



中國城市基礎設施集團有限公司

China City Infrastructure Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：2349



2019年報

目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事及高級管理人員履歷詳情	13
董事會報告書	16
環境、社會及管治報告	25
企業管治報告書	42
獨立核數師報告	55
綜合損益表	62
綜合損益及其他全面收益表	63
綜合財務狀況報表	64
綜合權益變動表	66
綜合現金流量報表	67
綜合財務報表附註	69
財務概要	165
物業資料	166

公司資料

董事會

執行董事

李朝波先生(主席)
(於二零一九年十二月十七日辭任行政總裁)
季加銘先生
葉天放先生(行政總裁)
(於二零一九年十二月十七日獲委任)

非執行董事

張貴卿先生

獨立非執行董事

吳志豪先生
郭堅華先生
(於二零一九年六月四日獲委任)
鄭美雲女士
(於二零一九年七月二十二日獲委任)
季業宏先生
(於二零一九年六月四日辭任)
王堅先生
(於二零一九年七月二十二日辭任)

審核委員會

吳志豪先生(委員會主席)
郭堅華先生
(於二零一九年六月四日獲委任)
鄭美雲女士
(於二零一九年七月二十二日獲委任)
季業宏先生
(於二零一九年六月四日辭任)
王堅先生
(於二零一九年七月二十二日辭任)

薪酬委員會

郭堅華先生(委員會主席)
(於二零一九年六月四日獲委任)
吳志豪先生
鄭美雲女士
(於二零一九年七月二十二日獲委任)
季業宏先生(委員會主席)
(於二零一九年六月四日辭任)
王堅先生
(於二零一九年七月二十二日辭任)

提名委員會

郭堅華先生(委員會主席)
(於二零一九年六月四日獲委任)
吳志豪先生
鄭美雲女士
(於二零一九年七月二十二日獲委任)
季業宏先生(委員會主席)
(於二零一九年六月四日辭任)
王堅先生
(於二零一九年七月二十二日辭任)

公司秘書

陳愷賢先生

公司授權代表

李朝波先生(主席)
陳愷賢先生

核數師

恒健會計師行有限公司
執業會計師

網址

www.city-infrastructure.com

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

主要往來銀行

集友銀行有限公司
香港
德輔道中78號

星展銀行(香港)有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心16樓

香港上海滙豐銀行有限公司
香港皇后大道中1號
香港上海滙豐銀行總行大廈10樓

總辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
62樓6208室

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶登記處香港分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主席報告書

本人謹代表董事會（「董事會」），欣然呈報中國城市基礎設施集團有限公司（「中國城市基礎設施」或「本集團」）及其附屬公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績。

於二零一九年，環球經濟備受中美貿易糾紛和英國脫歐的不明朗因素影響，中國大陸市場氣氛亦受到貿易緊張局勢影響，惟整體保持穩定。於二零二零年初，新型冠狀病毒性肺炎在全球爆發，打擊全球經濟。疫情當前，房地產行業和酒店行業經受嚴峻考驗。本集團在國內的公司正積極配合疫情防控工作，並確保員工和客戶的健康與安全為首要考慮。

雖然受到疫情和宏觀經濟環境之不良影響，集團將繼續優化資本結構與業務組合。於二零一九年七月完成收購一間於深圳市龍崗區持有物業和土地的公司，深圳市龍崗區城市更新局在該區正積極規劃土地用途。我們認為該地區的物業有重建改造的潛力，從而提升物業的價值。因此從長遠而言，該項目最終將為集團帶來正回報。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝全體員工的努力及貢獻，以及各位股東及合作夥伴的支持。

主席
李朝波

香港，二零二零年五月十三日

管理層討論及分析

本集團從事房地產相關業務，並在二零一四年年底開始從事基礎設施業務。根據本公司於二零一九年一月三日發出的公告及本公司於二零一九年六月二十一日發出的通函，本集團與獨立第三方訂立有條件買賣協議，內容有關收購其於深圳龍崗持有土地及物業的目標集團的全部股權（「龍崗項目」），收購已於二零一九年七月十九日完成。為了投放更多資源以符合本集團業務的策略方向，本集團可能會根據市場變化及物業組合的市場價值，適時出售全部或部分物業組合。為支持本集團業務的進一步發展，管理層正積極尋找與本集團主營業務兼容的具潛力項目。

業績概要

截至二零一八年十二月三十一日，本集團的年度綜合收益由約293,600,000港元減少65.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合收益約101,100,000港元。物業銷售收益為約12,000,000港元，主要來自杭州美萊國際中心的銷售。物業租賃、酒店業務及物業管理業務的收益分別為約36,000,000港元、23,300,000港元及29,800,000港元。

整體毛利由二零一八年的約122,200,000港元減少54.7%，至二零一九年約55,400,000港元，而毛利率則由二零一八年的41.6%增加至二零一九年的54.8%。截至二零一九年十二月三十一日止，本集團亦重估投資物業公平值收益淨值約2,100,000港元及商譽減值虧損13,000,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日，本公司擁有人應佔虧損約175,900,000港元（二零一八年：174,900,000港元）。本公司擁有人應佔每股基本虧損為5.66港仙（二零一八年：5.67港仙）。董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發任何末期股息。

管理層討論及分析

業務回顧

中國房地產發展業務

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團房地產開發業務的收益約為12,000,000港元，較二零一八年的約191,900,000港元減少約93.7%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，已售總建築面積（「建築面積」）為786平方米（「平方米」），較二零一八年的14,494平方米減少94.6%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，平均售價（「平均售價」）為每平方米15,267港元（二零一八年：13,240港元）。

中國物業投資業務

本集團成立武漢未來城商業物業管理有限公司（「商業公司」），以經營本集團擁有的未來城購物中心（「未來城」）。未來城位於珞獅南路，毗鄰珞瑜路購物區及地鐵二號線街道口車站。未來城可出租總面積約55,362平方米（包括停車場）。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學、武漢理工大學及附近的其他地標。未來城已成為一個時尚、充滿活力的國際化購物中心，滿足來自毗鄰的商業中心和大學區（雲集了武漢大學及武漢理工大學等超過二十間大學及高等院校）高達1,000,000人的校園及住宅消費客戶群對此不斷增加的需求。於二零一九年十二月三十一日，未來城的出租率超過94%（二零一八年十二月三十一日：91%）。

本集團成立杭州美萊商業企業管理有限公司，以籌備經營杭州余杭區美萊國際中心的商業部分。商業部分擁有約55,980.22平方米（包括停車場）。美萊國際中心位於杭州余杭區新中央商業中心區，毗鄰滬杭高速鐵路南站，亦為杭州地鐵一號線終點站。預期美萊國際中心會滿足周邊住戶及辦公寫字樓客戶的殷切需求。

本集團於二零一九年七月十九日完成對Precious Palace Enterprises Limited（「Precious Palace」）全部已發行股本的收購，總代價約為795,000,000港元。鳳珍實業發展（深圳）有限公司是Precious Palace的間接全資擁有並於中國成立的附屬公司，目前持有位於中國深圳龍崗的物業。該等物業包括物業綜合大樓，土地面積為14,971.1平方米，總建築面積為36,875.72平方米（「龍崗物業」）。龍崗物業位於龍城街道，緊鄰深圳地鐵三號線和南聯站和雙龍站。

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有未來城、美萊國際中心商業部分及龍崗物業的公平值總額約為2,588,800,000港元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，於投資物業產生之租金收入約為36,000,000港元，而平均出租率約為84.4%（二零一八年十二月三十一日：84.7%）。

管理層討論及分析

中國酒店業務

本公司的間接全資附屬公司武漢未來城大酒店管理有限公司（「酒店管理公司」），管理一間有約281間房的商務酒店（「未來城大酒店」），為以房間數目而言屬華中其中一間最大套房商務酒店。酒店鄰近東湖、當地大學及政府機關，故可吸引不同類型的旅客。未來城大酒店擁有設施齊備的多功能宴會廳和會議室，能提供宴會及商業會議服務。酒店管理公司聘請了一批酒店服務業的專才，為顧客提供個人化服務。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自未來城大酒店的收益約為23,300,000港元（二零一八年：約33,200,000港元），平均入住率達約79.1%（二零一八年：80.0%）。

中國物業管理業務

本公司的間接全資附屬公司武漢未來城物業管理有限公司及武漢城基小商品城商業管理有限公司，向住戶及租戶提供安全、現代化、舒適及高質素物業管理服務。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益約為29,800,000港元（二零一八年：約28,000,000港元）。

本集團項目

物業相關業務

湖北省武漢市

未來城

未來城是位於珞獅南路的大型綜合發展項目，毗鄰珞瑜路購物區及地鐵二號線街道口車站。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學、武漢理工大學及附近的其他地標，有1,000,000名學生及住宅消費客戶群。未來城的總佔地面積為19,191平方米，總建築面積為145,273平方米，包括五幢高層住宅大樓、一幢四層優質購物中心及泊車位。

管理層討論及分析

未來公館

未來公館位於武漢市洪山區武珞路的優越地段，距離未來城項目僅600米。未來公館毗鄰地鐵二號及七號線交匯處。該項目的總佔地面積為5,852平方米，並已開發成建築面積42,149平方米的商住綜合大樓。

湖北省武漢市

中水·龍陽廣場

中水·龍陽廣場策略性位於王家灣商業區與國家級武漢經濟技術開發區之間的優越地段，背靠武漢西中環路，毗鄰漢陽汽車客運站及龍陽大道。該項目地塊面積為30,625平方米，位於地鐵三號線漢陽站上方。此綜合物業的規劃建築面積為135,173平方米，將開發成華麗購物商場及豪華辦公樓。

浙江省杭州市

美萊國際中心

美萊國際中心策略性位於余杭區迎賓路、翁梅路及南苑街道交匯處南側。余杭區被指定為杭州市新中央商業中心的一部分。該綜合物業所佔的總地盤面積為16,448平方米，鄰近滬杭高速鐵路南站及杭州地鐵一號線終點站。其中包括投資物業的商業大廈及停車場55,980平方米和出售的商業大廈58,630平方米。該開發項目的總建築面積為114,610平方米，包括一幢設有工作室配套的甲級辦公樓及兩幢優質高層公寓大廈和一個絕佳購物中心及停車場。於二零一九年十二月三十一日，出售的建築面積剩餘24,091平方米。

龍崗·深圳

龍崗物業

龍崗物業包括位於中國深圳的物業綜合大樓，土地面積為14,971平方米，總建築面積為36,876平方米。龍崗物業之建設已完成，包括(1)總建築面積3,786平方米作出租用途的華江大樓；(2)總建築面積12,249平方米的美洲大廈，其中約9,785平方米作出租用途，而約2,464平方米則為空置；及(3)總建築面積20,841平方米作出租用途的兩座廠房及兩棟員工宿舍。目前正在龍崗區的某些地區進行城市更新計劃，該計劃涵蓋了龍崗物業所在的位置。因此，本集團認為龍崗物業具有再開發潛力。

管理層討論及分析

下表載列本集團於二零一九年十二月三十一日之物業項目概覽：

項目	城市	於項目之權益	地盤面積 平方米	總建築面積/ 規劃建築面積 平方米
已完成項目				
未來城	武漢	100%	19,191	145,273
未來公館	武漢	100%	5,852	42,149
中水·龍陽廣場	武漢	100%	30,625	135,173
美萊國際中心	杭州	70%	16,448	114,610
龍崗物業	深圳	100%	14,971	36,876
小計			87,087	474,081

財務回顧

營業額

本年度本集團的營業額減少至約101,100,000港元，較去年的約293,600,000港元減少65.6%。物業開發的收益由二零一八年的約191,900,000港元減少至二零一九年的約12,000,000港元。營業額減少主要由於物業銷售收益錄得減幅，其中年內已確認總建築面積786平方米，較去年已確認總建築面積14,494平方米減少94.6%。

物業租賃及酒店業務的收益分別由二零一八年的約39,600,000港元減至二零一九年的約36,000,000港元，及由二零一八年的約34,100,000港元減至二零一九年的約23,300,000港元。物業管理業務的收益由二零一八年的約28,000,000港元增加至二零一九年的約29,800,000港元。

銷售成本

銷售成本由二零一八年的約171,400,000港元減少至二零一九年的約45,700,000港元，其中已售物業成本包括開發成本、土地成本及借貸成本。銷售成本減少主要是由於二零一九年有關美萊國際中心的已售總建築面積減少（二零一九年：786平方米；二零一八年：13,392平方米）。

年內，本集團的銷售成本包括物業投資及酒店業務分部的銷售成本分別約為5,700,000港元及19,200,000港元，較二零一八年分別減少約500,000港元及約17,400,000港元，而物業管理業務的銷售成本約為14,700,000港元，較二零一八年增加約4,400,000港元。

管理層討論及分析

毛利及毛利率

毛利由二零一八年的約122,200,000港元減少約66,800,000港元至二零一九年的約55,400,000港元，主要由於物業銷售業務的毛利減少（二零一九年：5,900,000港元；二零一八年：73,700,000港元）。本集團於二零一九年的毛利率為54.8%，而二零一八年則為41.6%。毛利率增加乃主要由於物業管理業務的貢獻增加（二零一九年：55%；二零一八年：27%），而兩年的毛利率均為84%。

其他經營收入

其他經營收入由二零一八年的約49,500,000港元減少至二零一九年的約31,400,000港元。該減少主要由於截至二零一八年十二月三十一日止年度收到中國政府強制收購土地的補償約22,900,000港元。

其他經營開支

其他經營開支由二零一八年的約39,800,000港元減少至二零一九年的約16,900,000港元。減少主要是由於物業開發業務商譽減值虧損減少約18,000,000港元。

投資物業的公平值變動

於二零一九年，本集團所持中國投資物業組合的公平值變動產生淨收益約2,100,000港元（二零一八年：虧損28,900,000港元）。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一八年的約54,300,000港元減少90.1%至二零一九年的約5,400,000港元，主要是由於物業銷售的廣告及推廣以及佣金開支減少所致。

行政費用

行政費用由二零一八年的約84,400,000港元減少22.3%至二零一九年的約65,600,000港元。行政費用減少因為杭州普天房地產開發有限公司（已於去年出售）產生的行政費用減少。

財務費用

財務費用由二零一八年的約138,800,000港元增加至二零一九年的約141,900,000港元。增加主要是由於可換股票據和承兌票款之利息款增加。

所得稅開支

年內本集團錄得所得稅開支約38,100,000港元（二零一八年：8,200,000港元）。所得稅開支增加主要由於投資物業公平值收益增加，令遞延稅項開支增加。

管理層討論及分析

本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔虧損由二零一八年的約174,900,000港元增加至二零一九年的約175,900,000港元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金（包括抵押銀行存款）總額為約21,200,000港元（二零一八年十二月三十一日：約50,000,000港元），較二零一八年十二月三十一日減少28,800,000港元。

借款及本集團資產的抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款總額包括銀行貸款、其他貸款、可換股票據及承兌票據，其中銀行貸款及其他貸款約886,500,000港元（二零一八年十二月三十一日：約949,100,000港元），可換股票據的負債部分約373,100,000港元（二零一八年十二月三十一日：約22,300,000港元）及承兌票據約357,400,000港元（二零一八年十二月三十一日：無）。於該等借款中，約274,400,000港元（二零一八年十二月三十一日：約333,500,000港元）將於一年內償還及約612,100,000港元（二零一八年十二月三十一日：約615,600,000港元）將於一年後償還。可換股票據及承兌票據於二零二二年七月到期。

於二零一九年十二月三十一日，總金額約1,255,000,000港元（二零一八年：835,200,000港元）之若干物業存貨連同相關土地使用權及若干投資物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。

資產負債比率

資產負債比率於二零一九年十二月三十一日為137.5%（二零一八年十二月三十一日：73.0%）。資產負債比率以負債淨額（借款、可換股票據及承兌票據的合計，扣除銀行結餘及現金以及抵押銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益計算。資產負債比率上升主要是由於可換股票據和承兌票據款項上升約708,200,000港元。流動比率（流動資產除以流動負債）為1.17（二零一八年十二月三十一日：1.11）。

管理層討論及分析

集資所得款項用途

謹此提述本集團日期為二零一七年六月二十九日之公佈，本集團按每股配售股份0.5港元的價格配售460,000,000股新股份，相當於本集團於二零一八年十二月三十一日已發行股本約14.92%。配售所得款項淨額約為229,700,000港元。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日的配售所得款項淨額的計劃用途及實際使用金額的分析分別載列如下：

	計劃所得款項用途 千港元	於二零一八年 所得款項用途改變 千港元	於 二零一八年 十二月三十一日 實際使用金額 千港元	於二零一九年 所得款項用途改變 千港元	於二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日 期間實際使用金額 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 餘下的所得款項 千港元
償還貸款	70,000	60,000	(130,000)	25,000	(25,000)	-
支付建築工程款項	50,000	10,000	(60,000)	-	-	-
用於潛在投資及未來發展	99,900	(70,000)	(3,659)	(26,241)	-	-
用於日常營運	9,800	-	(9,800)	1,241	(1,241)	-
	229,700	-	(203,459)	-	(26,241)	-

茲提述本集團日期為二零一七年五月十八日之公佈，本集團與賣方訂立框架協議，內容有關可能收購一間目標公司之51%股權（「可能收購事項」）。該目標公司之全資附屬公司在深圳擁有一處廠房、兩項物業和相關土地。本集團原計劃分配部分所得款項用於可能收購事項。然而，於二零一八年十二月三十一日，尚未就可能收購事項訂立正式協議。於二零一九年七月十九日，本集團完成收購Precious Palace Enterprises Limited，代價乃以發行本金額為431,500,000港元之可換股票據及本金額為363,500,000港元之承兌票據予賣方，而原計劃該等款項乃用於潛在投資及未來發展。因此，本集團重新分配該部分所得款項用於償還貸款和日常營運以改善當前資金結構，提升資金使用效率以及減少融資開支，此乃符合本集團及其股東之整體最佳利益。

管理層討論及分析

或然負債及承擔

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，本集團就其於合營企業的注資而有已訂約但未於綜合財務報表中撥備的資本承擔約人民幣9,000,000元（相當於約10,112,000港元）（二零一八年十二月三十一日：人民幣9,000,000元，相當於約10,227,000港元）。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，一間附屬公司因向若干金融機構和獨立第三方就若干獨立第三方之貸款提供共同及個別擔保而引起法律風險，其貸款和利息總額約為人民幣615,000元（相當於約691,000港元）（二零一八年：人民幣10,015,000元，相當於約11,381,000港元）。聯合擔保將在悉數償還貸款和利息後予以解除。本集團已與其他聯合擔保方及貸方達成協議，據此其他聯合擔保方承諾負責歸還貸款和利息。因此，董事認為對本公司的風險極微，也不影響集團營運。於二零一九年十二月三十一日，本集團已清償獲提供擔保的約人民幣9,400,000元（相當於約10,562,000港元）。

董事認為，上述或然負債不大可能出現。因此，並無就二零一九年及二零一八年十二月三十一日之相關或然負債作出撥備。

重大收購及出售

於二零一九年一月三日，本集團之全資附屬公司綠色城市開發有限公司與Sky Climber Development Limited（「Sky Climber」）訂立有條件買賣協議。據此，綠色城市開發有限公司同意收購Precious Palace的100%股權，總代價為795,000,000港元，將由本公司向Sky Climber發行本金額為431,500,000港元之可換股債券和本金額為363,500,000港元之承兌票據支付。股權轉讓已於二零一九年七月十九日完成，股權轉讓完成後，Precious Palace成為本集團的全資附屬公司。

除上文所述者外，年內，本集團並無其他有關附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，僱員總人數約為224人。年內的員工總成本約為34,300,000港元。本集團為員工提供全面的薪酬及僱員福利計劃。

前景及未來計劃

本集團主要從事房地產相關業務，於二零一四年年底開始發展基礎設施業務。於二零二零年初，新型冠狀病毒肺炎（COVID-19）於中國（尤其是武漢）爆發，使本集團的酒店業務及房地產業務面臨挑戰。儘管中國政府已持續實施大範圍應急措施以減輕COVID-19的負面影響，但預計短期內營商環境將維持疲弱。絕大部分社會及經濟活動在嚴峻的疫情下停滯不前，而經濟增長面臨越來越大的挑戰。預計二零二零年疫情將對本集團造成不利影響。

此短期反常現象將不會改變我們的業務基礎。倘疫情持續發展，可能會對全球經濟造成不利影響，而本集團的營運環境將日益嚴峻。我們很難估計疫情在未來幾個月造成的全面影響，但我們預計二零二零年的酒店入住率將會下降。我們亦會適時就此作出進一步公佈。本集團仍然關注長期發展並對我們的前景持樂觀態度。我們將堅定實施戰略舉措，促進業務發展。

董事及高級管理人員履歷詳情

李朝波先生（「李先生」）

－主席兼執行董事

李先生，45歲，自二零一六年三月三十一日起獲委任為本公司主席兼執行董事，及自二零一八年五月三十一日至二零一九年十二月十七日獲委任為行政總裁，目前為瓏匯投資控股有限公司之董事及唯一實益擁有人。瓏匯投資控股有限公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。李先生目前亦為數間註冊於中國從事投資及房地產投資及開發之公司的主席。李先生擁有香港浸會大學碩士學位及中南大學學士學位。李先生在品牌經營、房地產開發及金融投資方面享有豐富經驗。

根據證券及期貨條例第336條備存的主要股東名冊顯示，於二零一九年十二月三十一日，瓏匯投資控股有限公司持有本公司728,912,000股已發行股份（各為一股「股份」），相當於本公司全部已發行股本約23.30%。

季加銘先生（「季先生」）

－執行董事

季先生，58歲，持有首都經濟貿易大學企業管理碩士學位，並為高級經濟師。季先生長期從事建築、地產和基礎設施建設等行業，在企業管理、戰略規劃和工程管理方面有著豐富的經驗。季先生於二零一二年五月前曾擔任中建一局建設發展公司董事長，中國建築一局（集團）有限公司總經理，中建市政工程有限公司董事長等多個職務。季先生於二零一二年六月至二零一四年十二月期間曾任職佳兆業集團控股有限公司（股份代號：1638）執行董事及副主席，該公司已發行股份均於香港聯合交易所股份有限公司（「聯交所」）上市。季先生於二零一五年六月任中經國際新技術有限公司董事長。季先生於二零一七年七月二十一日獲委任為本公司之執行董事。

葉天放先生（「葉先生」）

－執行董事及行政總裁

葉先生，54歲，持有武漢理工大學管理學碩士學位及長江商學院高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。在加入本公司之前，葉先生先後各自在中國建設銀行、中國民生銀行及清華啟迪控股股份有限公司工作並擔任高管職務，葉先生在房地產及金融領域擁有豐富的管理實踐經驗。葉先生已獲委任為本公司執行董事及行政總裁，自二零一九年十二月十七日起生效。

董事及高級管理人員履歷詳情

張貴卿先生（「張先生」）

— 非執行董事

張先生，57歲，持有中南礦冶學院（現稱中南大學）材料系工學學士學位。張先生長期從事房地產和建築等行業，在企業管理和工程管理方面有著豐富的經驗。張先生於一九九九年五月至二零零八年五月期間曾任職北京東方鴻銘房地產開發有限公司副總裁。張先生於二零零八年五月至二零一零年六月期間任職三亞鴻立東方控股有限公司執行董事。張先生於二零一七年八月十六日獲委任為本公司之非執行董事。

吳志豪先生（「吳先生」）

— 獨立非執行董事

吳先生，61歲，於二零一七年三月十六日獲委任為獨立非執行董事。吳先生持有澳洲新南威爾斯大學頒授之商業學士學位，並為澳洲及新西蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會之資深會員。彼亦為執業會計師，於審核、會計、財務管理及企業事務擁有豐富經驗。吳先生現為美固科技控股集團有限公司（股份代號：8349）之公司秘書，麒麟集團控股有限公司（股份代號：8109）、寰亞傳媒集團有限公司（股份代號：8075）及樂亞國際控股有限公司（股份代號：8195）之獨立非執行董事。吳先生於二零一八年十二月至二零一九年四月期間擔任心心芭迪貝伊集團有限公司（股份代號：8297）之非執行董事、於二零一四年六月至二零一五年五月期間擔任樹熊金融集團有限公司（前稱中昱科技集團有限公司，股份代號：8226）之獨立非執行董事及於二零一四年七月至二零一八年二月期間擔任譽滿國際控股有限公司（股份代號：8212）之公司秘書。吳先生於二零一七年三月十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

郭堅華先生（「郭先生」）

— 獨立非執行董事

郭先生，56歲，持有澳大利亞南澳大學頒授之工商管理碩士學位。郭先生有著豐富的房地產開發和商業投資與營運等經驗。郭先生現為英萬集團有限公司、賽維萊科技集團發展有限公司和綠湖亞太控股有限公司之董事長。此外，郭先生現為江西省政協委員、江西省政協港澳臺僑和外事委員會副主任、香港珠海社團總會副會長、江西省工商聯（總商會）副會長、江西省民營企業投資商會會長、以及江西省工商聯直屬商會會長。郭先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一九年六月四日起生效。

董事及高級管理人員履歷詳情

鄺美雲女士（「鄺女士」）

— 獨立非執行董事

鄺女士，57歲，第十三屆港區全國人大代表、香港理工大學大學院士及美國寶石學院研究寶石學家。鄺女士為鄺美雲珠寶有限公司董事長，擁有豐富的商業投資與營運等經驗，二零一六年獲香港商報頒發「卓越商界女領袖大獎」，二零一八年獲香港珠寶製造業廠商會頒發「第三屆香港珠寶業傑出成就獎」。鄺女士積極參與社會事務，現為珠海市榮譽市民、香港廣東社團總會常務副主席、以及香港珠海社團總會會長。鄺女士已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一九年七月二十二日起生效。

王堅先生（「王先生」）

— 獨立非執行董事

王先生，50歲，於二零一一年四月二十一日獲委任為獨立非執行董事。王先生持有江蘇省揚州大學經濟學學士學位。現任深圳市金瑞格投資管理有限公司董事總經理。他曾擔任中國工商銀行某分行信貸經理、華利房地產集團有限公司副總裁、深圳中科智投融資擔保有限公司副總經理及深圳市金瑞格投資管理有限公司常務副總裁。彼對企業資金運營、房地產項目投融資及企業經營管理等領域具有豐富經驗。王先生已於二零一九年七月二十二日辭任獨立非執行董事。

季業宏先生（「季先生」）

— 獨立非執行董事

季先生，55歲，現任工銀國際控股有限公司投資銀行部董事總經理及中科招商（香港）創業投資管理有限公司總裁，曾在摩根大通、瑞信、花旗、摩根士丹利、洛希爾等國際投資銀行工作共21年。季先生於一九八五年畢業於重慶大學，獲理學學士學位；然後又於一九九零年畢業於北京對外經濟貿易大學，獲經濟學學士學位。季先生於二零一七年六月五日獲委任為本公司之獨立非執行董事。季先生已於二零一九年六月四日辭任獨立非執行董事。

高級管理人員

上述本公司之董事為本集團高級管理人員之成員。

董事會報告書

本公司董事（各「董事」）謹此提呈中國城市基礎設施集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註41。

業務回顧

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業務回顧、使用財務關鍵表現指標之分析及本公司業務之未來發展載於本年報第4頁至第12頁之「管理層討論及分析」一節。

環境政策和績效、遵守相關法律及法規的情況以及與僱員的關係亦闡述於第25頁至第41頁之「環境、社會及管治報告」一節。

香港《公司條例》附表5所規定本集團的業務回顧及展望，載於本年報之主席報告書、綜合財務報表附註及集團財務摘要，前述均為本報告之一部分。自財政年度結束以來沒有發生影響本集團之重大事項。

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詳情載於本報告第62頁之綜合損益表。

董事不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之股息。

與供應商、客戶及其他持份者之關係

本集團深明與供應商及客戶保持良好關係對實現其短期及長期目標之重要性。本集團致力與僱員建立密切關係、為客戶提供優質服務，並加強與我們的業務合作夥伴合作。

董事會報告書

環境政策及表現

本集團致力提升管治、促進僱員福利與發展、保護環境及回饋社會，從而履行社會責任並實現可持續增長。

由於本集團的主要業務為在中國從事房地產相關業務，本集團不時評估、管理及減輕其業務活動及目標中存在的環境問題以保護能源及其他自然資源，並在可行情況下制定本集團的環境政策及措施以符合適用法律、規則及條例規定的標準。例如，本集團在武漢的酒店中，所有客房配備房卡插入式節能開關，以減少能源消耗。本集團亦提倡在辦公室減少用紙及耗電等措施。

於回顧年度，本集團概無任何嚴重觸犯或違反適用環保法律、規則或法規的記錄。

遵守相關法律及法規

本集團力求維持業務各方面的高度誠信，並致力確保其事務按照適用法律及監管要求進行，並已制定及採納本集團所有業務部門內的各種內部控制措施、審批程序及培訓。於回顧年度，並無觸犯或違反對本公司有重大影響的相關法律法規。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債摘要載於本報告第165頁。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

投資物業

本集團投資物業於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註15。本集團主要物業之進一步詳情載於本報告第130頁。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註29。

可換股票據

可換股票據於年內之變動詳情披露於綜合財務報表附註27。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動詳情分別載於本報告第66頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註42。

本公司可供分配之儲備

本公司於二零一九年十二月三十一日之可供分配之儲備為780,000,000港元，符合開曼群島公司法之規定。

優先購買權

本公司之組織章程細則（「組織章程細則」，各「細則」）或開曼群島法律概無載列關於優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

末期股息

董事會議決本公司將不會宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度之股息（二零一八年：無）。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何普通股股份。

報告期後事項

本集團重大期後事項詳情載於綜合財務報表附註43。

董事

年內及至本報告日期之董事如下：

執行董事

李朝波先生（主席）（於二零一九年十二月十七日辭任行政總裁）

季加銘先生

葉天放先生（行政總裁）（於二零一九年十二月十七日獲委任）

非執行董事

張貴卿先生

獨立非執行董事

吳志豪先生

郭堅華先生（於二零一九年六月四日獲委任）

鄭美雲女士（於二零一九年七月二十二日獲委任）

季業宏先生（於二零一九年六月四日辭任）

王堅先生（於二零一九年七月二十二日辭任）

董事會報告書

根據組織章程細則第108條，張貴卿先生將於應屆股東週年大會上輪席告退。張貴卿先生符合資格並願意於應屆股東週年大會膺選連任非執行董事。

根據細則第112條，為填補臨時空缺或增加董事會成員而獲委任之董事，將任職直至本公司下屆股東週年大會，且屆時將合資格於大會上膺選連任。根據細則第112條，葉天放先生、郭堅華先生及鄭美雲女士將於股東週年大會上輪席告退。於應屆股東週年大會上，葉天放先生將合資格並願意膺選連任為執行董事，以及郭堅華先生及鄭美雲女士將合資格並願意膺選連任為獨立非執行董事。

董事服務合約

李朝波先生（「李先生」）獲委任為本公司執行董事，自二零一六年三月三十一日起生效。李先生已於二零一九年六月三日與本公司訂立新服務合約。服務合約之期限將自服務合約日期起計為期三年，惟須遵守上市規則之相關規定。李先生有權領取每月325,000港元之薪金，住房津貼不超過每月50,000港元，連同將由董事會釐定之本公司之酌情管理花紅。李先生之酬金乃由本公司薪酬委員會審閱。

季加銘先生（「季先生」）獲委任為本公司執行董事，自二零一七年七月二十一日起生效。季先生已於二零一七年七月二十一日與本公司訂立服務合約。服務合約之期限將自服務合約日期起計為期三年，惟須遵守上市規則之相關規定。季先生有權領取每月250,000港元之薪金，連同將由董事會釐定之本公司之酌情管理花紅。季先生之酬金乃由本公司薪酬委員會審閱。

葉天放先生（「葉先生」）已獲委任為本公司執行董事，自二零一九年十二月十七日起生效，且葉先生已於二零一九年十二月十七日與本公司訂立服務合約。服務合約之期限將自服務合約日期起計為期兩年，惟須遵守上市規則之相關規定。葉先生有權領取每月300,000港元之薪金，住房津貼不超過每月50,000港元，連同將由董事會釐定之本公司之酌情管理花紅。葉先生之酬金乃由本公司薪酬委員會審閱。

王堅先生獲重新委任為本公司獨立非執行董事，並已與本公司訂立服務合約，自二零一七年四月二十一日起，為期兩年。王先生已於二零一九年七月二十二日辭任獨立非執行董事。

吳志豪先生獲委任為本公司獨立非執行董事，並已與本公司訂立新服務合約，自二零一九年三月十六日起，為期兩年。

季業宏先生獲委任為本公司獨立非執行董事，並已與本公司訂立服務合約，自二零一七年六月五日起，為期兩年。季先生已於二零一九年六月四日辭任獨立非執行董事。

郭堅華先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，並已與本公司訂立服務合約，自二零一九年六月四日起，為期三年。

鄭美雲女士已獲委任為本公司獨立非執行董事，並已與本公司訂立服務合約，自二零一九年七月二十二日起，為期三年。

董事會報告書

獨立非執行董事獨立性之確認

本公司已收到各獨立非執行董事（即吳志豪先生、郭堅華先生（於二零一九年六月四日獲委任）、鄭美雲女士（於二零一九年七月二十二日獲委任）、季業宏先生（於二零一九年六月四日辭任）及王堅先生（於二零一九年七月二十二日辭任））根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.13條就截至二零一九年十二月三十一日止年度發出之獨立性週年確認書。於本報告日期，本公司認為該等獨立非執行董事為獨立人士。

董事履歷

董事履歷詳情載於本年報第13至第15頁。

董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，各董事及本公司之主要行政人員於本公司及任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及相關股份中須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於二零一九年十二月三十一日於股份之好倉

董事姓名	身份	附註	相關股份數目	持股量之 概約百分比
李朝波先生	實益擁有人	(1)	738,992,000	23.62%
季加銘先生	實益擁有人	(2)	100,000,000	3.20%

附註：

- (1) 李朝波先生是領匯投資控股有限公司及Asia Unite Limited的唯一實益擁有人，而領匯投資控股有限公司及Asia Unite Limited分別持有本公司728,912,000股及10,080,000股股份。李朝波先生自二零一六年三月三十一日起獲委任為本公司主席兼執行董事，自二零一八年五月三十一日至二零一九年十二月十七日獲委任為本公司行政總裁。
- (2) 季加銘先生持有雙欣發展有限公司之50%權益並為雙欣發展有限公司之董事，而後者擁有本公司100,000,000股股份。

除上述披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無任何董事或主要行政人員擁有或被視為擁有本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉，而須記入根據證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記冊，或須根據標準守則知會本公司及聯交所。

董事會報告書

購股權

下表披露本公司購股權於年內之變動。

類別	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目					
				於二零一九年 一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內屆滿	於年內失效	於二零一九年 十二月三十一日
董事、僱員及顧問	二零一三年五月二十九日	0.64	二零一三年五月二十九日至 二零二三年五月二十八日	3,700,000	-	-	-	(700,000)	3,000,000
董事、僱員及顧問	二零一五年一月二十二日	0.668	二零一五年一月二十二日至 二零二五年一月二十一日	700,000	-	-	-	(700,000)	-
僱員及顧問	二零一五年六月十六日	0.88	二零一五年六月十六日至 二零二五年六月十五日	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
顧問	二零一五年六月二十五日	0.91	二零一五年六月二十五日至 二零二五年六月二十四日	20,445,948	-	-	-	-	20,445,948
				29,845,948	-	-	-	(1,400,000)	28,445,948

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內並無參與訂立任何安排，令本公司董事可藉認購本公司或任何其他法團之股份或債權證獲取利益，亦無董事、主要行政人員或彼等配偶或未滿十八歲子女擁有本公司證券認購權，或已行使此權利。

於二零一三年六月十八日，本公司股東於股東週年大會上批准採納新購股權計劃（「新計劃」）及終止本公司已於二零一三年六月三日採納之舊購股權計劃（「舊計劃」）。新計劃將於二零二三年六月十七日屆滿。於有關終止前根據舊計劃獲授購股權將繼續有效及可根據舊計劃條款行使。

根據目前經更新的計劃授權限額，本公司可授出附帶於二零一九年十二月三十一日認購308,227,854股股份（佔本公司於二零一九年六月三日（股東週年大會日期）已發行股本約10%）的權利的購股權。

董事於重要合約之權益

本集團與關連方或董事於其中擁有實益權益之其他公司於年內進行之交易詳情載於綜合財務報表附註40。

除上述披露者外，於年結日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立與本集團業務有關連，而董事直接或間接於當中擁有重大權益之重大合約。

董事會報告書

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條須存置之主要股東（除董事及主要行政人員外）登記冊顯示，於二零一九年十二月三十一日，本公司得悉下列主要股東於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉（即本公司已發行股本5%或以上）。

(i) 於二零一九年十二月三十一日於股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比
領匯投資控股有限公司（「LIHL」）	(1)	實益擁有人及受控制法團權益	728,912,000	23.30%
Good Outlook Investments Limited	(2)	實益擁有人	215,683,681	6.89%
中國金融國際投資有限公司（「CFIIL」）	(3)	實益擁有人	698,079,429	22.32%
中國金融國際投資管理有限公司	(4)	投資經理	196,735,429	6.29%
匯駿資產管理有限公司	(4)	投資經理	196,735,429	6.29%
港豐發展有限公司	(5)	實益擁有人	200,000,000	6.39%

(ii) 於二零一九年十二月三十一日於相關股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比
Sky Climber Development Limited	(6)	實益擁有人及受控制法團權益	863,000,000	27.59%

董事會報告書

附註：

- (1) 該等股份由LIHL持有。李朝波先生（「李先生」）為LIHL的唯一實益擁有人。因此，李先生為實益持有之上述股份之權益。
- (2) 該公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。
- (3) 該等股份由CFIIL（股份代號：721）持有。因此，CFIIL為實益持有之上述股份之權益。
- (4) 該等股份由CFIIL持有。中國金融國際投資管理有限公司（「CFIIM」）由匯駿資產管理有限公司（「匯駿」）及CFIIL分別持有51%及29%。因此，根據證券及期貨條例，CFIIM及匯駿被視為於本公司擁有與CFIIL相同之權益而作為CFIIL之投資經理。
- (5) 該公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。
- (6) 於二零一九年七月十九日，本公司向Sky Climber Development Limited（「Sky Climber」）發行本金額為431,500,000港元且附帶權利可按換股價每股0.50港元認購股份的可換股票據。楊智雄先生（「楊先生」）為Sky Climber的唯一實益擁有人。因此，楊先生實益持有上述股份之權益。倘可換股票據所附換股權獲悉數行使，863,000,000股股份將按換股價每股0.50港元獲發行。

除上述披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無接獲任何人士或法團（本公司董事或主要行政人員除外）通知而彼等於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之股東名冊中所記錄之本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

關連交易及持續關連交易

本集團於年內日常業務過程中或按一般商業條款進行之重大關連方交易或持續關連交易詳情載於綜合財務報表附註40。有關若干詳情已根據上市規則第14A章之規定予以披露。

審核委員會

上市規則規定，各上市發行人必須成立審核委員會，成員至少三人，必須為非執行董事，而且大部分須為獨立非執行董事，其中至少一人須具備合適之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會須向董事會負責，其主要職責包括審閱及監督本集團之財務申報程序及內部控制。截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會由獨立非執行董事吳志豪先生、郭堅華先生（於二零一九年六月四日獲委任）、鄺美雲女士（於二零一九年七月二十二日獲委任）、王堅先生（於二零一九年七月二十二日辭任）及季業宏先生（於二零一九年六月四日辭任）組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績以及風險管理及內部監控系統。

審核委員會已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，並認為該年度業績乃按照適用之會計準則及規定編製，且已作出充足之披露。

董事會報告書

主要客戶與供應商

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商合共及最大供應商之採購額分別佔本集團總採購額約13.68%及6.9%。

年內本集團五大客戶合共應佔銷售額不足本集團總銷售額之30%。

年內任何時間均無董事、董事之聯繫人士（定義見上市規則）或股東（據董事所悉擁有5%以上本公司股本）於本集團之五大供應商及五大客戶擁有任何權益。

公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可掌握之公開資料，及就董事所知，本公司已遵守上市規則之公眾持股量規定。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何絕大部分業務管理與行政之合約。

董事於競爭業務中擁有的權益

於二零一九年十二月三十一日，概無本公司董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

獲准許彌償條文

獲准許的彌償條文在財政年度內及直至本報告日期止任何時間，均未曾經有或現有生效的任何獲准許彌償條文惠及本公司的董事或有聯繫公司。

本公司於年內已購買及維持董事及高級職員責任保險，為其董事及高級職員面對若干法律行動時提供適當的保障。

核數師

將於股東週年大會上提呈決議案以重新委任恒健會計師行有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

李朝波

香港，二零二零年五月十三日

環境、社會及管治報告

本集團致力通過與利益相關者的持續互動及重視其利益及利潤成為具社會責任感的企業。我們經充分考慮環境及社會責任以及其業務目標，立志將本集團打造成公開、透明及公平的企業。我們亦一直致力於實現會長期持續增長的業務，同時維護利益相關者的利益。董事會已考慮環境、社會及管治指引所載列屬其業務規劃及營運主要考慮因素的環境及社會領域及範疇，並將該等環境及社會考慮因素納入其業務目標、策略及實踐。

(A) 環境

A1. 排放及廢棄物

(i) 直接與間接有害及無害氣體排放

本集團的營運及活動不會直接產生任何有害氣體排放及污染物，唯一的無害溫室氣體二氧化碳則間接產生自辦公室及管理物業、購物商場及酒店的電力使用。管理物業、購物中心及酒店的住戶、租戶、旅客及賓客的電力消耗水平將決定用電量。

硫氧化物、氮氧化物等有害氣體排放及污染物產生自柴油、汽油及其他化石燃料的直接使用。我們的管理物業、購物商場及酒店備有若干小型柴油發電機，僅供臨時停電使用。倘我們持續經常性使用柴油，我們將需要報告及預測其有害排放。所幸停電事故於過去三年只是臨時性的短期發生，在持續管理的基礎上微不足道，因此我們並無在此報告任何柴油的使用。本集團並無擁有及經營運輸車隊，其汽油及其他化石燃料的消耗量微乎其微，因此亦未在此作出報告。本集團一直鼓勵員工通過電話會議減少乘搭航班及使用公共交通工具作為減少能源消耗及二氧化碳溫室氣體排放的方式。

環境、社會及管治報告

於報告期間，與2018年相同，本集團並無違反任何法律、法規或規例，亦無因有關於中國及香港排放物而從任何政府機關收到任何罰款或警告通知，而可能對環境及本集團造成不利影響。

於報告期間，本集團的業務及活動自其辦公室及管理物業、購物商場及酒店用電間接產生4,292噸二氧化碳溫室氣體，較2018年減少479噸／10.0%。然而，倘我們將本集團於2019年及2018年的類似業務及活動進行比較，則得出二氧化碳溫室氣體排放控制措施的實行表現極佳。於2019年，湖北物業投資部門排放1,101噸二氧化碳溫室氣體，而這對於2018年二氧化碳溫室氣體排放量而言微不足道。倘我們減去該數額，2019年二氧化碳溫室氣體排放總量為3,191噸，較2018年減少1,580噸／33.1%。倘我們僅計及香港辦事處，2019年二氧化碳溫室氣體排放量為9.65噸，較2018年減少15.87噸或62.18%。顯著減少明顯驗證了我們二氧化碳溫室氣體排放控制措施的成功。由於我們的業務及活動涉及租賃物業、購物商場、酒店及管理服務辦公室，業務性質不同，加上因市場變動及其他不可預見因素導致銷量及業務水平不可預知及無規律變動，我們難以釐定並評估直接及間接有害及無害氣體排放的密度。

來年，本集團的目標為在維持其於物業管理及香港辦公室業務的二氧化碳溫室氣體排放表現的同時，將物業投資業務（尤其於湖北武漢市）的排放量減少3%至5%。

(ii) 噪聲污染排放

我們的辦公室及管理物業、購物商場及酒店的營運及活動並無產生及發出任何噪聲。此外，我們持續對管理物業及購物商場的住戶、租戶及旅客以及酒店賓客進行管理，以避免產生任何可能滋擾他人的噪聲。本集團已遵守所有國家及地方法律法規及條例，以確保嚴格控制噪聲排放。於報告期間，本集團並無接獲任何有關噪聲排放的投訴，與二零一八年的表現一致，我們旨在於來年取得同樣表現。

環境、社會及管治報告

(iii) 光排放

我們的辦公室及管理物業、購物商場及酒店的營運及活動並無產生及發出任何光污染。本集團嚴格按照地方要求及標準設計、裝修及安裝管理物業、購物商場及酒店的照明系統，並無造成光污染。於報告期間，本集團並無接獲任何有關光排放的投訴，與二零一八年的表現一致，我們旨在於來年取得同樣表現。

(iv) 水污染及排放

本集團的營運及活動過程中，我們管理物業、購物商場及酒店的僱員、住戶、租戶、旅客及賓客僅會產生生活及衛生用水，無害亦無毒。水資源由城市供水網絡提供並通過中央污水系統排放。於報告期間，本集團並無接獲任何有關污水排放的投訴或警告，與二零一八年的表現一致，我們旨在於來年取得同樣表現。

(v) 有害及無害廢棄物排放及處置

本集團的營運及活動僅由管理物業、購物商場及酒店的僱員、住戶、租戶、旅客及賓客產生如廢紙、包裝材料、辦公室雜物、一般垃圾以及衛生及生活廢棄物等無害一般廢棄物。所有該等廢棄物均棄置於垃圾箱、存放在垃圾場，並付費由環境衛生服務提供者每天收集。於報告期間，本集團並無接獲任何有關廢棄物處置的投訴或警告，與二零一八年的表現一致，我們旨在於來年取得同樣表現。誠如上述所詮釋，鑒於我們相關租賃物業、購物商場、酒店及管理服務辦公室的營運及活動的不同性質，以及因市場變動或其他不可預測因素引起的營運及活動數量及水平的不可預測及非經常性變動，故固定無害廢棄物的強度很難確定及估計。

環境、社會及管治報告

(vi) 緩解措施

作為負責任的企業，無論是為了保護環境或節約成本，本集團將繼續遵守所有國家及地方的環境法律法規及條例以及行業標準，亦已將以下環保措施納入日常營運活動中，以盡量減少對我們的環境產生不利影響，方法為透過不斷致力最大化能源及水源效率以將廢棄物降至最低。

- 我們已委任專責人員定期檢查我們的辦公室及管理物業、購物商場及酒店，以確保淡水未被污染，在無進行工作時斷電，並情況允許的情況下使用自然通風代替空調；
- 降低不必要的出差及倡導應用最新資訊科技，如視頻會議；
- 鼓勵僱員乘坐公共交通工具或拼車以減少私家車及出租車的使用；
- 投資於淡水及節能工具及設備，如安裝水錶、LED燈及太陽能系統；及
- 實施水分類系統及實行循環利用資源，尤其是在紙張打印方面。

因此，本集團延續二零一八年的表現，於二零一九年並無任何有關有害或無害氣體排放及廢物排放的違規情況，亦無被香港及中國有關環保部門處以罰款或發出警告通知。本集團決心強化及採取所有必需措施，於未來年度繼續實現及改善我們的環境表現，亦將致力於通過減少二氧化碳溫室氣體排放及污染物並減少浪費，保護自然資源（尤其是淡水），助力抗擊全球變暖。

環境、社會及管治報告

A2. 使用資源

本集團的管理物業、購物商場及酒店、物業投資、開發及管理服務辦公室僅利用電力維持其運營及活動、利用淡水作為一般衛生及清潔用途、利用打印紙及紙袋作一般常規辦公工作及供來訪客戶及客人使用。本集團於其一般業務活動及經營過程中未大量使用其他天然資源。

儘管本集團的營運及活動不會產生大量環境危害，但我們仍致力於負責任地行事，旨在盡量減少我們對環境的影響同時降低營運成本。我們通過引入上述披露的各種措施，促進電力、淡水、紙張及包裝材料等資源的有效利用。於報告期間，本集團並未發現任何不合理使用資源（包括電力、淡水、紙張及包裝材料，均屬於我們的內部控制目標）的情況。

(i) 電力及燃料消耗

本集團的管理物業、購物商場及酒店、物業投資、開發及管理服務辦公室僅使用當地城市電網所供應的電力，並無任何問題。為節約營運成本及通過減少二氧化碳溫室氣體排放及污染物排放抗擊氣候變化，本集團已實施「緩解措施」一段所述措施以節約能源消耗。

於報告期間，本集團的辦公室及管理物業、購物商場及酒店共用電4,291,789.98千瓦時，較二零一八年減少493,913.72千瓦時或10.32%，此乃主要由於我們的活動減少以及僱員人數小幅下降4.6%。如上所述，由於我們涉及租賃物業、購物商場、酒店及管理服務辦公室的經營活動的性質不同，以及由於市場變化或其他不可預見的原因導致經營活動的數量及水平的變化不可預測及不規則，我們難以根據營業額及僱員人數釐定及估計耗電強度。來年，本集團的目標是透過改進能效管理措施，在正常營運條件下減少3%的耗電量。

如上所述，本集團僅將柴油用於我們的備用發電機，並且僅於電力短缺時使用。幸運的是，於過去三年中，此類事件僅屬短暫情況，因此對於一般及日常營運而言無關緊要，因此，我們在本報告中並無報告使用任何柴油。

環境、社會及管治報告

(ii) 淡水消耗

本集團的辦公室、管理物業、購物商場及酒店在獲得淡水供應方面並無任何困難，該等淡水供應來自城市中央供水系統，用於管理物業、購物商場及酒店僱員、住戶、租戶、旅客及賓客的生活、衛生及清潔用途。我們鼓勵僱員有效地使用淡水，因其為當今世界最重要的資源之一。我們已委任監督人員定期檢查廁所、廚房及浴室等場所，以確保所有水龍頭在不使用時已關閉，並檢查及即時修復任何漏水情況。我們在廁所、管理物業、購物商場及酒店房間張貼通知，提醒用戶減少淡水消耗，在管理酒店方面，我們鼓勵賓客重複使用毛巾以助進一步節約淡水消耗。我們亦繼續在管理物業、購物商場及酒店將經處理用水用於洗刷用途。

於報告期間，本集團共使用淡水155,600立方米（「立方米」）（54,347立方米由管理酒店使用及101,253立方米由物業管理辦公室及管理購物商場使用），較二零一八年增加45,816立方米（管理酒店增加15,776立方米及物業管理辦公室及購物商場增加30,040立方米）或41.73%。淡水消耗連續兩年增加，尤其是物業管理辦公室及購物商場，主要由於前往購物商場的客流量逐漸增加所致，非本集團所能控制。然而，該增加已再次引起管理層的注意。管理層已指示物業管理辦公室經理及酒店經理密切監察購物商場及酒店，以確保並無浪費淡水，並探索鼓勵住戶、租戶、旅客及賓客互相合作有效利用淡水的可能方法。鑒於住戶、租戶、旅客及賓客的淡水消耗無法由本集團控制，因此估計其使用密度並無意義。來年，本集團致力於停止該增長趨勢，並達致正常營運狀況下淡水消耗整體減少3%。

環境、社會及管治報告

(iii) 紙張及包裝材料以及其他原材料消耗

儘管本集團的活動及營運不會消耗大量紙張及包裝材料，但為節約營運成本及改善其環保足跡，本集團持續實施以下措施，要求管理物業、購物商場及酒店的僱員及住戶、租戶、旅客及賓客合作減少紙張及包裝材料的消耗：

就僱員而言：

- 應用計算機技術，如以電子文檔存儲文件、通過電郵及信息進行通訊以取代紙張消耗；
- 重複使用信封、文件夾等文具；及
- 使用雙面或再生紙進行打印。

就管理物業及購物商場的住戶、租戶及旅客以及管理酒店的賓客而言：

- 停止在酒店提供塑料及紙袋；
- 鼓勵使用可回收及重複利用的環保袋子及容器；及
- 在便利場所張貼通知，要求合作減少使用塑料袋及紙張。

於報告期間，本集團並不知悉任何警示紙張及包裝材料過度消耗的指示。來年，本集團的目標是減少紙張及包裝材料的消耗。

環境、社會及管治報告

A3. 環境與自然資源

本集團的活動及營運不會產生任何對環境不利的將造成重大環境影響及危害的排放和排卸。本集團亦不會消耗大量及過量的水、紙張和包裝材料。作為一家負責任的公司，我們已實施環保政策，並遵守所有國家及地方的環境法律、法規及規例以及行業標準。我們致力於節約資源，以減少對環境的影響及節約營運成本。我們與當地政府機構合作，並支持環保組織的活動，以建設「清潔」的環保型社會。

於報告期間，我們正常營運及活動使用的電力、淡水、紙張及紙質包裝材料是被認為對環境產生影響的唯一要素。本集團繼續支持所有可能及可行的減少、再用及循環再造的措施。本集團履行其環保義務，未收到任何政府環保機構、客戶或業務合作夥伴關於我們違反任何環境法規和規例、污染環境或造成任何環境問題的警告或投訴通知。我們亦採取措施指引及要求住戶、租戶、旅客及賓客合作節約能源和節約用水。來年，我們致力繼續達致零投訴、零污染的記錄，並探討新途徑和新方法，以達致節約自然資源和保護環境的目標。

環境、社會及管治報告

A4. 氣候變化

經檢討本集團的營運及活動並收集利益相關者的觀點及意見後，鑒於當前全球的環境狀況，本集團董事會將全球變暖、節約淡水及減少紙張及紙質包裝材料甄別為可能對本集團及自然環境造成最大影響的氣候問題。該等氣候問題不僅影響本集團的營運成本（如我們管理的商場及酒店所用的空調、水、紙張及紙質包裝材料增加），亦會影響我們管理的物業、商場及酒店的環境狀況。

目前公認導致全球變暖的主要因為過度及失控地將溫室氣體二氧化碳排入大氣層，這是使用化石燃料以供發電及交通運輸所直接或間接造成的後果。於報告期間，本集團的營運及活動並無直接排放任何溫室氣體二氧化碳，我們透過用電間接產生溫室氣體二氧化碳的排放。我們已實施上述段落所闡述的政策及措施，以通過有效用電減少溫室氣體二氧化碳的排放（全球變暖的成因）。此外，我們已支持植樹造林行動並實施省紙辦公，為緩解全球變暖貢獻一分力。

節約淡水是最迫在眉睫的其中一項行動。儘管本集團無法直接控制我們管理的商場的訪客、酒店賓客及物業租戶的淡水使用，但我們已採取上文所述的措施教育、指引及要求彼等配合我們理智用水，以減少水源消耗。

在紙張及紙質包裝材料的消耗（與砍伐樹木直接相關並最終影響全球變暖）方面，本集團認為，無節制地過度地使用紙張及紙質包裝材料為導致森林持續快速消失並進而影響全球溫度的主要原因之一。在緩解措施方面，本集團已推行並將繼續制定及落實有關措施，如盡量減少於我們管理的酒店使用紙袋及紙張，及減少於辦公室使用打印紙。我們希望達致的最終目標為於日常營運及活動中接近零使用紙張及紙質包裝材料，此舉或會有利於阻止森林砍伐及令全球變暖的速度逐漸放慢。

於報告期間，本集團的業務營運及活動並無造成任何事件或問題而可能直接影響氣候或導致氣候嚴重變化。本集團已實施有關措施以於來年減少溫室氣體二氧化碳的間接排放以及淡水、紙張及紙質包裝材料的消耗。

環境、社會及管治報告

(B) 社會責任

就業和勞工措施方面

B1. 就業

本集團的業務發展及增長在很大程度上依賴於員工的投入、熱情及技能。因此，我們將員工視為我們最寶貴的資產。我們致力打造一個令每一位員工均感受到重視並激勵其竭盡全力的工作環境。我們承諾嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》及中國其他適用法律法規以及《香港僱傭條例》中的所有相關法定要求。

自開始環境、社會及管治報告以來，本集團一直貫徹實施其就業政策及措施，其中包括以下主要特點：

- 由於我們營運基礎及活動的多樣性，總部辦公室的人力資源部負責審核和批准人力資源政策及僱傭條款和條件，而地方附屬公司的人力資源經理則按照當地僱傭法律、規則、法規及慣例執行已批准的政策及措施；
- 在招聘、晉升、報酬、福利、培訓、解僱和其他就業方面，採用人性化和公平的人力資源政策，給予所有人不受歧視的平等機會；
- 所有員工均須與本集團及／或其附屬公司簽訂僱傭合約，並將獲得一份員工手冊，當中詳細列明所有僱傭條款及條件、福利及責任，包括但不限於委任、終止、工時、休假、法定假期、薪酬、各種補償、解僱、健康、一般安全及福利等；
- 根據中國國家法律的規定（如《中華人民共和國社會保險法》及《住房公積金管理條例》）及香港本地僱傭及勞工法律，本集團為所有合資格僱員提供並維持法定福利，包括但不限於強制性公積金、社會保險、醫療保險、工傷保險和補償以及法定假日；

環境、社會及管治報告

- 僱員薪酬參考現行市況，以及其能力、資格、經驗及職位釐定。對於內部僱員，高級管理層酌情考慮績效后，將間隔一段時間發放一定金額的酌情花紅；
- 本集團的招聘及評估流程具透明度，確保所有員工在所有合格的工作申請、調動和晉升中獲得平等的地位和同等機會；申請人不會因年齡、種族、宗教、性別和殘疾而受歧視；及
- 為我們的員工提供安全舒適的工作環境。

於報告期間，本集團一直遵守中國及香港的所有僱傭法律、法規及規定，且並沒有與僱員因支付薪金及工資、假期及休假、賠償、保險及健康福利發生爭議，並履行所有責任，與二零一八年的表現一致。我們有信心於未來年度繼續出色履行僱傭政策及措施，並維持往績記錄。

根據環境、社會及管治指引的要求，本集團的僱傭狀況分析及概述如下：

- 員工總人數—二零一九年及二零一八年分別為224人及235人；較二零一八年僅減少4.6%，這被視為低比率並表明員工穩定，尤其於我們多樣化的營運基礎及我們的職位及工作對技能要求相對較低的情況下；
- 員工變動—香港總部於二零一九年及二零一八年的人數分別為14人及19人，變動率為-26.3%，變動頗大；而中國辦公室於二零一九年及二零一八年的人數分別為210人及216人，變動率甚微，僅為-2.7%；
- 男性與女性—107人或47.76%（二零一八年：114人或48.5%）為男性，117人或52.24%（二零一八年：121人或51.5%）為女性；女性人數在二零一八年及二零一九年均超過男性人數，原因為我們僱用了更多的女性員工為管理的酒店和商場提供一般和清潔服務；及
- 地區分佈—14名員工或6.3%在香港，210名員工或93.7%在中國，原因為香港總部辦公室僅為行政中心，而中國辦公室為主要營運基地。

環境、社會及管治報告

B2. 健康和 safety

為全體員工提供安全、乾淨及舒適的工作環境，是本集團持續履行的一項基本政策，以及為業務規劃及資源分配的首要考慮因素，有關政策概述如下：

- 不斷提升職業安全及健康管理體系，從而降低風險及營造安全的工作環境；
- 確保所有安全、醫療及衛生設備充分到位並高效運作，且均已通過檢查並符合所有安全及衛生規章制度；
- 要求所有員工嚴格遵守健康安全政策及規章制度，並不斷提醒員工在安全條件下執行任務；
- 視職業健康及安全為首要責任，內部規則要求員工在發生緊急事故或意外時，無論是輕微的還是嚴重的，立即通知上級，然後採取適當措施確保安全不受影響，無論出現任何情況，內部規則亦規定所有傷害或事故均須得到及時妥善處理並根據當地或國家法律上報（如適合）；及
- 根據當地的法定要求為中國及香港的所有合資格僱員提供醫療保險。

中國員工的員工手冊和勞動合同以及香港僱員的僱傭合約中列出了詳細的健康和安全指引和措施，該等指引和措施符合香港僱傭條例和中國勞動法律法規且本集團完全遵守。

報告期內，本集團並無任何嚴重工傷及死亡事故，亦無就員工薪酬或任何政府機構調查發生任何索償糾紛，與二零一八年的表現一致。

環境、社會及管治報告

B3. 發展和培訓

本集團認可員工的價值和貢獻，並願意投資並提供培訓和發展，以提高員工的技能和能力。本集團過去幾年已於其當地的物業／商場／酒店管理服務辦公室定期向新員工及現有員工提供內部和在職培訓計劃，包括但不限於職業安全、工作相關技能、服務質量等。本集團亦支持員工繼續學習及提升工作技能。個別僱員可申請進一步發展及培訓，而本集團將贊助或允許僱員帶薪休假以參加與工作有關的培訓課程。

報告期內，本集團在中國的酒店管理辦公室為80名員工提供內部制定的培訓課程，共計227小時，每名員工約3小時，與二零一八年的記錄非常相似。而於物業及商場管理辦公室，我們亦定期為員工提供在職培訓及讓彼等溫故知新的課程，二零一九年的培訓次數為21次，少於二零一八年的47次。

B4. 勞工準則

本集團在其經營相關司法管轄區繼續嚴格遵守中國及香港勞動法和僱傭條例，並將各自的國家標準作為勞工保護和福利的最低勞工標準。本集團亦嚴格遵守有關平等就業機會，防止童工或強制勞工的法例。人力資源經理負責確保上述所有法規得到嚴格遵守，否則將違反工作職責並被解僱。本集團履行了對已簽署僱傭合約的員工的所有義務以及員工手冊中的條款和條件，並在我們所有辦事處建立了安全、健康及和諧的工作環境。本集團沒有違反《中華人民共和國勞動法》和《香港僱傭條例》中的任何規定，報告期內我們沒有面臨任何勞動訴訟和指控，與二零一八年的表現一致。

為了建立一個促進理解和寬容的工作環境，本集團定期邀請員工代表會面，討論有關工作條件、健康和安全的問題，並作為一項常規慣例。本集團相信，通過有效溝通，可以建立信任及雙贏局面。

環境、社會及管治報告

B5. 供應鏈管理

環境、社會及管治報告指引規定，供應鏈管理主要是指與環境及社會風險特別相關的來源和採購的管理。與過去幾年相同，本集團已批准並執行政策和法規，以實現高質量產品和服務的高效穩定供應，消除不當行為，並管理供應商以符合本集團的核心價值，以維護環境和社會標準。

本集團物業、商場、酒店及辦公室管理服務營運及活動的資源及採購管理概述如下：

對於物業、商場及酒店管理服務業務，有許多類型的採購，包括原材料、器具和耗材，如文具、清潔劑、毛巾、器具、食品和飲料產品、維修和保養工具、項目建築材料和合約服務。

為確保穩定、質量保證和成本效益的採購，本集團已實施明確的採購管理規則和指南，其中包含有關採購的政策和流程，包括質量控制、倉儲、付款和文件審批流程以及付款方式。我們根據一系列標準選擇供應商，包括(i)符合規範和標準的能力；(ii)產品和服務質量；(iii)產品和服務的定價；(iv)可靠的交貨時間；及(v)跟踪供應商與我們及業內其他人的業務關係的記錄，以及彼等遵守法律、法規和規章的情況。本集團亦根據供應商於環境維護及表現方面的往績記錄對其進行評估。如果行政總裁和辦公室經理認為採購訂單規模合理，本集團保留供應商名單，並將邀請2至3名供應商招標採購，以獲得最佳報價，並消除不當行為。

為了節省成本和運送時間並支持當地經濟發展，報告期內，本集團從中國本地供應商採購所有原材料及配件，與二零一八年相同。報告期內，本集團並無與供應商發生任何糾紛及訴訟，與我們於二零一八年的表現一致。

環境、社會及管治報告

B6. 產品責任

環境、社會及管治報告指引提述與產品責任政策和措施相關的四個主要方面：產品質量和安全、客戶服務和投訴、隱私和知識產權。

(i) 質量和安全

本集團之一項標準政策為採取一切合理步驟，確保為其管理的物業及商場的居民、租戶及訪客以及入住其管理的酒店的賓客提供安全、準確及令人滿意的服務，並符合所有商定或法定要求及行業標準，遵守其簽訂的有關健康與安全、服務質量、時間安排和價格滿意度的買賣合約及／或租賃協議。除提供優質硬件及設施外，本集團定期訓練和確保物業及酒店管理服務的員工以禮貌、笑容及積極的態度提供服務，並以居民、租戶、訪客及／或客人的同理心為他們提供服務。

(ii) 客戶服務和投訴

根據我們持續執行的政策，當地管理服務辦公室經理是直接控制人員，負責監督和審查所提供服務的性能和質量是否符合內部和外部質量保證流程及規範。在管理物業、商場和酒店內的居民、租戶、訪客和客人可以直接聯繫經理或通過信件、電子郵件和電話留言，表示彼等的要求、擔憂、不滿和投訴。收到上述信息後，現場值班人員或管理人員必須立即處理問題。如果事件超出現場值班人員或管理人員的處理能力，彼等必須立即向當地辦公室的總經理報告，以確保尋求解決方案來解決要求、擔憂、不滿和投訴。對於嚴重的問題和投訴，當地管理辦公室隨後將完成一份報告，以便對本集團管理層進行解釋並就未來改進提出建議。

報告期內，當地物業、商場及酒店管理服務辦公室並無接獲來自居民、租戶、訪客及客人的重大投訴，亦無來自消費者委員會或有關政府當局就服務質素發出的警告，服務辦公室為此感到自豪，與二零一八年的表現記錄一致。

環境、社會及管治報告

(iii) 知識產權

誠如去年的環境、社會及管治報告所述，本集團業務的性質不涉及知識產權（「知識產權」）的問題，然而本集團認可並遵守與知識產權相關的所有相關法律和規定，例如購買正版軟件作辦公應用程式和用途。報告期內，與二零一八年一致，本集團並無任何第三方侵犯其知識產權或侵犯第三方的任何知識產權。

(iv) 隱私

由於本集團的物業、商場及酒店管理服務的業務性質，會產生及積累大量關於在管理物業、商場和酒店內的居民、租戶、訪客、客人及供應商的私人、保密和敏感信息，特別是關於個人及公司的詳細背景資料、財務文件及狀況資料、合約條款等。這些類型的信息是非常敏感和重要的。根據香港《個人資料（私隱）條例》（「私隱條例」）（香港法例第486章）及有關中國隱私權的相關法律規則及規例，本集團有責任保持及保障所有該等類型資料的機密性和安全性。如對有關個人資料作保護、收集、使用和披露等有違反保密規定或未能遵守私隱條例規定，並因導致個人資料洩露或被第三方獲取而違反保密原則，該名人士可能對因此產生或已發生的損失向本集團提出法律訴訟，以要求本集團作出損害賠償及／或賠償，並受到私隱條例規定的處罰。

本集團充分了解其義務，並已就保護資料作出盡職審查。本集團建立了一個加密和保護該等敏感和機密信息的系統，以防止未經授權而取得資料。本集團已授權資訊科技安全專家持續監控、維護和更新硬件軟件和安全系統，以隨時防止黑客攻擊。此外，在我們的僱傭合約已通知並法律約束所有員工，彼等有義務遵守「保密承諾」，即未經本集團高級管理人員許可，不得透露及／或洩露任何形式的機密信息。如果違規發生，將採取法律行動。報告期內，本集團沒有收到信息洩露的報告，與二零一八年相同。

環境、社會及管治報告

B7. 反貪污

誠如引言部分所述，對於所有持份者而言，反貪污尤其重要。本集團負有社會責任，並有責任保障所有持份者的資產和利益。本集團亦深明忠誠、誠信及公平對我們業務營運的重要性，因此已制定反貪污措施。因此，我們對賄賂、勒索欺詐和洗錢犯罪行為採取零容忍態度。我們所有的員工和供應商都必須遵守我們嚴格的道德標準／商業誠信原則，禁止任何形式的賄賂和腐敗行為。員工手冊和僱傭合約包含了反腐敗、反賄賂和不當行為條款，嚴禁為了獲得或保持業務而向任何人士提供、給予、要求或收取任何不當利益（例如金錢、恩惠、禮物、折扣、服務、貸款、合約等）。所有僱員均須於履行其職責及責任時申報任何利益衝突。

通過銀行交易處理大額貨幣金額的交易，根據所涉金額，需要適當級別人士的授權簽字。明細表和余額已經設置在本集團的貨幣交易活動中，並且被視為屬有效及足夠。

報告期內，並未報告任何有關針對本集團或其員工的賄賂或腐敗案件，與二零一八年一致。

B8. 社區投資

於二零一八年及二零一九年，本集團的物業、商場及酒店管理服務業務繼續為低技術城市及農村工作者（尤其是女性）提供接近200個工作崗位，且繼續鼓勵及支持僱員申請以帶薪休假向社區提供志願服務。

企業管治報告書

本公司致力維持良好企業管治標準及程序，以確保資料披露之完整性、透明度及質素，藉以提升股東價值。董事會（「董事會」）不時檢討其企業管治制度以符合股東不斷提高之預期及遵守日趨嚴格之監管規定。

董事會

1. 董事會

本公司透過董事會管理。董事會現時由六位董事組成，包括執行董事李朝波先生（主席）（於二零一九年十二月十七日辭任行政總裁）、季加銘先生及葉天放先生（行政總裁，於二零一九年十二月十七日獲委任）、非執行董事張貴卿先生以及獨立非執行董事吳志豪先生、郭堅華先生（於二零一九年六月四日獲委任）、鄺美雲女士（於二零一九年七月二十二日獲委任）、王堅先生（於二零一九年七月二十二日辭任）及季業宏先生（於二零一九年六月四日辭任）。當中獨立非執行董事佔董事會成員比例43%。本公司已遵守上市規則之規定，於截至二零一九年十二月三十一日止年度董事會至少三分之一成員為獨立非執行董事。本公司董事之姓名及履歷詳情以及彼等間之關係（如有）載於本年報第13至15頁。

董事會負責制訂本集團之策略性方針及政策，以及監督管理層。董事會保留對某些職務的權利，當中包括：監察及審批重大交易、涉及本公司主要股東或董事利益衝突之事宜、批准中期及全年業績、對公眾或監管機構披露之其他資料以及內部監控體制；該等事宜必須由董事會決定。其他非特定保留之董事會職務以及有關本公司日常運作之事務，則在個別董事之監督及行政總裁領導下委派管理層處理。

董事會已有議定程序，讓董事按合理要求，可在適當之情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會定期舉行常規會議，必要時會召開臨時會議。截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會已舉行十三次會議，以考慮、檢討及批准重大事宜，包括二零一八年全年業績、二零一九年中期業績、收購Precious Palace Enterprises Limited全部已發行股本、出售一家附屬公司之30%股權及更新一般授權。

企業管治報告書

非執行董事及獨立非執行董事是根據所需之技能和經驗而挑選，以令董事會具備穩固獨立性，並作出獨立判斷。最少一名獨立非執行董事已具備上市規則第3.10條所載列之適當專業資格或會計或相關之財務管理專長。

為提高董事會效能及鼓勵董事會成員積極參與及作出貢獻，董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。下文載列各委員會之詳細說明。所有該等委員會按實際可行情況採納董事會有關會議時間表及召開程序、會議通告及載入議程項目，保存及提供會議記錄等之原則、程序及安排。

2. 董事之委任、重選及罷免

於本公司每屆之股東週年大會（「股東週年大會」）上，三分之一的董事須輪席告退。於二零一九年十二月三十一日，所有獨立非執行董事均獲委任不超過三年之固定任期，而所有非執行董事（主席除外）須根據本公司之組織章程細則（「細則」）於股東週年大會上輪席告退及由股東重選。

將於應屆股東週年大會上膺選連任董事之姓名及履歷詳情載於致股東之通函內，以便於股東就重選董事作出知情決定。

本公司成立提名委員會參與委任新董事。在評估一名候選人是否適合出任董事時，提名委員會將考慮其經驗、專長及其個人操守及誠信，以及其願意付出處理本集團事務之時間。當一名候選人被委任為獨立非執行董事時，董事會亦會考慮其獨立性。截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會亦已就上屆股東週年大會上由股東批准重新委任退任董事之事宜作出檢討及建議。

新委任之董事將獲發就職手冊，以了解本集團之資料以及在上市規則及適用之法律規定下作為上市公司董事之職責。本公司已安排適當保險，使董事及重要職員面對法律訴訟時有所保障。

企業管治報告書

3. 主席及行政總裁

本集團致力於達致高水平之企業管治。於截至二零一九年十二月三十一日止整個年度，本公司已採納及遵從上市規則附錄14之企業管治守則所載原則及規定。

根據本守則條文A.2.1，主席及行政總裁之角色應予區分，並不應由同一人兼任。然而，自二零一八年五月三十一日至二零一九年十二月十七日，李朝波先生兼任董事會主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之職。董事會相信，主席及行政總裁之職務由同一人士兼任有助本集團業務策略之執行及提升其營運效率。因此，董事會認為在該情況下偏離企業管治守則之守則條文A.2.1屬恰當。自二零一九年十二月十九日起，為改進本集團的良好企業管治，遵照上市規則的規定釐清主席與行政總裁的角色，李朝波先生辭任而葉天放先生獲委任為本公司行政總裁。彼等各自之責任以書面形式清晰界定及載列。

主席負責領導董事會，並確保董事會依照良好企業管治常規有效運作。在高級管理人員之支持下，主席亦有責任確保董事均及時獲得有關董事會會議上所提事項之足夠、完備及可靠之資訊，並已獲適當簡報。

行政總裁專注執行董事會批准並下達之目標、政策及策略。行政總裁負責本公司業務的管理及營運。行政總裁亦負責擬訂策略方案及制訂公司常規及程序、業務目標及風險評估，以供董事會批准。

董事委員會

1. 審核委員會（「審核委員會」）

截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會由五位獨立非執行董事吳志豪先生（審核委員會主席）、郭堅華先生（於二零一九年六月四日獲委任）、鄺美雲女士（於二零一九年七月二十二日獲委任）、王堅先生（於二零一九年七月二十二日辭任）及季業宏先生（於二零一九年六月四日辭任）組成。本公司之公司秘書（「公司秘書」）擔任審核委員會之秘書，及於會議結束後在合理時間內將會議記錄送達審核委員會各成員。審核委員會處理事務所需之法定人數為兩名。

至少有一名審核委員會成員具備上市規則所要求之適當專業資格或會計或相關財務管理專長。全體成員均具備於審閱本公司財務報表及處理重大控制及財務方面事宜之適當專業技能及經驗。

企業管治報告書

董事會預期審核委員會成員行使獨立判斷並將履行企業管治職能之職責授予審核委員會，以遵守企業管治守則之規定。於二零一五年十二月，董事會採納審核委員會之經修訂職權範圍，當中包括與企業管治守則規定一致之修訂。載有審核委員會之權力及職責和責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

根據其經修訂職權範圍，審核委員會已獲董事會授權行使企業管治職能，以監察、促成及管理本集團內部企業管治合規之事宜。

審核委員會之運作受其職權範圍規管。審核委員會之主要職責包括：

- 檢討及監督本集團之財務報告程序，包括檢討本集團之中期及全年業績；
- 檢討外聘核數師之委任、薪酬及有關辭任或辭退之任何事宜；
- 檢討本集團內部監控之效能，包括定期檢討各項企業架構及業務程序；及
- 經計算潛在風險及其迫切性之性質後，實現企業目標及策略以確保本集團業務運作之效能。該等檢討範疇包括財務、營運、監管規則之遵守及風險管理。

於年內進行之工作包括：

- (i) 考慮及批准外聘核數師之委聘條款及酬金；
- (ii) 審閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年財務報表及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期財務報表；
- (iii) 檢討本集團之風險管理及內部監控系統；及
- (iv) 檢討本公司之企業管治政策及常規。

載有審核委員會之權力及職責和責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

審核委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，其出席率為100%，並審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績及本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績。審核委員會之所有會議記錄由公司秘書存置。

企業管治報告書

2. 薪酬委員會（「薪酬委員會」）

截至二零一九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會由五位獨立非執行董事郭堅華先生（薪酬委員會主席，於二零一九年六月四日獲委任）、吳志豪先生、鄺美雲女士（於二零一九年七月二十二日獲委任）、季業宏先生（薪酬委員會主席，於二零一九年六月四日辭任）及王堅先生（於二零一九年七月二十二日辭任）組成。公司秘書擔任薪酬委員會之秘書，及於會議結束後在合理時間內將會議記錄送達薪酬委員會各成員。薪酬委員會處理事務所需之法定人數為兩名。

於二零一五年二月，董事會採納薪酬委員會之經修訂職權範圍，當中包括與企業管治守則規定一致之修訂。載有薪酬委員會之權力及職責和責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

薪酬委員會已採納有關模式，其將審閱管理層對執行董事及高級管理人員酬金提出之建議，並向董事作出建議。董事會將擁有批准薪酬委員會提出之建議的最終權力。

薪酬委員會之主要責任及職能包括：

- 就發行人董事及高級管理人員的整體薪酬政策及架構向董事會提供建議；
- 透過參考董事會不時訂定的公司目標及宗旨，檢討及批准績效薪酬；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員作出與喪失或終止彼等職務或委任有關的賠償，以確保該等賠償按有關合約條款釐定；若未能按有關合約條款釐定，賠償亦須公平，且不會對發行人造成過重負擔；
- 檢討及批准因董事行為失當而罷免或撤換有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排按有關合約條款釐定；若未能按有關合約條款釐定，有關賠償亦須合理適當；及
- 作出任何事宜使委員會可履行董事會賦予的權力及職能。

企業管治報告書

於年內進行之工作包括：

- (i) 檢討及批准本公司所有執行董事於二零一九年年度之薪酬；及
- (ii) 檢討董事袍金水平及就董事截至二零一九年十二月三十一日止年度之袍金作出建議。

薪酬委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度舉行五次會議，出席率為100%，以審閱其職權範圍、本集團之薪酬政策及董事和高級管理人員之薪酬組合。董事袍金須經股東於本公司股東大會上批准。薪酬委員會經參考董事之職責、責任及表現以及本集團之業績而檢討其他薪酬。應付董事之薪酬詳情載於綜合財務報表附註9。

3. 提名委員會（「提名委員會」）

截至二零一九年十二月三十一日止年度，提名委員會由五名獨立非執行董事郭堅華先生（提名委員會主席，於二零一九年六月四日獲委任）、吳志豪先生、鄺美雲女士（於二零一九年七月二十二日獲委任）、季業宏先生（提名委員會主席，於二零一九年六月四日辭任）及王堅先生（於二零一九年七月二十二日辭任）組成。公司秘書擔任提名委員會之秘書，及於會議結束後在合理時間內將會議記錄送達提名委員會各成員。提名委員會處理事務所需之法定人數為兩名。

提名委員會之運作受其職權範圍規管。提名委員會之主要職責包括：

- 實施董事會制定之提名政策；
- 定期檢討董事會之架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提供建議；
- 就委任或重新委任董事之相關事宜及就董事（尤其是主席及行政總裁）之繼任計劃向董事會提供建議；及
- 於每次提名委員會會議之後，於下次董事會會議向董事會報告委員會之結論及建議。

企業管治報告書

於年內進行之工作包括：

- (i) 就於二零一八年股東週年大會重新委任及重選退任董事向董事會提供建議。

於二零一五年二月，董事會採納提名委員會之經修訂職權範圍，當中包括與企業管治守則規定一致之修訂。載有提名委員會之權力及職責和責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

提名委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度舉行三次會議，出席率為100%。為了審閱其職權範圍及退任董事膺選連任情況，提名程序基本上依循第111條細則，該細則賦予董事會權力不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或作為董事會之額外成員。

年內，本公司已制訂提名董事之政策，提名程序如下：

1. 提名委員會應根據《上市規則》、董事會提名政策及董事會成員多元化政策考慮該人士的合適性，並評估擬擔任獨立非執行董事的人士的獨立性。
2. 提名委員會應向董事會提出推薦建議供其考慮。
3. 董事會應根據《上市規則》（包括《上市規則》所載的附錄14《企業管治守則》）、董事會提名政策及董事會成員多元化政策，考慮提名委員會建議之人士。
4. 於填補臨時空缺及增加新董事時，董事會應確認該人士的委任，且該新董事須根據本公司組織章程細則於下屆股東週年大會上接受本公司股東重選。
5. 於重新委任退任董事時，董事會應根據提名委員會的推薦建議，推薦退任董事於股東週年大會上膺選連任。退任董事的委任須經股東於股東週年大會上批准。
6. 董事會對與董事的選擇及委任有關的事項保留最終決定權。

企業管治報告書

董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，據此本公司透過於董事會成員甄選過程中考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，務求達致董事會成員多元化。所有董事會成員委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。於報告期間，本公司擁有具備多元視野及不同教育背景和專業知識之董事，彼等擁有金融及企業管理經驗，以至於會計範疇之專業資格。董事會於充分顧及董事會成員多元化的裨益下，不時檢討董事會的架構、人數及組成，確保董事會由具備適當配合本公司業務所需技能及經驗的人士組成。

出席會議

於回顧年度內，各董事參加董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議以及二零一九年股東週年大會（「股東週年大會」）之出席記錄如下：

	出席／舉行會議次數			二零一九年 股東週年大會	
	董事會會議	審核委員會 會議 （「審核委員會」）	薪酬委員會 會議 （「薪酬委員會」）		提名委員會 會議 （「提名委員會」）
出席次數／舉行會議次數					
執行董事					
李朝波先生	13/13	不適用	不適用	不適用	1/1
季加銘先生	13/13	不適用	不適用	不適用	1/1
葉天放先生 ¹	1/1	不適用	不適用	不適用	0/0
非執行董事					
張貴卿先生	12/13	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
吳志豪先生（審核委員會主席）	12/13	2/2	5/5	3/3	1/1
郭堅華先生（薪酬委員會及提名委員會主席） ²	9/10	1/1	3/3	2/2	0/0
鄺美雲女士 ³	5/5	1/1	1/1	1/1	0/0
季業宏先生（薪酬委員會及提名委員會主席） ⁴	2/2	1/1	1/1	0/0	1/1
王堅先生 ⁵	6/7	1/1	3/3	1/1	1/1

附註：

1. 葉天放先生於二零一九年十二月十七日獲委任，於彼任期內有一次董事會會議。
2. 郭堅華先生於二零一九年六月四日獲委任，於彼任期內有十次董事會會議、一次審核委員會會議、三次薪酬委員會會議及兩次提名委員會會議。
3. 鄺美雲女士於二零一九年七月二十二日獲委任，於彼任期內有五次董事會會議、一次審核委員會會議、一次薪酬委員會會議及一次提名委員會會議。
4. 季業宏先生於二零一九年六月四日辭任，於彼任期內有兩次董事會會議、一次審核委員會會議、一次薪酬委員會會議及二零一九年股東週年大會。
5. 王堅先生於二零一九年七月二十二日辭任，於彼任期內有七次董事會會議、一次審核委員會會議、三次薪酬委員會會議、一次提名委員會會議及二零一九年股東週年大會。

企業管治報告書

遵守企業管治常規守則

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，除下文概述之若干偏離情況為外，本公司已應用及一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及適用之守則條文：

(1) 守則條文A.1.3

根據本守則條文A.1.3，召開董事會定期會議應發出至少14日通告，以讓全體董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通告。儘管在情況需要時會召開董事會臨時會議，但已向全體董事發出充足時間的通告並根據本公司組織章程細則（「細則」）有效召開。

(2) 守則條文A.2.1

根據本守則條文A.2.1，主席及行政總裁之角色應予區分，並不應由同一人兼任。然而，自二零一八年五月三十一日至二零一九年十二月十七日，李朝波先生擔任董事會主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之角色。董事會相信，主席及行政總裁之職務由同一人士兼任有助本集團業務策略之執行及促進其營運效率。因此，董事會認為在該情況下偏離企業管治守則之守則條文A.2.1屬恰當。自二零一九年十二月十九日起，為促進本集團的良好企業管治，遵照上市規則的規定釐清主席與行政總裁的角色，李朝波先生辭任而葉天放先生獲委任為本公司行政總裁。繼李朝波先生辭任及葉天放先生獲委任為本公司的行政總裁後，本公司得以符合企業管治守則第A.2.1段的規定，即主席及行政總裁之角色應予區分，並不應由同一人兼任。由經驗豐富的優秀人員組成的董事會及高級管理層執行經營管理，可確保權力與授權分佈均衡。董事會目前由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，且董事會的組成高度獨立。

(3) 守則條文A.4.2

根據本守則條文A.4.2，每名董事須至少每三年輪值退任一次。根據細則，於各股東週年大會，三分之一之董事將輪值退任，惟本公司之董事會主席（「主席」）不受輪值退任規限，亦不計入釐定退任董事數目。因持續性為成功落實長期業務計劃之關鍵因素，董事會認為主席一職為本集團提供強大一致領導，可更有效規劃及執行長期業務戰略。因此，董事會認為主席毋須輪值退任。

除上文所述者外，本公司持續遵守企業管治守則之適用守則條文。

企業管治報告書

董事會各成員之就職計劃及培訓

每名獲委任之新董事均獲提供全面、正式之入職介紹，以確保其可適當掌握(i)本集團之業務及營運；(ii)根據上市規則及相關法規須履行之職務及責任；(iii)本公司之企業管治守則；及(iv)上市發行人董事進行證券交易之標準守則。

董事致力遵守由二零一二年四月一日起生效之企業管治守則內第A.6.5條有關董事培訓之守則條文。於本年度，全體董事均已確認有參與發展及更新彼等知識及技能之持續專業發展。

股息政策

根據本公司所採納的股息政策，本公司或會不時向股東宣派及派付股息，惟前提條件是本集團盈利且不會影響本集團的正常營運。總而言之，股息宣派及股息金額由董事會考慮下列因素全權酌情決定包括(1)本集團之財務狀況；(2)本集團之流動資金狀況及資本要求；及(3)董事會認為適當之任何其他因素。

公司秘書

公司秘書陳愷賢先生對董事會負責，以確保董事會程序獲遵守及董事會活動有效率及有效地進行。彼亦負責確保董事會全面評估與本集團有關之相關法律、監管及企業管治發展以及為董事就職及專業發展提供便利。

公司秘書向主席及行政總裁匯報，於本公司與其股東間之關係擔當重要角色，並協助董事會根據上市規則履行其對股東之義務。

於回顧年度內，陳愷賢先生已參加相關專業研討會，以提升其技能及知識。彼已遵守上市規則，於各財政年度內參加不少於15小時之相關專業培訓。

企業管治報告書

風險管理及內部監控

董事會負責確保健全和有效的內部監控制度及風險管理，以保障股東權益及本公司資產。本集團內部監控的範圍涵蓋主要財務、營運及規管監控，以及風險管理職能。風險管理制度中設立的監控旨在管理而非消除本集團業務環境的重大風險。

1. 風險管理

集團已採納一項風險管理系統以管理有關其業務及營運的風險。該系統包括以下層面：

- *識別*：識別風險所有權、業務目標及可能影響目標達成的風險。
- *評估*：分析風險的可能性及影響並對風險組合作出相應評估。
- *管理*：考慮風險應對，確保與董事局已就風險進行有效溝通並持續監察剩餘風險。

根據於二零一九年進行的風險評估，概無識別任何顯著風險。

2. 內部監控

本集團已外聘內部監控制度中的審核職能。外聘的內部監控核數師直接向審核委員會匯報，並負責定期對本集團的主要活動進行稽核。審核委員會已接獲由外聘內部核數師發出的報告，該報告概括年內曾完成的審核工作。審核委員會已審閱外聘內部核數師的發現和所作建議，並已確保管理層以有效和及時的方式，恰當地解決審核所產生的任何問題。

董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納聯交所證券上市規則附錄10(經聯交所不時修訂)所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其自身規管董事進行證券交易之操守準則。

經向所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等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。

企業管治報告書

問責及審核

1. 財務報告

董事會確認其負責編製本集團賬目，使之真實公平地反映本集團之事務狀況（按持續經營基準，並在有需要時以假設或保留意見作為支持）。

於編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已挑選適合之會計政策並貫徹應用，及作出審慎合理之判斷及估計。

管理層向董事會提供闡釋及資料，以便董事會對提呈董事會批准之財務及其他資料能作出知情評估。

董事會致力確保對本集團之狀況及前景作出公正、清晰及易於理解之評估，並將有關資料之範圍擴大至年報、中期報告、股價敏感資料之公佈及上市規則規定之財務披露、致監管機構之報告以及根據法定規定須予披露之任何資料。

2. 核數師及其薪酬

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司就審核服務已付及應付予核數師恒健會計師行有限公司之總薪酬為1,120,000港元。本年度有關財務報告審閱及稅務服務之非審核服務費用為165,000港元。

與股東之溝通

本公司致力定期向股東傳達明確、詳盡、適時之相關資料，並考慮彼等之意見及建議以及處理股東關注之事宜，並向董事會綜合傳達彼等之意見。

1. 於本公司網站之披露資料

本公司透過刊發年報、中期報告、通函、業績公佈及新聞報章與股東溝通。所有股東通訊亦載於本公司網站 www.city-infrastructure.com。

2. 股東大會

本公司已就本公司所有股東大會為股東提供充足資料。股東週年大會為股東提供與董事會交流意見之有用平台。主席以及董事會成員將出席回答股東之問題。

企業管治報告書

3. 以投票方式表決

本公司就各重大個別事項（包括選舉個別董事）於股東大會上提呈獨立決議案。

根據上市規則，股東於股東大會上作出之所有表決必須以投票方式進行。根據細則，大會主席將因此要求提呈股東週年大會表決之每項決議案皆以投票方式表決。

召開股東特別大會及提呈議案的權利

按照本公司組織章程細則的規定，股東特別大會須於一名或多名於要求寄存當日持有不少於有權於股東大會上投票之本公司實繳股本十分之一之股東要求時召開。該項要求須以書面向董事或秘書提呈，以供董事就該要求下任何指定業務交易要求召開股東特別大會。該大會須於該項要求寄存起計兩個月內舉行。倘董事於寄存該項要求起計21日內未能召開該大會，提出要求者彼等可以相同方式召開大會，而本公司須向提出要求者償付提出要求者因董事未能召開大會而產生之所有合理開支。

與投資者之溝通

董事會認為與投資者有效溝通乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。

1. 業績公佈

本集團於上市規則規定之期間內編製年報及中期報告，並寄發予全體股東。所有業績公佈及報告均載於本公司網站及聯交所網站。本公司仍可向股東及投資者提供足夠透明度及本公司財務狀況資料。

2. 定期發佈公司資料

本集團定期於本公司網站上發佈公司資料，例如本集團發展之最新消息等。本集團歡迎公眾人士透過本公司網站提出意見及查詢，管理層將立即跟進。

獨立核數師報告

恒健會計師行有限公司 HLM CPA LIMITED Certified Public Accountants

Rooms 1501-8, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔莊士敦道181號大有大廈15樓1501-8室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
E-mail 電郵: info@hlm.com.hk

致中國城市基礎設施集團有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核第62頁至第164頁所載中國城市基礎設施集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況報表及於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報表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

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

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》(「香港核數準則」)進行審核。根據該等準則,我們的責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」),我們獨立於 貴集團,並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證足夠及能適當地為我們的意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項為我們的專業判斷中，審核本年度綜合財務報表中最重要的事項。我們於審核整體綜合財務報表處理此等事項及就此形成意見，而不會就此等事項單獨發表意見。

商譽減值評估

茲提述綜合財務報表附註16。

商譽減值被視為關鍵審核事項，因為在評估支持管理層的減值評估的估值模型中的輸入數據時需要重大的管理層判斷及估計。

管理層評估 貴集團的商譽減值時，影響重大的判斷包括現金流量預測、應用貼現率以及預測增長相關的假設。

我們於審核時如何處理關鍵審核事項

我們就商譽的減值評估採取的程序包括：

- 根據我們對 貴集團業務性質和營運模式的了解、管理層對市場發展的預期及行業趨勢，評估管理層對 貴集團收益增長率和經營利潤率估計的合理性；
- 評估估值師的客觀性、獨立性及資歷；
- 與估值師討論，並質疑估值師於估值過程中使用的估值方法、假設及關鍵估計以及輸入數據；及
- 進行敏感度分析，透過關鍵假設（如貼現率、毛利率、預測經營利潤率及終端增長率）的合理可能變動評估對現金產生單位可收回金額的影響，進一步質疑管理層的假設及估計。

我們發現管理層使用的關鍵假設在往績表現及預計未來展望之間可進行比較，在具體情況下屬合理及適當。

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

銷售物業的收益確認

茲提述綜合財務報表附註7。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團自銷售物業產生的收益約為11,967,000港元。銷售物業於物業交付及所有權轉移時確認為收益。

我們將收益確認識別為關鍵審核事項，乃由於收益為貴集團關鍵業績指標之一，因此存在操縱收益確認時點的內在風險。

我們於審核時如何處理關鍵審核事項

我們就收益確認採取的主要程序包括：

- 取得有關對所有權之實際控制權轉移的憑證；
- 測試對收益確認的關鍵內部控制，並評估收益確認的相關會計政策在本年度是否適當且一貫地運用；
- 以抽樣基準，從銷售記錄中進行挑選，追查報告期完結前後的買賣協議、完工證書、入伙紙及出讓書樣本，以評估相關收益是否在正確的期間確認。

根據上述程序，我們發現收益記錄的金額及時間獲可得證據支持。

關鍵審核事項（續）

投資物業的估值

茲提述綜合財務報表附註15。

管理層經參考由獨立外部估值師進行的估值估計。貴集團投資物業的公平值為2,588,764,000港元，於年內的綜合損益表內入賬的重估收益約為2,085,000港元。

由於估值的財務影響重大，而估值取決於需要重大管理層判斷和估計的某些關鍵假設和輸入數據，我們識別出投資物業的估值為關鍵審核事項。

我們於審核時如何處理關鍵審核事項

我們就有關投資物業的估值採取的程序包括：

- 評估獨立外部估值師的資歷、能力、獨立性和客觀性；
- 根據我們對房地產行業的了解，評估使用的估值方法和估值內採納的關鍵假設和數據的適當性；
- 以抽樣基準評估重大不可觀察輸入數據的合理性及估值所使用輸入數據的準確性，方法為比較（如相關）相似可比較物業的現行租賃資料及可得公開資料；
- 與外部估值師及管理層討論，並質疑估值所採納的關鍵估計和輸入數據，包括與市場售價相關者，經考慮可比較性及其他當地市場因素，將其與可得市場數據進行比較；及
- 對所有投資物業進行實地視察。

我們發現估值內採納的關鍵假設及估計得到可得證據支持，及為合理。

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

計息應收貸款的估值

茲提述綜合財務報表附註21。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團應收獨立第三方的貸款約為294,224,000港元，按年利率介乎6%至9%計息。

我們識別出計息應收貸款的估值為關鍵審核事項，原因是其對綜合財務報表具重大財務影響，而計息應收貸款的估值需要管理層的重大判斷和估計。

我們於審核時如何處理關鍵審核事項

我們就有關計息應收貸款的估值採取的程序包括：

- 評估管理層就計息應收貸款評估預期信貸虧損的過程，以及評估在確定減值撥備時相關內部控制的操作有效性；
- 檢查付款記錄，並直接從借款人取得應收貸款存在的確認；及
- 檢查貸款協議，以評估付款條款及作出查詢以確應這些條款。

根據所進行的工作，我們認為管理層就有關計息應收貸款可收回性作出的判斷為合理。

其他資料

貴公司董事負責其他資料。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報表及相關核數師報告。

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

當審核綜合財務報表時，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審核過程中所了解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告

董事及負責管治的人員對綜合財務報表的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製並真實兼公允地呈列的綜合財務報表，並為其認為必須為使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的內部控制負責。

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。

負責管治的人員負責履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核綜合財務報表的責任

我們的目標為合理鑒證整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並根據委聘之協定條款僅向 閣下（作為整體）發出載有我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。合理鑒證屬高層次鑒證，但不能擔保根據香港核數準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港核數準則進行審核時，我們運用專業判斷，於整個審核過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表是否由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效程度發表意見。
- 評估所用會計政策的適當性，以及董事所作會計估算及相關披露的合理性。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表的責任 (續)

- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否有對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們需於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審核憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表（包括資料披露）的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公允反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足、適當的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審核工作。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

我們與負責管治的人員就（其中包括）審核工作的計劃範圍及時間安排及重大審核發現，包括我們於審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷溝通。

我們亦向負責管治的人員提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜及相關防範措施（如適用）與負責管治的人員溝通。

我們從與負責管治的人員溝通的事項中，決定哪些事項對本年度綜合財務報表的審核工作最為重要，因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

陳立志

執業證書編號：P04084

香港，二零二零年五月十三日

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
營業額	7(a)	101,107	293,593
銷售成本		(45,707)	(171,382)
毛利		55,400	122,211
投資物業重估之公平值收益(虧損)	15	2,085	(28,863)
出售附屬公司之收益	34	-	7,644
分佔一間合營企業業績	17	731	(1,331)
其他經營收入	7(b)	31,447	49,504
其他經營開支		(16,934)	(39,776)
銷售及分銷開支		(5,358)	(54,301)
行政開支		(65,605)	(84,381)
財務費用	8	(141,923)	(138,824)
除稅前虧損		(140,157)	(168,117)
所得稅開支	10	(38,082)	(8,233)
本年度虧損	11	(178,239)	(176,350)
應佔虧損：			
本公司擁有人		(175,938)	(174,883)
非控股權益		(2,301)	(1,467)
		(178,239)	(176,350)
每股虧損	13	港仙	港仙
— 基本		(5.66)	(5.67)
— 攤薄		(5.66)	(5.67)

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
本年度虧損	(178,239)	(176,350)
本年度其他全面開支：		
隨後重新分類或可能重新分類至損益之項目：		
海外業務換算產生之匯兌差額	(19,089)	(68,241)
出售附屬公司後回撥匯兌儲備	-	(5,065)
分佔一間合營企業的匯兌儲備	(33)	(188)
本年度其他全面開支	(19,122)	(73,494)
本年度全面開支總額（扣除稅項）	(197,361)	(249,844)
應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(194,804)	(251,141)
非控股權益	(2,557)	1,297
	(197,361)	(249,844)

隨附之附註構成此等綜合財務報表之一部分。

綜合財務狀況報表

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			
物業、廠房及設備	14	4,405	1,924
投資物業	15	2,588,764	1,988,636
商譽	16	227,203	48,605
於一間合營企業之權益	17	2,837	2,139
使用權資產	18(a)	42,077	–
		2,865,286	2,041,304
流動資產			
存貨	19	92	136
物業存貨	20	385,146	393,484
貿易應收賬款及其他應收款項	21	400,965	382,931
銀行結餘及現金	22	21,151	49,980
		807,354	826,531
總資產		3,672,640	2,867,835
權益及負債			
權益			
資本及儲備			
股本	29	312,828	308,228
儲備		847,728	953,135
本公司擁有人應佔權益		1,160,556	1,261,363
非控股權益		(5,734)	–
總權益		1,154,822	1,261,363

綜合財務狀況報表

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	31	462,238	232,307
借貸－於一年後到期	26	612,076	615,588
可換股票據－於一年後到期	27	373,102	–
承兌票據－於一年後到期	28	357,385	–
租賃物業收到的按金	25	11,780	12,852
租賃負債－於一年後到期	18(b)	13,737	–
		1,830,318	860,747
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	23	169,234	192,854
合約負債	24	158,495	122,908
應繳稅項		71,592	74,201
借貸－於一年內到期	26	274,414	333,502
可換股票據－於一年內到期	27	–	22,260
租賃負債－於一年內到期	18(b)	13,765	–
		687,500	745,725
總負債		2,517,818	1,606,472
總權益及負債		3,672,640	2,867,835
流動資產淨值		119,854	80,806
總資產減流動負債		2,985,140	2,122,110

刊載於第62至第164頁的綜合財務報表已於二零二零年五月十三日獲得董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

李朝波
董事

葉天放
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	可換股票據 權益儲備	購股權儲備	特殊儲備 (附註a)	資本儲備 (附註b)	換算儲備	累計溢利/ (虧損)	本公司 擁有人應佔	非控股權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	308,228	1,717,316	5,388	29,555	(184)	45,224	(19,917)	(573,106)	1,512,504	99,830	1,612,334
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(174,883)	(174,883)	(1,467)	(176,350)
出售附屬公司後回匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(5,065)	-	(5,065)	-	(5,065)
分佔一間合營企業的換算儲備	-	-	-	-	-	-	(188)	-	(188)	-	(188)
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(71,005)	-	(71,005)	2,764	(68,241)
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	(76,258)	(174,883)	(251,141)	1,297	(249,844)
購股權失效	-	-	-	(22,542)	-	-	-	22,542	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(101,127)	(101,127)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	308,228	1,717,316	5,388	7,013	(184)	45,224	(96,175)	(725,447)	1,261,363	-	1,261,363
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(175,938)	(175,938)	(2,301)	(178,239)
分佔一間合營企業的換算儲備	-	-	-	-	-	-	(33)	-	(33)	-	(33)
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(18,833)	-	(18,833)	(256)	(19,089)
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	(18,866)	(175,938)	(194,804)	(2,557)	(197,361)
透過轉換可換股票據發行股份	4,600	23,788	(5,388)	-	-	-	-	-	23,000	-	23,000
發行可換股票據	-	-	67,363	-	-	-	-	-	67,363	-	67,363
購股權失效	-	-	-	(311)	-	-	-	311	-	-	-
於一間附屬公司注資產生 之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	357	357
部分出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	(13,567)	6,444	-	(7,123)	(3,534)	(10,657)
部分出售一間附屬公司權益的收益	-	-	-	-	-	10,757	-	-	10,757	-	10,757
於二零一九年十二月三十一日	312,828	1,741,104	67,363	6,702	(184)	42,414	(108,597)	(901,074)	1,160,556	(5,734)	1,154,822

附註：

(a) 特殊儲備指：

- (i) 本公司附屬公司華園食品國際有限公司已發行股本面值與透過先前的集團重組收購之附屬公司之股本面值之差額；及
- (ii) 本公司已發行股本面值與透過先前的集團重組收購之附屬公司之股本面值之差額。

(b) 資本儲備指：

- (i) 於二零一五年，本集團收購一間附屬公司的額外權益，並將該收購列為權益交易。非控股權益之公平值與已付代價公平值之差額於資本儲備中確認。
- (ii) 於二零一九年，本集團出售一間附屬公司的部分權益，但並無導致失去對該附屬公司的控制權。該交易被列為權益交易，並於資本儲備中確認。

綜合現金流量報表

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
經營活動		
除稅前虧損	(140,157)	(168,117)
調整：		
利息開支	141,923	138,824
利息收入	(10,169)	(10,066)
物業、廠房及設備之折舊	743	10,342
使用權資產折舊	14,117	-
商譽減值虧損	13,000	31,000
投資物業重估之公平值(收益)虧損	(2,085)	28,863
分佔一間合營企業業績	(731)	1,331
出售附屬公司之收益	-	(7,644)
營運資本變動前之經營現金流量	16,641	24,533
存貨減少	45	256
物業存貨減少	4,535	23,369
貿易應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(12,928)	4,083
貿易應付賬款及其他應付款項(減少)增加	(39,973)	111,197
已收出售及租賃物業按金(減少)增加	(1,084)	951
合約負債增加(減少)	35,991	(28,898)
經營產生之現金	3,227	135,491
已付所得稅	(4,296)	(30,579)
經營活動(所用)產生之現金淨額	(1,069)	104,912

綜合現金流量報表

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
投資活動			
添置投資物業		(8,998)	(37,197)
收購附屬公司(扣除已收購之現金及現金等值物)	33	606	-
已收過往年度出售附屬公司之代價		-	40,000
出售附屬公司之淨現金流入	34	-	49,224
部分出售附屬公司之現金流入淨額		100	-
購置物業、廠房及設備		(3,273)	(467)
使用權資產付款		(15,744)	-
向一間合營企業注資		-	(3,658)
非控股權益注資		357	-
已收利息		10,169	10,066
投資活動(所用)產生之現金淨額		(16,783)	57,968
融資活動			
償還股東之附屬公司款項		-	(282,139)
已付租賃租金之資本部分		(14,084)	-
已付租賃租金之利息部分		(833)	-
已付利息		(84,124)	(139,257)
所得新借貸		296,472	315,190
償還借貸		(207,023)	(195,550)
融資活動所用之現金淨額		(9,592)	(301,756)
現金及現金等值物減少淨額		(27,444)	(138,876)
外幣匯率變動之影響		(1,385)	124,355
於一月一日之現金及現金等值物		49,980	64,501
於十二月三十一日之現金及現金等值物		21,151	49,980
現金及現金等值物之分析			
銀行結餘及現金		21,151	49,980

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

中國城市基礎設施集團有限公司（「本公司」），於二零零二年十月九日在開曼群島根據開曼群島公司法第二十二章（經合併和修訂之一九六一年第三號法例）註冊成立為豁免有限公司。

本公司股份自二零零三年六月二十五日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司董事認為，瓏匯投資控股有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）為本公司主要股東。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈報。港元亦為本公司的功能貨幣。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業投資、物業開發、酒店業務及物業管理。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號（修訂本）	提早還款特性及負值補償
香港財務報告準則第19號（修訂本）	計劃修訂、削減或清償
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載之披露概無構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）**本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）****2.1 香港財務報告準則第16號租賃**

本集團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

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第17號及相關詮釋。其對（其中包括）承租人的會計處理有重大變動，以單一模型取代香港會計準則第17號的雙重模型。該單一模型規定除非相關資產為低價值資產，否則承租人須就因年期超過12個月的所有租賃而產生的權利及責任確認使用權資產及租賃負債。就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承了香港會計準則第17號有關出租人會計處理的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同入賬。香港財務報告準則第16號亦規定承租人及出租人提供更詳盡披露資料。

根據過渡條文，本集團於二零一九年一月一日（即首次應用日期，「首次應用日期」）首次採用經修訂追溯調整法應用香港財務報告準則第16號，且並無重列比較資料。相反，本集團已於首次應用日期將首次應用香港財務報告準則第16號的累計影響確認為累計虧損結餘或其他權益組成部分（如適用）的調整。

本集團亦已選擇採用過渡可行權宜方法，不於首次應用日期重新評估合約是否為或包含一項租賃，且本集團僅將香港財務報告準則第16號應用於先前根據香港會計準則第17號確認為租賃的合約，及於首次應用日期或之後訂立或變更並應用香港財務報告準則第16號確認為租賃的合約。

作為承租人

於採納香港財務報告準則第16號前，根據首次應用日期前適用的本集團會計政策，租賃合約分類為經營租賃或融資租賃。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文及自首次應用日期起適用的本集團會計政策對租賃進行入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

2.1 香港財務報告準則第16號租賃（續）

作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃

於首次應用日期，本集團就先前分類為經營租賃的租賃確認使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低的租賃除外。本集團已按逐項租賃基準採用以下可行權宜方法。

- (a) 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一貼現率。
- (b) 於首次應用日期，透過對緊接首次應用日期前應用香港會計準則第37號確認的虧損性租賃計提撥備而調整使用權資產，作為於首次應用日期進行減值評估之替代方法。
- (c) 不就租期於首次應用日期起12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債。
- (d) 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初步直接成本。
- (e) 倘合約包含延長或終止租賃之選擇權，則使用事後方式釐定租期。

於首次應用日期，使用權資產乃根據逐項租賃基準按以下計量：

- (a) 其賬面值，猶如香港財務報告準則第16號已自開始日期起應用，惟須使用承租人於首次應用日期的增量借款利率進行貼現；或
- (b) 相等於租賃負債的金額，經緊接首次應用日期前確認之租賃有關的任何預付或應計租賃付款的金額調整。

於就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體之增量借款利率。相關集團實體所應用之加權平均增量借款利率介乎4.35%至5.46%。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

2.1 香港財務報告準則第16號租賃（續）

作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃（續）

	於二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日之經營租約承擔	42,118
使用承租人於首次應用日期的增量借款利率貼現	40,875
減：短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿的其他租賃	-
於二零一九年一月一日之租賃負債總額	40,875

作為承租人

於首次應用日期，所有使用權資產呈列於綜合財務狀況報表的「使用權資產」項目內。此外，租賃負債於綜合財務狀況報表中單獨呈列。

作為出租人

本集團無需對其作為出租人的租賃作出任何過渡調整，而該等租賃自首次應用日期起按照香港財務報告準則第16號進行會計處理。

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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務之定義 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產 ²
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重要之定義 ³
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革 ³

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於將釐定之日期或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 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

除下文所述之新訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂「重要之定義」

該等修訂透過載入作出重大判斷時的額外指引及解釋，對重要的定義進行修訂。尤其是有關修訂：

- 包含「掩蓋」重要資料的概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重要性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定披露何等資料於財務報表時，該用語被視為過於廣義。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂「重要之定義」（續）

該等修訂與各香港財務報告準則的定義一致，並將在本集團於二零二零年一月一日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響於綜合財務報表中的呈列及披露。

二零一八年財務報告概念框架（「新框架」）及提述香港財務報告準則概念框架的修訂

新框架：

- 重新引入管理及審慎此等術語；
- 引入著重權利的新資產的定義以及新負債的定義，其範圍可能比所取代的定義更廣，惟不會改變負債與權益工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為某一資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現主要計量標準為損益，且於特殊情況下方會使用其他全面收益，且僅用於資產或負債現值產生變動的收益或開支；及
- 討論不確定因素、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

相應修訂已作出，致使有關若干香港財務報告準則中的提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架的先前版本。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。除仍參考該框架先前版本的特定準則外，本集團將於其生效日期按新框架決定會計政策，尤其是會計準則未有處理的交易、事件或條件。

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. 主要會計政策

合規聲明

本財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此統稱包含所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。本財務報表同時符合適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露條文規定。本集團所採用的主要會計政策詳列如下。

香港會計師公會頒佈了多項新訂和經修訂的香港財務報告準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於財務報表附註2。

編製基準

於二零一九年十二月三十一日，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得於一年內到期借貸約274,414,000港元。鑒於上述情況，本公司董事於評估本集團日後有否充足財務資源持續經營時已考慮本集團未來的流動資金及其可用財務來源。

本公司董事認為本集團有充足資源，原因為：

- (a) 本集團可從未來銷售物業獲得現金流入。
- (b) 其中一名債權人已書面確認，彼將不會在本集團財務及營運層面可償還前要求償還應付予其及應付予其所控制公司的款項合計約248,031,000港元。
- (c) 本集團目前正積極與香港及中國若干銀行商談續期銀行融資。

本公司董事因此認為，採納持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司（統稱「本集團」），以及本集團所持有合營企業的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製財務報表時乃以歷史成本作為計量基準。

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. 主要會計政策 (續)

編製基準 (續)

管理層需在編製符合香港財務報告準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響會於該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及估計不確定性的主要來源於附註(4)討論。

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，無論是否該價格可直接觀察或採用另一估值方法估計。於估計一項資產或負債之公平值時，倘市場參與者於計量日期就資產或負債定價時計入資產或負債之特徵，則本集團亦計入考慮。於該等綜合財務報表供計量及／或披露用途之公平值乃根據該等基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內股份支付交易、香港財務報告準則第16號（自二零一九年一月一日起）或香港會計準則第17號（應用香港財務報告準則第16號前）範圍內的租賃交易以及與公平值有若干相似之處但非公平值計量（例如於香港會計準則第2號「存貨」中可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」使用價值）除外。

非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

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

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

主要會計政策載列如下。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制之實體 (包括結構實體) 之財務報表。附屬公司是指本集團擁有控制權的實體。本公司於下列情況時取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及
- 有能力行使其權力以影響其回報時。

倘事實及情況顯示上文所示的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資方。倘本集團於被投資方擁有少於多數投票權，於投票權足夠賦予其實際能力單方面引導被投資方相關活動時，對被投資方擁有權力。本集團於評估本集團於被投資方是否有足夠投票權賦予其權力時考慮所有事實及情況，包括：

- 本集團所持之投票權數目相對於其他投票權持有人之投票權數目及股權分散程度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他方所持潛在投票權；
- 其他合約安排產生權利；及
- 需要作出決定時，本集團目前能夠或不能指示相關活動的任何額外事實及情況 (包括於過往股東會議上的投票模式)。

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. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準 (續)

於本集團取得對附屬公司控制時綜合附屬公司入賬並於失去對附屬公司控制時予以終止。尤其是年內被收購或出售的附屬公司收益及開支，自本集團獲取控制，日期起至本集團失去對附屬公司控制日期止期間計入綜合損益表。

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

於附屬公司的非控股權益於本集團之本公司擁有人應佔權益分開呈列。

本集團於現有附屬公司的所有權權益之變動

本集團於現有附屬公司擁有權權益的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，會作為權益交易入賬。本集團相關權益組成部分及非控股權益的賬面價值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動，包括根據本集團與非控股權益之權益比例，對本集團與非控股權益之間的相關儲備重新歸類。非控股權益予以調整的金額與已付或已收代價公平值間的任何差額直接在權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，則該附屬公司之資產與負債及非控股權益（如有）即終止確認。則收益或虧損於損益確認並按(i)所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司資產（包括商譽）及負債之賬面值兩者之間的差額計算。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）。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或（如適用）於初步確認時之於聯營公司或合營企業之投資成本。

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. 主要會計政策 (續)

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併所轉撥之代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原股東產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之權益於收購日之公平值之總額。有關收購之成本於產生時通常於損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排所產生之資產或負債分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 被收購方以股份為基礎付款的安排或本集團以股份為基礎付款的安排（為取代被收購方以股份為基礎付款的安排而訂立）之相關負債及股本工具乃根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」於收購日期計量（見下文會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產（或出售組別）根據該準則計量。

商譽是以合約代價、非控股權益於被收購方中所佔金額、及收購方以往持有的被收購方股權的公平值（如有）的總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出的差額計值。倘經過重估後，所收購的可識別資產及所承擔的負債淨值高於轉撥的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有的被收購方股權的公平值（如有）的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，於首次計量時以非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額或按公平值計量。有關計量基準於每次進行交易時作出選擇。其他類型之非控股權益按公平值或（倘適用）其他香港財務報告準則規定之基準計量。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並作為於業務合併中所轉撥代價的一部分予以納入。或然代價的公平值變動如適用計量期間調整則追溯調整，並根據商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」（不可超過收購日期後一年）就於收購日期存在的事實及情況獲得的其他資料產生的調整。

或然代價的隨後入賬如不適用計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後申報日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價重新計量至隨後報告日期的公平值，而相應的收益或虧損於損益賬中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股權重新計量至收購日期（即本集團獲得控制權當日）的公平值，而所產生的收益或虧損（如有）於損益中確認。於收購日期前因於被收購方之權益產生且以往已於其他全面收益確認之金額乃重新分類至損益（如出售該權益時有關處理屬適當）。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期間結算日尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間（見上文）予以調整，及確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新資訊。

商譽

因收購業務產生之商譽乃按於業務收購（參見上文之會計政策）日期所具有之成本減累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽會分配至預期自合併所產生協同效應中受益之本集團各現金產生單位（或現金產生單位組別），而該單位（或單位組別）指就內部管理目的監控商譽的最低水平且不超過經營分類。

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. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

獲分配商譽之現金產生單位 (或現金產生單位組別) 會每年進行減值測試, 或於有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻密進行減值測試。就於報告期間因收購產生的商譽而言, 商譽已獲分配的現金產生單位 (或現金產生單位組別) 於該報告期末前進行減值測試。倘可收回數額少於其賬面值, 則減值虧損會先用作減低任何商譽之賬面值, 其後則按該單位 (或現金產生單位組別) 內各項資產賬面值之比例分配至其他資產。任何商譽減值虧損乃直接於損益內確認, 已就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

若出售有關現金產生單位, 釐定出售損益數額時計入應佔商譽數額。

於合營企業的投資

合營企業為一項合營安排, 據此, 對安排擁有共同控制權的各方均有權獲得該合營安排的資產淨值。共同控制權乃指訂約協定共同控制該安排, 且僅在相關活動的決策須獲共同控制的各方一致同意時方會存在。

合營企業的業績與資產及負債, 乃採用權益會計法入賬併入該等財務報表, 惟倘投資被分類為持作出售時除外, 在此情況下其按照香港財務報告準則第5號入賬。

按照權益法, 於合營企業的投資初步按成本於綜合財務狀況報表中確認, 其後作出調整以確認本集團應佔合營企業的損益及其他全面收益。當本集團應佔合營企業的虧損超出本集團於該合營企業的權益 (包括任何實際上構成本集團於合營企業的投資淨值一部分的長期權益) 時, 本集團將不再確認其應佔的進一步虧損。僅於本集團已產生法定或推定責任或已代表該合營企業支付款項時, 方會確認額外虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)**於合營企業的投資 (續)**

於合營企業的投資乃自投資對象成為合營企業之日起按權益法入賬。收購於合營企業的投資時，投資成本超出本集團應佔投資對象可識別資產及負債的公平值淨額的部分將確認為商譽，並計入該投資的賬面值。在重新評估後，本集團應佔可識別資產及負債之公平值淨額超出投資成本的部分將即時於投資被收購期間的損益內確認。

香港會計準則第36號適用於釐定是否需要就本集團於合營企業的投資確認任何減值虧損。如需要，該項投資的全部賬面值（包括商譽）將根據香港會計準則第36號以單一資產方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本的較高者）與其賬面值。任何已確認減值虧損不會分配至任何資產，包括構成該項投資賬面值的一部分的商譽。有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資的可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

自該項投資不再為合營企業時，本集團終止使用權益法。倘本集團保留於前合營企業中的權益，且該保留權益為金融資產，則本集團於該日按公平值計量該保留權益，並於根據國際財務報告準則第9號進行初次確認時將該公平值視作其公平值。合營企業於終止使用權益法之日的賬面值與任何保留權益及處置合營企業部分權益之所得款項的公平值之間的差額將於釐定處置合營企業的損益時入賬。此外，本集團會將以往在有關該合營企業的其他全面收入中確認的所有金額入賬，且基準與該合營企業直接處置相關資產或負債所需基準相同。因此，倘以往由該合營企業於其他全面收入中確認的損益將於處置相關資產或負債時重新分類為損益，則本集團於合營企業被處置時將該損益自權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

倘本集團削減其於合營企業的擁有權權益但本集團繼續採用權益法，而有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前就削減擁有權權益而於其他全面收入確認的收益或虧損部分重新分類至損益。

倘集團實體與本集團合營企業進行交易，與該合營企業進行交易所產生的損益僅於該合營企業的權益與本集團無關的情況下，才會在本集團的綜合財務報表確認。

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. 主要會計政策 (續)

來自客戶合約的收益

根據香港財務報告準則第15號，本集團於履行履約責任時（或就此）確認收益，即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收益。

履約責任指一項或一組明確的貨品或服務或基本相同的一系列明確貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，控制權在一段時間內轉移，而收益確認會按一段時間內已完成相關履約責任的進度進行：

- 在本集團履約時客戶同時收取及耗用由本集團履約所帶來的利益；
- 本集團履約創設及提升於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可享有強制執行權，以支付至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務的控制權時確認。

合約資產指本集團向客戶轉讓貨品或服務而作為交換有權收取代價但尚未成為無條件的權利。合約資產根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項代表本集團對代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已收取客戶代價（或代價到期應付）的貨品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

輸出法

完全達成履約責任的進度按輸出法計量，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務價值與該合約項下承諾的餘下貨品或服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

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. 主要會計政策 (續)**來自客戶合約的收益 (續)****存在重大融資成份**

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時（不論以明示或暗示方式）協定之付款時間為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團就貨幣時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均可能存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的實際權宜方法。

獲得合約的增量成本

獲得合約的增量成本指本集團與客戶訂立合約產生之成本。反之，倘未獲得該合約則不會產生增量成本。

倘預期可收回有關成本（如銷售佣金），則本集團確認該等成本為一項資產，隨後按與向客戶轉讓有關該資產之貨品或服務一致的系統基準於損益攤銷。

就與客戶訂立的物業銷售合約而言，合約中訂明的有關物業乃基於客戶的具體要求，並無替代用途。

經考慮有關合約條款、法律環境及有關法律先例，本集團認為，在轉讓有關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，物業銷售的收益於竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點。

在簽訂買賣協議時，本集團向客戶收取固定款項合約價值作為按金。有關按金將於合約價值已獲悉數繳足時確認至物業銷售。

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. 主要會計政策 (續)

來自客戶合約的收益 (續)

獲得合約的增量成本 (續)

經營租賃之租金收入乃按直線法於相關租約期內於綜合損益表確認。

酒店營運收入乃於向賓客提供服務及享用酒店設施時予以確認。

管理服務收入於提供管理服務時予以確認。

銀行存款及應收貸款利息收入按未償還本金及適用之實際利率計算，並以時間為基準累計。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括為用於生產或供應貨品或服務，或為行政目的（下述在建物業除外）而持有之酒店營運之租賃裝修，乃於綜合財務狀況報表中按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損列賬（如有）。

用作生產、供應或行政目的之在建物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。該等物業在已落成及擬作預定用途時分類至物業、廠房及設備之適當類別。該等資產的折舊與其他物業資產的折舊基準相同，在有關資產達到預定使用狀態後開始計提。

折舊乃按資產（不包括在建工程）的估計可使用年期，經扣除其剩餘價值後以直線法確認，以沖銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目會在出售或預期繼續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目而引致之任何收益或虧損，乃按有關資產之出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

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. 主要會計政策 (續)**投資物業**

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值的物業（包括該等目的之在建物業）。投資物業初步按成本（包括任何直接歸屬於開支的成本）計量。初始確認後，投資物業按其公平值計量。本集團於經營租賃下所持賺取租金或用作資本增值的物業權益均分類及入賬列作投資物業及使用公平值模式計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損乃於其產生期間計入損益內。

在建投資物業產生之建築成本資本化為在建投資物業之賬面值之一部分。

一項投資物業被出售或該項投資物業永久停止使用及預期出售該項投資物業不會產生任何未來經濟利益，則會終止確認該項投資物業。終止確認某項物業所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與該項資產賬面值之差額計算）均列入終止確認有關物業期間之損益內。

若本集團持有一項物業之意圖變更為賺取租金或資本增值（經向另一方開始經營租賃為證），而非於日常業務過程中出售，則本集團會將該物業自存貨轉至投資物業。物業於轉撥日期之公平值與其先前賬面值間的任何差額將確認為損益。

當且僅當存在投資物業的用途改變，並有開始發展用作銷售的憑據，本集團把物業從投資物業轉撥為存貨。當實體決定出售無發展的投資物業，則其持續將物業作為投資物業，直至其被終止確認（自財務狀況表攤銷）及並不視其為存貨。與此類似，倘實體開始重新發展現有投資物業供將來持續使用作投資物業，則物業保持為投資物業及不會於重新發展期間被重新分類為所有者佔用物業。

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. 主要會計政策 (續)

預付租賃款項

預付租賃款項指就土地使用權作出之預付款項，乃於租賃期內以直線法於綜合損益表內支銷。

預付租賃款項於終止時終止確認。因終止租賃產生的任何收益或虧損釐定為已收取或退還的所得款項及租賃賬面值的差額及於損益確認。

存貨

存貨 (包括耗材及備件) 按成本與可變現淨值之較低者入賬。

物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持作銷售物業，乃按成本值及可變現淨值兩者中的較低者列入流動資產內。

發展中物業之成本包括建造開支、就土地使用權之攤銷已資本化之款項、因建造該等物業而直接產生之借貸成本及其他直接成本。可變現淨值乃於日常業務過程中管理層參照當時市況釐定的估計售價，減去預期至竣工時產生的成本以及銷售及市場推廣費用計算。完工後，物業連同有關的土地所有權結轉為待出售竣工物業。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業開發項目的預計建造週期超出正常作業週期，則分類為非流動資產。

本集團並無就發展中物業之折舊計提撥備。

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. 主要會計政策 (續)

金融工具

金融資產及金融負債在集團實體成為工具合約條文的訂約方時予以確認。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初始按公平值計量，惟與客戶合約產生的物業管理服務之貿易應收賬款除外，其自二零一八年一月一日起初始根據香港財務報告準則第15號計量。收購或發行金融資產及金融負債（透過損益按公平值計算之金融資產或金融負債除外）直接應佔的交易成本均於初始確認時加入至或扣除自金融資產或金融負債的公平值（按適用者）。收購透過損益按公平值計算之金融資產及金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支所用的方法。實際利率法為於初始確認時將金融資產或金融負債預期年期內或（倘適當）較短期間的估計未來現金收入及款項（包括組成實際利率一部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）準確折現至賬面淨值的利率。

本集團一般業務過程中產生的利息收入呈列為收益。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃按目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有；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。

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. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及其後計量 (續)

符合下列條件之金融資產其後以透過其他全面收益按公平值計算(「透過其他全面收益按公平值計算」)的方式計量：

- 金融資產同時以收取合約現金流量及出售為目的之業務模式下持有；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透過損益按公平值計算。惟於首次應用／初始確認金融資產當日，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資公平值之其後變動，倘該等股本投資並非持作買賣，亦非收購方於香港財務報告準則第3號業務合併所應用之業務合併中確認之或然代價。

倘符合下列條件，金融資產分類為持作買賣：

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

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地將須按攤銷成本或按透過其他全面收益按公平值計算之金融資產指定為透過損益按公平值計算。

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產及其後透過其他全面收益按公平值計算之債務工具／應收款項採用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率用於金融資產總賬面值來計算，惟其後已變為信貸減值的金融資產(見下文)除外。就其後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險降低令金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率用於自報告期開始起計的金融資產總賬面值來確認。

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. 主要會計政策 (續)**金融工具 (續)****金融資產 (續)****金融資產的分類及其後計量 (續)**

(ii) 透過損益按公平值計算之金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益標準的金融資產透過損益按公平值計算。

透過損益按公平值計算之金融資產按各報告期末的公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括該金融資產所賺取的任何利息。

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（包括貿易應收賬款及其他應收款項、應收貸款、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金）的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相關工具於其預計年期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（「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全期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團過往信貸損失經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就物業管理服務之貿易應收賬款及租賃應收款項的確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具重大結餘的應收賬款進行個別評估及／或採用具合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應以全期預期信貸虧損確認乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而評估。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(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，本集團均會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或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；及
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人所在監管、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。

儘管上文所述，倘於報告日期債務工具的信貸風險釐定為低，本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅提高。倘(i)債務工具違約風險低，(ii)借款人短期內履行合約現金流量責任的能力強勁及(iii)經濟及營商環境較長期的不利變動可能 (但未必) 會降低借款人履行合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險釐定為低。當按照全球理解的定義債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」，則本集團將視該債務工具的信貸風險為低。

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. 主要會計政策 (續)**金融工具 (續)****金融資產 (續)****金融資產減值 (續)****(i) 信貸風險大幅增加 (續)**

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，且修訂標準（如適當）來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(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。

無論上述情況如何，本集團認為，當金融資產逾期超過90天，則發生違約，除非本集團有合理且可支持的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件（對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響）發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財務困難；
- 違反合約（如違約或逾期事件）；
- 借款人的貸款人因有關借款人財務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；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- 該金融資產的活躍市場因財務困難而消失。

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. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財務困難及無實際收回可能 (例如, 對手方已處於清盤狀態或已進行破產程序) 或物業管理服務之貿易應收賬款及租賃應收款項逾期一年以上, (以較早發生者為準), 則本集團撤銷金融資產。經考慮法律意見後 (倘合適), 遭撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

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, 預期信貸虧損按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所有現金流量之間的差額估計, 並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言, 釐定預期信貸虧損所用的現金流量與根據香港會計準則第17號計量租賃應收款項所用的現金流量一致。

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歸類。

- 逾期狀況; 及
- 債務人的性質、規模及行業。

分組工作經管理層定期檢討, 以確保各組別成份繼續具備類似信貸風險特性。

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. 主要會計政策 (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)

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

本集團通過調整所有金融工具的賬面值於損益確認彼等之減值收益或虧損，惟物業管理服務之貿易應收賬款、租賃應收款項及應收貸款除外，此種情況下透過虧損撥備賬確認相應調整。

金融資產終止確認

僅當自資產收取現金流量之合約權利屆滿或其將金融資產及資產擁有權之絕大部分的風險及回報轉移至另一實體，本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並未轉移亦未保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則本集團繼續確認其於該資產之保留權益以及其或須支付金額之相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認金融資產，亦就所收取之款項確認為已抵押借貸。

於取消確認按攤銷成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益內確認。

於取消確認可供出售金融資產時，之前於投資重估儲備中累積之累計損益將重新分類至損益。

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. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具

分類為債務或股本

集團實體所發行的債務及股本工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本工具。

股本工具

股本工具為證明集團實體的資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。集團實體所發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本予以確認。

金融負債

金融負債 (包括貿易應付賬款及其他應付款項及借貸) 其後乃使用實際利率法按攤銷成本計量。

可換股票據

根據合約安排的實質內容與財務負債及股本工具的定義，可換股票據的組成部分分別歸類為財務負債及權益。換股選擇權將通過交換固定數額的現金或其他財務資產以換取固定數量的本公司自身股本工具結算，為股本工具。

於發行日期，負債部分之公平值透過計量並無相關權益部分之類似負債之公平值估算。

分類為權益之換股選擇權乃透過從整項複合工具之公平值中扣除負債部分金額後釐定，並於權益確認及計算，扣除所得稅影響且不會於往後重新計量。此外，分類為權益之換股選擇權將於權益保留，直至換股選擇權獲行使為止，在此情況下，已於權益認之餘額將轉撥至股份溢價。倘換股選擇權於可換股票據到期日仍未獲行使，則已於權益確認之結餘將轉撥至累計虧損。於換股選擇權獲轉換或屆滿時概不會於損益確認任何收益或虧損。

終止確認金融負債

本集團僅在本集團的責任已經解除、取消或已屆滿時，方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額乃在損益中確認。

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. 主要會計政策 (續)**購股權開支交易**

向僱員及提供類似服務的其他人員支付的購股權開支，乃按授出日期的股本工具之公平值計量。

於授出日期釐定之購股權開支之公平值（未計及所有非市場歸屬條件），乃根據本集團對最終將歸屬的股本工具的估計於歸屬期間按直線法支銷，並相應調增股本。

於報告期末，基於對所有相關非市場歸屬條件之評估，本集團修訂就預期歸屬股本工具數目之估計。修訂原有估計之影響（如有）於損益確認，以致累計開支反映經修訂估計，而購股權儲備亦予以相應調整。

就於授出日期即時歸屬之購股權而言，已授出購股權之公平值即時於損益內確認為開支。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權在歸屬日後放棄行使或於到期日尚未行使，則先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計溢利或虧損。

有形資產及無形資產之減值虧損（商譽除外）

於報告期末，本集團會審閱具有有限使用年限之有形資產及無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示有關資產出現減值虧損。倘若任何有關跡象顯示有關資產出現減值，則估計相關資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度（如有）。如無法估計某項個別資產之可收回金額，本集團將估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘能識別一個合理和貫徹一致的分配基準，亦會將企業資產分配至個別的現金產生單位，或分配至可以識別合理和貫徹的分配基準的現金產生單位最小組合。

無限定使用年期之無形資產以及尚未可使用之無形資產會最少每年一次及於有跡象顯示該等資產可能已減值時進行減值測試。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，使用可反映當時市場對金錢時間價值的評估及並無調整未來現金流量估計之資產（或現金產生單位）特定風險之稅前貼現率，折算估計未來現金流量至現值。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

有形資產及無形資產之減值虧損 (商譽除外) (續)

倘估計資產 (或現金產生單位) 之可收回金額低於其賬面值, 則有關資產 (或現金產生單位) 之賬面值將調減至其可收回金額。於分配減值虧損時, 首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值 (如適用), 然後按比例根據該單位各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本 (如可計量)、其使用價值 (如可釐定) 及零之中的最高值。已另行分配至資產之減值虧損數額按比例分配至該單位其他資產。減值虧損即時在損益內確認。

倘其後撥回減值虧損, 則該項資產 (或現金產生單位) 之賬面值會增加至經修訂後之估計可收回金額, 惟賬面值增加後之金額不得超過倘於以往年度未就該項資產 (或現金產生單位) 確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時於損益內確認。

租賃

租賃的定義 (根據附註2所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)

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

就於首次應用日期或之後訂立或修改或自業務合併產生的合約而言, 本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於開始、修訂日期或收購日期 (視何者合適而定) 評估該合約是否屬於或包含租賃。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所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)

將合約代價分配至各組成部分

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

使用權資產

使用權資產的成本包括:

- 租賃負債的初始計量金額;
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款, 減已收取的任何租賃優惠;
- 本集團產生的任何初始直接成本; 及
- 本集團拆除及移除相關資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本。

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. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (根據附註2所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後) (續)

使用權資產 (續)

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。

對於本集團可合理確定在租賃期結束時取得相關租賃資產所有權的使用權資產，自租賃期開始日至使用壽命結束的期間內計提折舊。否則，使用權資產應按估計使用壽命和租賃期兩者中的較短者以直線法計提折舊。

本集團將使用權資產作為單獨項目於綜合財務狀況表中呈列。

可退還租賃按金

已付可退回租賃按金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，初步按公平值計量。於初步確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團以於該日期尚未支付的租賃付款的現值確認並計量租賃負債。倘租賃隱含的利率不易釐定，則本集團會使用於租賃開始日期的遞增借款利率計算租賃付款現值。

租賃付款包括：

- 固定付款 (包括實質性固定付款) 減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或比率的可變租賃付款額，最初使用指數或開始日期的比率計算；
- 根據剩餘價值由本集團擔保預期應付之款項；
- 購買權的行使價 (倘本集團合理確定行使該等權利)；及
- 終止租賃的罰款付款 (倘租賃條款反映本集團行使終止權終止租賃)。

於開始日期後，租賃負債透過增加利息及租賃付款作出調整。

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. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (根據附註2所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後) (續)

租賃負債 (續)

本集團於以下情況重新計量租賃負債 (並就有關使用權資產作相應調整) :

- 租期有變或有關行使購買權的評估有變, 於此情況下, 相關租賃負債透過使用於重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動而出現變動, 在此情況下, 相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

本集團作為承租人 (於二零一九年一月一日前)

當租賃條款將租賃所有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人, 則該等租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

根據融資租賃持有的資產按其於租約訂立時的公平值或 (如較低) 最低租賃付款的現值確認為本集團資產。結欠出租人的相應負債在綜合財務狀況表內列為融資租賃款項。

租賃付款按比例於財務費用與租賃款項減少之間作出分配, 從而使該負債餘額的息率固定。財務費用即時於損益確認, 除非直接計入合資格資產內, 在該情況下財務費用依據本集團有關借款成本之一般政策 (見下文會計政策) 撥充資本。或然租金乃於其產生的期間確認為開支。

經營租賃付款 (包括收購根據經營租賃所持土地的成本) 使用直線法按租賃期間確認為開支。經營租賃產生之或然租金於產生期間確認為開支。

有關經營租賃的租賃獎勵被認為是租賃付款的不可或缺部分, 獎勵之合共利益按直線法確認為租金開支削減。

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. 主要會計政策 (續)**租賃 (續)****本集團作為出租人****租賃之分類及計量**

本集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

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

經營租賃之租金收入乃按有關租賃協議之租期以直線法於損益中確認。協商及安排所產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，而有關成本於租期內按直線法確認為開支（按公平值模式計量的投資物業則除外）。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為收益。

本集團作為出租人（根據附註2所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後）**將合約代價分配至各組成部分**

當合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分根據其相對獨立售價與租賃部分分開。

可退還租賃按金

已收可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初始按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

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. 主要會計政策 (續)

租賃土地及樓宇

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

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

折舊乃按資產的估計可使用年期,經扣除其剩餘價值後以直線法確認,以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱,而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

稅項

所得稅開支指當期應繳稅項及遞延稅項之總額。

當期應繳稅項根據本年度應課稅溢利計算,而應課稅溢利有別於在綜合損益表反映的「除稅前溢利」,因為應課稅溢利不包括於其他年度應課稅的收入或可抵扣的費用,且不包括永遠免稅或不可抵扣的項目。本集團本期稅項負債乃按報告期末前已實施或基本實施之稅率計算。

遞延稅項乃就資產及負債在綜合財務報表內的賬面值與計算應課稅溢利所用稅基間的臨時差額予以確認。一般所有應課稅臨時差額都會確認遞延稅項負債,遞延稅項資產只會在未來有應課稅溢利可用作抵銷可扣稅臨時差額時才會確認所有可扣稅臨時差額。如因初次確認(不包括業務合併)不會影響應課稅或會計稅溢利之交易中之資產及負債時產生臨時差額,該等遞延稅項資產及負債不會確認。此外,倘臨時差額來自初步確認商譽,則遞延稅項負債不會被確認。

與於附屬公司及聯營公司之投資有關的臨時應課稅差額均會確認遞延稅項負債,除非本集團有能力控制臨時差額的撥回及臨時差額有可能在短期內不會被撥回。與該等投資及權益相關之可扣稅臨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動用臨時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

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. 主要會計政策 (續)**稅項 (續)**

本集團於各報告期末審核遞延稅項資產的賬面值，並在不再有可能產生足夠應課稅溢利令有關資產被全部或部分收回時，予以調低。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或實質上已實施的稅率（及稅法），按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項負債與資產之計量，反映按照本集團於報告期末預期收回或清償資產及負債賬面值之方式所產生稅務結果。

就按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量而言，該等物業之賬面值乃假定為可透過銷售悉數收回，除非此假定被推翻則作別論。倘投資物業為可予折舊，且持有之商業模式乃旨在隨時間而非透過銷售而消耗該投資物業內之絕大部分經濟利益，則此項假定即被推翻。

當期稅項及遞延稅項於損益內確認，惟其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關除外，在此情況下，當期稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘當期稅項或遞延稅項因業務合併之初步會計處理而產生，則稅務影響計入業務合併之會計處理中。

外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行的交易乃按於交易日期的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣列值的貨幣項目以該日的匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣項目不予重新換算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額乃於產生期間在損益內確認，惟下列各項除外：

- 與在建設中以作未來生產用途之資產有關之外幣借款之匯兌差額，該等匯兌差額於被視為該等外幣借款利息成本作出調整時計入該等資產之成本；及
- 應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不太可能發生（因此構成海外業務之投資淨額之一部分）之貨幣項目之匯兌差額，該等匯兌差額初步於其他全面收益內確認，並於出售或部分出售本集團於聯營公司的權益時自權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均按各報告期末的現行匯率換算為本集團的呈列貨幣（即港元），而有關的收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期的現行匯率。產生的任何匯兌差額（如有）於其他全面收益內確認及於匯兌儲備項下權益內累計（如適用，歸屬於非控股權益）。

於出售海外業務（即出售本集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對附屬公司（包括海外業務）的控制權的出售，或部分出售於聯合安排或聯營公司的權益（包括保留權益成為金融資產的海外業務），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乃重新歸類至損益內。

此外，就出售一間附屬公司部分權益但不引致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新歸屬於非控股權益及不會於損益賬內確認。就所有其他部分權益出售（即出售聯營公司或聯合安排之部分權益但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權）而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

就因收購海外業務所收購的可識別資產及承擔的負債而言，其商譽及公平值調整乃視作海外業務的資產及負債處理，並會按各報告期末的現行匯率換算。所產生的匯兌差額會於其他全面收益內確認。

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. 主要會計政策 (續)

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產 (指需要用上大量時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產) 直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本, 直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。

若未用作合資格資產開支之特定借貸暫時用於投資, 所賺取之投資收入自合資格撥充資本之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

退休福利成本

向強制性公積金計劃付款給予香港員工及向國家退休福利計劃付款給予中華人民共和國 (「中國」) 員工, 於到期付款時確認為費用。本集團對國家退休福利計劃的供款承擔與界定退休福利計劃的供款相同。

現金及現金等值物

就綜合現金流量報表而言, 現金及現金等值物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款、短期、高流動性之投資, 而該投資可隨時轉換為現金及由投資日期起計三個月或更短時間內到期, 以及銀行透支。銀行透支計入綜合財務狀況報表之流動負債下之借貸內。

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. 主要會計政策 (續)

關聯方

關聯方為與本集團有關連的個人或實體：

- (a) 該名人士或該名人士之近親將被視為與本集團有關連，倘該名人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團施加重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員。
- (b) 倘符合下列任何條件，實體即被視為與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即每一母公司、附屬公司及同系附屬公司之間互相有關連）；
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業而該另一實體為該集團之成員公司）；
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三間實體之合營企業，而另一實體為該第三間實體之聯營公司；
 - (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(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或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理人員；或
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向報告實體或報告實體之母公司提供主要管理人員服務。

個人的近親家庭成員指可影響或受該個人影響其與實體交易的家庭成員，包括：

- (a) 該名人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (b) 該名人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (c) 該名人士或該名人士配偶或家庭伴侶的受供養人。

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. 估計不確定因素之主要來源

可能導致下一個財政年度之資產及負債賬面值出現大幅調整之重大風險於報告期末估計不確定因素之主要來源討論如下。

(a) 物業、廠房及設備之折舊

本集團按物業、廠房及設備之估計可使用年期及經計入物業、廠房及設備之估計殘值以直線法折舊。估計可使用年期反映董事對本集團擬自使用本集團之物業、廠房及設備中得到未來經濟利益之估計使用期限。殘值反映董事對本集團現時出售有關資產時（扣除估計出售成本）可獲得之估計數額（倘有關資產已到使用期限並預期處於其使用年期結束中）。

(b) 物業、廠房及設備以及使用權資產之估計減值

倘發生事件或情況有變，顯示資產之賬面值超出其可收回金額，則物業、廠房及設備以及使用權資產會進行減值檢討。可收回金額乃經參照物業、廠房及設備以及使用權資產之公平值扣除銷售成本或使用價值之較高者釐定。減值虧損乃按資產賬面值與可收回金額兩者之差額計量。倘可收回金額少於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一九年十二月三十一日，就物業、廠房及設備以及使用權資產概無確認減值虧損（二零一八年：零港元）。

(c) 貿易應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損型態的不同貿易應收賬款分組的內部信貸評級計算。撥備矩陣以本集團的過往違約率為基礎，並考慮毋須繁重成本或工作即可取得的合理可靠前瞻性資料。於各報告日期會重新評估過往已觀察的違約率及考慮前瞻性資料的變動。此外，有重大餘額及信貸減值的貿易應收賬款及其他應收款項將個別評估預期信貸虧損。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收賬款的資料於附註21披露。

(d) 估計商譽減值

釐定商譽是否減值需要估計獲分配有關商譽的現金產生單位可收回金額，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本之較高者。計算使用價值要求本集團對預期可自現金產生單位獲得的未來現金流量以及適合計算所得現值的折現率作出估計。倘未來實際現金流量較預期少或事實及情況變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值虧損。於二零一九年十二月三十一日，商譽賬面值約227,203,000港元（二零一八年：約48,605,000港元），扣除累計減值虧損139,000,000港元（二零一八年：126,000,000港元）。可收回款項計算詳情披露於附註16。

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. 估計不確定因素之主要來源 (續)

(e) 投資物業的公平值

投資物業按其公平值約2,588,764,000港元(二零一八年:約1,988,636,000港元)於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況報表中列賬。公平值乃根據由獨立專業估值師採用涉及市況若干假設的物業估值技術而對該等物業進行估值。該等假設的有利或不利變動將導致本集團投資物業之公平值產生變動,且將對綜合損益表中報告的損益金額作出相應調整。

(f) 物業存貨估計減值

本集團經參考現行市況、獨立物業估值師作出的估值及估計單位售價,以及內部可供查閱資料和已行使的相應判斷,根據估計未來售價減去就銷售所產生的成本釐定物業存貨之可變現淨值。

(g) 確認即期稅項及遞延稅項

日常業務過程中存在稅項之最終釐定具有不確定因素之交易及計算。如本集團的會計政策所詳述,遞延稅項會就報告期末資產及負債之稅務基準與其就財務報告作出的賬面值之間的全部臨時差額採用負債法計提撥備。倘若有關事項的最終稅項結果與初始錄得的金額有所差異,有關差額將會影響釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

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

5. 財務風險管理目標及政策

財務工具的分類

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產		
按攤銷成本列賬的金融資產	385,656	394,040
金融負債		
按攤銷成本列賬的金融負債	1,952,607	1,295,447

本集團之主要財務工具包括銀行結餘及現金、借貸、貿易應收賬款及其他應收款項、貿易應付賬款及其他應付款項、可換股票據及承兌票據。該等財務工具詳情於有關附註內披露。

下文列出與該等財務工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當之措施。

本集團就財務工具承擔的風險類別或其管理與計量有關風險的方式並無任何改變。

貨幣風險管理

本集團若干資產及負債乃以外幣計值，此令本集團承受外匯風險。本集團現時並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並於有需要時考慮對重大外匯風險作出對沖。

於報告日期，本集團以外幣為單位之主要貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產 二零一九年 千港元	負債 二零一九年 千港元	資產 二零一八年 千港元	負債 二零一八年 千港元
人民幣（「人民幣」）	373,754	839,899	304,867	555,523

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

敏感度分析

本集團主要承受人民幣兌港元之波動影響。

下表顯示敏感度分析，若人民幣兌港元匯率上升／下降5%，對年內損益及其他全面收益之影響如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他全面收益減少／增加	23,304	12,529
損益增加／減少	3	4

流動資金風險管理

為管理本集團之資金及符合流動資金管理要求，董事會已建立一套合適之流動資金風險管理制度，並對流動資金風險管理負最終責任。本集團透過維持充足儲備、銀行融資及借貸額度，同時持續監控未來及實際現金流量，進行集資活動及配合金融資產及負債之到期情況管理流動資金風險。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團錄有約687,500,000港元的流動負債。鑒於上述情況，本公司董事認為本集團有足夠的資源來履行其將到期的財務義務，乃經考慮下列資金來源（包括但不限於）約807,354,000港元的流動資產，包括主要來自物業存貨銷售的現金流入及未來十二個月銀行和投資者提供的融資。

下表詳列本集團非衍生金融負債之餘下合約期。下表乃根據金融負債的未折現合約期編製，該等金融負債乃根據本集團可能須付款的最早日期分類。其他非衍生金融負債之到期日乃基於議定之償還日期。

下表包括利息及本金現金流量。倘按浮動利率計息，則未貼現金額來自於報告期末之利率曲線。

	平均利率	二零一九年					未貼現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
		一個月內或 按要求 千港元	一至 三個月內 千港元	三個月至 一年內 千港元	一至 五年內 千港元	超過五年 千港元		
貿易應付賬款及其他應付款項	不適用	165,355	-	-	-	-	165,355	165,355
借貸	13.05%	143,734	9,418	176,572	626,930	149,719	1,106,373	886,490
可換股票據	14.97%	-	-	12,945	457,390	-	470,335	373,102
承兌票據	3.7%	-	-	10,905	385,310	-	396,215	357,385
		309,089	9,418	200,422	1,469,630	149,719	2,138,278	1,782,332

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

	平均利率	二零一八年					未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
		一個月內或 按要求 千港元	一至 三個月內 千港元	三個月至 一年內 千港元	一至 五年內 千港元	超過五年 千港元		
貿易應付賬款及其他應付款項	不適用	192,854	-	-	-	-	192,854	192,854
借款	7.79%	266,934	7,673	109,581	685,163	132,528	1,201,879	949,090
可換股票據	14.97%	-	-	24,150	-	-	24,150	22,260
		459,788	7,673	133,731	685,163	132,528	1,418,883	1,164,204

信貸風險及減值撥備

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團面臨將會因交易對手未能履行責任而造成本集團財務損失的最高信貸風險產生自綜合財務狀況報表所列明的各項金融資產的賬面值。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障，惟應收貸款相關信貸風險因其由物業作抵押而減少除外。於兩個報告期內，概無因實體的抵押品政策惡化或變更而導致該抵押品的質素發生重大變化。

物業開發業務、物業投資業務、物業管理服務及酒店運營之貿易應收賬款

為盡量減低信貸風險，本集團的管理層已指派團隊負責釐定信貸限額及批核信貸。於接受任何新客戶前，本集團採用內部信貸評級系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸額度，並每年一次審閱客戶信貸額度及評級。亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團於採納香港財務報告準則第9號後就物業管理服務及租賃應收款項之貿易結餘根據預期信貸虧損模式(二零一八年：已產生虧損模式)個別或按撥備矩陣進行減值評估。

其他應收款項及銀行結餘

本集團於採納香港財務報告準則第9號後就其他應收款項及銀行結餘根據預期信貸虧損模式按12個月預期信貸虧損進行減值評估。

由於交易對手並無歷史違約記錄及董事預期自報告日期後12個月整體經濟狀況將不會發生重大變化，故有關其他應收款項的信貸風險屬有限。

由於交易對手均為由國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行，故有關銀行結餘的信貸風險屬有限。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

其他應收款項及銀行結餘 (續)

根據本集團的內部信貸評級，並無就貿易應收賬款及其他應收款項以及銀行結餘確認重大減值虧損撥備。

本集團面臨有關下列各項的集中信貸風險：

- 存於數間具有高信貸評級的銀行的流動資金；及
- 自預售物業收取的銷售按金，其乃存於數間獨立中介人。

由於於兩個年度所有物業管理服務、租賃應收款項之貿易應收賬款及應收貸款均於中華人民共和國（「中國」）產生，故本集團按地理位置計算的信貸風險集中於中國。

除上述者外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

下表載列本集團內部信貸政策：

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

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

二零一九年	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或 全期預期 信貸虧損	賬面總額 千港元
貿易應收賬款	21	不適用	(附註)	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	24,050
其他應收款項	21	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	340,455
銀行結餘及現金	22	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	21,151
二零一八年	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或 全期預期 信貸虧損	賬面總額 千港元
貿易應收賬款	21	不適用	(附註)	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	42,959
其他應收款項	21	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	339,972
銀行結餘及現金	22	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	49,980

附註：

對於貿易應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號的簡易方法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除有大額未償還結餘或信貸減值應收賬款外，本集團使用撥備矩陣按逾期狀況分組確定該等項目的預期信貸虧損。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團以應收賬款賬齡評估有關其客戶物業投資業務之減值，此乃由於該等客戶包括大量具有共通風險特徵的小型客戶，足以反映客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據撥備矩陣，概無就貿易應收賬款計提重大減值撥備。

估計虧損率乃基於應收賬款於預期年期的過往觀察所得的違約率估計，並按毋需花費過多成本或精力可取得的前瞻性資料調整。

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

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險管理

本集團之收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動之影響。本集團並無重大計息資產。本集團利率變動之風險主要歸因於其借貸。浮息借貸令本集團面臨現金流量利率風險。

本集團管理層對其利率風險進行動態分析，並考慮再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖等多個模擬情況。根據此等模擬情況，本集團管理層計算對界定利率調整之損益之影響。就各模擬情況而言，所有貨幣均採用相同利率調整。模擬情況僅就主要計息持倉之負債而作出。

本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團以人民幣計息之借款，其將受中國政府發佈之基準利率波動之影響。

本集團現時並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。然而，本集團之管理層會在有需要時考慮對沖所面對之重大利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析包括各項浮息負債及存款之利率風險，乃按全部非衍生工具於報告期末之利率風險釐定。就非銀行借貸而言，進行分析時已假設於報告期末之未償還負債於全年均未償還。使用上升或下降100個基點代表管理層對利率之可能變動之評估。

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損將增加／減少約5,884,000港元（二零一八年：年度之虧損將增加／減少約7,979,000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

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

公平值計量

(i) 以公平值入賬之財務工具

於各報告期末以公平值計量之財務工具乃於香港財務報告準則第7號財務工具：披露所定義的公平值等級制度的三個等級中計值，每項被確認的財務工具之公平值全數乃基於輸入的最低等級，有關輸入對公平值計量相當重要。有關等級定義如下：

- 第一級（最高等級）：利用在活躍市場中相同財務工具的報價（未經調整）計算公平值
- 第二級：利用在活躍市場中類似財務工具的報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據之估值技術計算公平值
- 第三級（最低等級）：利用並無重要輸入基於可觀察市場數據之估值技術計算公平值

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，概無任何財務工具按公平值等級制度之任何等級列賬。

(ii) 非持續按公平值計量的金融工具之公平值

董事認為，於綜合財務報表確認之並非以公平值計量之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本風險管理

本集團之資本管理目標，是保障本集團能夠持續經營，以為股權持有人提供回報並使其他利益相關方獲益，同時維持最佳之資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會新增債務，調整支付予股權持有人之股息數額、返還股權持有人之資本、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團管理層根據資本負債比率來監控資本。此比率乃按總借貸淨額除以總權益計算所得。

管理層認為於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
借貸減現金及現金等值物	865,339	899,110
可換股票據	373,102	22,260
承兌票據	357,385	-
總借貸淨額	1,595,826	921,370
本公司擁有人應佔權益	1,160,556	1,261,363
總借貸淨額與本公司擁有人應佔權益之比率	1.38	0.73

年內資本負債比率上升乃主要因可換股票據和承兌票據增加所致。

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

6. 分部資料

經營分部之會計政策與編製本集團綜合財務報表採用之本集團會計政策相同。

本集團經營分部按主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上定期審閱之本集團不同部門為基準劃分。尤其是對外報告之分部資料乃按本集團營運部門提供之產品及服務類別進行分析，與向主要營運決策者報告之資料相同。

本集團之經營分部如下：

- 物業開發業務分部，該分部從事中國物業項目開發
- 物業投資業務分部，該分部在中國從事投資物業租賃
- 酒店業務分部，該分部在中國經營酒店
- 物業管理業務分部，該分部在中國提供物業管理及其他服務

分部收益及業績

本集團按呈報分部劃分之收益及業績分析如下。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業開發業務 千港元	物業投資業務 千港元	酒店業務 千港元	物業管理業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	11,967	35,970	23,335	29,835	101,107
業績					
分部經營業績	(16,455)	11,279	786	10,545	6,155
重估投資物業的相關公平值收益	-	2,085	-	-	2,085
分佔一間合營企業業績					731
未分配公司收入					19,640
未分配公司開支					(26,845)
財務費用					(141,923)
除稅前虧損					(140,157)
所得稅開支					(38,082)
本年度虧損					(178,239)

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. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業開發業務 千港元	物業投資業務 千港元	酒店業務 千港元	物業管理業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	191,940	39,569	34,050	28,034	293,593
業績					
分部經營業績	(17,549)	29,613	(20,520)	13,195	4,739
重估投資物業的相關公平值虧損	-	(28,863)	-	-	(28,863)
出售附屬公司之收益					7,644
分佔一間合營企業業績					(1,331)
未分配公司收入					16,323
未分配公司開支					(27,805)
財務費用					(138,824)
除稅前虧損					(168,117)
所得稅開支					(8,233)
本年度虧損					(176,350)

分部溢利指各分部賺取之溢利，不計財務費用及主要行政費用（包括員工成本、董事酬金及其他開支）。以該方法向主要營運決策者匯報便於資源分配及評估分部表現。

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

6. 分部資料 (續)

分部資產及負債

下列為本集團按呈報分部劃分之資產及負債分析：

	物業開發業務		物業投資業務		酒店業務		物業管理業務		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產										
商譽	35,605	48,605	191,598	-	-	-	-	-	227,203	48,605
物業存貨	385,146	393,484	-	-	-	-	-	-	385,146	393,484
投資物業	-	-	2,588,764	1,988,636	-	-	-	-	2,588,764	1,988,636
物業、廠房及設備	305	1,029	498	175	92	102	87	95	982	1,401
其他資產	140,889	207,160	244,436	26,418	28,557	5,295	5,904	3,345	419,786	242,218
分部資產	561,945	650,278	3,025,296	2,015,229	28,649	5,397	5,991	3,440	3,621,881	2,674,344
未分配公司資產									50,759	193,491
綜合資產									3,672,640	2,867,835
負債										
分部負債	359,055	579,394	1,087,441	265,651	157,844	132,759	10,373	14,762	1,614,713	992,566
未分配公司負債									903,105	613,906
綜合負債									2,517,818	1,606,472
其他資料										
物業、廠房及設備添置	-	260	-	7	6	143	19	25	25	435
折舊及攤銷	307	834	49	49	15	8,871	26	29	397	9,783
投資物業添置	-	-	8,998	37,197	-	-	-	-	8,998	37,197

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- 所有資產均分配至經營分部，銀行結餘及現金用於企業融資以及其他金融資產除外。分部間共同使用之資產按個別分部所賺取之收入分配；及
- 所有負債均分配至經營分部，可換股票據及其他金融負債除外。分部間共同承擔之負債按分部資產之比例分配。

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. 分部資料 (續)

地區資料

本集團業務位於兩個主要地區－香港及中國。

本集團來自外部客戶之收益（按經營業務之經營地點劃分），以及關於其非流動資產之資料（按資產位置劃分）詳述如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	-	-	4,681	293
中國	101,107	293,593	2,860,605	2,041,011
	101,107	293,593	2,865,286	2,041,304

主要客戶資料

來自外部客戶之收益歸屬以客戶所在位置考量。本集團並無客戶（二零一八年：無）貢獻本集團收益10%以上。

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. 收益及其他經營收入

收益及其他經營收入之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
(a) 來自客戶合約的收益		
銷售物業	11,967	191,940
物業管理收入	29,835	28,034
酒店營運收入	23,335	34,050
	65,137	254,024
來自物業投資業務的租金收入	35,970	39,569
	101,107	293,593
收益確認的時間：		
於某一時間點確認	35,302	225,990
隨時間確認	29,835	28,034
	65,137	254,024
(b) 其他經營收入		
利息收入	10,169	10,066
強制土地收購補償(附註)	-	22,885
匯兌收益淨額	19,665	15,651
其他收入	1,613	902
其他經營收入總額	31,447	49,504

附註：

於二零一八年五月十日，本公司的間接全資附屬公司水務地產湖北集團有限公司與武漢市政府訂立土地收回協議（「收回協議」）。根據收回協議，武漢地鐵8號線三期工程需收回土地。截至二零一八年十二月三十一日止年度，水務地產湖北集團有限公司持有的地塊對政府行動有不利影響，並就土地收回獲得賠償約22,885,000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

7. 收益及其他經營收入 (續)

來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬載列如下。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分部收入		
物業銷售		
商業物業	-	119,278
住宅物業	11,967	72,662
酒店服務	23,335	34,050
提供物業管理服務	29,835	28,034
來自客戶合約的收益	65,137	254,024
來自物業投資業務的租金收入	35,970	39,569
收益總額	101,107	293,593

客戶合約的履約責任

a) 物業開發 – 物業銷售

本集團的物業銷售包括銷售由本集團於上年度開發的住宅及商業物業。

就與客戶訂立的物業銷售合約而言，合約中訂明的有關物業乃基於客戶的具體要求，並無替代用途。

經考慮有關合約條款、法律環境及有關法律先例，本集團認為，在轉讓有關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，物業銷售的收益於竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點。

在簽訂買賣協議時，本集團向客戶收取固定款項合約價值作為按金。有關按金將於合約價值已獲悉數繳足時確認至物業銷售。

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. 收益及其他經營收入 (續)

客戶合約的履約責任 (續)

b) 酒店服務

提供酒店服務指於一間名為「未來城大酒店」的租賃物業內租賃客房及提供配套服務，如餐飲及洗衣服務。酒店服務收益於提供有關服務時確認。

c) 物業管理服務

由於客戶於本集團履約時同時取得及耗用本集團履約所帶來的利益，故提供物業管理服務的收益隨時間確認。

8. 財務費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息開支	117,442	135,860
可換股票據之實際利息開支 (附註27)	16,742	2,964
承兌票據之推算利息 (附註28)	5,936	—
租賃負債利息開支 (附註18)	1,803	—
	141,923	138,824

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. 董事及僱員薪酬

根據適用之上市規則及公司條例披露之董事及行政人員年內酬金如下：

(a) 董事薪酬及退休福利

截至二零一九年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
李朝波先生(主席)(附註a、b)	300	4,143	18	4,461
葉天放先生(行政總裁)(附註b)	9	136	-	145
季加銘先生	220	463	3	686
非執行董事				
張貴卿先生	120	-	-	120
獨立非執行董事				
吳志豪先生	120	-	-	120
郭堅華先生(附註c)	69	-	-	69
鄺美雲女士(附註d)	53	-	-	53
季業宏先生(附註c)	43	-	-	43
王堅先生(附註d)	56	-	-	56
	990	4,742	21	5,753

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. 董事及僱員薪酬(續)

(a) 董事薪酬及退休福利(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
李朝波先生(主席兼行政總裁) (附註a、b)	300	3,850	18	4,168
王文霞女士 (副主席兼行政總裁)(附註a)	92	2,100	7	2,199
季加銘先生	220	2,780	18	3,018
非執行董事				
張貴卿先生	120	-	-	120
獨立非執行董事				
吳志豪先生	120	-	-	120
季業宏先生(附註c)	100	-	-	100
王堅先生(附註d)	100	-	-	100
	1,052	8,730	43	9,825

上文所示執行、非執行及獨立非執行董事的薪酬乃就彼等出任本公司董事所提供的服務而支付。

附註：

- (a) 王文霞女士已辭任為本公司副主席、執行董事及行政總裁，而李朝波先生獲委任為本公司行政總裁，自二零一八年五月三十一日起生效。
- (b) 李朝波先生已辭任本公司行政總裁，而葉天放先生獲委任為本公司執行董事及行政總裁，由二零一九年十二月十七日起生效。
- (c) 季業宏先生已辭任本公司獨立非執行董事，而郭堅華先生獲委任為本公司獨立非執行董事，由二零一九年六月四日起生效。
- (d) 王堅先生已辭任本公司獨立非執行董事，而鄺美雲女士獲委任為本公司獨立非執行董事，由二零一九年七月二十二日起生效。

(b) 董事離職福利

截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無支付董事離職福利(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

9. 董事及僱員薪酬(續)

(c) 就所獲董事服務向第三方提供的代價

截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無就出任本公司董事的服務支付任何代價(二零一八年：無)。

(d) 以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易的資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或本公司附屬公司(如適用)並無以董事為受益人訂立貸款、準貸款或其他交易(二零一八年：無)。

(e) 董事於交易、安排或合約的重大權益

年末或年內任何時候概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有重大權益之有關本集團業務之重大交易、安排或合約(二零一八年：無)。

(f) 五名最高薪酬僱員

截至二零一九年十二月三十一日止年度五名最高薪人士包括兩名(二零一八年：三名)本公司董事。其餘三名(二零一八年：兩名)人士的薪酬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及其他福利	1,681	2,689
退休福利計劃供款	54	18
	1,735	2,707

彼等的薪酬範圍如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
零港元至1,000,000港元	3	1
1,500,001港元至2,000,000港元	-	1
	3	2

(g) 年內，本集團概無為鼓勵任何本公司董事或本集團五名最高薪人士(包括董事及僱員)加入本集團或作為加入後的獎勵或補償彼等離職而發放任何薪酬。於年內概無本公司董事放棄任何薪酬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
稅項開支(抵免)包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	842	1,395
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,670	14,340
本年度即期稅項開支	2,512	15,735
本年度遞延稅項開支(抵免)(附註31)	35,570	(7,502)
	38,082	8,233

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日獲簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。根據利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元溢利的稅率為8.25%，而超過2,000,000港元的溢利之稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制資格的集團實體的溢利繼續按16.5%的劃一稅率繳稅。

並無就香港稅項作出撥備，原因為本集團之收入並非產生於或來自香港。

本集團的中國企業所得稅乃基於應課稅溢利按適用之稅率(倘適用)計算。中國土地增值稅乃按土地價值增值額的適用稅率計算，增值額為銷售物業所得款項扣減土地使用權成本及所有物業開發開支等應扣除項目金額的餘額。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支 (續)

本年度的稅項開支與綜合損益表所載來自持續經營業務之除稅前虧損的對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前虧損	(140,157)	(168,117)
以中國企業所得稅稅率25% (二零一八年: 25%) 計算之稅額	(35,039)	(42,029)
不可抵扣稅項費用之稅項影響	61,159	67,575
毋須課稅收入之稅項影響	(29,588)	(37,197)
未確認臨時差額之稅項影響	35,570	(7,502)
於香港經營業務之附屬公司之不同稅率之影響	4,310	13,046
土地增值稅	1,670	14,340
本年度稅項開支	38,082	8,233

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. 本年度虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度虧損已扣除(計入)下列各項：		
已售物業的存貨成本	4,535	116,812
僱員成本，包括董事薪酬	32,359	35,879
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	1,957	2,048
僱員總成本	34,316	37,927
核數師酬金	1,120	1,070
物業、廠房及設備之折舊	743	10,342
使用權資產折舊	14,117	-
商譽減值虧損*	13,000	31,000
就租賃物業之經營租賃租金開支	-	28,757
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自投資物業之租金收入總額	(35,970)	(39,569)
減：年內產生租金收入之投資物業的直接經營開支	5,736	6,187
	(30,234)	(33,382)

* 年內該等開支計入「其他經營開支」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

12. 股息

董事不建議就截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度派付股息。

13. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司擁有人應佔虧損約175,938,000港元(二零一八年:約174,883,000港元)及於本年度視為已發行之加權平均普通股股數3,105,845,666股(二零一八年:3,082,278,542股)計算。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度,每股攤薄虧損的計算並未計及兌換本公司尚未行使可換股票據及購股權,因其行使將導致每股虧損減少。

14. 物業、廠房及設備

	機器及設備 千港元	傢俱及裝置 千港元	汽車 千港元	酒店營運 之裝修 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	297	10,597	18,239	62,609	-	91,742
添置	-	467	-	-	-	467
撤銷	-	(348)	-	-	-	(348)
出售附屬公司時終止確認	-	(1,915)	(9,271)	-	-	(11,186)
匯兌差額	-	(560)	(760)	(3,557)	-	(4,877)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	297	8,241	8,208	59,052	-	75,798
添置	-	33	-	-	3,240	3,273
出售	-	(1)	-	-	-	(1)
匯兌差額	-	(83)	(52)	(664)	(36)	(835)
於二零一九年十二月三十一日	297	8,190	8,156	58,388	3,204	78,235
折舊及減值						
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	297	7,399	11,405	54,410	-	73,511
本年度撥備	-	1,125	1,116	8,101	-	10,342
撤銷	-	(348)	-	-	-	(348)
出售附屬公司時終止確認	-	(945)	(4,291)	-	-	(5,236)
匯兌差額	-	(448)	(488)	(3,459)	-	(4,395)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	297	6,783	7,742	59,052	-	73,874
本年度撥備	-	595	148	-	-	743
出售時對銷	-	(1)	-	-	-	(1)
匯兌差額	-	(79)	(43)	(664)	-	(786)
於二零一九年十二月三十一日	297	7,298	7,847	58,388	-	73,830
賬面值						
於二零一九年十二月三十一日	-	892	309	-	3,204	4,405
於二零一八年十二月三十一日	-	1,458	466	-	-	1,924

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

14. 物業、廠房及設備 (續)

上列物業、廠房及設備項目(不包括在建工程),以直線法按下列年率作出折舊:

機器及設備	8%-10%
傢俱及裝置	16%-20%
汽車	20%-30%
酒店營運之裝修	14%

15. 投資物業

	在中國的 投資物業 千港元
按公平值	
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	2,100,000
添置	37,197
於損益確認之公平值變動	(28,863)
匯兌差額	(119,698)
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,988,636
	<hr/>
收購附屬公司之添置(附註33)	797,727
添置	8,998
根據強制拍賣出售(附註)	(179,325)
於損益確認之公平值變動	2,085
匯兌差額	(29,357)
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	2,588,764
	<hr/>

附註: 約18,565.43平方米已於二零一九年七月由杭州市中級人民法院強制命令拍賣。董事認為出售對本集團的總體經營和綜合損益表沒有重大影響。

本集團之投資物業位於中國且按中期租賃持有。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金之所有物業權益乃以公平值模式計量,並分類為投資物業並作為投資物業入賬。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日,投資物業之抵押詳情載於附註35。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 (續)

本集團投資物業之公平值計量

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值已根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師滂鋒評估有限公司及AP Appraisal Limited於相關日期進行之估值釐定，該估值師具有適當資格且近期於相關地點曾進行類似物業估值經驗。

武漢（未來城購物中心）和杭州的投資物業估值由滂鋒評估有限公司採用直接比較法和投資法的結合得出。直接比較法假定該物業能夠在現有狀態下出售，並可立即交吉，及參考相關市場上可比的銷售證據。投資法考慮到當前的租金和房地產復歸收入的潛力。於估計物業之公平值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

於龍崗的投資物業的估值由AP Appraisal Limited採用市場法—可比較交易法得出，亦稱之為指引交易法，利用與標的資產相同或類似之涉及資產的交易之資料，以計得價值指標。可比較交易法以實際交易所變現的價格及／或對可資比較物業的出價為基準。面積、特性及地點相若的可資比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點與缺點，以達致價值的公平比較。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日本集團投資物業之詳情以及有關公平值層級資料如下：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 之公平值 千港元
於中國之投資物業	-	-	2,588,764	2,588,764
				於二零一八年 十二月三十一日 之公平值 千港元
於中國之投資物業	-	-	1,988,636	1,988,636

年內，第三級並無轉入或轉出。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 (續)

本集團投資物業之公平值計量 (續)

下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀測程度如何釐定投資物業的公平值 (特別是所使用的估值方法及輸入數據)。

二零一九年

本集團所持投資物業	估值方法	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與公平值的關係
武漢未來城購物中心	直接比較法與投資法相結合	(1) 復歸收益率: 5%	復歸收益率上升會引致公平值減少。
		(2) 每平方米/每月估計市場單位租金人民幣: 183元至300元	市場單位租金增加將導致公平值增加。
杭州美萊國際中心之商業部分	直接比較法與投資法相結合	(1) 復歸收益率: 5%	復歸收益率上升會引致公平值減少。
		(2) 每平方米/每月估計市場單位租金人民幣: 117元至220元	市場單位租金增加將導致公平值增加。
深圳之龍崗物業	可比較交易法	(1) 每平方米估計市場單位售價人民幣: 11,900元至49,000元	市場單位售價增加將導致公平值增加。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 (續)

本集團投資物業之公平值計量 (續)

二零一八年

本集團所持投資物業	估值方法	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與公平值的關係
武漢未來城購物中心	直接比較法與投資法相結合	(1) 復歸收益率：5%	復歸收益率上升會引致公平值減少。
		(2) 每平方米／每月估計市場單位租金人民幣：214元至217元	市場單位租金增加將導致公平值增加。
杭州美萊國際中心之商業部分	直接比較法與投資法相結合	(1) 復歸收益率：5%	復歸收益率上升會引致公平值減少。
		(2) 每平方米／每月估計市場單位租金人民幣：120元至172元	市場單位租金增加將導致公平值增加。

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. 商譽

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
成本		
於年初	174,605	174,605
於收購附屬公司時確認(附註33)	191,598	-
於年末	366,203	174,605
減值		
於年初	126,000	95,000
年內確認減值虧損	13,000	31,000
於年末	139,000	126,000
賬面值		
於年末	227,203	48,605

商譽減值測試

商譽會每年進行減值評估，而不論是否存在減值跡象。

就減值測試而言，商譽已獲分配至下列現金產生單位(「現金產生單位」)。於報告期末，商譽的賬面值主要表示收購下列事項所產生的商譽：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業開發現金產生單位	35,605	48,605
物業投資現金產生單位	191,598	-
	227,203	48,605

為減值測試，現金產生單位的可收回金額透過使用價值計算確定。使用價值計算的關鍵假設是貼現率、增長率以及期內銷售價格和直接成本的預期變化。管理層使用稅前利率估算貼現率，該利率反映當前市場對貨幣時間值及現金產生單位特定風險的評估。增長率基於行業增長預測作出。銷售價格和直接成本的變化是基於以通常規及市場對未來變動的預期作出。本集團編製的現金流量預測期間涵蓋直至有關經營期限屆滿。首五年的現金流量預測是根據管理層批准的財務預算作出。

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. 商譽 (續)

物業開發現金產生單位

物業開發業務的可收回金額是根據管理層基於現金流量預測作出的使用價值計算而確定。這些為期五年的現金流量預測基於所評估實體的預算計劃作出，假設售價與鄰近小區物業的可比市場價格相似。現金流量預測應用的貼現率基於加權平均資本成本，即13.13% (二零一八年：13.52%)。財務預算期間的現金流量預測基於預計毛利率為18% (二零一八年：15%) 作出。根據這些預測，這個現金產生單位的可收回金額將少於現金產生單位的賬面值，因此本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認商譽減值虧損13,000,000港元，已計入綜合損益表的其他經營開支。

物業投資現金產生單位

商譽乃自於二零一九年七月收購Precious Palace Enterprises Limited的全部股權產生。

物業投資的可收回金額乃根據管理層基於現金流量預測呈列的使用價值計算釐定。該等為期五年的現金流量預測基於所評估實體的物業重建計劃及預算作出，並假設售價與鄰近小區物業的可比市場價格相似。現金流量預測應用的貼現率基於加權平均資本成本，即13.13%。根據該等預測，該現金產生單位的可收回金額將高於現金產生單位的賬面值，因此本集團管理層釐定商譽於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無減值。

17. 於合營企業之權益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於合營企業的非上市投資成本	3,658	3,658
分佔收購後溢利及其他全面收益	(600)	(1,331)
匯兌調整	(221)	(188)
	2,837	2,139

於二零一九年十二月三十一日，合營企業的詳情如下：

合營企業名稱	企業結構形式	註冊成立國家及 主要經營地點	所有權及投票權百分比	主要活動
中信正業資產管理有限公司 (「中信正業」)	註冊成立	中國	24% (二零一八年：24%)	資產管理

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 於合營企業之權益 (續)

合營企業之財務資料概要

下文載列中信正業之財務資料概要 (摘錄自其截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度之管理賬目) :

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產	14	70
流動資產	13,362	9,167
非流動負債	-	-
流動負債	(1,554)	(325)
收益	6,427	-
年內溢利 (虧損)	3,044	(5,544)

以上財務資料概要與在綜合財務報表確認於合營企業之投資之賬面值對賬 :

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中信正業擁有人應佔股權	11,822	8,912
本集團所佔所有權	24%	24%
本集團於中信正業之投資之賬面值	2,837	2,139

茲提述本公司日期為二零一八年四月十九日之公佈，據此，本集團一間附屬公司就於中國成立合營私募股權基金管理公司中信正業與獨立第三方訂立合作協議。本集團承諾出資人民幣12,000,000元 (約相當於15,000,000港元)，佔中信正業的24%股權。於二零一九年十二月三十一日，已支付約人民幣3,000,000元 (約相當於3,700,000港元)，餘額將於二零四八年五月一日前結清。

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. 租賃

(a) 使用權資產

	租賃土地 千港元 (附註)	租賃物業 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一九年一月一日	-	-	-
因會計準則變更而增加	-	40,875	40,875
添置	15,744	-	15,744
匯兌差額	(177)	(373)	(550)
於二零一九年十二月三十一日	15,567	40,502	56,069
累計折舊			
於二零一九年一月一日	-	-	-
本年度撥備	289	13,828	14,117
匯兌差額	(4)	(121)	(125)
於二零一九年十二月三十一日	285	13,707	13,992
賬面淨值			
於二零一九年十二月三十一日	15,282	26,795	42,077

附註：

租賃持有土地的餘下租期為49年。

(b) 租賃負債

	二零一九年 十二月三十一日 千港元
應付租賃負債：	
一年內	13,765
一年以上但不超過兩年	11,100
兩年以上但不超過五年	2,637
	27,502
減：12個月內到期償還款項（列為流動負債）	(13,765)
12個月後到期償還款項（列為非流動負債）	13,737

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. 存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
耗材及備件	92	136
	92	136

於報告期末，概無本集團之存貨按可變現淨值列賬。

20. 物業存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	393,484	1,285,390
已產生之建築成本	-	93,443
確認為銷售成本	(4,535)	(116,812)
出售附屬公司時終止確認(附註33)	-	(776,476)
匯兌差額	(3,803)	(92,061)
於年末	385,146	393,484

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
發展中物業	-	-
持作銷售物業	385,146	393,484
	385,146	393,484

物業存貨位於中國。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，物業存貨之抵押詳情載於附註35。

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. 貿易應收賬款及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收賬款		
— 客戶合約	9,787	26,713
— 物業投資業務	14,263	16,246
	24,050	42,959
預付款項及按金 (附註a)	42,616	42,885
其他應收款項 (附註b)	334,299	297,087
	400,965	382,931

附註：

- (a) 計入預付款項及按金為約8,555,000港元(二零一八年：約9,431,000港元)存放於政府作為維修和維護按金之款項及約8,270,000港元(二零一八年：約7,155,000港元)用於公共設施按金之款項。餘下結餘指預付工程款及其他預付開支。
- (b) 計入其他應收款項為應收一名物業代理有關物業開發業務之款項約4,431,000港元(二零一八年：31,710,000港元)。其他應收款項亦包括應收獨立第三方的其他應收貸款約294,224,000港元(二零一八年：約119,801,000港元)，按介乎6%至9%(二零一八年：7%至9%)的年利率計息，其中，約人民幣175,010,000元(相當於196,640,000港元)貸給一間法定代表人與本集團附屬公司相同的中國公司，並由本公司發行的承兌票據作抵押。此外，應收貸款約88,571,000港元乃由其他第三方擔保。此外，應收已售附屬公司杭州普天房地產開發有限公司(「普天」)的款項為零港元(二零一八年：98,677,000港元)計入其他應收款項。

於二零一八年一月一日，客戶合約貿易應收賬款約為33,717,000港元。

報告期末基於發票日期的貿易應收賬款(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
90日內	24,050	42,446
91至180日	—	144
超過180日	—	369
	24,050	42,959

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. 貿易應收賬款及其他應收款項 (續)

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款收取，一般為向客戶發出發票後1至3個月內支付。

下表顯示應收款項逾期但未減值，因結餘與還款記錄良好且信貸質素並無發生重大變動之債務人有關，且該等款項仍被認為可以收回。

逾期但未減值的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
逾期：		
1至30日	-	-
31至60日	-	-
61至180日	-	144
超過180日	-	369
	-	513

有關截至二零一九年十二月三十一日止年度之貿易應收賬款及其他應收款項減值評估之詳情載於附註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

22. 銀行結餘及現金

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行結餘及現金	21,151	49,980

該等銀行結餘按年息介乎0.01厘至0.3厘（二零一八年：0.01厘至0.3厘）之市場利率計息。

23. 貿易應付賬款及其他應付款項

於報告期末，本集團按基於發票日期的貿易應付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
90日內	4,020	2,645
91至180日	182	372
超過180日	41,564	40,857
貿易應付賬款	45,766	43,874
應付利息	56,842	57,320
應計開支及其他應付稅項	8,928	7,563
應付代價款（附註a）	2,515	4,860
其他應付款項（附註b）	55,183	79,237
	169,234	192,854

貿易應付賬款主要包括購買酒店耗材、建築材料、發展中物業及投資物業建築工程之未支付款項。

貿易應付賬款之平均信貸期為三至六個月。本集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸時間框架內償還。

董事認為貿易應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

附註：

- (a) 應付代價為收購附屬公司額外權益的應付款額。
- (b) 其他應付款項包括自承建商收取的建築工程按金約2,417,000港元（二零一八年：約4,090,000港元）及自租戶收取的按金約6,913,000港元（二零一八年：約14,569,000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

24. 合約負債

本集團合約負債分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售物業收到的按金	158,495	122,908
即期	158,495	122,908
非即期	-	-
	158,495	122,908

於二零一八年一月一日，合約負債約為175,668,000港元。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計入年初合約負債結餘之已確認收益	10,603	68,724

已售物業的代價按有關買賣協議的條款收取。部分代價於向客戶交付物業當日或之前收取，列作合約負債。餘下結餘通常在向客戶交付物業後的1至3個月內結算。

25. 租賃物業收取之按金

預期於報告日期後十二個月內變現之金額分類為流動負債，因為其處於本集團之一般營運週期。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資物業作租賃用途收取之按金	11,780	12,852
減：列為流動負債的款項	-	-
列為非流動負債的款項	11,780	12,852

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

26. 借貸

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款	501,666	416,925
其他貸款	384,824	532,165
	886,490	949,090
分析為：		
有抵押	558,852	518,173
無抵押	327,638	430,917
	886,490	949,090
還款賬面值		
按要求償還或一年內	274,414	333,502
一年後，但不超過兩年	454,773	439,431
兩年後，但不超過五年	50,561	62,500
五年後	106,742	113,657
	886,490	949,090
減：按要求償還或一年內到期款項，列為流動負債	(274,414)	(333,502)
	612,076	615,588

借貸包含以下固定利率借貸：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應償還固定利率借貸：		
— 一年內	102,752	294,556
— 一年以上但不超過兩年	16,854	261,827
— 兩年以上但不超過五年	50,561	—
— 五年以上	106,742	—
	276,909	556,383

銀行貸款及其他貸款按現行市率或固定利率計息。固定利率借貸利率介乎每年7.5厘至22厘（二零一八年：5厘至24厘），浮息借貸利率則介乎每年5.46厘至6.37厘（二零一八年：5.46厘至6.37厘）。

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. 借貸 (續)

董事認為，借貸之賬面值與其公平值相若。

本集團之借貸以有關集團實體之功能貨幣以外貨幣計值，載列如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貨幣 – 人民幣	886,490	949,090

27. 可換股票據

於二零一九年六月二十八日到期的可換股票據

於二零一六年六月二十八日，本公司發行本金總額為73,000,000港元，於二零一九年六月二十八日到期及按年利率5厘計息（每年支付）之可換股票據（「二零一九年票據」）。二零一九年票據發行予中國金融國際投資有限公司（「CFIIL」），該公司為本公司的主要股東之一。二零一九年票據可按初步換股價0.50港元（可予調整）兌換為本公司每股面值0.1港元之繳足普通股。所得款項已全數用於償還本集團債項。

於二零一七年六月三十日，本金額為50,000,000港元之部分於二零一九年六月二十八日到期之可換股票據按換股價每股0.5港元兌換為100,000,000股普通股。

於二零一九年六月二十八日，本金額為23,000,000港元之剩餘部分於二零一九年六月二十八日到期之可換股票據按換股價每股0.5港元兌換為46,000,000股普通股。

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. 可換股票據 (續)

於二零二二年七月十九日到期之可換股票據

於二零一九年七月十九日，本公司發行本金總額為431,500,000港元，於二零二二年七月十九日到期及按年利率3厘計息（每年支付）之可換股票據（「二零二二年票據」）。二零二二年票據乃發行予Sky Climber Development Limited（「SCDL」，本集團附屬公司Precious Palace Enterprises Limited全部已發行股本之賣方）。二零二二年票據可按初步換股價0.50港元（可予調整）轉換為本公司每股面值0.1港元之繳足普通股。

初始確認時，可換股貸款票據的權益部分與負債部分分開。權益部分以可換股票據權益儲備於權益呈列。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，可換股票據負債部分的賬面值分別約為373,102,000港元及22,260,000港元。

以每股轉換股份換股價0.50港元悉數轉換尚未行使二零二二年票據時，尚未行使二零二二年票據將可轉換為863,000,000股股份，相當於本公司於年報日期之現有已發行股本約27.59%和經配發及發行轉換股份擴大之本公司股本約21.62%。本公司的主要股東為李朝波先生和CFIL，其佔股比率將分別由23.62%降至18.52%和由22.32%降至17.49%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，假設轉換全部未行使之二零二二年票據，每股攤薄虧損為4.12港仙（經本公司股東應佔虧損除以全部未行使二零二二年票據獲轉換後的股份總數計算得出）。此攤薄虧損的計算方法有別於本年報所用者。根據香港會計準則第33號第43段，當潛在普通股轉換為普通股會提升每股盈利或降低其每股虧損，潛在普通股則為反攤薄。每股攤薄虧損的計算方法並不計及會對每股虧損造成反攤薄效應的潛在普通股之轉換、行使或其他發行。轉換二零二二年票據會對每股虧損造成反攤薄效應，因此本年報所載每股攤薄虧損的計算方法並無計及有關轉換。

於到期日，期內任何未兌換或贖回的二零二二年票據將以本金額之100%及應計利息贖回。董事會已對本公司的財務狀況和流動性狀況進行了考慮，認為本公司擁有足夠的資源，包括但不限於未來物業銷售的現金流入和集資活動，以履行二零二二年票據的贖回責任。

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. 可換股票據 (續)

基於二零二二年票據之隱含內部回報率，可使證券持有人於二零一九年十二月三十一日不論選擇轉換或贖回可轉換證券，亦會獲得同等有利的經濟回報的本公司股價為每股0.52港元。

二零一九年票據和二零二二年票據的實際利率分別為年利率14.97%和9.19%。年內二零一九年票據及二零二二年票據負債部分的變動載列如下：

二零一九年票據及二零二二年票據之負債部分賬面值

	合計 千港元	
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日		20,446
利息支出 (附註8)		2,964
已付利息		(1,150)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日		22,260
於二零一九年七月十九日初始確認時二零二二年票據負債部分 (附註33)		364,137
轉換為普通股		(23,000)
利息支出 (附註8)		16,742
已付/應付利息		(7,037)
於二零一九年十二月三十一日		373,102
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
呈報分析如下：		
流動負債	-	22,260
非流動負債	373,102	-
	373,102	22,260

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

28. 承兌票據

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	-	-
按公平值發行(附註33)	356,409	-
利息支出(附註8)	5,936	-
應付利息	(4,960)	-
	357,385	-

承兌票據乃本公司就於二零一九年七月十九日收購Precious Palace Enterprises Limited(「Precious Palace」)全部已發行股本而發行。承兌票據乃收購代價之一部分。

29. 股本

	普通股數目 每股0.1港元	數額 千港元
法定：		
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	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	3,082,278,542	308,228
透過轉換可換票據發行股份(附註a)	46,000,000	4,600
於二零一九年十二月三十一日	3,128,278,542	312,828

附註a：於二零一九年六月二十八日，本金額為23,000,000港元於二零一九年六月二十八日到期之可換股票據按換股價每股0.5港元兌換為46,000,000股普通股。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30. 購股權計劃

本公司已藉於二零零三年六月三日通過決議案方式採納購股權計劃（「計劃」），主要目的為提供激勵，鼓勵參與者竭力表現以實現本公司的目標並分享其業績。參與者為本集團任何董事及合資格僱員；本集團任何成員於其中持有股權權益的任何實體（「被投資實體」）；本集團任何成員或任何被投資實體之貨品或服務供應商及客戶；任何對本集團任何成員或任何被投資實體提供研究、發展或其他技術支援的人士或實體；本集團任何成員或任何被投資實體的業務或業務發展提供任何範疇的諮詢人員或顧問；本集團任何成員或任何被投資實體的任何股東或持有本集團任何成員或任何被投資實體發行證券之人士；及任何其他組別或類別之參與人士，彼等已以合營企業、商業聯盟或其他商業安排對本集團發展及成長作出或會作出貢獻，乃以董事會全權釐定為準。

根據計劃及本集團採納之任何其他購股權計劃授出及將予行使之所有未行使購股權獲行使時可予配發及發行之證券數目，合計最多不得超過本公司不時已發行股本之30%。根據本集團計劃授出之所有購股權獲行使時可予配發及發行之股份總數，合計不得超過二零零三年六月二十五日（本公司股份於聯交所上市之日）已發行股份之10%。就上述計算而言，根據計劃作廢失效之購股權不得予計算在內。

若未取得本公司股東事先批准，於任何一年期間任何個人獲授購股權所涉及之股份數目，不得超過本公司在任何時候已發行股份之1%。

根據計劃行使購股權認購股份之期限不得超出購股權授出日期起計十年。概無規定購股權獲行使前須持有的最短時限。授予購股權後二十一日內如接受該授予，當繳付1港元。認購價格以下列最高者為準：(i)於提出授出日期（須為營業日）以一手或多手買賣之股份在聯交所每日報價表所示收市價；(ii)股份於緊接提出授予日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)股份之面值。計劃由二零零三年六月三日起有效十年。根據計劃，二零一三年六月二日以後將不能再授出購股權。

上述計劃於截至二零一三年十二月三十一日止年度到期並由條款相同的新購股權計劃（「二零一三年購股權計劃」）取代。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30. 購股權計劃 (續)

於二零一三年六月十八日，本公司股東於股東週年大會上批准採納二零一三年購股權計劃及終止本公司於二零一三年六月三日採納之計劃。二零一三年購股權計劃將於二零二三年六月十七日屆滿。根據計劃之規則，於該終止前根據計劃授出的購股權將繼續有效及可予行使。

下表披露董事及僱員／顧問所持本公司購股權之詳情，及於截至二零一九年十二月三十一日止年度之變動情況：

類別	授出日期	行使價 港元	行使期 年/月/日	於二零一九年				於二零一九年	
				一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內屆滿	於年內失效	十二月三十一日 尚未行使
董事、僱員及顧問	二零一三年五月二十九日	0.6400	二零一三年五月二十九日至 二零二三年五月二十八日	3,700,000	-	-	-	(700,000)	3,000,000
董事、僱員及顧問	二零一五年一月二十二日	0.6680	二零一五年一月二十二日至 二零二五年一月二十一日	700,000	-	-	-	(700,000)	-
僱員及顧問	二零一五年六月十六日	0.8800	二零一五年六月十六日至 二零二五年六月十五日	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
顧問	二零一五年六月二十五日	0.9100	二零一五年六月二十五日至 二零二五年六月二十四日	20,445,948	-	-	-	-	20,445,948
				29,845,948	-	-	-	(1,400,000)	28,445,948

下表披露董事及僱員／顧問所持計劃項下本公司購股權之詳情，及於截至二零一八年十二月三十一日止年度之變動情況：

類別	授出日期	行使價 港元	行使期 年/月/日	於二零一八年				於二零一八年	
				一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內屆滿	於年內失效	十二月三十一日 尚未行使
董事	二零一零年十一月三日	0.9602	二零一零年十一月三日至 二零二零年十一月二日	12,795,263	-	-	-	(12,795,263)	-
董事、僱員及顧問	二零一三年五月二十九日	0.6400	二零一三年五月二十九日至 二零二三年五月二十八日	21,787,228	-	-	-	(18,087,228)	3,700,000
董事、僱員及顧問	二零一五年一月二十二日	0.6680	二零一五年一月二十二日至 二零二五年一月二十一日	54,961,684	-	-	-	(54,261,684)	700,000
僱員及顧問	二零一五年六月十六日	0.8800	二零一五年六月十六日至 二零二五年六月十五日	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
顧問	二零一五年六月二十五日	0.9100	二零一五年六月二十五日至 二零二五年六月二十四日	20,445,948	-	-	-	-	20,445,948
				114,990,123	-	-	-	(85,144,175)	29,845,948

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30. 購股權計劃 (續)

本集團向董事、若干僱員及顧問支付購股權開支。購股權開支按授出當日之公平值計算 (不包括非市場性歸屬條件之影響)。購股權開支於授出當日釐定之公平值，按照本集團所估計最終歸屬之股份，於歸屬期內以直線法支銷，並因非市場性歸屬條件之影響而作出調整。於二零一零年、二零一三年及二零一五年授出之購股權於授出日期歸屬。

二零一三年購股權計劃於二零一三年六月十八日透過股東決議案方式採納。因此，於二零一三年購股權計劃採納時的可授出計劃授權限額為180,872,286股股份。

於二零一九年六月三日，二零一三年購股權計劃授權限額已更新為308,227,854股股份 (佔本公司於二零一九年六月三日之已發行股本約10%)。於二零一九年十二月三十一日，二零一三年購股權計劃項下已授出但尚未行使的購股權所涉及股份數目為28,445,948股 (二零一八年：29,845,948股)，佔本公司於二零一九年六月三日已發行股本約0.92% (二零一八年：0.97%)。根據目前已更新的二零一三年購股權計劃授權限額，本公司於二零一九年十二月三十一日可授出附帶權利認購279,781,906股 (二零一八年：278,381,906股) (佔本公司於二零一九年六月三日已發行股本約9.24% (二零一八年：9.03%)) 的購股權。

於年內授出的購股權總額於二零一五年一月二十二日、二零一五年六月十六日及二零一五年六月二十五日計量的公平值分別約為38,390,000港元、14,190,000港元及5,001,000港元。下列重大假設乃用於使用柏力克-舒爾斯二項式模式得出公平值：

1. 預期波幅分別是26.1540%、26.3530%及26.3745%；
2. 預期並無年股息率；
3. 所授出購股權之估計有效期範圍 (10年)；及
4. 無風險比率分別是1.7159%、1.8573%及1.8433%。

柏力克-舒爾斯二項式模式須代入高度主觀假設之數值，包括股價波幅。由於主觀性數值假設之變動將對購股權的公平值構成重大影響，故董事認為，現有模式並不一定可提供一個可靠之單一量度購股權公平值之方法。

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. 遞延稅項負債

以下為已確認之本集團主要遞延稅項資產及負債以及其於本報告期間及過往報告期間之變動：

	投資物業之重估 千港元	業務合併產生之 重估收益 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	236,611	109,131	345,742
匯兌差額	(13,116)	-	(13,116)
出售附屬公司時終止確認(附註34)	-	(92,817)	(92,817)
於本年度綜合損益表中計入(附註10)	(7,216)	(286)	(7,502)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	216,279	16,028	232,307
匯兌差額	(5,071)	-	(5,071)
收購附屬公司時確認(附註33)	199,432	-	199,432
於本年度綜合損益表中計入(附註10)	35,570	-	35,570
於二零一九年十二月三十一日	446,210	16,028	462,238

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無可抵扣未來溢利之未動用稅項虧損，故並無確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

31. 遞延稅項負債 (續)

根據中國企業所得稅法，視乎外國投資者之國籍及住所而定，向外國投資者宣派之股息徵收5%至10%預提稅項。該規定已於二零零八年一月一日生效，並於二零零七年十二月三十一日後應用於盈利。倘若中國大陸與外國投資者所在司法管轄區之間有任何稅務協定，則可能應用較低的預提稅項稅率。就本集團而言，適用稅率介乎5%至10%。

於二零一九年十二月三十一日，未確認遞延稅項負債約5,125,000港元（二零一八年：約5,187,000港元），與將應付中國附屬公司未分派溢利之預提稅項有關，乃因董事認為，回撥相關臨時差額之時間可予控制，且該等臨時差額於可預見未來將不會回撥。該等中國附屬公司之未分派溢利總額於二零一九年十二月三十一日約為51,252,000港元（二零一八年：約51,867,000港元）。

32. 退休福利計劃

當強制性公積金計劃條例（「強積金計劃條例」）於二零零零年十二月一日在香港生效時，本集團為其在香港之僱員設立了一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。

於強積金計劃實施之前，本集團已為其香港之合資格僱員運作一項根據職業退休計劃條例登記之界定供款計劃（「職業退休計劃條例計劃」）。職業退休計劃條例計劃於二零零一年終止，而僱員之福利則被轉移至強積金計劃。與本集團資產分開而根據職業退休計劃條例計劃所持有之資產，亦同時被直接轉移至強積金計劃。就強積金計劃而言，本集團於計劃之供款額為相關薪酬成本之5%，與僱員之供款額相等。

於綜合損益表扣除之數額指本集團按照計劃之規則制訂比例應向有關計劃作出之供款，減除僱員於完成其合資格服務時段前離職所產生之沒收供款（如有）。

中國附屬公司僱用之僱員為參與中國政府管理之國家管理退休福利強積金計劃之成員。中國附屬公司須以其薪酬之一定百分比向退休福利計劃供款。本集團就此退休福利計劃之唯一承擔乃按計劃規定進行供款。

於報告期末，概無任何重大沒收供款可用於減少未來之供款額。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 收購附屬公司

於二零一九年一月三日，本公司之全資附屬公司綠色城市開發有限公司與Sky Climber Development Limited訂立一份協議，以收購Precious Palace Enterprises Limited（「Precious Palace」）之全部股權。

自收購於二零一九年七月十九日完成後，Precious Palace成為本公司之全資附屬公司。

下表概述就收購Precious Palace及其附屬公司之所收購資產及所承擔負債之已確認公平值。

	千港元
收購代價	
收購完成時發行之可換股債券之公平值	
— 負債部分	364,137
— 權益部分	67,363
收購完成時發行之承兌票據之公平值	356,409
總收購代價	787,909
於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債	
投資物業	797,727
應收賬款	2,624
其他應收款項	2,905
可退還稅項	855
現金及現金等值物	606
其他應付款項	(8,974)
遞延稅項負債	(199,432)
所收購可識別淨資產總額	596,311
商譽	191,598
總收購代價	787,909
	二零一九年 千港元
現金代價	—
減：現金及現金等值物	606
收購產生的現金流入淨額	606

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

34. 出售附屬公司

於二零一九年十月十一日，本集團與鑽宇有限公司訂立一份買賣協議，以總代價約100,000港元出售Northern Sea Development Limited（「Northern Sea」）及其附屬公司之30%股權。出售已於二零一九年十一月三十日完成。

Northern Sea於出售當日之淨負債如下：

	二零一九年 千港元
物業、廠房及設備	69
投資物業	333,333
應收賬款	853
其他應收款項	58,755
預付款項	7,211
物業存貨	152,673
現金及銀行結餘	358
其他應付稅項	1,973
應付賬款	(21,624)
其他應付款項	(45,641)
出售及租賃物業收到的按金	(130,857)
借貸	(289,293)
應繳所得稅	(25,231)
遞延稅項負債	(54,360)
	(11,781)
出售之淨負債之30%	(3,534)
回撥匯兌儲備	6,444
回撥資本儲備	(13,567)
	(10,657)
減：已收代價	(100)
出售收益－資本儲備	(10,757)
	二零一九年 千港元
現金代價	100
來自出售的現金流入淨額	100

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

34. 出售附屬公司（續）

於二零一八年九月十一日，本集團與淳安縣交通投資發展集團有限公司訂立一份買賣協議，以總代價約人民幣43,200,000元（相當於約49,655,000港元）出售杭州普天房地產開發有限公司（「普天」）及其附屬公司之60%股權。出售已於二零一八年九月三十日完成。

普天於出售當日之資產淨值如下：

	二零一八年 千港元
物業、廠房及設備	5,950
物業存貨	776,476
預付款項、按金及其他應收款項	31,204
銀行結餘及現金	431
貿易應付賬款及其他應付款項	(61,151)
出售及租賃物業收到的按金	(26,374)
應付集團公司款項	(98,109)
應付股東之附屬公司款項	(372,508)
應繳所得稅	(14,899)
遞延稅項負債	(92,817)
	148,203
回撥匯兌儲備	(5,065)
非控股權益	(101,127)
	42,011
減：已收取代價	(49,655)
出售收益	(7,644)
	二零一八年 千港元
現金代價	49,655
減：已出售現金	(431)
出售產生之現金流入淨額	49,224

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

35. 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，以下資產抵押以換取授予本集團的一般銀行融資：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
位於中國之物業存貨(附註a)	127,286	163,482
位於中國之投資物業	1,127,720	671,670
	1,255,006	835,152

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，物業存貨包括賬面值約17,734,000港元(二零一八年：約75,904,000港元)之已質押物業，該等物業存貨因訴訟而被凍結。董事認為物業存貨之訴訟凍結對本集團營運無任何重大影響。

36. 經營租賃

本集團為辦公室及其他物業承租人

於報告期末，本集團仍未履行租賃物業之不可撤銷經營租賃承擔之到期日如下：

	二零一八年 千港元
一年內	15,261
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	26,857
	42,118

經營租賃付款乃指本集團就其若干辦公室及物業而應付之租金。議定之租期為兩年至七年，租金每兩年至七年釐定一次。

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. 經營租賃 (續)

本集團作為出租人

年內所賺取之物業租金收入為35,970,000港元(二零一八年:39,569,000港元)。該等物業預期每年持續產生1.39%(二零一八年:1.99%)租金回報。所有持有物業於未來六年內均已租予租戶。概無租賃包括可變租賃付款。

於報告期末,本集團與已訂約租戶有以下未來最低租賃付款:

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	24,975	17,237
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	35,008	5,542
超過五年	2,715	3,668
	62,698	26,447

37. 資本承擔

本集團持有資本承擔(於綜合財務報表中已訂約但未撥備)約人民幣9,000,000元(相當於約10,112,000港元)(二零一八年十二月三十一日:人民幣9,000,000元,相當於約10,227,000港元)。

38. 或然負債

於報告期末之或然負債分析如下:

於二零一九年十二月三十一日,一間附屬公司因向若干金融機構和獨立第三方就若干獨立第三方之貸款提供聯合及個別擔保而引起法律風險,其貸款和利息總額約為人民幣615,000元(相當於約691,000港元)(二零一八年十二月三十一日:人民幣10,015,000元(相當於約11,381,000港元))。擔保將在悉數償還貸款和利息後予以解除。本集團已與其他聯合擔保方及貸方達成協議,據此其他聯合擔保方承諾負責歸還貸款和利息。因此,董事認為對本公司的風險極微,也不影響集團營運。於二零一九年十二月三十一日,本集團已清償獲提供擔保的約人民幣9,400,000元(相當於約10,562,000港元)。

董事認為,上述或然負債不大可能出現。因此,並無就二零一九年及二零一八年十二月三十一日之相關或然負債作出撥備。

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

39. 融資活動產生的負債調節表

下表詳述本集團融資活動所產生的負債變動（包括現金及非現金變動）。融資活動所產生的負債為其現金流量或未來現金流量已於或將於本集團綜合現金流量報表內分類為融資活動現金流量的負債。

	應付利息 千港元	借貸 千港元	可換股票據 千港元	承兌票據 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	57,320	949,090	22,260	-	-	1,028,670
現金流量	(82,974)	89,449	(1,150)	-	(14,917)	(9,592)
於採納香港財務報告準則 第16號時確認	-	-	-	-	40,875	40,875
收購附屬公司	-	-	364,137	356,409	-	720,546
利息開支	117,442	-	16,742	5,936	1,803	141,923
非現金變動						
以根據強制拍賣出售投資物業結算	(34,951)	(143,605)	-	-	-	(178,556)
以新發行股份結算	-	-	(23,000)	-	-	(23,000)
應付利息	-	-	(5,887)	(4,960)	-	(10,847)
匯兌差額	5	(8,444)	-	-	(259)	(8,698)
於二零一九年十二月三十一日	56,842	886,490	373,102	357,385	27,502	1,701,321

	應付利息 千港元	借貸 千港元	應付股東之 附屬公司款項 千港元	可換股票據 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	93,039	496,366	961,533	20,446	1,571,384
現金流量	(138,107)	119,640	(282,139)	(1,150)	(301,756)
出售附屬公司	(3,669)	-	(372,508)	-	(376,177)
重新分類	(31,504)	366,724	(335,220)	-	-
利息開支	135,860	-	-	2,964	138,824
匯兌差額	1,701	(33,640)	28,334	-	(3,605)
於二零一八年十二月三十一日	57,320	949,090	-	22,260	1,028,670

40. 關連及關連方交易

(a) 向主要管理人員支付之酬金：

本公司董事認為彼等為本集團唯一主要管理人員，彼等之酬金載於附註9。

(b) 關連方交易：

除財務報表其他部分所披露者外，本集團於年內概無訂立關連方交易。

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. 主要附屬公司詳情

(a) 附屬公司之一般資料

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊/成立/ 營運地點	繳足股本/ 註冊資本	本集團應佔之 已發行股本/註冊資本百分比		所持投票權之比例		主要業務
			二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
直接持有：							
中國水務地產投資有限公司	英屬處女群島	10,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
綠色城市開發有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
綠色環境資源有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Top Rainbow Investment Limited	英屬處女群島	50,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
間接持有：							
中國水務地產企業財務有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
First Supreme Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
康士投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Land Silver Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
First Dynasty Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
香港沃爾特酒店管理集團有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國城基(香港)有限公司(前稱 香港沃爾特酒店管理有限公司)	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務房地產有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股

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. 主要附屬公司詳情 (續)

(a) 附屬公司之一般資料 (續)

附屬公司名稱	註冊/成立/ 營運地點	繳足股本/ 註冊資本	本集團應佔之 已發行股本/註冊資本百分比		所持投票權之比例		主要業務
			二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
中國水務地產開發有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務地產(香港)集團有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務地產發展有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
水務地產湖北集團有限公司	中國	人民幣200,000,000元 (附註i)	100%	100%	100%	100%	物業開發
香港美來國際(加拿大)有限公司	香港	10,000港元	70%	100%	70%	100%	投資控股
杭州尼加拉置業有限公司	中國	14,900,000美元 (附註i)	70%	100%	70%	100%	物業開發及 物業銷售
杭州美萊商業企業管理有限公司	中國	人民幣30,000,000元	70%	100%	70%	100%	提供管理服務
武漢新潮薈商業管理有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
武漢凱越房地產開發有限公司	中國	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業開發及 物業銷售
武漢未來城大酒店管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供酒店營運
武漢未來城科技孵化器有限責任公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 主要附屬公司詳情 (續)

(a) 附屬公司之一般資料 (續)

附屬公司名稱	註冊/成立/ 營運地點	繳足股本/ 註冊資本	本集團應佔之 已發行股本/註冊資本百分比		所持投票權之比例		主要業務
			二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
武漢市中南汽车配件配套有限責任公司	中國	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業開發及物業銷售
武漢未來城物業管理有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
中國基礎設施投資有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國環境投資有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
邁森融資租賃(上海)有限公司	中國	人民幣219,666,229元	100%	100%	100%	100%	投資控股
武漢城基小商品城商業管理有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
深圳華峰基礎設施投資有限公司	中國	人民幣20,000,000元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Precious Palace Enterprise Limited	英屬處女群島	390,000港元	100%	-	100%	-	投資控股
鳳珍企業有限公司	香港	500,000港元	100%	-	100%	-	投資控股
鳳珍實業發展(深圳)有限公司	中國	人民幣13,080,000元	100%	-	100%	-	物業投資
上饒市中城建旅遊開發有限公司	中國	人民幣30,000,000元	99%	100%	99%	100%	旅遊開發

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. 主要附屬公司詳情 (續)

(a) 附屬公司之一般資料 (續)

附註：

- (i) 杭州尼加拉置業有限公司及水務地產湖北集團有限公司乃於中國成立之外商獨資企業。
- (ii) 於年內或報告期末，附屬公司均無任何未償還之債務證券。

上表載列董事認為對本集團業績或資產有重大影響之本集團附屬公司之資料。董事認為提供其他附屬公司之詳情會使詳情過長。

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

42. 本公司財務狀況表

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產		
非流動資產		
於附屬公司之權益	1,859,065	1,095,622
流動資產		
其他應收款項	560	716
銀行結餘	594	1,328
	1,154	2,044
總資產	1,860,219	1,097,666
權益及負債		
資本及儲備		
股本	312,828	308,228
儲備(附註)	780,402	732,797
總權益	1,093,230	1,041,025
非流動負債		
承兌票據—於一年後到期	357,385	—
可換股票據—於一年後到期	373,102	—
	730,487	—
流動負債		
其他應付款項及應計費用	36,502	34,381
可換股票據—於一年內到期	—	22,260
	36,502	56,641
總負債	766,989	56,641
總權益及負債	1,860,219	1,097,666
流動負債淨額	(35,348)	(54,597)
總資產減流動負債	1,823,717	1,041,025

本公司之財務狀況表已於二零二零年五月十三日獲得董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

李朝波
董事葉天放
董事

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 本公司財務狀況表 (續)

附註：本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	1,717,316	71,463	5,388	29,555	(1,068,668)	755,054
已失效購股權	-	-	-	(22,542)	22,542	-
本年度虧損	-	-	-	-	(22,257)	(22,257)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	1,717,316	71,463	5,388	7,013	(1,068,383)	732,797
透過轉換可換股票據時發行股份	23,788	-	(5,388)	-	-	18,400
發行可換股票據	-	-	67,363	-	-	67,363
已失效購股權	-	-	-	(311)	311	-
本年度虧損	-	-	-	-	(38,158)	(38,158)
於二零一九年十二月三十一日	1,741,104	71,463	67,363	6,702	(1,106,230)	780,402

實繳盈餘指於本公司收購附屬公司當日，附屬公司的有關淨資產賬面值與本公司根據集團重組所發行股份面值間之差額。

本公司可分派予股東之儲備包括股份溢價、實繳盈餘、可換股票據權益儲備、購股權儲備及累計虧損，於二零一九年十二月三十一日總數為約780,000,000港元（二零一八年：約733,000,000港元）。根據開曼群島公司法（經修訂），本公司的股份溢價可用於支付分派或股息予股東，惟須受其組織章程大綱及細則條文所規限，及公司在緊接支付分派或股息後，有能力償還日常業務當中到期的債務。根據本公司的組織章程細則，本公司可用保留盈利或其他儲備（包括股份溢價賬）支付股息。

43. 報告期後事項

近期COVID-19冠狀病毒升級為全球大流行病，對市場氣氛造成不利影響並對全世界構成挑戰。本集團繼續密切關注疫情發展，並採取一切適當合理措施以減輕對本集團營運之影響。

財務概要

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	二零一九年 千港元
持續經營業務					
收益	481,935	496,473	628,890	293,593	101,107
經營溢利(虧損)	(61,927)	(151,771)	(104,845)	(29,293)	1,766
財務費用	(84,143)	(229,233)	(185,553)	(138,824)	(141,923)
稅前溢利(虧損)	(146,070)	(381,004)	(290,398)	(168,117)	(140,157)
所得稅(開支)抵免	(35,570)	(66,323)	6,513	(8,233)	(38,082)
扣除已終止經營業務前本年度溢利(虧損)	(181,640)	(447,327)	(283,885)	(176,350)	(178,239)
已終止經營業務	-	(6,395)	(5,337)	-	-
扣除非控股權益前溢利(虧損)	(181,640)	(453,722)	(289,222)	(176,350)	(178,239)
非控股權益	2,346	1,868	2,307	1,467	2,301
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	(179,294)	(451,854)	(286,915)	(174,883)	(175,938)
來自持續及已終止經營業務之每股盈利(虧損)	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
— 基本	(8.77)	(20.75)	(10.80)	(5.67)	(5.66)
— 攤薄	(8.77)	(20.75)	(10.80)	(5.67)	(5.66)

資產及負債

	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	二零一九年 千港元
總資產	5,690,274	4,914,454	4,008,260	2,867,835	3,672,640
總負債	(3,791,458)	(3,413,618)	(2,395,926)	(1,606,472)	(2,517,818)
非控股權益	(142,363)	(129,637)	(99,830)	-	5,734
本公司擁有人應佔權益	1,756,453	1,371,199	1,512,504	1,261,363	1,160,556

物業資料

本集團於二零一九年十二月三十一日之物業項目載列如下。

物業項目	類型	租期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	完成階段	本集團 所佔權益	預期完成
1. 未來城 位於中國 湖北省 武漢市 洪山區 珞獅南路147號	住宅/ 商業/ 酒店	中期	19,191	145,273	已完成	100%	-
2. 未來公館 位於中國 湖北省 武漢市 洪山區 武珞路378號	住宅	中期	5,852	42,149	已完成	100%	-
3. 美萊國際中心 位於中國 浙江省 杭州市 余杭區 南苑街道 迎賓路與翁梅路 交叉口南側	商業	中期	16,448	114,610	已完成	100%	-
4. 中水•龍陽廣場 位於中國 湖北省 武漢市 武漢經濟技術開發區 第19C2號地段	商業	中期	30,625	135,173	已完成	100%	-