	111,636
收益	1,024	1,020
開支	(10,041)	(9,915)
年內虧損	(9,017)	(8,895)
公司擁有人應佔虧損	(4,954)	(4,892)
非控制性權益應佔虧損	(4,063)	(4,003)
年內虧損	(9,017)	(8,895)
公司擁有人應佔其他全面虧損	(2,616)	(7,369)
非控制性權益應佔其他全面虧損	(2,213)	(6,024)
年內其他全面虧損	(4,829)	(13,393)
公司擁有人應佔全面虧損總額	(7,570)	(12,261)
非控制性權益應佔全面虧損總額	(6,276)	(10,027)
年內全面虧損總額	(13,846)	(22,288)
向非控制性權益支付股息	-	-
經營活動所得／(所用)之淨現金	14,163	(4,141)
融資活動所得之淨現金	7,905	10,355
投資活動所用之淨現金	(23,117)	(11,188)
現金及現金等額項目減少淨額	(1,049)	(4,974)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 附屬公司詳情(續)

住宅有限合夥

	二零一八年 千港元
流動資產	622,863
非流動資產	-
流動負債	(308,352)
非流動負債	(49,749)
公司擁有人應佔權益	135,029
非控制性權益	129,733
收益	40
開支	(411)
年內虧損	(371)
公司擁有人應佔虧損	(189)
非控制性權益應佔虧損	(182)
年內虧損	(371)
公司擁有人應佔其他全面虧損	(5,486)
非控制性權益應佔其他全面虧損	(5,271)
年內其他全面虧損	(10,757)
公司擁有人應佔全面虧損總額	(5,675)
非控制性權益應佔全面虧損總額	(5,453)
年內全面虧損總額	(11,128)
經營活動所用之淨現金	(168,604)
融資活動所得之淨現金	54,101
投資活動所得之淨現金	-
現金及現金等額項目減少淨額	(114,503)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 附屬公司詳情 (續)

商業有限合夥

	二零一八年 千港元
流動資產	178,435
非流動資產	-
流動負債	(76,569)
非流動負債	(12,331)
公司擁有人應佔權益	45,663
非控制性權益	43,872
收益	5
開支	(78)
年內虧損	(73)
公司擁有人應佔虧損	(37)
非控制性權益應佔虧損	(36)
年內虧損	(73)
公司擁有人應佔其他全面虧損	(2,393)
非控制性權益應佔其他全面虧損	(2,299)
年內其他全面虧損	(4,692)
公司擁有人應佔全面虧損總額	(2,430)
非控制性權益應佔全面虧損總額	(2,335)
年內全面虧損總額	(4,765)
經營活動所用之淨現金	(41,196)
融資活動所用之淨現金	-
投資活動所用之淨現金	(1,289)
現金及現金等額項目減少淨額	(42,485)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 附屬公司詳情(續)

MLAL

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	1,867,481	1,511,822
非流動資產	12,111	2,297
流動負債	(30,103)	(677,584)
非流動負債	(1,993,873)	(932,924)
公司擁有人應佔權益	(322,979)	(284,569)
非控制性權益	178,595	188,180
收益	1,448	2,100
開支	(16,897)	(8,631)
年內虧損	(15,449)	(6,531)
公司擁有人應佔虧損	(12,373)	(5,225)
非控制性權益應佔虧損	(3,076)	(1,306)
年內虧損	(15,449)	(6,531)
公司擁有人應佔其他全面虧損	(26,037)	(58,263)
非控制性權益應佔其他全面虧損	(6,509)	(14,567)
年內其他全面虧損	(32,546)	(72,830)
公司擁有人應佔全面虧損總額	(38,411)	(63,490)
非控制性權益應佔全面虧損總額	(9,584)	(15,871)
年內全面虧損總額	(47,995)	(79,361)
向非控制性權益支付股息	-	-
經營活動所用之淨現金	(276,589)	(190,239)
融資活動所得之淨現金	380,990	189,763
投資活動所用之淨現金	-	(5)
現金及現金等額項目增加/(減少)淨額	104,401	(481)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
原材料	108,064	139,330
半製成品	40,437	40,815
製成品	61,497	84,740
	209,998	264,885

本公司董事評估於二零一九年十二月三十一日本集團存貨之可變現淨值及狀況，並認為毋須作出舊貨撇減(二零一八年：零)。

確認為開支並計入「銷售成本」之存貨成本為約57,234,000港元(重列二零一八年：約60,954,000港元)。

約103,604,000港元(二零一八年：約100,871,000港元)之原酒計入為原材料。

25. 庫存物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
發展中物業	1,539,538	1,900,707

發展中物業指本集團位於澳洲(二零一八年：澳洲及加拿大)之物業發展項目之相關項目成本、土地收購成本、財務成本及其他初期基建成本。於二零一九年十二月三十一日，本集團位於澳洲(二零一八年：澳洲及加拿大)的永久業權土地已計入上述發展中物業，用於本集團借款之抵押。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

26. 貿易應收賬款及應收票據

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收賬款及應收票據	5,738	51,403
應收娛樂業務款項	22,700	22,257
減：預期信貸虧損撥備	(6,442)	(3,440)
	21,996	70,220

本集團一般給予其貿易客戶平均30至90日(二零一八年：30至90日)之信貸期，而應收娛樂業務款項之信貸期一般為六個月。

(i) 貿易應收賬款及應收票據

於報告期末，貿易應收賬款及應收票據按發票日期經扣除信貸虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
30日內	3,567	48,089
30日以上至60日內	748	371
60日以上至90日內	-	430
90日以上至180日內	155	519
180日以上至360日內	195	89
於十二月三十一日	4,665	49,498

逾期但未減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期(未逾期)	4,470	48,890
逾期1至90日	176	519
逾期91至180日	19	89
於十二月三十一日	4,665	49,498

所有貿易應收賬款及應收票據均以人民幣計值。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

26. 貿易應收賬款及應收票據(續)

(i) 貿易應收賬款及應收票據(續)

貿易應收賬款預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	1,905	-
匯兌調整	(44)	-
年內確認	647	1,905
出售附屬公司	(1,383)	-
年內收回金額	(52)	-
於十二月三十一日	1,073	1,905

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(ii) 應收娛樂業務款項

逾期但未減值應收娛樂業務款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期(未逾期)	31	-
逾期1至90日	-	20,722
逾期91至180日	5,888	-
逾期181至365日	11,412	-
於十二月三十一日	17,331	20,722

所有應收娛樂業務款項均以韓圓計值。

應收娛樂業務款項之預期信貸虧損撥備變動情況如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	1,535	158
匯兌調整	(212)	(6)
年內確認	4,507	1,383
年內收回金額	(461)	-
於十二月三十一日	5,369	1,535

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

截至二零一九年十二月三十一日止年度貿易應收款項及應收票據的減值評估詳情載列於附註4.2。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27. 預付款項、已付按金及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
預付款項(附註(i))	68,617	107,406
已付按金(附註(ii))	85,316	89,250
其他應收款項(附註(iii))	257,125	127,091
	411,058	323,747
減：其他應收賬款預期信貸虧損撥備	(51)	(10,871)
	411,007	312,876
代表：		
應收關連方款項	35,000	73,019
應收第三方款項	376,007	239,857
	411,007	312,876

附註：

以下各項為於二零一九年及二零一八年十二月三十一日計入本集團流動資產項下的「預付款項、已付按金及其他應收款項」：

- (i) 就收購南韓濟州土地向附屬公司非控制股東預付約35,000,000港元(二零一八年：約35,710,000港元)，及向當地人預付約5,768,000港元(二零一八年：約7,725,000港元)。
- (ii) 約72,868,000港元(二零一八年：約75,991,000港元)的已付按金乃以澳元計值的保證按金，此為按照有關政府要求用於建設物業並存放在指定賬戶。
- (iii) 約230,792,000港元(二零一八年：無)的其他應收款項為出售信安·橡樹灣項目以加元計值的未償付代價。有關詳情載於附註50。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27. 預付款項、已付按金及其他應收款項(續)

其他應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	10,871	9,542
匯兌調整	(2)	(485)
出售附屬公司	(10,818)	-
年內確認	-	1,814
	51	10,871

計入上述預期信貸虧損撥備之總結餘約51,000港元(二零一八年：約9,057,000港元)為信貸已減值之其他應收款項，該等應收款項為逾期超過一年或未償付之其他應收款項。經本集團管理層評估後認為該等應收款項一般不可收回。除信貸減值之其他應收款項外，本集團已應用12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，並釐定年內並無減值(二零一八年：約1,814,000港元)。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

未逾期且未減值之餘下其他應收款項之賬面值與近期並無拖欠支付記錄之其他債務人有關。

28. 合同成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
獲得合約產生的增量成本	31,303	45,106

資本化的合同成本乃關於向物業代理支付的銷售佣金(其銷售活動促使客戶於本報告日訂立有關本集團在建物業(預期不會於未來12個月竣工)的買賣協議)。合同成本於相關物業銷售收益確認期間於綜合損益表確認為收益成本。期初資本化成本結餘或年內資本化成本並無減值(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 應收短期貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貸款：		
無抵押	6,841	7,191
減：預期信貸虧損撥備	(4,657)	(4,598)
	2,184	2,593
應收短期貸款的預期信貸虧損撥備變動如下：		
於年初	4,598	4,463
匯兌調整	(184)	(189)
年內確認	243	324
	4,657	4,598

該貸款為免息且須於要求時償還。

年內通過應用12個月預期信貸虧損確認虧損撥備約243,000港元(二零一八年：約324,000港元)。

應收短期貸款餘下結餘與本集團若干過往記錄良好之獨立債務人有關。根據過往經驗，因其信貸質素並無重大變動且該等金額仍可被收回，故本公司董事認為無須就有關結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

30. 現金及現金等額項目

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行結餘及現金	266,197	216,758
受限銀行存款	-	30,410
	266,197	247,168

受限銀行存款以加元計值，已於年內出售信安·橡樹灣項目時終止確認。於二零一八年十二月三十一日，該等存款的實際年利率為1.0%。

於報告期末，本集團以人民幣計值之銀行結餘及現金約39,240,000港元(二零一八年：約70,419,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟根據中國外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准通過獲授權從事外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮息率賺取利息。銀行結餘存於信譽良好且近期並無拖欠紀錄之銀行。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

31. 股本

	股份數目		面值	
	二零一九年 千股	二零一八年 千股	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	16,000,000	16,000,000	160,000	160,000
已發行及繳足：				
於年初	4,293,592	3,207,592	42,936	32,076
發行代價股份(附註(i))	-	1,086,000	-	10,860
股份回購(附註(ii))	(1,086,000)	-	(10,860)	-
於年末	3,207,592	4,293,592	32,076	42,936

附註：

- (i) 於二零一八年八月一日，本公司按發行價每股1.30港元發行及配發1,086,000,000股每股面值0.01港元的普通股作為收購網上貸款中介業務之代價。其詳情載列於附註48。
- (ii) 於二零一九年七月三十一日，本公司就終止網上貸款中介業務完成回購1,086,000,000股普通股。有關詳情載於附註49。

32. 儲備

於本年度及過往年度本集團儲備之變動載列於第84至85頁綜合權益變動表。

33. 遞延稅項

於本年度及過往年度，已確認主要遞延稅項資產(負債)及其變動如下：

遞延稅項資產

	呆賬撥備 千港元	定額福利責任 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	18	1,444	1,462
匯兌調整	(29)	(61)	(90)
扣除自/(計入)綜合損益表	822	(22)	800
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	811	1,361	2,172
匯兌調整	(16)	(63)	(79)
出售附屬公司(附註49)	(498)	-	(498)
扣除自綜合損益表	620	384	1,004
於二零一九年十二月三十一日	917	1,682	2,599

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	無形資產 千港元	物業重估 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	(98,084)	(71,747)	(169,831)
匯兌調整	1,621	510	2,131
收購附屬公司(附註48)	(141,170)	-	(141,170)
計入綜合損益表	-	514	514
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	(237,633)	(70,723)	(308,356)
匯兌調整	303	65	368
出售附屬公司(附註49(a)及50)	139,456	62,080	201,536
計入綜合損益表	-	6,301	6,301
於二零一九年十二月三十一日	(97,874)	(2,277)	(100,151)

就綜合財務狀況表之呈列而言，若干遞延稅項負債及資產於同一稅務管轄區已予抵銷。以下為遞延稅項結餘就財務報告用途所作之分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
遞延稅項資產	2,599	2,172
遞延稅項負債	(100,151)	(308,356)
	(97,552)	(306,184)

根據於二零零七年三月十六日第十屆全國人民代表大會第五次全會通過中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取之溢利宣派之股息須徵收預扣稅。由於本集團能夠控制暫時差額之回撥時間，而暫時差額可能不會於可見未來回撥，故並無就中國附屬公司之累計溢利應佔之暫時差額計提遞延稅項撥備。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 直接控股公司貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年後到期之無抵押貸款(附註(i))	24,906	717,222
一年內到期之無抵押貸款(附註(ii))	-	66,401

附註：

- (i) 該款項為無抵押、按實際年利率5.03%(二零一八年：5.03%)計息且須於五年內償還。
- (ii) 該款項為無抵押、不計息且按要求償還。截至二零一九年十二月三十一日止年度，該貸款於出售附屬公司時終止確認(附註49(a))。

35. 附屬公司非控制股東貸款

該款項為無抵押、不計息且須於五年內償還。

36. 定額福利負債淨額

本集團為其南韓僱員設有退休福利計劃。根據計劃，僱員將獲支付相等於任職最後六個月平均薪金乘以歸屬年數之款項。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，計劃資產之精算估值及退休福利負債之現值由知名精算師 Actuarial Insurance Company Sejong Corporation 及 KEB Hana Bank 執行。退休福利負債之現值、相關現行服務成本及過往服務成本乃使用預計單位貸記法估量。

精算估值所用之主要假設如下：

	二零一九年	二零一八年
折現率	2.24%-2.25%	2.46%-2.51%
預期薪金增長率	2.00%-4.50%	2.00%-4.07%

有關本集團定額福利計劃責任而計入綜合財務狀況表之金額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已供款定額福利責任之現值	13,564	11,901
計劃資產之公允價值	(5,842)	(4,990)
定額福利責任產生之負債淨額	7,722	6,911

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 定額福利負債淨額(續)

定額福利責任現值變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	11,901	12,925
現行服務成本	3,104	4,029
福利責任利息成本	261	315
年內支付福利	(2,485)	(4,064)
於其他全面收益確認的重新計量虧損／(收益)	1,258	(786)
匯兌調整	(475)	(518)
於十二月三十一日	13,564	11,901

計劃資產之公允價值變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	(4,990)	(5,659)
利息收入	(155)	(213)
計劃資產回報	-	151
本集團供款	(3,133)	(3,064)
計劃資產支付福利	2,048	3,093
匯兌調整	388	702
於十二月三十一日	(5,842)	(4,990)

本集團需承受該計劃之精算風險，如利率風險、投資風險、長壽風險及薪金風險。

釐定定額責任所用之重大精算假設為折現率及預計薪金增幅。下列敏感度分析乃於所有其他假設維持不變之情況下，根據相關期間末各假設合理可能發生之變動而釐定。

- 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，倘折現率上升(下降)100個基點，定額福利責任將減少約2,564,000港元(二零一八年：2,102,000港元)(增加約3,033,000港元)(二零一八年：約2,492,000港元)。
- 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，倘預期薪金增幅增加(減少)1%，定額福利責任將增加約3,023,000港元(二零一八年：2,487,000港元)(減少約2,575,000港元(二零一八年：約2,112,000港元))。

由於部分假設可能互有關連，有關假設不大可能會在不影響其他假設之情況下發生變化，因此上列敏感度分析未必可代表定額福利責任之實際變化。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 定額福利負債淨額(續)

此外，在呈列上述敏感度分析時，於報告期末之定額福利責任現值乃以預計單位基數法計算，與計算財務狀況表內確認之定額福利責任負債所應用之方式相同。

編製先前年度之敏感度分析時所用之方法及假設並無變動。

於二零一九年十二月三十一日，美高樂的福利責任的平均年期為11.20年，而錦繡山莊則為10.07年(二零一八年：美高樂為9.15年，錦繡山莊為8.27年)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團預期於下一財政年度向定額福利計劃作出約1,017,000港元(二零一八年：約1,261,800港元)之供款。

37. 貿易應付賬款

於報告期末，貿易應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
90日內	33,398	31,091
90日以上至180日內	1,553	5,288
180日以上至360日內	11,067	32,813
	46,018	69,192

貿易應付賬款為免息，且須於信貸期內償還。

38. 應計費用及其他應付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應計費用	28,099	38,143
其他應付款項(附註)	95,837	71,788
	123,936	109,931

由於應計費用及其他應付款項的期限較短，故其於各報告期末的賬面值與公允價值相若。

附註：約30,752,000港元之其他應付款項先前於二零一八年十二月三十一日已確認為應付關連方款項。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 合同負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售產品(附註(i))	35,666	99,952
銷售物業(附註(ii))	-	119,764
	35,666	219,716

附註：

- (i) 就銷售產品而言，本集團一般向客戶收取墊款。當產品交付，客戶取得其控制權後，收益自合同負債中予以確認。
- (ii) 就物業預售所收取的預付款項，合同負債將於整個物業建造期予以確認，直至客戶取得已竣工物業的控制權及本集團對客戶支付的款項擁有可強制執行的權利。

合同負債變動

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	219,716	220,471
因期內確認收益(計入年初合同負債)而產生之合同負債減少	(37,676)	(755)
因收取預售貨品所得款項而產生之合同負債增加	21,114	-
出售附屬公司	(167,488)	-
於十二月三十一日	35,666	219,716

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 應付關連方欠款

該款項為無抵押、免息且於要求可即時償還，其包括應付以下關連方欠款：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
北京新華聯置地有限公司(附註(i))	5,461	4,088
新華聯文化旅遊發展股份有限公司(「新華聯文旅」)(附註(i))	1,588	181
雲南華悅商貿有限公司(附註(i))	-	30,752
雲南金六福貿易有限公司(「雲南金六福貿易」)(附註(ii))	78	10,075
其他(附註(iii))	-	5,546
	7,127	50,642

附註：

- (i) 本公司最終控股股東傅軍先生(「傅先生」)為該等公司之主要股東。
- (ii) 傅先生為雲南金六福貿易主要股東吳向東先生之姐夫。
- (iii) 其他指應付由若干附屬公司非控制股東控制多間公司的金額。

41. 銀行及其他借款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他借款包括：		
銀行貸款－有抵押(附註(i)、(ii)及(iv))	1,255,303	192,526
按揭貸款－有抵押(附註(iii))	-	157,040
	1,255,303	349,566
按以下償還借款：		
一年內或按要求	-	204,876
超過一年，但不超過兩年	1,255,303	144,690
銀行及其他借款總額	1,255,303	349,566

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 銀行及其他借款(續)

本集團之借貸如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
定息借款	1,173,513	349,566
浮息借款	81,790	-
	1,255,303	349,566

本集團之浮息借款乃按1.7%另加基準利率(實際利率為2.7%)計息。

本集團之定息借款乃按介乎2.9%至6.3%之實際利率計息。

本集團以相關集團實體之外幣計值的借款如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
人民幣	55,817	47,836
加元	-	157,040
澳元	1,199,486	-
美元	-	144,690
	1,255,303	349,566

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，約55,817,000港元(二零一八年：47,836,000港元)之銀行貸款乃以以下各項抵押：(1)本集團位於中國之樓宇及使用權資產，賬面值分別約為17,841,000港元及5,106,000港元(二零一八年：樓宇：23,141,000港元及土地使用權：5,564,000港元)；及(2)本集團若干附屬公司董事吳水林先生(二零一八年：吳水林先生)的個人擔保。
- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，約144,690,000港元之銀行貸款乃以以下各項抵押：(1)本公司中間控股公司新華聯文旅的存款；及(2)本公司直接控股公司新華聯國際置地提供的擔保。
- (iii) 按揭貸款乃以本集團位於加拿大安大略省萬錦市賬面值約606,845,000港元之發展中物業作抵押。截至二零一九年十二月三十一日止年度，該按揭貸款於出售附屬公司時終止確認(附註50)。
- (iv) 於二零一九年十二月三十一日，約1,199,486,000港元之銀行貸款乃以本集團位於澳洲悉尼賬面值約1,539,538,000港元之發展中物業作抵押。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之未提取借款融資約為139,969,000澳元(相等於763,192,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 遞延收益

本集團獲政府發放補貼若干工程項目。該等補貼予以遞延，並將於相關固定資產之估計可使用年期內於綜合損益表中確認。

43. 租賃負債

	於二零一九年十二月三十一日	
	最低租賃 付款現值 千港元	最低租賃 付款總額 千港元
一年內	3,606	5,507
一年後但兩年內	3,013	4,727
兩年後但五年內	7,725	11,675
超過五年	17,226	34,692
	31,570	56,601
減：未來利息開支總額		(25,031)
租賃負債總額		31,570
減：非流動部分		(27,964)
流動部分		3,606

附註：本集團已採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日調整期初結餘，以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租約相關之租賃負債。於二零一八年十二月三十一日的比較資料未經重列，且僅與先前分類作融資租賃的租賃有關。

有關過渡至香港財務報告準則第16號之影響之進一步詳情載於附註2。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 資產抵押

於報告期末，本集團抵押以下資產作為本集團獲授借款：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
土地使用權(附註16)	-	5,564
使用權資產(附註17)	5,106	-
樓宇(附註18)	17,841	23,141
物業庫存(附註25)	1,539,538	1,900,707
	1,562,485	1,929,412

45. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據有關租用物業之不可註銷經營租賃於到期時應付的未來最低租賃費用承擔如下：

	2018 千港元
一年內	18,201
第二年至第五年(包括首尾兩年)	21,648
超過五年	39,136
	78,985

經營租賃費用指本集團就其若干辦公室物業、倉庫及農地應付的租金。辦公室物業及倉庫之租期為1至6年，而農地之租期為20至50年。租金已固定且並無就或然租金費用訂立任何安排。

本集團為先前根據香港會計準則第17號歸類為經營租賃的若干辦公室物業的承租人。本集團已通過採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。本集團已根據該方法調整於二零一九年一月一日之期初結餘，以確認與該等租賃有關的租賃負債(附註2)。自二零一九年一月一日起，根據附註3所載政策，未來租賃付款乃於綜合財務狀況表中確認為租賃負債，有關本集團未來租賃付款的詳情乃披露於附註43。

46. 資本承擔

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已訂約但未作撥備：		
與物業開發支出相關	581,877	794,137
與收購廠房及設備相關	-	262
	581,877	794,399

截至二零一九年十二月三十一日止年度

47. 應收或然代價

應收或然代價指截至二零一八年十二月三十一日止年度收購網上貸款中介業務產生的利潤保證，詳情載於下文附註48。首次確認後應收或然代價已指定為按公允價值計入損益的金融資產，且於報告期末按公允價值計量。應收或然代價的公允價值變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	10,374	-
收購附屬公司(附註48)	-	10,479
公允價值變動	-	(105)
出售附屬公司(附註49(a))	(10,374)	-
於十二月三十一日	-	10,374

或然代價乃由獨立估值師使用預期支付法按公允價值計量。選用預期支付法作為或然代價之估值，乃由於其被視為釐定未來收入淨額與利潤保證之合適方法。根據預期支付法，或然代價按各情況下加權支付之可能性釐定，並按資金成本加權平均數貼現至相關期間之現值。

48. 業務合併

收購網上貸款中介業務

於二零一七年十月十三日，本公司與一名中國出售方(「國內出售方」)訂立買賣協議(經補充)(「該等買賣協議」)，據此，本公司透過其當時的一間全資附屬公司以一系列可變動權益實體合約(「可變動權益實體合約」)方式收購網上貸款中介業務的控制權及全部經濟權益。收購已採用收購法入賬。

根據該等買賣協議，國內出售方向本公司保證，截至二零一七年十二月三十一日止年度(「第一年」)、取得電信增值業務營運許可(「許可」)後的第一個完整財政年度(「第二年」)及緊接第二年的完整財政年度(「第三年」)各年(統稱「保證期」)，該網上貸款中介業務於其根據香港財務報告準則編製經審核賬目所示之除稅後但不包括任何特別或特殊項目之淨利潤(「淨利潤」)不少於以下金額(「保證利潤」)：

保證期	保證利潤
第一年	人民幣70,000,000元
第二年	人民幣200,000,000元
第三年	人民幣300,000,000元

倘有關保證期之淨利潤少於有關保證利潤(「差額」)，國內出售方須以現金向本公司支付差額，並以6.3倍計算彌償予本公司。於保證期之最高補償金額不會超過1,411,800,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 業務合併(續)

收購網上貸款中介業務(續)

代價乃以配發及發行1,086,000,000股股份(「代價股份」)之方式償付，且有關股份由託管代理託管及須禁售，並將於各保證期實現相關保證利潤及取得許可時予以解除。該收購其後於二零一八年八月一日(「完成日期」)完成。每股代價股份之公允價值為0.71港元(即完成日期本公司股份之市價)，合計約為771,060,000港元。

已付代價

	千港元
代價股份	771,060
減：應收或然代價(附註47)	(10,479)
總代價	760,581

於完成日期保證利潤之公允價值約為10,479,000港元，並於綜合財務狀況表入賬列作應收或然代價。

於完成日期確認的可識別資產及負債之公允價值如下：

	千港元
物業、廠房及設備(附註18)	8,249
無形資產－網上貸款平台(附註19)	941,132
預付款項、已付按金及其他應收款項	15,890
現金及現金等額項目	9,348
應計費用、已收按金及其他應付款項	(5,751)
應付直接控股公司款項	(67,117)
遞延稅項負債(附註33)	(141,170)
	760,581

收購所產生之商譽：

已付代價	760,581
減：已收購可識別淨資產之公允價值	(760,581)

-

收購所產生之現金流入淨額：

已付現金代價	-
已收購之現金及現金等額項目	9,348
	9,348

本集團就該收購產生約4,515,000港元之交易成本。該等交易成本已支銷為行政開支並計入綜合損益表中。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 終止經營業務

(a) 網上貸款中介業務

誠如附註48所披露，本集團於二零一八年八月一日收購了網上貸款中介業務。鑒於許可之申請被拒，於二零一九年四月八日，本集團根據該等買賣協議之後續條件，向國內出售方發送通知終止可變動權益實體合約及註銷代價股份。該交易已於二零一九年七月三十一日完成。代價股份之公允價值（即每股代價股份0.72港元，為股份於二零一九年七月三十一日在聯交所報之收市價）為781,920,000港元。有關詳情載於本公司日期為二零一九年七月五日之通函及二零一九年七月三十一日之公告。

網上貸款中介業務於有關期間之（虧損）／溢利載於下文。綜合損益及其他全面收益表之比較數字及相關附註已作終止經營業務呈列。

	於二零一九年 一月一日至 二零一九年 七月三十一日 千港元	於二零一八年 八月一日至 二零一八年 十二月三十一日 千港元
期內（虧損）／溢利	(22,417)	106,552
出售虧損	(73,170)	-
終止經營業務之期內（虧損）／溢利	(95,587)	106,552
以下各項應佔：		
本公司擁有人	(95,587)	106,552
非控制性權益	-	-
	(95,587)	106,552

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 終止經營業務(續)

(a) 網上貸款中介業務(續)

終止經營業務之業績分析載列如下：

	於二零一九年 一月一日至 二零一九年 七月三十一日 千港元	於二零一八年 八月一日至 二零一八年 十二月三十一日 千港元
收益	12,981	153,085
銷售成本	(63)	(503)
毛利	12,918	152,582
其他收益	1,737	111
銷售及分銷開支	(7,635)	(7,364)
行政開支及其他營運開支	(29,422)	(39,216)
經營業務之(虧損)/溢利	(22,402)	106,113
財務成本	-	-
除稅前(虧損)/溢利	(22,402)	106,113
稅項	(15)	439
期內(虧損)/溢利	(22,417)	106,552
以下各項應佔：		
本公司擁有人	(22,417)	106,552
非控制性權益	-	-
	(22,417)	106,552

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 終止經營業務(續)

(a) 網上貸款中介業務(續)

	二零一九年 七月三十一日 千港元	
代價股份之公允價值		781,920
失去控制權之資產及負債分析：		
物業、廠房及設備		3,373
無形資產－網上貸款平台(附註19)		929,708
應收或然代價		10,374
遞延稅項資產		455
貿易應收賬款		39,462
預付款項及其他應收款項		92,524
現金及現金等額項目		6,144
貿易應付賬款		(105)
應計費用及其他應付款項		(33,987)
應付直接控股公司款項		(66,262)
合同負債		(68)
應付稅項		(92)
遞延稅項負債		(139,456)
出售資產淨值		842,070
出售網上貸款中介業務虧損：		
代價股份之公允價值		781,920
減：出售資產淨值		(842,070)
減：解除匯兌儲備		(13,020)
		(73,170)
出售產生之現金流出淨額：		
已收現金及現金等額項目代價		-
減：出售現金及現金等額項目		(6,144)
		(6,144)

終止經營業務期內之現金流量載列如下：

	於二零一九年 一月一日 至二零一九年 七月三十一日 千港元	於二零一八年 八月一日 至二零一八年 十二月三十一日 千港元
經營活動(所用)/所得之淨現金	(11,201)	8,540
投資活動所用之淨現金	-	(543)
現金(流出)/流入淨額	(11,201)	7,997

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 終止經營業務(續)

(b) 中國白酒業務

於二零一九年十一月，本公司間接持有95%權益之附屬公司香格里拉酒業訂立買賣協議，以人民幣70,000,000元(相等於約78,145,000港元)之現金代價出售玉泉投資(玉泉投資持有哈爾濱市鑫龍酒業有限公司及黑龍江省玉泉酒業有限公司之全部股權)之70%股權及其所欠之股東貸款。出售事項已於二零一九年十一月二十日完成。有關詳情載於本公司日期為二零一九年十一月十五日及二零一九年十一月二十日之公告。

中國白酒業務於有關期間/年度之虧損載於下文。綜合損益及其他全面收益表之比較數字及相關附註已作終止經營業務呈列。

	於二零一九年 一月一日至 二零一九年 十一月二十日 千港元	於二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 千港元
期內/年內虧損	(32,316)	(6,319)
出售收益	9,187	-
終止經營業務之期內/年內虧損	(23,129)	(6,319)
以下各項應佔：		
本公司擁有人	(12,762)	(4,203)
非控制性權益	(10,367)	(2,116)
	(23,129)	(6,319)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 終止經營業務(續)

(b) 中國白酒業務(續)

終止經營業務之業績分析載列如下：

	於二零一九年 一月一日至 二零一九年 十一月二十日 千港元	於二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 千港元
收益	59,414	79,824
收益成本	(31,436)	(40,422)
毛利	27,978	39,402
其他收益	2,253	702
銷售及分銷開支	(40,632)	(29,783)
行政開支及其他營運開支	(27,513)	(15,876)
經營業務之虧損	(37,914)	(5,555)
財務成本	-	-
除稅前虧損	(37,914)	(5,555)
稅項	5,598	(764)
期內/年內虧損	(32,316)	(6,319)
以下各項應佔：		
本公司擁有人	(21,490)	(4,203)
非控制性權益	(10,826)	(2,116)
	(32,316)	(6,319)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 終止經營業務(續)

(b) 中國白酒業務(續)

	二零一九年 十一月二十日 千港元
已收現金代價	78,145
失去控制權之資產及負債分析：	
使用權資產	11,695
物業、廠房及設備	86,394
按公允價值計入其他全面收益的金融資產	3,746
遞延稅項資產	43
存貨	57,022
貿易應收賬款	2,615
預付款項及其他應收款項	20,808
現金及現金等額項目	10,962
貿易應付賬款	(24,783)
應計費用及其他應付款項	(41,415)
股東貸款	(53,105)
應付關連方款項	(7,036)
合同負債	(53,452)
應付稅項	(406)
出售資產淨值	22,240
出售玉泉投資收益：	
已收代價	78,145
減：出售70%股權應佔資產淨值	(15,568)
減：股東貸款	(53,105)
減：解除匯兌儲備	(285)
	9,187
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金及現金等額項目代價	78,145
減：出售現金及現金等額項目	(10,962)
	67,183

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 終止經營業務(續)

(b) 中國白酒業務(續)

終止經營業務期內／年內之現金流量載列如下：

	於二零一九年 一月一日至 二零一九年 十一月二十日 千港元	於二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 千港元
經營活動(所用)／所得之淨現金	(20,563)	9,292
投資活動所用之淨現金	(1,942)	(3,690)
現金(流出)／流入淨額	(22,505)	5,602

50. 出售附屬公司

於二零一九年十月，本公司之間接全資附屬公司NSR Toronto與一名獨立第三方(「買方」)訂立股權購買協議出售信安·橡樹灣實體之所有股本單位及股份。出售事項已於二零一九年十一月二十九日(多倫多時間)(「交割日期」)完成。合約價為41,700,000加元(相等於約245,797,000港元)，惟按以下附註所載作出交割調整後方可作實。於交割日期，NSR Toronto已收到合共3,000,000加元(相等於約17,863,000港元)之代價，餘下部分則將由買方在若干條件下償付。倘因任何理由，該等條件於二零二二年六月三十日仍未達成，則所有未償付之代價須於該日支付。有關詳情載於本公司日期為二零一九年十月十一日及二零一九年十二月四日之公告。

	二零一九年 十一月二十九日 千港元
應收代價	245,797
應付或然代價(附註)	(44,721)
應收總代價	201,076
失去控制權之資產及負債分析：	
庫存物業	639,602
其他應收款項	37,152
合同資產	9,372
現金及現金等額項目	35,115
其他應付款項	(16,802)
應付直接控股公司款項	(11,633)
合同負債	(113,968)
其他借款	(162,464)
遞延稅項負債	(62,080)
已出售資產淨值	354,294

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

50. 出售附屬公司(續)

	二零一九年 十一月二十九日 千港元
出售信安·橡樹灣項目之收益：	
總代價	201,076
減：已出售51%所有權應佔資產淨值	(180,690)
加：解除匯兌儲備	729
	21,115
出售產生之現金流出淨額：	
已收現金及現金等額項目代價	17,863
減：已出售現金及現金等額項目	(35,115)
	(17,252)

附註：應付或然代價指按信安·橡樹灣實體於交割日期之財務報表所載之營運資金及長期債務，對代價可能作出之調整。截至本報告日期，由於最終價格尚未釐定，故根據買方所作之建議調整，約7,587,000加元(相等於約44,721,000港元)之應付或然代價已計入綜合財務狀況表。

51. 或然負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
財務機構給予的按揭貸款所作之擔保(附註(iii))	-	204,167

附註：

(i) 美高樂之法律訴訟

本公司之非全資附屬公司美高樂接獲濟州地方法院的傳票，就其於二零一三年三月十日與Global Game Co., Ltd.([Global Game])所簽訂的老虎機租賃協議涉嫌外判老虎機之經營業務而觸犯韓國旅遊促進法(「該法案」)而受到濟州地方檢察廳(「檢察廳」)提案起訴。濟州地方法院於二零一九年十二月作出判決，裁定美高樂並無違反該法案予以判決無罪。然而，檢察廳已就該判決向濟州地方法院上訴庭提出上訴。截至報告日期，上訴案正等待法院提出聆訊日期。倘美高樂被裁定違反該法案，則最高罰款為20百萬韓圓(相等於約135,000港元)。

鑑於濟州地方法院最先於二零一九年十二月作出有利判決，且該罰款對本集團整體而言不屬重大，故並無於綜合財務報表中就可能產生之任何責任作出撥備。

51. 或然負債(續)

附註(續)

(ii) NSR Toronto 之法律訴訟

- (a) NSR Toronto 於安大略省高等法院(「安大略法院」)發出日期為二零一九年五月三十日之訴訟通知，並向 CIM Development (Markham) LP、CIM Mackenzie Creek Residential GP Inc.、CIM Commercial LP、CIM Mackenzie Creek Commercial GP Inc.、CIM Mackenzie Creek Inc. (統稱「項目被告公司」)(該等公司均為當時本公司之非全資附屬公司)、CIM Mackenzie Creek Limited Partnership、CIM Homes Inc.、CIM Global Development Inc.、10184861 Canada Inc. 及馮九斌先生(統稱「CIM 被告」，連同項目被告公司統稱「該等被告」)遞交日期為二零一九年六月二十七日之申索陳述書(「二零一九年申索」)。根據二零一九年申索，NSR Toronto 要求賠償因彼等違反合約及誠信義務造成之損失、違反受信責任及違背信託且未有或拒絕披露損害 NSR Toronto 利益之內部交易所獲取之利益，以及拒絕履行其於二零一七年五月三十日與本集團訂立協議項下之責任所獲取的具體利益(或造成的具體損失)，涉及金額以訴訟過程中所具體釐定者為準(連同有關利息及成本)。

該等被告於安大略法院遞交日期為二零一九年八月十六日之抗辯及反訴陳述書(「反訴」)，其中包括(a)否認對 NSR Toronto 承擔任何及一切責任；(b)要求駁回訴訟；及(c)該等被告向 NSR Toronto 索償與發展項目相關的利潤損失，涉及金額將於審訊前釐定。

鑒於反訴因未經當時為 NSR Toronto 控制之項目被告公司授權下展開，NSR Toronto 於二零一九年十月四日向安大略法院提交經修訂動議通知，要求(其中包括)(a)終止或駁回由項目被告公司提出反訴之命令；及(b)撤銷反訴之命令。

於二零二零年一月十七日，安大略法院裁決終止以項目被告公司提出之反訴，並命令 CIM 被告支付 NSR Toronto 在審議中之費用。

- (b) 於二零二零年三月十三日(多倫多時間)，NSR Toronto 及其高管在加拿大安大略省接獲由兩家安大略省公司(統稱「原告」)向安大略法院遞交日期為二零二零年二月二十一日之申索陳述書(「二零二零年申索」)。二零二零年申索提出對本公司、NSR Toronto、本公司香港之直接全資附屬公司及 NSR Toronto 高管(統稱「NSR 被告」)以及若干與本集團無關連的實體(「其他被告」)之法律及事實指控。原告就 NSR 被告涉嫌違反合約、共謀等事項要求 NSR 被告賠償合共 8 百萬加元(相等於約 47.7 百萬港元)之懲罰性賠償，其中包括 5 百萬加元(相等於約 29.8 百萬港元)為有關本集團於二零一九年出售房地產投資項目的顧問費。原告亦對其他被告提出類似申索。

由於目前評估反訴及二零二零年申索對本公司潛在財務影響之可能性還為時過早，故董事會認為無法可靠地估計經濟利益流出，因而並無於綜合財務報表中就可能產生之任何責任作出撥備。

(iii) 本集團提供的擔保

截至二零一八年十二月三十一日，本集團為 CIM Mackenzie Creek Inc. (「該借款人」)(該公司為位於加拿大安大略省萬錦市土地(「該土地」)的信託人並為本公司當時之非全資附屬公司)向加拿大一間財務機構就有關按揭貸款提供擔保之責任。根據擔保安排之條款，倘該借款人拖欠債務還款，本集團將須負責還款，上限為該債務之 50%。按揭貸款由該土地抵押。

本集團於年內並未就為該借款人獲取的按揭貸款提供的擔保承擔重大損失。本公司董事認為該借款人拖欠還款的可能性不大，且倘該借款人拖欠還款，則該土地可變現淨值支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因而並無計提撥備。

年內於出售信安·橡樹灣項目後，該擔保安排即告終止。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

52. 退休福利計劃

(i) 香港僱員之計劃

本集團為其香港所有合資格僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團的資產在獨立受託人控制下分開處理。本集團對強積金計劃之責任僅為根據計劃作出所需供款。並無沒收供款可用作扣減未來年度之應付供款。

(ii) 中國僱員之計劃

於中國聘用之僱員為中國政府運作之國家管理退休福利計劃的成員。中國附屬公司須按僱員薪金若干百分比向退休福利計劃供款。本集團對退休福利計劃之責任僅為根據計劃作出所需供款。

(iii) 南韓僱員之計劃

本集團為南韓之附屬公司運作定額福利退休計劃。定額福利退休計劃按僱員最後六個月之平均薪金乘以所歸屬年數由本集團每月供款。退休金成本採用預測單位給付成本法評估。按照此方法，提供退休金之成本乃根據精算師每年為計劃所作之全面估值及建議將定期成本分散在僱員之未來服務年期內，並記入綜合損益表。退休金責任按貼現預期未來現金流量方式計算。因經驗調整及精算假設改變而產生之精算收益及虧損乃於產生期間內扣除或計入其他全面收益之權益內(附註36)。

本集團其他國家僱員之退休福利計劃乃遵循當地之規定。

53. 購股權計劃

於二零一二年八月二十三日，本公司採納新購股權計劃(「二零一二年計劃」)，旨在為其董事及合資格參與者提供獎勵。除另行終止外，二零一二年計劃於二零二二年八月二十二日前有效。

根據二零一二年計劃之條款，董事會有權向特定合資格參與者(包括本集團之僱員、業務或合營夥伴、顧問、諮詢人、客戶及供應商等)授出購股權，作為彼等曾經或可能對本集團或任何投資實體作出貢獻之激勵或回報。

根據二零一二年計劃及任何其他計劃將予授出之所有購股權而發行之股份總數合共不得超過於採納二零一二年計劃當日本公司全部已發行股本之10%(「計劃授權限額」)。經本公司股東於二零一七年六月十六日舉行的股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)上批准後，根據計劃授權限額可授出購股權之股份總數已更新為320,759,167股股份，佔於二零一七年股東週年大會日本公司已發行股本之10%。於任何十二個月期間可授予每位合資格參與者之購股權(包括已行使及未行使之購股權)而發行之股份總數不得超過已發行股份數目之1%，惟於股東大會上獲股東批准則另作別論。

授出之購股權必須於授出日起計30日內接納並須繳付1港元。購股權可由授出日起至授出日第10週年止期間任何時間行使。於授出購股權時，董事會可酌情釐定行使期間。行使價由董事會釐定，並不低於(i)授出日本公司股份之收市價；(ii)緊接授出日前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值(以較高者為準)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

53. 購股權計劃(續)

於二零一六年七月四日，本公司根據二零一二年計劃之條款按行使價每股2.00港元向董事、僱員及其他參與者合共授出151,000,000份購股權。購股權行使價及數目已於公開發售完成後分別調整為2.0381港元及148,176,300份購股權。有關詳情載於本公司日期為二零一七年一月九日之公告。

於二零一七年三月三十一日，本公司根據二零一二年計劃之條款按行使價每股2.00港元向合資格參與者合共授出13,000,000份購股權。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，尚未行使購股權之詳情如下：

參與者姓名及類別	授出日期	行使期	每股行使價 港元	購股權數目		
				於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使	於二零一九年 十二月三十一日 失效	於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使
董事						
吳光曙先生	4.7.2016	4.7.2016至 3.7.2026	2.0381	7,850,400	-	7,850,400
張建先生	4.7.2016	4.7.2016至 3.7.2026	2.0381	7,850,400	-	7,850,400
杭冠宇先生	4.7.2016	4.7.2016至 3.7.2026	2.0381	7,850,400	-	7,850,400
劉華明先生	4.7.2016	4.7.2016至 3.7.2026	2.0381	7,850,400	-	7,850,400
蘇波先生(附註)	4.7.2016	4.7.2016至 3.7.2026	2.0381	11,775,600	-	11,775,600
其他僱員或參與者						
	4.7.2016	4.7.2016至 3.7.2026	2.0381	82,429,200	-	82,429,200
	31.3.2017	31.3.2017至 30.3.2027	2.0000	3,000,000	-	3,000,000
主要股東						
傅軍先生	31.3.2017	31.3.2017至 30.3.2027	2.0000	10,000,000	-	10,000,000
總計				138,606,400	-	138,606,400

附註：蘇波先生於二零二零年一月二十二日被罷免為執行董事。於報告日期，彼不再於購股權中擁有任何權益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

54. 自融資活動產生之負債對賬

下表所載有關本集團自融資活動產生之負債變動詳情。自融資活動產生之負債屬曾於或將於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動產生之現金流量或未來現金流量之負債。

	銀行及 其他借款 千港元	直接 控股公司貸款 千港元	附屬公司 非控制股東貸款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	162,062	777,572	114,053	-	1,053,687
現金流入／(流出)：					
匯兌調整	(11,286)	(74,073)	(9,677)	-	(95,036)
收購附屬公司	-	67,117	-	-	67,117
借款所得款項	414,790	68,572	-	-	483,362
償還借款	(216,000)	(55,565)	-	-	(271,565)
於二零一八年十二月三十一日	349,566	783,623	104,376	-	1,237,565
首次應用香港財務報告準則 第16號之影響(附註2)	-	-	-	37,309	37,309
現金流入／(流出)：					
匯兌調整	4,255	(17,976)	(2,407)	(200)	(16,328)
出售附屬公司	(162,464)	(66,262)	-	-	(228,726)
借款所得款項	1,256,472	156,320	-	-	1,412,792
償還借款	(192,526)	(830,799)	-	-	(1,023,325)
償還租賃負債	-	-	-	(7,735)	(7,735)
租賃負債利息	-	-	-	2,196	2,196
於二零一九年十二月三十一日	1,255,303	24,906	101,969	31,570	1,413,748

55. 關連方交易

(a) 除於綜合財務報表其他部分所披露外，本集團訂立下列重大關連方交易，本公司董事認為該等交易屬本集團之經常性業務且根據商業條款進行。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售貨品		
雲南金六福貿易(附註(i))	2,850	7,783
服務收入		
新華聯國際投資有限公司(附註(ii))	-	1,532

截至二零一九年十二月三十一日止年度

55. 關連方交易 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 由於傅先生為該公司的主要股東吳向東先生之姐夫，故其為本集團之關連方。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團向雲南金六福貿易銷售貨品乃按一般或更佳商業條款進行，符合最低豁免水平之交易，因而為上市規則項下本公司可獲全面豁免之持續關連交易。

截至二零一八年十二月三十一日止年度向雲南金六福貿易銷售的貨品中，約人民幣6,583,000元(相等於7,783,000港元)乃根據與雲南金六福貿易訂立日期為二零一八年九月二十八日之總銷售協議進行，其構成上市規則項下之一項持續關連交易。

銷售及採購交易按成本加毛利基準進行。

- (ii) 服務收入為本公司相關人員向新華聯國際投資有限公司提供行政支援而支付的薪酬及員工福利，乃屬上市規則項下本公司可獲豁免之持續關連交易。

(b) 主要管理層人員薪酬

主要管理層人員之酬金，包括已付本公司董事及若干最高薪酬僱員之款項(載於附註11)如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期福利	2,718	2,643
離職後福利	18	18
	2,736	2,661

(c) 與關連方之結餘

於報告期末與關連方之結餘詳情載列於附註34、35及40。

- (d) 個人擔保由本公司若干附屬公司之董事吳水林先生就附註41所披露之銀行借款而提供。

- (e) 誠如附註41所披露之銀行借款，本公司中間控股公司新華聯文旅抵押存款及本公司直接控股公司新華聯國際置地提供擔保。

56. 政府補助

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於綜合損益表中確認約6,345,000港元(重列二零一八年：約8,616,000港元)，此乃為因在中國雲南、秦皇島、煙台及玉泉之業務作出貢獻而獲授各個地方政府之政府補助。未作出相關開支之已收政府補助已計入綜合財務狀況表之遞延收益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

57. 本公司財務狀況表及儲備變動之資料

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,389	1,964
附屬公司權益	2,049,037	3,736,180
使用權資產	860	-
	2,051,286	3,738,144
流動資產		
預付款項、已付按金及其他應收款項	10,871	12,088
現金及現金等額項目	18,058	3,981
	28,929	16,069
總資產	2,080,215	3,754,213
權益		
本公司擁有人應佔股本及儲備		
股本	32,076	42,936
儲備	2,014,603	2,988,760
總權益	2,046,679	3,031,696
負債		
非流動負債		
直接控股公司貸款	24,906	717,222
	24,906	717,222
流動負債		
應計費用及其他應付款項	6,271	5,125
租賃負債	781	-
應付中間控股公司款項	1,578	170
	8,630	5,295
總負債	33,536	722,517
總權益及負債	2,080,215	3,754,213
流動資產淨值	20,299	10,774
總資產減流動負債	2,071,585	3,748,918

於二零二零年五月八日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表董事會簽署：

馬晨山
董事

吳光曙
董事

截至二零一九年十二月三十一日止年度

57. 本公司財務狀況表及儲備變動之資料(續)

	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
二零一八年一月一日	2,286,570	57,008	(152,179)	2,191,399
發行發售股份	760,200	-	-	760,200
購股權失效	-	(5,121)	5,121	-
年度利潤	-	-	37,161	37,161
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	3,046,770	51,887	(109,897)	2,988,760
股份回購	(771,060)	-	-	(771,060)
年度虧損	-	-	(203,097)	(203,097)
於二零一九年十二月三十一日	2,275,710	51,887	(312,994)	2,014,603

本公司於兩個年度內並無任何可供分派儲備。

58. 報告期後事項

- (a) 於二零二零年三月十三日(多倫多時間)，NSR Toronto及其高管在加拿大安大略省接獲由原告向安大略法院遞交二零二零年申索。二零二零年申索提出對NSR被告多項法律及事實指控。原告就NSR被告涉嫌違反合約、共謀等事項要求NSR被告賠償合共8百萬加元(相等於約47.7百萬港元)之懲罰性賠償，其中包括5百萬加元(相等於約29.8百萬港元)為有關本集團於二零一九年出售房地產投資項目的顧問費。現時評估對本公司潛在財務影響之可能性尚為時過早，因而並無於賬目中就二零二零年申索作出任何撥備。
- (b) 自二零二零年初，COVID-19疫症於中國及其他國家蔓延，在一定程度上影響了本集團之業務。於本報告日期，尚無法對整體財務影響作出可靠評估。本集團將密切關注COVID-19疫症之發展，並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績之影響。

59. 比較數字

比較損益表已作出重列，猶如於本年度終止經營業務於比較年度開始時已終止。

本集團已於二零一九年一月一日透過採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料未予重列。有關會計政策變動之進一步詳情載於附註2。

此外，若干比較數字已作出重新分類，以符合本年度的呈列方式。

60. 授權刊發綜合財務報表

董事會已於二零二零年五月八日批准及授權刊發本綜合財務報表。

五年財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元 (重列)	二零一九年 千港元
收益	241,225	273,710	295,487	227,852	211,185
來自經營業務之虧損	(34,500)	(87,153)	(83,340)	(36,853)	(105,270)
財務成本	(3,544)	(10,778)	(2,885)	(2,881)	(5,211)
除稅前虧損	(38,044)	(97,931)	(86,225)	(39,734)	(110,481)
稅項	(2,846)	(1,211)	(3,087)	(5,116)	(299)
終止經營業務利潤／(虧損)	-	-	-	100,233	(118,716)
年內(虧損)／利潤	(40,890)	(99,142)	(89,312)	55,383	(229,496)
以下各項應佔：					
本公司擁有人	(35,336)	(92,482)	(70,986)	64,413	(188,729)
非控制性權益	(5,554)	(6,660)	(18,326)	(9,030)	(40,767)
年內(虧損)／利潤	(40,890)	(99,142)	(89,312)	55,383	(229,496)
股息	-	-	-	-	-

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
總資產	2,091,820	4,513,068	4,253,273	5,340,406	3,882,158
總負債	(977,003)	(3,597,982)	(1,643,161)	(2,008,154)	(1,782,380)
非控制性權益	(367,112)	(480,294)	(671,481)	(628,010)	(391,279)
股東資金	747,705	434,792	1,938,631	2,704,242	1,708,499

發展中主要物業

地點	擬定用途	落成階段	預計落成日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	本集團權益
澳洲新南威爾斯州 悉尼麥格理街71-79號	住宅及商業	興建中	二零二一年	1,207	13,309	80%
韓國特別自治道 濟州市翰林邑金岳里 Zone A位置	綜合度假村、住宅及 商業	發展中	不適用	1,242,774	226,746	55%