



# TYSAN HOLDINGS LIMITED

## 泰昇集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：687)

年報

# 2020



Awarded by The Hong Kong Council of Social Service  
香港社會服務聯會頒發

## 目 錄

	頁次
主席報告	2
董事及高層管理人員簡介	5
企業管治報告	9
董事局報告	28
獨立核數師報告	40
經審核財務報表	
綜合損益表	45
綜合全面收益表	46
綜合財務狀況表	47
綜合權益變動表	49
綜合現金流量表	51
財務報表附註	54
公司資料	134

本人欣然呈列泰昇集團控股有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報。於回顧年內，本集團錄得本公司股東應佔虧損1.05億港元，相等於每股本公司股份(「股份」)虧損0.031港元(二零一九年十二月三十一日：虧損7.67億港元，相等於每股股份虧損0.228港元)，而營業額為30.54億港元(二零一九年十二月三十一日：27.21億港元)。

## 股息

本公司董事(「董事」)局(「董事局」)議決不宣派任何末期股息(截至二零一九年十二月三十一日止年度：無)。

截至二零二零年六月三十日止六個月並無宣派中期股息(截至二零一九年六月三十日止期間：每股股份0.21港元)。本公司於二零二零年三月二十三日宣派特別股息每股股份0.24港元。

## 業務回顧

### 地基打樁

於回顧年內，本集團地基打樁分類之營業額為30.18億港元(二零一九年十二月三十一日：25.32億港元)。該分類錄得虧損0.32億港元，而去年則為虧損0.57億港元。虧損乃主要由於勞工短缺、營運成本上升、過往年度獲得之工程利潤微薄及市場競爭依然激烈等市場因素所致。

本集團手頭之主要合約包括(其中包括)於白田邨第10期之公屋發展項目；於新九龍內地段第6549號、太古坊第2B期、荃灣市地段第428號馬角街、荃灣市地段第49號沙咀道、屯門市地段第544號、內地段第9065號結志街和嘉咸街以及和記大廈重建之多項私人商業發展項目；及於大埔白石角大埔市地段第244號、新九龍內地段第6551號及第6591號以及十四鄉西沙路大埔市地段第157號之住宅發展項目。

### 投資活動

#### 出售本公司之附屬公司

於二零一九年十一月二十二日，泰昇投資發展有限公司(「泰昇投資發展」，本公司之全資附屬公司)訂立買賣協議以出售裕雋投資有限公司的全部已發行股本及結欠泰昇投資發展之股東貸款，總代價為343,200,000港元。該出售已於二零二零年三月五日完成。有關上述出售之詳情載於本公司日期為二零一九年十一月二十二日之公告。

#### 自基金辭任及退任

於二零一七年，本集團成立了兩個基金，分別為HKICIM Fund II, L.P.(「基金II」)及HKICIM Fund III, L.P.(「基金III」)，連同基金II統稱為「基金」)，其中本集團成員為有限合夥人，亦為普通合夥人。

誠如本公司二零一九年年報所披露並按照本公司預期從基金中進行的分配，於二零一九年十二月三十一日，本公司之基金投資公平值為零。因此，本集團決定透過退任各基金之有限合夥人以及辭任及退任各基金之普通合夥人，以退出參與基金。

有關上述辭任及退任之詳情載於本公司日期為二零二零年十一月三日之公告。

## 前景

與我們過往一年觀察得出的趨勢一致，香港建築活動持續呈現輕微回升。受私營及公營界別項目推動，我們地基打樁工程的招標邀請穩步提升。因而，我們於近期數月獲得若干有意義項目。對我們業務而言，這無疑是一個令人鼓舞的復甦跡象，我們預計這一趨勢在新一年裡將繼續保持。

除了專注於收入外，我們亦專注成本控制及風險控制措施，以提高我們在同行中的競爭力。儘管香港失業率持續攀升，但勞動力市場仍屬短缺及勞動力成本頗高。這要求我們審查我們的組織架構及設備隊伍，以優化成本結構及保障利潤。為降低有關地盤的不利影響，我們在評估潛在投標時亦更加重視風險控制措施及定價準則。我們相信所有該等舉措將有助於我們提高來年的利潤率。

本集團的未來策略將取決於疫情如何演化，但整體而言，本集團將審慎評估潛在物業投資機會。本集團仍處於淨現金狀況，倘我們發現有關潛在物業投資的任何良機，我們將能夠就此籌集所需資金。

## 財務回顧

### 財務狀況、流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團手頭現金約為7.07億港元(二零一九年十二月三十一日：28.92億港元)，而資產總值及資產淨值分別約為22.67億港元(二零一九年十二月三十一日：49.00億港元)及14.33億港元(二零一九年十二月三十一日：23.22億港元)。總負債約為8.34億港元(二零一九年十二月三十一日：25.78億港元)，其中金融負債約為4.70億港元(二零一九年十二月三十一日：22.14億港元)，餘下主要為合約負債及即期或遞延稅項撥備。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之附息借款為0.62億港元(二零一九年十二月三十一日：1.57億港元)。

本集團之資產負債比率按負債淨額(包括金融負債減手頭現金)除以本集團權益總額計算，於二零二零年十二月三十一日為零，乃因本集團處於淨現金水平。

### 融資及財務政策

本集團繼續維持審慎之融資及財務政策並維持穩健良好之資本架構與充沛之現金流量。盈餘資金以存款方式存放於龍頭銀行。借款乃以港元計值，且按浮動利率計息。本集團密切監控貨幣風險，並將在必要時考慮遠期合約。

### 資本開支及資本承擔

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團投資約0.75億港元以購買機器及設備。於二零二零年十二月三十一日，本集團與購買機器及設備相關的資本承擔約為0.02億港元。資本開支主要由內部資源提供資金。

## 財務回顧(續)

### 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值約1.38億港元之辦公室物業已質押予銀行作為本集團獲授分期貸款之擔保。

### 或然負債

與本集團就發出履約保證書而向銀行提供公司擔保有關之或然負債由二零一九年十二月三十一日之4.03億港元增至二零二零年十二月三十一日之4.50億港元。除上述者外，本集團並無任何其他重大或然負債。

## 薪酬指引及聘用

於二零二零年十二月三十一日，本集團(包括其位於香港、澳門及中國之所有附屬公司)聘用約814名僱員。本集團之薪酬指引主要根據現行市場薪金水平及各業務單位及有關僱員之表現而釐定。本集團亦提供其他福利，包括公積金、醫療保險及培訓等。此外，僱員亦可根據本集團經批准之購股權計劃條款獲授購股權。

## 致謝

本人謹代表董事局，對全體員工在年內竭誠服務、努力不懈及貢獻良多致以衷心感謝，並感謝全體股東對本集團之支持。

代表董事局

主席  
韋增鵬

香港  
二零二一年三月二十二日

## 董事及高層管理人員簡介

### 執行董事

**馮潮澤先生**，66歲，於一九九四年五月加盟本集團成為本公司執行董事。彼為董事局副主席、董事局提名委員會及薪酬委員會各自之成員、根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.05條項下之本公司授權代表及根據香港法例第622章公司條例第16部項下之本公司授權代表。馮先生亦為本公司多間附屬公司之董事，專責集團之業務發展、策略制定、整體行政及工程管理。彼於工程顧問、建造管理及物業發展方面有逾41年經驗。

**趙展鴻先生**，68歲，於一九九四年七月加盟本集團，並於二零零三年七月至二零一七年七月擔任本公司執行董事。趙先生於二零二零年七月再度獲委任為本公司執行董事。趙先生於二零一七年七月辭任本公司執行董事後獲委任為本集團地基工程部總裁，主要負責本集團地基工程部之業務發展及管理。彼亦為本公司多家附屬公司的董事。趙先生畢業於蘇格蘭亞伯丁大學。彼於地基設計及建造工程方面有逾42年經驗。彼為英國土木工程師學會及香港工程師學會之資深會員及特許工程師。趙先生自二零零一年起已代表泰昇地基工程有限公司出任香港建造商會之理事。

**劉健輝先生**，59歲，於二零零八年七月加盟本集團，並於二零一零年十月至二零一七年七月擔任本公司執行董事。劉先生於二零二零年七月再度獲委任為本公司執行董事。劉先生於二零一七年七月辭任本公司執行董事後主要負責本集團地產發展業務的開發及管理，且彼現為本集團地產發展及投資部總裁。彼亦為本公司多家附屬公司的董事，負責監督機械租賃及貿易之運作、促進集團風險管理和內部控制系統之檢討，以及履行由董事局成員所委派之各種不同的職責。在加盟本集團之前，劉先生於工料測量及房屋發展方面已有逾25年經驗，彼為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會之資深會員。

## 非執行董事

**韋增鵬先生**，37歲，於二零一九年四月再度加盟本集團成為本公司非執行董事。韋先生為董事局主席、董事局提名委員會主席、董事局薪酬委員會成員、根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.05條項下之本公司授權代表及根據香港法例第622章公司條例第16部項下之本公司授權代表。韋先生亦為本公司多間附屬公司之董事。韋先生為香港的Blackstone房地產部董事總經理。自二零零七年加入Blackstone以來，韋先生一直專注於收購及管理大中華區的房地產投資。韋先生自二零一四年四月一日至二零一六年七月二十九日擔任本公司非執行董事。

**David Robert MCCLURE先生**，42歲，於二零一九年四月十一日至二零二零年六月三十日擔任本公司非執行董事後，於二零二零年十一月再度加盟本集團成為本公司非執行董事。McClure先生為香港的Blackstone房地產部高級董事總經理兼亞太地區資產管理部總裁。

**袁栢汶先生**，32歲，於二零一九年四月加盟本集團成為本公司非執行董事。袁先生現為董事局提名委員會及薪酬委員會各自之成員。袁先生亦為本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.05條項下馮潮澤先生之替任授權代表。袁先生取得史丹福大學管理科學與工程專業的理學碩士學位及計算機科學理學學士學位。袁先生為Blackstone房地產部執行董事及彼專注於收購及管理大中華區的房地產投資。

**顧頁女士**，30歲，於二零二零年四月加盟本集團成為本公司非執行董事。顧女士為香港的Blackstone房地產部執行董事。自二零一三年加入Blackstone以來，顧女士一直專注於收購及管理大中華區及日本的房地產投資。

**侯祥嘉女士**，37歲，於二零二零年四月加盟本集團成為本公司非執行董事。侯女士為Blackstone副總裁及管理Blackstone房地產部的亞洲稅務事宜。

## 董事及高層管理人員簡介

### 獨立非執行董事

**龍子明先生**，64歲，於二零零七年八月被委任為本公司獨立非執行董事。龍先生現為董事局薪酬委員會主席、董事局審核委員會及提名委員會各自之成員。龍先生現為宏利人壽保險(國際)有限公司高級行政區域總監，帶領一支約1,400名保險／財務顧問之經銷團隊。彼於一九九零年加入宏利並一直取得顯著成績。龍先生因積極參與社區服務，於一九九五年成為香港十大傑出青年之一，並於二零零三年至二零零四年擔任傑出青年協會主席。於二零零一年及二零一四年，龍先生獲香港特別行政區政府授予榮譽勳章及銅紫荊星章。此外，龍先生為香港樹仁大學之校董，廣東大亞灣核電站／嶺澳核電站核安全諮詢委員會委員、香港青年交流促進聯會創會主席及香港特別行政區教育局「薪火相傳」國民教育活動系列委員會執行主席。彼亦為香港廣東社團總會之常務副主席兼秘書長。龍先生現為中國人民政治協商會議全國委員會委員及香港特別行政區太平紳士。彼於二零一五年七月至二零一八年十二月擔任林達控股有限公司(一家於香港聯交所主板上市之公司，股份代號：1041)的非執行董事。

**李傑之先生**，66歲，於二零一三年三月獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生現為董事局審核委員會主席、董事局薪酬委員會及提名委員會各自之成員。彼持有香港大學社會科學學士學位。彼於審核、會計及秘書服務業累積超過36年經驗。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼為李傑之合夥會計師行有限公司董事總經理，亦為昌業秘書有限公司董事，該公司主要從事提供企業服務。彼亦為國藝娛樂文化集團有限公司(一家於香港聯交所GEM上市之公司，股份代號：8228)之獨立非執行董事。彼於二零零七年四月至二零一八年二月擔任鎮科集團控股有限公司(現稱為中昌國際控股集團有限公司，一家於香港聯交所主板上市之公司，股份代號：859)之獨立非執行董事。

**周蕙禮女士，JP**，57歲，於二零二零年七月獲委任為本公司獨立非執行董事。周女士現為董事局審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員。周女士現時為香港法例第408章建築師註冊條例項下的註冊建築師，並為香港建築師學會資深會員。彼於建築行業擁有近30年的經驗。彼於二零零二年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。

**郭敏慧女士**，54歲，於二零二零年七月獲委任為本公司獨立非執行董事。郭女士現為董事局審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員。彼於一九九七年一月首次加入本集團，並於一九九八年一月至二零一四年七月擔任本公司執行董事。於The Blackstone Group Inc.(前稱為The Blackstone Group L.P.)的附屬公司就本公司所有已發行股份完成自願全面收購要約後，彼於二零一四年七月辭任本公司執行董事及附屬公司董事。郭女士於本公司任職期間，主要負責本公司的規劃及發展、企業治理、企業融資及投資策略。彼亦成立並參與董事局審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。郭女士於一九九七年首次加入本公司之前，曾於一九九三年至一九九六年擔任一家投資銀行的副董事，主要致力於首次公開募股、併購及各種企業融資活動以及為香港上市公司提供財務諮詢服務。郭女士於金融領域擁有逾28年的經驗，專攻企業融資及直接投資，並擁有麻省理工學院斯隆商學院的工商管理碩士學位。

## 董事及高層管理人員簡介

## 高層管理人員

**葉佩珊女士**，42歲，於二零一零年十一月加盟本集團。葉女士於二零零零年取得香港大學會計及財務學士學位。葉女士於二零二零年一月獲委任為本集團財務總監，負責集團的整體財務及會計事務。葉女士於審計、內控、會計及財務管理方面逾20年經驗。在加盟本集團之前，葉女士曾於二零零零年至二零一零年期間於一家國際核數師事務所任職，服務逾10年，累積了在收購及首次公開募股上市項目之審計及財務顧問服務方面的經驗。彼為香港會計師公會會員。

**黎國偉先生**，62歲，於一九九四年七月加盟本集團。黎先生為泰昇地基控股有限公司、泰昇地基工程有限公司、泰昇地基土力工程有限公司、泰昇地基工程(香港)有限公司及泰昇建築(澳門)有限公司之董事，專責集團地基工程部之策劃、協調及控制技術上之運作及管理。彼於土木工程、樓宇及地基設計和建造工程方面有逾40年經驗。彼為香港工程師學會及英國土木工程師學會之會員。黎先生並代表泰昇地基工程有限公司為不同的政府組別及委員會列席。黎先生為先進工程營造有限公司及先進機械工程有限公司之董事，負責業務拓展及管理機械租賃及貿易。

**黃淑嫻女士**，57歲，於二零零七年六月加盟本集團。黃女士為集團公司秘書及企業事務董事，專責公司秘書、法律、人力資源和行政及投資者關係等事務。彼亦為本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.05條項下韋增鵬先生之替任授權代表。彼於企業融資及法律方面有逾23年經驗。黃女士獲香港高等法院授予律師資格，並為英格蘭及威爾士高等法院註冊律師。

泰昇集團控股有限公司(「本公司」)致力維持良好之企業管治，並已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)所載之守則條文。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，本公司一直全面遵守企業管治守則，惟下文(D)及(F)節所披露者除外。

## (A) 董事局

本公司董事(「董事」)局(「董事局」)監督本公司及其附屬公司(「本集團」)之管理、業務、策略方針及財務表現。董事局已將日常責任轉授予本公司執行董事(「執行董事」)及高層管理人員(「高層管理人員」)，彼等在本公司主席(「主席」)之領導下履行職責。在轉授責任時，董事局就有關可代表本集團作出決定前必須經董事局批准之事宜給予執行董事明確指示。董事局所保留的職能及轉授予執行董事及高層管理人員的職權乃由董事局作檢討，以確保有關權力轉授一直切合本集團的需要。管理人員已確保向董事局提供充足的說明及資料，以使董事局能夠就呈交其批准的財務及其他資料作出知情評估。董事局成員可及時查閱適當的業務文件及有關本集團的資料。

## (B) 董事局之組成

董事局共由12名董事組成，其中三名為執行董事，即馮潮澤先生、趙展鴻先生及劉健輝先生；五名為非執行董事(「非執行董事」)，即韋增鵬先生、David Robert McClure先生、袁栢汶先生、顧頁女士及侯祥嘉女士；及四名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)，即龍子明先生、李傑之先生、周蕙禮女士及郭敏慧女士。董事局由擁有不同背景及／或對本集團業務擁有豐富專業知識之董事組成。獨立非執行董事擁有廣泛的商業及財務經驗。彼等佔董事局三分之一的席位，並貫徹作出獨立判斷。由於執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)之組成均衡，故董事局具有很強的獨立成分。董事局於技能、經驗及多元化觀點間的平衡使其為本公司作出有效指導。

於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，本公司已完全遵守上市規則第3.10及3.10A條有關獨立非執行董事人數及該等董事中至少一人必須具有適當專業資格的要求。

本公司已接獲全體獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出之截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的獨立性確認函。董事局認為，全體獨立非執行董事在品格及判斷方面均屬獨立，且彼等均符合上市規則所規定之特定獨立條件。

自刊發本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告起及直至本報告日期，董事局及董事委員會成員資料之變動如下：

- (1) 王天兵先生自二零二零年十一月六日起辭任非執行董事以及董事局提名委員會(「提名委員會」)及董事局薪酬委員會(「薪酬委員會」)各自之成員；
- (2) David Robert McClure先生自二零二零年十一月六日起重新獲委任為非執行董事；及

## (B) 董事局之組成(續)

(3) 袁栢汶先生自二零二零年十一月六日起獲委任為提名委員會及薪酬委員會各自之成員。

最新董事名單(當中列明彼等之角色及職責以及彼等擔任執行董事、非執行董事或獨立非執行董事)載於本公司網站([www.tysan.com](http://www.tysan.com))(「本公司網站」)及香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))(「香港交易所網站」)。

## (C) 主席

韋增鵬先生作為主席，領導董事局及負責制訂本集團之策略、整體政策制定和業務拓展方針。彼亦負責領導及有效管理董事局，並確保所有重大及主要事宜均已作出討論，並於需要時由董事局及時議決。

主席主要負責以下事宜：

- (1) 確保董事局會議上所有董事均適當知悉當前的事項；
- (2) 確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊必須準確、清晰、完備及可靠；
- (3) 確保董事局有效地運作及履行其職責，並及時就所有重要及適當的事項進行討論；釐定並批准每次董事局會議的議程，並在適當情況下計及其他董事提議加入議程的任何事項。主席可將該項責任轉授予指定的董事或本公司公司秘書(「公司秘書」)；
- (4) 確保已設立良好的企業管治常規及程序；
- (5) 鼓勵全體董事全力積極投身於處理董事局事務，並以身作則，確保董事局行事符合本公司最佳利益；鼓勵持不同意見的董事提出各自所關注的事宜，並給予充足時間討論有關事宜，以及確保董事局的決定能夠公正地反映董事局的共識；
- (6) 每年與獨立非執行董事舉行至少一次沒有其他董事出席的會議；
- (7) 確保採取適當措施與本公司股東(「股東」)進行有效溝通，並確保彼等的意見整體傳達至董事局；及
- (8) 提倡公開、積極討論的文化，促進董事(尤其是非執行董事)對董事局作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係。

馮潮澤先生作為本公司副主席(「副主席」)，負責本集團之業務發展、策略制定、整體行政及工程管理。彼在其他執行董事及高層管理人員協助下，負責執行本集團之策略以達到業務目標。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無行政總裁獲委任。

## (D) 董事局議事程序

董事局每年至少舉行四次會議(約每季舉行)，並將於需要時舉行額外會議。於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，除執行董事於本公司日常業務過程中舉行之執行董事局會議外，董事局共舉行8次會議。根據本公司章程細則(「章程細則」)，董事可透過電話會議或其他通訊設備出席會議。

公司秘書協助主席擬訂會議議程，而每名董事均可要求將項目列入該議程內。全體董事在例行董事局會議舉行前會獲發至少十四天通知。根據企業管治守則條文第A.7.1條規定，董事局定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事局會議或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。董事局其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。儘管於二零二零年二月十九日舉行之臨時董事局會議之董事局文件因時間緊迫而在董事局會議之預定日期不足三天前送達董事，但董事局仍有足夠時間檢閱董事局文件。

在公司秘書的協助下，主席確保董事局會議上全體董事均適當知悉當前的事項並及時收到充分的資訊，而有關資訊亦為準確、清晰、完備及可靠，以協助彼等作出知情決定及履行作為董事的職責。董事局成員可在必要時單獨及獨立接觸高層管理人員。在合理要求下，董事與董事委員會亦可在適當情況下徵求獨立專業意見，而開支由本公司承擔。本公司亦已為董事局成員及高層管理人員安排適當的保險，及本公司每年或在適當時對該保險的保障範圍進行審核。

董事局及董事委員會會議記錄將記錄適當詳情，而草擬之會議記錄將於董事局及董事委員會審批前供個別成員傳閱，以供彼等發表意見。所有會議記錄將視情況而定由公司秘書或委員會之秘書保存，並公開供董事查閱。

根據章程細則及上市規則，任何涉及主要股東或董事利益衝突之重大交易將由董事局於正式召開之董事局會議上審議及處理。利益相關之董事應於審議彼或其任何聯繫人擁有重大權益之交易之會議上，放棄投票且不得計入會議之法定人數。

本公司每月向董事局成員提供管理報告，當中載有本集團業務動向及發展，方便董事局成員作出知情決定及履行其作為董事局成員的職務與責任。

**(D) 董事局議事程序(續)**

各董事局成員於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度內召開之董事局會議及股東週年大會之出席率如下：

董事姓名	董事局會議 出席率	股東週年大會 出席率
<i>執行董事</i>		
馮潮澤先生(副主席)	8/8	1/1
趙展鴻先生 <sup>(1)</sup>	4/4	—
劉健輝先生 <sup>(1)</sup>	4/4	—
<i>非執行董事</i>		
韋增鵬先生(主席)	8/8	1/1
David Robert McClure先生 <sup>(2)</sup>	2/4	0/1
袁栢汶先生	8/8	1/1
顧頁女士 <sup>(3)</sup>	4/5	1/1
侯祥嘉女士 <sup>(3)</sup>	4/5	1/1
王天兵先生 <sup>(4)</sup>	4/8	0/1
劉志恆先生 <sup>(5)</sup>	2/3	—
吳幸原先生 <sup>(5)</sup>	2/3	—
<i>獨立非執行董事</i>		
龍子明先生	8/8	0/1
李傑之先生	8/8	1/1
周蕙禮女士 <sup>(1)</sup>	3/4	—
郭敏慧女士 <sup>(1)</sup>	4/4	—
范佐浩先生 <sup>(6)</sup>	4/4	0/1
謝文彬先生 <sup>(6)</sup>	4/4	1/1

附註：

1. 委任自二零二零年七月一日起生效
2. 辭任自二零二零年七月一日起生效及重新委任自二零二零年十一月六日起生效
3. 委任自二零二零年四月一日起生效
4. 辭任自二零二零年十一月六日起生效
5. 辭任自二零二零年四月一日起生效
6. 辭任自二零二零年七月一日起生效

(E) 董事的持續專業發展

本公司鼓勵全體董事局成員參加有關本集團業務以及本集團營運所處法律及監管環境的動向及發展之培訓課程，費用由本公司支付。

於回顧年度，董事局成員有參與持續專業發展，以發展及更新其作為上市公司董事的知識及技能，並已向本公司提供於年內接受培訓(包括出席研討會及座談會以及閱讀有關法律及規管條例的更新及其他參考材料)的記錄。彼等的培訓記錄概要如下：

董事姓名	閱讀有關 規管條例的 更新材料	出席與董事 職務有關的培訓/ 簡介會/ 研討會/會議
<b>執行董事</b>		
馮潮澤先生(副主席)	✓	✓
趙展鴻先生 <sup>(1)</sup>	✓	✓
劉健輝先生 <sup>(1)</sup>	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
韋增鵬先生(主席)	✓	✓
David Robert McClure先生 <sup>(2)</sup>	✓	✓
袁栢汶先生	✓	✓
顧頁女士 <sup>(3)</sup>	✓	✓
侯祥嘉女士 <sup>(3)</sup>	✓	✓
王天兵先生 <sup>(4)</sup>	✓	✓
劉志恆先生 <sup>(5)</sup>	✓	✓
吳幸原先生 <sup>(5)</sup>	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
龍子明先生	✓	✓
李傑之先生	✓	✓
周蕙禮女士 <sup>(1)</sup>	✓	✓
郭敏慧女士 <sup>(1)</sup>	✓	✓
范佐浩先生 <sup>(6)</sup>	✓	✓
謝文彬先生 <sup>(6)</sup>	✓	✓

附註：

1. 委任自二零二零年七月一日起生效
2. 辭任自二零二零年七月一日起生效及重新委任自二零二零年十一月六日起生效
3. 委任自二零二零年四月一日起生效
4. 辭任自二零二零年十一月六日起生效
5. 辭任自二零二零年四月一日起生效
6. 辭任自二零二零年七月一日起生效

## (F) 董事之委任、重選及罷免

本公司就董事之委任及罷免訂有正式、經審慎考慮及具透明度之程序。由主席領導，並由一位執行董事、一位非執行董事及全體獨立非執行董事組成的提名委員會在為董事局物色及提名合適人選作為增補董事或填補董事局空缺的事宜中起著重要作用，彼等亦向股東提供有關提名董事於股東大會重選的推薦建議。根據章程細則，所有為填補臨時空缺而新獲委任之董事均須在其獲委任後於下一屆股東大會上接受重選。年內，本公司已遵守企業管治守則，惟以下偏離者除外。

兩位非執行董事，即韋增鵬先生及袁栢汶先生以及兩位獨立非執行董事，即龍子明先生及李傑之先生並無按指定任期委任，但須按章程細則，於本公司之股東週年大會上輪席退任及接受重選。因此，董事局認為上述非執行董事及獨立非執行董事於獲委任時並無需按指定任期委任。

三位非執行董事，即David Robert McClure先生、顧頁女士及侯祥嘉女士以及兩位獨立非執行董事，即周蕙禮女士及郭敏慧女士之指定任期為三年。彼等須於當時現行任期屆滿後重續，且須按章程細則，於本公司之股東週年大會上輪席退任及接受重選。

擬於下一屆股東週年大會上參選或接受重選的董事之姓名及履歷詳情將載於載有應屆股東週年大會通告之致股東的通函內。

## (G) 董事之責任

董事局成員確認彼等編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表之責任。

每位董事須了解其作為董事之責任，以及本集團的經營方式、業務活動及發展，並忠誠履行職務、審慎盡責，並以本集團及其股東的最佳利益行事。新任董事將透過全面而正式之入職簡介得知本集團之業務及其作為董事之責任。

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，全體董事已確認，彼等於回顧年度一直全面遵守標準守則載列之所需準則及有關董事進行證券交易之行為守則。

董事局會定期檢討董事履行其責任對本公司所作出的貢獻及有否投入相應足夠的時間。

## (H) 董事委員會

董事局已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

### 審核委員會

審核委員會首次於一九九九年成立。其職權範圍參考於二零一九年五月七日生效的企業管治守則予以修訂，並刊登在本公司網站及香港交易所網站。

審核委員會負責審閱及監察本集團之財務報告程序、風險管理及內部監控制度、審閱本集團之財務資料及合規情況，並向董事局提供建議及意見。

### 審核委員會成員之姓名

#### 獨立非執行董事

李傑之先生<sup>(1)</sup> (審核委員會主席)

龍子明先生

周蕙禮女士<sup>(2)</sup>

郭敏慧女士<sup>(2)</sup>

范佐浩先生<sup>(3)</sup>

謝文彬先生<sup>(4)</sup>

附註：

1. 委任為審核委員會主席自二零二零年一月一日起生效
2. 委任自二零二零年七月一日起生效
3. 退任審核委員會主席自二零二零年一月一日起生效及辭任自二零二零年七月一日起生效
4. 辭任自二零二零年七月一日起生效

審核委員會各成員均在彼等本身之專業方面擁有豐富經驗。李傑之先生、郭敏慧女士、范佐浩先生(審核委員會前成員)及謝文彬先生(審核委員會前成員)均具備適當之會計或相關財務管理專長，並符合上市規則第3.21條之規定。公司秘書亦為審核委員會之秘書。審核委員會之組成符合上市規則對主席及獨立性之規定。

## (H) 董事委員會(續)

### 審核委員會(續)

年內，審核委員會共舉行三次會議。委員會各成員之出席率如下：

審核委員會成員之姓名	出席率
<i>獨立非執行董事</i>	
李傑之先生 <sup>(1)</sup> (審核委員會主席)	3/3
龍子明先生	3/3
周蕙禮女士 <sup>(2)</sup>	1/2
郭敏慧女士 <sup>(2)</sup>	2/2
范佐浩先生 <sup>(3)</sup>	1/1
謝文彬先生 <sup>(4)</sup>	1/1

附註：

1. 委任為審核委員會主席自二零二零年一月一日起生效
2. 委任自二零二零年七月一日起生效
3. 退任審核委員會主席自二零二零年一月一日起生效及辭任自二零二零年七月一日起生效
4. 辭任自二零二零年七月一日起生效

年內，審核委員會已審閱(其中包括)本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績及截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之末期業績、派付特別股息，並與外聘核數師審閱及討論本集團之財務報告。審核委員會與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並與管理層討論有關審核、內部監控系統及財務報告事宜。審核委員會亦已審閱本集團於年內訂立之關連交易／內部審核關聯方交易，並向董事局就續聘外聘核數師作出建議，以及審閱及批准外聘核數師酬金。

審核委員會不時審閱本公司之審核委員會的職權範圍、股息政策、舉報政策以及反賄賂及反腐败合規政策。

### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立。其職權範圍參考於二零一二年四月一日生效的企業管治守則予以修訂，並刊登在本公司網站及香港交易所網站。

薪酬委員會負責向董事局就本公司全體董事及高層管理人員之薪酬政策及架構作出推薦建議。本集團之薪酬政策為按公平市場價值提供薪酬待遇，以招攬及挽留優秀員工。概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

(H) 董事委員會(續)

薪酬委員會(續)

薪酬委員會成員之姓名

執行董事

馮潮澤先生

非執行董事

韋增鵬先生

袁栢汶先生<sup>(1)</sup>

王天兵先生<sup>(2)</sup>

獨立非執行董事

龍子明先生<sup>(3)</sup>(薪酬委員會主席)

李傑之先生

周蕙禮女士<sup>(4)</sup>

郭敏慧女士<sup>(4)</sup>

范佐浩先生<sup>(5)</sup>

謝文彬先生<sup>(6)</sup>

附註：

1. 委任自二零二零年十一月六日起生效
2. 辭任自二零二零年十一月六日起生效
3. 委任為薪酬委員會主席自二零二零年一月一日起生效
4. 委任自二零二零年七月一日起生效
5. 辭任自二零二零年七月一日起生效
6. 退任薪酬委員會主席自二零二零年一月一日起生效及辭任自二零二零年七月一日起生效

薪酬委員會之組成符合上市規則對主席及獨立性之規定。

**(H) 董事委員會(續)****薪酬委員會(續)**

於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會共舉行三次會議，而委員會各成員之出席率如下：

薪酬委員會成員之姓名	出席率
<b>執行董事</b>	
馮潮澤先生	3/3
<b>非執行董事</b>	
韋增鵬先生	3/3
袁栢汶先生 <sup>(1)</sup>	—
王天兵先生 <sup>(2)</sup>	2/3
<b>獨立非執行董事</b>	
龍子明先生 <sup>(3)</sup> (薪酬委員會主席)	3/3
李傑之先生	3/3
周蕙禮女士 <sup>(4)</sup>	0/1
郭敏慧女士 <sup>(4)</sup>	1/1
范佐浩先生 <sup>(5)</sup>	2/2
謝文彬先生 <sup>(6)</sup>	2/2

附註：

1. 委任自二零二零年十一月六日起生效
2. 辭任自二零二零年十一月六日起生效
3. 委任為薪酬委員會主席自二零二零年一月一日起生效
4. 委任自二零二零年七月一日起生效
5. 辭任自二零二零年七月一日起生效
6. 退任薪酬委員會主席自二零二零年一月一日起生效及辭任自二零二零年七月一日起生效

年內，薪酬委員會已就執行董事、非執行董事及高層管理人員之薪酬待遇及／或酌情花紅向董事局作出建議，以供董事局考慮。有關待遇包括實物利益、退休金權利(或其同等形式，如適用)及補償(包括於離職或終止職務或委任(視情況而定)時應付之補償)。

## (H) 董事委員會 (續)

### 薪酬委員會 (續)

薪酬委員會不時審閱薪酬委員會的職權範圍。

根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，高層管理人員各成員於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的年度薪酬範圍詳情如下：

	僱員人數
2,000,001港元至2,500,000港元	3
2,500,001港元至3,000,000港元	1
3,000,001港元至3,500,000港元	—
3,500,001港元至4,000,000港元	1
	<hr/>
	5 <sup>(1)</sup>

附註：

1. 兩名高層管理人員之成員，即趙展鴻先生及劉健輝先生獲委任為執行董事，自二零二零年七月一日起生效。

各董事於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的薪酬詳情載於本集團之綜合財務報表附註8。

### 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十八日成立。其職權範圍參考於二零一九年五月七日生效的企業管治守則予以採納，並刊登在本公司網站及香港交易所網站。

提名委員會負責(其中包括)至少每年檢討董事局之結構、規模及組成，就建議變動向董事局作出推薦以配合本公司策略，物色合資格的人選擔任董事局成員，評估獨立非執行董事之獨立性，就委聘及續聘董事局成員及董事繼任規劃向董事局作出建議。

## (H) 董事委員會(續)

### 提名委員會(續)

#### 提名委員會成員之姓名

##### 執行董事

馮潮澤先生

##### 非執行董事

韋增鵬先生(提名委員會主席)

袁栢汶先生<sup>(1)</sup>

王天兵先生<sup>(2)</sup>

##### 獨立非執行董事

龍子明先生

李傑之先生

周蕙禮女士<sup>(3)</sup>

郭敏慧女士<sup>(3)</sup>

范佐浩先生<sup>(4)</sup>

謝文彬先生<sup>(4)</sup>

附註：

1. 委任自二零二零年十一月六日起生效
2. 辭任自二零二零年十一月六日起生效
3. 委任自二零二零年七月一日起生效
4. 辭任自二零二零年七月一日起生效

提名委員會之組成符合上市規則對主席及獨立性之規定。

## (H) 董事委員會(續)

## 提名委員會(續)

於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，提名委員會共舉行三次會議，而委員會各成員之出席率如下：

提名委員會成員之姓名	出席率
<b>執行董事</b>	
馮潮澤先生	3/3
<b>非執行董事</b>	
韋增鵬先生(提名委員會主席)	3/3
袁栢汶先生 <sup>(1)</sup>	-
王天兵先生 <sup>(2)</sup>	2/3
<b>獨立非執行董事</b>	
龍子明先生	3/3
李傑之先生	3/3
周蕙禮女士 <sup>(3)</sup>	0/1
郭敏慧女士 <sup>(3)</sup>	1/1
范佐浩先生 <sup>(4)</sup>	2/2
謝文彬先生 <sup>(4)</sup>	2/2

附註：

1. 委任自二零二零年十一月六日起生效
2. 辭任自二零二零年十一月六日起生效
3. 委任自二零二零年七月一日起生效
4. 辭任自二零二零年七月一日起生效

年內，提名委員會對全體獨立非執行董事進行一次年度獨立性檢討，並確認全體獨立非執行董事符合上市規則所載獨立性標準，且已審閱有關董事之建議續聘，及非執行董事之委任。

為維持董事局成員具備多元化的觀點與角度，本公司於二零一四年六月三十日採納董事局多元化政策，並將其刊登於本公司網站。董事局多元化政策載述本公司在決定董事局成員委任及繼續該等委任時會考慮多項因素。本集團除不時根據業務模式及具體需求外，會考慮有關因素包括性別、年齡、文化及教育背景、民族、專業經驗、技能、知識及服務年期。

## (H) 董事委員會(續)

### 提名委員會(續)

本公司於二零一九年五月七日亦採取董事提名政策，並將其刊登於到本公司網站。董事提名政策旨在：

- (1) 載列提名及委任董事的準則及程序；
- (2) 確保董事局成員具備切合本公司業務所需的技巧、經驗及多元化觀點；及
- (3) 確保董事局的持續性及維持其領導角色。

提名委員會不時審閱提名委員會之職權範圍、本公司之董事局多元化政策以及董事提名政策。

## (I) 外聘核數師

外聘核數師就本集團之綜合財務報表承擔之責任載於第40至44頁之「獨立核數師報告」內。

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度已付／應付本公司核數師安永會計師事務所之費用詳情如下：

	千港元
年度核數服務	1,800
非核數服務	273
	<hr/>
	2,073
	<hr/>

## (J) 公司秘書

公司秘書支援董事局，確保董事局成員之間有良好的資訊交流，以及董事局政策及程序得以遵循。公司秘書主要負責透過主席向董事局提供管治事宜之意見，安排董事之入職及專業培訓。公司秘書向主席及／或董事報告，而公司秘書之選擇、委任及解僱均由董事局批准。全體董事均可獲得公司秘書之意見及服務，以確保遵守董事局程序及所有適用法律、規則及規例。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，公司秘書黃淑嫻女士(為本集團僱員)已充分遵守上市規則之有關培訓規定。

## (K) 風險管理及內部監控

董事局全面負責確保本集團維持穩定而有效之監控，以保障其資產及股東之投資。

年內，本集團已建立適當而有效的風險管理及內部監控制度，符合企業管治守則的規定。管理層負責設計、實施及監察該等制度，而董事局則負責監督管理層持續履行其職責。風險管理及內部監控制度的主要特點載於下文各節：

### 1. 風險管理制度

本集團採用風險管理制度管理與其業務及運營有關的風險。該制度包含下列階段：

- 識別：識別風險負責人、業務目標及可能影響目標實現的風險。
- 評估：分析風險的可能性及影響並相應評估風險組合。
- 管理：考慮風險應對，確保向董事局有效溝通及持續監督剩餘風險。

### 2. 內部監控制度

本公司已實施符合Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (「COSO」) 二零一三年框架的內部監控制度。該框架使本集團能夠實現有效及高效的營運、可靠的財務報告及符合適用法律及規例的目標。該框架的構成如下：

- 監控環境：一套為進行本集團內部監控提供基礎的準則、程序及架構。
- 風險評估：一個不斷轉變及重覆的過程，以識別及分析達成本集團目標的風險，形成釐定如何管理風險的依據。
- 監控活動：根據政策及程序確立的行動，以確保執行管理層為減低風險以達成目標所作出的指示。
- 資訊及溝通：內部及外部溝通以向本集團提供進行日常監控所需的資料。
- 監察：持續及個別評估以查明內部監控的各組成部分是否存在並運作正常。

## (K) 風險管理及內部監控(續)

### 3. 內幕消息

就處理及發放內幕消息的程序及內部監控而言，本公司：

- (a) 知悉其根據證券及期貨條例、上市規則以及於作出有關決定後須立刻公佈內幕消息的凌駕性原則的責任；
- (b) 恪守證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月發佈的《內幕消息披露指引》處理其事務；
- (c) 資料僅限部分僱員按須知基準查閱並確保掌握內幕消息的僱員完全熟知彼等的保密義務；
- (d) 在「資料保密」中規定，嚴禁未經授權使用任何保密或內幕消息；及
- (e) 已建立並實程序應對外部對本集團事務的查詢。

### 4. 內部審核職能

董事局委聘獨立第三方顧問於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度提供內部審核服務，以提升本公司之內部監控系統及加強管理層對本公司營運之有效管控。內部審核職能獨立於本集團日常營運，而該獨立第三方顧問透過進行會談、走訪及測試營運效能對風險管理及內部監控制度進行評估。

董事局已批准一項內部計劃。根據獲批計劃，每年會對風險管理及內部監控制度進行審閱，其後審核委員會已向董事局報告有關結果。

### 5. 風險管理及內部監控制度的有效性

董事局負責本集團風險管理及內部監控制度，並確保每年會對該等制度的有效性進行檢討。在董事局進行檢討時，已考慮若干領域，包括但不限於(i)自上一次年度檢討以來，重大風險的性質及範圍的變動情況，及本集團對其業務及外部環境變化的應對能力；及(ii)管理層持續監督風險及內部監控制度的範圍及質量。

審核委員會對本集團內部監控制度之有效性進行年度檢討，檢討範圍涵蓋財務、營運、合規監控及風險管理功能。董事局透過由內部審核職能及審核委員會進行的檢討，認定風險管理及內部監控制度為有效及完備。然而，該等制度旨在管理而非杜絕未能達成業務目標的風險，且僅能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。董事局亦認為資源、職員資質及相關員工的經驗乃屬充足，且培訓機制及所提供的預算乃屬足夠。

## (L) 企業管治職能

董事局於二零一二年三月二十八日建立「企業管治政策」。董事局負責履行以下職權範圍所載企業管治職能：

- (1) 制定及檢討本公司有關企業管治之政策及常規，並向董事局提出建議；
- (2) 檢討及監督董事及高層管理人員之培訓及持續專業發展；
- (3) 檢討及監督本公司有關遵守法律及監管規定之政策及常規；
- (4) 制定、檢討及監督適用於董事及本集團僱員之行為準則及合規手冊(如有)；及
- (5) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及本公司於將發佈之企業管治報告內的披露資料。

## (M) 與股東通訊

本公司在與股東溝通方面一向高度透明。為維持與股東及本公司機構投資者之間的持續對話，本公司於二零一二年三月二十八日制定股東通訊政策並不時對其進行審閱，以確保有效而及時地向股東發佈資訊，以及鼓勵股東參與本公司股東大會，股東通訊政策載列如下：

- (1) 股東可參考公開披露的資料或將其查詢送交當時的本公司之註冊辦事處或主要營業地點致公司秘書收。對有關持股的查詢，股東須向本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司提出有關其所持股權的問題。
- (2) 股東可查閱本公司的年報、中期報告、公告、通函及大會通告以獲得有關本公司之資料。該等資料及文件可於本公司網站及香港交易所網站內查閱。本公司的年報、中期報告、通函及股東大會通告(如適用，連同代表委任表格)亦會寄發予股東。
- (3) 本公司鼓勵股東出席本公司之股東週年大會及股東大會。股東亦可於本公司之股東週年大會上表達意見，討論本公司之發展並了解本公司之業務。
- (4) 本公司將定期檢討本政策以確保其有效性。
- (5) 有關召開或提呈議案程序之查詢及問題可透過本公司之總線(852) 2882 3632聯絡公司秘書，或藉將電郵發送至info@tysan.com，或藉在本公司之股東週年大會或股東特別大會上直接提出問題或藉郵寄至本公司當時之註冊地址或主要營業地點等方式向董事局作出查詢及提問。

## (M) 與股東通訊(續)

本公司亦於二零一九年五月七日制定股息政策，並於本公司網站發佈。本公司將不時檢討該政策以確保本公司就向股東宣派、派付或派發其純利作為股息時擬應用的原則及指引仍然合適。

本公司一直確保於股東大會上將就各項議題提呈獨立決議案，並告知股東有關會議程序及彼等要求投票表決之權利。本公司將確保遵守上市規則及章程細則所載有關投票表決之規定。投票表決之程序載於本公司有關股東大會之通函，並將於會上在就決議案投票前說明。

## (N) 股東權利

由於股東可能召開股東特別大會並作出任何議案(如在有關會議上建議選舉現有董事以外的一名人士為董事)，召開股東特別大會並提出議案之詳細程序載於名為「股東在股東大會上提出議案的權利」之文件(該文件已刊登於本公司網站)，如下所示：

- (1) 根據章程細則第58條，持有本公司不少於十分之一附帶本公司之股東大會投票權的繳足股本的股東，隨時有權透過向董事局或公司秘書提出書面請求要求董事局就有關請求中列明的事務或任何事項召開股東特別大會(「股東特別大會」)。
- (2) 書面要求必須列明召開該大會的目的，由有關股東簽署，並可包括多份相同形式的文件，每份文件由一名或多名該等提出請求人士(「提出請求人士」)簽署。
- (3) 提出請求人士的要求將由本公司的股份過戶登記處核實，在確認提出請求人士的要求屬恰當及合乎程序後，公司秘書將要求董事局根據法定要求及遵守聯交所上市規則向所有登記股東發出充分通知以召開股東特別大會。相反，倘提出請求人士的要求經核實後被認為不合乎程序，則提出請求人士將獲通知該結果，而股東特別大會不會按要求召開。
- (4) 倘在提出有關請求後二十一(21)天內董事局未能召開有關會議，則提出請求人士可根據百慕達一九八一年公司法第74(3)條(經不時修訂)自行召開大會。
- (5) 股東如欲在股東特別大會上提出議案(「議案」)，可就此向公司秘書發出書面通知，並將該通知送達本公司的主要營業地點或本公司的股份過戶登記分處。提出請求人士的要求將如上所述進行核實。

## (N) 股東權利(續)

- (6) 給予所有登記股東以考慮有關股東在股東特別大會上提出的議案的通知期因議案的性質而有所不同，並載述如下：
- (a) 倘議案構成本公司的普通決議案，則為14個完整工作日或10個營業日的書面通知(以時間較長者為準)；及
  - (b) 倘議案構成本公司的特別決議案，則為21個完整工作日的書面通知。

議案會否在股東大會上提呈將由董事局酌情決定，除非股東提出的議案(i)乃按股東召開股東特別大會的要求而提出；或(ii)構成章程細則第61(1)條所述將在股東週年大會上審議的一般事項的一部分則另作別論。

- (7) 有關向董事局提出的查詢可透過致電本公司的總線(852) 2882 3632聯絡公司秘書、將電郵發送至 [info@tysan.com](mailto:info@tysan.com)、在股東週年大會或股東特別大會上直接提出問題或郵寄至本公司的註冊辦事處或本公司的總部及主要營業地點。

## (O) 投資者關係

本公司章程文件已刊登在本公司網站及香港交易所網站。年內，本公司章程文件並無變動更改。

本公司董事(「董事」)局(「董事局」)謹此提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

## 主要業務及業務回顧

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務載於財務報表附註1。

本集團之主要業務性質於年內並無重大變動。

業務回顧資料之詳情載於本年報第2至4頁之「主席報告」一節。

## 環境政策及表現

本集團確認環境保護對本集團之長期發展至關重要。為將對環境之影響降至最低，本集團將持續不時審閱及改進管理常規之實效。

「環境、社會及管治報告」將於二零二一年五月底發佈。詳情請參閱本公司網站。

## 遵守法律及規例

本集團之業務主要由本公司在香港及中華人民共和國(「中國」)之附屬公司進行，而本公司本身於百慕達註冊成立，並於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。本集團已分配資源確保其業務符合香港、百慕達、中國及澳門之相關法律及規例。

就董事局及管理層所知，本集團已於所有重大方面遵守對本集團之業務及營運產生重大影響之相關法律及規例。於年內，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律及規例的情況。

## 風險及不確定性

本公司可能面對之主要風險及不確定性於本年報第2至4頁「主席報告」一節中披露。此外，本集團之財務風險管理詳情披露於本年報財務報表附註38。

## 主要業務及業務回顧(續)

### 與僱員、客戶及供應商之關係

董事認為與其僱員、客戶及供應商維持良好工作關係為本集團可持續性發展之關鍵。於年內，本集團與其僱員、客戶及供應商之間並無重大糾紛。

### 業績及股息

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損以及本集團於該日期之財務狀況載於第45至133頁之財務報表。

本公司於二零二零年四月二十九日派付每股本公司普通股0.24港元之特別股息。董事局議決不建議宣派任何截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息。

### 財務資料概要

下表概述本集團就過去五個財政年度之綜合業績、資產、負債及非控股股東權益，此乃節錄自己公佈經審核財務報表。該概要並不構成經審核財務報表之一部分。

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 四月一日至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元
本公司普通股股東應佔溢利／(虧損)	<u>(104,882)</u>	<u>(766,655)</u>	<u>360,908</u>	<u>6,004</u>	<u>134,050</u>
總資產	<u>2,267,268</u>	<u>4,899,657</u>	<u>17,337,359</u>	<u>19,769,192</u>	<u>5,526,957</u>
總負債	<u>834,141</u>	<u>2,577,791</u>	<u>5,174,696</u>	<u>7,551,191</u>	<u>2,567,227</u>
本公司普通股股東應佔權益	<u>1,433,127</u>	<u>2,321,866</u>	<u>12,162,665</u>	<u>12,217,991</u>	<u>2,949,371</u>
非控股股東權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>	<u>10</u>	<u>10,359</u>
	<u>2,267,268</u>	<u>4,899,657</u>	<u>17,337,359</u>	<u>19,769,192</u>	<u>5,526,957</u>

## 股本及購股權

本公司於年內的股本及購股權變動詳情載於財務報表附註27及28。

## 優先購買權

本公司之章程細則(「章程細則」)或百慕達法律均無有關本公司須按比例向本公司之現有股東發行新股之優先購買權之條文。

## 購買、贖回或出售本公司之上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

## 可分派儲備

於報告期末，本公司按照一九八一年百慕達公司法計算可作分派之儲備達1,523,223,000港元。

## 主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團五大客戶之銷售額佔年內銷售總額之51%，其中最大客戶之銷售額達17%。本集團五大供應商之採購額佔年內總採購額之52%。

董事或任何彼等之緊密聯繫人或任何股東(就董事所知，其擁有本公司已發行股本5%以上)概無於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

## 董事

於年內及直至本報告日期，董事如下：

### 執行董事：

馮潮澤先生  
趙展鴻先生  
劉健輝先生

(委任自二零二零年七月一日起生效)

(委任自二零二零年七月一日起生效)

## 董事局報告

### 董事(續)

#### 非執行董事：

韋增鵬先生

袁栢汶先生

顧頁女士

侯祥嘉女士

David Robert McClure先生

(委任自二零二零年四月一日起生效)

(委任自二零二零年四月一日起生效)

(辭任自二零二零年七月一日起生效及重新委任  
自二零二零年十一月六日起生效)

劉志恆先生

吳幸原先生

王天兵先生

(辭任自二零二零年四月一日起生效)

(辭任自二零二零年四月一日起生效)

(辭任自二零二零年十一月六日起生效)

#### 獨立非執行董事：

龍子明先生

李傑之先生

周蕙禮女士

郭敏慧女士

范佐浩先生

謝文彬先生

(委任自二零二零年七月一日起生效)

(委任自二零二零年七月一日起生效)

(辭任自二零二零年七月一日起生效)

(辭任自二零二零年七月一日起生效)

根據章程細則規定，將退任並符合資格之董事將於即將召開之股東週年大會上接受重選。

本公司已收到龍子明先生、李傑之先生、周蕙禮女士及郭敏慧女士之年度獨立性確認書，且於本報告日期仍然認為彼等為獨立人士。

### 董事及高層管理人員之簡歷

董事及本集團高層管理人員之簡歷詳情載於年報第5至8頁。

### 董事之服務合約

建議於即將召開之股東週年大會上接受重選之董事概無與本公司訂立服務合約，要求本公司為終止該合約須給予一年以上通知期，或支付等同一年以上酬金的賠償或作出其他款項。

## 獲准許彌償條文

根據章程細則及符合遵守相關條文，董事、本公司公司秘書及其他高級職員就有關本公司事務因彼等執行各自的職務而執行的職責或與此有關之其他事宜所作任何的行為而可能招致或引致之所有行動、成本、支出、虧損、損害及開支，從本公司資產及溢利中獲得彌償，確保就此免受任何損害。

本公司已於年內為董事、本公司公司秘書及其他高級職員就彼等本著真誠執行各自的職責過程中針對彼等一名或多名之法律行動而安排適當保險保障。

## 董事於交易、安排或合約之權益

除財務報表附註34所披露者外，於年內，概無任何董事及董事之關連實體直接或間接在本公司之控股公司或其任何附屬公司為訂約方而對本集團業務屬重要之任何交易、安排或合約中擁有重大權益。

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及好倉

於二零二零年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員（「主要行政人員」）於本公司股份（「股份」）及相關股份或本公司相聯法團（具有證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所賦予之涵義）中，擁有記錄於證券及期貨條例第352條規定本公司備存之登記冊中或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及香港聯交所之權益及好倉如下：

### 於股份之好倉

董事姓名	間接實益擁有之股份數目
馮潮澤先生	168,380,000

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，各董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄，或根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所之任何權益或淡倉。

## 董事及主要行政人員購買股份或債券之權利

除上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及好倉」及下文「購股權計劃」一節所披露者外，於年內任何時間，概無授予任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女或主要行政人員透過購買股份或本公司債券之方法而獲得利益之權利，而彼等亦無行使任何該等權利；或本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可於任何其他法人團體取得該等權利。

## 權益掛鈎協議

### 購股權計劃

本公司設立購股權計劃，向為本集團成功營運作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。於二零二零年十二月三日，本公司採納一項新購股權計劃（「新計劃」），而於二零一二年八月八日獲採納之計劃（「舊計劃」）於同日終止。有關新計劃之進一步詳情載於財務報表附註28。

於舊計劃終止日期，舊計劃項下概無尚未行使之購股權。自新計劃獲採納之日期二零二零年十二月三日起至本報告日期止，概無任何購股權已授出、行使、到期或失效，且新計劃項下概無任何尚未行使之購股權。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內任何時間，概無根據新計劃授予任何董事或其各自的配偶或未成年子女，或主要行政人員透過購買股份或本公司債券而獲得利益之權利，而彼等亦無行使任何該等權利，本公司或其任何附屬公司亦概無訂立任何安排，致使董事可於任何其他法人團體取得該等權利。

## 主要股東於股份及相關股份之權益

於報告期末，根據證券及期貨條例第336條規定本公司備存的權益登記冊記錄，以下人士擁有本公司已發行股本5%以上權益：

### 股份之好倉：

名稱	身份	持有股數	佔本公司已發行股本概約百分比
Blackstone Group Management L.L.C. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,356,146,781	70.00
Blackstone Holdings IV GP L.P. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,356,146,781	70.00
Blackstone Holdings IV GP Limited Partner L.L.C. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,356,146,781	70.00
Blackstone Holdings IV GP Management (Delaware) L.P. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,356,146,781	70.00
Blackstone Holdings IV GP Management L.L.C. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,356,146,781	70.00
Blackstone Holdings IV GP Sub L.P. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,356,146,781	70.00
Blackstone Holdings IV L.P. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,356,146,781	70.00
SCHWARZMAN Stephen A. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,356,146,781	70.00
The Blackstone Group Inc. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,356,146,781	70.00
Blackstone Real Estate Associates Asia II L.P. <sup>(2)</sup>	受控法團權益	2,291,316,850	68.07
Blackstone Real Estate Partners Asia II L.P. <sup>(2)</sup>	受控法團權益	2,291,316,850	68.07
BREP Asia II Holdings I (NQ) L.P. <sup>(2)</sup>	受控法團權益	2,291,316,850	68.07
BREP Asia II Holdings I (NQ) Pte. Ltd. <sup>(2)</sup>	受控法團權益	2,291,316,850	68.07
BREP Asia II L.L.C. <sup>(2)</sup>	受控法團權益	2,291,316,850	68.07
BREP Asia II Ltd. <sup>(2)</sup>	受控法團權益	2,291,316,850	68.07
Times Holdings I Limited <sup>(2)</sup>	受控法團權益	2,291,316,850	68.07
Times Holdings II Limited (「Times Holdings II」)	實益擁有人	2,291,316,850	68.07
陳慧慧 <sup>(3)</sup>	執行人或管理人	286,100,000	8.50

主要股東於股份及相關股份之權益(續)

股份之好倉：(續)

名稱	身份	持有股數	佔本公司已發行股本概約百分比
周淑嫻 <sup>(3)</sup>	執行人或管理人	286,100,000	8.50
李王佩玲 <sup>(3)</sup>	執行人或管理人	286,100,000	8.50
Chen's Group International Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	286,100,000	8.50
Chen's Group Holdings Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	286,100,000	8.50
Nan Fung International Holdings Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	286,100,000	8.50
Nan Fung Group Holdings Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	286,100,000	8.50
NF Investment Holdings Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	286,100,000	8.50
Keymark Associates Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	286,100,000	8.50
Gavast Estates Limited	實益擁有人	286,100,000	8.50
中國交通建設股份有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	171,000,000	5.08
中國路橋工程有限責任公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	171,000,000	5.08
中交疏浚(集團)股份有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	171,000,000	5.08
香港海事建設有限公司	實益擁有人	171,000,000	5.08
馮潮澤(「馮先生」) <sup>(6)</sup>	受控法團權益	168,380,000	5.00
Dragon's Eye Pacific Limited	實益擁有人	168,380,000	5.00

附註：

1. 根據證券及期貨條例，該等各方因其於Tides Holdings II Ltd.及Times Holdings II之股本權益而被視為於2,356,146,781股股份之好倉中擁有權益。
2. 根據證券及期貨條例，該等各方因其於Times Holdings II之股本權益而被視為於2,291,316,850股股份之好倉中擁有權益。
3. 該等各方為Chen Din Hwa之遺產執行人，根據證券及期貨條例，通過持有於Gavast Estates Limited股本權益之信託而被視為於286,100,000股股份之好倉中擁有權益。

## 主要股東於股份及相關股份之權益(續)

### 股份之好倉：(續)

#### 附註：(續)

4. 根據證券及期貨條例，該等各方因其於Gavast Estates Limited之股本權益而被視為於286,100,000股股份之好倉中擁有權益。
5. 根據證券及期貨條例，該等各方因其於香港海事建設有限公司之股本權益而被視為於171,000,000股股份之好倉中擁有權益。
6. 根據證券及期貨條例，馮先生因其於Dragon's Eye Pacific Limited之股本權益而被視為於168,380,000股股份之好倉中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無人士(董事及主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及好倉」一節)於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條規定記錄之權益或淡倉。

## 關連交易

### (a) 不獲豁免持續關連交易

#### 二零二零年總協議

於二零二零年一月十七日，本公司(為其本身及代表本集團其他成員公司)與馮先生(為其本身及代表馮先生擁有或控制之公司，統稱「馮氏集團」)就(i)馮氏集團成員公司向本集團成員公司分包地基工程；(ii)本集團成員公司向馮氏集團成員公司分包建設及建造工程，或反之亦然；(iii)本集團成員公司向馮氏集團成員公司分包機電工程；或(iv)馮氏集團成員公司向本集團成員公司分包塔式起重機租賃及提供工程服務(期限為自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，包括首尾兩天)訂立新總協議(「二零二零年總協議」)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，泰昇建築工程有限公司(「泰昇建築工程」)向先進工程營造有限公司(「先進工程營造」)分包與塔式起重機有關之租賃及工程工作約684,000港元。

先進工程營造為本公司之全資附屬公司，而泰昇建築工程由馮先生控制。馮先生為執行董事。因此，根據香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)第十四A章，馮先生及馮先生所擁有或控制30%或以上之公司為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述交易構成本公司之持續關連交易。

## 關連交易(續)

### (a) 不獲豁免持續關連交易(續)

#### 二零二零年總協議(續)

根據上市規則第14A.40條，獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該持續關連交易乃：

- (1) 於本集團之日常及一般業務過程中訂立；
- (2) 按正常或較佳之商業條款訂立；及
- (3) 按照監管彼等之有關協議，按公平合理及符合本公司股東整體利益之條款訂立。

有關回顧年度之上述持續關連交易之款項並未超過該交易之年度上限(倘適用)。

就上述持續關連交易而言，董事確認本公司於回顧年度已根據上市規則第十四A章遵守披露規定。

本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會所頒佈之香港核證工作準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」，並參考《實務說明》第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」獲委聘，以就本集團之持續關連交易出具報告。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條發出其無保留意見函件(連同提交予香港聯交所之副本)，當中載有其有關上文所披露之本集團本年度內持續關連交易之結果及結論，並確認彼等並無發現任何事實導致彼等認為該持續關連交易：

- (1) 並無獲董事局批准；
- (2) 在涉及由本集團提供貨物或服務之情況下，在所有重大方面並不符合本集團之定價政策；
- (3) 在所有重大方面並無根據監管該交易之相關協議訂立；及
- (4) 已超出本公司日期為二零二零年一月十七日之公告所披露之上限。

## 關連交易(續)

### (b) 與孫乾皓先生(「孫先生」)訂立之顧問協議

於二零一九年十二月二十七日，本公司當時之執行董事孫先生與本公司之全資附屬公司Fundamental Assets Limited訂立一份顧問協議。根據顧問協議，孫先生擔任顧問以向本集團提供顧問服務，為期兩年，自二零二零年一月一日起生效，固定月薪為320,000港元，且除彼之每月顧問費外，彼亦將獲得酌情獎金。顧問協議可由任何一方提前至少兩個月發出書面通知予以終止。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團向孫先生支付3,840,000港元之顧問費。

根據上市規則第14A.07(2)條，孫先生自其辭任本公司執行董事日期起為期12個月仍為本公司之關連人士。截至二零二零年十二月三十一日止年度，Fundamental Assets Limited與孫先生訂立之顧問協議及其項下擬進行之交易因而構成本公司關連交易。

### (c) 分租一個密閉儲存倉

於二零一八年十二月十一日及二零二零年三月五日，先進機械工程有限公司(「先進機械工程」)與泰昇建築工程就分租先進機械工程倉庫內的一個密閉儲存倉分別訂立准許使用協議，准許使用費用為(i)自二零一九年一月十五日至二零一九年十一月三十日每月10,000港元及(ii)自二零一九年十二月一日至二零二零年十二月三十一日每月13,000港元。准許協議於二零二零年六月二十日終止。截至二零二零年十二月三十一日止年度，先進機械工程錄得來自泰昇建築工程之准許使用收入約77,000港元。

先進機械工程為本公司之全資附屬公司，而泰昇建築工程由馮先生控制。馮先生為執行董事。因此，根據上市規則第十四A章，馮先生及馮先生所擁有或控制30%或以上之公司為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述交易構成本公司之持續關連交易。

## 足夠公眾持股量

根據本公司所得公開資料及據董事所知，於本報告日期，本公司已發行股份總數最少25%乃由公眾人士持有。

## 核數師

安永會計師事務所任滿告退，有關續聘其為本公司核數師之決議案，將於即將召開之股東週年大會上提呈。

承董事局命

主席  
韋增鵬

香港  
二零二一年三月二十二日



致泰昇集團控股有限公司股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第45頁至133頁的泰昇集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括二零二零年十二月三十一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、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的,且我們不會對這些事項提供單獨的意見。就下列各事項而言,我們是在該背景下提供我們在審核中處理該事項的方式。

我們已履行本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分所述的責任,包括與該等事項有關的責任。因此,我們的審核包括執行程序,以應對我們對綜合財務報表中的重大錯誤陳述風險的評估。我們的審核程序(包括為處理下列事項而採取的程序)結果,為我們對隨附綜合財務報表所發表的審核意見提供了基礎。

## 關鍵審核事項(續)

### 關鍵審核事項

#### 來自建築工程之收益確認

截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團已確認來自地基打樁及地盤勘查工程之建築收益。該等收益乃使用輸入法(即按照完全滿意建築服務之進度，其涉及重大管理判斷及估計)隨時間確認。管理層基於修訂訂單之合約金額及工程價值而估計相應之合約收益，經計及範圍變動、索償、爭議及與僱主磋商之財務影響。於合約進行時，貴集團同時審閱及修訂各建築合約編製之預算中合約收益及合約成本之估計。

在釐定總預算成本時需作出重要估算，而管理層會參考(i)分包商及供應商現時或近期之報價；(ii)來自客戶之修訂訂單；及(iii)對工料測量部所提供項目完工所需工程材料成本、勞工成本及其他成本之估計等資料。

有關確認地基打樁及地盤勘查工程收益之會計政策、會計判斷及估計以及披露事項載於綜合財務報表附註2.4、3及5。

### 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

我們的程序包括對收入、毛利趨勢、建築合約之成本及其波動進行分析。我們抽樣查核合約收益是否符合合約所列明之金額、修訂訂單及建築師之指示，以及與客戶協定之最終賬目。我們將貴集團工料測量部編製之預算成本與選定合約之會計記錄及原始文件(例如分包商之報價單及付款申請，及與客戶、建築師及分包商之通信)進行了比較。我們亦通過將其他類似工程之成本與管理層編製之上一年度預算進行比較，對預算成本進行了查核。此外，對於選定建設項目，我們亦檢測向分包商發出之付款記錄、工人工資記錄及其他支持文件，例如與分包商之最終賬目、管理層編製之成本分配計劃表。

## 關鍵審核事項(續)

### 關鍵審核事項

#### 應收貿易賬款及合約資產之減值評估

於二零二零年十二月三十一日，貴集團之應收貿易賬款及合約資產分別為約1.89億港元及10.02億港元，合計佔貴集團流動資產的約60%。

評估應收貿易賬款及合約資產的可收回性需要重大管理層判斷。管理層就有關應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的估計進行了詳細分析，當中考慮了客戶的賬齡情況、信用記錄及過往付款方式以及前瞻性資料。

有關應收貿易賬款及合約資產的會計政策、會計判斷及估計以及披露資料載於綜合財務報表附註2.4、3、16及17。

### 年報所載的其他資訊

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

### 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

我們的程序包括了解及評估貴集團對收回應收貿易賬款及合約資產以及評估其可收回性的流程及控制。我們獲取並參照貴集團客戶的歷史付款記錄、公開可得資料及信用記錄以及與客戶的通信，評估了管理層對應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損的評估。我們於報告期末以抽樣方式測試了應收貿易賬款及合同資產的賬齡。我們亦以抽樣方式測試了後續結算及客戶確認的最新收入金額。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，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，以及使用持續經營為會計基礎，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。

貴公司董事在審核委員會協助下，須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們根據百慕達一九八一年公司法第90條僅向全體股東報告，不作其他用途。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還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，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是鍾育文。

安永會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

二零二一年三月二十二日

## 綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	5	3,054,113	2,721,278
銷售成本		<u>(3,116,818)</u>	<u>(2,706,625)</u>
毛利／(毛損)		(62,705)	14,653
其他收入及盈利	5	58,779	244,258
出售附屬公司之收益／(虧損)，淨額	36	33,930	(567,469)
銷售支出		—	(8,564)
行政支出		(97,984)	(173,582)
一項投資物業公平值之變動		—	(105,000)
其他支出，淨額		(33,727)	(86,387)
融資成本	6	<u>(4,632)</u>	<u>(41,992)</u>
除稅前虧損	7	(106,339)	(724,083)
所得稅抵免／(開支)	10	<u>1,457</u>	<u>(42,570)</u>
年內虧損		<u>(104,882)</u>	<u>(766,653)</u>
下列各項應佔：			
本公司普通股股東		(104,882)	(766,655)
非控股股東權益		—	2
		<u>(104,882)</u>	<u>(766,653)</u>
本公司普通股股東應佔每股虧損	12		
基本		<u>(3.12港仙)</u>	<u>(22.78港仙)</u>
攤薄		<u>(3.12港仙)</u>	<u>(22.78港仙)</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內虧損	(104,882)	(766,653)
其他全面收益／(開支)		
於後續期間可重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：		
匯兌差額：		
換算海外營運產生之匯兌差額	23,992	(7,117)
於出售一間附屬公司時解除匯兌差額	—	38,405
年內其他全面收益，扣除稅項	23,992	31,288
年內全面開支總額	(80,890)	(735,365)
下列各項應佔：		
本公司普通股股東	(80,890)	(735,367)
非控股股東權益	—	2
	(80,890)	(735,365)

## 綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	13	188,240	177,297
使用權資產	14(a)	106,704	118,132
預付款項、訂金及其他應收款項	18	150	2,008
遞延稅項資產	26	1,760	–
非流動資產總值		<b>296,854</b>	297,437
<b>流動資產</b>			
存貨	15	43,592	22,563
應收貿易賬款	16	188,977	226,660
合約資產	17	1,002,172	1,113,421
預付款項、訂金及其他應收款項	18	29,063	38,475
按公平值計入損益之金融資產	19	–	–
預繳稅項		40	–
現金及等同現金項目	20	706,570	2,891,781
分類為待出售之出售組別之資產	36(a)	–	309,320
流動資產總值		<b>1,970,414</b>	4,602,220
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、應付保固金、應計款項及撥備	21	664,560	611,816
應付股息	11(a)	–	1,683,018
其他應付款項、已收訂金及預收款項	22	2,452	1,360
合約負債	17	72,372	46,833
附息銀行借貸	23	4,762	54,135
有擔保票據	24	–	40,390
租賃負債	14(b), 25	10,942	10,121
應付稅項		13,712	50,595
流動負債總額		<b>768,800</b>	2,498,268
流動資產淨值		<b>1,201,614</b>	2,103,952
資產總值減流動負債		<b>1,498,468</b>	2,401,389

## 綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動負債</b>			
附息銀行借貸	23	57,654	62,577
租賃負債	14(b), 25	274	8,737
遞延稅項負債	26	7,413	8,209
非流動負債總額		<u>65,341</u>	<u>79,523</u>
資產淨值		<u>1,433,127</u>	<u>2,321,866</u>
<b>權益</b>			
本公司普通股股東應佔權益			
已發行股本	27	336,603	336,603
儲備	29	1,096,524	1,985,263
權益總額		<u>1,433,127</u>	<u>2,321,866</u>

韋增鵬  
董事

馮潮澤  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 本公司普通股股東應佔下列各項

附註	已發行	股份	繳入盈餘	購股權	法定儲備	匯兌浮動		總計	非控股	總權益
	股本	溢價賬		儲備		儲備	保留溢利		股東權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一九年一月一日	336,483	10,004,289	563,861	149,275	2,188	(63,394)	1,169,963	12,162,665	(2)	12,162,663
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	(766,655)	(766,655)	2	(766,653)
年內其他全面收益/(開支)：										
換算海外營運產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(7,117)	-	(7,117)	-	(7,117)
於出售一間附屬公司時解除匯兌差額	-	-	-	-	-	38,405	-	38,405	-	38,405
年內全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	31,288	(766,655)	(735,367)	2	(735,365)
發行股份	27	120	2,481	-	(501)	-	-	2,100	-	2,100
轉撥繳入盈餘	27	-	(10,004,289)	10,004,289	-	-	-	-	-	-
以股權支付之購股權安排	28	-	-	14,425	-	-	-	14,425	-	14,425
於購股權註銷時轉撥購股權儲備		-	-	-	(163,199)	-	163,199	-	-	-
二零一九年已宣派之特別股息	11(a)	-	-	(1,683,018)	-	-	-	(1,683,018)	-	(1,683,018)
二零一九年已宣派及派付之特別股息	11	-	-	(6,732,072)	-	-	-	(6,732,072)	-	(6,732,072)
二零一九年已宣派及派付之中期股息	11	-	-	(706,867)	-	-	-	(706,867)	-	(706,867)
於二零一九年十二月三十一日	<u>336,603</u>	<u>2,481*</u>	<u>1,446,193*</u>	<u>-*</u>	<u>2,188*</u>	<u>(32,106)*</u>	<u>566,507*</u>	<u>2,321,866</u>	<u>-</u>	<u>2,321,866</u>

## 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

		本公司普通股股東應佔下列各項									
附註		已發行	股份	購股權		匯兌浮動		總計	非控股	總權益	
		股本	溢價賬	繳入盈餘	儲備	法定儲備	儲備				保留溢利
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	於二零二零年一月一日	336,603	2,481	1,446,193	-	2,188	(32,106)	566,507	2,321,866	-	2,321,866
	年內虧損	-	-	-	-	-	-	(104,882)	(104,882)	-	(104,882)
	年內其他全面收益：										
	換算海外營運產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	23,992	-	23,992	-	23,992
	年內全面收益／(開支)總額	-	-	-	-	-	23,992	(104,882)	(80,890)	-	(80,890)
	二零二零年已宣派及派付之特別股息	-	-	(807,849)	-	-	-	-	(807,849)	-	(807,849)
	於二零二零年十二月三十一日	<u>336,603</u>	<u>2,481*</u>	<u>638,344*</u>	<u>-*</u>	<u>2,188*</u>	<u>(8,114)*</u>	<u>461,625*</u>	<u>1,433,127</u>	<u>-</u>	<u>1,433,127</u>

\* 該等儲備賬目包括於綜合財務狀況表之綜合儲備1,096,524,000港元(二零一九年：1,985,263,000港元)。

## 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>			
除稅前虧損		(106,339)	(724,083)
已就下列各項作出調整：			
融資成本	6	4,632	41,992
計入銷售成本之融資成本	6	143	47
出售附屬公司之虧損／(收益)，淨額		(33,930)	567,469
利息收入	5	(10,677)	(84,470)
出售及撤銷物業、機器及設備項目之虧損	7	7,710	4,640
以股權支付之購股權開支	7	–	14,425
物業、機器及設備之折舊	7	51,264	51,833
使用權資產之折舊	7	15,259	15,556
租賃修改之收益	5	(25)	–
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	7	–	(96,871)
一項投資物業公平值之變動	7	–	105,000
撇減存貨至可變現淨值	7	–	1,351
撇銷存貨	7	272	101
使用權資產減值	7	–	17,757
應收貿易賬款減值	7	353	985
其他應收款項減值	7	–	1,174
		(71,338)	(83,094)
發展中物業及待出售之物業減少，淨額		–	19,766
存貨減少／(增加)		(21,301)	8,297
應收貿易賬款減少／(增加)		37,330	(61,079)
合約資產減少／(增加)		111,249	(171,007)
預付款項、訂金及其他應收款項減少		6,684	19,669
應付貿易賬款、應付保固金、應計款項及撥備增加／(減少)		54,141	(121,550)
其他應付款項、已收訂金及預收款項增加		1,092	281
合約負債增加		25,539	7,571
來自／(用於)經營業務之現金		143,396	(381,146)
已繳中華人民共和國(「中國」)稅項：			
香港		(34,760)	(8)
其他地區		(3,271)	(24,944)
已退回中國稅項：			
香港		–	30,778
其他地區		–	1,121
外幣匯率變動之影響，淨額		199	(1,294)
來自／(用於)經營業務之現金流量淨額		105,564	(375,493)

## 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>來自投資業務之現金流量</b>		
已收利息	14,892	109,875
就投資活動繳付之海外稅項	–	(56,820)
購入物業、機器及設備項目	(74,670)	(83,997)
收購物業、機器及設備項目已付訂金	18	–
出售物業、機器及設備項目所得款項	5,124	1,574
收購附屬公司	35	–
出售附屬公司所得款項	36	343,200
過往年度出售附屬公司所得款項	–	596,415
贖回可換股債券	19(b)	–
對一項按公平值計入損益之金融資產注資之退款	–	883,467
按公平值計入損益之金融資產分紅	19(a)	–
受限制現金減少	–	367,700
結構性存款減少	–	196,396
訂立時原定於三個月後到期之無抵押定期存款減少	–	154,501
	–	580,686
	–	2,000,000
來自投資業務之現金流量淨額	<b>288,546</b>	10,637,519
<b>來自融資業務之現金流量</b>		
已付利息	(5,069)	(65,582)
租賃付款的利息部分	(793)	(1,761)
新批銀行借貸	–	50,000
償還銀行借貸	(54,296)	(232,952)
償還其他借貸	–	(300,000)
贖回有擔保票據	24	(40,700)
租賃付款的本金部分	(11,448)	(264,300)
已付股息	(2,490,867)	(29,279)
用於融資業務之現金流量淨額	<b>(2,603,173)</b>	(7,438,939)
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額	<b>(2,209,063)</b>	(8,282,813)
年初之現金及等同現金項目	2,891,831	915,409
外幣匯率變動之影響，淨額	23,802	(2,791)
年終之現金及等同現金項目	<b>706,570</b>	2,891,831

## 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>現金及等同現金項目結存分析</b>			
現金及銀行結存	20	<b>333,931</b>	617,323
無抵押定期存款	20	<b>372,639</b>	2,274,458
於綜合財務狀況表所列之現金及等同現金項目		<b>706,570</b>	2,891,781
加：歸屬於出售組別之現金及等同現金項目	36(a)	–	50
於綜合現金流量表所列之現金及等同現金項目		<b>706,570</b>	2,891,831

## 1. 公司及集團資料

泰昇集團控股有限公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓。

於本年度內，本集團經營下列主要業務：

- 地基打樁及地盤勘查
- 物業發展及投資
- 投資

本集團主要業務性質於年內並無重大變動。

本公司的直接控股公司為Times Holdings II Limited（「Times Holdings II」），而Times Holdings II乃於開曼群島註冊成立，並由The Blackstone Group Inc.最終控制，其股份於紐約證券交易所上市並被視為本公司之最終控股公司。

### 附屬公司資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行股份/ 繳足註冊資本	本公司應佔之 股權百分比		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
泰昇地基(香港)有限公司	香港	普通股100港元	100	100	投資控股
泰昇建築(澳門)有限公司(附註1)	澳門	普通股25,000澳門元	100	100	地基打樁
泰昇地基工程有限公司 (附註1及2)	香港	普通股141,000,000港元 遞延股3,000,000港元	100	100	地基打樁及地盤勘查
泰昇地基土力工程有限公司 (附註1及4)	香港	普通股110,110,000港元	100	100	地基打樁及地盤勘查
泰昇機械租賃有限公司 (附註1及2)	香港	普通股10,000港元 遞延股200,000港元	100	100	機械租賃
先進機械工程有限公司(附註1)	香港	普通股24,480,000港元	100	100	機械租賃及買賣
先進工程營造有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	提供工程服務及機械租賃
剛耀有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	機械租賃及買賣

## 1. 公司及集團資料(續)

## 附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行股份/ 繳足註冊資本	本公司應佔之 股權百分比		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
進昇有限公司(附註1)	澳門	普通股25,000澳門元	100	100	提供工程服務及機械租賃
泰昇管理有限公司(附註2)	香港	普通股16,720,850港元 遞延股2港元	100	100	企業管理
泰昇投資發展有限公司	香港	普通股2港元	100	100	投資控股
泰昇地產發展投資有限公司	香港	普通股2港元	100	100	投資控股
帝嘉置業有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	持有物業
善信投資有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	持有物業
頓肯房地產有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	投資控股
Federated Resources Limited (附註1)	英屬處女群島	普通股100美元	100	100	投資控股
佳利威有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	投資控股
上海長寧頓肯房地產經紀 有限公司(附註1及3)	中國/ 中國內地	人民幣200,000元	100	100	物業諮詢

附註：

1. 透過附屬公司持有。
2. 遞延股份無權獲派股息(於有關公司可供分派股息之純利超過10億港元之任何財政年度按每年5厘之息率派發之固定非累計股息除外)，亦無權於股東大會上投票，而且於清盤時無權收取資本退還之任何盈餘(該等股份之已繳股本除外，惟該公司之普通股持有人必須於清盤時已經就每股普通股獲分派共10,000億港元)。
3. 該實體乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。
4. 年內，該實體的已發行股本由60,110,000港元增加至110,110,000港元。

上表所列之本公司附屬公司是董事認為對本集團之本年度業績有重大影響或構成本集團大部分資產淨值之附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司會引致內容過於冗長。

## 2.1 編製賬目之基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定編製。其採用歷史成本法編製(投資物業及按公平值計入損益之金融資產按公平值計量除外)。如附註2.4所進一步詳述,待出售之出售組別按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。除另有註明外,該等財務報表以港元為單位,而所有價值均湊整至最接近之千位數值。

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與被投資方業務而享有或有權取得被投資方的可變回報,且有能力對被投資方行使權力影響有關回報,則本集團擁有該實體的控制權(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力)。

倘本公司直接或間接擁有的被投資方投票權或類似權利不及大半,則評估本公司對被投資方是否擁有權力時,本集團會考慮所有相關事實及情況,包括:

- (a) 與該被投資方其他投票權擁有人的合約安排;
- (b) 根據其他合約安排所享有的權利;及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司之財務報表的報告期間相同,並採用一致會計政策編製。附屬公司之業績由本集團獲取控制權當日起綜合賬目,直至該控制權終止之日為止。

本公司普通股股東及非控股股東權益應佔損益及其他全面收益各組成部分,即使由此引致非控股股東權益結餘為負數。本集團成員公司之間交易所產生的集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流均在綜合賬目時全數對銷。

倘事實及情況顯示上述的三項控制因素之一項或多項出現變動,本集團會重新評估其是否控制被投資公司。附屬公司的所有權權益變動(沒有失去控制權),按權益交易入賬。

倘本集團失去於附屬公司之控股權,則終止確認(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股股東權益之賬面值及(iii)於權益列賬之累計匯兌差額;並確認入賬(i)已收代價之公平值、(ii)任何保留之投資之公平值及(iii)計入損益之盈餘或虧絀。本集團過往於其他全面收益確認之所佔部分重新分類至損益或保留溢利,視何者適用而定,倘本集團已直接出售相關資產及負債則須以同一基準確認。

## 2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納二零一八年財務報告概念框架及以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂	與COVID-19相關的租金寬減(提早採納)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大性之定義

採納二零一八年財務報告概念框架及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務狀況及表現並無構成重大影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架指引 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第二階段 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或合資企業之間之資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 <sup>3、6</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為即期或非即期 <sup>3、5</sup>
香港會計準則第16號之修訂	物業、機器及設備：未作擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—達成合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

<sup>5</sup> 作為香港會計準則第1號之修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於二零二零年十月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

<sup>6</sup> 作為於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂的結果，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長臨時豁免，將准許承保人於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料於下文載述。

香港財務報告準則第3號之修訂旨在以二零一八年六月頒佈的引用財務報告概念框架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。該等修訂亦就香港財務報告準則第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，對於可能屬於香港會計準則第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業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別引用香港會計準則第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。本集團預計自二零二二年一月一日起前瞻性地採納該等修訂。由於該等修訂前瞻性地應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。

當現有利率基準被無風險利率替代方案替代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第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實際權宜方法，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相當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香港財務報告準則第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分時，該等修訂亦暫時寬免實體必須滿足可單獨識別規定。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該寬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。該等修訂於二零二一年一月一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。

本集團於二零二零年十二月三十一日持有根據香港銀行同業拆息計算以港元計值的一項計息銀行借貸。倘該貸款的利率於未來期間由無風險利率替代，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關貸款時應用本實際權宜方法，並預計不會因採用該等變動修訂而產生重大修改損益。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。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營公司或合資企業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資企業之間之資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益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資企業之權益為限。該等修訂將前瞻性地應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂的過往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合資企業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。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號之修訂澄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，則倘該實體於報告期末符合該等條件，其有權於當日延遲償還負債。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。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提前應用。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。

香港會計準則第16號之修訂禁止實體從物業、機器及設備項目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。相反，實體必須將任何該等項目的出售所得款項及其成本計入當期損益。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用於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。

香港會計準則第37號之修訂澄清，就根據香港會計準則第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。該等修訂於二零二二年一月一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。允許提前應用。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。管理層正在評估該等修訂對本集團財務報表的影響。

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂。預計適用於本集團的該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號**金融工具**：澄清於實體評估新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款是否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。該等修訂自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。允許提前應用。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。
- 香港財務報告準則第16號**租賃**：刪除香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用香港財務報告準則第16號有關租賃獎勵措施處理方面的潛在困惑。

## 2.4 主要會計政策概要

### 業務合併及商譽

業務合併乃使用收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產、本集團自被收購方之前擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益於收購日期的公平值的總和。於各業務合併中，有關為目前所有者權益及賦予其持有人在清盤時可按比例分得淨資產的於被收購方的非控股權益，本集團可選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例計算。非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻，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，評估將承接的財務資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，之前持有的股權按其於收購日期的公平值重新計量，產生的任何收益或虧損在損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，其公平值變動在損益中確認。分類為權益的或然代價不重新計量，其往後的結算在權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有的被收購方股權的公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行。本集團於十二月三十一日對商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽分配至一個現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部分業務已出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 公平值計量

本集團於各報告期末計量投資物業、按公平值計入損益之金融資產以及按公平值計量的衍生金融工具。公平值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。計量公平值時假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，資產或負債的公平值使用市場參與者為資產或負債定價所用假設計量。

非金融資產之公平值計量會計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途之另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

本集團針對不同情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公平值，並盡量利用相關可觀察數據，減少使用不可觀察數據。

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債，均基於對計量公平值整體而言屬重要之最低層輸入數據按下述公平值層級分類：

- 第一層 — 按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二層 — 按公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三層 — 按公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(根據對計量公平值整體而言屬重大的最低層輸入數據)，釐定公平值層級之間是否出現轉移。

### 非金融資產減值

當有跡象顯示出現減值，或須就資產(投資物業、發展中物業、待出售之物業、存貨、合約資產、遞延稅項資產、金融資產及分類為待出售之出售組別除外)進行年度減值測試時，則資產之可收回金額為資產使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產釐定，除非有關資產並無產生大致獨立於其他資產或資產類別之現金流入。在此情況下，可收回金額乃就資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾可收回金額時確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自損益表中與減值資產功能相符之該等開支類別扣除。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 非金融資產減值 (續)

資產乃於各報告期末進行評估，以決定有否跡象顯示先前已確認之減值虧損是否不再存在或已減少。倘出現該等跡象，會對可收回金額作出估計。先前確認之資產減值虧損(商譽除外)僅會於用以釐定該資產可收回金額之估計改變時撥回，惟撥回後之數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損之撥回於產生期間計入損益表內。

### 關連人士

在下列情況下，任何一方則被視為本集團之關連人士：

(a) 該方為一名人士或該人士之家屬且該人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

(b) 該方為符合下列任何一項條件之實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合資企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合資企業；
- (iv) 一實體為第三方實體之合資企業及另一實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或一間與本集團有關連之實體就僱員的福利而設的僱用後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 物業、機器及設備以及折舊

物業、機器及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及將資產達致運作狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、機器及設備項目啟用後所涉及之支出，例如維修保養，一般於其產生之期間自損益表中扣除。滿足確認條件的重大檢修支出將撥充資本計入資產賬面值或作為重置處理。物業、機器及設備的重要部分需按階段重置，本集團將有關部分確認為個別資產，擁有特定可使用年期，並對其作相應折舊。

折舊乃按每項物業、機器及設備之估計可使用年期以直線基準撇銷成本計算。計算折舊之主要年率如下：

樓宇	5%
設備及機器	10%-33 $\frac{1}{3}$ %
傢俬及裝置	20%
汽車	20%
租賃物業裝修	10%-33 $\frac{1}{3}$ %

當物業、機器及設備項目部分之可使用年期不同時，該項目之成本按合理基準在各部分間分配，而各部分將單獨計提折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法均於每個財政年度結束時進行檢討，並作出適當調整。

物業、機器及設備項目(包括初步確認的任何重大部分)乃於出售後或當預期使用或出售將不會產生未來經濟利益時不再確認。於資產不再確認年度之損益表內確認之任何出售或報廢收益或虧損為出售所得款項淨額與有關資產之賬面值之差額。

### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值(而非作為生產或提供貨品或服務或行政管理用途)或為於日常業務過程中銷售而持有之土地及樓宇權益(包括就原應符合投資物業定義之以使用權資產持有之租賃物業)。該等物業最初按成本(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業按反映報告期末之市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生年度計入損益表內。

報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表內確認。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 待出售之非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別的賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回，則分類為待出售。在此情況下，資產或出售組別須可按現狀即時出售，惟須符合出售該等資產或出售組別的慣常條款及出售須具十分把握。分類為出售組別的附屬公司所有資產及負債重新分類為待出售，而不論出售後本集團有否保留所持前附屬公司的非控股股東權益。

分類為待出售之非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)按賬面值與公平值減銷售成本之較低者計量。分類為待出售之物業、機器及設備與無形資產不予折舊或攤銷。

### 發展中物業

發展中物業乃指在發展完成後作為日常業務用途之物業並列入流動資產內，以成本值及估計可變現淨值兩者之較低值入賬。

發展中物業之成本包括土地成本、建築成本、專業費用、根據本集團之會計政策而撥充成本之借貸成本及於發展期間直接產生之其他支出。可變現淨值為估計售價(基於現行市況)減估計竣工成本及銷售物業將產生的成本。

於建築完成時，該物業轉為待出售之物業。

### 待出售之物業

待出售之物業乃以成本及可變現淨值兩者中之較低者列入財務狀況表。成本包括土地成本、於發展期間撥充資本之利息及有關物業發展之其他直接成本。可變現淨值乃參考個別物業當時之市價減直至完成為止之所有成本(如適用)及推銷及銷售之成本計算。

### 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否屬於或包含租賃。倘合約在一段時期內轉移控制使用一項已識別資產的權利以獲取代價，則合約屬於或包含租賃。

### 本集團作為承租人

本集團就所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

##### (a) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。如適用，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或資產所在地的成本估算。使用權資產按租賃期及資產的估計使用壽命中的較短者按直線法折舊如下：

租賃土地	35至40年
樓宇	2至3年
機器	14至16個月

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至本集團或成本反映購買權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

##### (b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，因為無法直接確定租賃內含的利率，則本集團使用其於租賃開始日期的增量借款利率。於租賃開始日期後，租賃負債的金額會增加，以反映應計利息，並會減少以反映已付的租賃付款。此外，倘出現修改、租期變動、租賃付款變動(如指數或利率變化導致未來租賃付款之變化)或對購買相關資產的選擇權的評估變更，則租賃負債的賬面值予以重新計量。

##### (c) 短期租賃

本集團對其短期租賃(即自開始日期起計之租期不超過12個月且不包括購買選擇權的租賃)辦公室物業、倉庫及機器應用短期租賃確認豁免。

短期租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，在租賃開始時(或發生租賃變更時)將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的銷售價格為基礎將合約中的代價分配予各組成部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入損益表內的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

凡將相關資產擁有權附帶之絕大部分風險與回報轉由承租人承受之租賃均列為融資租賃。

### 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為後續按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。

金融資產於初步確認時之分類視乎金融資產之合約現金流量特徵以及本集團管理該等金融資產之業務模式而定。除不包含重大融資成分或本集團已採用不調整重大融資成分影響之實際權宜方法之應收貿易賬款外，本集團初步按公平值另加交易成本(倘金融資產不按公平值計入損益)計量金融資產。不包含重大融資成分或本集團已採用實際權宜方法之應收貿易賬款，乃根據下文「收益確認」所載政策按香港財務報告準則第15號所確定之交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，其需要產生純粹為支付本金及未償還本金之利息(「純粹支付本金及利息」)之現金流量。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產按公平值計入損益分類及計量，而與業務模型無關。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 初步確認及計量 (續)

本集團管理金融資產之業務模式指其管理金融資產以產生現金流量之方法。業務模型可確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼而有之。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以收取合約現金流量為目標而持有金融資產的業務模式下持有，而按公平值計入其他全面收益的金融資產乃以持有收取合約現金流量並出售為目標而持有的業務模式下持有。並非於上述業務模式下持有的金融資產乃按公平值計入損益分類及計量。

所有常規購買及出售金融資產於交易當日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。常規購買或出售乃要求在市場上按規則或慣例一般設定的時間框架內交付資產的金融資產購買或出售。

#### 其後計量

金融負債的其後計量取決於其以下的分類情況：

##### 按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬之金融資產其後採用實際利率法計量，並可能會出現減值。當資產被終止確認、修改或出現減值時，收益及虧損乃於損益表中確認。

##### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產在財務狀況表中按公平值列賬，而其公平值變動淨額則於損益表中確認。

該類別包括衍生工具及股本投資，本集團並無不可撤銷地選擇其按公平值透過其他全面收益分類。當付款權已確立，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時，分類為按公平值計入損益之金融資產之股權投資股息亦會作為其他收入於損益表中確認。

### 金融資產減值

本集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初步確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)作出預期信貸虧損撥備。就初步確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損作出減值撥備，而不論違約的時間(存續期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團會評估自最初確認以來金融工具的信貸風險是否已大幅增加。在進行評估時，本集團會將於報告日期金融工具發生的違約風險與於初步確認日期金融工具發生的違約風險進行比較，並考慮毋須花費過多成本或精力即可獲得的合理及可支持的資料(包括過往資料及前瞻性資料)。

當合約付款逾期90天時，本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料表明本集團在計及本集團所持有的任何信貸提升措施之前不大可能完全收到未償還合約款項時，本集團亦可能認為金融資產違約。倘並無合理預期可收合同現金流量，則會撤銷金融資產。

按公平值計入其他全面收益之債務投資及按攤銷成本列賬之金融資產，在一般方法下可能會出現減值，且會在以下階段進行分類以計量預期信貸虧損，惟應用簡化方法之應收貿易賬款及合約資產(誠如下文所詳述)除外。

- 第1階段 — 自初步確認以來其信貸風險並無顯著增加，且虧損撥備乃按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量的金融工具
- 第2階段 — 自初步確認以來其信貸風險顯著增加(惟並非信貸減值金融資產)，且虧損撥備乃按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量的金融工具
- 第3階段 — 於報告日期屬信貸減值性質(惟並非購入或源生信貸減值)，且虧損撥備乃按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量的金融資產

#### 簡化方法

就不包含重大融資成分的應收貿易賬款及合約資產而言，或當本集團應用不就重大融資成分的影響作出調整的實際權宜方法時，本集團會應用簡化方法計算預期信貸虧損。在應用簡化方法時，本集團不會跟踪信貸風險的變動，而是根據各報告日期的存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境所特有的前瞻性因素作出調整。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 不再確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況將不再確認(即自本集團綜合財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩的情況下，承擔全數支付收取現金流量的責任，並(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已達成通過安排，其評估是否已保留該項資產所有權之風險及回報及其程度。倘並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，並且無轉讓該項資產之控制權，則本集團繼續確認已轉讓資產，條件為本集團須持續涉及該項資產。在此情況下，本集團亦確認一項聯營負債。轉讓資產的相關負債乃以反映本集團保留的權利及責任的基準計量。

持續涉及以擔保形式之轉讓資產，乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價金額兩者之較低者計量。

### 金融負債

#### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸、應付款項，或指定於有效對沖中作為對沖工具之衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初始按公平值確認，倘為貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬款及應付保固金、其他應付款項、附息銀行借貸及有擔保票據。

#### 其後計量

金融負債按其分類之其後計量如下：

##### *按攤銷成本列賬的金融負債(貸款及借貸)*

於初始確認後，附息貸款及借貸其後會以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現效果並不重大，則會按成本列賬。當負債被剔除確認及已透過實際利率攤銷時，收益及虧損會於損益表中確認。

攤銷成本之計算已計及任何收購折讓或溢價，以及屬於實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷會計入損益表之融資成本內。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融負債 (續)

#### 其後計量 (續)

##### 財務擔保合約

本集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)根據「金融資產減值」所載之政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)已確認收入累計金額(以較高者為準)計量財務擔保合約。

##### 不再確認金融負債

當負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時，會剔除確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一項負債所取代，或對現有負債之條款進行大幅修改，上述更替或修訂將被視作剔除確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值之差額將在損益表確認。

##### 抵銷金融工具

在有現有可強制執行之合法權利抵銷確認金額及有意按淨額基準結算，或計劃同時變現資產及償還負債之情況下，金融資產及金融負債方可抵銷，淨額會呈報在財務狀況表內。

##### 存貨

存貨在適當扣除陳舊或滯銷貨品後按成本(以先入先出法計算)與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值乃估計售價減估計直至製成及出售止所需一切成本後之數額。

##### 現金及等同現金項目

就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目包括手頭現金及活期存款，以及可於收購之日起計之短到期日(一般為三個月內)即時轉換為確實數額現金及面對不重大之價值變動風險之短期高度流動投資項目，扣除須於要求時償還並為本集團之現金管理之完整部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及銀行結存包括用途不受限制之手頭及銀行現金，包括定期存款。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 撥備

倘目前之某些責任(包括法定或推定)是由於一些過去已發生之事件所致，而且可能於未來有資源需要流出用作清還該責任，同時有關之金額能得到可靠估計，則會確認撥備。

當貼現效應重大時，就撥備而確認之金額為於報告期末預計需用作清還該責任之未來支出之現值。隨着時間而增加之現值之經貼現金額計入損益表之融資成本內。

### 所得稅

所得稅包括當前所得稅和遞延所得稅。與並非於損益表確認之項目有關之所得稅於其他全面收益或直接於權益中確認。

當前稅項資產及負債以預期可予收回或支付予稅務機關之金額計算，計算之基準為於報告期末前已經生效或實際上已生效之稅率(及稅務法例)，亦考慮本集團經營所在國家現行之詮釋及慣例。

遞延稅項使用負債法就報告期末資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值之間產生之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異予以確認，惟以下情況除外：

- 有關之遞延稅項負債源於初次確認一項交易(並非一項業務合併)之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資相關之應課稅暫時性差異而言，倘撥回暫時性差異的時間可予控制，且暫時性差異可能不會於可見將來撥回。

遞延稅項資產按所有可抵扣暫時性差異、未動用稅收抵免及未動用稅項虧損之結轉確認。遞延稅項資產之確認惟以將未來應課稅溢利用作抵銷可抵扣暫時性差異、可動用之未動用稅收抵免及未動用稅項虧損之結轉為限，惟以下情況除外：

- 有關可抵扣暫時性差異之遞延稅項資產源於初次確認一項交易(並非一項業務合併)之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資相關的可抵扣暫時性差異而言，遞延稅項資產僅在暫時性差異可能於可見將來撥回，及應課稅溢利可予動用抵銷暫時性差異時始予確認。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 所得稅 (續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並減至將不能再有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認之遞延稅項資產則於各報告期末進行重估，並於將可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃依據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法例)，按預期適用於變現資產或償還負債期間之稅率計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

### 政府補助

倘有合理保證可獲取政府補助且可符合所有附帶條件，則有關補助按公平值予以確認。倘補助與一項支出項目有關，則該補助在擬補償之成本支銷之期間內有系統地確認為收入。

### 收益確認

#### 來自客戶合約之收益

當貨品或服務的控制權按能反映本集團預期就交換該等貨品或服務而可收取的代價的金額轉讓予客戶時，會確認與客戶訂立合約的收益。

當合約中之代價包含可變金額時，會估計本集團有權就交換將該等貨品或服務轉移至客戶而收取之代價金額。可變代價乃於合約開始時作出估計並受到約束，直至與可變代價相關之不明朗因素隨後得以解決，已確認累計收益很可能不會發生重大收益撥回為止。

當合約包含融資部分，其在將貨品或服務轉移至客戶方面為客戶提供重大融資利益超過一年時，收益會按以本集團與客戶於合約開始時進行的個別融資交易所反映貼現率貼現的應收款項現值計量。當合約包含融資部分，為本集團提供重大財務利益超過一年時，會根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算合約責任產生的利息開支。就客戶付款與承諾貨品或服務轉移之間的間隔期限為一年或以內之合約而言，交易價格不會根據香港財務報告準則第15號所提供之實際權宜方法就重大融資部分之影響作出調整。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 收益確認 (續)

#### 來自客戶合約之收益 (續)

##### (a) 機器買賣

機器買賣之收益乃於資產控制權轉移至客戶之時間點(通常為交付機器時)確認。

##### (b) 出售待出售之物業

出售待出售之物業的收益乃於法定轉讓完成時確認，在此時間點客戶有能力指導使用物業，獲得該物業的所有其餘利益。就於收益確認日期前已售出物業所收取之訂金，乃計入財務狀況表之合約負債。

##### (c) 建築服務

由於本集團之履約行為會創建或提升了客戶在資產創建或提升時所控制之資產，故提供建築服務之收益乃使用輸入法計量達成服務之進度隨時間而確認。輸入法根據實際發生之成本佔估計達成建築服務將產生的總成本之比例確認收益。

向客戶提出之索償乃本集團尋求向客戶收取之金額，作為最初建築合約以外工程範圍之成本及保證金之補償款項。索償乃作為可變代價列賬並受到約束，直至與可變代價相關之不明朗因素隨後得以解決，已確認累計收益很可能不會發生重大收益撥回為止。

##### (d) 機械工程服務

由於客戶同時接收及耗用本集團所提供之利益，故提供機械工程服務之收益乃於預定期間內以直線法確認。

##### (e) 提供基金管理服務

由於客戶同時接收及耗用本集團所提供之利益，故提供管理服務之收益乃於預定期間內以直線法確認。

#### 其他來源之收益

租金收入乃於租期內按時間比例確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間內確認為收入。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 收益確認 (續)

#### 其他收入

利息收入乃透過採用精確折現於金融工具預期年期(或較短期間, 倘適用)的估計收取的未來現金至金融資產賬面淨值的利率, 以實際利率法按累計基準確認。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後, 與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團, 且股息金額能夠可靠地計量時確認。

#### 合約資產

合約資產乃向客戶轉移貨品或服務以換取代價之權利。倘本集團通過於客戶支付代價前或於付款到期前將貨品或服務轉移至客戶來履約, 則會就所賺取之有條件代價確認合約資產。合約資產須接受減值評估, 其詳情載於有關金融資產減值的會計政策。

#### 合約負債

當本集團轉移相關貨品或服務前, 收到客戶的款項或應付款(以較早者為準)時, 確認合約負債。當本集團根據合約履約(即將相關商品或服務的控制權轉移至客戶)時, 合約負債確認為收益。

#### 合約成本

除作為存貨、物業、機器及設備及無形資產撥充資本之成本外, 倘符合以下所有條件, 則履行與客戶訂立之合約所產生之成本會作為一項資產撥充資本:

- (a) 成本與合約或實體可具體確定之預期合約直接相關。
- (b) 成本會產生或增加將用於履行(或持續履行)履約責任之實體資源。
- (c) 預期費用將可予收回。

資本化合約成本乃按系統基準攤銷及自損益表扣除, 該基準與向客戶轉讓該資產相關之貨品或服務一致。其他合約成本則於產生時支銷。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 僱員福利

#### 以股份為基礎之付款

本公司設立一項購股權計劃，作為向為本集團成功營運作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及回報。本集團之僱員(包括董事)按以股份為基礎之付款之方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股權工具之代價(「以股權支付之交易」)。

於二零零二年十一月七日後，與僱員進行以股權支付之交易之成本，乃參照授出日期之公平值計算。公平值由外聘估值師使用二項式釐定。

以股權支付之交易之成本，連同權益相應增加部分，在績效及／或服務條件獲達成之期間在僱員福利開支中確認。在歸屬日期前，於各報告期末確認之以股權支付之交易之累計開支，以反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬之股權工具數目之最佳估計。在某一期間內在損益表內扣除或進賬，乃反映累計開支於期初與期終確認時之變動。

於釐定購股權的授出日期公平值時，不會考慮服務及非市場表現條件，惟會對達成條件的可能性作出評估，作為本集團對最終將獲歸屬的股本工具數目的最佳估計之一部分。市場表現條件會於授出日期公平值內反映。購股權附帶的任何其他條件(但並無關連服務規定)被視為非歸屬條件。非歸屬條件會於購股權的公平值內反映並引致即時將購股權支銷，惟亦有服務及／或表現條件時則除外。

對於因未達成非市場表現及／或服務條件而最終未歸屬的購股權，不會確認任何開支。倘購股權包括市場或非歸屬條件，只要所有其他表現及／或條件已經達成，則不論市場或非歸屬條件是否達成，交易均會被視為歸屬。

倘若以股權支付之購股權之條款有所變更，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更及符合已授出購股權的原條款之水平。此外，倘若按變更日期之計算，任何變更導致以股份為基礎之付款之總公平值有所增加，或為僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以股權支付之購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，而任何尚未確認之授予購股權開支應即時確認，其包括本集團或僱員未達成非歸屬條件的任何購股權。然而，倘授予新購股權代替已註銷之購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷之購股權及新購股權，均應被視為原購股權之變更，一如前段所述。

於計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄影響乃反映為額外股份攤薄。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 僱員福利 (續)

#### 有薪假期結轉

本集團根據其僱員之僱傭合約按每個曆年之基準為僱員提供有薪年假。在若干情況下，於報告期末尚未利用之該等假期獲准結轉累積，並由有關之各個僱員於下一年度動用。於報告期末，已就僱員於該年度應得及所結轉之有薪假期之預期未來成本作出應計費用。

#### 退休金計劃

本集團為若干香港僱員設立固定比例供款公積金(「公積金」)，其資產乃與本集團之資產分開管理，且由獨立專業基金經理負責管理。公積金之供款按合資格僱員基本薪酬之某個百分比計算，當計劃規定之供款到期支付時，從損益表中扣除。公積金之持續供款已於一九九九年四月一日終止。

於強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)實施後，本集團已重整其退休計劃安排，以符合強制性公積金計劃條例。本集團就公積金取得強制性公積金豁免地位，此外，並由二零零一年十二月一日起，為其所有香港僱員參與經批准之固定比例供款強積金計劃。供款按僱員基本薪酬之某個百分比計算，當強積金計劃規則規定之供款到期支付時，從損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開管理。本集團之僱員在強積金計劃之供款全歸屬僱員。

位於中國內地之本集團附屬公司僱員須參與由當地市政府設立之中央退休金計劃。該等附屬公司須為中央退休金計劃作出供款，款項為彼等薪金之若干百分比。供款於根據中央退休金計劃規例須予支付時計入損益表內。

#### 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(即需要長時間撥備作擬定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本乃資本化作該等資產之部分成本。當資產大致上可作擬定用途或銷售時，即停止將借貸成本資本化。特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於已資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體就資金借貸產生之其他成本。

#### 股息

末期股息在股東於股東大會上批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註披露。

中期股息乃同時擬派及宣派，乃因為本公司的組織章程大綱及細則賦予董事宣派中期股息的權力。因此，中期股息在擬派及宣派時立即確認為負債。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 外幣

該等財務報表乃以本公司之功能貨幣港元呈列。本集團內各實體釐定其本身之功能貨幣，而各實體計入財務報表內之項目乃以該功能貨幣計算。本集團內實體所記錄之外幣交易初步按其各自於交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。以外幣為單位之貨幣資產與負債乃按報告期末適用之功能貨幣匯率重新換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

按外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。按外幣公平值計算之非貨幣項目則按計量公平值當日之匯率換算。因重新換算按公平值計量之非貨幣項目而產生之損益之處理方式與確認項目公平值之變動損益相一致(即公平值損益於其他全面收益或損益表內確認的項目之換算差額亦分別於其他全面收益或損益表內確認)。

於釐定初步確認與預付代價相關之非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時的有關資產、開支或收入之匯率時，初始交易日期為本集團初步確認因預付代價產生之非貨幣資產或非貨幣負債之日期。倘存在多筆預付款項或預收款項，則本集團會釐定每筆預付款項或預收款項之交易日期。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產與負債乃按報告期末適用之匯率換算為港元，其損益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。因此而產生之匯兌差額於其他全面收益確認及於匯兌浮動儲備累計。出售海外營運時，有關該項特定海外營運之其他全面收益部分，乃於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日之匯率換算為港元。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港元。

## 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定性可能導致日後須對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

### 判斷

在應用本集團會計政策之過程中，管理層曾作出以下判斷。除涉及估計之判斷外，該等判斷對財務報表中確認之金額影響最大：

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

##### 即期稅項及遞延稅項

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。釐定稅項撥備金額及繳付相關稅項之時間時需要作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及釐定最終稅項之計算方法未能確定。倘若該等事宜之最終稅項結果與初步記錄金額不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。進一步詳情披露於財務報表附註10及26。

##### 估計不確定性

下文載述於報告期末存在重大風險可能導致須對下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整之未來主要假設及其他主要估計不確定性來源。

##### 應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損。就具有相似虧損模式及實際違約案例的各種客戶群的分組而言，撥備率乃按過期天數計算。

撥備矩陣最初按本集團之過往觀察所得違約率計算。本集團將通過調整矩陣來調整過往信貸虧損經驗與前瞻性資訊。例如，倘預期所預測之經濟狀況在未來一年內將會惡化，這可能導致違約數量增加，因而會對歷史違約率作出調整。於各報告日期，會對所觀察到的歷史違約率作出更新，並對前瞻性估計的變動作出分析。

對可觀察到的歷史違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估乃一項重要估計。預期信貸虧損的數額對環境變化及預測經濟狀況的變化很敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於未來的實際違約情況。有關本集團應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損資料，分別於財務報表附註16及17披露。

##### 建築工程之完工百分比

本集團根據建築工程個別合約之完工百分比確認收益。本集團管理層將估計建築工程之完工百分比。該等估計乃根據總預算成本中所產生之實際成本作出。管理層亦基於變動工程之合約金額及工程價值而估計相應之合約收益。基於建築合約所承辦之工程活動性質，訂立合約之日期與合約完成日期通常處於不同之會計期間內。於合約進行時，本集團同時審閱及修訂各建築合約編製之預算內之合約收益及合約成本之估計。

在釐定總預算成本時，管理層參考(i)分包商及供應商現時或近期之報價、(ii)來自客戶之修訂訂單及(iii)對質檢部所提供項目完工所需材料成本、勞工成本及其他成本之估計等資料。

#### 4. 經營分類資料

本集團之經營業務根據其業務性質及所提供之產品及服務獨立組織及管理。經營分類按與向本公司主要管理人員進行內部報告一致之方式報告，詳情如下：

- (a) 地基打樁分類(包括地盤勘查業務)；
- (b) 物業發展及投資分類；
- (c) 投資分類；及
- (d) 「企業及其他」分類主要包括本集團之企業營運與機械租賃及買賣業務。

管理層個別監控本集團經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分類表現以可報告分類溢利／虧損(經調整除稅前溢利／虧損之計量標準)為基準。

經調整除稅前溢利／虧損乃貫徹本集團之除稅前溢利／虧損計量，惟利息收入及非租賃相關融資成本除外。

分類資產不包括遞延稅項資產、預繳稅項及定期存款，原因為該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括應付股息、付息銀行借貸、有擔保票據、應付稅項及遞延稅項負債，原因為該等負債乃按集團基準管理。

分類業務間之銷售及轉讓乃參考向第三方銷售時之售價按當時之市價進行交易。

## 4. 經營分類資料 (續)

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度

	地基打樁		物業發展及投資		投資		企業及其他		綜合	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分類收益：(附註5)										
銷售予外間客戶	3,017,754	2,532,107	-	76,162	-	75,082	36,359	37,927	3,054,113	2,721,278
分類業務間之銷售	-	103,208	-	-	-	-	-	-	-	103,208
其他收入及盈利，淨額	43,217	2,322	1,454	6,662	-	149,612	3,431	1,192	48,102	159,788
總計	<u>3,060,971</u>	<u>2,637,637</u>	<u>1,454</u>	<u>82,824</u>	<u>-</u>	<u>224,694</u>	<u>39,790</u>	<u>39,119</u>	<u>3,102,215</u>	<u>2,984,274</u>
對賬：										
分類業務間之銷售抵銷									-	(103,208)
收益									<u>3,102,215</u>	<u>2,881,066</u>
分類業績	<u>(31,622)</u>	<u>(56,924)</u>	<u>(1,901)</u>	<u>(694,596)</u>	<u>(383)</u>	<u>217,900</u>	<u>(79,128)</u>	<u>(234,655)</u>	<u>(113,034)</u>	<u>(768,275)</u>
利息收入									10,677	84,470
融資成本(租賃負債之利息除外)									<u>(3,982)</u>	<u>(40,278)</u>
除稅前虧損									<u>(106,339)</u>	<u>(724,083)</u>
所得稅抵免/(開支)									<u>1,457</u>	<u>(42,570)</u>
年內虧損									<u>(104,882)</u>	<u>(766,653)</u>
資產及負債										
分類資產	<u>1,622,436</u>	<u>1,622,498</u>	<u>3,262</u>	<u>409,842</u>	<u>-</u>	<u>29,082</u>	<u>267,131</u>	<u>563,777</u>	<u>1,892,829</u>	<u>2,625,199</u>
無分類									<u>374,439</u>	<u>2,274,458</u>
分類負債	<u>708,741</u>	<u>616,051</u>	<u>735</u>	<u>3,277</u>	<u>-</u>	<u>250</u>	<u>41,124</u>	<u>59,289</u>	<u>750,600</u>	<u>678,867</u>
無分類									<u>83,541</u>	<u>1,898,924</u>
									<u>834,141</u>	<u>2,577,791</u>

4. 經營分類資料 (續)

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度

	地基打樁		物業發展及投資		投資		企業及其他		綜合	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他分類資料：										
物業、機器及設備折舊	41,035	39,564	-	42	-	-	10,229	12,227	51,264	51,833
使用權資產折舊	6,694	5,872	10	10	-	-	8,555	9,674	15,259	15,556
使用權資產減值	-	-	-	-	-	-	-	17,757	-	17,757
應收貿易賬款減值	-	-	-	-	-	-	353	985	353	985
其他應收款項減值	-	-	-	-	-	1,174	-	-	-	1,174
撇減存貨至可變現淨值	-	-	-	-	-	-	-	1,351	-	1,351
撇銷存貨	-	-	-	-	-	-	272	101	272	101
出售及撇銷物業、機器及設備項目之虧損/ (收益)，淨額	8,760	4,502	-	-	-	-	(1,050)	138	7,710	4,640
出售附屬公司之虧損/(收益)，淨額	-	-	-	567,469	-	-	(33,930)	-	(33,930)	567,469
一項投資物業公平值之變動	-	-	-	105,000	-	-	-	-	-	105,000
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損/ (收益)，淨額	-	-	-	-	-	(149,612)	-	52,741	-	(96,871)
資本開支	<u>73,502</u>	<u>83,198</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,539</u>	<u>1,134</u>	<u>75,041</u>	<u>84,332</u>

地區分類資料

(a) 來自外間客戶收益

	香港		中國其他地區		綜合	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分類收益：						
銷售予外間客戶	<u>3,054,113</u>	<u>2,649,404</u>	<u>-</u>	<u>71,874</u>	<u>3,054,113</u>	<u>2,721,278</u>

上述收益資料以客戶所在位置為基準。

(b) 非流動資產

	香港		中國其他地區		綜合	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
	<u>295,094</u>	<u>297,437</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>295,094</u>	<u>297,437</u>

上述非流動資產資料以資產所在位置為基準且不包括遞延稅項資產。

#### 4. 經營分類資料 (續)

##### 有關主要客戶之資料

來自各主要客戶的收益(佔本集團收益的10%或以上)載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶A <sup>1</sup>	518,152	不適用 <sup>2</sup>
客戶B <sup>1</sup>	313,743	不適用 <sup>2</sup>
客戶C <sup>1</sup>	不適用 <sup>2</sup>	388,329

1 來自地基打樁分類的收益。

2 相應收益未佔本集團收益的10%以上。

#### 5. 收益、其他收入及盈利

收益分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自客戶合約之收益	3,039,187	2,703,374
其他來源之收益		
來自待出售之物業及投資物業經營租賃之租金收入總額	–	7,850
機器租賃之租金收入總額	14,926	10,054
	<u>3,054,113</u>	<u>2,721,278</u>

## 5. 收益、其他收入及盈利 (續)

來自客戶合約之收益

## (i) 細分收益資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度

分類	物業發展				總計 千港元
	地基打樁 千港元	及投資 千港元	投資 千港元	企業及其他 千港元	
<b>貨品或服務類型</b>					
機器買賣	-	-	-	36	36
建築服務	3,017,754	-	-	-	3,017,754
機械工程服務	-	-	-	21,397	21,397
來自客戶合約之收益總額	<u>3,017,754</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,433</u>	<u>3,039,187</u>
<b>地區分類市場</b>					
香港	<u>3,017,754</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,433</u>	<u>3,039,187</u>
<b>收益確認之時間</b>					
於某一時間點轉移貨品	-	-	-	36	36
隨時間轉移服務	3,017,754	-	-	21,397	3,039,151
來自客戶合約之收益總額	<u>3,017,754</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,433</u>	<u>3,039,187</u>

## 5. 收益、其他收入及盈利 (續)

## 來自客戶合約之收益 (續)

## (i) 細分收益資料 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

分類	地基打樁 千港元	物業發展 及投資 千港元	投資 千港元	企業及其他 千港元	總計 千港元
<b>貨品或服務類型</b>					
機器買賣	–	–	–	1,435	1,435
出售待出售之物業	–	68,312	–	–	68,312
建築服務	2,532,107	–	–	–	2,532,107
機械工程服務	–	–	–	26,438	26,438
管理服務	–	–	75,082	–	75,082
來自客戶合約之收益總額	<u>2,532,107</u>	<u>68,312</u>	<u>75,082</u>	<u>27,873</u>	<u>2,703,374</u>
<b>地區分類市場</b>					
香港	2,532,107	–	75,082	27,873	2,635,062
中國內地	–	68,312	–	–	68,312
來自客戶合約之收益總額	<u>2,532,107</u>	<u>68,312</u>	<u>75,082</u>	<u>27,873</u>	<u>2,703,374</u>
<b>收益確認之時間</b>					
於某一時間點轉移貨品	–	68,312	–	1,435	69,747
隨時間轉移服務	2,532,107	–	75,082	26,438	2,633,627
來自客戶合約之收益總額	<u>2,532,107</u>	<u>68,312</u>	<u>75,082</u>	<u>27,873</u>	<u>2,703,374</u>

## 5. 收益、其他收入及盈利 (續)

## 來自客戶合約之收益 (續)

## (i) 細分收益資料 (續)

以下載列來自客戶合約之收益與分類資料中披露之金額之間的對賬：

## 截至二零二零年十二月三十一日止年度

分類	地基打樁 千港元	物業發展 及投資 千港元	投資 千港元	企業及其他 千港元	總計 千港元
來自客戶合約之收益					
來自客戶合約之收益總額	<u>3,017,754</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,433</u>	<u>3,039,187</u>

## 截至二零一九年十二月三十一日止年度

分類	地基打樁 千港元	物業發展 及投資 千港元	投資 千港元	企業及其他 千港元	總計 千港元
來自客戶合約之收益					
外間客戶	2,532,107	68,312	75,082	27,873	2,703,374
分類業務間之銷售	<u>103,208</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>103,208</u>
	2,635,315	68,312	75,082	27,873	2,806,582
分類業務間之調整及對銷	<u>(103,208)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(103,208)</u>
來自客戶合約之收益總額	<u>2,532,107</u>	<u>68,312</u>	<u>75,082</u>	<u>27,873</u>	<u>2,703,374</u>

下表顯示於報告期初包含在合約負債中的於當前報告期間確認的收益金額：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
建築服務	<u>13,979</u>	<u>23,199</u>

## 5. 收益、其他收入及盈利 (續)

### 來自客戶合約之收益 (續)

#### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

##### 機器買賣

履約責任於交付產品時完成，款項一般自交付起30天內到期支付。

##### 出售待出售之物業

當客戶能夠支配使用物業並取得物業幾乎所有之餘下利益，且在將物業交付予客戶時款項到期支付時，履約責任被視為完成。

##### 建築服務

履約責任隨著提供服務而逐漸履行，且款項一般於自發出賬單日期起計30天內到期支付。客戶會保留一定比例之付款直至保固期結束，原因在於本集團收取最終付款之權利取決於客戶在合約規定之一段時間內是否對服務質量感到滿意。

##### 機械工程服務

由於本集團持續向客戶提供支援服務，故履約責任乃於客戶同時接收及享用支援服務時隨時間完成。

##### 管理服務

履約責任隨著提供服務而逐漸履行。管理服務合約為期一年或以內，並於產生時計費。

於十二月三十一日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)之交易價格如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
預期確認為收益之金額：		
於一年內	1,775,454	2,490,902
超過一年	879,421	550,651
	<u>2,654,875</u>	<u>3,041,553</u>

預期於一年後確認為收益之分配至餘下履約責任之交易價格涉及主要將於兩個年度內完成履約責任之建築服務及機械工程服務。預期所有其他分配至餘下履約責任之交易價格將於一年內確認為收益。上文所披露之金額不包括受到限制之可變代價。

## 財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

### 5. 收益、其他收入及盈利 (續)

#### 其他收入及盈利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息收入	10,677	84,470
保險索償	543	1,274
補貼收入*	43,638	–
租賃修訂之收益	25	–
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	–	149,612
其他	3,896	8,902
	<b>58,779</b>	<b>244,258</b>

\* 有關該項收入並無未達成之條件或或然事件。

### 6. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行借貸之利息	2,048	20,322
其他借貸之利息	–	15,633
有擔保票據之利息	1,934	17,864
來自關連公司貸款之利息	–	3,713
租賃負債之利息	793	1,761
	<b>4,775</b>	<b>59,293</b>
減：發展中物業之資本化利息	–	(17,254)
減：計入銷售成本之利息	(143)	(47)
	<b>4,632</b>	<b>41,992</b>

## 7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(計入)下列各項後達致：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已出售物業及存貨之成本		54	61,079
所提供服務成本		3,116,764	2,645,546
物業、機器及設備折舊	13	51,264	51,833
使用權資產折舊	14(a)	15,259	15,556
並無計入租賃負債計量之租賃付款	14(c)	20,423	15,655
核數師酬金		1,800	2,823
僱員福利支出 (包括董事酬金－附註8)：			
工資及薪金		400,498	489,742
以股權支付之購股權開支		—	14,425
退休金計劃供款		12,282	14,560
		<b>412,780</b>	<b>518,727</b>
外幣匯兌虧損，淨額*		25,564	2,648
金融及合約資產減值，淨額：			
應收貿易賬款減值*	16	353	985
其他應收賬款減值*	18	—	1,174
使用權資產減值*	14(c)	—	17,757
出售及撤銷物業、機器及設備項目之虧損*		7,710	4,640
按公平值計入損益之金融資產公平值收益*	19(a), 19(b)	—	(149,612)
一項按公平值計入損益之金融資產公平值虧損*	36(a)(i)	—	52,741
一項投資物業公平值之變動	35	—	105,000
撇減存貨至可變現淨值*		—	1,351
撇銷存貨*		272	101
投資物業賺取租金時產生的直接經營開支 (包括維修保養)		—	1,723

\* 有關金額已包括在綜合損益表之「其他支出，淨額」或「其他收入及盈利」內。

## 8. 董事酬金

根據香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事權益資料)條例第2部披露本年度董事酬金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	—	244
獨立非執行董事	1,440	1,543
執行董事其他酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	32,374	60,603
退休金計劃供款	23	36
	<b>33,837</b>	<b>62,426</b>

## 8. 董事酬金(續)

已付或應付每位董事酬金如下：

二零二零年

執行董事：

馮潮澤先生(「馮先生」)

趙展鴻先生<sup>1</sup>

劉健輝先生<sup>1</sup>

非執行董事：

韋增鵬先生<sup>2</sup>

王天兵先生<sup>3</sup>

David Robert McClure先生<sup>4</sup>

劉志恆先生<sup>5</sup>

吳幸原先生<sup>5</sup>

袁栢汶先生<sup>2</sup>

顧頁女士<sup>6</sup>

侯祥嘉女士<sup>6</sup>

獨立非執行董事：

龍子明先生

李傑之先生

周蕙禮女士<sup>7</sup>

郭敏慧女士<sup>7</sup>

范佐浩先生<sup>8</sup>

謝文彬先生<sup>8</sup>

總計

	袍金 千港元	薪酬、津貼 及實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
馮潮澤先生(「馮先生」)	-	22,258	5	22,263
趙展鴻先生 <sup>1</sup>	-	5,202	-	5,202
劉健輝先生 <sup>1</sup>	-	4,914	18	4,932
	-	32,374	23	32,397
韋增鵬先生 <sup>2</sup>	-	-	-	-
王天兵先生 <sup>3</sup>	-	-	-	-
David Robert McClure先生 <sup>4</sup>	-	-	-	-
劉志恆先生 <sup>5</sup>	-	-	-	-
吳幸原先生 <sup>5</sup>	-	-	-	-
袁栢汶先生 <sup>2</sup>	-	-	-	-
顧頁女士 <sup>6</sup>	-	-	-	-
侯祥嘉女士 <sup>6</sup>	-	-	-	-
	-	-	-	-
龍子明先生	360	-	-	360
李傑之先生	360	-	-	360
周蕙禮女士 <sup>7</sup>	180	-	-	180
郭敏慧女士 <sup>7</sup>	180	-	-	180
范佐浩先生 <sup>8</sup>	180	-	-	180
謝文彬先生 <sup>8</sup>	180	-	-	180
	1,440	-	-	1,440
總計	1,440	32,374	23	33,837

## 財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

## 8. 董事酬金(續)

已付或應付每位董事酬金如下：(續)

	袍金 千港元	薪酬、津貼 及實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一九年				
執行董事：				
馮先生	—	25,787	18	25,805
孫乾皓先生 <sup>9</sup>	—	33,233	18	33,251
陳超先生 <sup>10</sup>	—	—	—	—
何家福先生 <sup>10</sup>	—	—	—	—
劉軍春先生 <sup>10</sup>	—	1,583	—	1,583
黃琪琚先生 <sup>10</sup>	—	—	—	—
郭可先生 <sup>10</sup>	—	—	—	—
張佩華先生 <sup>10</sup>	—	—	—	—
	—	60,603	36	60,639
非執行董事：				
韋增鵬先生 <sup>2</sup>	—	—	—	—
王天兵先生 <sup>3</sup>	—	—	—	—
David Robert McClure先生 <sup>4</sup>	—	—	—	—
劉志恆先生 <sup>5</sup>	—	—	—	—
吳幸原先生 <sup>5</sup>	—	—	—	—
袁栢汶先生 <sup>2</sup>	—	—	—	—
鄧竟成先生 <sup>11</sup>	122	—	—	122
楊涵翔先生 <sup>11</sup>	122	—	—	122
	244	—	—	244
獨立非執行董事：				
龍子明先生	360	—	—	360
李傑之先生	360	—	—	360
范佐浩先生 <sup>8</sup>	360	—	—	360
謝文彬先生 <sup>8</sup>	360	—	—	360
莊健豪先生 <sup>12</sup>	103	—	—	103
	1,543	—	—	1,543
總計	1,787	60,603	36	62,426

## 8. 董事酬金(續)

附註：

- 1 趙展鴻先生及劉健輝先生自二零二零年七月一日起獲委任為執行董事，但彼等全年薪酬待遇已於截至二零二零年十二月三十一日止年度計入作為董事酬金。
- 2 韋增鵬先生及袁栢汶先生自二零一九年四月十一日起獲委任為非執行董事。
- 3 王天兵先生自二零一九年四月十一日起獲委任為非執行董事並自二零二零年十一月六日起辭任。
- 4 David Robert McClure先生自二零一九年四月十一日起獲委任為非執行董事、自二零二零年七月一日起辭任並自二零二零年十一月六日起獲重新委任。
- 5 劉志恆先生及吳幸原先生自二零一九年四月十一日起獲委任為非執行董事並自二零二零年四月一日起辭任。
- 6 顧頁女士及侯祥嘉女士自二零二零年四月一日起獲委任為非執行董事。
- 7 周蕙禮女士及郭敏慧女士自二零二零年七月一日起獲委任為獨立非執行董事。
- 8 范佐浩先生及謝文彬先生自二零二零年七月一日起辭任獨立非執行董事。
- 9 孫乾皓先生自二零二零年一月一日起辭任執行董事。
- 10 陳超先生、何家福先生、劉軍春先生、黃琪瑯先生、郭可先生及張佩華先生自二零一九年五月三日起辭任執行董事。
- 11 鄧竟成先生及楊涵翔先生自二零一九年五月三日起辭任非執行董事。
- 12 莊健豪先生自二零一九年一月二十一日起獲委任為獨立非執行董事並自二零一九年五月三日起辭任。

本年度概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 9. 五位最高薪之僱員

本年度五位最高薪僱員包括三名董事(二零一九年：兩名董事)，其酬金詳情載於上文附註8。本年度餘下兩名(二零一九年：三名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	6,322	14,233
以股權支付之購股權開支	–	4,287
退休金計劃供款	36	36
	<u>6,358</u>	<u>18,556</u>

在以下薪酬範圍內之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零二零年	二零一九年
2,500,001港元至3,000,000港元	1	–
3,500,001港元至4,000,000港元	1	–
5,000,001港元至5,500,000港元	–	1
6,500,001港元至7,000,000港元	–	2
	<u>2</u>	<u>3</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，已就一名非董事及非主要行政人員最高薪僱員對本集團之服務向其授出購股權。有關進一步詳情載於財務報表附註28之披露內。該等購股權之公平值已於歸屬期內在損益表內確認，公平值乃於授出日期釐定，而截至二零一九年十二月三十一日止年度財務報表所載金額已計入上述非董事及非主要行政人員最高薪僱員之酬金披露中。

## 10. 所得稅

香港利得稅按年內於香港產生之估計應課稅溢利之16.5%(二零一九年:16.5%)計提撥備,惟本集團一間附屬公司除外,該公司為兩級制利得稅率制度下之合資格實體。該附屬公司之應課稅溢利中,首2,000,000港元按8.25%徵稅,而該附屬公司之剩餘應課稅溢利則按16.5%徵稅。中國其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營地區之現行適用稅率計算。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期:		
年內溢利之稅項撥備:		
中國:		
香港	87	26,918
其他地區	310	11,864
	397	38,782
過往年度撥備不足/(超額撥備):		
中國:		
香港	(535)	1,043
其他地區	(1,437)	999
	(1,972)	2,042
遞延稅項(附註26)	118	1,746
年內稅項開支/(抵免)總額	(1,457)	42,570

適用於以本公司及其大部分附屬公司所在國家或地區之法定稅率計算之除稅前虧損之稅項抵免與以實際稅率計算之稅項開支/(抵免)之對賬如下:

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前虧損	(106,339)	(724,083)
以法定稅率計算之稅項	(18,013)	(128,670)
土地增值稅撥備	-	4,106
土地增值稅之稅務影響	-	(665)
就過往年度之即期稅項而作出之調整	(1,972)	2,042
毋須課稅收入	(14,585)	(28,430)
不予扣減稅項之開支	20,608	185,556
就本集團中國內地附屬公司之可供分派溢利之預扣稅之影響	91	2,798
動用過往年度之稅項虧損	(884)	(5,390)
未確認稅項虧損	13,298	11,223
按本集團實際稅率計算之稅項開支/(抵免)	(1,457)	42,570

## 財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

## 11. 股息

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內宣派股息：			
二零二零年特別股息－每股普通股0.24港元		807,849	—
二零一九年第一次特別股息－每股普通股1.48港元		—	4,981,733
二零一九年第二次特別股息－每股普通股0.52港元		—	1,750,339
二零一九年第三次特別股息－每股普通股0.50港元	(a)	—	1,683,018
中期股息－無(二零一九年：每股普通股0.21港元)		—	706,867
		<b>807,849</b>	<b>9,121,957</b>

附註：

- (a) 董事局(「董事局」)於二零一九年十二月十二日批准之每股普通股0.50港元之二零一九年第三次特別股息，總額約1,683,018,000港元，已於二零二零年一月二十三日派付。特別股息已於二零一九年十二月三十一日的財務報表內確認為負債。
- (b) 董事局議決不建議宣派任何截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：無)。

## 12. 本公司普通股股東應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通股股東應佔年內虧損104,882,000港元(二零一九年：766,655,000港元)及年內已發行普通股3,366,035,709股(二零一九年：普通股之加權平均數3,365,989,682股)計算。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於購股權影響對所呈列每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故並無就呈列之每股基本虧損金額作出攤薄調整。

## 13. 物業、機器及設備

	樓宇 千港元	設備及機器 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	租賃物業裝修 千港元	總計 千港元
二零二零年						
成本：						
於二零二零年一月一日	81,309	967,191	5,913	9,831	13,131	1,077,375
添置	-	73,225	171	1,645	-	75,041
出售/撇銷	-	(84,893)	(106)	(697)	(1,197)	(86,893)
於二零二零年十二月三十一日	<u>81,309</u>	<u>955,523</u>	<u>5,978</u>	<u>10,779</u>	<u>11,934</u>	<u>1,065,523</u>
累計折舊及減值：						
於二零二零年一月一日	34,894	838,927	4,674	8,461	13,122	900,078
本年度折舊撥備	4,065	45,712	526	952	9	51,264
出售/撇銷	-	(72,115)	(51)	(696)	(1,197)	(74,059)
於二零二零年十二月三十一日	<u>38,959</u>	<u>812,524</u>	<u>5,149</u>	<u>8,717</u>	<u>11,934</u>	<u>877,283</u>
賬面淨值：						
於二零二零年十二月三十一日	<u>42,350</u>	<u>142,999</u>	<u>829</u>	<u>2,062</u>	<u>-</u>	<u>188,240</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>46,415</u>	<u>128,264</u>	<u>1,239</u>	<u>1,370</u>	<u>9</u>	<u>177,297</u>

## 財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

## 13. 物業、機器及設備(續)

	樓宇 千港元	設備及機器 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	總計 千港元
二零一九年							
成本：							
於二零一九年一月一日	81,309	923,978	5,816	14,143	6,012	18,772	1,050,030
添置	-	83,809	223	300	-	-	84,332
收購附屬公司	-	-	691	-	-	524	1,215
出售/撤銷	-	(40,596)	(385)	(4,612)	(6,012)	(5,641)	(57,246)
出售附屬公司	-	-	(432)	-	-	(524)	(956)
於二零一九年十二月三十一日	<u>81,309</u>	<u>967,191</u>	<u>5,913</u>	<u>9,831</u>	<u>-</u>	<u>13,131</u>	<u>1,077,375</u>
累計折舊及減值：							
於二零一九年一月一日	30,829	830,473	4,233	11,568	6,012	15,953	899,068
收購附屬公司	-	-	623	-	-	418	1,041
本年度折舊撥備	4,065	44,386	523	1,425	-	1,434	51,833
出售/撤銷	-	(35,932)	(312)	(4,532)	(6,012)	(4,244)	(51,032)
出售附屬公司	-	-	(393)	-	-	(439)	(832)
於二零一九年十二月三十一日	<u>34,894</u>	<u>838,927</u>	<u>4,674</u>	<u>8,461</u>	<u>-</u>	<u>13,122</u>	<u>900,078</u>
賬面淨值：							
於二零一九年十二月三十一日	<u>46,415</u>	<u>128,264</u>	<u>1,239</u>	<u>1,370</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>177,297</u>
於二零一九年一月一日	<u>50,480</u>	<u>93,505</u>	<u>1,583</u>	<u>2,575</u>	<u>-</u>	<u>2,819</u>	<u>150,962</u>

本集團樓宇已抵押予一間銀行作為本集團獲授銀行融資之抵押(附註23)。

本集團若干設備及機器根據經營租約出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註14。

## 14. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團擁有租賃土地及用於其營運的多處辦公室物業、倉庫以及機器的租賃合約。自擁有人收購租賃土地前已作出一次性付款，租期為35至40年，而根據該等土地租賃的條款將不會支付任何持續付款。辦公室物業及倉庫租賃的一般租期介乎一至三年而機器的一般租期介乎一至十六個月。

#### (a) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	租賃土地 千港元	樓宇 千港元	機器 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	103,308	43,668	–	146,976
添置	–	10,250	–	10,250
折舊開支	(3,723)	(11,833)	–	(15,556)
減值	–	(17,757)	–	(17,757)
因租賃不可撤銷期間的變更而導致 之租期修訂	–	(5,781)	–	(5,781)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	<b>99,585</b>	<b>18,547</b>	–	<b>118,132</b>
添置	–	616	4,638	5,254
折舊開支	(3,722)	(9,885)	(1,652)	(15,259)
因租賃不可撤銷期間的變更而導致 之租期修訂	–	(1,423)	–	(1,423)
於二零二零年十二月三十一日	<b>95,863</b>	<b>7,855</b>	<b>2,986</b>	<b>106,704</b>

本集團若干租賃土地已抵押予一間銀行作為本集團獲授銀行融資之抵押(附註23)。

本集團若干租賃倉庫及機器根據經營租約分租予第三方及一間關連公司，其進一步概要詳情披露於以下「本集團作為出租人」。

## 14. 租賃(續)

## 本集團作為承租人(續)

## (b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日之賬面值	18,858	43,668
新租賃	5,254	10,250
年內已確認利息增幅	793	1,761
付款	(12,241)	(31,040)
因租賃不可撤銷期間的變更而導致之租期修訂	(1,448)	(5,781)
於十二月三十一日之賬面值	11,216	18,858
根據下列項目分析：		
流動部分	10,942	10,121
非流動部分	274	8,737

租賃負債之到期分析於財務報表附註38披露。

## (c) 於損益中確認之租賃相關款項如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃負債之利息	793	1,761
使用權資產折舊開支	15,259	15,556
使用權資產減值	-	17,757
租賃修訂之收益	(25)	-
短期租賃及／或餘下租期於二零一九年十二月三十一日或 之前結束的其他租賃的相關支出(計入銷售成本)	20,423	6,363
短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日或 之前結束的其他租賃的相關支出(計入行政開支)	-	9,292
於損益中確認之款項總額	36,450	50,729

## (d) 租賃之現金流出總額於財務報表附註30(c)披露。

## 14. 租賃(續)

### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干設備及機器(附註13)並分租其若干租賃倉庫及租賃機器(附註14(a))(二零一九年：設備及機器、投資物業以及租賃倉庫及機器)。租賃條款一般亦要求租戶及客戶支付保證金。本集團年內已確認租金收入為14,926,000港元(二零一九年：17,904,000港元)，其詳情載於財務報表附註5。

於二零二零年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃於未來期間應收未貼現租賃付款如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	13,704	7,420
一年後但兩年內	2,296	1,736
	<u>16,000</u>	<u>9,156</u>

## 15. 存貨

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
原料	31,662	7,702
零件及其他	11,930	14,861
	<u>43,592</u>	<u>22,563</u>

## 16. 應收貿易賬款

本集團跟隨本地行業標準制訂信貸政策。給予貿易客戶之平均一般信貸期為30日內，惟須經管理層作出定期檢討。有鑒於上文所述及本集團之應收貿易賬款與大量不同客戶有關之事實，概無信貸風險重大集中之情況。本集團並無就應收貿易賬款結存持有任何抵押品或提高其他信貸。應收貿易賬款均為免息。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貿易賬款	190,319	227,649
減值	(1,342)	(989)
	<u>188,977</u>	<u>226,660</u>

於二零一九年十二月三十一日，本集團應收貿易賬款中包括應收一間關連公司泰昇建築工程有限公司（「泰昇建築工程」）款項280,000港元，其還款信貸條款與給予本集團主要客戶之條款相若。泰昇建築工程由本公司執行董事馮先生控制。

以發票日期扣除虧損撥備淨額，應收貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
90日內	177,179	216,429
91日至180日	11,556	9,676
181日至365日	164	555
365日以上	78	—
	<u>188,977</u>	<u>226,660</u>

## 16. 應收貿易賬款(續)

應收貿易賬款個別減值虧損撥備之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	989	29
已確認減值虧損(附註7)	353	985
已撤銷減值虧損	-	(25)
年末	<u>1,342</u>	<u>989</u>

於各報告日期，本集團會使用撥備矩陣進行減值分析，以計量餘下應收貿易賬款之預期信貸虧損。撥備率乃就具有類似虧損模式之不同客戶群分組(即按服務類型、客戶類型及客戶之財務狀況劃分)按逾期天數計算。該計算反映了概率加權結果、貨幣時間價值以及於報告日期可獲得之有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測之合理及可提供證據的資料。

以下載列有關本集團應收貿易賬款使用撥備矩陣所承受信貸風險之資料：

於二零二零年十二月三十一日

	即期	過期				總計
		90日內	91日至180日	181日至365日	365日以上	
預期信貸虧損率	0.04%	1.14%	0.73%	51.40%	100%	0.71%
賬面總值(千港元)	154,393	27,431	7,344	494	657	190,319
預期信貸虧損(千港元)	65	313	53	254	657	1,342

於二零一九年十二月三十一日

	即期	過期				總計
		90日內	91日至180日	181日至365日	365日以上	
預期信貸虧損率	0.01%	0.39%	17.80%	55.10%	100%	0.43%
賬面總值(千港元)	204,730	21,278	349	1,058	234	227,649
預期信貸虧損(千港元)	28	82	62	583	234	989

## 財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

## 17. 合約資產及合約負債

## (a) 合約資產

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 一月一日 千港元
來自下列各項之合約資產：			
建築服務	1,002,844	1,113,816	943,137
其他	1,376	1,653	1,325
	<b>1,004,220</b>	1,115,469	944,462
減值	(2,048)	(2,048)	(2,048)
	<b>1,002,172</b>	1,113,421	942,414

由於須待成功完成建築後方能收取代價，因此合約資產初步確認為提供建築服務所賺取的收入。建築服務之合約資產包括應收保固金。於建築完成及客戶驗收後，確認為合約資產之金額將重新分類至應收貿易賬款。二零二零年合約資產減少，乃由於年內建築服務之後續認證及應收保固金的後續結算所致，而二零一九年合約資產增加乃由於該年年終持續提供建築服務增加所致。本集團與客戶訂立的交易條款及信貸政策於財務報表附註16披露。

截至十二月三十一日，預計收回或結算合約資產之時間如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一年內	711,470	960,167
超過一年	290,702	153,254
合約資產總值	<b>1,002,172</b>	1,113,421

合約資產減值虧損撥備之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初及年終	<b>2,048</b>	2,048

上述合約資產減值撥備包括就個別減值合約資產作出之撥備2,048,000港元(二零一九年：2,048,000港元)，由於有跡象顯示本集團不大可能全數收取未償還合約金額，故該等資產被視為違約。除上述特定減值撥備外，於各報告日期，本集團會使用撥備矩陣對餘下合約資產進行減值分析，以計量預期信貸虧損。由於合約資產及應收貿易賬款來自相同客戶群，故用於計量合約資產之預期信貸虧損之撥備率乃基於應收貿易賬款之撥備率，而於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，合約資產之預期信貸虧損微乎其微。

## 17. 合約資產及合約負債(續)

### (a) 合約資產(續)

合約資產包括一間關連公司泰昇建築工程之欠款610,000港元(二零一九年：959,000港元)，該款項為應收保固金，可按與提供予本集團主要客戶之信貸條款類似之條款收回。

### (b) 合約負債

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 一月一日 千港元
因以下項目產生之合約負債：			
建築服務	<u>72,372</u>	<u>46,833</u>	<u>46,414</u>

合約負債包括提供建築服務所收取的短期墊款。二零二零年及二零一九年合約負債增加乃由於各年年末建築服務付款增加所致。

## 18. 預付款項、訂金及其他應收款項

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收購物業、機器及設備項目之訂金		–	371
應收泰昇建築工程款項	(a)	–	10
預付款項及訂金		15,733	19,859
其他應收款項		14,947	21,710
減：減值撥備		<u>(1,467)</u>	<u>(1,467)</u>
		29,213	40,483
減：分類為非流動資產之預付款項、訂金及 其他應收款項		<u>(150)</u>	<u>(2,008)</u>
		<u>29,063</u>	<u>38,475</u>

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，應收本公司一間關連公司泰昇建築工程款項乃無擔保、不計息且須於要求時償還。

## 18. 預付款項、訂金及其他應收款項(續)

其他應收款項減值虧損撥備之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	1,467	293
已確認減值虧損(附註7)	—	1,174
年終	1,467	1,467

董事認為，由於有跡象顯示本集團不大可能悉數收取未償還合約金額，故減值1,467,000港元(二零一九年：1,467,000港元)屬特定性質。餘下其他應收款項結存之預期信貸虧損乃採用虧損率法經參考本集團之過往虧損記錄作出估算。基於過往虧損記錄及經濟環境，董事認為，餘下其他應收款項之預期信貸虧損微乎其微。

## 19. 按公平值計入損益之金融資產

- (a) 本集團分別曾經持有HKICIM Fund II, L.P. (「基金II」) 及HKICIM Fund III, L.P. (「基金III」) 之權益12.07% (即728,000,000港元之注資) 及16.57% (即633,160,000港元之注資)，該等基金乃與海實國際有限公司(「海實」) 於過往年度設立。海實為海航實業集團有限公司當時之全資附屬公司，而海航實業集團有限公司為本公司前控股股東HNA Finance I Co., Ltd. 之控股公司。

基金II及基金III(統稱「基金」) 主要投資於Total Thrive Holdings Limited(「Total Thrive」) 及Sky Hero Developments Limited(「Sky Hero」) (該兩家公司透過中間控股公司持有兩個位於九龍啟德之地產發展項目)。於二零一八年二月十四日，基金出售其於Total Thrive及Sky Hero之全部股權。有關該項出售之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月十二日之公告。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，基金已將初步承諾資本合共1,361,160,000港元退還本集團。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已收取基金分派196,396,000港元及所產生之公平值收益合共為99,877,000港元並計入綜合損益表內「其他收入及盈利」。於二零一九年十二月三十一日，基金之公平值為零，乃參考基金所持有之相關資產之公平值估計得出。於二零二零年十一月三日，本集團透過退任各基金之有限合夥人以及辭任及退任各基金之普通合夥人，以退出參與基金。

## 19. 按公平值計入損益之金融資產(續)

- (b) 於二零一八年六月三十日，本集團認購三年期無抵押可換股債券，總本金金額為800,000,000港元，以每年8%利率計息，且附帶換股權以將可換股債券轉換為香港航空有限公司(「香港航空」)之一間間接全資附屬公司Holistic Capital Investment Limited(「Holistic」)之95%已發行及尚未發行股本。本集團有權在到期日前的任何時間將債券轉換為Holistic的已發行股本。倘潛在投資未在二零一八年十二月三十一日或之前完成，本集團可在二零一八年十二月三十一日之後的任何時間要求提前贖回債券。可換股債券由香港航空及香港貨運航空有限公司(為香港航空之附屬公司及可換股債券發行人之唯一股東)提供不可撤回且無條件擔保。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已行使有關可換股債券的贖回權。可換股債券已獲以883,467,000港元(即本金800,000,000港元及相關票面利息83,467,000港元)悉數贖回。所產生之公平值收益49,735,000港元已計入截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益表內「其他收入及盈利」。

## 20. 現金及等同現金項目

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
定期存款	372,639	2,274,458
現金及銀行結存	333,931	617,323
現金及等同現金項目	<u>706,570</u>	<u>2,891,781</u>
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
以下列貨幣計值：		
人民幣(「人民幣」)	23,804	391,910
港元	682,595	2,499,704
其他貨幣	171	167
	<u>706,570</u>	<u>2,891,781</u>

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行，將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。定期存款具有不同之存款期限介乎7天至3個月，(二零一九年：介乎21天至3個月)不等，視乎本集團之即時現金需求而定，並按有關之定期存款利率賺取利息。銀行結存及存款存於近期並無違約歷史之信譽卓著之銀行。

## 21. 應付貿易賬款、應付保固金、應計款項及撥備

以發票日期計算，應付貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付貿易賬款：		
90日內	299,121	286,045
91日至180日	808	30
180日以上	41	144
	<b>299,970</b>	<b>286,219</b>
應付保固金	94,031	68,257
應計款項	234,967	220,078
撥備	35,592	37,262
	<b>664,560</b>	<b>611,816</b>

應付貿易賬款及應付保固金均為免息。應付貿易賬款的一般還款期為90日。就建築合約的應付保固金而言，到期日通常為建築工程竣工後一年內。

於二零二零年十二月三十一日，應付保固金87,138,000港元(二零一九年：43,669,000港元)預期須於報告期結束後十二個月內償還。

撥備指就建築合約之可預見虧損計提撥備。截至二零二零年十二月三十一日止年度，計提撥備27,519,000港元(二零一九年：10,152,000港元)及動用結存28,377,000港元(二零一九年：7,829,000港元)。此外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，撥回撥備812,000港元(二零一九年：6,732,000港元)。

## 22. 其他應付款項、已收訂金及預收款項

其他應付款項均為免息，平均還款期為一個月。

## 23. 附息銀行借貸

	二零二零年			二零一九年		
	實際利率 (%)	期限	千港元	實際利率 (%)	期限	千港元
無抵押：						
銀行貸款			—	4.0	2020	50,000
有抵押：						
分期貸款	1.7	2021–2031	62,416	2.5	2020–2031	66,712
銀行借貸總額			<u>62,416</u>			<u>116,712</u>

根據下列項目分析：

須於下列期間內償還之銀行借貸：

於一年內或按要求時

第二年

第三年至第五年(包括首尾兩年)

超過五年

須於一年內償還，分類為流動負債之部分

長期部分

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一年內或按要求時	4,762	54,135
第二年	4,842	4,244
第三年至第五年(包括首尾兩年)	15,013	13,384
超過五年	37,799	44,949
	<u>62,416</u>	<u>116,712</u>
須於一年內償還，分類為流動負債之部分	<u>(4,762)</u>	<u>(54,135)</u>
長期部分	<u>57,654</u>	<u>62,577</u>

於二零二零年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行借貸乃由本集團若干租賃土地95,600,000港元(二零一九年：99,312,000港元)(附註14(a))及樓宇42,350,000港元(二零一九年：46,415,000港元)(附註13)之按揭作抵押。

此外，本公司已就其若干附屬公司取得之借貸融資簽立擔保(附註32)。

本集團所有銀行借貸均按浮動利率計息。銀行借貸之賬面值與其公平值相若。

本集團之銀行借貸以港元計值。

## 24. 有擔保票據

截至二零一七年十二月三十一日止年度，Silverbell Asia Limited(為本公司之全資附屬公司)根據其於二零一七年四月七日成立之1,000,000,000美元中期票據計劃發行本金總額305,000,000港元之有擔保票據(「有擔保票據」)。

有擔保票據的固定年息票率為7%，每半年派息一次，到期日為二零二零年七月二十六日。有擔保票據由本公司提供擔保。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本金為264,300,000港元之有擔保票據按票據持有人要求提前贖回。剩餘本金為40,700,000港元的有擔保票據於二零二零年七月二十六日到期後被贖回。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	40,390	298,857
贖回	(40,700)	(264,300)
發行開支攤銷	310	5,833
年終賬面值	—	40,390

有擔保票據的實際年息票率為8.37%。

## 25. 租賃負債

	二零二零年			二零一九年		
	實際利率 (%)	期限	千港元	實際利率 (%)	期限	千港元
流動：						
租賃負債(附註14(b))	5.375	2021	<u>10,942</u>	5.375	2020	<u>10,121</u>
非流動：						
租賃負債(附註14(b))	5.375	2022	<u>274</u>	5.375	2021-2022	<u>8,737</u>

根據下列項目分析：

應償還租賃負債：

於一年內

第二年

第三年至第五年(包括首尾兩年)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一年內	10,942	10,121
第二年	274	8,618
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	119
	<u>11,216</u>	<u>18,858</u>

## 26. 遞延稅項

年內，遞延稅項負債及資產之變動如下：

## 遞延稅項負債

	撥備超出 有關折舊部分 千港元	預扣稅 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	(6,331)	(10,897)	(17,228)
收購附屬公司(附註35)	(1,885)	–	(1,885)
年內於損益表計入／(扣除)之遞延稅項	754	(2,798)	(2,044)
就中國內地一間附屬公司匯出之 盈利而支付之預扣稅	–	10,861	10,861
出售附屬公司(附註36)	2,007	–	2,007
匯兌調整	–	80	80
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	<b>(5,455)</b>	<b>(2,754)</b>	<b>(8,209)</b>
年內於損益表扣除之遞延稅項	<b>(1,787)</b>	<b>(91)</b>	<b>(1,878)</b>
就中國內地一間附屬公司匯出之 盈利而支付之預扣稅	–	<b>2,681</b>	<b>2,681</b>
匯兌調整	–	<b>(7)</b>	<b>(7)</b>
於二零二零年十二月三十一日	<b><u>(7,242)</u></b>	<b><u>(171)</u></b>	<b><u>(7,413)</u></b>

## 遞延稅項資產

	折舊超出 有關撥備部分 千港元
於二零一九年一月一日	367
年內於損益表扣除之遞延稅項	<u>(367)</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	–
年內於損益表計入之遞延稅項	<u>1,760</u>
於二零二零年十二月三十一日	<b><u>1,760</u></b>

本集團於香港產生之稅項虧損為326,899,000港元(二零一九年：286,100,000港元)，可用作無限期抵銷出現虧損之公司之未來應課稅溢利。長期產生虧損之附屬公司所產生之該等虧損則不會確認為遞延稅項資產，且認為有可能獲得應課稅溢利用於沖抵稅項虧損的可能性不大。

## 26. 遞延稅項(續)

根據企業所得稅(「企業所得稅」)法，於中國內地成立的外資企業向國外投資者宣派之股息須繳納10%預扣稅。該項規定由二零零八年一月一日起生效並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。倘中國內地與國外投資者所處司法權區訂有稅項協定，則可能應用較低之預扣稅稅率。因此，本集團須就其於中國內地成立之附屬公司就由二零零八年一月一日起產生之盈利而派發之股息繳納預扣稅。

本公司派付予其股東之股息並無任何所得稅後果。

## 27. 股本

## 股份

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定：		
6,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	<u>600,000</u>	<u>600,000</u>
已發行及繳足：		
3,366,035,709股每股面值0.10港元之普通股	<u>336,603</u>	<u>336,603</u>

本公司股本之變動概要如下：

	附註	已發行 股份數目	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日		3,364,835,709	336,483	10,004,289	10,340,772
已行使購股權	(a)	1,200,000	120	2,481	2,601
轉撥至繳入盈餘	(b)	—	—	(10,004,289)	(10,004,289)
於二零一九年十二月三十一日、 二零二零年一月一日及二零二零年 十二月三十一日		<u>3,366,035,709</u>	<u>336,603</u>	<u>2,481</u>	<u>339,084</u>

附註：

- (a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，已按認購價每股1.75港元行使1,200,000份購股權所附帶之認購權，總代價為2,100,000港元。與該等購股權有關之股份於截至二零一九年十二月三十一日止年度發行並導致股本及股份溢價賬分別增加1,200,000港元及1,980,000港元(扣除發行開支前)。於發行相關股份時，501,000港元自購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (b) 根據在本公司於二零一九年六月十二日舉行之股東週年大會上通過之特別決議案，本公司於二零一八年十二月三十一日之股份溢價賬之進賬金額約10,004,289,000港元予以削減，並將由此產生之相應結存撥入本公司繳入盈餘賬。

## 27. 股本(續)

### 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註28。

## 28. 購股權計劃

於二零一二年八月八日，本公司採納一項購股權計劃(「舊計劃」)，向為本集團成功營運作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。舊計劃已終止並由一項新購股權計劃(「新計劃」)替代，自於二零二零年十二月三日舉行的股東特別大會結束後起生效。

目前准許根據新計劃授出之尚未行使購股權最高數目，合共不得超過本公司任何時間已發行股份之10%。年內並無根據新計劃授出購股權。

本公司之新計劃概要如下：

目的	獎勵對本集團作出貢獻或可能作出貢獻之參與者，並鼓勵參與者努力提高本公司及其股份之價值，以符合本公司及其股東之整體利益。
參與者	有權參與新計劃之人士，即本集團或任何權益實體的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)，以及任何如董事局全權認為將會對或已對本集團及／或任何權益實體之業務、發展及增長(及／或任何其他方面)有貢獻或有益之本集團任何成員公司之諮詢人、顧問、分銷商、承包商、供應商、代理人、提供商、客戶、業務聯盟或合營夥伴、發起人及服務供應商。
可予發行之普通股總數及於年報發表日期佔已發行股本之百分比	336,603,570股普通股及已發行股本之10%(計算基準為於本公司股東特別大會日期二零二零年十二月三日之3,366,035,709股已發行股份)。
每名參與者之最高配額	不得超過於任何12個月期間本公司已發行股本之1%。
根據購股權必須認購證券之期限	將會由董事局視乎情況全權酌情釐定及將會知會計劃之承授人，惟所述期間之到期日不得遲於授出有關購股權當日起計十(10)年內。

## 28. 購股權計劃(續)

本公司之新計劃概要如下：(續)

於行使前必須持有購股權之  
最低期限

將由董事局酌情釐定。

於接納時應付款項

10港元

釐定行使價之基準

就任何特定購股權而言：

於行使購股權時應付本公司之每股股份價格，由董事局經考慮新計劃之目的後於授出購股權時可視乎情況全權酌情決定及規定，惟行使價不得少於以下各項中最高者：

- (a) 股份之面值；
- (b) 購股權授出日期(須為營業日)於香港聯交所之每日報價表所報之股份收市價；及
- (c) 緊接購股權授出日期前五(5)個營業日於香港聯交所之每日報價表所報之股份平均收市價；或

有關購股權(上文(a)至(c)所述)之行使價(如適用)，可由董事局根據新計劃中有關(其中包括)於發生任何新計劃界定之相關事件後調整行使價之規則不時調整。

計劃之餘下年期

新計劃於自二零二零年十二月三日起計十(10)年期間仍然有效並於二零三零年十二月二日本公司之營業時間結束時屆滿。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

## 28. 購股權計劃(續)

### (a) 舊計劃

舊計劃變動概要如下：

	二零二零年		二零一九年	
	加權平均 行使價 港元/股	購股權 數目 千份	加權平均 行使價 港元/股	購股權 數目 千份
年初	-	-	1.79	316,130
年內失效	-	-	1.75	(4,720)
年內取消	-	-	1.79	(311,410)
年終	-	-	-	-

截至二零一八年十二月三十一日止年度所授出購股權之公平值為201,500,000港元(每份為0.45港元至0.59港元)，其中本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認購股權開支14,425,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，因相關董事及僱員辭任導致合共4,720,000份購股權失效，且根據舊計劃之條款合共1,800,000份購股權被取消。此外，於Times Holdings II以現金就所有已發行股份提出強制性無條件全面要約，並就所有尚未行使購股權向購股權持有人作出可比之要約後，合共309,610,000份購股權被取消。

於報告期末及於批准該等財務報表之日，本公司概無舊計劃項下之尚未行使購股權。

### (b) 新計劃

截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至該等財務報表之批准日期，概無購股權獲授出、行使、屆滿或失效，且新計劃項下亦無尚未行使之購股權。

## 29. 儲備

於本年度及過往年度本集團儲備金額及其變動於財務報表之綜合權益變動表呈列。

根據中外合資企業之有關法律及規例，本集團在中國註冊之附屬公司之部分溢利已轉撥至限定用途之法定儲備。

## 30. 綜合現金流量表附註

## (a) 重大非現金交易

年內，本集團就樓宇及機器租賃安排擁有使用權資產及租賃負債之非現金添置分別5,254,000港元(二零一九年：10,250,000港元)及5,254,000港元(二零一九年：10,250,000港元)。

## (b) 融資活動產生之負債變動

二零二零年

	應付貿易 賬款、應付保 固金、應計款項 及撥備 千港元	應付股息 千港元	租賃負債 千港元	附息銀行 借貸 千港元	有擔保 票據 千港元
於二零二零年一月一日	611,816	1,683,018	18,858	116,712	40,390
來自融資活動之變動	(5,069)	(2,490,867)	(12,241)	(54,296)	(40,700)
新租賃	-	-	5,254	-	-
租期之重新評估及修訂	-	-	(1,448)	-	-
利息開支	3,672	-	793	-	310
已宣派股息	-	807,849	-	-	-
分類為經營現金流量之變動	54,141	-	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日	<u>664,560</u>	<u>-</u>	<u>11,216</u>	<u>62,416</u>	<u>-</u>

## 30. 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 融資活動產生之負債變動(續)

二零一九年

	應付貿易 賬款、應付保 固金、應計款項 及撥備 千港元	應付股息 千港元	租賃負債 千港元	附息銀行 借貸 千港元	附息其他 借貸 千港元	有擔保 票據 千港元	計入出售 組別之應付 貿易賬款、應付 保固金及 應計款項 千港元
於二零一九年一月一日	734,742	-	43,668	3,234,292	300,000	298,857	118,246
來自融資活動之變動	(54,714)	(7,438,939)	(31,040)	(182,952)	(300,000)	(266,943)	(8,225)
新租賃	-	-	10,250	-	-	-	-
租期之重新評估及修訂	-	-	(5,781)	-	-	-	-
利息開支	16,393	-	1,761	1,435	-	8,476	13,974
資本化利息	17,254	-	-	-	-	-	-
已宣派股息	-	9,121,957	-	-	-	-	-
分類為經營現金流量之變動	(70,765)	-	-	-	-	-	(50,785)
收購附屬公司	636	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司	(31,730)	-	-	(2,936,063)	-	-	(73,030)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	(180)
於二零一九年十二月三十一日	<u>611,816</u>	<u>1,683,018</u>	<u>18,858</u>	<u>116,712</u>	<u>-</u>	<u>40,390</u>	<u>-</u>

## (c) 租賃之現金流出總額

計入現金流量表之租賃之現金流出總額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於經營活動中	20,423	15,655
於融資活動中	12,241	31,040
	<u>32,664</u>	<u>46,695</u>

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

30. 綜合現金流量表附註(續)

(d) 已付稅款總額

年內已付稅款總額為：

經營活動：

(已付)／已退還香港利得稅

已付海外稅項

投資活動：

已付海外稅項

二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
(34,760)	30,770
(3,271)	(23,823)
<u>(38,031)</u>	<u>6,947</u>
—	(56,820)
<u>(38,031)</u>	<u>(49,873)</u>

31. 承擔

於報告期末，本集團擁有下列資本承擔：

物業、機器及設備：

— 已訂約，但未作撥備

二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<u>1,545</u>	<u>68,322</u>

32. 或然負債

於報告期末，未於財務報表內作出撥備之或然負債如下：

就履約保證書向附屬公司作出之擔保

二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<u>449,634</u>	<u>403,267</u>

### 33. 資產質押

有關為本集團銀行貸款而質押資產之詳情載於財務報表附註23。

### 34. 關連人士交易

除財務報表中其他地方披露的內容外，本集團於年內與關連人士訂立下列交易：

#### (a) 與關連人士之未償還結存

本集團於報告期末與其關連公司之間結存的詳情分別載於財務報表附註16、17及18(a)。

根據香港公司條例第383(1)(d)條須予披露之應收關連公司款項詳情如下：

名稱	二零二零年 十二月三十一日 千港元	年內最高 未償還金額 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
泰昇建築工程	<u>610</u>	<u>1,288</u>	<u>1,249</u>

#### (b) 本集團主要管理人員之報酬

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期僱員福利	42,493	83,261
以股權支付之購股權開支	-	6,202
僱用後福利	<u>76</u>	<u>108</u>
已付予主要管理人員之報酬總額	<u>42,569</u>	<u>89,571</u>

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

### 34. 關連人士交易(續)

#### (c) 與本集團一間關連公司之其他交易

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得向泰昇建築工程分租一個密閉儲存倉之准許使用收入77,000港元(二零一九年：115,000港元)。該項交易乃由本集團及其關連公司根據各自協議之條款訂立。
- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就泰昇建築工程分包予本集團之與塔式起重機有關之租賃及工程工作錄得收益1,427,000港元(二零一九年：723,000港元)。

該等關連人士交易構成上市規則第十四A章所界定的持續關連交易。

### 35. 業務合併

#### 截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年二月二十八日，本公司之全資附屬公司Fundamental Assets IV Limited(「Fundamental Assets IV」)與獨立第三方晉商國際投資有限公司(「晉商國際」)訂立買賣協議，據此，Fundamental Assets IV同意購買而晉商國際同意出售Superior Choice Holdings Limited(「Superior Choice」)之全部已發行股本以及Superior Choice及其附屬公司結欠晉商國際之貸款，現金代價為700,000,000港元(可予調整)(「Superior Choice收購事項」)。Superior Choice之主要資產包括星俊有限公司之全部已發行股本，而星俊有限公司為位於香港荷李活道151號名為「CentreHollywood」之物業之唯一合法及實益擁有人。該項收購已於二零一九年二月二十八日完成，最終代價協定為698,018,000港元。

## 35. 業務合併(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

Superior Choice及星俊有限公司(統稱「Superior Choice集團」)之可識別資產及負債，於收購日期之公平值如下：

	附註	收購時確認之 公平值 千港元
物業、機器及設備		174
投資物業	(i)	700,000
預付款項、訂金及其他應收款項		369
現金及等同現金項目		349
應付貿易賬款及應計款項		(636)
其他應付款項、已收訂金及預收款項		(2,066)
應付稅項		(321)
遞延稅項負債		(1,885)
來自股東之貸款		<u>(338,687)</u>
按公平值計量可識別資產淨值總額		357,297
已轉讓至本集團來自股東之貸款		338,687
收購之商譽		<u>2,034</u>
		<u>698,018</u>
以下列方式支付：		
現金代價		<u>698,018</u>

附註：

- (i) 投資物業指於香港之商業物業。投資物業於收購日期之公平值乃經賣方與本集團根據收購持有該投資物業之實體之買賣協議按公平原則以商業方式協定為700,000,000港元。本集團其後於二零一九年八月十九日出售Superior Choice集團，有關詳情於財務報表附註36(c)披露。被出售之附屬公司持有之投資物業於二零一九年八月十九日之公平值乃由管理層經參考該出售之現金代價595,000,000港元估算。投資物業公平值之變動105,000,000港元指投資物業於收購日期與於出售日期之公平值差額，且於截至二零一九年十二月三十一日止年度之損益內確認。

## 35. 業務合併(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，Superior Choice收購事項之現金及等同現金項目流出淨額之分析如下：

	千港元
現金代價	(698,018)
收購現金及等同現金項目	<u>349</u>
計入投資活動現金流量項下之現金及等同現金項目流出淨額	(697,669)
計入經營活動現金流量項下之收購交易成本	<u>(3,291)</u>
	<u><u>(700,960)</u></u>

自收購事項起及直至其於二零一九年八月十九日被出售，Superior Choice集團截至二零一九年十二月三十一日止年度為本集團收益貢獻4,288,000港元及為綜合虧損帶來虧損淨額102,736,000港元(不包括出售Superior Choice集團的虧損502,000港元)。

有關Superior Choice收購事項的詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十八日之公告。

## 36. 出售附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## (a) 出售裕雋投資有限公司

於二零一九年十一月二十二日，泰昇投資發展有限公司(「泰昇投資發展」，為本公司的全資附屬公司)與本公司之前控股股東HNA Finance I Co., Ltd.訂立買賣協議，以出售其於裕雋投資有限公司(「裕雋」)的全部股權並轉讓裕雋結欠泰昇投資發展的全部金額，現金代價為343,200,000港元(「裕雋出售」)。裕雋的主要業務為金融產品交易及持有一項非上市理財基金投資。於二零一九年十二月三十一日，分類為待出售之出售組別包括裕雋之資產309,320,000港元(指按公平值計入損益之金融資產309,270,000港元及銀行結餘50,000港元)。裕雋出售於二零二零年三月五日完成。

	附註	千港元
出售之負債淨額：		
按公平值計入損益之金融資產	(i)	309,270
來自本集團之貸款		<u>(321,963)</u>
		(12,693)
已轉讓來自本集團之貸款		321,963
計入損益之出售一間附屬公司收益		<u>33,930</u>
		<u><u>343,200</u></u>
以下列方式支付：		
現金代價		<u><u>343,200</u></u>

### 36. 出售附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

#### (a) 出售裕雋投資有限公司(續)

附註：

- (i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，裕雋按成本345,246,000港元向第三方金融機構購買一項非上市投資基金，其已分類為持作買賣。於二零一九年十二月三十一日，非上市投資基金之公平值為309,270,000港元(基於基金經理之報價)並於截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益表將公平值虧損52,741,000港元計入「其他支出，淨額」內。於簽署買賣協議以出售裕雋後，該投資於二零一九年十二月三十一日已分類為並計入分類為待出售之出售組別資產。

年內裕雋出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

裕雋出售之現金代價及現金及等同現金項目流入淨額

千港元

343,200

## 36. 出售附屬公司(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## (b) 出售Twinpeak Assets Limited

於二零一九年二月十五日，Omnalink Assets Limited(「Omnalink」，本公司之全資附屬公司)出售其於Twinpeak Assets Limited之全部股權並將Twinpeak Assets Limited截至該日結欠Omnalink之所有款項轉讓予獨立第三方Fabulous New Limited，最終現金代價為5,192,449,000港元(「Twinpeak出售」)。Twinpeak Assets Limited之主要資產包括萬璋發展有限公司之全部已發行股本，而萬璋發展有限公司為位於香港九龍啟德之啟德1L地區2號地盤之新九龍內地段第6563號之在建發展項目的擁有人。

千港元

出售之負債淨額：

發展中物業	7,531,449
預付款項、訂金及其他應收款項	118
已抵押銀行結存	37,469
受限制現金	1,276,396
現金及等同現金項目	7,064
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	(31,378)
其他應付款項、已收訂金及預收款項	(80)
附息銀行借貸	(2,936,063)
來自本集團之貸款	(6,489,641)
	<u>(604,666)</u>

已轉讓來自本集團之貸款	6,489,641
自損益扣除之出售附屬公司虧損	<u>(692,526)</u>
	<u>5,192,449</u>

以下列方式支付：

現金代價	<u>5,192,449</u>
------	------------------

截至二零一九年十二月三十一日止年度，Twinpeak出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

千港元

現金代價	5,192,449
出售之已抵押銀行結存	(37,469)
出售之現金及等同現金項目	<u>(7,064)</u>
Twinpeak出售之現金及等同現金項目流入淨額	<u>5,147,916</u>

有關Twinpeak出售之詳情載於本公司日期為二零一九年二月一日及二零一九年二月十五日之公告以及日期為二零一九年二月二十五日之通函。

## 36. 出售附屬公司(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

## (c) 出售Superior Choice

於二零一九年八月十九日，Fundamental Assets IV出售其於Superior Choice之全部股權，並將Superior Choice截至該日結欠Fundamental Assets IV之全部貸款轉讓予獨立第三方New Pursue Limited，現金代價為592,787,000港元(「Superior Choice出售」)。Superior Choice之主要資產包括星俊有限公司之全部已發行股本，而星俊有限公司為位於香港荷李活道151號名為「CentreHollywood」之物業之唯一合法及實益擁有人。

	千港元
出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	124
投資物業	595,000
商譽	2,034
應收貿易賬款	564
預付款項、訂金及其他應收款項	463
現金及等同現金項目	137
應付貿易賬款及應計款項	(352)
其他應付款項、已收訂金及預收款項	(2,039)
應付稅項	(635)
遞延稅項負債	(2,007)
來自本集團之貸款	(336,695)
	<u>256,594</u>
已轉讓來自本集團之貸款	336,695
自損益扣除之出售附屬公司虧損	(502)
	<u>592,787</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>592,787</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，Superior Choice出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	592,787
出售之現金及等同現金項目	(137)
	<u>592,650</u>
Superior Choice出售之現金及等同現金項目流入淨額	<u>592,650</u>

## 36. 出售附屬公司(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

## (d) 出售泰昇房地產(瀋陽)有限公司

於二零一七年十一月十三日，曜基有限公司(「瀋陽賣方」，本公司之全資附屬公司)與海南海航基礎設施投資集團股份有限公司(一間於中國成立之有限公司，其股份在上海證券交易所上市，並為海航集團有限公司之附屬公司)就以現金代價人民幣762,000,000元出售瀋陽賣方於泰昇房地產(瀋陽)有限公司(「泰昇瀋陽」)之全部股權(「瀋陽出售」)訂立股權轉讓協議。泰昇瀋陽為一間於中國成立之單一項目公司，在瀋陽營運住宅及商業物業發展項目(即泰和龍庭)，收益主要來自銷售住宅物業。瀋陽出售於二零一九年十一月二十七日完成。

	千港元
出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	1,932
待出售之物業	1,083,719
應收貿易賬款	60
預付款項、訂金及其他應收款項	2,950
預繳稅項	4,990
現金及等同現金項目	47,106
應付貿易賬款及應計款項	(73,030)
已收訂金及其他應付款項	(2,571)
合約負債	(8,319)
其他貸款	(327,251)
遞延稅項負債	(1,248)
	<u>728,338</u>
解除匯兌浮動儲備	38,405
計入損益之出售附屬公司收益	<u>125,559</u>
	<u>892,302</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>892,302</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，瀋陽出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	892,302
出售之現金及等同現金項目	<u>(47,106)</u>
瀋陽出售之現金及等同現金項目流入淨額	<u>845,196</u>

## 37. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

## 金融資產

	二零二零年 按攤銷成本 列賬之 金融資產 千港元	二零一九年 按攤銷成本 列賬之 金融資產 千港元
應收貿易賬款	188,977	226,660
其他應收款項	13,480	20,253
現金及等同現金項目	706,570	2,891,781
	<b>909,027</b>	<b>3,138,694</b>

## 金融負債

	二零二零年 按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元	二零一九年 按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元
應付貿易賬款及應付保固金	394,001	354,476
應付股息	—	1,683,018
其他應付款項	2,111	599
付息銀行借貸	62,416	116,712
有擔保票據	—	40,390
租賃負債	11,216	18,858
	<b>469,744</b>	<b>2,214,053</b>

### 38. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括現金及等同現金項目、其他應收款項、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付保固金、其他應付款項、應付股息、附息銀行借貸、有擔保票據以及租賃負債。該等金融工具之詳情於財務報表相關附註內披露。與該等金融工具有關之風險及如何減低該等風險之政策載列如下。本集團管理層管理及監察該等風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

#### 信貸風險

本集團之主要金融資產為現金及等同現金項目以及應收貿易賬款及其他應收款項。

#### 最高風險敞口及年終階段

下表列示基於本集團信貸政策之信貸質素及最高信貸風險敞口，該信貸政策主要基於十二月三十一日之過期資料(除非其他資料在無需付出不必要成本或努力下即可獲得)及年終階段分類。所呈列金額為金融資產之賬面總值。

於二零二零年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損				總計 千港元
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化方法 千港元	
合約資產*	—	—	—	1,004,220	1,004,220
應收貿易賬款*	—	—	—	190,319	190,319
計入預付款項、訂金及其他應收 款項之金融資產					
— 正常**	13,480	—	—	—	13,480
— 可疑**	—	—	1,467	—	1,467
現金及等同現金項目					
— 未過期	706,570	—	—	—	706,570
	<b>720,050</b>	<b>—</b>	<b>1,467</b>	<b>1,194,539</b>	<b>1,916,056</b>

## 38. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

## 最高風險敞口及年終階段(續)

於二零一九年十二月三十一日

	12個月預期	存續期預期信貸虧損				總計 千港元
	信貸虧損 千港元	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化方法 千港元	
合約資產*	—	—	—	—	1,115,469	1,115,469
應收貿易賬款*	—	—	—	—	227,649	227,649
計入預付款項、訂金及其他應收款項之金融資產						
— 正常**	20,253	—	—	—	—	20,253
— 可疑**	—	—	1,467	—	—	1,467
現金及等同現金項目						
— 未過期	<u>2,891,781</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,891,781</u>
	<u>2,912,034</u>	<u>—</u>	<u>1,467</u>	<u>—</u>	<u>1,343,118</u>	<u>4,256,619</u>

\* 就本集團採用簡化減值方法之應收貿易賬款及合約資產而言，有關資料乃基於財務報表附註16及17分別所披露之撥備矩陣。

\*\* 計入預付款項、訂金及其他應收款項之金融資產的信貸質素於未過期且並無資料表明自初步確認以來金融資產之信貸風險大幅增加時被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素會被視為「可疑」。

## 38. 財務風險管理目標及政策(續)

## 利率風險

本集團面臨之利率變動風險主要因附息銀行借貸產生。浮息借貸使本集團面臨利率風險。本集團目前並無利率對沖政策。儘管如此，本集團管理層監控本集團所面臨之利率風險並將於有需要時考慮訂立利率掉期以減少利率波動風險。

下表列示在所有其他變數維持不變之情況下，本集團之除稅前虧損(透過對浮息借貸之影響)及本集團之權益(未計對稅項之任何影響前)對利率出現合理可能變動之敏感性。

	利率上調	除稅前 虧損增加 千港元	權益減少* 千港元
二零二零年			
銀行借貸	100個基點	624	—
二零一九年			
銀行借貸	100個基點	1,167	—

\* 不包括保留溢利

## 外匯風險

本集團主要於香港及中國內地經營業務，其大部分交易均以港元及人民幣結算。本集團之若干貨幣資產及負債以美元計值。本集團因人民幣及美元兌港元敞口而承受外匯風險。本集團認為，由於港元與美元掛鈎，於報告期末美元匯率變動對權益的影響微不足道。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之所有借貸以港元計值。

管理層持續監察本集團所面對之貨幣風險，並將於有需要時考慮訂立遠期外匯合約。

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日並無面臨任何重大外幣風險。

## 38. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險

本集團之目標為透過利用銀行借貸在持續獲取資金與靈活性之間保持平衡。本集團定期檢討其主要資金狀況，確保有足夠財務資源應付其財務承擔。

根據已訂約未貼現賬款，以下載列本集團於報告期末之金融負債到期日：

	二零二零年				總計 千港元
	按要求 償還 千港元	12個月 以內 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	
應付貿易賬款及應付保固金	–	394,001	–	–	394,001
其他應付款項	–	2,111	–	–	2,111
付息銀行借貸	–	5,760	23,040	39,939	68,739
租賃負債	–	11,188	277	–	11,465
就履約保證書向附屬公司 作出之擔保	449,634	–	–	–	449,634
	<u>449,634</u>	<u>413,060</u>	<u>23,317</u>	<u>39,939</u>	<u>925,950</u>
	二零一九年				
	按要求 償還 千港元	12個月 以內 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
應付貿易賬款及應付保固金	–	354,476	–	–	354,476
應付股息	–	1,683,018	–	–	1,683,018
其他應付款項	–	599	–	–	599
付息銀行借貸	–	55,938	23,040	49,705	128,683
有擔保票據	–	43,565	–	–	43,565
租賃負債	–	10,838	8,918	–	19,756
就履約保證書向附屬公司 作出之擔保	403,267	–	–	–	403,267
	<u>403,267</u>	<u>2,148,434</u>	<u>31,958</u>	<u>49,705</u>	<u>2,633,364</u>

## 38. 財務風險管理目標及政策(續)

## 資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持健康資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團根據經濟狀況之變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股東之股息、退還股東之資本或發行新股份。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，有關資本管理之目標、政策或程序並無作出任何變動。

本集團採用資本負債比率監察其資本情況，而資本負債比率乃以負債淨額除以本集團權益總額計算。本集團之政策旨在維持資本負債比率不超過50%。負債淨額包括應付貿易賬款及應付保固金、應付股息、其他應付款項、附息銀行借貸、有擔保票據及租賃負債減現金及等同現金項目。資本包括本集團權益總額。於報告期末，資本負債比率如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付貿易賬款及應付保固金	394,001	354,476
應付股息	—	1,683,018
其他應付款項	2,111	599
附息銀行借貸	62,416	116,712
有擔保票據	—	40,390
租賃負債(附註25)	11,216	18,858
減：現金及等同現金項目	(706,570)	(2,891,781)
現金淨額	(236,826)	(677,728)
權益總額	1,433,127	2,321,866
資本負債比率	不適用	不適用

### 39. 本公司財務狀況表

於報告期末本公司之財務狀況表之資料如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>		
附屬公司權益	<b>1,332,788</b>	1,669,686
<b>流動資產</b>		
附屬公司欠款	175,612	176,384
預付款項及其他應收款項	708	4,674
現金及等同現金項目	437,272	2,222,064
流動資產總值	<b>613,592</b>	2,403,122
<b>流動負債</b>		
欠附屬公司之款項	81,802	670,542
應付貿易賬款及應計款項	666	33,827
應付股息	–	1,683,018
其他應付款項	1,605	413
流動負債總額	<b>84,073</b>	2,387,800
<b>流動資產淨值</b>	<b>529,519</b>	15,322
<b>資產淨值</b>	<b>1,862,307</b>	1,685,008
<b>權益</b>		
已發行股本	336,603	336,603
儲備(附註)	1,525,704	1,348,405
權益總額	<b>1,862,307</b>	1,685,008

## 財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

## 39. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	10,004,289	593,811	149,275	(155,138)	10,592,237
年內虧損	—	—	—	(138,280)	(138,280)
年內全面開支總額	—	—	—	(138,280)	(138,280)
以股權支付之購股權安排	—	—	14,425	—	14,425
於購股權註銷時轉撥購股權儲備	—	—	(163,199)	163,199	—
發行股份	2,481	—	(501)	—	1,980
轉撥至繳入盈餘	(10,004,289)	10,004,289	—	—	—
已宣派二零一九年特別股息(附註11)	—	(1,683,018)	—	—	(1,683,018)
已宣派及派付二零一九年特別股息 (附註11)	—	(6,732,072)	—	—	(6,732,072)
已宣派及派付二零一九年中期股息 (附註11)	—	(706,867)	—	—	(706,867)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	<b>2,481</b>	<b>1,476,143</b>	—	<b>(130,219)</b>	<b>1,348,405</b>
年內溢利	—	—	—	<b>985,148</b>	<b>985,148</b>
年內全面收益總額	—	—	—	<b>985,148</b>	<b>985,148</b>
已宣派及派付二零二零年特別股息 (附註11)	—	<b>(807,849)</b>	—	—	<b>(807,849)</b>
於二零二零年十二月三十一日	<b>2,481</b>	<b>668,294</b>	—	<b>854,929</b>	<b>1,525,704</b>

本公司繳入盈餘包括於本公司股份上市前，根據於一九九一年之本集團重組所購入之附屬公司股份公平值超出交換本公司已發行股份之面值之餘額29,950,000港元。此外，根據本公司於二零一五年八月七日及二零一九年六月十二日舉行之股東週年大會上通過之特別決議案，本公司於二零一五年八月七日及二零一八年十二月三十一日之股份溢價賬各自之全部進賬金額563,861,000港元及10,004,289,000港元予以註銷，並將由此產生之進賬款項撥入本公司繳入盈餘賬。根據一九八一年百慕達公司法，在若干情況下，本公司可以向股東作出分派繳入盈餘。

## 40. 財務報表之核准

董事局於二零二一年三月二十二日批准及授權刊發財務報表。

## 董事局

### 執行董事

馮潮澤先生(副主席)  
趙展鴻先生  
劉健輝先生

### 非執行董事

韋增鵬先生(主席)  
David Robert MCCLURE先生  
袁栢汶先生  
顧頁女士  
侯祥嘉女士

### 獨立非執行董事

龍子明先生  
李傑之先生  
周蕙禮女士  
郭敏慧女士

## 審核委員會

李傑之先生(主席)  
龍子明先生  
周蕙禮女士  
郭敏慧女士

## 薪酬委員會

龍子明先生(主席)  
韋增鵬先生  
馮潮澤先生  
袁栢汶先生  
李傑之先生  
周蕙禮女士  
郭敏慧女士

## 提名委員會

韋增鵬先生(主席)  
馮潮澤先生  
袁栢汶先生  
龍子明先生  
李傑之先生  
周蕙禮女士  
郭敏慧女士

## 財務總監

葉佩珊女士

## 公司秘書

黃淑嫻女士

## 核數師

安永會計師事務所

## 法律顧問

Conyers, Dill & Pearman  
禮德齊伯禮律師行

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司香港分行  
中信銀行(國際)有限公司  
中國建設銀行  
恒生銀行有限公司  
上海商業銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港  
黃竹坑  
香葉道2號  
One Island South 20樓

## 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 聯交所股份代號

687

## 網址

www.tysan.com