

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



南海控股有限公司*

NAN HAI CORPORATION LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：680)

截至2020年12月31日止年度 之末期業績公告

業績

Nan Hai Corporation Limited (南海控股有限公司*) (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 謹此宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至2020年12月31日止年度經審核綜合業績，連同截至2019年12月31日止年度之比較數字如下：

* 僅供識別

綜合收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元 (經重列)
收益	4(a)	10,010,763	9,321,212
銷售及提供服務之成本	7	(5,090,450)	(4,138,837)
毛利		4,920,313	5,182,375
其他經營收入	4(b)	895,867	719,751
銷售及市場推廣開支		(1,527,174)	(2,525,204)
行政開支		(691,069)	(960,119)
其他經營開支		(2,208,442)	(1,894,248)
商譽減值撥備	12	(1,046,921)	(55,769)
融資成本	6	(1,089,406)	(1,368,717)
金融資產之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)		(168,301)	(46,202)
按公允價值於損益賬處理 (「按公允價值於損益賬處理」)之 金融負債公允價值變動		2,569	24,342
應佔聯營公司業績		(2,899)	(18,992)
應佔合營企業業績		(1,582)	249
出售一間合營企業之收益		629	—
出售附屬公司之虧損		(2,572)	—
投資物業公允價值變動之(虧損)/收益	11	(34,479)	1,751,377
所得稅前(虧損)/溢利	7	(953,467)	808,843
所得稅開支	8	(1,576,264)	(1,450,269)
年內虧損		(2,529,731)	(641,426)
以下人士應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(2,281,315)	(561,415)
非控股權益		(248,416)	(80,011)
		(2,529,731)	(641,426)
		港仙	港仙
年內本公司擁有人應佔虧損之每股虧損	10		
— 基本		(3.32)	(0.82)
— 攤薄		(3.32)	(0.82)

綜合全面收益報表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
年內虧損	(2,529,731)	(641,426)
其他全面收益，包括重新分類調整		
其後將不會重新分類至損益賬之項目：		
按公允價值於其他全面收益處理 （「按公允價值於其他全面收益處理」）之 金融資產之公允價值變動（扣除稅項）	1,387	39,963
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時物業之 公允價值變動，扣除稅項	27,899	—
其後可能重新分類至損益賬之項目：		
換算海外業務財務報表之匯兌收益／（虧損）	528,268	(226,749)
換算海外聯營公司財務報表之匯兌收益／（虧損）	243	(4,110)
換算海外合營企業財務報表之匯兌收益／（虧損）	146	(214)
年內其他全面收益，包括重新分類調整	557,943	(191,110)
年內全面收益總額	<u>(1,971,788)</u>	<u>(832,536)</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	(1,745,780)	(753,658)
非控股權益	<u>(226,008)</u>	<u>(78,878)</u>
	<u>(1,971,788)</u>	<u>(832,536)</u>

綜合財務狀況報表

於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,994,567	9,382,329
投資物業	11	5,161,205	4,787,476
於聯營公司之權益		99,745	102,401
於合營企業之權益		3,344	28,498
應收關連方款項		175,158	165,959
按公允價值於其他全面收益處理之 金融資產		228,092	226,705
長期應收貿易款項	13	–	1,079
按金、預付款項及其他應收款項		527,865	587,011
無形資產	12	5,510,353	6,419,076
遞延稅項資產		1,674,613	1,338,789
已抵押及受限制銀行存款		3,828,116	2,647,222
		25,203,058	25,686,545
流動資產			
存貨		10,007,731	11,913,722
按公允價值於損益賬處理之金融資產		3,417	6,560
應收貿易款項	13	429,191	486,166
按金、預付款項及其他應收款項		3,253,054	3,413,220
應收聯營公司款項		37,025	24,426
應收一間合營企業款項		894	836
應收關連方款項		315,639	279,749
已抵押及受限制銀行存款		3,423,340	8,330,343
現金及等同現金項目		846,539	743,055
		18,316,830	25,198,077
流動負債			
應付貿易款項	14	3,346,896	3,132,872
其他應付款項及應計費用		1,966,942	1,682,158
合約負債		4,456,125	9,411,830
稅項撥備		6,804,535	4,652,025
欠一名董事款項		14,271	12,552
欠聯營公司款項		5,575	5,180
欠關連方款項		506,739	232,104
其他僱員福利		24,383	28,451
銀行及其他借貸	15	8,492,053	15,173,454
租賃負債		1,321,169	439,400
		26,938,688	34,770,026
流動負債淨額		(8,621,858)	(9,571,949)
總資產減流動負債		16,581,200	16,114,596

綜合財務狀況報表(續)

於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
資產及負債			
非流動負債			
長期應付貿易款項	14	-	212
其他僱員福利		5,771	36,508
銀行及其他借貸	15	7,270,990	3,679,580
租賃負債		4,749,913	5,607,441
保修撥備		2,444	2,575
按公允價值於損益賬處理之金融負債		-	2,569
遞延稅項負債		1,227,406	1,491,382
		<u>13,256,524</u>	<u>10,820,267</u>
資產淨值		<u>3,324,676</u>	<u>5,294,329</u>
權益			
股本	16	686,455	686,455
儲備		2,183,225	4,009,545
本公司擁有人應佔權益		<u>2,869,680</u>	<u>4,696,000</u>
非控股權益		454,996	598,329
權益總額		<u>3,324,676</u>	<u>5,294,329</u>

財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司乃於百慕達註冊成立之有限責任公司，本公司之註冊辦事處地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，其主要營業地點位於香港新界荃灣沙咀道6號嘉達環球中心12樓。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

本集團主要從事文化與傳播服務、房地產開發、企業雲服務、新聞傳播業務及創意商業。

於2020年12月31日，本公司董事認為最終控股公司為大地控股有限公司，為於香港註冊成立之有限公司。

2. 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋以及香港公司條例之披露規定而編製。財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

除投資物業及若干金融工具按公允價值計量外，財務報表按歷史成本基準編製。

截至2020年12月31日止年度，本集團產生虧損約2,529,731,000港元(2019年：641,426,000港元)，且截至該日錄得流動負債淨額約8,621,858,000港元(2019年12月31日：9,571,949,000港元)。上述情況或許對本集團持續經營能力產生一定影響。

有鑑於此，本集團管理層已就報告期末後未來十五個月編製現金流量預測，而董事會認為本集團將有充足資源滿足上述現金流量預測所涵蓋期間之未來營運資金及其他融資需求，前提為本集團能夠重續或替換若干將於未來十二個月到期之銀行及其他借貸。考慮到抵押資產(包括若干使用權資產、樓宇、其他物業、廠房及設備、發展中物業及已落成待售物業、投資物業、按公允價值於其他全面收益處理之金融資產以及已抵押銀行存款)之賬面值合共約12,673,253,000港元(2019年12月31日：15,083,273,000港元)足以應付到期銀行及其他借貸其中大部分本金，加上本集團未動用信貸融資100,000,000美元於2022年5月前仍可動用，管理層認為本集團將有足夠資金支持未來十二個月之日常營運。

基於上述原因，董事會認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—自2020年1月1日起生效

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈與本集團於2020年1月1日開始之年度期間之財務報表有關及生效之新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂	利率基準改革
2018年財務報告概念框架	

除香港財務報告準則第3號之修訂外，概無該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間或先期期間之業績及財務狀況造成重大影響。本集團並無提前採納於本會計期間尚未生效之任何新訂或經修訂香港財務報告準則，惟香港財務報告準則第16號之修訂「2019新型冠狀病毒相關租金優惠」除外。應用該等經修訂香港財務報告準則之影響概述如下。

(i) 香港財務報告準則第3號之修訂，重大之定義

該等修訂澄清業務之定義並引入選擇性集中度測試，允許簡化評估所收購之一系列活動及資產是否屬業務。每項交易均選擇進行集中度測試。倘所購總資產之公允價值絕大部分集中於單一可識別資產或一組相似之可識別資產，則符合滿足集中度測試。倘符合集中度測試，則該系列活動及資產並非業務。倘無法通過集中度測試，則根據業務元素進一步評估所收購之一系列活動及資產。

本集團選擇就收購日期於2020年1月1日或之後之收購事項追溯應用該等修訂。

(ii) 香港財務報告準則第16號之修訂，2019新型冠狀病毒相關租金優惠

香港財務報告準則第16號已作出修訂，通過在香港財務報告準則第16號中加入一項額外可行權宜方法，允許實體選擇不將租金優惠列作修訂入賬，為承租人就因COVID-19疫情而產生之租金優惠入賬提供可行權宜方法。該可行權宜方法僅適用於因COVID-19疫情而直接產生之租金優惠，且必須符合以下所有標準：

- (a) 租賃付款變動導致經修訂租賃代價與緊接變動前之租賃代價大致相同或更低；
- (b) 租賃付款減少僅影響原本於2021年6月30日或之前到期之付款；及
- (c) 租賃之其他條款及條件並無任何實質性變動。

財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—自2020年1月1日起生效(續)

(ii) 香港財務報告準則第16號之修訂，2019新型冠狀病毒相關租金優惠(續)

符合上述標準之租金優惠可按照該可行權宜方法入賬，即承租人毋需評估租金優惠是否符合租賃修訂之定義。承租人應運用香港財務準則第16號之其他規定對租金優惠進行會計處理。

倘將租金優惠列作租賃修訂入賬，將導致本集團使用經修訂貼現率重新計量租賃負債以反映經修訂代價，以及使用權資產項下錄得租賃負債變動之影響。通過應用可行權宜方法，本集團毋需釐定經修訂貼現率，而租賃負債變動之影響在觸發租金優惠之事件或條件發生期間於損益中反映。

本集團已選擇對所有符合標準之租金優惠使用可行權宜方法。根據過渡性條文，本集團已追溯應用修訂，且無重列過往期間之數字。由於租金優惠乃於本財政期間產生，故於首次應用修訂時，不會對2020年1月1日之期初保留溢利結餘作出追溯調整。

3.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響

下列可能與本集團綜合財務報表有關之新訂／經修訂香港財務報告準則已經頒佈，惟尚未生效亦未經本集團提早採納。本集團目前擬於該等變動生效當日應用該等變動。

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)「財務報表之呈列—借款人對含有按求償還條款之定期貸款之分類」 ⁴
香港會計準則第16號之修訂	擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ⁵
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第二階段 ¹
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號之修訂，首次採納香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第9號之修訂，金融工具 ²
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第16號之修訂，租賃 ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 對收購日期為於2022年1月1日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後的業務合併生效。

⁴ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 該等修訂須按未來適用法應用於待定日期或之後開始之年度期間內發生之資產出售或注資。

財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響(續)

香港會計準則第1號之修訂，負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)，財務報表之呈列—借款人對含有按要求償還條款之定期貸款之分類

該等修訂釐清將負債分類為流動或非流動乃基於報告期末存在之權利，指明分類不受實體是否會行使其推遲結算負債權利之預期影響，並說明倘於報告期末遵守契諾，權利則存在。該等修訂亦引入「結算」之定義，釐清結算是指將現金、權益工具、其他資產或服務轉移至交易對手方。

香港詮釋第5號(2020年)因2020年8月頒佈之香港會計準則第1號之修訂而進行修正。香港詮釋第5號(2020年)之修正更新詮釋之用詞以符合香港會計準則第1號之修訂，惟結論不變，亦不會更改現有規定。

本公司董事預計日後應用該等修訂及修正將不會對綜合財務報表造成影響。

香港會計準則第16號之修訂，擬定用途前之所得款項

該等修訂禁止將物業、廠房及設備項目之成本中扣除資產達到管理層擬定方式運作所需之地點及條件時生產出售項目任何所得款項。相反，出售該等項目之所得款項以及生產該等項目之成本於損益確認。

本公司董事現正評估應用該等修訂對本集團綜合財務報表之影響。

香港會計準則第37號之修訂，虧損性合約—履行合約之成本

該等修訂指明「履行合約之成本」包括「與合約直接相關之成本」。與合約直接相關之成本既可為履行合約之增量成本(如直接勞工及材料)，亦可為與履行合約直接相關之其他成本分配(如用於履行合約之物業、廠房及設備之折舊支出分配)。

本公司董事會現正評估應用該等修訂對本集團綜合財務報表之影響。

財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響(續)

香港財務報告準則第3號之修訂，概念框架之提述

該等修訂更新香港財務報告準則第3號，其提述經修訂2018年財務報告概念框架，而非2010年頒佈之版本。該等修訂對香港財務報告準則第3號加入一項規定，就香港會計準則第37號範圍內之義務而言，收購方應用香港會計準則第37號釐定於收購日期是否因過往事件而存在現有義務。就屬於香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費範圍內之徵費而言，收購方應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費來釐定導致支付徵費責任之責任事件是否已於收購當日發生。該等修訂亦加入一項明確聲明，即收購方不會確認於業務合併中取得之或然資產。

本公司董事預計日後應用該等修訂將不會對綜合財務報表造成影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂，投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資

該等修訂釐清投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資情況。當與使用權益法入賬之聯營公司或合營企業進行交易時，因失去不包含業務之附屬公司控制權而產生之任何收益或損失在損益中確認，惟僅以非關聯投資者在該聯營公司或合營企業之權益為限。同樣地，將任何前附屬公司(已成為聯營公司或合營企業)之保留權益重新計量至公允價值所產生之任何收益或虧損在損益中確認，惟僅以非關聯投資者於新聯營公司或合營企業之權益為限。

本公司董事預計，倘出現有關交易時，應用該等修訂可能對日後期間之綜合財務報表造成影響。

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號之修訂，利率基準改革－第二階段

該等修訂旨在處理公司因利率基準改革(「改革」)而以替代基準利率取代舊有利率基準時可能影響財務報告之問題。該等修訂對2019年11月頒佈之修訂進行補充，並涉及(a)合約現金流之變化，實體將不會就改革規定之變動而取消確認或調整金融工具之賬面值，惟將會更新實際利率以反映替代基準利率之變動；(b)對沖會計處理，倘實體之對沖符合其他對沖會計處理之標準，該實體將毋須僅因改革規定之變動而終止其對沖會計處理；及(c)披露，實體將需要披露有關改革產生之新風險資料以及其如何管理替代基準利率之過渡。

本公司董事預計日後應用該等修訂將不會對綜合財務報表造成影響。

財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響(續)

香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進

年度改進修訂若干準則，包括：

- 香港財務報告準則第1號，首次採納香港財務報告準則，允許應用香港財務報告準則第1號第D16(a)段之附屬公司根據母公司過渡至香港財務報告準則之日期，使用母公司報之金額計量累計換算差額。
- 香港財務報告準則第9號，金融工具，釐清香港財務報告準則第9號第B3.3.6段「10%」測試所包括之費用，以評估是否終止確認金融負債，並解釋只有實體與貸款人之間支付或收取之費用(包括實體或貸款人代表其他方支付或收取之費用)包括在內。
- 香港財務報告準則第16號，租賃，修訂示例13以刪除出租人有關報銷租賃物業裝修費用之示例，以解決因該示例中如何說明租賃獎勵而可能產生租賃獎勵處理之任何潛在混淆之處。

本公司董事預計日後應用該等修訂將不會對綜合財務報表造成影響。

4. 收益及其他經營收入

(a) 收益

本集團之收益指來自其主要業務之下列各項收益：

	2020年 千港元	2019年 千港元
物業及車位銷售	7,499,074	3,257,219
企業雲服務	966,353	957,367
物業管理服務	79,483	64,940
裝飾材料銷售及裝飾服務	58,034	43,783
電影發行服務	1,584	495
影院票房收入	936,928	3,609,343
食品及飲料銷售	103,296	493,488
影院廣告收入	32,815	273,612
放映設備銷售及租賃	7,604	5,192
數碼媒體科技服務	75,686	270,716
出版雜誌及廣告收入	102,307	89,581
個人護理及香水產品銷售	128,509	238,328
創意餐飲及健身服務	19,090	17,148
	<u>10,010,763</u>	<u>9,321,212</u>

本集團所有收益來自客戶合約。

財務報表附註(續)
截至2020年12月31日止年度

4. 收益及其他經營收入(續)

(a) 收益(續)

下表載列有關來自客戶合約的應收貿易款項及合約負債的資料：

	2020年 千港元	2019年 千港元
應收貿易款項	<u>429,191</u>	<u>487,245</u>
合約負債	<u>4,456,125</u>	<u>9,411,830</u>

(b) 其他經營收入

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行利息收入	179,887	147,232
其他利息收入	36,451	46,900
按攤銷成本計量之金融資產利息收入	216,338	194,132
按公允價值於損益賬處理之		
金融資產公允價值變動收益淨額	-	4,723
買賣按公允價值於損益賬處理之金融資產收益	-	11,286
匯兌收益	22,720	-
出售物業、廠房及設備之收益	-	17,486
租金收入	24,245	48,913
政府撥款*	217,653	129,418
股息收入	1,496	960
雜項收入	245,728	312,833
2019新型冠狀病毒相關租金優惠	<u>167,687</u>	<u>-</u>
	<u>895,867</u>	<u>719,751</u>

* 自中國政府機關收取之政府撥款乃以補貼形式發放予中華人民共和國(「中國」)之影院經營及資助IT業務發展。發放補貼旨在透過向經營影院以及擁有符合若干標準之研發項目之商業機構給予財務援助，藉以推動創新。截至2020年12月31日止年度，本集團已申請為應對全球疫情而推出之各項政府支援計劃。就支持發放本集團僱員薪金而取得之香港政府撥款約44,346,000港元已計入損益。本集團須承諾將有關援助用作薪酬開支，並於特定期間內不會將僱員人數減至低於規定水平。此外，本集團自中國政府取得約142,400,000港元，以資助其影院經營。本集團已選擇個別呈列該等政府撥款，而非減少相關開支。本集團並無任何有關該等計劃之未履行責任。

財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

5. 分部資料

本集團根據就執行董事作出有關向本集團各業務環節分配資源之決策及審閱該等環節表現向彼等報告之一般內部財務資料，釐定經營分部，並編製分部資料。向執行董事報告之內部財務資料所載業務環節按下列本集團主要產品及服務釐定。

本集團已定出以下五項可呈報分部：

- (a) 企業雲服務
- (b) 房地產開發
- (c) 文化與傳播服務
- (d) 新聞傳播業務
- (e) 創意商業

有關其他未能呈報業務活動及經營分部之資料已加以合併，於「所有其他分部」披露。所有其他分部包括證券買賣及物業管理。

由於各項產品及服務所需資源及推廣方針有所不同，各經營分部獨立管理。

分部間交易之定價乃參考類似訂單向外部人士收取之價格。若干企業收益及開支不會分配至經營分部，因其不包括在主要營運決策者評估分部表現所使用之分部損益之計量內。

財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

截至2020年及2019年12月31日止年度之分部業績如下：

	截至2020年12月31日止年度						總計 千港元
	企業雲 服務 千港元	房地產 開發 千港元	文化與 傳播服務 千港元	新聞 傳播業務 千港元	創意商業 千港元	所有 其他分部 千港元	
收益							
來自對外客戶	966,353	7,557,108	1,157,913	102,307	147,599	79,483	10,010,763
來自分部間	5,786	-	96,246	-	-	35,527	137,559
可呈報及所有其他分部 收益	<u>972,139</u>	<u>7,557,108</u>	<u>1,254,159</u>	<u>102,307</u>	<u>147,599</u>	<u>115,010</u>	<u>10,148,322</u>
可呈報及所有其他分部 所得稅前溢利/(虧損)	<u>25,937</u>	<u>3,014,955</u>	<u>(2,842,090)</u>	<u>(288,259)</u>	<u>(716,203)</u>	<u>(32,183)</u>	<u>(837,843)</u>
銀行利息收入	474	136,818	11,713	2	86	5,487	154,580
其他利息收入	-	460	-	-	-	-	460
按攤銷成本計量之金融 資產利息收入	474	137,278	11,713	2	86	5,487	155,040
融資成本	(4,795)	(248,915)	(641,794)	(59)	(21,942)	-	(917,505)
折舊及攤銷	(76,207)	(54,041)	(1,241,859)	(9,324)	(50,560)	(2,242)	(1,434,233)
出售物業、廠房及設備之 虧損	(55)	(28)	(183,916)	-	-	-	(183,999)
應佔聯營公司業績	(599)	-	(2,300)	-	-	-	(2,899)
應佔合營企業業績	-	-	(1,582)	-	-	-	(1,582)
商譽減值撥備	-	-	(585,152)	-	(461,769)	-	(1,046,921)
應收貿易款項減值撥備	-	-	(11,651)	-	-	-	(11,651)
其他應收款項減值撥備	(3)	(86,922)	(63,485)	-	-	-	(150,410)
聯營公司減值撥備	(2,598)	-	-	-	-	-	(2,598)
不包括商譽之無形資產 減值撥備	(2,827)	-	-	-	-	-	(2,827)
不包括商譽之無形資產 撤銷	(8,657)	-	-	-	-	-	(8,657)
所得稅(開支)/抵免	(4,588)	(1,617,385)	45,053	(27)	2,705	(2,022)	(1,576,264)
可呈報及所有其他分部 資產	<u>728,126</u>	<u>26,024,188</u>	<u>13,685,845</u>	<u>117,626</u>	<u>619,753</u>	<u>291,756</u>	<u>41,467,294</u>
於聯營公司之權益	22,961	29,113	47,671	-	-	-	99,745
於一間合營企業之權益	-	-	3,344	-	-	-	3,344
年內添置非流動分部資產	54,777	151,361	415,691	2,835	16,691	897	642,252
可呈報及所有其他分部 負債	<u>(502,257)</u>	<u>(21,039,725)</u>	<u>(10,725,856)</u>	<u>(59,391)</u>	<u>(210,132)</u>	<u>(85,964)</u>	<u>(32,623,325)</u>

財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

	截至2019年12月31日止年度(經重列)						
	企業雲 服務 千港元	房地產 開發 千港元	文化與 傳播服務 千港元	新聞 傳播業務 千港元	創意商業 千港元	所有 其他分部 千港元	總計 千港元
收益							
來自對外客戶	957,367	3,301,002	4,652,846	89,581	255,476	64,940	9,321,212
來自分部間	6,200	—	32,924	—	—	40,220	79,344
可呈報及所有其他分部 收益	<u>963,567</u>	<u>3,301,002</u>	<u>4,685,770</u>	<u>89,581</u>	<u>255,476</u>	<u>105,160</u>	<u>9,400,556</u>
可呈報及所有其他分部 所得稅前(虧損)/溢利	<u>(67,998)</u>	<u>2,762,710</u>	<u>(868,766)</u>	<u>(387,933)</u>	<u>(382,328)</u>	<u>(26,057)</u>	<u>1,029,628</u>
銀行利息收入	361	120,819	5,047	14	511	2,591	129,343
其他利息收入	—	933	—	—	—	—	933
按攤銷成本計量之金融 資產利息收入	361	121,752	5,047	14	511	2,591	130,276
融資成本	(4,466)	(422,035)	(756,278)	(77)	(28,677)	(1,858)	(1,213,391)
折舊及攤銷	(76,595)	(56,114)	(1,290,703)	(12,792)	(73,858)	(1,868)	(1,511,930)
出售物業、廠房及設備之 (虧損)/收益	(192)	(219)	(7,602)	—	17,486	—	9,473
應佔聯營公司業績	(5,466)	(9,228)	(4,298)	—	—	—	(18,992)
應佔合營企業業績	—	—	249	—	—	—	249
按公允價值於損益賬處理 之金融負債公允價值變動	—	—	21,476	—	—	—	21,476
商譽減值撥備	—	—	(32,174)	—	(23,595)	—	(55,769)
應收貿易款項減值撥備	—	—	(2,970)	—	—	—	(2,970)
不包括商譽之無形資產 減值撥備	(1,507)	—	—	—	—	—	(1,507)
不包括商譽之無形資產 撤銷	—	—	—	—	(38,557)	—	(38,557)
所得稅(開支)/抵免	(561)	(1,515,034)	69,495	39	2,978	(2,803)	(1,445,886)
可呈報及所有其他分部 資產	619,960	29,502,303	15,784,639	92,331	1,261,182	312,393	47,572,808
於聯營公司之權益	26,947	28,551	46,903	—	—	—	102,401
於合營企業之權益	—	—	28,498	—	—	—	28,498
年內添置非流動分部資產	59,171	4,129,596	894,775	7,861	34,974	2,600	5,128,977
可呈報及所有其他分部 負債	<u>(455,019)</u>	<u>(23,509,852)</u>	<u>(11,215,989)</u>	<u>(36,143)</u>	<u>(767,978)</u>	<u>(52,541)</u>	<u>(36,037,522)</u>

財務報表附註(續)
截至2020年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

本集團經營分部呈報之總額與本集團於綜合財務報表呈列之主要財務數字對賬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
可呈報分部收益	10,033,312	9,295,396
所有其他分部收益	115,010	105,160
分部間收益對銷	<u>(137,559)</u>	<u>(79,344)</u>
本集團收益	<u>10,010,763</u>	<u>9,321,212</u>
所得稅前可呈報分部業績	(805,660)	1,055,685
所得稅前所有其他分部業績	(32,183)	(26,057)
銀行利息收入	25,307	17,889
其他利息收入	35,991	45,967
按攤銷成本計量之金融資產利息收入	61,298	63,856
融資成本	(171,901)	(155,326)
折舊及攤銷	(26,124)	(20,724)
未分配企業收入／(開支)	<u>21,103</u>	<u>(108,591)</u>
所得稅前(虧損)／溢利	<u>(953,467)</u>	<u>808,843</u>
	2020年 千港元	2019年 千港元
可呈報分部資產	41,175,538	47,260,415
所有其他分部資產	291,756	312,393
應收關連方款項	489,282	442,836
按公允價值於其他全面收益處理之金融資產	228,092	226,705
已抵押及受限制銀行存款	561,612	1,909,041
其他金融及企業資產	<u>773,608</u>	<u>733,232</u>
本集團資產	<u>43,519,888</u>	<u>50,884,622</u>
	2020年 千港元	2019年 千港元
可呈報分部負債	32,537,361	35,984,981
所有其他分部負債	85,964	52,541
欠一名董事款項	14,271	12,552
稅項撥備	171,628	168,442
銀行及其他借貸	7,178,130	9,284,811
其他企業負債	<u>207,858</u>	<u>86,966</u>
本集團負債	<u>40,195,212</u>	<u>45,590,293</u>

財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

從外部客戶獲取的收益乃按主要地域市場及收益確認時間劃分如下：

	截至2020年12月31日止年度						
	企業雲 服務 千港元	房地產 開發 千港元	文化與 傳播服務 千港元	新聞 傳播業務 千港元	創意商業 千港元	所有 其他分部 千港元	總計 千港元
主要地域市場							
中國內地	966,346	7,557,108	1,157,913	-	42,743	79,483	9,803,593
香港	7	-	-	102,307	1,491	-	103,805
北美	-	-	-	-	83,560	-	83,560
歐洲	-	-	-	-	11,734	-	11,734
澳洲	-	-	-	-	4,239	-	4,239
其他	-	-	-	-	3,832	-	3,832
總計	<u>966,353</u>	<u>7,557,108</u>	<u>1,157,913</u>	<u>102,307</u>	<u>147,599</u>	<u>79,483</u>	<u>10,010,763</u>
收益確認時間							
於某一時間點	51,805	7,557,108	103,296	935	128,509	-	7,841,653
隨時間轉移	914,548	-	1,054,617	101,372	19,090	79,483	2,169,110
總計	<u>966,353</u>	<u>7,557,108</u>	<u>1,157,913</u>	<u>102,307</u>	<u>147,599</u>	<u>79,483</u>	<u>10,010,763</u>
	截至2019年12月31日止年度						
	企業雲 服務 千港元	房地產 開發 千港元	文化與 傳播服務 千港元	新聞 傳播業務 千港元	創意商業 千港元	所有 其他分部 千港元	總計 千港元
主要地域市場							
中國內地	957,349	3,301,002	4,652,845	-	35,093	64,940	9,011,229
香港	18	-	1	89,581	14,319	-	103,919
北美	-	-	-	-	145,907	-	145,907
歐洲	-	-	-	-	37,334	-	37,334
澳洲	-	-	-	-	9,056	-	9,056
其他	-	-	-	-	13,767	-	13,767
總計	<u>957,367</u>	<u>3,301,002</u>	<u>4,652,846</u>	<u>89,581</u>	<u>255,476</u>	<u>64,940</u>	<u>9,321,212</u>
收益確認時間							
於某一時間點	23,047	3,292,938	498,680	882	255,476	-	4,071,023
隨時間轉移	934,320	8,064	4,154,166	88,699	-	64,940	5,250,189
總計	<u>957,367</u>	<u>3,301,002</u>	<u>4,652,846</u>	<u>89,581</u>	<u>255,476</u>	<u>64,940</u>	<u>9,321,212</u>

財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

非流動資產(除遞延稅項資產、金融工具、應收關連方款項及已抵押及受限制銀行存款外)按以下地域劃分：

	2020年 千港元	2019年 千港元
中國內地	18,240,562	19,716,143
香港	35,697	216,152
北美	290,227	499,793
歐洲	124,703	147,231
澳洲	–	31,709
其他	117,289	159,103
總計	<u>18,808,478</u>	<u>20,770,131</u>

客戶之地區位置乃按提供服務或商品付運之地點劃分。非流動資產之地區位置乃按資產之實際及經營地點劃分。本公司為於百慕達註冊成立之投資控股公司，本集團於當地並無任何業務，本集團大部分業務及員工均位於中國內地，因此，就作出香港財務報告準則第8號「經營分部」之披露而言，本集團視中國內地為本集團之所在國家。

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團並無自任何單一客戶取得超過本集團總收益10%之收入。

6. 融資成本

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行及其他借貸之利息	1,160,918	1,166,009
可換股及可交換債券之利息	–	158,807
租賃負債之利息	501,902	520,743
與客戶合約融資組成部分之利息	30,725	182,758
按攤銷成本計量之金融負債融資成本總額	1,693,545	2,028,317
減：就發展中物業資本化之金額*	(604,139)	(659,600)
	<u>1,089,406</u>	<u>1,368,717</u>

* 上述融資成本乃按年率6.06%至7.13%(2019年：6.06%至7.13%)資本化。

財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

7. 所得稅前(虧損)/溢利

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)以下各項：			
不包括商譽之無形資產攤銷*		147,869	144,271
核數師薪酬			
— 審核服務		12,596	10,858
— 其他服務		773	1,269
物業及車位銷售成本		3,951,958	1,586,526
提供企業雲服務成本		153,247	164,332
提供物業管理服務成本		84,068	83,404
裝飾材料銷售及裝飾服務成本		44,033	49,452
提供電影發行服務成本		5,196	982
影院票房成本		412,692	1,520,063
食品及飲料銷售成本		30,149	149,572
影院廣告成本		249	5,877
放映設備銷售及租賃成本		2,675	2,909
提供數碼媒體科技服務成本		6,540	63,557
出版雜誌及廣告成本		285,401	313,622
個人護理及香水產品銷售成本		103,038	190,719
提供創意餐飲及健身服務成本		11,204	7,822
銷售及提供服務之成本		5,090,450	4,138,837
物業、廠房及設備折舊			
— 自置資產*		731,592	843,601
— 使用權資產*		580,896	544,782
按公允價值於損益賬處理之金融資產公允價值 變動之虧損*/(收益)			
— 上市股本投資		6,026	(4,835)
— 衍生工具		-	112
按公允價值於損益賬處理之金融負債公允價值 變動之收益			
— 衍生工具		(2,569)	(24,342)
出售物業、廠房及設備之虧損*		189,867	8,013
物業、廠房及設備撇銷*		14,895	21,464
不包括商譽之無形資產撇銷*		8,657	38,557
存貨撇銷*		68,215	2,406
租賃負債利息		501,902	520,743
短期租賃費用		21,870	55,456
可變租賃付款		257	21,489
2019新型冠狀病毒相關租金優惠	(a)	(167,687)	-
年內產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支		1,413	4,875
年內未產生租金收入之投資物業產生之 直接營運開支		2,688	623
應收貿易款項減值撥備		11,651	7,122
按金及其他應收款項減值撥備		156,650	39,080
金融資產之預期信貸虧損		168,301	46,202
不包括商譽之無形資產減值撥備*		2,827	1,507
物業、廠房及設備減值撥備*		60,364	15,968
商譽減值撥備		1,046,921	55,769
研究及開發開支*		203,554	96,923

* 計入其他經營開支

財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

7. 所得稅前(虧損)/溢利(續)

- (a) 誠如附註3.1(ii)所披露，本集團已提早採納香港財務報告準則第16號之修訂「2019新型冠狀病毒相關租金優惠」，並已將有關修訂所引入之可行權宜方法應用於本集團於年內取得之所有合資格租金優惠。

8. 所得稅開支

	2020年 千港元	2019年 千港元
所得稅開支包括：		
即期稅項		
— 香港利得稅		
年內支出	—	1,000
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
年內支出	794,487	406,215
以往年度撥備不足	2,604	1,468
— 其他司法權區之稅項		
年內支出	—	592
以往年度超額撥備	(764)	—
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
年內支出	1,118,595	511,443
— 股息預扣稅		
年內支出	241,944	—
	2,156,866	920,718
遞延稅項		
— 年內(計入)/扣除	(580,602)	529,551
	1,576,264	1,450,269

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案於2018年3月28日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體首200萬港元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過200萬港元之溢利則按16.5%之稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。

董事認為，兩級制利得稅率實施後所涉及之金額對綜合財務報表而言並不重大。於截至2020年及2019年12月31日止年度，香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。由於本集團於截至2020年12月31日止年度並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

除非附屬公司所在城市設有優惠稅率，否則於中國內地經營之附屬公司估計應課稅溢利，已按25%(2019年：25%)之稅率作出中國企業所得稅撥備。

於其他司法權區所產生稅項乃按相關司法權區之現行稅率計算。

中國土地增值稅乃就土地價值之估計增值(即出售物業所得款項減可扣稅開支，包括土地使用權成本以及開發及建築成本)按介乎30%至60%(2019年：30%至60%)之累進稅率計算。

9. 股息

截至2020年12月31日止年度，概無派付或宣派任何股息(2019年：無)。

有關截至2018年12月31日止年度之末期股息每股普通股0.15港仙，股息總額約102,968,000港元已於2019年5月30日舉行之本公司股東週年大會提呈及批准。

財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

10. 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損約2,281,315,000港元(2019年：561,415,000港元)及年內已發行普通股68,645,535,794股(2019年：68,645,535,794股)計算。

截至2020年12月31日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，乃由於年內並無潛在攤薄普通股。

截至2019年12月31日止年度之每股攤薄虧損乃按本公司擁有人應佔年內虧損計算，並根據其每股虧損攤薄調整所分佔一間附屬公司之虧損產生之潛在普通股攤薄影響。計算所用普通股加權平均數即用作計算每股基本虧損之年內已發行普通股數目。

截至2019年12月31日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，乃由於可換股及可交換債券對每股基本虧損有反攤薄影響。

11. 投資物業

	2020年 千港元	2019年 千港元
公允價值		
於1月1日	4,787,476	757,669
已落成待售物業撥入	47,004	2,302,099
物業、廠房及設備撥入	80,404	-
公允價值變動	(34,479)	1,751,377
匯兌差額	280,800	(23,669)
於12月31日	<u>5,161,205</u>	<u>4,787,476</u>

財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

12. 無形資產

	電腦軟件 千港元	開發成本 千港元	商譽 千港元	牌照、 品牌名稱及 特許經營權 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日						
成本	139,602	117,637	5,634,472	1,028,187	252,350	7,172,248
累計攤銷	(57,644)	(36,413)	–	(139,378)	(94,961)	(328,396)
累計減值	(184)	(8,931)	(296,505)	(17,168)	(4,332)	(327,120)
賬面淨值	<u>81,774</u>	<u>72,293</u>	<u>5,337,967</u>	<u>871,641</u>	<u>153,057</u>	<u>6,516,732</u>
截至2019年12月31日止年度						
期初賬面淨值	81,774	72,293	5,337,967	871,641	153,057	6,516,732
添置	76,223	144,687	–	713	5,812	227,435
收購資產	2,501	–	–	–	–	2,501
減值撥備	(698)	(809)	(55,769)	–	–	(57,276)
年內攤銷支出	(20,390)	(19,083)	–	(81,952)	(22,846)	(144,271)
撤銷	(20,404)	–	–	–	(18,153)	(38,557)
匯兌差額	(4,998)	(3,249)	(63,433)	(8,093)	(7,715)	(87,488)
於2019年12月31日之 期終賬面淨值	<u>114,008</u>	<u>193,839</u>	<u>5,218,765</u>	<u>782,309</u>	<u>110,155</u>	<u>6,419,076</u>
於2019年12月31日及 2020年1月1日						
成本	212,459	257,927	5,570,130	1,017,545	250,093	7,308,154
累計攤銷	(97,580)	(54,527)	–	(218,068)	(135,606)	(505,781)
累計減值	(871)	(9,561)	(351,365)	(17,168)	(4,332)	(383,297)
賬面淨值	<u>114,008</u>	<u>193,839</u>	<u>5,218,765</u>	<u>782,309</u>	<u>110,155</u>	<u>6,419,076</u>
截至2020年12月31日止年度						
期初賬面淨值	114,008	193,839	5,218,765	782,309	110,155	6,419,076
添置	32,966	24,203	–	4,035	23,204	84,408
減值撥備	–	(2,827)	(1,046,921)	–	–	(1,049,748)
年內攤銷支出	(16,787)	(22,155)	–	(81,509)	(27,418)	(147,869)
撤銷	–	(8,657)	–	–	–	(8,657)
匯兌差額	8,427	12,461	163,423	21,754	7,078	213,143
於2020年12月31日之 期終賬面淨值	<u>138,614</u>	<u>196,864</u>	<u>4,335,267</u>	<u>726,589</u>	<u>113,019</u>	<u>5,510,353</u>
於2020年12月31日						
成本	248,310	289,146	5,766,031	1,068,231	288,665	7,660,383
累計攤銷	(108,770)	(82,115)	–	(323,384)	(171,039)	(685,308)
累計減值	(926)	(10,167)	(1,430,764)	(18,258)	(4,607)	(1,464,722)
賬面淨值	<u>138,614</u>	<u>196,864</u>	<u>4,335,267</u>	<u>726,589</u>	<u>113,019</u>	<u>5,510,353</u>

財務報表附註(續)
截至2020年12月31日止年度

13. 應收貿易款項

應收貿易款項按發票日期作出之賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
0至90日	238,491	291,859
91至180日	71,909	86,917
181至270日	31,240	22,816
271至360日	8,634	22,273
超過360日	<u>183,817</u>	<u>151,413</u>
應收貿易款項毛額	534,091	575,278
減：應收款項減值撥備	<u>(104,900)</u>	<u>(88,033)</u>
應收貿易款項淨額	429,191	487,245
減：長期應收貿易款項	<u>-</u>	<u>(1,079)</u>
應收貿易款項之即期部分	<u><u>429,191</u></u>	<u><u>486,166</u></u>

14. 應付貿易款項

應付貿易款項按發票日期作出之賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
0至90日	1,970,618	2,124,165
91至180日	44,930	84,548
181至270日	241,797	736,933
271至360日	776,502	90,765
超過360日	<u>313,049</u>	<u>96,673</u>
應付貿易款項	3,346,896	3,133,084
減：長期應付貿易款項	<u>-</u>	<u>(212)</u>
應付貿易款項之即期部分	<u><u>3,346,896</u></u>	<u><u>3,132,872</u></u>

財務報表附註(續)
截至2020年12月31日止年度

15. 銀行及其他借貸

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行貸款			
— 有抵押	(a)	7,795,563	11,181,891
— 無抵押	(a)	17,388	52,841
其他借貸			
— 有抵押	(a),(b),(c)	7,921,869	7,618,302
— 無抵押	(a)	28,223	—
		<u>15,763,043</u>	<u>18,853,034</u>

於2020年12月31日，本集團之銀行及其他借貸須於以下年期償還：

	2020年 千港元	2019年 千港元
按要求或一年內	8,492,053	15,173,454
第二年	7,154,698	2,993,841
第三至五年	116,292	685,739
五年內悉數償還	15,763,043	18,853,034
減：計入流動負債按要求或一年內到期之部分	(8,492,053)	(15,173,454)
計入非流動負債於超過一年到期之部分	<u>7,270,990</u>	<u>3,679,580</u>

於2020年12月31日，借貸之賬面值按下列貨幣計值：

	2020年 千港元	2019年 千港元
人民幣	7,318,406	6,594,753
美元	7,661,858	8,389,008
港元	677,995	3,848,480
新台幣	104,784	20,793
	<u>15,763,043</u>	<u>18,853,034</u>

財務報表附註(續)
截至2020年12月31日止年度

15. 銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於2020年12月31日，為數4,657,399,000港元(2019年：8,227,143,000港元)之銀行及其他借貸按浮動年利率介乎2.17%至12.22%(2019年：2.70%至8.56%)計息。餘額按固定年利率介乎2.90%至17.02%(2019年：3.00%至10.90%)計息。銀行及其他借貸之賬面值與其公允價值相若。
- (b) 其他借貸中包括就八項(2019年：十項)有關物業、廠房及設備之售後租回安排欠財務機構為數230,477,000港元(2019年：416,076,000港元)之款項。該等交易按貸款融資分類，為數396,048,000港元(2019年：645,147,000港元)之相應物業、廠房及設備根據此項安排抵押。
- (c) 於2017年5月25日，本公司之直接全資附屬公司發行500,000,000美元(相當於約3,885,350,000港元)票面年利率3.00%之三年期信用增強票據。實際年利率為3.41%。截至2020年12月31日止年度，票據已清償。

於2017年7月21日，本公司之直接全資附屬公司發行400,000,000美元(相當於約3,124,121,000港元)票面年利率3.15%之三年期信用增強票據。實際年利率為3.54%。截至2020年12月31日止年度，票據已清償。

於2020年5月8日，本公司之直接全資附屬公司發行500,000,000美元(相當於約3,877,150,000港元)票面年利率3.50%之兩年期信用增強票據。實際年利率為4.19%。

於2020年6月11日，本公司之直接全資附屬公司發行350,000,000美元(相當於約2,714,005,000港元)票面年利率2.90%之兩年期信用增強票據。實際年利率為3.63%。

16. 股本

	每股 面值0.01港元 之普通股數目	千港元
法定：		
於2019年1月1日、2019年12月31日及2020年12月31日	<u>500,000,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
已發行及繳足：		
於2019年1月1日、2019年12月31日及2020年12月31日	<u>68,645,535,794</u>	<u>686,455</u>

財務報表附註(續)

截至2020年12月31日止年度

17. 資本管理

本集團資本管理之主要目標為保持強勁信貸評級及穩健資本比率，以支持業務發展及提高股東價值。

本集團管理其資本結構，並因應經濟狀況之轉變作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整應付股東股息、向股東給予資本回報或發行新股。本集團於本年度及過往年度之資本管理目標、政策或程序並無變動。

本集團使用資產負債比率監控資本，即債務淨額除以總權益加債務淨額。債務淨額乃以於綜合財務狀況報表所示銀行及其他借貸之總和減已抵押及受限制銀行存款以及現金及等同現金項目之總和計算。本集團之目標為維持資本負債比率於合理水平。於報告日期之資本負債比率如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
流動負債		
銀行及其他借貸	8,492,053	15,173,454
非流動負債		
銀行及其他借貸	7,270,990	3,679,580
債務總額	15,763,043	18,853,034
減：已抵押及受限制銀行存款	(7,251,456)	(10,977,565)
現金及等同現金項目	(846,539)	(743,055)
債務淨額	7,665,048	7,132,414
權益總額	3,324,676	5,294,329
權益總額及債務淨額	10,989,724	12,426,743
資產負債比率	69.75%	57.40%

18. 可比較數字

若干可比較數字已重列以符合本年度呈列方式之變動，即商譽減值撥備約55,769,000港元已自「其他經營開支」重新分類，並於綜合收益表內單獨列為「商譽減值撥備」。

管理層討論與分析

本集團透過旗下大地傳播(香港)有限公司及其附屬公司、大地影院投資有限公司及其附屬公司及數碼辰星科技發展(北京)有限公司及其附屬公司(統稱「大地傳播」)，南海發展有限公司及其附屬公司(統稱「南海發展」)和中國數碼信息有限公司(股份代碼：250)及其附屬公司(統稱「中國數碼」)持續深耕於文化與傳播服務、房地產開發及企業雲服務領域，各項業務持續推進。同時，本集團通過大地傳媒(香港)有限公司及其附屬公司(統稱「新聞傳播業務」)及大地創意商業(香港)有限公司及其附屬公司(統稱「創意商業」)繼續布局相關領域。

年內，本集團之收益同比上升約7.4%至約100.108億港元(2019年：93.212億港元)，本集團年內錄得虧損約25.297億港元(2019年：6.414億港元)。造成虧損的主要原因除新型冠狀病毒疫情(「疫情」)對文化與傳播服務分部在業務上的影響外，還有本集團根據謹慎性原則，對文化與傳播服務及創意商業分部之物業、廠房及設備、商譽及其他無形資產計提減值撥備合計約11.073億港元，此項撥備乃根據香港會計準則第36號—資產減值計算得出。有關減值撥備屬非現金項目，未對本集團的營運及流動資金產生影響。本集團資產淨值於2020年12月31日約33.247億港元(2019年：52.943億港元)。

本集團於2020年5月及6月先後合計發行了8.5億美元的信用增強票據，並於香港聯交所上市。該等票據的成功發行有利於本集團進一步優化負債結構。

年內，隨著中國在疫情防控和經濟恢復上顯示的強大修復能力和旺盛生機活力，市場信心也在逐步恢復，行業的景氣度也在逐漸提升。並且隨著消費者可支配收入和對文化、個人護理產品等可選消費需求的增加，本集團業務長期向好。本集團將持續採取措施控制成本和開支，全力推動復蘇進程，努力提升各分部業績。

文化與傳播服務

業務回顧

年內，本業務部門之收益約為11.579億港元(2019年：46.528億港元)，所得稅前虧損約為28.421億港元(2019年：8.688億港元)。

管理層討論與分析(續)

文化與傳播服務(續)

業務回顧(續)

2020年，依據中國政府疫情防控指令，全國影院自2020年1月底全部暫停營業，直至2020年7月開始陸續複業。復工後，中國電影市場加速回暖，昭示著走進影院看電影仍是中國觀眾最主要的娛樂消費方式之一，其產出的喜人票房，再次為電影從業者重塑信心，也為疫情後期中國電影產業持續穩健發展堅定了信心。

2020年，全國電影市場總票房約為186.03億元人民幣(不含服務費)，同比減少約68.7%；觀影總人次約為5.49億，同比減少約68.2%。受此影響，年內本業務部門影院終端及影院媒體廣告的經營收入較2019年同期大幅減少，本業務部門影院業務含稅票房收入約為9.58億元人民幣(不含服務費)，同比下降約70.8%。

年內，本業務部門之影院業務含稅票房市場份額全國佔比約為6.6%，同比上升約1.1%，觀影人次約2,756萬，繼續鞏固全國影院投資管理公司第二名的市場地位。截至2020年12月31日，本業務部門在全國擁有影院449家，銀幕2,828塊，覆蓋全國29個省(自治區、直轄市)，182個城市。

停業期間，本業務部門之影院推行了一系列的舉措積極應對疫情。對外，關注國家對行業的優惠政策，爭取各項補貼收入；積極與業主談判，爭取更好的免租減租等條款；對內，充分調動員工積極性，利用互聯網直播平台與影迷開展互動，進行內容分享和綫上零售。受益於自有渠道綫上功能的不斷完善，影院可以通過多樣化的營銷及促銷活動向核心會員推出豐富的產品和服務，進一步增強了會員粘性。

此外，本業務部門還集中產品技術力量加快了IT架構升級和數字化轉型，實現了自有渠道客戶端(APP和小程序)的版本升級，提升了會員全周期的運營能力，優化了用戶體驗；持續優化業務及管理流程，並大力推廣流程的綫上化，提升了管理效率。得益於富有成效的內外措施，使得公司在復工後，第一時間完成並啟動了影院復工方案，並迅速回歸經營正軌。

管理層討論與分析(續)

文化與傳播服務(續)

業務回顧(續)

復工後，本業務部門在嚴格遵守國家防疫有關規定的同時，持續深耕OMO(綫上綫下融合)業務模式，繼續深化「電影+」戰略，快速實施了OMO業務模式的落地試點。1)通過聯合同商圈內的其他商戶，為用戶提供更多更好的在地服務；2)與各大互聯網平台合作，借力互聯網平台流量入口獲得新用戶；3)綜合運用多種運營工具(APP、公眾號、小程序等等)觸達更多用戶，更好的服務用戶，提升用戶的活躍度；4)運用直播、影迷社群等與會員產生互動銷售；及5)繼續探索非電影多元化內容的經營。

本業務部門中，大地傳播旗下大地傳播(香港)有限公司及其附屬公司(統稱「大地電影」)在疫情期間依然踐行穩扎穩打，精益求精的創制作理念，在成片方面繼續完善已完成項目的後期發行工作，為接下來的正式上映做紮實的基礎。在原創項目開發及外部項目合作方面，積極進行原創項目開發策劃以及與外部優秀團隊合作洽談的工作，為公司接下來的項目運作做題材準備。

疫情給影院行業帶來了前所未有的挑戰，然而危中有機，數碼辰星科技發展(北京)有限公司及其附屬公司(統稱「辰星科技」)迎來了轉型過程中一個難得的機會。辰星科技秉持影院產業互聯網服務公司的定位，深化完善辰星雲影院收益管理平台(SaaS(軟件即服務)化的影院數字化整體解決方案)為影院提供從售票、零售、會員管理、會員營銷、影院經營決策支持以及大數據商業智能服務的業務閉環支持，並提供APP、H5、小程序等面向消費者和經營者的完整移動端解決方案。

年內，辰星科技完成了本集團影院「零失誤」無接觸在綫系統切換，實現了國內影院行業首創「無感式」雲化升級，同時完成近100家外部客戶的辰星雲收益管理平台產品的切換與數據遷移，得到客戶一致好評，體現了辰星科技敢為人先、勇於創新的精神，樹立了良好的行業影響力。同時，辰星科技進一步完善了「辰星雲」的平台能力，在賦能影院營銷、基礎收益管理、會員深度運營等方面持續改進和創新。

管理層討論與分析(續)

文化與傳播服務(續)

業務回顧(續)

在產品能力和市場影響力的不斷擴大之下，截至2020年12月31日，辰星科技服務影院數達到約1,947家，累計覆蓋影廳約12,500個，覆蓋中國31個省(自治區、直轄市)。

於2020年12月22日，中國數碼與本公司訂立股權買賣協議，據此，中國數碼有條件同意購買(或促使購買)，而本公司有條件同意向中國數碼出售(或促使出售)數碼辰星科技發展(北京)有限公司全部股權，代價為人民幣4.88億元。該等交易須待(其中包括)中國數碼獨立股東批准後，方可作實。上述交易完成後，辰星科技之財務表現及財政狀況將仍然併入本集團之綜合財務報表綜合計算。詳情請參閱本公司日期為2020年12月22日之公告。

展望

2020年，中國正式取代美國，成為全球票房第一。這一方面說明了中國抗疫工作效果顯著，更證明了即便受到了疫情的衝擊，中國電影市場仍具有極強的活力和潛力。我們對中國電影市場的穩定發展保持樂觀態度。另一方面，2021年一批高質量的影片將會與觀眾見面，伴隨中國電影市場的不斷成熟，電影的題材範圍將變得更加多元。國漫宇宙深度開發，喜劇電影百花齊放，科幻類型片多維探索，犯罪題材充分開掘，電影IP向多空間延伸，將成為2021年待映新片的新趨勢，而這些因素都將進一步推動中國電影票房邁上新台階。

本業務部門將運用在疫情中錘煉出來的團隊向心力和技術產品儲備，迎合市場穩定發展的大勢。繼續探索影院場景的開發利用，與更多優質內容方進行合作，從好、從快地持續構建以電影為基礎的消費娛樂平台。從業務模式、場景、產品、服務等多方面全方位地滿足用戶的消費需求。大地電影也會同時在滿足院綫項目高標準高質量的基礎上，積極開拓項目發行渠道，實質推進同互聯網等渠道的合作，整合綫上綫下資源，深耕影院OMO戰略計劃，在會員經營、降本增效等方面為影院提供助力，獲取增量業務收益。同時，將持續優化業務和組織結構，降低經營管理成本，提升經營效率和盈利能力。

管理層討論與分析(續)

房地產開發

業務回顧

年內，本業務部門之收益約為75.571億港元(2019年：33.010億港元)，所得稅前溢利約為30.150億港元(2019年：27.627億港元)。收益增加的主要原因為「半島·城邦」四期於年內確認收入。

深圳「半島·城邦」項目

南海發展旗下項目深圳「半島·城邦」，地處前海深港合作自貿區、後海金融商業中心與蛇口自貿區黃金三角核心地帶，西臨蛇口漁港碼頭，北側依托於蛇口山望海公園，東側與東角頭填海區相鄰，靠近西部通道口岸用地，南側憑藉濱海步行長廊與深圳灣緊緊相連，坐擁深圳灣區得天獨厚的山海資源。項目共分五期開發，總建築面積逾百萬平方米，打造高端住宅、智能商業、智能酒店、共享辦公、創想劇院、游艇會等多元業態。

其中，「半島·城邦」一期、二期已售罄，三期於2016年4月開盤，現已基本售罄。「半島·城邦」四期於2019年4月23日開盤銷售，開盤當天去化率82%，截至2020年12月31日，累計銷售額約75.39億元人民幣，目前項目處於精裝修施工階段，計劃於2021年年中交付；本集團自持之5.58萬平方米商業部分，正按照「世界公民風格、與時代同步」的理念打造智能酒店、智能商業、共享辦公等業態，計劃將於2021年年底開業。

廣州「自由人花園」項目

南海發展旗下項目廣州「自由人花園」，坐落廣州空港經濟開發區，毗鄰白雲國際機場與廣州北站綜合交通樞紐，以新銳的環保理念、稀缺的城市綠地、卓越的小區運營，創寫廣州白雲150萬平方米生態人居版圖。該項目將建設成為一個容納約10,000戶的大型綜合悠閑住宅小區，配備10萬平方米的中心綠化草地，2萬平方米高級會所，以及2,000平方米恆溫泳池、籃球場、瑜伽室、乒乓球場、大型健身房，且小區配備兩所幼兒園及一所九年制公立名校。「自由人花園」總計八期，其中一期、二期、四期和七期基本售罄，五、六期截至2020年12月31日共售出725套，面積約93,257平方米，銷售金額約22.96億元人民幣。三期自持之商業項目「自由里」總建築面積約3.6萬平方米，已於2019年12月28日

管理層討論與分析(續)

房地產開發(續)

業務回顧(續)

盛大開業，現已進駐了大地影院、麥當勞、大潤發超市等大型商戶，配套銀行、郵局、醫療站、文化活動中心等生活設備，打造餐飲、娛樂、文化為一體的多元綜合服務體。

另外，本集團積極創新房地產經營模式，以多種形式開拓優質項目，目前已投資位於廣州自由人花園東側的廣州鏡湖大道項目，地上建築面積約8萬平方米，將建設成為涵蓋餐飲、酒店、娛樂等功能的綜合商業項目。本集團依托「半島·城邦」和「自由人花園」項目經驗，積極拓展多個項目的戰略合作，實現房地產業務穩定可持續發展。

年內，南海發展推出了一系列應對措施來應對疫情，包括控制運營成本、合理優化工程施工節奏、積極與業主溝通交房事宜、「自由人花園」試水直播賣房等，保證公司平穩運營。同時，疫情的發生也為物業服務行業的發展提出了新的要求，加速刺激了服務需求的釋放，內部功能區域劃分的合理性、小區配套、產品健康理念及高質量服務彰顯出重要價值。南海發展旗下物業服務公司通過這場「戰疫」，在應急響應、物資調配、創新技術應用等多個維度全方位提升了服務質量與能力，促成服務粘性和品牌價值釋放，賦能美好的體驗。

展望

2020年初爆發的疫情對中國經濟發展及房地產市場運行造成較大衝擊。總體來看，雖然經濟面臨較大挑戰，中央政策層面仍保持房地產調控定力，堅持「房住不炒」定位不變。為促進房地產市場平穩運行，中央和地方多個城市出台若干支持房地產行業的財政政策和穩健的貨幣政策。為應對疫情帶來的影響，國家宏觀政策逆周期調節力度加大，地方因城施策也更加靈活。隨著疫情防控形勢的向好和復工複產的有序推進，迭加疫情緩和後前期積壓的購房需求積極釋放，中國房地產市場持續恢復，尤其是熱點城市土地市場相對活躍。

管理層討論與分析(續)

房地產開發(續)

展望(續)

憑藉前瞻性的戰略思維，南海發展將積極把握國家戰略重點區域及城市發展機遇，持續深耕粵港澳大灣區核心城市群並在長三角地區積極尋找開發機會。土地儲備方面，南海發展秉持一貫審慎而積極的態度，在招拍挂以外通過合作、收購、城市更新及戰略獲取的多元購地策略，持續加大獲取土地資源。在競爭激烈的行業環境下，南海發展堅持「以產品為核，以用戶為先」，持續精研與提升產品力及客戶滿意度。在全面提升產品力的同時，積極響應客戶對品質的需求，進一步提升半島品牌的知名度，為持續提升行業競爭力奠定了紮實良好的基礎。2021年我們將聚焦人才梯隊升級，提升運營和風險管控，為可持續發展奠定堅實基礎。

企業雲服務

業務回顧

本業務部門向中國企業客戶提供全方位的數字營銷、數字商務整體解決方案及雲計算基礎設施服務。主要產品／服務包括域名、公有雲、小程序商城、郵箱、數字營銷等，覆蓋企業數字化經營所需的基礎設施、建站工具及服務、數字營銷、線上交易等諸多環節。

針對廣大的中小客戶，我們通過SaaS的形式為廣大客戶提供標準化企業服務工具，同時提供相對標準化的定制服務。我們整合了業內優質合作夥伴和資源，共同打造成成熟穩定的產品生態，最大程度的滿足不同客戶的個性化需求。針對各行業戰略性大客戶，我們通過子品牌「中企高呈」提供覆蓋全產業鏈條的個性化高端定制服務。

通過長期不懈的努力，我們建立了覆蓋全國、全行業、全渠道的立體商務體系，能夠在第一時間有效觸達客戶；同時，我們成立了80多家分公司，形成了覆蓋全國的本地化服務運營網絡，具備為客戶提供面對面的快速響應和本地化交付的能力，有效解決了企業服務的「最後一公里」的問題。

管理層討論與分析(續)

企業雲服務(續)

業務回顧(續)

2020年，隨著疫情的逐步控制，個人消費綫上化、企業經營數字化趨勢明顯，出口業務量增長迅速。本業務部門下屬中企動力科技股份有限公司(「中企動力」)在原有全網響應式門戶和外貿門戶基礎上，推出了全球門戶業務，通過中企自有內外貿SEO(Search Engine Optimization搜索引擎優化)推廣產品及谷歌SEM(Search Engine Marketing搜索引擎營銷)產品，有效滿足內貿外貿不同客戶綫上展示和營銷需求。

疫情極大的加速了零售業態的綫上化進程，原來純綫下形態存在的各行業終端零售門店迫切需要綫上化經營，各品牌廠家／原產地商家迫切需要以綫上化的方式與遍佈全國的消費者進行溝通，進而進行私域流量運營，中企動力加大了數字商務業務的推廣力度，為客戶提供一體化電商解決方案，幫助客戶打通綫上綫下的銷售通路，更好的滿足數字化時代多場景多渠道的經營需求。並結合北京新網數碼信息技術有限公司(「新網」)的雲計算底層技術支撐服務，幫助客戶更好的實現商業增長。

年內，本業務部門致力於企業數字化智能經營雲服務的發展，以旗下核心企業中企動力及新網為經營主體，面向中國市場提供全方位的IaaS(基礎設施即服務)、SaaS服務應用、企業電子商務服務、「企業數字化轉型」整體解決方案以及基於大數據的商業智能雲服務。年內，本業務部門之收益約為9.664億港元(2019年：9.574億港元)，所得稅前溢利約為0.259億港元(2019年：所得稅前虧損0.680億港元)。該等盈利主要由於1)本業務部門多款產品，有效滿足了客戶在疫情壓力下迅速開展在綫經營的迫切需求，對於用戶量的增長起到了明顯的推動作用並大幅提升了銷售效率；2)本業務部門近幾年對生產平台持續的研發投入，提升了生產效率，降低了單位產品的人工投入，從而提升了毛利率；及3)為最大限度降低疫情影響，本業務部門於年內採取多種措施壓縮管理及行政開支，提升效率，降低費用，並依據相關政府政策爭取並享受了各項優惠及減免。

管理層討論與分析(續)

企業雲服務(續)

業務回顧(續)

中企動力

中企動力基於超過20年的服務經驗，擁有滿足廣大中國企業經營管理數字化需求的SaaS產品體系，構建了龐大的商務和本地化服務網絡，同時整合各行業頭部合作夥伴共同搭建了企業服務生態市場，以專業的技術和全方位的服務為中國企業提供企業數字化經營解決方案。

年內，中企動力主要有以下主要動作：

第一，推出了自助建站產品，形成了從大中型客戶到小微客戶的完整產品序列，以滿足各類規模客戶的差異化需求，在提升用戶體驗的同時擴大了潛在用戶的數量。年累計已發展模版建站付費用戶過萬家。

第二，針對企業市場投放線上化的趨勢，重新優化了原有的SEO業務，並與門戶業務以及其他第三方產品整合成不同的產品組合和解決方案，年內，營銷類產品增長了約22.45%，尤其第四季度與2019年第四季度相比同比增長約70.68%。

第三，2020年中國出口數據顯著增長，客戶外貿營銷需求強勁，中企動力重新優化了原有的外貿門戶和谷歌SEM業務，並整合其他第三方資源形成新的解決方案，新的解決方案的推出獲得了市場的高度認可，客戶數量累計超過8,600家。

第四，疫情對零售業態產生了極為深遠的影響，中企動力加大了對於數字商務業務的研發和市場推廣力度，目前已經在核心交易環節和主要交易場景上具備穩定可靠的服務能力；通過三方生態合作，實現了移動支付，物流配送等相關服務的集成，幫助客戶實現了電商業務的信息流，資金流，物流的全面整合；年內，數字商務業務已經建立了以客戶成功為目標的客戶運營團隊，幫助客戶完成從微信認證，支付開通，到店鋪搭建(裝修)，以及店鋪營銷推廣等完整的運營服務體系，可以幫助傳統客戶快速地建立起線上線下一體化的運營體系。年內，共新增客戶1,348個，同比2019年增長約239.43%。

管理層討論與分析(續)

企業雲服務(續)

業務回顧(續)

新網

年內，新網繼續通過在綫、直銷和遍佈全國的代理商渠道體系，服務於全國的中小微企業。除域名托管、公有雲IaaS、郵箱等業務外，在建站及企業應用服務領域也繼續開拓企業市場。在公有雲產品方面繼續豐富產品綫，新增Redis、RabbitMQ、雲備份、大數據等產品，滿足用戶對PaaS(平台即服務)層產品的需求。數據中心規模持續增加，公有雲在現有華北一、二、香港三個區域的同時，新增華北三區，資源規模持續增加，以滿足不斷增長的業務需求。同時，針對中小微企業技術能力弱、業務需求強的特點，國內首家提出企業雲服務中心的概念，以最直接的SaaS應用觸達用戶，同時涵蓋基礎雲資源的流量產品，形成國內為數不多的整體雲服務產品供貨商，助力中小微企業數字化轉型。

展望

本業務部門管理層認為，2021年「疫情防控」將繼續是整個社會的主旋律。宏觀層面，國內經濟將逐步復蘇並恢復正常增長(國際貨幣基金組織預計2021年中國GDP增速約為8%)；由於國外疫情的蔓延，中國企業的出口業務將會繼續保持快速增長。

我們也注意到，疫情將極大加速中國企業數字化轉型進程，未來將對企業的品牌建設、渠道、零售、會員管理與互動等諸多環節產生極為深遠的影響，疫情深刻改變了消費者的生活和消費習慣。綫上消費的種類和頻次將會大大增加，原來到店消費也將更多的通過綫上下單及配送到家實現。綫上消費的人群迅速擴大，網購不再是年輕人的專利，更多的老年人也將加入網購的行列。消費者建立品牌認知的過程發生了極大的改變，原來綫下門店展示、廣告推送的形式，逐漸變為主動獲取信息、觀看直播、形成相對封閉的社群。消費者行為習慣的變遷將改變企業的經營行為和邊界：1、企業品牌將更加注重綫上展示和綫上投放；2、隨著綫上流量的日益昂貴，低成本、可持續產生收益私域流量運營、會員互動將會成為企業必須具備的經營能力；3、企業不僅自身需

管理層討論與分析(續)

企業雲服務(續)

展望(續)

要開展線上銷售，更需要整合原有的線下渠道和終端，協助他們完成線上化轉型；及4、零售門店將會更加重視在綫展示、在綫推廣、在綫交易、客戶關係維護等數字化經營能力。

基於上述宏觀經濟、消費者消費習慣的變遷以及企業經營需求的變化，我們將會作出以下戰略和業務層面的調整和舉措：

第一，向「數字營銷」轉型。我們將在現有門戶業務基礎上，繼續優化現有的SEO業務，並整合第三方合作夥伴的產品能力例如SEM、自動營銷等，進一步形成新的產品組合和解決方案，推動本業務部門由建站服務商向數字營銷綜合服務商轉型。

第二，重點發力「數字商務」業務。我們認為自建電商入口是未來門店實現線上銷售、企業實現私域流量運營和消費者互動的重要手段，未來，我們將會繼續大力推進「數字商務」業務的發展。我們希望2021年我們能夠成為該領域的第一梯隊企業。

我們深知，完善的SaaS產品、高效的服務需要紮實的互聯網技術和數據平台能力為支撐。未來，在深度理解不同行業客戶的商業場景的基礎上，本業務部門會持續加大對數據中心、雲計算技術、自動化運維技術、大數據技術、智能營銷技術的資本投入，全面提升核心技術能力，進一步研發和優化面向企業數字化智能經營商業場景的產品和服務。未來，我們將以雲計算、業務中台、SaaS應用為依托，大力發展數字營銷、數據分析、電商運營服務等能力，幫助傳統行業客戶實現數字化轉型，更好的響應消費者需求變化、迎接數字化時代的挑戰。

管理層討論與分析(續)

新聞傳播業務

業務回顧

新聞傳播業務包括「香港01」和「多維傳媒」。年內，本業務部門之收益約為1.023億港元(2019年：0.896億港元)，所得稅前虧損約為2.883億港元(2019年：3.879億港元)。

「香港01」立足於香港，在香港擁有正式員工超過780人，以倡議型媒體的先行者為出發點，旨在打造一個屬香港人的互聯網生活平台，是一種嶄新的將互聯網新聞媒體業務與互聯網生活服務結合的新構想。年內，本業務部門繼續發展互聯網新聞及生活服務業務，並成功奠定本地媒體領導地位。根據國際知名互聯網流量監測平台ComScore統計，「香港01」按月總瀏覽人數於新聞／資訊一綜合新聞類別中超越其他本地媒體，排名第一；同時，「香港01」於新聞類別的下載量已連續多月排名第一，足見「香港01」持續的影響力。

在業務表現方面，本業務部門網頁及手機應用的日均活躍用戶超過190萬，相比去年增長約25%，而最高峰時活躍用戶更超越258萬；在瀏覽量方面，網頁及手機應用的日均瀏覽量超過3,800萬，相比去年平均數增長超過一倍，而在最高峰時，瀏覽量更超越5,900萬；另外，截至2020年12月31日，本業務部門會員人數已超過150萬，相比去年同期增長五成。

憑藉優質的新聞報道，本業務部門奪得多個新聞獎項，其中包括4項國際性的美國《Telly Awards》大獎；6項由消費者委員會、香港記者協會及香港攝影記者協會頒發的《第20屆消費權益新聞報道獎》，當中包括「歷屆獲獎最多傳媒機構」網絡媒體類別獎項；12項《卓越傳媒大獎The Spark Awards 2020》，成績斐然。

本業務部門亦持續拓展生活服務平台，在2020年內先後推出「醫師Easy」健康信息平台、「01空間」活動平台，以及在第4季度推出全新宏觀經濟「巨子ICON」手機應用程式，為投資者提供全方位的經濟資訊，分析及評論金融動向，闡述環球經濟實況。與此同時，亦繼續發展「一網打盡」導購平台、「齊動」跑步服務平台，以及重點發展會員經濟圈，致力打造一個專屬「01會員」的專屬生態圈。

管理層討論與分析(續)

新聞傳播業務(續)

業務回顧(續)

疫情影響下，「香港01」迎合市場大環境作出迅速轉變，市場營銷策略重點放在綫上，在「01空間」推出多個綫上連動綫下的活動；同時，持續推出多個品牌向活動如「流動派」系列及「01最賞睇娛樂大獎」等在綫活動。儘管在疫情下，市場上不少綫下活動被迫延期或暫停，本業務部門仍能成功舉辦首屆「01企業金勳大獎」，得獎名單在2020年12月公佈並於2021年1月舉行頒獎儀式，以表彰在逆境中砥礪前行的香港企業，同時突顯「香港01」之領導地位。

展望

展望2021年，「香港01」將踏入5周年，本業務部門將迎來一連串綫上綫下的推廣活動，繼續拓展「香港01」品牌於香港媒體業界之領導地位及影響力，同時將運用互聯網科技打造一個專屬香港人的生活平台。當中，「香港01」手機應用程式在2021年首季度進行重大變革，更新版本將會加強大數據之應用，以達至精準內容推送，期望能提升用戶體驗以及廣告轉化效果，增強廣告客戶之信心及滿意度；與此同時，新版本將加入各種社交互動元素，用戶可透過《香港01》平台自主向大眾及朋友發佈信息。

新推出之手機應用程式「巨子ICON」及「醫師Easy」將經濟財經類及健康類新聞信息打造成拳頭內容，配合各種工具與服務，以拓展廣告收入來源。

在2021年，儘管持續受到疫情影響，我們仍會迎難而上，打造「香港01」成為香港具影響力的互聯網生活平台，為香港市民帶來跨越媒體的綫上綫下新體驗。

管理層討論與分析(續)

創意商業

業務回顧

年內，本業務部門之收益約為1.476億港元(2019年：2.555億港元)，所得稅前虧損則約為7.162億港元(2019年：3.823億港元)，其中約4.961億港元為商譽及物業、廠房及設備減值。

於2019年完成重組並脫離其傳統零售模式後，2020年，瑰珀翠的業務焦點集中於為重新推出品牌打響知名度，並透過吸納新客戶擴大其客戶基礎，並借助數字平台、社交渠道、合作夥伴關係及網絡紅人或關鍵意見領袖達成目標。於2020年，新客戶基礎較2019年增長803%，電商渠道同比銷售亦較2019年增加67%，為未來新客戶的轉化提供了良好的基礎。

於2020年10月，我們推出首個來自巴里島的全球探索系列，此系列包括個人護理產品以及由巴里島當地小區的工匠製作的生活用品。我們亦與當地慈善團體合作，將特選產品的部分收益回饋該等社區。管理層對該系列產品銷路感到滿意，該系列亦產生若干皇牌產品，為日後推出探索系列帶來寶貴經驗。

於2020年9月，品牌透過一個領先第三方銷售平台再次進軍台灣市場，此舉原屬試驗性質，但業績超乎預期，顯示市場對品牌的需求強勁。

年內，疫情對瑰珀翠的影響有限，原因是瑰珀翠以網上銷售為主，無法出行或受「封城」影響的客戶仍然對產品有所需求。瑰珀翠亦能調整其供應鏈，確保全年產品供應。

展望

憑藉於2020年的品牌知名度與客戶人數的上升趨勢，瑰珀翠將繼續在銷售及客戶基礎增長的關鍵指標上錄得增長。除自營銷售平台外，品牌將於2021年透過主要第三方進一步增加分銷渠道。

在中國大陸完成產品註冊後，品牌將於2021年進軍中國大陸市場。繼首個來自巴里島的探索系列獲得成功及汲取經驗後，我們將於2021年推出第二個來自新目的地的全球探索系列。

管理層討論與分析(續)

財務資源及流動資金

本集團繼續採取審慎之資金及財務政策。於2020年12月31日，本公司擁有人應佔資產淨值約為28.697億港元(2019年：約46.960億港元)，包括現金及銀行結存約為80.980億港元(2019年：約117.206億港元)，主要以美元、人民幣及港元為單位。於2020年12月31日，本集團之借貸總額約為157.630億港元(2019年：約188.530億港元)，其中約111.056億港元(2019年：約106.259億港元)乃按固定利率計息，而約46.574億港元(2019年：約82.271億港元)則按浮動利率計息。本集團年內並無簽訂任何利率對沖。

本集團之資本負債比率，即負債淨額除以權益總額加以負債淨額約為69.75%(2019年：約57.40%)。

於2020年12月31日，本集團之資本承擔約為5.956億港元(2019年：約5.259億港元)，其中約0.181億港元將用作自有物業之翻新工程費用，約1.789億港元將用作擴展影院業務之資本開支、及約3.986億港元將用作房地產開發。

於2020年12月31日，本集團之或然負債約為0.217億港元，乃就信貸融資提供之擔保所致(2019年：約0.211億港元)。

於2020年12月31日，本集團之信貸融資是以賬面淨值總額約為126.733億港元之若干使用權資產、樓宇、其他物業、廠房及設備、待發展及已落成待售物業、投資性物業，按公允價值於其他全面收益處理之金融資產及銀行存款作為抵押(2019年：約150.833億港元)。此外，本集團已質押賬面值約為200,000港元(2019年：約200,000港元)之股權投資、數間附屬公司之若干股份、及銀行賬戶作為本集團信貸融資之抵押。

董事會認為，本集團自報告日期起計最少未來十二個月將有充足財務資源應付其日後營運資金及其他融資需求。詳情請參閱本集團財務報表附註2。

管理層討論與分析(續)

匯率波動風險

本集團之主要業務位於中國，經營開支及收入主要以人民幣計值並結算。本集團以港元為匯報貨幣，所錄之資產、負債以及業績可能會受人民幣匯率影響。本集團之借貸以美元、人民幣為主，面臨外匯風險。本集團將持續審視及監察相關貨幣的匯率波動，不時考慮利用外匯對沖工具，降低匯率變化帶來的風險；亦會在可能的情況下，根據集團對貨幣走勢的預判，主動選擇資產和負債的貨幣種類。本集團年內並無簽訂任何滙率對沖。

僱員及薪酬政策

本公司員工的聘用及薪酬均以員工之學歷、經驗和工作表現為基礎。除基本薪金外，其他福利包括住房、強制性公積金供款、團體醫療保險、團體個人意外保險及考試休假等。員工可根據本公司購股權計劃並按本公司董事會之酌情決定獲授購股權。一般而言，每年均會進行薪金檢討。於2020年12月31日，本集團有15,899名員工(2019年：18,789名員工)。截至2020年12月31日止年度，員工之薪金及津貼共約15.646億港元(2019年：22.220億港元)。本集團注重對員工技能和素質的培訓，針對不同崗位的需求，對員工進行崗位能力的培訓；在員工素質方面，對個人工作態度及工作習慣等方面也進行相應的培訓。

末期股息

本公司董事已決議不建議宣派截至2020年12月31日止年度之任何末期股息(2019年：無)。

股東周年大會

股東周年大會將於2021年5月27日(星期四)在香港舉行。股東周年大會通告會適時刊登並寄予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2021年5月24日(星期一)至2021年5月27日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權出席應屆股東周年大會並於會上投票之股東身份。所有過戶文件連同有關股票須於2021年5月21日(星期五)下午4時30分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方能辦理股份過戶登記手續。

遵守企業管治守則

董事會認為，截至2020年12月31日止整個年度內及截至本公告日期，本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)及企業管治報告。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已向所有董事作出特別查詢，董事們確認，彼等於截至2020年12月31日止整個年度內已遵守上市規則附錄10所載之標準守則。

審核委員會

審核委員會包括本公司全體獨立非執行董事，分別為劉業良先生、肖遂寧先生及何養能先生。審核委員會已與本公司核數師及管理層審閱本集團截至2020年12月31日止年度之本業績公告及經審核綜合財務報表，並檢討核數、財務監控、內部監控及風險管理制度事宜。

核數師進行之工作範疇

本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)認為本集團初步業績公告所載截至2020年12月31日止年度之數字，與本集團於截至2020年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載數字一致。由於立信德豪於上述所進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此立信德豪並無對初步業績公告作出任何保證。

購買、出售或贖回上市證券

於2020年5月8日及2020年6月11日，Amber Treasure Ventures Limited(本公司之全資附屬公司)成功完成發行了兩筆於2022年到期的信用增強票據，金額及利率分別為500,000,000美元(年利率3.50%)及350,000,000美元(年利率2.90%)，有關票據已於香港聯交所上市。

誠如本公司日期為2017年5月25日及2017年7月21日之公告所述，Amber Treasure Ventures Limited發行了兩筆於2020年到期的信用增強票據，金額及利率分別為500,000,000美元(年利率3.00%)及400,000,000美元(年利率3.15%) (「2017年票據」)，有關票據於香港聯交所上市。Amber Treasure Ventures Limited已分別於2020年5月25日及2020年7月21日到期時悉數償還2017年票據之未償還本金額及應計利息。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2020年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回其任何上市證券。

末期業績及年報發佈

本業績公告於香港聯交所及本公司網頁(<http://www.nanhaicorp.com>)內刊登。載有上市規則附錄16所規定的全部相關所需資料的本公司2020年度年報將於適當時候於香港聯交所及本公司網頁內刊登及向本公司股東寄發。

承董事會命
Nan Hai Corporation Limited
執行董事兼行政總裁
劉榮

香港，2021年3月30日

於本公告日期，本公司之董事如下：

執行董事：
于品海先生
劉榮女士

非執行董事：
林秉軍先生

獨立非執行董事：
劉業良先生
肖遂寧先生
何養能先生