



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED
股份代號：75

年報
2020



目錄

	頁數
公司資料	1
主席報告書與管理層論述及分析	2
董事及高級管理人員	7
企業管治報告	9
環境、社會及管治報告	26
董事會報告書	40
獨立核數師報告	48
綜合損益表	55
綜合全面收益表	56
綜合財務狀況表	57
綜合權益變動表	59
綜合現金流動表	61
財務報告附註	62
主要物業	143
五年財務摘要	145

執行董事

張松橋
(主席兼董事總經理)
袁永誠
董慧蘭
黃云
(原英文名: Huang Yun)

獨立非執行董事

吳國富
陸宇經
梁宇銘

審核委員會

陸宇經(主席)
吳國富
梁宇銘

薪酬委員會

梁宇銘(主席)
張松橋
吳國富

提名委員會

張松橋(主席)
吳國富
梁宇銘

授權代表

張松橋
袁永誠(張松橋之替任者)
袁永誠
張松橋(袁永誠之替任者)

公司秘書

Albert T. da Rosa, Jr.

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈25樓
電話: (852) 2500 5555
傳真: (852) 2507 2120
網址: www.ytrealtygroup.com.hk
電郵: investors@ytrealtygroup.com.hk

外聘核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

法律顧問

百慕達:
Conyers Dill & Pearman

香港:
胡關李羅律師行
張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

過戶登記處

百慕達:
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North, Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

香港:
卓佳雅柏勤有限公司

香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心54樓
電話: (852) 2980 1700
傳真: (852) 2890 9350

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號: 75

本人謹代表董事會欣然報告本集團截至2020年12月31日止年度之業績及業務情況如下。

業績

本年度經審核之股東應佔綜合除稅後虧損淨額為港幣134,300,000元，每股虧損為港幣16.8仙，而截至2019年12月31日止年度之溢利淨額為港幣83,800,000元及每股盈利港幣10.5仙。

股息

董事不建議派發截至2020年12月31日止年度末期股息(2019年：港幣1仙)。年內並無派發中期股息(2019年：無)。

資產淨值

於2020年12月31日，本集團股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣1,766,600,000元(2019年：港幣1,739,300,000元)。根據於2020年12月31日已發行之股份799,557,415股計算，每股綜合資產淨值為港幣2.21元，而於2019年12月31日按已發行股份799,557,415股計算，每股綜合資產淨值為港幣2.18元。

業務回顧

在2020年，由於新型冠狀病毒全球肆虐，很多國家採取了封城措施及限制跨境以控制新型冠狀病毒的傳播導致商業活動減少，嚴重地影響了環球經濟。大多數主要經濟體系均陷入衰退。

在美國，新型冠狀病毒確診病例總數為世界最多的國家。新型冠狀病毒及與中國的貿易戰的影響導致了經濟大萎縮。為了應對，美國聯邦儲備局已將利率降低至歷史最低水平。儘管政府採取了補貼及刺激經濟措施，但經濟仍然沒有顯示任何令人信服的復甦跡象。

中國內地方面，新型冠狀病毒的負面影響導致2020年第一季的國內生產總值下降超過5%。雖然如此，新型冠狀病毒的爆發在各方努力嚴格執行控制防疫措施下，疫情得到了控制，貿易和商業活動於第二季逐漸恢復。為確保經濟復甦，中央政府提供寬鬆的貨幣政策及必要的財政刺激措施。儘管中美貿易戰仍然持續及新型冠狀病毒全球肆虐，但中國於去年成為第一個出現經濟復甦的主要經濟體系，與去年同期比較錄得增長。

業務回顧(續)

在香港，本地的經濟活動大受新型冠狀病毒疫情影響進一步急劇下降。由於政府嚴格實施對社交距離及跨境旅遊的限制等措施，本地經濟包括零售、餐飲及旅遊等行業均受到重大打擊。失業率於2020年底攀升至6%以上，本地生產總值下降約6%。年內，商業房地產市場尤其是零售業非常疲弱，租金和物業價值出現顯著下滑及空置率上升。此外，業主承受巨大的壓力，需要提供租金援助及紓困安排，以減輕對租戶的經濟及財務困難。

英國方面，即使英國已於2020年1月正式退出歐盟，但英國經濟年內受英國與歐盟之間在談判有關維持貿易關稅和其他主要條款帶來的不確定性所影響。隨著新型冠狀病毒大流行，大規模封城導致商業及社交活動急劇下降令英國經濟進一步受到打擊。房地產市場亦無可避免地受到影響，其中，餐飲及酒店服務成為受沖擊最嚴重的行業。很多業主向租戶提供不同程度的租金紓困安排。於年內，集團在倫敦的主要投資物業亦無法倖免，但由於地處倫敦的優越地段，受到的影響較整體物業市場相對較少。

於2020年，本集團的股東應佔虧損淨額為港幣134,300,000元，2019年的溢利淨額為港幣83,800,000元。

重估本集團物業組合錄得重估虧損港幣19,000,000元(2019年：重估盈餘港幣56,300,000元)，重估虧損已在損益表中入賬。

物業投資

於2020年底，本集團之主要投資物業包括：

英國倫敦，1 Chapel Place

英國倫敦，1 Harrow Place

本年度之租金收入總額為港幣45,300,000元，較上年度之租金收入港幣45,500,000元輕微減少約0.6%。租金收入減少是由於年內英鎊匯率較去年下降所致。本集團在英國的投資物業為集團帶來穩定經常性租金收入，出租率於2020年底為100%。

財務管理

於2020年，財務管理業務收入為港幣4,200,000元，較2019年錄得的港幣7,500,000元減少44.5%。收入減少主要是由於銀行利息收入較2019年減少所致。

業務回顧(續)

物業發展及買賣

於2020年，本集團已擴展其地產業務，包括物業發展。於年內，本集團購入4個中國內地的物業項目。其中2個物業項目於2020年已進行預售。年內，合約銷售價值約為港幣3,042,900,000元。於2020年確認的收入為港幣236,600,000元。

於2020年的合約銷售明細如下：

項目	地點	合約銷售價值 人民幣千元	合約銷售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣／每平方米
濱江睿城	四川省眉山市	1,237,889	112,209	11,032
濱江酈城	四川省眉山市	1,804,961	208,805	8,644

重大收購

於2020年3月26日，本集團訂立協議收購Prime Circle Global Limited的全部已發行股本，Prime Circle Global Limited間接持有位於中國四川省眉山市佔地約290,000平方米的物業發展項目的80%權益。收購總代價為港幣350,000,000元。交易已於2020年6月2日完成。該收購的進一步詳情已在本公司所發出之相關公告和通函中披露。

於2020年9月4日，本集團訂立協議收購Great Giant Investment Limited的全部已發行股本，Great Giant Investment Limited間接持有位於中國四川省眉山市佔地約653,000平方米的物業發展項目的67%權益。收購總代價為港幣30,000,000元。交易已於2020年9月11日完成。該收購的進一步詳情已在本公司所發出之相關公告中披露。

收購使本集團得以進入中國的房地產物業發展業務，在有長遠持續需求的中國房地產市場中獲取利益，正好融入本集團現有的房地產業務中。

流動資金及財務資源

於2020年12月31日，本集團的借貸淨額為港幣2,723,700,000元(2019年12月31日：無)，包括現金及等同現金項目及受限制銀行結餘為港幣1,088,200,000元，及借貸總額為港幣3,811,900,000元。本集團的資本與負債比率為154.2%(2019年12月31日：零)。資本與負債比率(如有)即借貸淨額與股東資金之比例。

於2020年12月31日，本集團的現金及等同現金項目及受限制銀行結餘為港幣1,088,200,000元(2019年12月31日：港幣451,600,000元)，其中約85.2%為人民幣，7.5%為美元，5.7%為英鎊及1.6%為港幣。

於2020年12月31日，本集團的借貸總額為港幣3,811,900,000元，以本集團位於中國內地的若干物業權益及集團若干附屬公司的股權權益作為抵押。在借貸總額中，約70.8%為人民幣及29.2%為港幣。本集團積極管理其財務資源，並為營運資金和資本性開支制定適當的融資計劃。

流動資金及財務資源(續)

於2020年12月31日，本集團銀行及其他借貸的到期付款情況如下：

	人民幣 港幣百萬元	港幣 港幣百萬元	總值 港幣百萬元	百份比
應付款項：				
1年內或即期	31.0	—	31.0	0.8%
於第2年	2,544.6	1,112.3	3,656.9	95.9%
於第3年	124.0	—	124.0	3.3%
總值	<u>2,699.6</u>	<u>1,112.3</u>	<u>3,811.9</u>	<u>100.0%</u>

本集團的主要房地產業務在英國及中國內地，故受英鎊和人民幣之外匯兌換率浮動所影響。

或然負債／財務擔保

於2020年12月31日，集團就本集團在中國內地的物業的若干買家之按揭貸款向若干銀行提供財務擔保金額為港幣1,499,600,000元。

除上文所披露外，於2020年12月31日本集團並沒有任何或然負債(2019年12月31日：無)。

展望及策略

我們預期來年環球經濟將逐步穩定，但由於波動及不確定性仍然存在。儘管已有新型冠狀病毒疫苗，仍然很難預測環球經濟何時才能恢復正常。持續的中美貿易戰將無可避免地對中美兩國乃至環球經濟復甦產生負面影響。美國聯邦儲備局已將利率降低至極低的水平，並將繼續提供必要的財政刺激措施以振興經濟。很多國家亦將繼續採取非常寬鬆的貨幣政策，以提供流動性以應對經濟下滑。

在中國內地，新型冠狀病毒疫情在很大程度上已受到控制，並且已推行疫苗接種，經濟將繼續復甦。但是，中國經濟復甦的步伐亦取決於與美國的持續的貿易衝突的激烈程度。中國政府將繼續提供財政刺激措施和寬鬆的貨幣政策，以支持經濟復甦和增長。在房地產市場，特別是住宅物業，長遠仍然相對穩健。

在香港，本地經濟復甦程度在很大程度上取決於新型冠狀病毒疫情可否在本地及全球成功地受到控制。只有當商業活動能回復正常，並且放鬆社交距離措施及旅遊業得到改善時，本地經濟復甦才能加快步伐。除了新型冠狀病毒之影響外，本地經濟還將受中國內地經濟發展及中美貿易戰所影響。預期2021年商業地產市場仍然充滿挑戰。

展望及策略(續)

英國經濟復甦將繼續受到新型冠狀病毒疫情及英國與歐盟之間的貿易和其他談判帶來的不確定性所影響。儘管英國經濟未能確定何時能回復正常，但由於倫敦仍然是歐洲主要商業中心及環球投資者作投資的優先選擇地點，預期倫敦將較英國其他地方相對穩健。

在充滿挑戰的經濟及市場環境下，本集團將採取審慎及積極態度去管理集團核心投資並在經濟穩健的物業市場尋找投資機會，以進一步令集團可長遠持續發展，進一步提高股東的回報。本集團對中國的長期經濟及預期有持續需求的中國內地物業市場前景保持樂觀。本集團將繼續致力擴展其中國房地產業務。

職員

於2020年12月31日，本集團有28名僱員。本集團會不時檢討職員薪酬。除薪金外，本集團亦提供醫療保險、退休金計劃及特別在職進修／培訓津貼等職員福利。董事亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團僱員給予股份期權及花紅。

致謝

本人藉此機會對一直支持本集團之股東及業務夥伴，以及在過去一年為本集團作出寶貴貢獻之管理人員及職員致以衷心謝意。

主席兼董事總經理

張松橋

香港，2021年3月22日

執行董事／高級管理人員

張松橋，現年56歲，於2000年9月28日獲委任為本公司主席，自2016年2月29日起亦擔任董事總經理職務。彼為本公司執行委員會及薪酬委員會成員以及本公司提名委員會成員兼主席，亦為本集團若干其他成員公司董事。張先生擁有廣泛投資及業務管理經驗，包括逾25年主要在香港及中國以及倫敦與悉尼等其他環球成熟城市有物業發展及投資經驗。彼為港通控股有限公司（「港通」）與中渝置地控股有限公司（「中渝置地」）主席。彼為梧桐國際發展有限公司（前稱渝港國際有限公司，「梧桐」）創辦人，並一直擔任其執行董事兼董事會主席直至2019年4月30日。港通、中渝置地及梧桐均為香港上市之公眾公司。彼為Windsor Dynasty Limited及First Rose Global Limited董事，均為第46頁及第47頁「其他人士擁有之權益及淡倉」一節所披露之公司。

袁永誠，現年74歲，於2000年9月28日獲委任為本公司執行董事，以及本公司執行委員會成員及本集團若干其他成員公司董事。袁先生持有香港理工大學管理學文憑。於加盟本公司前，彼曾在香港一所大型銀行擔任高級管理職務逾20年。彼為港通執行董事以及盛京銀行股份有限公司（「盛京」，在香港上市之公眾公司）第七屆監事會股東監事。彼擔任梧桐執行董事兼董事總經理直至2019年4月30日以及盛京非執行董事直至2020年10月20日。

董慧蘭，現年55歲，於2000年9月28日獲委任為本公司執行董事，以及本公司執行委員會成員及本集團若干其他成員公司董事。董女士持有香港中文大學哲學碩士學位。彼為港通執行董事。

黃云（原英文名：Huang Yun），49歲，於2019年10月15日獲委任為本公司執行董事，以及本公司執行委員會成員及本集團若干其他成員公司董事。黃先生於投資、營運及業務管理方面擁有逾20年豐富經驗，尤其熱衷於推動企業創新發展方面。彼乃一位務實企業家，具有與大型企業組建合資企業以共同營運及開拓市場的經驗。彼曾從事多種業務，包括綜合大型房地產開發、基礎設施建設、石油及天然氣以及快速消費品。彼為Joybeam Global Limited及Ever Lead Developments Limited董事，均為第46頁及第47頁「其他人士擁有之權益及淡倉」一節所披露之公司。

獨立非執行董事

吳國富，現年49歲，於2004年9月30日獲委任為本公司獨立非執行董事，以及本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。吳先生持有加拿大Grant MacEwan Community College會計學證書。彼在建築材料之市場推廣、貿易、採購及發展，以及建築項目之技術控制、支援及管理方面具有逾20年工作經驗。彼為港通獨立非執行董事，並擔任梧桐獨立非執行董事直至2019年4月30日。

陸宇經，現年66歲，於2007年9月10日獲委任為本公司獨立非執行董事，以及本公司審核委員會成員兼主席。陸先生畢業於香港大學，持有理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港證券及投資學會普通會員。彼於國際及本地金融機構之企業財務與證券商品貿易業務方面擁有逾15年經驗。彼為港通獨立非執行董事，並擔任梧桐獨立非執行董事直至2019年4月30日。

梁宇銘，現年61歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會及提名委員會成員以及本公司薪酬委員會成員兼主席。梁先生持有香港中文大學社會科學學士學位及澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。彼亦為澳洲註冊會計師及香港執業會計師。梁先生自1990年起從事核數及稅務行業及現為一所會計師行之首席合夥人。彼在保險、財務管理及企業融資方面擁有逾30年經驗，曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部之助理副總裁。彼為信佳國際集團有限公司(在香港上市之公眾公司)、港通及中渝置地獨立非執行董事，並擔任梧桐獨立非執行董事直至2019年4月30日。

股東價值

本公司一直致力維持良好企業管治原則。該等原則強調有效之董事會、健全之風險管理及內部監控系統以及透明度及問責性。董事會認為，該項承諾對平衡不同權益相關者與本公司及其附屬公司(「本集團」)之整體利益至為重要。本公司確保企業管治工作之重點在於改善業績，而並非純粹為符合和墨守規則。

企業管治

本報告載列了本公司於截至2020年12月31日止年度如何應用載於《主板上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)。為確保本公司符合管治標準並具備一套可予以持續改善之流程，董事會全人將履行企業管治職責，而非將該責任轉授予某一委員會。

董事會有責任履行《企業管治守則》規定的企業管治職能。

於年內至本報告日期止，董事會對(甲)本公司所執行之企業管治政策及常規；(乙)董事(包括為本公司高級管理人員的執行董事)之培訓及持續專業發展；(丙)本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；及(丁)適用於僱員及董事之行為守則進行每年檢討。董事會對本公司遵守《企業管治守則》與在中期報告及本報告內作出有關披露進行定期檢討。董事會認為於年內本公司在各方面一直有遵守《企業管治守則》之原則及守則條文，惟下述偏離情況除外。

張松橋先生同時兼任主席及行政總裁的角色，因此本公司偏離《企業管治守則》A.2.1條。考慮到本集團現時之董事會架構和組成以及在香港之營運規模，董事會認為主席與董事總經理之職務由張先生同時擔任，能促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員(包括三名獨立非執行董事)均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將繼續不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

本公司並無正式的董事委任書(黃云先生除外)，訂明有關委任的主要條款及條件，因此偏離《企業管治守則》D.1.4條。然而，每名董事(包括有指定任期者)仍須按本公司公司細則、適用法律及《上市規則》規定的方式輪流退任、免職、辭任或不再擔任董事及取消董事資格。本公司(於發出召開有關股東大會通知的同時)向其股東寄發一份通函，通函內載有所有合理所需的資料(包括按《上市規則》13.51(2)條須予披露者)，以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准重選每名於該大會上膺選連任的退任董事的普通決議案時，能作出知情決定。

內幕消息

董事會有責任確保本集團遵守內幕消息披露責任，並經已委派披露小組專責協助(其中包括)監督及協調披露內幕消息。內幕消息的處理及發佈程序與內部監控載於本公司為確保能夠符合《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)(第571章)第XIVA部規定之相關責任而採納的政策(「股價敏感資料政策」)。股價敏感資料政策適用於本集團董事、高級人員及僱員。

根據股價敏感資料政策，本公司須在合理可行情況下盡快以公告方式向公眾披露內幕消息，惟屬於《證券及期貨條例》規定之安全港範疇的消息除外。倘任何董事、高級人員或僱員一旦獲悉其認為屬於或可能屬於內幕消息的事項、發展或事件，須立即匯報披露小組。向公眾全面披露相關消息前，披露小組應採取合理預防措施，確保消息嚴格保密。當披露小組認為無法維持必要的保密水平或機密已遭洩露時，須立即向公眾披露消息。倘披露小組需時釐清某一項事件或一系列情況詳細信息及有關影響而未能正式向公眾發佈詳盡公告時，披露小組應考慮發佈「臨時公告」，盡量詳述目標事項較確實的消息及尚未發佈全面公告的原因。發佈臨時公告後，披露小組須確保盡快合理發佈全面公告。倘未有維持機密性，亦未能作出全面公告或臨時公告，披露小組應考慮申請暫停本公司證券買賣(須經董事會批准)直至作出披露。所有內幕消息公告於發佈前均須經董事會正式批准，而所有未公佈內幕消息均須嚴格保密直至發出正式公告。披露小組須進一步確保僅向履行職責「有需要知道」之僱員提供尚未公佈的內幕消息。除向披露小組匯報外，管有或經已取得未公佈內幕消息的董事、高級人員或僱員不得向本集團內外任何其他人士披露、討論或分享有關消息。股價敏感資料政策亦載有必要時向特定類別之人士預先披露內幕消息的標準。在此情況下，披露小組應進行監控，一旦消息洩露則須在合理可行情況下盡快作出披露。

董事、高級人員及僱員管有未披露內幕消息時禁止交易本公司股份。證券買賣受下節所述適用於董事及相關僱員(定義見《企業管治守則》)的證券守則規限。

證券交易

本公司已採納一套監管董事進行證券交易的守則(「《證券守則》」)(當中包括不時修訂之《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」))。每名董事於獲委任時獲發一份《證券守則》複本，及後定時收到任何經修訂之《證券守則》複本。董事將預先獲通知，提醒彼等根據兩套守則下之責任不得買賣本公司證券之每段期間之開始日期。

所有董事均已確認彼等於年內一直有遵守《標準守則》及《證券守則》所規定之標準。

本公司亦已就相關僱員之證券交易採納一套不低於《標準守則》所訂標準之行為守則。相關僱員將預先獲通知，提醒彼等根據該守則下之責任不得買賣本公司證券之每段期間之開始日期。

董事會

如上文所述，企業管治職能乃透過董事會執行，董事會亦擔當本公司領導和監控角色。董事為企業管治的支柱，時刻真誠、審慎、勤勉地發揮所長以履行職責。董事會共同負責促進本公司成功，並致力平衡廣泛權益相關者與本集團的利益。

董事會平衡

董事會由張松橋先生擔任主席，包括七名成員。董事會組成之資料載於第1頁「公司資料」一節內。所有成員均於本年度至本報告日期止於董事會在任。

董事之履歷簡介詳情載於第7頁及第8頁之「董事及高級管理人員」一節內。

本公司深明具備成員多元化之董事會帶來之優勢，並指示董事會與提名委員會共同參與檢討董事會組成。委任或重新委任董事時須首先由提名委員會參照本公司為監管董事會成員提名及多元化而採納之政策加以考慮。提名委員會其後會將建議提交下次舉行之董事會會議供董事考慮及批准。

提名委員會認為年內董事會已達致多元化之恰當水平，執行董事及獨立非執行董事之組成亦維持均衡，後者更具備足夠才能及數目使彼等之意見在董事會商議時舉足輕重。委員會已確認獨立非執行董事概無任何重大干擾其獨立判斷之利益或關係，因此認為所有獨立非執行董事仍屬獨立身份。

董事會(續)

董事會平衡(續)

董事會每年定期舉行四次會議，並於有需要時另行召開會議以便有效地履行董事會之職責。董事委員會亦會定期舉行會議以便有效地履行彼等之職責。一如其他董事會成員，獨立非執行董事透過定期出席會議及積極參與公司事務，為董事會及其所服務之董事委員會以其技能、專業知識及各自不同背景及資歷作出貢獻。彼等亦會出席股東大會，藉以對股東之意見有均衡了解。

董事會會議及股東大會之出席率

本公司於年內舉行五次董事會會議及兩次股東大會。每名董事在上述會議之出席率如下。

	會議出席次數／召開次數			
	股東週年大會	股東特別大會	董事會 定期會議	特別 董事會會議
執行董事				
張松橋(主席兼董事總經理)	1/1	1/1	4/4	1/1
袁永誠	1/1	1/1	4/4	1/1
董慧蘭	1/1	1/1	4/4	1/1
黃云	1/1	1/1	4/4	1/1
獨立非執行董事				
吳國富 ¹	1/1	1/1	4/4	1/1
陸宇經 ²	1/1	1/1	4/4	1/1
梁宇銘 ²	1/1	1/1	4/4	1/1

附註：

- 雖然吳國富先生當時的任期尚未屆滿，彼仍根據本公司公司細則於2020年的股東週年大會上輪席退任。吳先生於該股東週年大會上獲重選為獨立非執行董事，新任期由2020年5月18日起至2023年的股東週年大會結束時止。
- 陸宇經先生及梁宇銘先生之任期均由2020年5月18日起至2023年舉行之股東週年大會結束時止。
- 非執行董事須根據本公司公司細則及一切適用之法律規定，輪流退任及合乎資格膺選連任。

年內主席在沒有其他董事參與之情況下與獨立非執行董事舉行一次會議。

董事會(續)

管理層之委任

董事會在主席領導下，須就本集團之整體管理及表現向股東負責。由於需要持續關注，故此董事會委任由執行委員會成員及二線管理人員組成之管理團隊。主席通過將管理及行政職務方面之工作轉授予須定期向其直接匯報之高級行政人員來履行董事總經理職務。

管理層及董事會專責事務之轉授

董事會制訂本集團之業務策略，並監察其發展情況。董事會亦轉授管理層處理其他事項，同時保留若干決策及行事權力，並有效地執行。董事會就其專責及轉授管理層執行之事宜給予書面聲明。董事會亦每年檢討有關安排以確保有關安排符合本公司需要。

有關聲明確認董事會專責事宜可分為以下九大類別，即：(1)董事會及高級管理人員；(2)與股東及權益相關者之關係；(3)財務事宜；(4)業務策略；(5)資本性開支；(6)樓宇租賃或購買；(7)未列入預算之主要交易；(8)涉及合法性或適切性問題之行動或交易；及(9)內部監控及報告系統。

董事會監察管理層的管理是否恰當且未超出其職權範圍。有關聲明詳細界定管理層的權力，其中包括董事會所採納之業務策略及方針，批准投資及撤資事項以及根據董事會之政策及指令管理本集團資產及負債。管理層須履行該等特定職責，如編製中期及年度賬目／報告，以及實施及監管本公司之財務監控及風險管理及內部監控系統。管理層一般每月舉行會議以檢討本集團之營運及財務表現是否符合既定之預算及目標。

資料提供及使用

董事會及個別董事於任何時間應有自行接觸高級管理人員之獨立途徑。管理層確定董事會及其屬下委員會準時獲得足夠資料、董事會文件及相關資料，從而作出知情的決定。全體董事均可向公司秘書尋求意見及要求提供服務，彼須向董事會負責，確保遵循董事會程序及遵守適用之規則及規例。每位董事或董事會委員會成員可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事之責任

於獲委任加入董事會時，每名董事均獲發一套入職資料，包括本集團最近期之財務狀況資料，以及董事職責與企業管治之指引。此外，董事會全體成員均獲每月最新資料，使彼等能對本集團之業績表現、狀況及前景有更平衡及易於理解之評估。歡迎各新任董事前往各營運部門參觀，藉以對本集團之業務運作有更深入了解。

由公司秘書部管理之小型圖書館收藏本公司之公司通訊及管治政策及程序，並收集適用之規則、條例、守則及法規，開放給全體董事使用。歡迎各董事前往參觀及借閱該等資料。

董事會(續)

董事之責任(續)

本公司深明董事持續專業發展之需要，並確保董事不時獲得充足之培訓機會，以發展及更新彼等之知識及技能。年內，本公司繼續安排及撥資舉行適合其董事之培訓；及各董事接受適當培訓，其中特別注重作為上市公司董事的角色、職能及職責。

保險範圍

本公司已為董事及高級人員因法律訴訟引起之責任購買恰當之保險。保險之保障範圍由管理層每年檢討。

主席及董事總經理

雖然主席與行政總裁的角色由一人同時兼任，但考慮到董事會現時架構和組成與本集團在香港之營運規模，董事會認為此舉可促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員(包括三名獨立非執行董事)均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將繼續不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

主席負責領導董事會，確保其在各方面職責之效力。作為董事總經理之身份，彼在管理層之支持下負責提供策劃及履行計劃工作。

主席應確保全體董事清楚知悉當前在董事會會議上提出之事項，並確保董事會及時就所有重要及適當事項進行商討。每年董事會會議均預先訂定日期，讓全體董事均有機會出席，並且鼓勵董事公開討論。本公司鼓勵全體董事會成員積極參與董事會會議，以加強其對本集團之認識及了解。

於計及當時營運事宜產生之任何新增項目，以及其他董事可能向主席提出之有關其他事宜後，主席有權把上述各項納入所擬備之每次董事會會議議程。在可行之情況下，有關議程及隨附董事會文件應全部最少在會議指定舉行日期之三日前提時送呈全體董事。

主席之責任亦包括主持董事會會議、領導討論以得出明確之結論，並確信會議秘書明白各項達致之結論。公司秘書及財務總監均出席董事會會議，並在適當情況下就企業管治及會計與財務事宜提供意見。

董事會會議及董事委員會會議之會議記錄由獲正式委任之會議秘書保存及可供任何董事查閱。董事會會議記錄之初稿及最終定稿會發送予全體董事，分別供彼等表達意見及作紀錄之用。

問責及核數

財務匯報

董事負責編製賬目。董事會於年度報告及中期報告、其他涉及股價敏感資料之公告及根據《上市規則》之規定須予披露之其他財務資料作出平衡、清晰及可理解的評審。此外，其亦應在向監管者提交之報告書及根據法例規定披露的資料內作出同樣之陳述。

董事亦負責並確保財務資料完整與及時披露。董事就其所作之安排確信有關賬目屬真實公允、準確披露本公司財務狀況且已遵守法例規定及適用之會計準則。

風險管理及內部監控

董事會有責任確保本集團維持適當及有效之風險管理及內部監控系統(「該系統」)，以保障股東之投資及本公司之資產，並為此採取合理步驟，預防及偵察欺詐及其他違規行為。本公司設立風險管理架構，包括董事會、審核委員會、內部審核功能及管理層。董事會評估及確定達致本公司策略目標應會面對之風險的性質及範圍，透過審核委員會及內部審核功能監督該系統的設計、實施及監察管理，並由管理層向董事會確認系統之有效性。

儘管董事會須對該系統負責，並有責任檢討該系統之有效性，但董事會明白該系統旨在協助本公司管理而非消除未能達成業務目標之風險，而且只能就不會有重大之失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

該系統由管理層、內部審核功能和審核委員會持續審查，並由董事會終審。審核委員會每年收取關於已識別主要風險領域內部監控之操作範疇的內部審核報告及管理報告。任何重大內部監控缺失及改善建議會適當識別並向董事會匯報。基於該等報告，審核委員會進行相關檢討及向董事會匯報，重點指出需要採取措施或予以改善之方面。董事會考慮審核委員會的意見及建議，檢討該系統成效，並於本報告披露以告知股東。

問責及核數(續)

風險管理及內部監控(續)

採用上述程序，董事會已在2020年11月舉行會議並於2021年3月另外舉行會議，檢討本年度本公司有否遵守風險管理與內部監控守則條文。檢討涵蓋一切重大監控，包括財務、營運與合規監控，並特別考慮《企業管治守則》C.2.2及C.2.3條涵蓋的項目：本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面之資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否足夠；主要風險性質及範圍變化；及本公司應對業務及外部環境轉變的能力；管理層對風險之持續監控、內部監控系統及內部審核功能之工作的範疇及水準；向審核委員會告知監控結果的範圍及頻次；重大管控失誤或監控不力及對本公司財務表現或狀況的影響；及本公司財務匯報及《上市規則》合規程序的有效性。兩次會議均無得悉上述項目有任何錯誤或不妥。

本公司識別、評估及管理重大風險之程序以及主要系統特徵的程序，載於下文「風險管理程序」分節。此外，按第10頁內幕消息一節內所述，本公司已採納程序及內部監控措施以監管處理及發佈內幕消息。

本年度至本報告日期，本集團已經設立風險管理程序以及處理及發佈內幕消息之程序和內部監控措施。

風險管理程序

董事會認為風險評估程序可為釐定適當之風險應對措施提供可靠依據。本集團之業務營運涉及各類風險。董事會負責識別及評估風險，制訂適當之風險管理政策及策略管理已識別風險。管理層致力將風險管理特徵融入業務營運及物業投資、物業發展及買賣、物業管理、庫務、法律及金融等職能領域。

風險管理程序包括設定風險背景(策略、組織及營運)、識別風險因素、分析及評估風險水平和對本集團業務表現之相關影響、確定風險因素之優先順序、選定、實施及評估降低干擾業務之風險的監控機制／活動或有關適用條例及法規的不合規事宜。管理層獲指派檢討及更新風險範圍以評估風險。本集團的風險檢討範疇包括策略、合規、營運及財務風險，細分為多個風險類別、風險名稱及特徵。由於風險範圍會改變亦可能僅對特定時期有效，故管理層有責任(於需要時且至少每年一次)全面檢討風險範圍，監察風險變化及相關控制機制及／或監控行動的成效。

董事會與審核委員會及內部審核功能定期評估管理層設立及維持之系統之成效，確保管理層履行職責維持有效系統。

董事會轄下之委員會

董事會在下述四個主要委員會支持下作出決策。所有委員會之職權範圍已載於本公司網站，惟執行委員會之職權範圍除外。

執行委員會

成員全屬執行董事的執行委員會負責協助董事會指導及監督本公司事務。如載於第1頁「公司資料」一節所示，現有四名執行董事。所有成員均於本年度至本報告日期止於委員會在任。

根據職權範圍所界定，執行委員會根據本公司公司細則或以其他方式明確獲賦予董事權力。

薪酬委員會

薪酬委員會由梁宇銘先生擔任主席，包括第1頁「公司資料」一節所列三名成員。所有成員均於本年度至本報告日期止於委員會在任。

該委員會協助董事會釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，並進一步負責向董事會就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構提出建議，檢討及批准管理層之薪酬建議，以及就非執行董事之酬金提出建議。

薪酬委員會於年內舉行會議一次，出席率達百分百。

	會議出席次數 ／召開次數
梁宇銘(主席)	1/1
張松橋	1/1
吳國富	1/1

本集團之薪酬政策為致力招攬、獎勵及保留對執行本集團業務策略舉足輕重之行政人才，為股東爭取持續長遠回報。其薪酬結構由固定及變動部份組成，包括薪金、酌情花紅、退休金計劃供款及股份期權。

各執行董事及高級行政人員所收取之酬金乃參照個人及公司表現，業內特定之薪酬基準及當時市況而定，並須每年評估。

薪酬委員會根據市場慣例、所效力之時間及所承擔之責任程度，建議每年須支付予非執行董事之袍金水平，然後將該等建議提呈董事會會議批准。

董事會轄下之委員會(續)

薪酬委員會(續)

年內，薪酬委員會審閱及批准管理人員之薪酬建議。該委員會亦審閱(除其他事項外)董事之袍金及薪酬政策與結構，並視乎與之類同公司之薪金水平，及個別執行董事所擔當之角色、所承擔之責任程度及表現釐定個別執行董事之薪酬待遇，使管理層之獎勵符合股東之權益。

委員會深信在回顧年度應用並預期在未來年度及以後將應用之薪酬政策符合本公司方針及目標。委員會認為年內之行政人員薪酬水平與市場相符。

年內之董事薪酬詳情載於第100頁及第101頁之財務報告附註8內。

提名委員會

提名委員會由張松橋先生擔任主席，包括第1頁「公司資料」一節所列三名成員。所有成員均於本年度至本報告日期止於委員會在任。

該委員會協助董事會制訂及實施董事提名政策，以評估獨立非執行董事的獨立性以及就董事委任或重新委任以及董事會更替管理提供意見。其主要角色為招募、篩選及推薦董事會候選人以供股東選舉，確保董事會能保留恰當之才能、技能及經驗以及成員多元化之組合。

提名委員會於年內舉行會議一次，出席率達百分百。

	會議出席次數 ／召開次數
張松橋(主席)	1/1
吳國富	1/1
梁宇銘	1/1

提名委員會已採納以下政策，以協助其履行於職權範圍所列明之職務及職責。委員會可根據當中規定不時修訂有關政策。

推薦候選人

委員會應考慮所有獲任何董事或股東推薦為董事提名人的候選人，惟倘為股東推薦，有關推薦須遵守本公司細則、股東提名應正式於股東大會上提呈的程序以及《上市規則》所載所有適用通知規定。委員會亦可全權酌情考慮由任何人士推薦為董事提名人的任何候選人。

董事會轄下之委員會(續)

提名委員會(續)

所需資歷、素質及技能

委員會致力物色誠實可靠並在彼等從事的行業擁有傑出成就及相關資歷、素質及技能的人，以有效地付予全體股東的最佳利益。甄選候選人時將根據彼等的判斷力、承諾提升股東價值、提供實務見解以及多元化觀點的能力。委員會亦會就董事會當時的組成、本公司營運需求及全體股東長遠利益對候選人作出相關評估。進行評估時，委員會不僅考慮有關董事候選人的評估及推薦建議，亦考慮多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗及技能)以及鑑於董事會與本公司當時及預期將來的需要而視為合適的其他因素，並維持董事會觀點、資歷、素質及技能的平衡。委員會亦可考慮彼等視為符合本公司與其股東最佳利益的其他因素。以上多元化觀點考慮到本公司的業務模式及需要，並載於本公司為達致董事會多元化而設的董事會多元化政策。

獨立性

委員會應確保董事會成員最少三分之一(或《上市規則》不時訂明的其他董事會成員人數)符合獨立非執行董事的定義。委員會將根據《上市規則》3.13條所載獨立性標準，透過每年審查每位獨立非執行董事提名人或其直系親屬(定義見《上市規則》)的潛在利益衝突而對各獨立非執行董事提名人進行評估。已於董事會連續九年或以上的退任獨立非執行董事，符合資格獲董事會提名以便於股東大會膺選連任，惟其仍須被董事會視為獨立。

提名人評估程序

委員會將考慮任何表示願意膺選連任的董事以及任何股東推薦的任何其他人士為候選人。委員會亦可自行物色候選人，並聘請專業機構或其他第三方的服務以協助物色及評估潛質的提名人。委員會可採用任何其視為合適之程序評估候選人，相關程序須符合其職權範圍、本公司細則、企業管治政策以及本文所述政策一致的程序評估候選人，惟就各選舉或委任董事評估提名人的程序必須大致相同，且於任何情況下，委員會評估由股東推薦的提名人時所根據的程序，均不會與評估同一董事選舉或委任的其他提名人的程序有重大差異。

董事會轄下之委員會(續)

提名委員會(續)

提名程序

1. 委員會秘書將召開委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人(如有)，以供委員會於大會前考慮。委員會亦可提名並非董事會成員提名的候選人。
2. 就填補臨時空缺時，委員會將提供推薦意見，以供董事會考慮及批准。就建議候選人於股東大會上參選而言，委員會將向董事會提名以供考慮及提出推薦意見。
3. 直至刊發股東通函為止，獲提名人士不得視其已獲董事會建議於股東大會上參選。
4. 為提供有關董事會提名於股東大會上參選的候選人的資料，股東將獲寄發一份通函。該通函內將根據適用法律、法規及規則的規定，載有建議候選人的姓名、履歷簡述(包括資歷及相關經驗)以及任何其他資料。
5. 股東可根據於本公司網站所載相關程序於提出通知期間內向董事會或公司秘書發出通知，表明其有意提呈推選特定人士擔任董事的決議案。有關建議的候選人的詳情將透過公告及/或補充通函寄發予全體股東以供參考。
6. 候選人可於股東大會舉行前任何時間向董事會或公司秘書發出書面通知退選。
7. 董事會就有關其建議候選人於任何股東大會參選事宜擁有最終決定權。
8. 股東提呈的決議案與董事會建議候選人的決議案形式一致。

年內，提名委員會已檢討董事會之組成及獨立非執行董事之獨立性，並考慮於下屆股東週年大會上備選連任之退任董事是否合適，以及董事繼任人選計劃之需要。委員會亦檢討提名政策及董事會成員多元化政策，並討論為推行後者政策而設定之目標，及確認該等目標已經實現。委員會得出結論為董事會之組成應維持不變。

董事會轄下之委員會(續)

審核委員會

審核委員會由陸宇經先生擔任主席，包括第1頁「公司資料」一節所列三名成員。所有成員均於本年度至本報告日期止於委員會在任。

該委員會為監察本公司與外聘核數師關係之重要代表個體，協助董事會監管本公司之財務資料及僱員舉報程序，並監察本集團之財務申報系統、風險管理及內部監控系統。

審核委員會至少每半年與外聘核數師安永會計師事務所舉行會議一次及每年與管理層舉行會議三次。

審核委員會於年內舉行三次會議，出席率達百分百。

	會議出席次數／ 召開次數
陸宇經(主席)	3/3
吳國富	3/3
梁宇銘	3/3

年內，審核委員會批准委聘安永會計師事務所的薪酬及條款，並考慮其是否適宜續聘。委員會透過檢討非核數服務及審核程序成效檢查安永會計師事務所的獨立及客觀性。委員會確信安永會計師事務所表現出作為外聘核數師應有之獨立及客觀性，且審核程序乃屬有效。安永會計師事務所為本集團提供服務所得酬金合共為港幣6,620,000元，其中港幣2,280,000元為本集團年度核數費用、港幣3,120,000元為與本集團業務收購有關之其他核數服務費用、港幣1,220,000元為非核數服務，為中期財務資料之商定程序、稅務合規服務及其他專業服務費用。委員會認為所提供該等非核數服務並不影響其獨立性。委員會亦審閱本公司之財務報告及中期與年度業績，根據《企業管治守則》履行其他職責，包括檢討風險管理及內部監控系統、內部審核功能及非審核服務政策及舉報程序之成效。

董事會轄下之委員會(續)

審核委員會(續)

按第15頁及第16頁風險管理及內部監控章節所披露，審核委員會在監督本集團風險管理及內部監控系統方面發揮了極其重要的作用。這有賴於委員會透過於本年度內與安永會計師事務所及內部審核功能(不論管理層是否參與)定期舉行會議，討論所發現之風險，並檢討風險評估和內部及外部審核之主要結果。

管理層認為，現時已確立且於全年維持充足之風險管理及內部監控系統，有助確保營運之效用及效率、保障資產免遭不法利用及處置、確保維持適當之會計紀錄及財務報告屬真實公允、容許積極管理已識別之有關風險、容許對財務匯報、內部監控或其他方面可能發生之不正當行為作出公平獨立的調查及適當之跟進行動，及確保遵守有關法例及規例。管理層亦認為，自上次年度檢討以來，重大風險之性質及程度均無改變。本公司可應對業務及外部環境與財務匯報程序變化，有效地遵守《上市規則》。本集團之會計、內部審核及財務匯報職能方面有足夠之資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受之培訓課程及有關預算。回顧年度並無發現任何重大監控失誤或不足，亦無揭露任何需作出重大改善或修改而須敦請審核委員會垂注之事宜。

審核委員會同意上述結論，並確信管理層已履行有效系統所需職責。委員會亦獲悉內部審核與外聘核數師並無衝突，且本年度內部審核功能在本公司仍有足夠資源運作及有效並有適當的地位。委員會向董事會建議於應屆股東週年大會上續聘安永會計師事務所為本公司來年之外聘核數師及提呈2020年度之賬目，以便股東批准。

與股東之溝通

董事會已設立一套與股東溝通之政策，該政策載列本公司與其股東及有潛力之投資者保持聯繫之方法。該政策會每年作出檢討以確保其成效。

股東權利

本公司須於每年舉行股東週年大會。非屬股東週年大會之股東大會稱為股東特別大會，乃按下述程序召開。有關程序須受本公司公司細則、百慕達 1981 年公司法及適用之法例及法規限制。

召開股東特別大會

1. 於遞交請求書當日持有不少於附有在本公司股東大會表決權之本公司繳足股本十分之一 (1/10) 之股東，於任何時候均有權向本公司發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求內指明之任何事項。
2. 上述請求書須述明召開大會之目的，並由請求人簽署及遞交本公司在百慕達之註冊辦事處，該請求書可包含數份同樣格式之文件，而每份文件均由一名或多名請求人簽署。為確保本公司能盡早收到該請求書，請求人亦須將該經簽署之請求書副本送交本公司之香港主要營業地點，並註明「致董事會或公司秘書」。
3. 如董事在該請求書遞交日期起計二十一 (21) 日內，未有妥為安排一次在遞交請求書後兩 (2) 個月內召開股東特別大會，則該等請求人或佔全體請求人一半以上總表決權的請求人，可自行召開大會，而因董事未有如前述妥為安排召開會議所產生之任何合理費用須由本公司償付，惟請求人按此方式召開之任何大會不得在上述日期起計三 (3) 個月屆滿後舉行。
4. 根據本公司公司細則及《上市規則》，除續會外，
 - (1) 召開股東特別大會以考慮通過一項特別決議案，必須發出最少足二十一 (21) 日及不少於足十 (10) 個營業日之書面通知。召開所有其他股東特別大會則須發出最少足十四 (14) 日及不少於足十 (10) 個營業日之書面通知。
 - (2) 倘有權出席大會及於會上投票之大多數股東 (亦即合共有賦予該權利之股份面值不少於百分之九十五 (95%) 之大多數股東) 同意，則任何股東特別大會可以發出比 (1) 分段所述較短時間之通知召開。

股東權利(續)

於股東大會上提呈議案

1. 除有權以請求書召開股東特別大會外，股東亦有權要求傳閱可能會在股東週年大會上正式提呈之決議案。於遞呈請求書當日持有不少於二十分之一(1/20)可於股東大會投票之全體股東總表決權之任何數目股東，或不少於一百(100)名股東(除非由本公司另行議決)有權自費向本公司發出書面要求：(甲)要求向股東發出將於下屆股東週年大會上正式動議及打算動議之任何決議案通知；及／或(乙)要求向股東傳閱不超過一千(1000)字關於將在任何股東大會上提呈任何決議案或處理之事項之任何陳述書。
2. 上述之請求書必須由請求人於單一文件或為此目的而準備之個別副本上簽署。經簽署請求書連同足夠支付本公司費用之合理款項須送交本公司在百慕達之註冊辦事處：(甲)倘屬要求發出決議案通知之請求書，該請求書須於股東週年大會舉行前不少於六(6)個星期送達，除非股東週年大會乃在送達請求書後六(6)個星期或較短期間內之某日召開，則該請求書雖未有在規定時間內送達，亦將被視為已妥善送達論；及(乙)倘屬任何其他請求書，則於股東大會舉行前不少於一(1)個星期送達。為確保本公司盡早收到請求書，請求人務須將經簽署之請求書副本一併送交本公司之香港主要營業地點，並註明「致董事會或公司秘書」。
3. 除退任董事及該等獲董事提名參選之人士外，股東如欲在股東大會上提名一名人士參選董事可發出有關該意向之書面通知，並取得由該名人士發出之書面通知連同《上市規則》13.51(2)條規定須予披露之個人資料送交本公司之香港主要營業地點，並註明「致董事會或公司秘書」，遞交之期限為不得早於為該選舉而召開之股東大會發出通知翌日，但不得遲於該會議舉行日期之前七(7)天。首項通知必須由有關股東簽署，而第二項通知必須由建議參選人士簽署以表明其願意參選及同意刊登有關個人資料。

附註：為讓股東具備充足時間考慮選舉建議人士為董事而毋須休會，提出建議之股東務須將該等通知及資料盡早及最理想於有關股東大會舉行日期之前十四(14)個營業日提交或促使提交予本公司。

股東權利(續)

於股東大會上提呈議案(續)

股東可隨時透過本公司香港主要營業地點或 investors@ytrealtygroup.com.hk 向董事會發出查詢。本公司之公司秘書部門或負責投資者關係部門會(視乎情況)將閣下之有關查詢轉交董事會或相關董事委員會。至於持股量及相關事宜，請致電或親臨本公司香港過戶登記分處查詢。

投資者關係

本公司於年內並無對本公司之組織章程文件作出重大修改。

公司秘書

公司秘書 Albert T. da Rosa, Jr. 先生為本公司之香港法律顧問張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行合夥人。da Rosa 先生於2000年9月28日獲委任為公司秘書。雖然 da Rosa 先生並非本公司僱員，惟彼會向主席滙報及向董事會提供有關管治事宜之意見。本公司已指派黃永基先生(財務總監)為內部的主要聯絡人，可供 da Rosa 先生與其聯絡。da Rosa 先生於年內已接受不少於15個小時的相關專業訓練。

結論

董事會相信，本公司於本年報涵蓋之會計期間內一直維持良好之管治。本公司將繼續檢討其管治常規以確保能配合最新發展情況。

我們欣然呈列環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)事宜之年度報告。本報告依照香港聯合交易所有限公司《主板上市規則》13.91條編製，提供根據《上市規則》附錄二十七環境、社會及管治報告指引規定披露之資料。

本報告提供本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度之環境及社會表現，並涵蓋本集團於香港的業務之最新資料。本報告的範圍與上一份報告並無重大變動。

環境、社會及管治之策略及匯報

董事會對環境、社會及管治策略及匯報承擔全部責任，包括評估及釐定有關環境、社會及管治之風險，並確保設立合適及有效之環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。董事總經理已為此委任高級行政人員定期檢討及內部討論，識別有關環境、社會及管治事宜，評估該等事宜對我們之業務及權益相關者有否重要影響。管理層已向董事會確認該等系統於報告年度之有效性。

我們之環境、社會及管治方針首要著重對業務全面推行良好之環境、社會及管治原則和常規。我們致力在實現長期股東價值和業務持續發展兩項商業宗旨之同時，兼顧履行社會可持續增長、社會繁榮及社會福祉之長遠責任。本集團採納之綜合政策內，訂有多項為履行可持續發展及企業社會責任而設之政策。根據該政策之指引，我們之業務及經營決策須顧及本集團業務性質所涉主要領域之責任，包括工作場所、經營常規、社區及環境。我們竭力在發展業務之同時貢獻社會，盡量減少潛在對環境之影響，為僱員提供安全健康之工作環境，響應推動社區發展之活動，提升業務發展之企業社會責任意識，為僱員提供培訓，以及監察和改善我們在環境、社會及管治方面之表現。

A. 環境

我們致力於可持續發展，不斷提高各權益相關者之環保意識，盡量減低業務活動對環境之影響。我們秉持「減廢(Reduce)、再造(Recycle)及再用(Reuse)」之3R原則，首先制定綠色辦公室措施，以人力資源指南及僱員手冊提供具體指引。該等指引強調三大方面(節約能源、減少廢物及處理廢物)之措施，包括：(1)節約能源方面，節能、節水及節省燃油程序；(2)減少廢物方面，節約廢物程序；及(3)處理廢物方面，回收廢物及紀錄程序。

我們一直在香港華潤大廈租賃辦公室，該辦公大樓由華潤物業有限公司(「華潤物業」)管理。華潤物業大力倡導環保，自2013年起蟬聯香港環保促進會頒發之年度香港綠色企業大獎「優越環保管理獎—服務提供商(大型企業)」。華潤物業—華潤大廈亦獲環境運動委員會頒發之「卓越級別」減廢證書，以表彰其於減少廢物方面作出之努力。作為該辦公大樓租戶，我們積極參與及配合華潤物業之環保計劃，同時在辦公室及工作場所實施環保措施，協助管理人員減少碳排放及提高能源使用效益。年內，我們持續支持大廈之年度回收計劃，乃鑒於與業主建立對環境負責的文化。因此，我們能改善工作場所。在達至權益相關者預期同時，為僱員提供愉快、健康及舒適之工作環境，亦能持續為環境作出貢獻，實現多贏局面。

就董事所知，年內本集團所有工作場所均維持安全可靠之營運環境。

A. 環境(續)

關鍵績效指標的主要變動

於報告年度內，(i) 電能消耗(A2.1)由2019年的5802千瓦時減少5.9%至2020年的5462千瓦時；(ii) 外購電力發電時產生的溫室氣體(「溫室氣體」)排放(A1.2，第2類)由2019年的4.64噸減少4.7%至2020年的4.42噸；及(iii) 棄置到堆填區之廢紙產生的溫室氣體排放(A1.2，第3類)由2019年的7.44噸減少8.3%至2020年的6.82噸。減少乃由於為應對新型冠狀病毒疫情而轉為在家工作，以及我們節約能源及紙張方面的不斷努力。

A1：排放			
政策及合規			
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 遵守所有適用之排放法律與法規。 ✓ 採取措施減少廢氣及溫室氣體排放、向水及土地排污和有害及無害廢棄物之產生。 ✓ 推廣使用可回收材料，減少使用紙張，以對社會負責之方式處理廢棄物。 ✓ 在決策過程中審慎考慮碳排放問題，並於可行情況下積極設法減少營運對環境之影響。 ✓ 識別及妥善管理因碳排放引致之重大環境影響。 ✓ 協助降低香港物業因碳排放引致之直接及間接環境影響。 ✓ 鼓勵使用環保產品及服務，不斷改進排放物管理做法。 ✓ 提升員工、客戶及業務夥伴之環境及社會風險管理意識，支持環境保護和可持續發展相關社區活動。 <p>年內，就董事所知，本集團並無違反任何有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地排污和有害及無害廢棄物之產生且對本集團有重大影響之排放法律及法規。</p>			
關鍵績效指標		2019年	2020年
A1.1 排放物種類及 相關數據	氣體燃料消耗排放數據	不適用	不適用
	汽車排放數據	不適用	不適用

A. 環境(續)

關鍵績效指標		2019年		2020年	
		排放量	密度	排放量	密度
A1.2 溫室氣體排放	第1類－直接溫室氣體排放或減除	0噸		0噸	
	(第1類)總計：	0噸 (0%)	每名僱員 0噸	0噸 (0%)	每名僱員 0噸
	第2類－能源間接溫室氣體排放				
	• 外購電力發電時產生之排放	4.64噸		4.42噸	
	(第2類)總計：	4.64噸 (38.22%)	每名僱員 0.93噸	4.42噸 (39.12%)	每名僱員 0.44噸
	第3類－其他間接溫室氣體排放				
	• 棄置到堆填區之廢紙	7.44噸		6.82噸	
	• 政府部門處理食水及污水時 消耗之電力	0.06噸		0.06噸	
	(第3類)總計：	7.50噸 (61.78%)	每名僱員 1.50噸	6.88噸 (60.88%)	每名僱員 0.69噸
	(第1類+第2類+第3類)溫室氣體 排放總計：	12.14噸	每名僱員 2.43噸	11.30噸	每名僱員 1.13噸
關鍵績效指標		全年有害 廢棄物量	密度	全年有害 廢棄物量	密度
A1.3 有害廢棄物	所產生有害廢棄物總量：	0噸	每名僱員 0噸	0噸	每名僱員 0噸
關鍵績效指標		全年無害 廢棄物量	密度	全年無害 廢棄物量	密度
A1.4 無害廢棄物	所產生無害廢棄物總量：	0.98噸	每名僱員 0.20噸	0.93噸	每名僱員 0.09噸

A. 環境(續)

關鍵績效指標	
<p>A1.5 減少排放</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 節省燃油 <ul style="list-style-type: none"> • 鼓勵員工出外辦公時乘坐公共交通工具。 2. 空調節約運行 <ul style="list-style-type: none"> • 辦公室溫度全年維持在攝氏23至25度(高/低1°C)，僅於必要時調整溫度設置。 • 非辦公時間關閉空調供應。如非必要，不可申請延長空調供應。 • 關閉空調區與非空調區之間門窗，防止浪費製冷能力。 • 於炎夏時穿著輕便服裝，並盡可能開啟窗戶，使空氣流通，減少使用空調。 3. 節約用電 <ul style="list-style-type: none"> • 劃分不同照明區及智能照明。 • 利用百葉窗或窗簾有效減少陽光直射，善用自然光，盡量降低電燈能耗。 • 以節能LED燈取代故障燈具。 4. 節約用紙及循環使用 <ul style="list-style-type: none"> • 盡可能以電子方式(例如通過內聯網、互聯網或電郵)溝通及分享資訊，節約用紙。 • 雙面用紙，信封回收重用。 • 於影印機及傳真機等紙張消耗量較高之地方附近放置回收箱。 • 將廢紙分為單面可用紙及廢紙。 • 避免將有食品污漬之紙張或不可回收紙張(例如複寫紙及帶有塑料成份之紙張)或印有本集團機密資料之紙張放入廢紙回收箱。 5. 出差效益 <ul style="list-style-type: none"> • 合理規劃出差之乘車路線及航線(如有)與交付/收取郵件之通勤路線，幫助減少溫室氣體排放。 • 利用電話/視像會議在線演講或開會，代替不必要之海外出差。 6. 其他 <ul style="list-style-type: none"> • 在辦公室適當地方安放綠色植物。 • 鼓勵員工栽種綠色植物。

A. 環境(續)

關鍵績效指標	
<p>A1.6 處理及減少有害 及無害廢棄物</p>	<p>處理廢棄物</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有害廢棄物 <ul style="list-style-type: none"> • 不適用 2. 無害廢棄物 <ul style="list-style-type: none"> • 污水排入市政排水處理系統。 • 在工作場所之當眼位置放置合適分類箱等設施，推行紙張循環再用。 • 提倡員工利用上述設施，為一般固體廢棄物及紙張循環再用出一分力。 3. 電腦及周邊設備 <ul style="list-style-type: none"> • 收集並再利用不會增加能耗之舊電腦及周邊設備。 • 收集已使用碳粉匣，交予合適之回收承辦商。 4. 回收及紀錄 <ul style="list-style-type: none"> • 將辦公廢棄物棄置在合適容器，由回收人員定期回收，避免產生氣味。 • 保存廢棄物處理及回收紀錄。 • 定期進行害蟲防治以及清理通風系統及清洗地毯。

A. 環境(續)

關鍵績效指標	
<p>A1.6 處理及減少有害 及無害廢棄物</p>	<p>減少廢棄物</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 節約用紙 <ul style="list-style-type: none"> • 使用電腦化辦公設備(例如高速掃描儀、數碼傳送器及傳真伺服器)以節約用紙。 • 適時利用「數碼影像系統」儲存照片檔案。 • 利用互聯網發佈新聞及圖片。 • 透過電子郵件、USB、磁盤或光盤傳送文件，減少製造硬本。 • 在打印機旁放置廢紙回收盒，鼓勵重複利用只打印了一面之紙張。 • 購買可回收利用之打印紙及紙巾。 • 傳閱內部文件，避免複印。 • 對於必須打印之文件，調節邊界、縮小字體和行距，充分利用紙張。 • 避免不必要之封頁(例如傳真封頁)。 • 減少使用信封，並酌情傳閱宣傳材料。 2. 節省文具 <ul style="list-style-type: none"> • 鼓勵重複使用活頁圈、繩索、信封、文件夾等。 • 提醒員工使用文具時遵循「先進先出」原則。 • 盡量使用可更換筆芯之原子筆及鉛芯筆等環保文具。 • 盡量減少打印，節省油墨。 3. 節省器具 <ul style="list-style-type: none"> • 重複利用餐具、刀具、杯具，減少使用一次性餐具。 • 在會議上以茶壺及杯具提供飲品，代替瓶裝水，減少塑料廢棄物。

A. 環境(續)

A2：資源使用					
政策					
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 在可行情況下，有效節約能源、水及其他原材料等資源。 ✓ 採納節能節水指引，要求員工遵守。 ✓ 決策過程中審慎考慮能源及／或水消耗問題，並於可行情況下積極設法減少營運對天然資源之影響。 ✓ 識別及妥善管理因使用天然資源引致之重大環境影響。 ✓ 協助降低香港物業因能源消耗引致之直接及間接環境影響。 ✓ 鼓勵使用環保產品及服務，不斷改進天然資源管理做法。 ✓ 強化方針及策略，提高能源及水資源使用效率，對本集團持續發展舉足輕重。 					
		2019年		2020年	
關鍵績效指標	能耗來源	耗能量	密度	耗能量	密度
A2.1 耗能	電能	5802 千瓦時	每名僱員 1160.40 千瓦時	5462 千瓦時	每名僱員 546.20 千瓦時
	固定燃燒源	0 千瓦時	每名僱員 0 千瓦時	0 千瓦時	每名僱員 0 千瓦時
	移動燃燒源	0 千瓦時	每名僱員 0 千瓦時	0 千瓦時	每名僱員 0 千瓦時
	總耗能：	5802 千瓦時	每名僱員 1160.40 千瓦時	5462 千瓦時	每名僱員 546.20 千瓦時
關鍵績效指標		耗水量	密度	耗水量	密度
A2.2 耗水	年度耗水量：	89.20 立方米	每名僱員 17.84 立方米	91.20 立方米	每名僱員 9.12 立方米

A. 環境(續)

關鍵績效指標	
<p>A2.3 能源使用效益</p>	<p>1. 節能</p> <ul style="list-style-type: none"> • 購買附有能源效益標籤之電器及辦公設備，並在合適情況下考慮使用太陽能等可再生能源。 • 無需使用電器及辦公設備時，切換為「睡眠／待機模式」等節能功能及模式。 • 在合適情況下整合並共享伺服器以降低能耗。 • 關閉無需使用之燈具、電器及辦公設備(如打印機、影印機、碎紙機、電腦及顯示屏)。非營業時間盡量切斷電源。 • 於打印設備和信息及通訊技術設備電源開關附近張貼「節約能源」提示標籤，並委派員工定期檢查。 • 定期檢查及清潔辦公設備。如有必要，安排維修並及時替換退化／老化零件，以減少因設備故障及部件失靈而損耗之能源。 • 離開辦公室前切斷所有無需使用之電源，並提醒尚未離開之員工離開前切斷不必要之電源。 • 鼓勵使用樓梯而非乘搭電梯上落各樓層。 • 鼓勵員工參與節能活動。 <p>2. 節省燃油及出差效益 (參閱第30頁關鍵績效指標A1.5披露之減少措施)</p>

A. 環境(續)

關鍵績效指標				
A2.4 求取水源及 用水效益	<p>1. 尋找水源之問題</p> <ul style="list-style-type: none"> • 無 <p>2. 節水</p> <ul style="list-style-type: none"> • 於水龍頭附近張貼「節約用水」及「保護自然環境」等提示標語。 • 於並無安裝自動關閉水龍頭之區域(如茶水間)，用水後必需關閉水龍頭。工作時間結束後關閉相關區域之主要供水系統，並指派員工定期檢查。 • 通知負責人員維修漏水水龍頭或水管，避免浪費。 • 使用雙按式排水馬桶。 • 盡量安裝配備紅外線感應器之水龍頭及小便器。 • 指派員工定期檢查供水系統，確保並無漏水。 			
關鍵績效指標	2019年		2020年	
	所用包裝 材料總量	密度	所用包裝 材料總量	密度
A2.5 製成品包裝材料	不適用	不適用	不適用	不適用

A. 環境(續)

A3：環境及天然資源	
政策	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 在切實可行之情況下，採取措施盡量減少業務活動對環境及天然資源之潛在重大影響。 ✓ 灌輸綠色辦公室文化，呼籲員工共同維持「綠色工作場所」，於日常營運過程中採取簡單步驟或程序實施「綠色發展」策略。 	
關鍵績效指標	
A3.1 業務活動對環境及天然資源之重大影響及具體行動	<p>除了根據本集團之環境管理政策推廣良好行為習慣外，我們亦向員工宣傳環保意識及文化轉變。於允許的範圍內，我們舉辦內部研討會、公司活動及員工聚會，分享節能及其他環保知識，並加深員工對於業務活動對環境及天然資源潛在影響之了解。</p> <p>本集團年內業務活動對環境及天然資源之影響極微。本集團將檢討環保常規，並於必要時實施針對管理重大影響之政策及／或措施。</p>

B. 社會

本集團明白僱員是機構之寶貴資產，在吸引及激勵優秀人才之同時，亦需兼顧其他權益相關者利益。除安全健康之工作場所外，我們亦為僱員提供全面之薪酬和福利、培訓機會、平等工作機會、公平待遇及僱員交流渠道，並組織團隊活動及／或員工社交活動以提升僱員之歸屬感及營造友好和諧之工作環境。我們會每年不時檢討及調整薪酬，以確保工資平衡並與股東利益相符。本集團明白與權益相關者維持牢固穩健關係對於實現長期成功相當重要。為此，高級管理人員與權益相關者維持良好溝通，適時交換意見。

B.1 僱傭

我們務求吸引及保留人才，並同時兼顧財務表現及僱員福祉，旨在提升滿意度、忠誠度及工作熱忱。本集團採用人力資源指南及員工手冊，以規管僱員招聘、晉升、紀律、工作時數、假期及其他責任和福利。僱員薪酬水平每年按工作表現及參考市場標準檢討及調整。此外，我們提供多項員工福利，包括醫療保險、退休計劃、培訓津貼及有薪假期；我們亦為僱員安排社交康樂活動，培養僱員凝聚力及團隊精神之同時兼顧工作與生活。本集團尊重不同文化及個人取向。我們相信任何人士均不應因年齡、人種、種族或國籍、性別、宗教、婚姻狀況、殘疾或家庭狀況而受到不平等待遇。在我們之工作場所，所有僱員均獲提供平等之僱傭、培訓及事業發展機會。

就本集團所知，本集團於年內並無任何違反有關賠償及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利且對本集團有重大影響之僱傭法律及規例之情況。

B.2 健康與安全

我們盡力提供及維持安全、健康且衛生之工作環境。就此，我們已制定健康及安全措施，並事事以健康及安全措施為首要考慮。僱員須嚴格遵守所有安全規則及法規，貫徹執行該等措施，以避免發生事故，保障本身和同事免受危害。各級僱員須執行僱員手冊所載安全措施，識別及處理潛在危害。就董事所知，年內本集團所有辦公室均維持安全可靠之營運環境。我們將不時檢討相關程序，保障僱員之職業健康與安全。

就本集團所知，本集團於年內並無違反任何有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害且對本集團有重大影響之健康與安全相關法律法規。

B. 社會(續)

B.3 發展及培訓

我們認為培訓對於員工發展和我們之整體成功均相當重要。在可行的情況下，本集團為僱員提供定製及全面培訓，透過適時組織或資助培訓課程、研討會、工作坊和會議、定期分享會、互助學習及在職培訓，讓僱員具備提升工作效益和效率之知識及技能，協助彼等獲得晉升所需資格、知識及技能。我們認為，綜合實行上述措施是分別實現僱員個人目標及本公司整體目標不可或缺之一環。

B.4 勞工準則

我們奉行工作待遇人人平等，並確保僱員不受歧視，工作場所亦一直符合工作平等之預期。所有僱員均自願加入本集團，並嚴禁任何業務及服務使用童工或強制勞工。我們亦會避免與據悉僱傭童工或強制勞工之行政物資與服務供應商及承包商合作。聘用與否會經公平公正之甄選程序考慮求職者之資質、性格及職業目標是否合適而決定。

就本集團所知，本集團於年內並無違反任何有關防止童工或強制勞工且對本集團有重大影響之勞工準則相關法律法規。

B.5 供應鏈管理

我們認為供應鏈管理對業務而言至關重要，對我們認為可令業務增值之供應鏈範疇加以發展。本集團致力確保選材、採購及供應流程之所有方面均公平操作。

B.6 產品責任

我們全面按照可持續發展之觀念經營業務。為避免及降低我們產品及服務之環境影響，本集團確保就健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜制定適合措施及明確程序，且由相關人員執行該等措施及程序。我們嚴格遵守法律規定，要求僱員對受僱期間所獲全部資料(包括但不限於商業機密、客戶個人資料及信息、供應商資料及其他專利資料)保密。

就本集團所知，本集團於年內並無違反任何有關所提供產品和服務之健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法且對本集團有重大影響之產品責任相關法律法規。

B. 社會(續)

B.7 反貪污

我們於營運過程中貫徹建立並維持高標準之業務廉潔。本集團禁止所有形式之賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢及其他有關任何業務活動之貪污行為。全體董事及僱員須嚴格遵守禁止賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢及貪污之行為守則。本公司亦採納舉報程序，僱員可秘密檢舉有關本集團任何事宜之潛在不合規情況。審核委員會定期檢討該等安排，並將結果呈交董事會。我們會對已呈報之各個欺詐案例即時採取公平獨立之調查以及相應跟進措施。

就本集團所知，本集團於年內並無違反任何有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢且對本集團有重大影響之反貪污法律法規。

B.8 社區投資

我們透過捐助教育、慈善、體育及藝術文化事業促進社會發展及進步。本集團力求提高員工之社會責任意識。我們鼓勵僱員參加義工、捐助及慈善體育賽事／籌款活動，竭誠服務社區。我們將對慈善工作投入更多資源，以滿足社區需求，為社區及業務創造更有利之環境。

本集團將檢討常規，考慮實施其他合適之環保措施及行動，盡力減少燃油消耗、空氣污染及溫室氣體排放，同時改善生活質量、推廣節約能源及提升環境質量。我們將繼續致力推行該等措施。

董事會同寅謹向各股東提呈截至2020年12月31日止年度之報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)之經審核財務報告。

主要業務及集團表現

年內本公司仍為一間投資控股公司，而各附屬公司之主要業務包括物業投資、物業發展及買賣、提供物業管理與有關服務、財務管理及投資控股。有關該等業務之詳情載於財務報告附註1內。本集團本年度之收入逾80%來自中國內地之物業發展及買賣業務。本集團本年度按營運分部之表現分析載於財務報告附註4內。

業務回顧

業務回顧乃根據香港聯合交易所有限公司(「交易所」)頒佈的主板上市規則(「《上市規則》」)附錄十六第28(2)(d)段進行，本集團已據此按照香港法例第622章《公司條例》(「《公司條例》」)附表5的要求對上述主要業務作出進一步分析及論述。董事認為「主席報告書與管理層論述及分析」一節已提供本集團截至2020年12月31日止年度之全面業務回顧及未來展望。

主要風險及不明朗因素

董事知悉本集團的表現及展望視乎其業務營運所在之地產市場之經濟狀況及市場表現。本集團監控因外在因素而影響本集團業務的業務風險，並即時採取行動將潛在業務影響降至最低。此外，董事認為本集團業務營運面對各類金融風險。本集團之金融風險管理分析載於綜合財務報告附註40。

環境政策及表現

本公司已制訂適用於本身及其附屬公司之企業社會責任政策(「企業社會責任政策」)，該政策概述為履行可持續發展及企業社會責任制訂之政策。我們致力於可持續發展，不斷提高各權益相關者之環保意識，盡量減低業務活動對環境之影響。我們秉持「減廢(Reduce)、再造(Recycle)及再用(Reuse)」的3R原則，首先制定綠色辦公室措施，以人力資源指南及僱員手冊提供具體指引。該等指引強調三大方面(節約能源、減少廢物及處理廢物)的措施，包括：(1)節約能源方面，節能、節水及節省燃油程序；(2)減少廢物方面，節約廢物程序；及(3)處理廢物方面，廢物回收及紀錄之程序。

業務回顧(續)

環境政策及表現(續)

我們一直在香港華潤大廈租賃辦公室，該辦公大樓由華潤物業有限公司(「華潤物業」)管理。華潤物業大力倡導環保，自2013年起蟬聯香港環保促進會頒發之年度香港綠色企業大獎「優越環保管理獎—服務提供商(大型企業)」。華潤物業—華潤大廈亦獲環境運動委員會頒發之「卓越級別」減廢證書，以表彰其於減少廢物方面作出之努力。作為該辦公大樓租戶，我們積極參與及配合華潤物業之環保計劃，同時在辦公室及工作場所實施環保措施，協助管理人員減少碳排放及提高能源使用效益。年內，我們持續支持大廈之年度回收計劃，乃鑒於與業主建立對環境負責的文化。因此，我們能改善工作場所。在達至權益相關者預期同時，為僱員提供愉快、健康及舒適之工作環境，亦能持續為環境作出貢獻，實現多贏局面。

就董事迄今所知，年內本集團所有工作場所均維持安全可靠之營運環境。

我們將審閱環保措施並考慮實施其他環保措施及常規(倘適用)以提升表現。

遵守相關法律及規例

於本年度，就董事所知，本公司並無嚴重違反對本公司有重大影響之適用法律及規例(包括但不限於百慕達1981年公司法、《公司條例》、《上市規則》及《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「《證券及期貨條例》」))。

與僱員、客戶及供應商和其他人士之重要關係

本集團明白與權益相關者維持牢固穩健關係對於實現長期成功相當重要。為此，高級管理人員與權益相關者維持良好溝通，並適時交換意見。

於本年度，就董事所知，本公司或其任何附屬公司與彼等各自的僱員、客戶及供應商、股東或業務夥伴並無重大糾紛。

業績及分派

本集團本年度之業績及本集團於該日期之財務狀況分別載於第55頁、第57頁及第58頁之綜合損益表及綜合財務狀況表內。

董事不建議就本年度派發末期股息(2019年：每股港幣1仙)。

股息政策

本公司旨在向股東提供穩定的回報，同時保持財政穩健以在未來把握投資機遇及實現可持續發展。建議派付或宣派、或不建議派付股息視乎本集團財政表現、現金流及未來投資機遇而定。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於財務報告附註13內。

主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第143頁及第144頁。

附屬公司

本公司主要附屬公司詳情載於財務報告附註1內。

股本

本公司之股本於年內之變動載於財務報告附註29內。

儲備金

本集團及本公司之儲備金於年內之變動分別載於第59頁及第60頁之綜合權益變動表及財務報告附註30內。

可供分派儲備金

於2020年12月31日，根據百慕達1981年公司法，本公司可供分派之儲備金為港幣1,408,800,000元(2019年：港幣1,500,400,000元)，當中並無建議派發其中任何款項(2019年：港幣8,000,000元)作為本年度之末期股息。此外，本公司股份溢價賬中之港幣95,700,000元(2019年：港幣95,700,000元)可以繳足紅股方式予以分派。

慈善捐款

年內，本集團並無作出慈善捐款(2019年：無)。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於第145頁。該摘要並不構成經審核財務報告之一部份。

主要供應商及客戶

本集團之主要供應商及客戶本年度所佔之購買額及收入百分率分別如下：

	2020年 %	2019年 %
購買額		
—最大之供應商	30	30
—五名最主要之供應商合計	93	65
收入		
—最大之客戶	8	51
—五名最主要之客戶合計	15	93

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上者)概無於該等主要供應商及客戶中擁有權益。

董事

於截至本報告日期止年度在任之董事列於第1頁。

根據本公司細則第87條，張松橋先生、袁永誠先生及董慧蘭女士將於應屆股東週年大會輪值退任。以上退任董事均合乎資格並願意膺選連任。

本公司或其任何附屬公司概無與任何擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事訂立任何於一年內不作補償(法定補償除外)即可終止且尚未屆滿之服務合約。

獨立性確認

本公司已收悉每名獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，並認為彼等仍屬獨立人士。

董事資料／重大承擔

袁永誠先生自2020年10月20日起不再擔任盛京銀行股份有限公司之非執行董事，並當選為第七屆監事會股東監事。

除本年報所述以外，自上次向股東提供董事資料以來，本公司並無接獲其董事通知彼等根據《上市規則》13.51(2)條(a)至(e)及(g)段須予披露之資料有任何更改，或彼等根據《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》A.6.6條之重大承擔有任何更改。

董事薪酬

董事袍金須經股東於股東大會上批准作實。其他酬金由本公司董事會參考董事職務、職責和表現及本集團業績釐定。

董事於交易、安排或合約之權益

本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何於年終時或年內任何時間仍生效而可令本公司董事或與董事有關連之實體直接或間接獲得重大利益之重要交易、安排或合約。

董事及五名最高薪酬人士之酬金

本集團董事及五名最高薪酬人士之酬金詳情分別載於財務報告附註8及附註9內。

董事及最高行政人員權益及淡倉

於2020年12月31日，按本公司根據《證券及期貨條例》第352條備存之登記冊所示，董事於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份及／或債權證中擁有權益及好倉如下：

本公司權益

董事姓名	身份	持有股份數目	持有股份總數目	佔權益概約百分率
張松橋	受控制法團之權益	136,736,150	136,736,150	17.10%
吳國富	實益擁有人	50,000		
	配偶權益	<u>40,000</u>	90,000	0.01%
黃云	受控制法團之權益	79,772,000	79,772,000	9.98%

附註：

- 1 First Rose Global Limited (「First Rose」) 擁有本公司 136,736,150 股股份，張松橋先生(「張先生」)因間接控制該公司，故被視作擁有該等股份之權益。First Rose 為 Windsor Dynasty Limited (「Windsor Dynasty」)(由張先生全資擁有之公司)全資擁有之附屬公司。
- 2 石化實業集團(香港)有限公司(「香港石化」)擁有本公司 79,772,000 股股份，黃云先生(「黃先生」)因間接控制該公司，故被視作擁有該等股份之權益。香港石化為 Ever Lead Developments Limited (「Ever Lead」)全資擁有之附屬公司，而 Ever Lead 為 Joybeam Global Limited (「Joybeam Global」，由黃先生全資擁有之公司)全資擁有之附屬公司。

除本文所披露者外，於2020年12月31日，概無本公司或其任何相聯法團的股份及相關股份及債權證的其他權益或淡倉記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條存備之登記冊內或須根據獲本公司採納的董事證券交易守則通知本公司及交易所。

股票掛鈎協議

本年度訂立或年末存在的股票掛鈎協議詳情如下：

股份期權計劃

本公司於2015年5月21日採納的股份期權計劃(「該計劃」)為本公司唯一的股份期權計劃。該計劃的概要載於下文，其他主要條款則載於日期為2015年4月17日致股東之通函(「計劃通函」)內。

- | | | |
|---------------------------------------|---|--|
| (1) 目的 | : | 旨在讓本公司有更靈活之方式向參與者給予鼓勵、獎勵、酬勞、補償及/或福利，以及作董事會不時批准之其他目的 |
| (2) 參與者 | : | 由董事會全權酌情決定合資格集團(定義見計劃通函)各成員公司之任何董事(或建議委任為董事(不論是執行或非執行)之任何人士)、高級職員及僱員(不論是全職或兼職)；曾經或將會向本集團提供服務之合資格集團各成員公司之任何有關法律、技術、財務或公司管理之業務顧問、專業人士及其他顧問(包括該等業務顧問、專業人士及其他顧問之任何行政人員、高級職員及僱員)(或建議委任為該等職務之人士) |
| (3) 可供發行之股份總數(佔2021年3月22日之已發行股份數目百分率) | : | 79,955,741股(10%) |
| (4) 每名參與者可享權益之上限 | : | 於任何十二個月期間已發行股份總數目之1% |
| (5) 根據期權必須認購股份之期限 | : | 由董事會全權酌情決定期權之可行使期限，該期限之屆滿時間不得遲於期權授予日期起計十年 |
| (6) 行使期權前須持有期權之最短期限 | : | 由董事會不時釐定 |
| (7) 在申請或接納期權時須支付之金額 | : | 港幣1.00元 |

股票掛鈎協議(續)

股份期權計劃(續)

- (8) 釐定行使價之基準 : 行使價須僅由董事會釐定，但不得低於以下各項之最高者：
- (甲) 股份於期權授出日期(該日須為營業日)在交易所每日報價表所列之收市價；
 - (乙) 股份於緊接期權授出日期前連續五個營業日在交易所每日報價表所列之平均收市價；及
 - (丙) 股份於期權授出日期之面值
- (9) 有效期 : 直至2025年5月20日止

本年度，概無根據該計劃已作廢或獲授出、行使或註銷之期權。於年初及／或年終該計劃或本公司任何其他計劃亦無任何尚未行使之期權。

除前述外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度任何時間內參與任何安排，而其目的或其中一個目的為致使本公司董事藉認購本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲得利益。

其他人士擁有之權益及淡倉

於2020年12月31日，以下其他人士(董事或主要行政人員除外)於本公司根據《證券及期貨條例》第336條備存之登記冊所記錄之本公司股份中擁有權益及好倉：

股東姓名	身份	持有股份數目	佔權益百分率
Windsor Dynasty	受控制法團之權益	136,736,150	17.10%
First Rose	實益擁有人	136,736,150	17.10%
Joybeam Global	受控制法團之權益	79,772,000	9.98%
Ever Lead	受控制法團之權益	79,772,000	9.98%
香港石化	實益擁有人	79,772,000	9.98%

附註：

- 1 每批 136,736,150 股股份指由 First Rose 所持本公司之直接權益。由於 Windsor Dynasty 直接控制 First Rose，因此被視作擁有該等股份之權益。
- 2 每批 79,772,000 股股份指由香港石化所持本公司之直接權益。由於 Joybeam Global 及 Ever Lead 直接或間接控制香港石化，因此被視作擁有該等股份之權益。

其他人士擁有之權益及淡倉(續)

除上文所述及已於第44頁披露的張先生及黃先生的權益外，於2020年12月31日，概無本公司股份及相關股份的其他權益或淡倉記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條存備之登記冊內或須通知本公司。

退休計劃

本集團為全體僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃，退休計劃之詳情列載於財務報告附註2.4(25)內。

足夠公眾持股量

截至本報告日期，根據本公司得悉之公開資料及據董事所知，本公司年內一直維持《上市規則》所指定之公眾持股量數目。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

優先購買權

百慕達1981年公司法或本公司公司細則並無關於優先購買權之規定。

彌償董事

以本公司董事為受益人之獲准許之彌償條文(定義見《公司條例》第469條)現已實施，並全年有效。

外聘核數師

本年度之財務報告經由安永會計師事務所(執業會計師)審核，其任期已告屆滿，惟合乎資格並願意應聘連任。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘安永會計師事務所為本公司外聘核數師。

承董事會命

主席兼董事總經理

張松橋

香港，2021年3月22日



致渝太地產集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計第55頁至第142頁所載渝太地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報告，包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表和綜合財務報告附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報告根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「財務報告準則」)真實而公允地反映 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況和截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流動，該等綜合財務報告按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

我們根據會計師公會頒佈的香港審計準則(「審計準則」)進行審計。我們根據該等準則的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報告的責任」一節詳述。根據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，並已遵循該守則中的其他專業道德責任。我們相信所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報告的審計最為重要的事項。該等事項在我們全面審計綜合財務報告及達致我們的意見時處理，我們不會對該等事項提供單獨的意見。對於下述每一事項，下文描述了應對該事項的審計方法。

我們已履行本報告「核數師就審計綜合財務報告的責任」一節所述責任，包括與該等事項相關的責任。因此，我們的審計工作包括執行處理評估綜合財務報告重大錯誤陳述風險而設計的審計的程序。我們執行審計程序的結果包括處理下述關鍵審計事項所執行的程序，為隨附綜合財務報告發表審計意見提供基礎。

關鍵審計事項(續)**關鍵審計事項****我們的審核工作如何處理關鍵審計事項****投資物業估值**

貴集團於英國、香港及中國內地持有投資物業組合以獲取租金。該等投資物業於每個報告期末按公平價值計量，於2020年12月31日該等投資物業的總賬面值約為港幣1,486,000,000元。

貴集團所持有的不同類型投資物業使用不同估值模型。釐定於報告期末反映市況之投資物業公平價值時，須作出重大估計。管理層委任外聘估值師於報告期末對該等投資物業作出估值，倘相若物業於活躍市場暫無報價，則外聘估值師考慮各種來源之資料(例如相若地點／狀況之物業時價及相關物業之估計租值)，並對資本化比率作出假設。

有關投資物業公平價值估計之披露載於綜合財務報告附註2.4、3及14內。

我們評估投資物業估值的審計程序包括以下各項：

- 獲取並審閱 貴集團委任之外聘估值師所編製估值報告；
- 評估外聘估值師之資歷、經驗及專業知識並考慮其客觀性及獨立性；
- 安排內部估值專家協助我們評估於估值時所應用之估值方法及所採用之關鍵假設及估計；
- 比較用作估值輸入參數之物業相關數據與相關文件(例如已完工投資物業的租賃協議及正在興建中的投資物業的發展計劃)；
- 參考市場數據、已簽訂建設合約或供應商報價，審閱管理層的發展計劃及興建中的投資物業的預算；及
- 評估投資物業估值之披露是否充分。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審核工作如何處理關鍵審計事項

透過業務合併收購的發展中物業及物業發展土地使用權權益估值

截至2020年12月31日止年度，貴集團透過業務合併收購若干物業項目，連同其中的發展中物業及物業發展的土地使用權權益(統稱「項目收購事項」)，總現金代價為港幣380,000,000元。

透過業務合併收購的發展中物業及物業發展土地使用權權益估值對貴集團而言屬重大。釐定該等項目於各項目收購日期的初始公平價值時涉及重大估計。

貴集團已委任外部估值師釐定發展中物業及物業發展土地使用權權益於各項目收購日期的公平價值。

有關該等物業估值之披露載於綜合財務報表附註3及32內。

我們評估發展中物業及物業發展土地使用權權益估值的審計程序包括以下各項：

- 獲取並審閱 貴集團委任之外聘估值師所編製的估值報告；
- 評估外聘估值師之資歷、經驗及專業知識並考慮其客觀性及獨立性；
- 安排內部估值專家協助我們評估於估值時所應用之估值方法及所採用之關鍵假設及估計；
- 比較用作估值輸入參數之物業相關數據與相關文件(例如土地授出合約／土地使用權證書以及相關項目的發展計劃與預算)；及
- 參考市場數據、已簽訂建設合約或供應商報價，審閱管理層的發展計劃及興建中的投資物業的預算。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審核工作如何處理關鍵審計事項

於一段時間內確認出售物業收入

出售物業收入於 貴集團履行銷售合約時並未產生具其他用途的資產，且 貴集團擁有就迄今已完成的履約部份可強制執行的要求付款權時，於某一段時間內確認；否則，收入於買方取得已完工物業的控制權時確認。截至2020年12月31日止年度， 貴集團的出售物業收入約為港幣237,000,000元，全部均於一段時間內確認。

就於一段時間內確認的出售物業收入而言， 貴集團考慮其是否有可強制執行的要求付款權，而此則視乎銷售合約的條款及銷售合約的適用監管法律的詮釋而定。釐定 貴集團是否就迄今已完成的履約部份擁有要求付款權時涉及重大判斷。

此外， 貴集團在報告日期透過計量已完成履約責任的進度確認出售物業收入。進度乃根據 貴集團為完成履約責任而產生的支出或投入計量，並參考截至報告期末已產生的建築成本在總估計建築成本的佔率。釐定總估計建築成本及於報告日期完成履約責任的進度時需進行重大估計。

有關於一段時間內確認的出售物業收入之披露載於綜合財務報表附註2.4、3及5內。

我們評估於一段時間內確認出售物業收入是否合適的審計程序包括以下各項：

- 抽樣審閱銷售合約的主要條款，以評估 貴集團的要求付款權；
- 取得及審閱法律意見，尤其是適用法律的詮釋及其對評估 貴集團銷售合約的要求付款權是否能強制行使的影響；
- 抽樣檢查對比年內於一段時間內確認的出售物業收入與其證明文件(包括銷售合約及已收所得款項)；
- 參考市場數據、已簽訂建設合約或供應商報價，審閱管理層的發展計劃及預算，並安排內部估值專家協助我們評估預算所採納的關鍵假設及估計；
- 透過抽樣對比已產生成本與其證明文件，檢查截至報告期末已產生的建築成本的準確性；及
- 檢查物業間成本分配及完工進度的計算準確性及計算方式。

年報所載其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報告及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報告的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等資料發表任何形式的審計結論。

我們對綜合財務報告的審核方面，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報告或我們在審計過程中所了解的情況存在重大不符或似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，若我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，則須報告該事實。在這方面，我們並沒有任何有關報告。

董事就綜合財務報告的責任

貴公司董事須負責根據會計師公會頒佈的財務報告準則和香港公司條例的披露規定編製真實公允的綜合財務報告，並對其認為為使綜合財務報告的編製並不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

編製綜合財務報告時，貴公司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和使用持續經營作為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報告的責任

我們的目標是對整體綜合財務報告是否不存有因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述以取得合理保證，並發表載有我們意見的核數師報告。我們的報告依據百慕達1981年公司法第90條僅向閣下(作為整體)編製，並不作其他用途。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

合理保證指高水準的保證，但不能確保按照香港審計準則進行的審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤引起，若合理預期單獨或整體可能影響綜合財務報告使用者依賴綜合財務報告所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述視為重大。

根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持專業存疑態度。我們亦：

- 識別和評估因欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序應對該等風險和獲取充足適當的審計憑證，作為我們的意見基準。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，而可能對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。若我們認為存在重大不確定因素，則須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報告中的相關披露資料。若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日期所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團無法再持續經營。
- 評估綜合財務報告的整體呈列方式、結構和內容，包括披露和綜合財務報告是否公允反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報告發表意見。我們負責貴集團審計的指導、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中所識別內部控制的任何重大不足。

核數師就審計綜合財務報告的責任(續)

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通所有合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定該等事項對本期綜合財務報告的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若合理預期在我們的報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

發表本獨立核數師報告的審核項目合夥人是黃卓強先生。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年3月22日

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
收入	5		
出售物業收入		236,626	—
租金收入		45,267	45,520
利息收入		4,165	7,510
收入總額		286,058	53,030
銷售成本		(166,522)	(413)
		119,536	52,617
其他收入及盈利	5	4,152	3,021
其他支出及虧損		(15,875)	(5,120)
銷售及推廣支出		(135,418)	—
行政費用		(47,308)	(12,856)
財務成本	7	(84,012)	(101)
投資物業公平價值之變動		(19,011)	56,265
除稅前溢利／(虧損)	6	(177,936)	93,826
所得稅撥回／(支出)	10	15,471	(10,041)
本年度溢利／(虧損)		<u>(162,465)</u>	<u>83,785</u>
應佔：			
本公司股權持有人		(134,303)	83,785
非控股權益		(28,162)	—
		<u>(162,465)</u>	<u>83,785</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	12	<u>(港幣 16.8 仙)</u>	<u>港幣 10.5 仙</u>

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
本年度溢利／(虧損)		<u>(162,465)</u>	<u>83,785</u>
其他全面收益／(虧損)			
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益：			
換算海外業務之匯兌差額		<u>173,262</u>	<u>32,342</u>
於其後將不會重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資 公平價值之變動	18	<u>(50)</u>	<u>100</u>
本年度其他全面收益		<u>173,212</u>	<u>32,442</u>
本年度全面收益總值		<u>10,747</u>	<u>116,227</u>
應佔：			
本公司股權持有人		35,295	116,227
非控股權益		<u>(24,548)</u>	<u>—</u>
		<u>10,747</u>	<u>116,227</u>

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	68,452	2,838
投資物業	14	1,486,044	1,299,417
商譽	16	279,419	—
其他無形資產	17	9,560	8,560
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資	18	2,270	2,320
按攤銷成本計量之債務投資	19	—	13,744
遞延稅項資產	28	46,278	—
按金	22	24,922	279
非流動資產總值		<u>1,916,945</u>	<u>1,327,158</u>
流動資產			
發展中物業	20	8,104,321	—
應收貿易款項	21	4,285	—
其他應收款項、按金及預付款項	22	295,445	1,481
按攤銷成本計量之債務投資	19	15,162	—
預繳所得稅項		54,292	—
受限制銀行結存	23	390,384	—
現金及等同現金項目	23	697,822	451,571
流動資產總值		<u>9,561,711</u>	<u>453,052</u>
流動負債			
應付貿易及保固金賬項	24	870,653	—
其他應付款項及應計費用	25	638,343	20,747
計息銀行及其他借貸	26	30,989	—
合約負債	27	3,912,996	—
應繳稅項		4,115	2,440
流動負債總值		<u>5,457,096</u>	<u>23,187</u>
流動資產淨值		<u>4,104,615</u>	<u>429,865</u>
資產總值減流動負債		<u>6,021,560</u>	<u>1,757,023</u>

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	28	459,167	10,892
計息銀行及其他借貸	26	3,780,892	—
其他應付款項	25	6,074	6,831
非流動負債總值		<u>4,246,133</u>	<u>17,723</u>
資產淨值		<u>1,775,427</u>	<u>1,739,300</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	29	79,956	79,956
儲備金	30	<u>1,686,643</u>	<u>1,659,344</u>
		1,766,599	1,739,300
非控股權益		<u>8,828</u>	—
股本權益總值		<u>1,775,427</u>	<u>1,739,300</u>

董事
張松橋

董事
袁永誠

綜合權益變動表
截至2020年12月31日止年度

	本公司股權持有人應佔											
	附註	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	股本 儲備金 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯兌浮動 儲備金 港幣千元	其他 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總值 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總值 港幣千元
於2020年1月1日		79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	(31,975)	1,580	1,586,084	1,739,300	—	1,739,300
本年度虧損		—	—	—	—	—	—	—	(134,303)	(134,303)	(28,162)	(162,465)
指定按公平價值計入其他 全面收益之股權投資 公平價值之變動		—	—	—	—	—	(50)	—	(50)	—	—	(50)
海外業務相關之匯兌差額		—	—	—	—	169,648	—	—	169,648	3,614	—	173,262
本年度其他全面收益/(虧損)		—	—	—	—	169,648	(50)	—	169,598	3,614	—	173,212
本年度全面收益/ (虧損)總值		—	—	—	—	169,648	(50)	(134,303)	35,295	(24,548)	—	10,747
收購附屬公司 非控股股東的出資	32	—	—	—	—	—	—	—	—	21,576	—	21,576
		—	—	—	—	—	—	—	—	11,800	—	11,800
已宣派及派發2019年度 末期股息	11	—	—	—	—	—	—	(7,996)	(7,996)	—	—	(7,996)
於2020年12月31日		<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>4,767*</u>	<u>137,673*</u>	<u>1,530*</u>	<u>1,443,785*</u>	<u>1,766,599</u>	<u>8,828</u>	<u>1,775,427</u>

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣1,686,643,000元(2019年：港幣1,659,344,000元)。

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

附註	本公司股權持有人應佔								
	已發行	股份	股本贖回	股本		匯兌浮動	其他		
	股本	溢價賬	儲備金	儲備金	繳入盈餘	儲備金	儲備金	滾存溢利	總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2019年1月1日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	(64,317)	1,480	1,510,295	1,631,069
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	83,785	83,785
指定按公平價值計入其他 全面收益之股權投資 公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	100	—	100
海外業務相關之匯兌差額	—	—	—	—	—	32,342	—	—	32,342
本年度其他全面收益	—	—	—	—	—	32,342	100	—	32,442
本年度全面收益總值	—	—	—	—	—	32,342	100	83,785	116,227
已宣派及派發2018年度 末期股息	11	—	—	—	—	—	—	(7,996)	(7,996)
於2019年12月31日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>4,767*</u>	<u>(31,975)*</u>	<u>1,580*</u>	<u>1,586,084*</u>	<u>1,739,300</u>

綜合現金流動表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
營運業務之現金流動			
營運業務(所耗)／產生之現金淨額	33(甲)	(1,453,213)	42,848
從按攤銷成本計量之債務投資收取的利息		1,330	1,156
從定期存款收取的利息		1,417	5,010
已付利息		(230,391)	—
已付中國企業所得稅		(1,944)	—
已付中國土地增值稅		(41,998)	—
已付海外利得稅		(3,216)	(4,947)
營運業務之現金(所耗)／所得淨額		(1,728,015)	44,067
投資活動之現金流動			
收購附屬公司	32	100,494	—
添置投資物業		(153,250)	—
購入物業、機器及設備項目		(18,364)	(164)
已收銀行利息收入		2,371	73
投資活動之現金所耗淨額		(68,749)	(91)
融資活動之現金流動			
來自一名非控股股東出資		11,800	—
新計息銀行及其他借貸		6,048,044	—
償還計息銀行及其他借貸		(4,054,054)	—
租賃付款的本金部份		(768)	(849)
已付利息		(7,857)	(101)
已付股息		(7,996)	(7,996)
融資活動之現金所得／(所耗)淨額		1,989,169	(8,946)
現金及等同現金項目之增加淨額		192,405	35,030
於1月1日之現金及等同現金項目		451,571	415,523
外匯兌換率變動之影響淨額		53,846	1,018
於12月31日之現金及等同現金項目		697,822	451,571
現金及等同現金項目之結餘分析			
現金及銀行結存	23	697,822	62,754
購入時原有到期日少於3個月之無抵押定期存款	23	—	388,817
		697,822	451,571

1 公司及集團資料

渝太地產集團有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓。

年內，本公司及其附屬公司(「本集團」)從事下列主要業務：

- (甲) 物業投資；
- (乙) 物業發展及買賣；
- (丙) 提供物業管理及有關服務；
- (丁) 財務管理；及
- (戊) 投資控股。

於年內，本集團在收購於中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)從事物業發展業務的附屬公司後，已擴展其物業買賣業務至包括物業發展業務。除該變動外，本集團的主要業務性質概無重大變動。

關於附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行及繳足普通股／註冊股本	本公司應佔權益百分率		主要業務
			直接	間接	
Best View Investments Hong Kong Company Limited	英屬處女群島； 香港	美金1元	—	100%	物業投資
Cypress Dynasty Limited	英屬處女群島； 英國	美金1元	—	100%	物業投資
廣偉企業有限公司	香港	港幣1元	—	100%	公司管理服務
成都潤渝置業有限公司 ^{#/*}	中國內地	人民幣100,000,000元	—	100%	物業投資
成都潤其置業有限公司 ^{#/*}	中國內地	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展

1 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 普通股/ 註冊股本	本公司應佔權益 百分率		主要業務
			直接	間接	
成都圓潤企業管理 有限公司#**	中國內地	人民幣 10,000,000 元	—	100%	公司管理服務
Grove Asset 4 S.à.r.l.	盧森堡	英鎊 12,000 鎊	—	100%	投資控股
高堅有限公司	香港	港幣 1 元	—	100%	財務管理
Great Giant Investment Limited (「Great Giant」)	英屬處女群島	美金 50,000 元	—	100%	投資控股
Mainland Sun Ltd.	英屬處女群島； 中國內地	美金 1 元	—	100%	物業投資
Nathan Cliff Limited	英屬處女群島	美金 1 元	—	100%	財務管理
Prime Circle Global Limited (「Prime Circle」)	英屬處女群島	美金 50,000 元	—	100%	投資控股
Radiance Ventures Limited	英屬處女群島	美金 1 元	100%	—	投資控股
四川圓中康養城置業發展 有限公司(「圓中康養城」)#**	中國內地	人民幣 30,000,000 元	—	67%	物業發展
四川圓中潤達豐置業發展 有限公司(「圓中潤達豐」)#**	中國內地	人民幣 10,000,000 元	—	80%	物業發展及買賣

1 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行及繳足普通股／註冊股本	本公司應佔權益百分率		主要業務
			直接	間接	
四川圓中潤恒置業發展有限公司(「圓中潤恒」) ^{#*}	中國內地	人民幣 10,000,000 元	—	67%	物業發展及買賣
Solent Ventures Limited	英屬處女群島	美金 1 元	—	100%	投資控股
Super Gain Ventures Limited	英屬處女群島	美金 1 元	—	100%	投資控股
Unique Time Investments Limited	英屬處女群島	美金 1 元	—	100%	投資控股
Y. T. Group Management Limited	香港	港幣 2 元	—	100%	投資控股

由於該等公司並未註冊任何正式英文名稱，故此其英文名稱乃本公司管理層盡力將其中文名稱直接翻譯而成。

* 根據中國法律註冊為有限責任公司

** 根據中國法律註冊為外商獨資企業

於年內，本集團分別收購於 Prime Circle 及 Great Giant 的 100% 權益。該等收購事項的進一步詳情已載於財務報表的附註 32。

上表所列为董事認為對本集團之年度業績有重大影響，或構成本集團大部份資產淨值之附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會導致篇幅過長。

2.1 編製基準

本集團綜合財務報告乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)(已包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及《香港公司條例》之披露規定而編製。除投資物業及指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資均以公平價值計量外，本財務報告乃根據歷史成本會計法編製。本綜合財務報告以港元(「港元」)呈報，除另有指明外，所有金額均湊整至最接近千位數。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至2020年12月31日止年度之財務報告。附屬公司指由本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團就參與被投資公司之業務獲得或有權獲得變動回報，並有權對被投資公司行使權力(即賦予本集團目前有能力主導被投資公司相關業務活動之現有權利)以影響該等回報，即擁有其控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資公司之大多數投票權或類似權利，本集團在評估能否對被投資公司行使權力時會考慮之一切有關事實及情況包括：

(甲) 與被投資公司其他投票權持有人之合約安排；

(乙) 自其他合約安排產生之權利；及

(丙) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司於本公司相同報告期間之財務報告採用與本公司一致之會計政策編製。附屬公司業績由本集團取得控制權之日期起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止之日期為止。

損益及其他全面收入之各部份乃本集團母公司擁有人及非控股權益應佔，即使導致非控股權益產生虧絀結餘。本集團成員公司間交易相關之所有集團內公司資產與負債、權益、收入、支出及現金流均於綜合賬目時全部對銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或多項出現變動，則本集團會重新評估是否仍對被投資公司擁有控制權。於附屬公司之擁有權益變動在並無喪失控制權之情況下作為股權交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平價值；(ii)任何獲保留投資之公平價值及(iii)損益內任何所產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部份會視乎情況，按本集團直接出售相關資產或負債所要求之相同基準重新分類至損益或滾存溢利。

2.2 會計政策之變動及披露

本集團在本年度之財務報告中採納2018年財務報告概念框架及首次採納下列經修訂財務報告準則。

財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
財務報告準則第9號、會計準則第39號及 財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
財務報告準則第16號(修訂本)	新型冠狀病毒相關租金寬免(提早採納)
會計準則第1號及會計準則第8號(修訂本)	重大性之定義

除財務報告準則第9號、會計準則第39號及財務報告準則第7號(修訂本)與編製本集團財務報告並不相關外，2018年財務報告概念框架及經修訂財務報告準則的性質及影響詳述如下：

- (甲) 2018年財務報告概念框架(「概念框架」)為財務報告及準則制定提供了一套全面的概念，並為財務報表編製者制定一致的會計政策提供指引，協助各方理解及詮釋準則。概念框架包括關於計量及報告財務表現的新章節，關於資產及負債終止確認的新指引，以及資產及負債的最新定義及確認標準。概念框架亦澄清了財務報告中管理、審慎及計量不確定性的作用。概念框架並非準則，其中所包含的任何概念均會凌駕於任何準則的概念或規定。概念框架並無對本集團的財務狀況及表現造成任何重大影響。
- (乙) 財務報告準則第3號(修訂本)對業務的定義作出釐清及提供額外指引。該等修訂闡明綜合一組業務活動與資產會被視作一項業務。其必須至少包括一個投入與一個實質過程，共同對產生出產的能力有重大貢獻。業務在不包括全部產生出產所需的投入及過程的情況下仍可存在。該等修訂除去對市場參與者是否有能力收購業務及繼續產生出產的評估。反之，其焦點在於所收購的投入及所收購的實質過程是否共同對產生出產的能力有重大貢獻。該等修訂亦收窄出產的定義，將焦點放在向客戶提供的貨物或服務、投資收入或其他一般業務活動所得收入。此外，該等修訂對評估所收購的過程是否屬於實質提供指引，並引入可選擇的公平值集中測試，以允許進行對所收購的一組業務活動與資產是否並非業務的簡化評估。本集團將該等修訂往後應用於2020年1月1日或其後發生的交易或其他事項。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

2.2 會計政策之變動及披露(續)

(丙) 財務報告準則第16號(修訂本)為承租人因新型冠狀病毒蔓延直接導致而產生的租金寬免可選擇不應用租賃修改會計法提供一項實際的應急法。實際的應急法僅適用於因新型冠狀病毒蔓延直接導致而產生的租金寬免，並且僅當(i)租賃付款額的變化導致對租賃代價的修訂與基本相同，或少於時緊接變更前的租賃代價；(ii)租賃付款的任何減少僅影響原定於2021年6月30日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款和條件沒有實質性變化。該修訂對2020年6月1日或之後開始的年度期間具有效力，並允許提早應用及追溯應用。本集團已於2020年1月1日提前應用該修訂本，並選擇在截至2020年12月31日止年度內，不對出租人因疫情而授予的所有租金優惠應用租賃修訂會計處理。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

(丁) 會計準則第1號及會計準則第8號(修訂本)提供對重大性的新定義。該新定義指明重大資料為當遺漏、錯誤陳述或隱藏有關資料導致影響使用一般目的財務報告的主要用戶基於該等財務報告所作決定的合理預期。該等修訂釐清重大性將取決於資料的性質或重要性或兩者。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於本財務報告中應用下列已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。

財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架提述 ²
財務報告準則第9號、會計準則第39號、財務報告準則第7號、財務報告準則第4號及財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2期 ¹
財務報告準則第10號及會計準則第28號(修訂本)(2011年)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或注資 ⁴
財務報告準則第17號	保險合約 ³
財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{3,6}
會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ^{3,5}
會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備：建議用途前的所得款項 ²
會計準則第37號(修訂本)	繁苛合約—履約成本 ²
財務報告準則2018年至2020年之年度改進	財務報告準則第1號、財務報告準則第9號、財務報告準則第16號之隨附說明性例子及會計準則第41號(修訂本) ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 並無釐定強制生效日期，惟可供採納

⁵ 由於會計準則第1號已作出修訂，香港詮釋第5號財務報表的呈列—借款人對包含於要求時償還之條款定期貸款的分類已於2020年10月作出修改，以與結論並無更改之用字一致

⁶ 由於已在2020年10月發佈的財務報告準則第17號(修訂本)，財務報告準則第4號已作出修訂以延伸臨時豁免，允許保險公司在2023年1月1日前開始的年度期間應用會計準則第39號而非財務報告準則第9號

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

預期適用於本集團的該等財務報告準則的更多資料載於下文。

財務報告準則第3號(修訂本)旨在以2018年6月頒佈的*財務報告概念框架*的引用取代引用先前*財務報表編製及呈列框架*，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用財務報告準則第3號的實體應分別參考會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自2022年1月1日起以前瞻方式採納該等修訂。由於該等修訂提前適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂的影響。

當現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代方案替代時，財務報告準則第9號、會計準則第39號、財務報告準則第7號、財務報告準則第4號及財務報告準則第16號之修訂解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。第二階段之修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部份時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部份於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，但實體毋須重列比較資料。於2020年12月31日，本集團並未持有以港元及外幣計值並根據香港銀行間業拆借利率、倫敦銀行間業拆借利率(「LIBOR」)或其他不同銀行間拆借利率計息的計息銀行及其他借貸。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

財務報告準則第10號及會計準則第28號(2011年)(修訂本)針對財務報告準則第10號及會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數盈利或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之盈利或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂已前瞻應用。香港會計師公會已於2016年1月剔除財務報告準則第10號及會計準則第28號(2011年)(修訂本)的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營公司的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

會計準則第1號(修訂本)釐清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於實體符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦釐清被視為償還負債的情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、機器及設備的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。實體必須將該等資產的出售所得款項計入當期損益。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用實體於首次採用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間的期初或之後可供使用的物業、機器及設備項目。允許提前批准。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

會計準則第37號(修訂本)釐清，就根據會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進載有財務報告準則第1號、財務報告準則第9號、財務報告準則第16號隨附之範例及會計準則第41號(修訂本)。預計適用於本集團的修訂詳情如下：

- 財務報告準則第9號金融工具：釐清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早採納。預期該修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。
- 財務報告準則第16號租賃：刪除財務報告準則第16號隨附之範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑。

2.4 主要會計政策概要

(1) 業務合併及商譽

業務合併以收購方式入賬。所轉讓代價按收購日期的公平價值計量，該公平價值為本集團所轉讓資產於收購日期的公平價值、本集團所承擔被收購方前擁有人的負債及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平價值計量於被收購方屬現時擁有權益的非控股權益，並賦予持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值，或以被收購方可識別資產淨值的應佔比例計量。非控股權益的所有其他組成部份按公平價值計量。與收購相關的成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包含共同對創造產出的能力有重大貢獻的一項投入及一項實質性程序，本集團認為其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估金融資產及負債，以作出恰當分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具區分。

倘業務合併分階段進行，則先前持有的股本權益按收購日期的公平價值重新計量，產生的任何盈利或虧損於損益確認。

收購方將轉讓的任何或然代價於收購日期按公平價值確認。分類為資產或負債的或然代價根據公平價值的變動按公平價值計量，並於損益確認變動。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算於權益入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

(1) 業務合併及商譽(續)

商譽初次按成本計量，即所轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團先前持有被收購方股本權益的任何公平價值的金額，超逾所收購可識別資產淨值及負債的差額。倘該代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平價值，則重新評估後的差額於損益確認為議價收購盈利。

於初次確認後，商譽按成本減任何累積耗蝕虧損計量。公司會每年測試商譽有否耗蝕，倘有事件或情況變動顯示賬面值可能會耗蝕，則會更頻密檢討。就耗蝕測試之目的而言，在業務合併中收購之商譽會由收購日期起分配至預期可從合併之協同效益中獲益之本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位中，而不論本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或該組單位中。

耗蝕乃按評估與商譽有關之現金產生單位(組別現金產生單位)可收回金額而釐定。倘現金產生單位(組別現金產生單位)之可收回金額少於賬面值，則會確認耗蝕虧損。就商譽確認之耗蝕虧損不會在其後期間撥回。

倘商譽被分配至現金產生單位(或組別現金產生單位)之一部份，而在該單位中之部份業務已出售，則在釐定出售之盈利或虧損時，與已出售業務有關之商譽計入該業務之賬面值。在此情況下出售的商譽會根據已出售業務及所保留現金產生單位部份之相對價值計算。

(2) 公平價值計量

本集團於每個報告期末按公平價值計量投資物業及指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資。公平價值為計量日市場參與者之間所進行有序交易中出售一項資產將會收取或轉讓一項負債將會支付之價格。公平價值計量基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場，或(如無主要市場)對資產或負債最有利之市場中進行，而本集團須能進入該主要或最有利市場。計量一項資產或負債之公平價值時使用市場參與者訂定資產或負債價格時會採用之假設，並假定市場參與者按彼等之最佳經濟利益行事。

計量非金融資產之公平價值時會考慮市場參與者透過最高值及最佳使用資產或將其售予最高值及最佳使用資產之其他市場參與者而賺取經濟利益之能力。

本集團採用切合情況之估值方法，據此可取得足夠數據以計量公平價值，盡量增加使用有關可觀察參數及盡量減少使用不可觀察參數。

2.4 主要會計政策概要(續)

(2) 公平價值計量(續)

在財務報告中按公平價值計量或披露之一切資產及負債乃基於對公平價值計量整體有重大影響之最低級別參數，在公平價值等級制度中分類如下：

第1級— 根據相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)計量

第2級— 根據估值方法計量，而估值所使用對公平價值計量有重大影響的最低級別參數均直接或間接來自可觀察市場

第3級— 根據估值方法計量，而估值所使用對公平價值計量有重大影響的最低級別參數並非來自可觀察市場

對於在財務報告中按經常性基準確認之資產及負債，本集團會於每個報告期末，透過重新評估分類(基於對公平價值計量整體有重大影響之最低級別參數)釐定等級制度中各級間有否轉撥。

(3) 非金融資產耗蝕

倘有跡象顯示資產耗蝕，或須每年對資產進行耗蝕測試(金融資產、遞延稅項資產、發展中物業及投資物業除外)，則會估計該項資產之可收回金額。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值與其公平價值減出售成本兩者之較高值，按個別資產釐定，除非資產所產生之現金流入基本上無法與其他資產或組別資產所產生者區分，則以資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

耗蝕虧損僅在資產之賬面金額超逾可收回金額時確認。評估使用價值時，會利用除稅前貼現率將估計未來現金流動貼現至現值。該貼現率須能反映當時市場所評估的金錢時間值和資產的獨有風險。耗蝕虧損會在產生期間於損益表扣除。

於每個報告期末均會作出評估，以釐定有否跡象顯示之前確認之耗蝕虧損可能不再存在或減少。倘有任何上述跡象，則會估計可收回金額。先前已確認之資產耗蝕虧損(商譽除外)僅於用作釐定該資產之可收回金額之估計方法變動時撥回，惟撥回金額不得超逾以往年度並無就有關資產確認耗蝕虧損情況下原應釐定之賬面金額(已扣除任何折舊/攤銷)。撥回耗蝕虧損於產生期間計入損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

(4) 有關連人士

有關人士即被視為與本集團有關連，倘：

(甲) 有關人士為某名人士或該名人士之直系親屬，而該名人士：

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

或

(乙) 有關人士為實體及符合任何下列條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體為僱員福利而設之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體被(甲)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) (甲)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或所屬集團之任何成員公司之一，向本集團或本集團之母公司提供主要管理層成員服務。

(5) 物業、機器及設備和折舊

物業、機器及設備(在建工程除外)按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。一項物業、機器及設備之成本包括其購買價及任何使該項資產達致工作狀態及運送至擬使用地點之直接應計成本。

物業、機器及設備項目投產後產生之開支(例如維修及保養)一般於產生期間計入損益表，在達成確認條件之情況下，重大檢查之開支於資產賬面值撥充資本為重置成本。倘物業、機器及設備之重要部份須定期重置，則本集團會按特定使用年期及作相應折舊確認有關部份為個別資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

(5) 物業、機器及設備和折舊(續)

每一物業、機器及設備項目之折舊按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。使用權資產於租賃期內折舊，而就此對所擁有物業採用的主要年率如下：

擁有資產

租賃物業裝修	於租賃期內及20%的較短期者
寫字樓設備、傢俬及裝置	15%/20%
電腦軟件	20%/50%
汽車	20%/25%
電腦設備	33%/33%

當一項物業、機器及設備之部份有不同可使用年期，該項目之成本會按合理基準分配至各部份，而每一部份作獨立折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於每個財政年度結束時檢討，並在適當情況下作出調整。

一項物業、機器及設備(包括任何已初步確認之重要部份)在出售後或預期在使用或出售時不會在未來獲得經濟收益，則會終止確認。出售或棄置之任何盈利或虧損為銷售所得淨額與有關資產賬面值之間的差額，於該資產終止確認年度之損益表中確認。

在建工程指在建樓宇，其乃按成本減任何耗蝕虧損入賬而不計提折舊。成本包括建設期間建設的直接成本及相關借入資金的資本化借貸成本。在建工程於落成可用時重新分類至物業、機器及設備的適當類別。

(6) 投資物業

投資物業指土地及樓宇之權益(包括擁有使用權若符合投資物業定義的租賃持有物業)，該等土地及樓宇持作賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨物或服務或作行政管理用途；或在日常業務中進行出售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業即按公平價值列賬，從而反映在報告期末之市場狀況。

用作未來投資物業之在建或開發中物業分類為在建投資物業。倘公平價值無法可靠釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公平價值可予釐定或竣工為止。當本集團完成興建或發展自建投資物業時，物業於完成日期的公平價值與其過往的賬面值的任何差額於損益表中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

(6) 投資物業(續)

投資物業公平價值變動產生之盈利或虧損於產生年度計入損益表。

棄置或出售投資物業之任何盈利或虧損於棄置或出售年度在損益表確認。

就將物業發展或發展中物業的土地使用權權益轉撥至投資物業而言，土地使用權權益或物業於改善用途日期的公平價值與其當時的賬面值的任何差額於損益表中確認。

(7) 高爾夫球會所會籍

所購買高爾夫球會所會籍於初步確認時按成本計量，可使用年期評定為無限。

高爾夫球會所會籍每年進行耗蝕測試，並不會攤銷。其可使用年期每年作檢討，以確定無限年期之評定是否繼續受支持。若不受支持，可使用年期評定從無限改為有限之變動乃按預期基準入賬。

(8) 租賃

本集團於合約開始之時評估合約是否為或包含租賃。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，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團就所有租賃採用單一的确認及計量方法，惟短期租賃期或低價值資產除外。本集團確認租賃負債(用以支付租賃款項)及使用權資產(代表使用相關資產的權利)。

(甲) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認(即相關資產可供使用的日期)。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何耗蝕虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付的租賃付款減已收取的任何租賃獎勵。誠如上文附註2.4(5)所詳述，使用權資產於租賃期及估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法折舊。

倘租賃資產所有權在租期結束時轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

2.4 主要會計政策概要(續)

(8) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(甲) 使用權資產(續)

當使用權資產涉及持作存貨的租賃土地權益時，則按照本集團的「存貨」政策，其後按成本與可變現淨值兩者較低者計量該等資產。當使用權資產符合投資物業的定義，則納入投資物業。相應的使用權資產最初按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公平價值計量。

(乙) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租賃期內作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵、取決於某一指數或比率的可變租賃付款及預期根據在剩餘價值擔保中將支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使購買選擇權的行使價，並倘租賃期反映了本集團行使終止選擇權，則須就終止租賃支付的罰款。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或狀況出現期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時，倘租賃中所隱含的利率不易釐定，本集團則於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額增加，以反映利息增加及就所付的租賃付款減少。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(例如指數或比率變動所產生的未來租賃付款變動)、或購買相關資產的選擇權評估更改，租賃負債的賬面值將重新計量。

本集團的租賃負債計入其他應付款項及應計費用。

(丙) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其短期租賃的物業及設備(即該等租賃期由開始日期起計為12個月或少於且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按逐項租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租賃期內以直線法確認為開支。

2.4 主要會計政策概要(續)

(8) 租賃(續)

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始之時(或當有租賃修改之時)將其各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

就本集團保留與資產所有權有關的絕大部份風險及回報的租賃，會分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部份，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各個部份。租金收入於租賃期內以直線法入賬，並因其經營性質使然而於損益表計入收入。磋商及安排經營租賃所產生的初步直接成本計入租賃資產賬面值，並按與租金收入相同的基準於租賃期內確認。或然租金於賺取期間確認為收入。

就本集團向承租人轉移與相關資產擁有權有關的絕大部份風險及回報的租賃，會分類為融資租賃。

(9) 發展中物業

發展中物業擬於竣工後持作出售。發展中物業乃按成本與可變現淨值兩者較低者呈列，並包括土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及該等物業在發展期間產生的其他直接應佔成本。

可變現淨值乃根據現行市場狀況，並參考本集團預期發展中物業所產生的所得款項，減竣工成本及為確認出售物業收入而產生的成本。超出各項物業的可變現淨值的任何成本於損益中確認為開支。

發展中物業分類為流動資產，惟預期相關物業發展項目的建設時間超過正常的營運週期時則除外。竣工後，物業轉撥至持作出售物業。

倘使用權資產與持作發展中物業之租賃土地權益相關，其初始計入發展中物業及於隨後按成本與可變現淨值中的較低者計量。

(10) 已竣工持作出售物業

已竣工持作出售的物業乃按成本及可變現淨值兩者較低者呈列。成本按未出售物業應佔的土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值參考於正常業務過程中出售物業所得款項減適用可變銷售開支，或根據管理層基於現行市場狀況的估計釐定。

2.4 主要會計政策概要(續)

(11) 投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類，其後按攤銷成本計量、按公平價值計入其他全面收益及按公平價值計入損益。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵及本集團管理其業務的模式。除了並不包含顯著的融資組成部份或本集團已應用可行權宜不就顯著融資組成部份的影響作出調整的應收貿易賬款外，金融資產初始按公平值另加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公平價值計入損益的金融資產除外。並不包含顯著融資組成部份或本集團已應用可行權宜的應收貿易賬款，乃根據財務報告準則第15號下釐定的交易價格計量，而此乃根據下文「收入確認」所載的該等政策。

為使金融資產按攤銷成本或按公平價值計入其他全面收益進行分類及計量，須就未償還本金產生純粹支付本金及利息(「純粹支付本金及利息」)現金流。有並非為純粹支付本金及利息的現金流的金融資產(不論其業務模式)分類為按公平價值計入損益並按此計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流。業務模式確定現金流是否將來自收取合約現金流、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產乃於目的為收取合約現金流而持有金融資產的業務模式內持有，而分類為按公平價值計入損益並按此計量的金融資產乃於目的為持有以收取合約現金流及出售的業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產分類為按公平價值計入損益並按此計量。

所有按正常方式買賣之金融資產於交易日期(即本集團承諾購買或出售有關資產之日期)確認。正常方式買賣為須於一般由市場規例或慣例確立之期間內交出資產之金融資產買賣。

其後計量

金融資產的其後計量視乎其類別，如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受耗蝕影響。當資產終止確認、修訂或耗蝕時，盈利及虧損於損益表中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

(11) 投資及其他金融資產(續)

按公平價值計入其他全面收益的金融資產(股權投資)

於初步確認時，本集團可選擇於股權投資符合會計準則第32號金融工具：呈報項下的股權定義且並非持作買賣時，將其股權投資不可撤回地分類為指定按公平價值計入其他全面收益的權益投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的盈利及虧損永不重新計入損益表。倘股息付款權已確認，而股息相關經濟利益很可能流向本集團，且股息金額能可靠計量，則股息會於損益表確認為其他收入，惟倘本集團受惠於該等所得款項作為收回部份金融資產成本則作別論，在此情況下，有關盈利會入賬為其他全面收益。指定按公平價值計入其他全面收益的股權投資無須進行耗蝕評估。

(12) 終止確認金融資產

出現以下情形時，金融資產(或金融資產之部份或一組類似金融資產之部份(如適用))會初步終止確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除)：

- 自有關資產收取現金流動的權利已終止；或
- 本集團已轉讓自有關資產收取現金流動的權利，或本集團根據「轉交」安排有責任在無重大延誤的情況下向第三方全數支付所收取之現金流動；及(甲)本集團已轉讓有關資產之絕大部份風險及回報，或(乙)本集團並無轉讓或保留有關資產之絕大部份風險及回報，但已轉讓有關資產之控制權。

倘本集團已轉讓自有關資產收取現金流動之權利或已訂立「轉交」安排，則評估有否保留擁有資產的風險及回報和保留的程度。倘並無轉讓或保留有關資產之絕大部份風險及回報，亦無轉讓有關資產之控制權，則已轉讓資產按本集團的持續參與程度確認。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債均按可反映本集團已保留之權利及責任之基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

(13) 金融資產耗蝕

本集團就所有並非按公平價值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付的合約現金流動與本集團預期收取的所有現金流動之間的差額為基準，按原有實際利率相近的差額貼現。預期現金流動將包括來自銷售所持有抵押品或其他信用增級的現金流動，此乃合約條款不可或缺的部份。

一般方法

預期信貸虧損於兩個階段進行確認。對於自初步確認後並無顯著增加的信貸風險，預期信貸虧損就可能於未來12個月內(12個月預期信貸虧損)出現的違約事件計算撥備。對於自初步確認後有顯著增加的信貸風險，須在信貸虧損風險預期的剩餘年期計算虧損撥備，不論違約事件於何時發生(全期預期信貸虧損)。

於每個報告日期，本集團於評估自初始確認後金融工具的信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較，本集團會考慮合理且可支持的資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史及前瞻性資料。

當合約付款已逾期90日時，本集團會將金融資產視為違約。然而，在若干情況在計及本集團所持的任何信貸增強前，當內部或外部資料指出本集團不大可能悉數收回尚未償還合約金額，則本集團亦可能將金融資產視為違約。倘無法合理預期收回合約現金流動，則撤銷金融資產。

按攤銷成本入賬之金融資產，在一般方法下受耗蝕影響，並且除了採用簡化方法的應收貿易賬項(以下詳述)外，其在以下階段分類用於預期信貸虧損計量。

第1階段— 金融工具自初步確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損

第2階段— 金融工具自初始確認後信貸風險顯著增加，但並非信貸耗蝕金融資產且其虧損撥備相等於終身預期信貸虧損

第3階段— 於報告日期信貸耗蝕的金融資產(但不是購買或原始信貸耗蝕)，其虧損撥備相等於全期預期信貸虧損

2.4 主要會計政策概要(續)

(13) 金融資產耗蝕(續)

簡化方法

對於並無重大融資成分或本集團已就此應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的應收貿易賬項，本集團採用簡化方法進行預期信貸虧損計量。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是於每個報告日期進行全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

對於包含重大融資組成部份的應收貿易賬項及應收租賃款項而言，本集團所選擇之會計政策為採用簡化方法按上述政策計算預期信貸虧損。

(14) 金融負債

初步確認及計量

金融負債於初次確認時按適用情況分類為貸款及借貸或應付款項。

所有金融負債均初步按公平價值確認，如屬貸款及借貸及應付款項，則扣除直接應計交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬項及保固金賬項及其他應付款項及計息銀行借貸及其他借貸。

其後計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

按攤銷成本計量之金融負債(貸款及借款)

於初步確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認，以及於進行實際利率攤銷的過程，收益及虧損在損益表中確認。

攤銷成本於計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率組成部份的費用或成本後計算得出。實際利率攤銷計入損益表中的融資成本內。

2.4 主要會計政策概要(續)

(14) 金融負債(續)

財務擔保合約

本公司授出的財務擔保合約即規定須付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初步按公平價值確認為負債，並就發出擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本公司按以下兩項的較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產耗蝕」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)累計確認收入金額。

(15) 終止確認金融負債

金融負債於撤銷或取消或終止負債之責任時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人按完全不同的條款借出之負債所取代，或現有負債之條款大部份被修改，則該項取代或修改視為終止確認原有負債及確認新負債，而各賬面值之差額於損益表確認。

(16) 抵銷金融工具

倘目前有可執行的法定權利抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產與金融負債可互相抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

(17) 現金及等同現金項目

就綜合現金流動表而言，現金及等同現金項目指手頭現金、活期存款和可即時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高且一般於購入後3個月內到期之短期高變現性投資，減須按要求償還且屬於本集團現金管理的主要部份之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及等同現金項目指並無限制用途的手頭現金及銀行結存，包括定期存款。

2.4 主要會計政策概要(續)

(18) 撥備

倘因過往事件導致承擔現有責任(法定或推定責任)，且日後或須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任之金額，則確認撥備。

當貼現之影響重大時，所確認撥備金額為預期履行責任所需的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而導致貼現現值增加的金額計入損益表的融資成本。

(19) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目有關的所得稅，於其他全面收益或直接於股本權益確認。

即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或須向其繳付的金額計算，以報告期末已經頒佈或大致上已經頒佈的稅率(及稅法)為基準，並計及本集團業務所在國家當時之詮釋及慣例。

遞延稅項採用負債法就報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的各項暫時性差額作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認為遞延稅項負債，除非：

- 於一項交易(該交易並非為業務合併)進行時初步確認的資產或負債商譽產生的遞延稅項負債既不對會計溢利也不對應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 關於附屬公司投資的應課稅暫時性差額，如撥回這些暫時性差額的時間可受控制且暫時性差額於可預見將來可能不會撥回。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損，均會確認為遞延稅項資產。若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等可扣減暫時性差額，以及未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損，則確認遞延稅項資產，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產因初步確認非業務合併之交易中的資產或負債而釐定且進行交易時，並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 關於附屬公司的投資產生的可扣減暫時性差額，遞延稅項資產只限於暫時性差額將於可預見將來撥回及應課稅溢利可用以抵扣暫時性差額時確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

(19) 所得稅(續)

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末檢討。若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分相關遞延稅項資產，則扣減遞延稅項資產賬面值。在可能有足夠應課稅溢利用以抵扣可收回之全部或部分遞延稅項資產時，於每個報告期末重新評估並確認未確認的遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債按預期適用於資產變現或負債清還期間之稅率計量，並以報告期末已經頒佈或大致頒佈的稅率(及稅法)為基準。

倘(及只會在)本集團有可執行的法定權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應繳稅實體或不同應繳稅實體(於未來各期間預期有大額遞延稅項負債或資產需清償或收回時，有意按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債)徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。

(20) 收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映本集團預期可收取作為交換貨品或服務的代價。

當合約的代價包含可變金額，代價金額因應本集團因轉移貨品或服務予客戶可收取的交換代價作出估算。可變代價於合約開始生效時作出估算，並受限直至於可變代價的相關不確定性其後解除時已確認的累計收益金額中的重大收益撥回很可能不會發生。

當合約包含有關向客戶轉移貨品或服務作出多於1年的融資而向客戶提供重大利益的融資要素，收入按應收款項的現值計量，並按於合約開始生效時本集團與客戶的個別融資交易所反映的貼現率貼現。當合約包含有關向本集團提供重大財務利益多於1年的融資要素，於合約下確認的收入包括於實際利率法下合約負債所產生的利息開支。有關由客戶支付至轉移承諾貨品或服務期間為1年或以下的合約，因採用財務報告準則第15號的可行權宜方法，交易價格不會因應重大融資要素的影響作出調整。

2.4 主要會計政策概要(續)

(20) 收入確認(續)

來自客戶合約的收入(續)

(甲) 出售物業

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及合約適用法律，資產控制權可於一段時間內或某時間點轉讓。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產的控制權將於一段時間內轉讓：

- 提供全部利益供客戶同時收取及消耗有關利益；
- 本集團履約時創建並提升客戶所控制的資產；或
- 沒有創建對本集團而言有其他用途的資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部份的款項。

倘資產的控制權於一段時間內轉讓，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任的進度確認。否則，收入於客人取得資產的控制權的時間點確認。

完成履約責任進度乃根據本集團為履行履約責任所作出的努力或投入，並參考截至各報告期末產生的建築成本佔各合約估計總建築成本的百分比計量。

倘銷售合約的物業控制權於某一時間點轉讓，收入在客戶實質管有或取得竣工物業的法定所有權且本集團擁有現時收取付款的權利及可能收取代價時確認。

其他來源收入

(甲) 租金收入按租期以時間比例確認。

(乙) 利息收入乃按應計基準採用實際利率法透過應用足以將金融工具於其預計年期的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

(21) 合約資產

合約資產是轉移商品或服務予客戶以獲取代價的權利。如果本集團通過在客戶支付代價之前或在付款到期之前將貨物或服務轉移予客戶，則該有條件收取的代價被確認為合約資產。合約資產需要進行耗蝕評估，其詳情包含在金融資產耗蝕的會計政策中。

2.4 主要會計政策概要(續)

(22) 合約負債

當本集團轉移相關的商品或服務之前，收到客戶的款項或應付款項(以較早者為準)時，確認合約負債。當本集團根據合約履約時(即，將相關商品或服務的控制權轉讓予客戶)，合約負債確認為收入。

(23) 合約成本

履約成本

除資本化為發展中物業及物業、機器及設備的成本外，履約時產生的成本在符合以下所有條件時資本化為資產：

(甲) 該成本與實體可具體辨識的一份當前或預期取得的合約直接相關。

(乙) 該成本產生或增加了實體未來用於履行(或持續履行)履約責任的資源。

(丙) 該成本預期能夠收回。

資本化合約成本有系統地按向客戶轉讓資產相關貨品或服務時採用的相同方式攤銷並計入損益表。其他合約成本在產生時支銷。

取得合約的成本

取得合約的成本為本集團就取得客戶合約而產生，且倘未能取得合約則不會產生的成本(例如銷售經紀佣金)。倘收入相關成本將在未來報告期確認且成本預期可收回，取得合約的成本於產生時資本化。取得合約的成本有系統地按確認合約相關收入時採用的相同方式計入損益表。取得合約的其他成本在產生時支銷。

(24) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可用作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化為該等資產成本的一部份。該等借貸成本的資本化在資產大致可用作擬定用途或出售時停止。於個別借貸用作合資格資產開支前的暫時投資所賺取的投資收入，會由借款成本資本化中減除。所有其他借貸成本會於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借貸資金產生的利息及其他成本。

2.4 主要會計政策概要(續)

(25) 僱員福利

以股份支付

本公司設有股份期權計劃，目的為對為本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公平價值計量。

股本結算交易之成本會於達成表現及／或服務條件後之期間連同相應增加之股本權益一併確認為僱員福利支出。於每個報告期末直至歸屬日期就股本結算交易確認之累計支出反映歸屬期間屆滿的程度及本集團對最終歸屬之股本工具數目之最佳估計。一段期間內於損益表扣除或計入之款項表示於該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

釐定授出日期獎勵之公平價值時，不會計及服務及非市場表現條件，但達成條件之可能性會評估為本集團對將會最終歸屬之股本工具數目之最佳估計的一部份。市場表現條件在授出日期公平價值中反映。獎勵附帶之任何其他條件(不包括相關服務規定)視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公平價值，除非同時具服務及／或表現條件，否則導致即時之獎勵支出。

未達成非市場表現及／或服務條件而最終未賦予之獎勵不確認支出。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則無論達成市場條件或非歸屬條件與否，若達成所有其他表現及／或服務條件，交易視為賦予。

當股本結算獎勵的條款作出修訂，如達成獎勵的原有條款，最少須確認支出，猶如有關條款並無作出修訂。此外，倘於修訂當日任何修訂增加以股份支付的公平價值總額或對僱員有利，則須就有關修訂確認支出。

當股本結算獎勵被註銷時，會視為獎勵於註銷當日已賦予，而任何尚未就有關獎勵確認的支出會即時確認。該情況包括未達成受本集團或僱員控制之非賦予條件情況下之獎勵。然而，倘於新獎勵(該獎勵取替被註銷的獎勵)授出當日，新獎勵指明為取代被註銷的獎勵，則按前段所述，被註銷獎勵及新獎勵均視為修訂原有獎勵。

2.4 主要會計政策概要(續)

(25) 僱員福利(續)

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為全體香港僱員設立界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃之規則，供款額按僱員底薪以指定百分率計算，於應付時從損益表扣除。強積金計劃之資產由獨立基金持有，與本集團之資產分開管理。本集團對強積金計劃作出之僱主供款全數歸僱員所有。

本集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向退休金計劃供款。本集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益扣除。

(26) 股息

末期股息經股東於股東大會上批准後即確認為負債。擬派末期股息於財務報告附註披露。

由於本公司的細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息之擬派及宣派同步進行。因此，中期股息於擬派及宣派時即時確認為負債。

(27) 外幣

本財務報告以本公司之功能貨幣港元呈報。本集團內各實體決定其本身之功能貨幣，各實體之財務報告所載項目均採用該功能貨幣計算。本集團內各實體之外幣交易初步採用交易日期各自的功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產及負債均按當時之功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算引致的匯兌差額均於損益表確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

(27) 外幣(續)

以外幣歷史成本計算之非貨幣項目按初次交易日期所採用之匯率換算。按公平價值以外幣計量的非貨幣項目使用公平價值計量當日的匯率換算。按公平價值計量非貨幣項目的匯兌盈利或虧損按確認項目公平價值變動損益的方式處理，即公平價值損益於其他全面收益或損益確認之項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益確認。

在確定相關資產初步確認、預付代價相關非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時產生的開支或收入的匯率時，初次交易日期為本集團初步確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘存在多個預付或預收款項，則本集團釐定每筆預付或預收代價的交易日期。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港元以外貨幣。截至報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的現行匯率換算為港元，彼等的損益表按年度加權平均匯率換算為港元。

產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌浮動儲備金累計。出售外國業務時，該業務所涉其他全面收益項目於損益表確認。

收購外國業務產生的商譽及收購引致的資產及負債賬面值的公平價值調整視為外國業務的資產及負債處理並按成交匯率換算。

就綜合現金流動表而言，海外附屬公司現金流按現金流日期的匯率換算為港元。海外附屬公司全年頻密產生的經常性現金流按年度加權平均匯率換算為港元。

3 重要會計判斷及估計

本集團作出的估計及假設會影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其隨附的披露，以及或然負債的披露。本集團會根據過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的未來事件預期，持續評估有關判斷及估計。該等假設及估計的不確定性可能導致需要對未來受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團會計政策的過程中，除涉及估計者外，管理層已作出以下對財務報表中確認的金額影響最大的判斷。

釐定與出售物業有關的履約時間

當本集團履約時沒有形成對本集團具有其他用途的資產，且本集團擁有就迄今已完成的履約部份可強制執行的付款請求權時，銷售物業的收入於一段時間內確認；否則，收入在買方取得已竣工物業的控制權時確認。由於與客戶的合同限制，本集團不得改變或替代該物業單位或將該物業單位改作其他用途，因此該物業單位對本集團不具有其他用途。然而，是否存在可強制執行的付款請求權取決於銷售合約的條款以及對適用於合約的適用法律的詮釋。釐定該等事項時需要作出重大判斷。本集團已就銷售合約付款請求權的可強制執行性取得了法律顧問的意見。管理層根據法律顧問的意見作出判斷，將銷售合約分為具有可強制執行的付款請求的合約和不具有可強制執行的付款請求的合約。

估計的不確定性

下文闡述未來的主要假設及於報告期末的估計不確定因素其他主要來源，均對下一個財政年度資產及負債賬面值出現重大調整構成重大風險。

投資物業估值

本集團投資物業(包括已完工投資物業及在建投資物業)之公平價值由專業合資格的獨立估值師按公開市場以現有使用基準釐定。作出釐定公平價值判斷時，主要考慮基於報告期末既存之市場情況作出的假設及適當的資本化比率。在建投資物業的估值以剩餘法為基礎，並已考慮已支出的建設成本及為完成開發而將支出的成本，以反映已完成開發的質量，其基礎是該等物業將按本集團最新發展計畫開發及完成。有關估計會定期與實際市場數據比較。詳情載於綜合財務報告附註14。

3 重要會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

透過業務合併收購的發展中物業及物業發展土地使用權權益的估值

透過業務合併收購的物業發展及發展中物業的土地使用權權益乃根據獨立專業估值師提供的評估市值按收購日的公平價值評估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設具有不確定性，可能與實際結果有重大差異。在作出估計時，本集團會考慮活躍市場上類似物業的現行價格資料，並使用主要基於各報告日期現有市況的假設。物業發展的土地使用權的估值是根據銷售比較法，參考可比較的市場交易，並就地段和實物特徵(如可售面積及未付土地出讓金)的差異作出調整。透過業務合併收購的發展中物業的估值以剩餘法為基礎，並已進一步考慮已支出的建築成本及完成發展所需的成本，以反映已完成發展的質素，並按本集團最新的發展計劃進行發展及落成。

於一段時間內確認的收入

對於具有可強制執行的付款權的銷售合約，本集團參照報告日已完全履行履約責任的進度確認物業開發收入。進度乃根據本集團為履行履約責任所花費的精力或投入，參照截至報告期末所產生的建築成本佔合約中每個物業單位的估計建築成本總額的百分比來衡量。在釐定報告日估計總建築成本的完整性和完全履行履約責任進度的準確性時，需要作出重大判斷和估計。未來期間的成本估計變動可能對本集團已確認的收入造成影響。

商譽耗蝕

本集團至少每年確定商譽是否耗蝕。這就需要估計被分配商譽的現金產生單位的使用價值或公平價值減處置成本。估算使用價值或公平價值減去處置成本需要本集團對現金產生單位的預期未來現金流作出估計，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流的現值。於2020年12月31日，商譽的帳面金額為港幣279,419,000元(2019年：無)。進一步詳情載於綜合財務報表附註16。

3 重要會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

分配及確認發展中物業的開發成本

在發展物業時，本集團通常將發展項目分為若干階段。與一期發展直接相關的成本記為該期成本。各期的共同成本按各期的可售樓面面積佔整個項目總可售樓面面積的百分比分配到各期。已售單位的成本是以年內已售樓面面積(平方米)乘以該項目特定階段每平方米的平均成本確定。

物業發展成本於建築階段入賬列為發展中物業，並於竣工後轉撥至持作出售的已竣工物業。該等成本之分攤將於確認出售物業時於損益表內確認。在最終結算發展成本及與出售物業有關的其他成本前，本集團按管理層的最佳估計計提該等成本。當最終結算成本及相關成本分配與初步估計不同時，發展成本及其他成本的任何增加或減少均會影響未來年度的損益。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國企業所得稅。由於某些與所得稅有關的事項尚未得到當地稅務局的確認，在確定所得稅撥備時，需要根據現行頒佈的稅務法律、法規和其他相關政策進行客觀估計和判斷。如果這些事項的最終稅務結果與原來入賬的金額不同，差額將在差額實現的當期對所得稅和稅務撥備產生影響。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃管理層根據對相關中國稅務法律及法規所載規定的理解而作出的最佳估計。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未向稅務當局就若干物業發展項目確定其土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與最初入賬的金額不同。

4 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按其業務活動劃分業務單位，並有以下4個可報告之營運分部：

- (甲) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資產增值；
- (乙) 物業發展及買賣分部包括發展及買賣物業；
- (丙) 財務管理分部指投資於債務證券及定期存款以賺取利息收入；及
- (丁) 物業管理及有關服務分部包括提供物業管理及有關技術顧問服務。

於年內，本集團在收購於中國內地從事物業發展業務的附屬公司後，已擴展其物業買賣業務包括物業發展業務。因此，物業買賣分部被重新命名為物業發展及買賣分部，管理層將物業發展業務表現及業績包括在物業發展及買賣分部，以作管理報告用途。比較數字已被重列，以符合當前年內的呈報。

管理層個別監控集團營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告之分部溢利／虧損（經調整溢利／虧損之計量）。經調整溢利／虧損乃貫徹本集團之溢利／虧損計量，惟一般財務成本、未分配的其他收入及盈利、企業及其他未分配支出及虧損以及總部所得稅支出／撥回除外。

分部資產不包括與總部有關的物業、機器及設備，指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資、其他無形資產以及於現金及等同現金項目下的若干現金及銀行結餘，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括若干計息銀行及其他借貸以及總部及企業未分配負債，因該等負債是以集團基準管理。

財務報告附註

2020年12月31日

4 營運分部資料(續)

	物業投資 港幣千元	物業發展 及買賣 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元	
2020年						
分部收入(附註5)	<u>45,267</u>	<u>236,626</u>	<u>4,165</u>	<u>—</u>	<u>286,058</u>	
分部業績	4,745	(77,624)	4,086	—	(68,793)	
特定財務成本	—	(76,155)	—	—	(76,155)	
一般財務成本					(7,857)	
未分配其他收入及盈利					1,000	
企業及其他未分配支出 及虧損					<u>(26,131)</u>	
除稅前虧損					(177,936)	
所得稅撥回	2,825	12,646	—	—	<u>15,471</u>	
本年度虧損					<u>(162,465)</u>	
	物業投資 港幣千元	物業發展 及買賣 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	企業 及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資產及負債						
資產總值	<u>1,546,034</u>	<u>9,876,194</u>	<u>15,162</u>	<u>—</u>	<u>41,266</u>	<u>11,478,656</u>
負債總值	<u>22,768</u>	<u>9,635,230</u>	<u>54</u>	<u>—</u>	<u>45,177</u>	<u>9,703,229</u>
其他分部資料：						
資本性開支*	153,250	398,337	—	—	27	551,614
折舊	—	2,589	—	—	1,081	3,670
投資物業公平價值之虧損	19,011	—	—	—	—	19,011
其他無形資產之耗蝕虧損撥回	—	—	—	—	1,000	<u>1,000</u>

* 資本性開支包括新添置的物業、機器及設備以及投資物業包括從收購附屬公司的資產。

4 營運分部資料(續)

	物業投資 港幣千元 (已重列)	物業發展 及買賣 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元 (已重列)
2019年					
分部收入(附註5)	<u>45,520</u>	<u>—</u>	<u>7,510</u>	<u>—</u>	<u>53,030</u>
分部業績	95,546	—	7,439	—	102,985
一般財務成本 企業及其他未分配 支出及虧損					(101)
					<u>(9,058)</u>
除稅前溢利					93,826
所得稅支出	(10,041)	—	—	—	<u>(10,041)</u>
本年度溢利					<u>83,785</u>

	物業投資 港幣千元 (已重列)	物業發展 及買賣 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	企業及其他 港幣千元 (已重列)	綜合 港幣千元
資產及負債						
資產總值	<u>1,344,884</u>	<u>—</u>	<u>402,994</u>	<u>—</u>	<u>32,332</u>	<u>1,780,210</u>
負債總值	<u>27,796</u>	<u>—</u>	<u>45</u>	<u>—</u>	<u>13,069</u>	<u>40,910</u>
其他分部資料：						
資本性開支	—	—	—	—	164	164
折舊	—	—	—	—	1,084	1,084
投資物業公平價值之盈利	56,265	—	—	—	—	56,265
其他無形資產之耗蝕虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,120</u>	<u>5,120</u>

財務報告附註

2020年12月31日

4 營運分部資料(續)

地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
英國	45,027	45,280
香港	4,405	7,750
中國內地	236,626	—
	<u>286,058</u>	<u>53,030</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
英國	1,264,701	1,264,617
香港	24,623	24,677
中國內地	579,073	21,800
	<u>1,868,397</u>	<u>1,311,094</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

從客戶取得之收入其個別金額逾本集團總收入之10%或以上的客戶詳情如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
物業投資分部客戶甲	不適用*	23,153
物業投資分部客戶乙	不適用*	9,182

* 其收入佔總收入少於10%。

5 收入、其他收入及盈利

收入、其他收入及盈利之分析如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
合約客戶收入		
出售物業	<u>236,626</u>	<u>—</u>
其他來源收入		
投資物業經營租賃之租金收入：		
固定租賃款項	<u>45,267</u>	<u>45,520</u>
按攤銷成本計量之債務投資的利息收入	2,748	2,500
定期存款的利息收入	<u>1,417</u>	<u>5,010</u>
	<u>4,165</u>	<u>7,510</u>
	<u><u>286,058</u></u>	<u><u>53,030</u></u>
其他收入及盈利		
銀行利息收入	2,371	73
外匯兌換盈利淨額	—	2,948
其他無形資產之耗蝕撥回	1,000	—
其他	<u>781</u>	<u>—</u>
	<u><u>4,152</u></u>	<u><u>3,021</u></u>

客戶合約收入

(甲) 分類收入的資料

截至2020年12月31日止年度

	物業發展及買賣 港幣千元
商品種類	
出售物業	<u><u>236,626</u></u>
收入確認時間	
於一段時間轉移的貨品	<u><u>236,626</u></u>

截至2020年12月31日止年度，已確認出售物業收入並無包括於報告期初之合約負債也不關於過往年度已完成履約責任。

5 收入、其他收入及盈利(續)

客戶合約收入(續)

(乙) 履約責任

出售物業

就於一段時間內轉移物業控制權的物業銷售合約而言，於一段時間內完成的履約責任乃參考截至報告期末時產生的建築成本佔各合約估計建築成本總額的百分率。付款一般於合約生效日期時到期支付。

交易價格於12月31日按以下方式分配至餘下履約責任(未完成或部份未完成)：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
預期將確認為收入的金額：		
於1年內	346,934	—
於1年後	<u>4,516,023</u>	<u>—</u>
	<u><u>4,862,957</u></u>	<u><u>—</u></u>

預期有關出售物業會於3年內完成，而於超過1年後確認餘下的履約責任。所有其他餘下履約責任預期將於1年內確認。上文所披露金額並不包括受限制可變代價。

6 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
租金收入總額	(45,267)	(45,520)
減：支出	150	413
租金收入淨額	(45,117)	(45,107)
銷售物業成本	166,372	—
擁有資產折舊(附註13)	2,124	241
使用權資產折舊(附註13)	1,546	843
	3,670	1,084
未列入租賃負債計量的租賃付款(附註15(丙))	555	—
核數師酬金	2,280	1,170
職員成本(包括執行董事酬金(附註8))：		
工資及薪金	12,471	3,109
酌情花紅	4,446	3,307
退休金計劃供款*	248	82
	17,165	6,498
其他無形資產之(撥回)／耗蝕(附註17)	(1,000) ***	5,120 **
外匯兌換差異淨額	9,704 **	(2,948) ***

* 於2020年12月31日，並無沒收供款可供本集團用以抵銷日後之退休金計劃供款(2019年：無)。

** 該等項目已列入綜合損益表之「其他支出及虧損」項目內。

*** 該等項目已列入綜合損益表之「其他收入及盈利」項目內。

財務報告附註

2020年12月31日

7 財務成本

財務成本分析如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
銀行及其他借貸利息	202,017	—
收入合約產生的利息支出	216,422	—
租賃負債的利息	110	101
歸應付保固金賬項利息	4,753	—
利息總值	423,302	101
減：已資本化利息	(339,290)	—
	<u>84,012</u>	<u>101</u>

8 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條和《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的本年度董事酬金如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
袍金	1,120	1,090
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	2,990	635
酌情花紅	3,000	3,000
退休金計劃供款	22	9
	<u>7,132</u>	<u>4,734</u>

本年度並無有關董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排。

8 董事酬金(續)

(甲) 獨立非執行董事

本年度向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
陸宇經先生	460	450
吳國富先生	330	320
梁宇銘先生	330	320
	<u>1,120</u>	<u>1,090</u>

本年度並無應向獨立非執行董事支付的其他酬金(2019年：無)。

(乙) 執行董事

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金計劃 供款 港幣千元	酬金總值 港幣千元
2020年					
張松橋先生	—	—	—	—	—
黃云先生	—	2,990	—	18	3,008
袁永誠先生	—	—	1,500	2	1,502
董慧蘭女士	—	—	1,500	2	1,502
	<u>—</u>	<u>2,990</u>	<u>3,000</u>	<u>22</u>	<u>6,012</u>
2019年					
張松橋先生	—	—	—	—	—
黃云先生*	—	635	—	5	640
袁永誠先生	—	—	1,500	2	1,502
董慧蘭女士	—	—	1,500	2	1,502
	<u>—</u>	<u>635</u>	<u>3,000</u>	<u>9</u>	<u>3,644</u>

* 自2019年10月15日起獲委任為本公司執行董事。

9 五名最高薪酬僱員

本年度五名最高薪酬僱員中包括一名(2019年：三名)董事，其酬金詳情載於上文附註8。其餘四名(2019年：兩名)非董事之最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	6,192	1,307
酌情花紅	515	229
退休金計劃供款	7	36
	<u>6,714</u>	<u>1,572</u>

酬金介乎於以下範圍之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	2020年	2019年
無至港幣 1,000,000 元	—	2
港幣 1,500,001 元至港幣 2,000,000 元	<u>4</u>	<u>—</u>

10 所得稅(撥回)／支出

因本集團於即期及過往年度內並沒有於香港產生任何應課稅溢利，所以沒有就香港所得稅作撥備。其他地方稅項乃根據本集團業務所在地區之應課稅溢利按當地適用之稅率計算。

英國政府在2020年3月12日的財政預算中宣佈，由2020年4月1日起出售物業產生的任何盈利須按19%取替17%稅率繳付企業所得稅。稅率變更於2020年3月17日頒佈，並於2020年4月1日起生效。因此，與本集團英國投資物業重估相關的遞延稅項負債於2020年4月1日以19%的稅率計算。

10 所得稅(撥回)/支出(續)

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
即期－英國		
年內支出	4,963	3,390
過往年度超額撥備	(72)	(173)
	<u>4,891</u>	<u>3,217</u>
即期－中國內地		
中國土地增值稅	7,126	—
	<u>7,126</u>	<u>—</u>
	12,017	3,217
遞延(附註28)	(27,488)	6,824
全年所得稅(撥回)/支出	<u>(15,471)</u>	<u>10,041</u>

適用於按本公司及其大部份附屬公司所在司法區之法定稅率計算的除稅前溢利/(虧損)之稅項(撥回)/支出與按實際稅率計算之稅項(撥回)/支出之調節如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
除稅前溢利/(虧損)	<u>(177,936)</u>	<u>93,826</u>
按不同司法區法定稅率計算之稅項	(43,818)	13,777
未來稅率下調對遞延稅項的影響	—	(817)
地方當局制定的較低稅率	43	—
稅率增加初期對遞延稅項的影響	646	—
過往期間即期稅項之調整	(72)	(173)
毋須繳稅之收入	(21,873)	(5,586)
不可扣稅之支出	28,846	1,105
未確認之稅項虧損	15,933	1,976
已撥備中國土地增值稅	7,126	—
就中國企業所得稅可扣減的中國土地增值稅的稅務影響	(1,781)	—
未確認暫時差額	470	(284)
其他	(991)	43
按本集團實際稅率計算之稅項(撥回)/支出	<u>(15,471)</u>	<u>10,041</u>

財務報告附註

2020年12月31日

11 股息

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息—無(2019年：港幣1仙)	<u>—</u>	<u>7,996</u>

董事會不建議派發截至2020年12月31日止年度末期股息(2019年：港幣1仙)。本年度並無宣派中期股息(2019年：無)。

12 本公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

本年度每股基本盈利／(虧損)金額乃按本公司普通股權持有人應佔年度溢利／(虧損)及按年內已發行普通股之加權平均數目計算。

本集團截至2020年及2019年12月31日止年度內並沒有潛在被攤薄之已發行普通股份。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按下述方式計算：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元	
<u>盈利／(虧損)</u>			
本公司普通股權持有人應佔年度溢利／(虧損)	<u>(134,303)</u>	<u>83,785</u>	
		股份數目	
		2020年	2019年
<u>股份</u>			
年內已發行普通股之加權平均數目	<u>799,557,415</u>	<u>799,557,415</u>	

13 物業、機器及設備

	擁有資產					使用權資產						
	租賃物業裝修 港幣千元	寫字樓設備、傢俬及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	電腦設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總值 港幣千元	租賃土地 港幣千元	寫字樓物業 港幣千元	設備 港幣千元	總值 港幣千元	在建工程 港幣千元	總值 港幣千元
2020年12月31日												
於2020年1月1日												
成本	736	340	88	181	—	1,345	—	2,846	—	2,846	—	4,191
累積折舊	(190)	(143)	(41)	(136)	—	(510)	—	(843)	—	(843)	—	(1,353)
賬面淨值	546	197	47	45	—	835	—	2,003	—	2,003	—	2,838
於2020年1月1日，												
已扣除累積折舊	546	197	47	45	—	835	—	2,003	—	2,003	—	2,838
添置	1,805	846	255	100	—	3,006	2,724	—	—	2,724	12,634	18,364
收購附屬公司(附註32)	43,136	1,683	—	—	818	45,637	—	—	2,304	2,304	—	47,941
年內折舊撥備	(1,864)	(143)	(29)	(35)	(53)	(2,124)	(302)	(843)	(401)	(1,546)	—	(3,670)
匯兌調整	2,726	106	(1)	(1)	40	2,870	(1)	—	110	109	—	2,979
於2020年12月31日，												
已扣除累積折舊	46,349	2,689	272	109	805	50,224	2,421	1,160	2,013	5,594	12,634	68,452
於2020年12月31日												
成本	48,406	2,889	341	234	858	52,728	2,723	2,846	2,414	7,983	12,634	73,345
累積折舊	(2,057)	(200)	(69)	(125)	(53)	(2,504)	(302)	(1,686)	(401)	(2,389)	—	(4,893)
賬面淨值	46,349	2,689	272	109	805	50,224	2,421	1,160	2,013	5,594	12,634	68,452

財務報告附註

2020年12月31日

13 物業、機器及設備(續)

	擁有資產					使用權資產						
	租賃 物業裝修 港幣千元	寫字樓 設備、 傢私及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	電腦設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總值 港幣千元	租賃土地 港幣千元	寫字樓物業 港幣千元	設備 港幣千元	總值 港幣千元	在建工程 港幣千元	總值 港幣千元
2019年12月31日												
於2019年1月1日												
成本	632	308	76	165	—	1,181	—	2,846	—	2,846	—	4,027
累積折舊	(44)	(106)	(25)	(94)	—	(269)	—	—	—	—	—	(269)
賬面淨值	588	202	51	71	—	912	—	2,846	—	2,846	—	3,758
於2019年1月1日·												
已扣除累積折舊	588	202	51	71	—	912	—	2,846	—	2,846	—	3,758
添置	104	32	12	16	—	164	—	—	—	—	—	164
年內折舊撥備	(146)	(37)	(16)	(42)	—	(241)	—	(843)	—	(843)	—	(1,084)
於2019年12月31日·												
已扣除累積折舊	546	197	47	45	—	835	—	2,003	—	2,003	—	2,838
於2019年12月31日												
成本	736	340	88	181	—	1,345	—	2,846	—	2,846	—	4,191
累積折舊	(190)	(143)	(41)	(136)	—	(510)	—	(843)	—	(843)	—	(1,353)
賬面淨值	546	197	47	45	—	835	—	2,003	—	2,003	—	2,838

14 投資物業

	已竣工 港幣千元	在建中 港幣千元	總值 港幣千元
於2019年1月1日之賬面值	1,212,690	—	1,212,690
租賃獎勵	(861)	—	(861)
公平價值調整	56,265	—	56,265
匯兌調整	31,323	—	31,323
	<u>1,299,417</u>	<u>—</u>	<u>1,299,417</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日之賬面值	1,299,417	—	1,299,417
添置	—	153,250	153,250
租賃獎勵	(2,120)	—	(2,120)
公平價值調整	(39,945)	20,934	(19,011)
匯兌調整	43,948	10,560	54,508
	<u>1,301,300</u>	<u>184,744</u>	<u>1,486,044</u>
於2020年12月31日的賬面值	<u>1,301,300</u>	<u>184,744</u>	<u>1,486,044</u>

本集團之投資物業乃根據獨立專業合資格估值師 John D Wood、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及萊坊測量師行有限公司之估值於2020年及2019年12月31日作出重估。估值師甄選標準包括市場知識、信譽、獨立性及有否維持專業標準。

已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三者，進一步概要詳情載於財務報告附註15。

本集團投資物業之詳情載於第143頁。

14 投資物業(續)

公平價值等級制度

下表列示本集團投資物業之公平價值計量等級制度：

	公平價值計量方法			總值 港幣千元
	在活躍市場的 報價 (第1級) 港幣千元	重大可觀察 參數 (第2級) 港幣千元	重大不可觀察 參數 (第3級) 港幣千元	
於2020年12月31日				
經常性公平價值計量：				
已竣工投資物業	—	13,000	1,288,300	1,301,300
在建中投資物業	—	—	184,744	184,744
	<u>—</u>	<u>13,000</u>	<u>1,473,044</u>	<u>1,486,044</u>
於2019年12月31日				
經常性公平價值計量：				
已竣工投資物業	—	—	1,299,417	1,299,417
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,299,417</u>	<u>1,299,417</u>

年內，公平價值計量並無在第1級與第2級之間轉撥，公平價值計量港幣13,000,000元由第3級轉入第2級(2019年：公平價值計量港幣21,800,000元由第2級轉入第3級)。

14 投資物業(續)

公平價值等級制度(續)

分類為公平價值等級制度第3級之公平價值計量調節：

	已竣工商業 及住宅物業 港幣千元	在建中 商業物業 港幣千元	總值 港幣千元
於2019年1月1日之賬面值	1,190,090	—	1,190,090
租賃獎勵	(861)	—	(861)
於投資物業公平價值變動確認之公平價值調整			
產生之盈利淨額	56,265	—	56,265
由第2級轉入第3級(附註(甲))	22,600	—	22,600
匯兌調整	31,323	—	31,323
於2019年12月31日及2020年1月1日之賬面值	<u>1,299,417</u>	<u>—</u>	<u>1,299,417</u>
添置	—	153,250	153,250
租賃獎勵	(2,120)	—	(2,120)
於投資物業公平價值變動確認之公平價值調整			
產生之虧損淨額	(39,945)	20,934	(19,011)
由第3級轉入第2級(附註(乙))	(13,000)	—	(13,000)
匯兌調整	43,948	10,560	54,508
於2020年12月31日之賬面值	<u>1,288,300</u>	<u>184,744</u>	<u>1,473,044</u>

附註：

(甲) 由第2級轉入第3級是由於部份投資物業市場活動減少，導致缺少可觀察市場數據。根據本集團政策，於導致轉撥之事項或情況變化發生之日確認轉入及轉出第3級。

(乙) 由第3級轉入第2級是由於相關投資物業市場活動增加，導致可觀察市場數據增加所致。

財務報告附註

2020年12月31日

14 投資物業(續)

公平價值等級制度(續)

分類為公平價值等級制度第2級及第3級之投資物業估值所採用之估值方法及主要參數之概要如下：

	估值方法	重大不可觀察參數	範圍	
			2020年	2019年
已竣工				
商業物業－英國	收入資本化法	市場收益率 (初始收益率)	3.5%至4.1%	3.4%至4.0%
		市場租金 (每平方呎)	每年 英鎊51鎊至 英鎊73鎊	每年 英鎊51鎊至 英鎊90鎊
商業物業－香港	銷售比較法	每平方呎價格	港幣24,800元	港幣24,800元
住宅物業－中國內地	銷售比較法	每平方米價格	人民幣47,900元	人民幣46,900元
在建中				
商業物業－中國內地	剩餘法	估計每平方米 年租金價值	人民幣840元	不適用
		資本化率	6.5%	不適用
		發展商利潤	15%	不適用

14 投資物業(續)

公平價值等級制度(續)

董事認為，就所有按公平價值計量的投資物業而言，物業目前的用途為其最高及最佳用途。

分類為公平價值等級制度第2級及第3級之已竣工投資物業之公平價值乃採用收入資本化法按淨收入資本化基準，並計及支出撥備及復歸收入潛力而釐定，或採用銷售比較法參考相若市場交易，並就所處位置與可銷售面積及房齡等物理特徵之差異作出調整後釐定。公平價值計量與市場租金及每平方米／米價格成正比，與市場收益率則成反比。

在建投資物業的公平價值採用剩餘法確定。剩餘法以已支出的建築成本、完成發展所需的成本(以該等物業將按本集團最新發展計劃開發及落成為基礎)以反映已落成發展的質量，以及代表就在建物業未來不確定因素所作調整的發展商利潤為基礎。公平價值的計量與市場租金正相關，與資本化率和發展商利潤成反比。

15 租賃

本集團作為承租人

本集團已就租賃土地、辦公室物業及業務所用設備訂立租賃合約。向業主租賃土地時已預先支付一筆款項，租賃期為2年，而根據土地租賃條款，將不會持續付款。辦公室物業及設備的租期分別為4年及2年。其他辦公室物業及設備的租期一般為12個月或以下及／或個別為低價值。一般而言，本集團不得將租賃資產指派及分租至本集團以外。租賃合約不包括延期和終止選擇權。

(甲) 使用權資產

本集團之使用權資產賬面值及本年度變動於財務報告附註13披露。

15 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(乙) 租賃負債

本集團之租賃負債賬面值(已列入其他應付款項及應計費用)及本年度之變動如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
於1月1日之賬面值	1,997	2,846
收購附屬公司	1,038	—
年內確認之所產生利息	103	101
付款	(871)	(950)
匯兌調整	207	—
	<u>2,474</u>	<u>1,997</u>
於12月31日之賬面值	<u>2,474</u>	<u>1,997</u>
分析為：		
流動部份	2,121	804
非流動部份	353	1,193
	<u>2,474</u>	<u>1,997</u>

租賃負債之到期分析於財務報告附註40披露。

(丙) 有關租賃於損益確認之金額如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
租賃負債利息	110	101
使用權資產折舊支出(已列入銷售及行政費用)	1,546	843
短期租賃相關支出(已列入銷售及行政費用)	489	—
低值租賃相關支出(已列入銷售及行政費用)	66	—
	<u>2,211</u>	<u>944</u>
於損益確認總值	<u>2,211</u>	<u>944</u>

(丁) 租賃現金流出總值於財務報告附註33(丁)披露。

15 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，包括位於英國及香港的3項商業物業，磋商之租期介乎3至35年。

租賃條款一般(i)要求租戶每季提前支付租金；(ii)訂有租金調整規定；(iii)授予部份承租人可行使之終止條款；(iv)倘租戶並無行使可行使之終止條款，則給予免租期；及(v)要求部份租戶支付保證按金。

本集團於年內確認之租金收入為港幣45,267,000元(2019年：港幣45,520,000元)，詳情載於財務報表附註5。

於2020年及2019年12月31日，本集團根據與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃於未來期間應收的未貼現最低租金總額(假設並無租戶行使可行使之終止條款)之到期情況如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
1年內	50,163	48,486
1年後但2年內	49,865	48,486
2年後但3年內	41,067	48,192
3年後但4年內	35,639	39,688
4年後但5年內	35,639	34,442
5年後	461,724	480,659
	<u>674,097</u>	<u>699,953</u>

財務報告附註

2020年12月31日

16 商譽

	港幣千元
於2019年1月1日及2019年12月31日	
成本	—
累計耗蝕	—
	<hr/>
賬面淨值	—
	<hr/> <hr/>
於2020年1月1日的成本，減累計耗蝕	—
收購附屬公司(附註32)	259,095
匯兌調整	20,324
	<hr/>
於2020年12月31日的成本及賬面淨值	279,419
	<hr/> <hr/>
於2020年12月31日：	
成本	279,419
累計耗蝕	—
	<hr/>
賬面淨值	279,419
	<hr/> <hr/>

16 商譽(續)

商譽耗蝕測試

為進行耗蝕測試，年內透過業務合併收購的商譽分配至主要於中國四川從事物業發展的物業發展及買賣分部之以下現金產生單位：

- 視高項目現金產生單位；及
- 黃龍溪項目現金產生單位。

物業發展及買賣分部之現金產生單位的可收回金額乃基於以高級管理層批准的財務預算，根據貼現現金流量預測並按公平價值減出售成本釐定。

於2020年12月31日，年內收購入之兩個物業發展項目均在施工中，並已開始進行預售部份物業。管理層預計該兩個物業項目將於6年內全部售出並交付予買家。鑒於業務的預期年期，而財務預算僅涵蓋6年期，因此在計算公平價值減出售成本時並無採用永續增長率。計算兩個現金產生單位的現金流量預測所應用的稅前貼現率為9%至11%。

分配至各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	視高項目 港幣千元	黃龍溪項目 港幣千元	總值 港幣千元
於2020年12月31日	<u>166,092</u>	<u>113,327</u>	<u>279,419</u>

於計算2020年12月31日上述物業發展之現金產生單位的貼現現金流預測中使用了假設。下文載列管理層進行商譽耗蝕測試的現金流預測的各項主要假設：

售價及發展成本的預期變動—預期金額基於過往營運記錄及市場預期未來變動。

貼現率—所用貼現率為除稅前及反映相關單位的特定風險。

業務環境—現金產生單位經營業務所在中國的現時政治、法律及經濟狀況並無出現重大變動。

17 其他無形資產

	高爾夫球 會所會籍 港幣千元
2020年12月31日	
於2020年1月1日的成本，減累計耗蝕	8,560
年內耗蝕撥回	<u>1,000</u>
於2020年12月31日	<u><u>9,560</u></u>
於2020年12月31日：	
成本	16,760
累計耗蝕	<u>(7,200)</u>
賬面淨值	<u><u>9,560</u></u>
2019年12月31日	
於2019年1月1日的成本，減累計耗蝕	13,680
年內耗蝕	<u>(5,120)</u>
於2019年12月31日	<u><u>8,560</u></u>
於2019年12月31日：	
成本	16,760
累計耗蝕	<u>(8,200)</u>
賬面淨值	<u><u>8,560</u></u>

由於本集團使用高爾夫球會所會籍並無時間限制，該會籍被視為擁有無限可使用年期，因此不會進行攤銷，直至其可使用年期於每年重新評估時釐定為有限。因此，無形資產每年及出現耗蝕跡象時進行耗蝕測試。

截至2020年12月31日止年度，由於高爾夫球會所會籍之公平價值(參考市場報價減轉讓費)高於其賬面值但低於其耗蝕前的原成本，耗蝕虧損撥回港幣1,000,000元於其他收入及盈利內確認。

截至2019年12月31日止年度，由於高爾夫球會所會籍之公平價值(參考市場報價減轉讓費)低於其賬面值，所以耗蝕虧損港幣5,120,000元於其他支出及虧損內確認。

高爾夫球會所會籍之公平價值劃分為公平價值等級制度第1級。

18 指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非上市股權投資，按公平價值	<u>2,270</u>	<u>2,320</u>

由於本集團認為以上非上市股權工具主要為非財務利益而作出，該投資不可撤回地指定為按公平價值計入其他全面收益。截至2020年12月31日止年度，於其他全面收益確認之公平價值虧損為港幣50,000元(2019年：公平價值盈利為港幣100,000元)。

19 按攤銷成本計量的債務投資

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
按攤銷成本計量的上市債務投資	(甲)	15,162	13,744
耗蝕撥備		—	—
		<u>15,162</u>	<u>13,744</u>

附註：

(甲) 於2018年12月，本集團認購2間於香港聯合交易所有限公司上市的公司(「發行人」)發行的2項優先票據，總代價為美金1,580,000元(相當於港幣12,375,000元)。優先票據按年利率7.875%至8.375%計息，每半年支付1次，並於2021年到期。發行人可按贖回價(相當於未償還本金、應計利息及不時適用的適用溢價)於到期前贖回全部或任何部份優先票據。

由於信貸風險自初步確認以來並未大幅上升，本集團採用一般方式，按12個月預期信貸虧損計量上市債務投資的耗蝕撥備。由於上市債務投資並無違約記錄亦未逾期，因此於2020年及2019年12月31日被劃分為第1階段。該等投資的穆迪信貸評級為投資級別並於認可交易所上市。此外，上市債務投資餘下還款期少於1年，於2020年12月31日並無不利的現行狀況及未來經濟狀況預測。因此，本集團預期任何投資對方不會無法履行責任，並認為上市債務投資屬低信貸風險，其該等上市債務投資的相關預期信貸虧損屬輕微。因此，於2020年12月31日概無就上市債務投資作出耗蝕撥備(2019年：無)。

按攤銷成本計量的上市債務投資於2020年12月31日的公平價值為港幣15,808,000元(2019年：港幣15,765,000元)，此乃參考於活躍市場的公開價格釐定，及劃分為公平價值等級制度第1級。

財務報告附註

2020年12月31日

20 發展中物業

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
預期將於一般經營週期內竣工並分類為流動資產的發展中物業		
預期將於下列期間內收回：		
1年內	117,970	—
1年後	7,986,351	—
	<u>8,104,321</u>	<u>—</u>

本集團的發展中物業主要位於中國內地，並以成本呈列。

於2020年12月31日，本集團總賬面值分別為港幣1,011,035,000元(2019年：無)及港幣973,588,000元(2019年：無)的若干發展中物業項目(包括相關土地使用權)已抵押作為授予本集團的銀行融資及其他借貸融資的抵押品(附註26(乙))。

本集團於2020年12月31日包括於發展中物業的總賬面值為港幣1,573,329,000元(2019年：無)的土地成本，而本集團並未就此向相關政府當局取得土地使用權證。本公司董事認為，相關土地使用權證將於悉數支付土地溢價及與相關政府當局完成業權轉讓程序後取得。

向中國政府購入租賃土地作一筆過預先的付款，而租賃期為40至70年，於該等土地租賃期內並毋須作後續的支付款。

21 應收貿易款項

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
應收貿易款項	4,285	—
減：耗蝕撥備	—	—
	<u>4,285</u>	<u>—</u>

應收貿易款項主要為應收租金款項，一般會提前收取或於到期收取，兩者均在賬單期的第一天到期收取。本集團致力嚴格控制應收未收的應收款項，逾期結餘由高級管理層定期審查。

於報告期末，根據發票日期及扣除耗蝕撥備計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
一個月內	1,065	—
1至2個月	—	—
2至3個月	—	—
3至6個月	2,767	—
6至12個月	453	—
	<u>4,285</u>	<u>—</u>

於各報告日期進行的耗蝕分析乃使用撥備矩陣計量預期信貸虧損。預期信貸虧損率乃基於信貸風險特徵相似的不同租客組別的過往逾期天數。計算反映概率加權結果、資金的時間價值及於報告日期可獲得有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況的合理及支持性資料。一般而言，應收貿易款項倘逾期超過1年且不受強制執行活動影響，則予以註銷。

本集團的租客一般準時付款，大部份應收貿易款項均可透過租金按金悉數收回。因此，管理層認為本集團的應收貿易款項的預期信貸虧損率極低，且並未確認耗蝕虧損。

財務報告附註

2020年12月31日

22 其他應收款項、按金及預付款項

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
預付款項		16,094	155
取得合約成本	(甲)	242,612	—
按金		53,520	281
應收租金	(乙)	118	849
其他		8,023	475
		<u>320,367</u>	<u>1,760</u>
耗蝕撥備		—	—
其他應收款項、按金及預付款項總值		320,367	1,760
減：劃分為非流動資產的按金		<u>(24,922)</u>	<u>(279)</u>
劃分為流動資產部份		<u><u>295,445</u></u>	<u><u>1,481</u></u>

附註：

- (甲) 取得合約成本指就出售物業支付的預付銷售佣金。本集團已將所支付的款項資本化，將於確認相關出售物業收入時在損益中入賬，並於當時計入銷售及推廣支出。截至2020年12月31日止年度，銷售佣金港幣6,570,000元已於損益中入賬。
- (乙) 應收租金主要包括一間物業管理公司代表本集團收取並暫時持有的應收租金。鑑於本集團過往經驗並未承受任何重大信貸虧損，而物業管理公司受限制使用代表本集團收取的應收租金，本集團估計該等應收款項的預期信貸虧損屬輕微。

計入金融資產的上述有關應收款項的結餘乃為有關近期沒有違約記錄及逾期或耗蝕的應收款項。

23 現金及等同現金項目

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
現金及銀行結存	1,088,206	62,754
定期存款	—	388,817
	<u>1,088,206</u>	<u>451,571</u>
減：受限制銀行結餘(附註)	<u>(390,384)</u>	<u>—</u>
現金及等同現金項目	<u><u>697,822</u></u>	<u><u>451,571</u></u>

附註：

(甲) 根據中國的相關規定，本集團的若干物業發展公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為興建相關物業的擔保存款。該等存款只能用於購買相關物業項目的建築材料及支付建築費用。於2020年12月31日，該等擔保存款為港幣145,735,000元(2019年：無)。

(乙) 根據本集團一間附屬公司簽訂的相關貸款協議，存放於該附屬公司指定銀行賬戶的其他借貸的若干未動用所得款項的使用受到限制。於2020年12月31日，該等存款金額總值為港幣244,649,000元(2019年：無)。

於2020年12月31日，本集團以人民幣計值的現金及銀行結存以及定期存款合共為港幣1,004,003,000元(2019年：無)。人民幣不能自由兌換成其他貨幣，但根據《中華人民共和國外匯管理條例》和《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行兌換人民幣至其他貨幣。

銀行現金存款根據活期銀行存款利率按浮息計息。短期定期存款期限視乎本集團當時現金需求而介乎1日至3個月不等，並分別按短期定期存款利率計息。銀行結存及定期存款已存於近期並無違約記錄且信譽良好的銀行。

財務報告附註

2020年12月31日

24 應付貿易及保固金賬項

於報告期末，根據發票日期或進度付款證明計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
應付貿易賬項：		
1個月內	438,800	—
1至2個月	79,817	—
2至3個月	131,266	—
3個月以上	9,211	—
	<u>659,094</u>	<u>—</u>
應付保固金賬項	211,559	—
	<u>870,653</u>	<u>—</u>

應付貿易賬項為不計息。應付貿易賬項的付款條件在相關合同中規定，信用期一般為30至60天。於2020年12月31日，所有保固金賬項預計會於1年至5年內繳付。

25 其他應付款項及應計費用

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
預收款項	1,548	6,035
已收按金	5,721	5,639
租賃負債(附註15)	2,474	1,997
增值稅及其他應付稅項	245,235	2,479
其他應付款項	159,383	5,751
應計費用	114,576	5,677
應計利息費用	115,480	—
	<u>644,417</u>	<u>27,578</u>
減：劃分為非流動負債部份	(6,074)	(6,831)
劃分為流動負債部份	<u>638,343</u>	<u>20,747</u>

流動負債項下的其他應付款項為不計息及須於要求時償還。

26 計息銀行及其他借貸

	於2020年12月31日			於2019年12月31日		
	合約利率(%)	到期	港幣千元	合約利率(%)	到期	港幣千元
流動：						
銀行貸款—有抵押	8%	2021	<u>30,989</u>	不適用	不適用	<u>—</u>
非流動：						
銀行貸款—有抵押	8%	2022-2023	<u>278,903</u>	不適用	不適用	<u>—</u>
其他借貸—有抵押	12%至12.5%	2022	<u>3,501,989</u>	不適用	不適用	<u>—</u>
			<u>3,780,892</u>			<u>—</u>
總值			<u><u>3,811,881</u></u>			<u><u>—</u></u>
				2020年	2019年	
				港幣千元	港幣千元	
分析為：						
應償還銀行貸款：						
於1年內或即期				30,989	—	
於第2年				154,946	—	
於第3年				<u>123,957</u>	—	
				<u>309,892</u>	—	
應償還其他借貸：						
於第2年				<u>3,501,989</u>	—	
				<u><u>3,811,881</u></u>	—	

26 計息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (甲) 於2020年12月31日，銀行借貸總值港幣309,892,000元以本集團一間非全資附屬公司的67%股權作抵押，而其他借貸合共港幣3,501,989,000元(2019年：無)則以本集團若干非全資附屬公司的80%及67%股權以及就本集團部份全資附屬公司全部股權的股份押記作為抵押。
- (乙) 於2020年12月31日，銀行借貸及其他借貸總值分別為港幣309,892,000元(2019年：無)及港幣595,948,000元(2019年：無)以本集團的發展中物業賬面總值分別為港幣1,011,035,000元(2019年：無)及港幣973,588,000元(2019年：無)作抵押(附註20)。
- (丙) 於2020年12月31日，本集團的銀行借貸總值港幣309,892,000元(2019年：無)由第三方作擔保。
- (丁) 於2020年12月31日，以港幣及人民幣計值之銀行及其他借貸總值分別為港幣1,112,311,000元(2019年：無)及港幣2,699,570,000元(2019年：無)。
- (戊) 於2020年12月31日，所有銀行及其他借貸按固定利率計息。
- (己) 本集團的銀行及其他借貸的賬面值與其公平價值相若。

27 合約負債

合約負債包括就本集團預售物業而向買家收取的存款及預收款。合約負債淨值增加主要是由於年內通過收購附屬公司而獲得的合約負債以及就預售物業從客戶所得的預收款增加，抵銷本年度確認收入後的減少部份。

28 遞延稅項

年內之遞延稅項負債及資產淨值及變動如下：

遞延稅項負債

	附註	備抵折舊超逾 有關折舊 港幣千元	重估投資物業 港幣千元	收購附屬公司 產生的 公平價值調整 港幣千元	總值 港幣千元
於2019年1月1日		179	4,068	—	4,247
年內自損益表扣除/ (計入)之遞延稅項	10	(14)	6,746	—	6,732
於2019年12月31日 及2020年1月1日		165	10,814	—	10,979
收購附屬公司	32	—	—	478,509	478,509
年內自損益表扣除/(計入) 之遞延稅項	10	(4)	2,713	(7,679)	(4,970)
匯兌調整		—	260	44,067	44,327
於2020年12月31日		161	13,787	514,897	528,845

財務報告附註

2020年12月31日

28 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	附註	收購附屬公司 產生的 公平價值調整 港幣千元	土地增值稅撥備 港幣千元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 港幣千元	總值 港幣千元
於2019年1月1日		—	—	179	179
年內自損益表扣除之遞延稅項	10	—	—	(92)	(92)
於2019年12月31日及 2020年1月1日		—	—	87	87
收購附屬公司	32	66,273	741	19,932	86,946
年內自損益表計入/(扣除) 之遞延稅項	10	(80)	1,709	20,889	22,518
匯兌調整		3,439	82	2,884	6,405
於2020年12月31日		<u>69,632</u>	<u>2,532</u>	<u>43,792</u>	<u>115,956</u>

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內對銷。以下為本集團用於財務報告的遞延稅項結餘分析：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
於綜合財務狀況表中確認為遞延稅項資產淨額	(46,278)	—
於綜合財務狀況表中確認為遞延稅項負債淨額	459,167	10,892
	<u>412,889</u>	<u>10,892</u>

28 遞延稅項(續)

本集團在香港產生之稅項虧損港幣37,145,000元(2019年：港幣26,357,000元)，該稅項虧損可無限期在產生虧損之公司用作抵銷日後之應課稅溢利。由於該等稅項虧損於已虧蝕一段時間之附屬公司中產生，而被認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故此並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

本集團在中國內地產生的未動用稅務虧損為港幣96,593,000元(2019年：無)，將於1至5年內到期，乃用以抵銷產生虧損的實體的未來應課稅溢利。由於稅務虧損產生於一直錄得虧損的附屬公司，且認為日後不大可能有應課稅溢利以抵銷稅務虧損，故並無就稅務虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外資企業向境外投資者宣派的股息須徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日之後產生的盈利。如果中國內地與境外投資者的司法管轄區之間有稅項協定，則可按較低的稅率繳納預扣稅。就本集團而言，適用稅率為5%。因此，本集團須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。於2020年12月31日，由於本集團在中國內地成立的附屬公司於年內均錄得虧損，就本集團在中國內地成立的附屬公司的未匯出盈利之應付稅項並無重大確認遞延稅項負債(2019年：無)。

本公司向其股東派付股息並未對所得稅構成影響。

29 股本

股份

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
法定股本：		
1,500,000,000股普通股，每股面值港幣0.1元	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
799,557,415股普通股	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

29 股本(續)

股份期權

本公司於2015年5月21日舉行之股東特別大會上採納一項股份期權計劃(「該計劃」)以取代舊計劃。本集團僱員(包括董事)為新計劃之合資格參與者。根據該計劃可供發行之股份共79,955,741股，佔本公司已發行股份10%。在任何12個月期間內，根據股份期權向該計劃之每名合資格參與者發行之最高股份數目以本公司任何時間已發行股份之1%為限。期權所涉股份須於授出該期權日期起計10年內認購。該計劃的有效期限截至2025年5月20日。本年度並無根據該計劃授出股份期權，於2020年及2019年12月31日亦無尚未行使之期權。

30 儲備金

本集團於本年度及以往年度之儲備金數額及有關變動於財務報告第59頁及第60頁之綜合權益變動表呈列。

本集團之繳入盈餘原指本公司股份上市前根據本集團重組所收購附屬公司股份之面值超逾本公司所發行以作交換之股份面值之款項。

本集團的其他儲備指指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資所產生的公平價值儲備，於終止確認時不會將收益或虧損回撥至損益。

31 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司的詳情如下：

	2020年	2019年
非控股權益持有的股權百分率：		
圓中潤達豐	20%	—
圓中康養城	33%	—
圓中潤恒	33%	—
	<u> </u>	<u> </u>
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
分配至非控股權益的年度虧損：		
圓中潤達豐	(5,843)	—
圓中康養城	(6,239)	—
圓中潤恒	(16,078)	—
	<u> </u>	<u> </u>
於報告日期非控股權益的累計結餘：		
圓中潤達豐	59,734	—
圓中康養城	(25,543)	—
圓中潤恒	(25,361)	—
	<u> </u>	<u> </u>

31 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司(續)

下表列明上文附屬公司的財務資料概要。所披露的金額乃為扣除任何公司間對銷前：

	圓中潤達豐 港幣千元	圓中康養城 港幣千元	圓中潤恒 港幣千元
2020年			
收入	119,791	—	116,835
支出總值	(149,047)	(19,084)	(167,881)
年度虧損	(29,216)	(18,905)	(48,722)
年度全面虧損總值	<u>(37,603)</u>	<u>(17,439)</u>	<u>(49,609)</u>
流動資產	3,827,947	729,414	2,972,178
非流動資產	34,946	71,866	39,541
流動負債	(2,554,463)	(557,833)	(2,630,086)
非流動負債	<u>(1,009,759)</u>	<u>(320,850)</u>	<u>(458,483)</u>
營運業務(所耗)／所得之現金流動淨額	(52,703)	103,672	305,093
投資活動所耗之現金流動淨額	(7,507)	(16,855)	(10,317)
融資活動所得／(所耗)之現金流動淨額	<u>105,654</u>	<u>(42,755)</u>	<u>(71,217)</u>
現金及等同現金項目增加淨額	<u>45,444</u>	<u>44,062</u>	<u>223,559</u>

32 業務合併

於2020年3月，本集團就收購Prime Circle全部股權訂立協議，現金代價為港幣350,000,000元。Prime Circle及其附屬公司(統稱「Prime Circle集團」)於中國從事物業發展。此收購事項是本集團將其業務拓展至中國物業發展市場的戰略的一部份，收購事項的進一步詳情載於本公司日期為2020年5月15日的通函。收購Prime Circle集團已於2020年6月完成，Prime Circle集團成為本集團的附屬公司。

於2020年9月，本集團就收購Great Giant全部股權訂立協議，現金代價為港幣30,000,000元。Great Giant及其附屬公司(統稱「Great Giant集團」)於中國從事物業發展。此收購事項也是本集團將其業務拓展至中國物業發展市場的戰略的一部份，收購事項的進一步詳情載於本公司於2020年9月4日的公告。收購Great Giant集團已於2020年9月完成，Great Giant集團成為本集團的附屬公司。

財務報告附註

2020年12月31日

32 業務合併(續)

於收購日期，收購Prime Circle集團與Great Giant集團的可辨識資產及負債的公平價值如下：

		Prime Circle 集團	Great Giant 集團	總值
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備	13	12,296	35,645	47,941
物業發展土地使用權權益*		694,062	352,393	1,046,455
發展中物業		1,277,940	1,138,312	2,416,252
預繳所得稅項		13,962	1,604	15,566
其他應收款項、按金及預付款項		126,317	75,643	201,960
受限制銀行結存		123,873	—	123,873
現金及等同現金項目		441,398	39,096	480,494
遞延稅項資產	28	14,230	6,443	20,673
遞延稅項負債	28	(382,181)	(30,055)	(412,236)
計息銀行及其他借貸		(779,577)	(911,066)	(1,690,643)
應付貿易及保固金賬項		(72,892)	(74,698)	(147,590)
合約負債		(1,049,974)	(609,084)	(1,659,058)
其他應付款項及應計費用		(160,586)	(140,620)	(301,206)
按公平價值計量之可辨識資產／ (負債)淨值		258,868	(116,387)	142,481
非控股權益		(59,879)	38,303	(21,576)
		198,989	(78,084)	120,905
收購時的商譽		151,011	108,084	259,095
以現金支付		350,000	30,000	380,000

* 該結餘指於收購中國內地土地使用權的預付款項，而於收購日期，相關實體正在獲取相關土地使用權證中。

32 業務合併(續)

收購的現金流動分析如下：

	Prime Circle 集團 港幣千元	Great Giant 集團 港幣千元	總值 港幣千元
現金代價	(350,000)	(30,000)	(380,000)
已收購現金及等同現金項目	<u>441,398</u>	<u>39,096</u>	<u>480,494</u>
計入投資活動所得現金流動的現金及 等同現金項目流入淨額	91,398	9,096	100,494
計入營運業務所得現金流動的收購交易成本	<u>(3,691)</u>	<u>(1,535)</u>	<u>(5,226)</u>
	<u><u>87,707</u></u>	<u><u>7,561</u></u>	<u><u>95,268</u></u>

於收購日期，其他應收款項的公平價值為港幣2,469,000元。其他應收款項的合約總金額為港幣2,469,000元，並無預期有無法收回的其他應收款項。

本集團就該等收購事項產生的交易成本總額為港幣5,226,000元。該等交易成本已列作支出，並計入綜合損益表之「行政費用」內。

自收購事項以來，年內所收購之附屬公司為本集團帶來港幣236,626,000元的收入及於年度綜合虧損錄得港幣128,783,000元的虧損。

倘有關合併於年初發生，則本集團於年內將錄得的收入及虧損將分別為港幣381,799,000元及港幣214,122,000元。

財務報告附註

2020年12月31日

33 綜合現金流動表附註

(甲) 除稅前溢利／(虧損)對賬至營運業務所得之現金淨額如下：

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)		(177,936)	93,826
調整：			
財務成本	7	84,012	101
按攤銷成本計量之債務投資的利息收入	5	(2,748)	(2,500)
定期存款的利息收入	5	(1,417)	(5,010)
銀行利息收入	5	(2,371)	(73)
投資物業公平價值之變動	14	19,011	(56,265)
租賃獎勵	14	2,120	861
折舊	6	3,670	1,084
其他無形資產之(撥回)／耗蝕	6	(1,000)	5,120
		<u>(76,659)</u>	<u>37,144</u>
發展中物業之增加		(3,881,611)	—
應收貿易款項之增加		(4,285)	—
其他應收款項、按金及預付款項之(增加)／減少		(116,647)	1,761
受限制銀行存款之增加		(266,511)	—
應付貿易及保固金賬項之增加		533,378	—
其他應付款項及應計費用之增加		405,793	3,943
合約負債之增加		<u>1,953,329</u>	<u>—</u>
營運業務(所耗)／所得之現金淨額		<u>(1,453,213)</u>	<u>42,848</u>

(乙) 主要非現金交易

年內，本集團有新增的非現金交易，由物業發展土地使用權權益轉移至發展中物業，總值為港幣1,046,455,000元(2019年：無)。

33 綜合現金流動表附註(續)

(丙) 融資活動產生之負債變動

	計息銀行及 其他借貸 港幣千元	應付利息 港幣千元	應付股息 港幣千元	租賃負債 港幣千元
2020年				
於2020年1月1日	—	—	5,266	1,997
已宣派2019年末期股息	—	—	7,996	—
融資現金流動變動	1,993,990	(7,857)	(7,996)	(871)
收購附屬公司	1,690,643	133,567	—	1,038
利息支出	—	202,017	—	103
分類為營運現金流動之				
已付利息	—	(222,533)	—	—
匯兌調整	127,248	10,286	—	207
於2020年12月31日	<u>3,811,881</u>	<u>115,480</u>	<u>5,266</u>	<u>2,474</u>
2019年				
於2019年1月1日	—	—	5,266	2,846
已宣派2018年末期股息	—	—	7,996	—
融資現金流動變動	—	—	(7,996)	(950)
利息支出	—	—	—	101
於2019年12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,266</u>	<u>1,997</u>

(丁) 租賃現金流出總額

計入現金流動表的租賃現金流出總額如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
經營活動範圍內	555	—
投資活動範圍內	2,724	—
融資活動範圍內	871	950
	<u>4,150</u>	<u>950</u>

財務報告附註

2020年12月31日

34 財務擔保

本集團有以下財務擔保：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
向本集團物業的若干買家的按揭貸款提供擔保	<u>1,499,637</u>	<u>—</u>

於年內，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家於擔保期滿前拖欠按揭款項，則本集團須負責償還買家欠銀行的未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，並扣除下文所述的任何拍賣所得款項。

根據上述安排，相關物業抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品。倘該等買家拖欠按揭還款，銀行有權接管合法業權，並透過公開拍賣或其他方式變現抵押物業。

當拍賣物業所得款項不足以償還未償還的按揭本金及應計利息和罰款時，本集團須負責向銀行還款。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至向買家發出房產證為止。

該等擔保的公平價值並不重大，而本公司董事認為，倘出現拖欠還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，故並無在該等綜合財務報表中就該等擔保作出撥備。

35 資產抵押

以本集團資產抵押的本集團計息銀行及其他借貸的詳情載於財務報表附註20及26。

36 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
在建發展中物業及投資物業的資本開支	2,309,323	—
在建物業、機器及設備的資本開支	<u>23,002</u>	<u>—</u>
	<u>2,332,325</u>	<u>—</u>

37 有關連人士交易

本集團之主要管理人員報酬：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
短期僱員福利	6,575	4,220
離職後福利	39	26
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>6,614</u>	<u>4,246</u>

有關董事酬金之詳情載於財務報告附註8。

38 金融工具類別

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
<u>金融資產</u>		
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資：		
按公平價值計量之非上市股權投資	<u>2,270</u>	<u>2,320</u>
按攤銷成本計量之金融資產：		
按攤銷成本計量之債務投資	15,162	13,744
應收貿易賬項	4,285	—
列入其他應收款項、按金及預付款項的金融資產	61,661	1,605
受限制銀行結餘	390,384	—
現金及等同現金項目	<u>697,822</u>	<u>451,571</u>
	<u>1,169,314</u>	<u>466,920</u>
	<u>1,171,584</u>	<u>469,240</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷成本計量之金融負債：		
應付貿易及保固金賬項	870,653	—
列入其他應付款項及應計費用的金融負債	167,578	13,387
計息銀行及其他借貸	<u>3,811,881</u>	<u>—</u>
	<u>4,850,112</u>	<u>13,387</u>

39 金融工具之公平價值及公平價值等級制度

按攤銷成本計量之上市債務投資及指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資的公平價值基於市場報價。

現金及等同現金項目、應收貿易賬項、應付貿易及保固金賬項、列入其他應收款項、按金及預付款項之金融資產、列入其他應付款項及應計費用、計息銀行及其他借貸之即期部份之金融負債之公平價值與其賬面值大致相若，主要因該等工具之到期日較短。

存款、租賃負債、計息銀行及其他借貸的非流動部份的公平價值是通過使用具有類似條款、信貸風險和剩餘期限的工具的現有利率對預期未來現金流進行貼現計算。於2020年12月31日，本集團對計息銀行及其他借貸的自身不履約風險導致的公平價值變化被評估為微不足道。

下表說明本集團金融工具之公平價值計量等級制度：

按公平價值計量的資產：

	公平價值計量方法			總值 港幣千元
	在活躍市場的 報價 (第1級) 港幣千元	重大可觀察 參數 (第2級) 港幣千元	重大不可觀察 參數 (第3級) 港幣千元	
於2020年12月31日				
指定按公平價值計入				
其他全面收益之股權投資	2,270	—	—	2,270
於2019年12月31日				
指定按公平價值計入				
其他全面收益之股權投資	2,320	—	—	2,320

於年內，並無轉入或轉出第1級之公平價值計量(2019年：無)。

本集團於2020年12月31日並無任何按公平價值計量的金融負債(2019年：無)。

40 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具主要包括現金及短期存款及計息銀行及其他借貸。該等金融工具之主要目的乃為本集團之業務運作提供資金。本集團有多項其他金融資產及負債，如應收貿易賬項及應付貿易及保固金賬項，乃直接因業務產生。

本集團金融工具產生之主要風險為外幣風險、信貸風險及流動資金風險。下文概述該等風險在本集團之金融風險管理政策及應用下受到限制。

外幣風險

本集團有貨幣兌換之風險。該風險來自營運單位之業務活動是以功能貨幣單位以外的其他貨幣進行。本集團面對外幣匯率變動之市場風險，主要是本集團附屬公司營運的功能貨幣有別於等同現金項目的貨幣。

下表顯示報告期末在所有其他變數維持不變時，本集團除稅前溢利／(虧損)對英鎊匯率在合理可能變動下之敏感度。

	英鎊匯率 增加／(減少) %	除稅前虧損 減少／(增加) 港幣千元
2020年		
倘港元兌英鎊貶值	5	355
倘港元兌英鎊升值	(5)	(355)
	英鎊匯率 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元
2019年		
倘港元兌英鎊貶值	5	5,413
倘港元兌英鎊升值	(5)	(5,413)

40 金融風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

上表所呈列的分析結果指對本集團各實體以相關功能貨幣計量的除稅前溢利／(虧損)的影響，按報告期末的匯率換算為港幣，以供呈列。

敏感度分析假設外幣匯率變動已應用於重新計量本集團於報告期期末承受外幣風險的貨幣資產及負債，包括本集團內以貸款人或借款人功能貨幣以外的貨幣計值的公司間應付款項及應收款項。該分析不包括將海外業務的財務報表換算為本集團的呈列貨幣所產生的差額。

信貸風險

本集團之信貸風險主要關於按攤銷成本計量之債務投資、應收貿易賬項及其他應收款項。管理層已制定信貸政策，並不斷監察所面對的信貸風險。

至於應收貿易賬項及其他應收款項，本集團會對所有要求一定數額信貸之客戶作出信貸評估。應收貿易賬項主要與租金有關，租金根據相關租約之到期收取。本集團亦向部份租戶收取租金按金。

最高風險及年末階段

下表乃按於報告末期基於本集團信貸政策及承受的最高信貸風險(主要根據逾期資料所作出，除非其他資料毋須花費額外成本或努力即可取得)呈報信貸質素以及年末的階段分類。就按攤銷成本計量之上市債務投資而言，本集團亦以外部信貸評級作監察。所呈報的金額為金融資產的總賬面值。

40 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

最高風險及年末階段(續)

	12個月 預期 信貸虧損				總值 港幣千元
	全期預期信貸虧損				
	第1階段 港幣千元	第2階段 港幣千元	第3階段 港幣千元	簡化方式 港幣千元	
於2020年12月31日					
按攤銷成本計量之債務投資					
— Ba1至B3	15,162	—	—	—	15,162
應收貿易賬項*	—	—	—	4,285	4,285
列入其他應收款項、按金及 預付款項的金融資產					
— 正常**	61,661	—	—	—	61,661
受限制銀行結餘					
— 未逾期	390,384	—	—	—	390,384
現金及等同現金項目					
— 未逾期	697,822	—	—	—	697,822
	<u>1,165,029</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,285</u>	<u>1,169,314</u>
於2019年12月31日					
按攤銷成本計量之債務投資					
— Ba1至B3	13,744	—	—	—	13,744
列入其他應收款項、按金及 預付款項的金融資產					
— 正常**	1,605	—	—	—	1,605
現金及等同現金項目					
— 未逾期	451,571	—	—	—	451,571
	<u>466,920</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>466,920</u>

* 就本集團採用簡化耗蝕方法的應收貿易款項而言，基於撥備矩陣的資料在財務報表附註21中披露。

** 由於其他應收款項，按金及預付款項內的金融資產尚未逾期，且概無資料顯示金融資產自初步確認以來信貸風險有大幅上升，因此其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產之信用質素被視為「可疑」。

40 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之目標是透過使用本集團之可用現金，以維持資金持續性與靈活性間之平衡。

根據已訂約未貼現之支付款項，本集團於報告期末之金融負債之到期詳情如下：

	即期 港幣千元	12個月內 港幣千元	1年以上至 5年內 港幣千元	總值 港幣千元
2020年				
租賃負債	—	2,227	355	2,582
計息銀行及其他借貸	—	597,715	4,003,801	4,601,516
應付貿易及保固金賬項	—	719,345	203,579	922,924
其他應付款項	159,383	—	5,721	165,104
	<u>159,383</u>	<u>1,319,287</u>	<u>4,213,456</u>	<u>5,692,126</u>
2019年				
租賃負債	—	871	1,226	2,097
其他應付款項	5,281	8,985	5,638	19,904
	<u>5,281</u>	<u>9,856</u>	<u>6,864</u>	<u>22,001</u>

資本管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團能持續經營和維持穩健資本比率，以支持業務發展及使股東價值達至最高。

本集團因應經濟狀況變動及相關資產之風險特徵管理資本結構及作出調整。本集團或會調整派發予股東之股息、向股東退還資本或發行新股份，以維持或調整資本結構。截至2020年及2019年12月31日止年度並無對管理資本之目標、政策或程序作出更改。

本集團採用資本與負債比率(即銀行及其他借貸淨額(銀行及其他借貸扣減受限制銀行結餘及現金及等同現金項目)與本公司股東資金之比例)監察資本。本集團積極檢討資本與負債比率及資本結構，在考慮預測現金流動及營利能力、預測資本性開支和預測業務及投資機會後，以確保達至最理想的資本結構。

40 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

本集團於2020年及2019年12月31日的資本負債比率如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
計息銀行及其他借貸	3,811,881	—
減：受限制銀行結存	(390,384)	—
現金及等同現金項目	(697,822)	(451,571)
淨負債	2,723,675	(451,571)
本公司股東資金	1,766,599	1,739,300
資本負債比率	154.2%	不適用

41 本公司之財務狀況表

本公司於報告期末之財務狀況表資料如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非流動資產		
附屬公司權益	2,682,713	1,667,920
其他無形資產	9,560	8,560
非流動資產總值	2,692,273	1,676,480
流動資產		
其他應收款項	125	123
現金及銀行結存	12,469	7,038
流動資產總值	12,594	7,161
流動負債		
其他應付款項	8,085	7,580
流動資產／(負債)淨值	4,509	(419)
非流動負債		
計息其他借貸	1,112,311	—
資產淨值	1,584,471	1,676,061
股本權益		
已發行股本	79,956	79,956
儲備金(附註)	1,504,515	1,596,105
股本權益總值	1,584,471	1,676,061

財務報告附註

2020年12月31日

41 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備金概要如下：

	本公司股權持有人應佔			
	股份溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總值 港幣千元
於2019年1月1日	95,738	1,350	1,453,916	1,551,004
本年度溢利	—	—	53,097	53,097
本年度全面收益總值	—	—	53,097	53,097
已宣派及派付的 2018年度末期股息	—	—	(7,996)	(7,996)
於2019年12月31日 及2020年1月1日	95,738	1,350	1,499,017	1,596,105
本年度虧損	—	—	(83,594)	(83,594)
本年度全面虧損總值	—	—	(83,594)	(83,594)
已宣派及派付的 2019年度末期股息	—	—	(7,996)	(7,996)
於2020年12月31日	95,738	1,350	1,407,427	1,504,515

42 比較金額

誠如綜合財務報表附註4之進一步闡述，由於主要業務及分部組合之指定有所變動，所以若干比較金額已被重新呈報，以符合本年度的呈報方式及披露。

43 批准財務報告

本財務報告已於2021年3月22日經董事會批准及授權刊發。

於英國之投資物業

位置	用途	租約屆滿期	概約面積 平方呎	本集團之權益 %
<u>已竣工</u>				
英國倫敦 1 Chapel Place W1G 0BG	寫字樓	永久業權	34,180 (內部實用面積)	100
英國倫敦 1 Harrow Place E1 7DB	酒店	2189	45,528 (內部總面積)	100

於中國內地之投資物業

位置	用途	租約屆滿期	概約建築面積	本集團之權益 %
<u>已竣工</u>				
深圳羅湖區 深南東路333號 信興廣場地王公寓 若干單位	住宅	2045	4,480 平方呎	100
<u>在建中</u>				
四川省 成都市成華區 保和街道 東虹路社區	商業	2060	144,395 平方米	100

主要物業

2020年12月31日

於中國內地之發展中物業

位置	用途	預期竣工日期	概約建築面積 平方米	本集團之權益 %
四川省眉山市 濱江睿城	住宅／商業	2024	953,652	80
四川省眉山市 濱江酈城	住宅／商業	2024	1,544,957	67
四川省成都市 悅蓉東方	住宅	2022 或之後	91,436	100
位於四川省 成都市 成華區 保和街道 東虹路的地盤	住宅／商業	2023	100,035	100

以下為本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之摘要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報告。

	截至12月31日止年度				
	2016年 港幣千元	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元
資產與負債					
物業、機器及設備	95	170	912	2,838	68,452
投資物業	1,093,054	1,216,548	1,212,690	1,299,417	1,486,044
商譽	—	—	—	—	279,419
其他無形資產	—	16,760	13,680	8,560	9,560
指定按公平價值計入其他					
全面收益之股權投資	—	—	2,220	2,320	2,270
可供出售投資	1,570	1,850	—	—	—
按攤銷成本計量之債務投資	—	—	12,400	13,744	—
遞延稅項資產	—	—	—	—	46,278
按金	—	—	279	279	24,922
流動資產	392,705	417,327	418,765	453,052	9,561,711
流動負債	(27,026)	(21,648)	(20,710)	(23,187)	(5,457,096)
流動資產淨值	365,679	395,679	398,055	429,865	4,104,615
非流動負債	(3,768)	(7,462)	(9,276)	(17,723)	(4,246,133)
資產淨值	<u>1,456,630</u>	<u>1,623,545</u>	<u>1,630,960</u>	<u>1,739,300</u>	<u>1,775,427</u>
股本權益					
本公司股權持有人應佔股本權益					
已發行股本	79,956	79,956	79,956	79,956	79,956
儲備金	<u>1,376,674</u>	<u>1,543,589</u>	<u>1,551,004</u>	<u>1,659,344</u>	<u>1,686,643</u>
	1,456,630	1,623,545	1,630,960	1,739,300	1,766,599
非控股權益	—	—	—	—	8,828
股本權益總值	<u>1,456,630</u>	<u>1,623,545</u>	<u>1,630,960</u>	<u>1,739,300</u>	<u>1,775,427</u>
業績					
收入	<u>66,653</u>	<u>45,864</u>	<u>50,617</u>	<u>53,030</u>	<u>286,058</u>
除稅前溢利／(虧損)	366,397	55,707	84,146	93,826	(177,936)
所得稅撥回／(支出)	<u>(10,285)</u>	<u>(943)</u>	<u>(1,837)</u>	<u>(10,041)</u>	<u>15,471</u>
本年度溢利／(虧損)	<u>356,112</u>	<u>54,764</u>	<u>82,309</u>	<u>83,785</u>	<u>(162,465)</u>
應佔：					
本公司股權持有人	356,112	54,764	82,309	83,785	(134,303)
非控股權益	—	—	—	—	(28,162)
	<u>356,112</u>	<u>54,764</u>	<u>82,309</u>	<u>83,785</u>	<u>(162,465)</u>