

中證國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：943)

年報 2020



目錄

頁次

| | |
|----------------|-----|
| 公司資料 | 2 |
| 董事及高級管理人員之履歷資料 | 3 |
| 主席報告書 | 8 |
| 管理層討論及分析 | 10 |
| 企業管治報告 | 24 |
| 董事會報告書 | 32 |
| 獨立核數師報告書 | 40 |
| 綜合損益及其他全面收益表 | 46 |
| 綜合財務狀況表 | 49 |
| 綜合權益變動表 | 51 |
| 綜合現金流量表 | 52 |
| 綜合財務報表附註 | 54 |
| 五年財務概要 | 127 |
| 發展中待售物業概要 | 128 |



公司資料

董事

執行董事

梁松山先生 (主席)

譚立維先生 (副主席)

邱慶先生 (行政總裁)

(於二零二零年四月十七日獲委任)

劉力揚先生

高愈湘先生 (於二零二零年十二月十七日獲委任)

非執行董事

Lim Kim Chai先生，太平紳士

獨立非執行董事

侯志傑先生

梁志雄先生

李漢權先生

審核委員會

李漢權先生 (主席)

侯志傑先生

梁志雄先生

薪酬委員會

梁志雄先生 (主席)

侯志傑先生

李漢權先生

邱慶先生 (於二零二零年四月十七日獲委任)

Lim Kim Chai先生

(於二零二零年七月十六日獲委任)

提名委員會

梁松山先生 (主席)

侯志傑先生

梁志雄先生

李漢權先生

邱慶先生 (於二零二零年四月十七日獲委任)

公司秘書

司徒民先生

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司

香港

銅鑼灣

威非路道18號

萬國寶通中心701-3及8室

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

廣東華興銀行股份有限公司

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4/F North Cedar House,

41 Cedar Avenue,

Hamilton HM12,

Bermuda

股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司

香港

北角英皇道338號

華懋交易廣場2期

33樓3301-4室

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street,

Hamilton HM11,

Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港

中環

德輔道中68號

萬宜大廈3008室

股份代號

943



董事及高級管理人員之履歷資料

執行董事

梁松山先生 (「梁先生」)

(主席)

梁先生，現年60歲，於二零一八年一月十八日獲委任為本公司執行董事兼董事會及提名委員會主席。梁先生於中華人民共和國 (「中國」) 擁有豐富經驗及業務權益，在基建發展、房地產及其他業務方面經驗尤為豐富。梁先生於一九九零年代初開始投資收費公路項目，並於一九九六年開始投資於中國及新加坡之物業發展項目。梁先生於二零零零年二月一日至二零零八年十一月三日期間亦曾為董事會前主席兼執行董事。

譚立維先生 (「譚先生」)

(副主席)

譚先生，現年72歲，於二零零一年十二月十七日獲委任為本公司執行董事，並於二零一一年七月二十一日獲委任為本公司董事會主席。彼亦於二零零七年七月三日獲委任為本公司薪酬委員會成員及於二零一二年三月二十九日獲委任為本公司提名委員會主席。譚先生於二零一八年一月十八日獲調任為董事會副主席並停任提名委員會主席。彼已不再為本公司薪酬委員會及提名委員會成員，由二零二零年七月十六日起生效。譚先生持有美國加州柏克萊大學學士學位，主修應用數學。彼於物業、零售及科技等行業擁有廣泛管理經驗。彼亦擅長為公司制訂及推行業務策略，對於投資新興科技亦富有經驗。彼曾在一個由四間香港上市公司組成之綜合企業擔任行政董事，直接統籌集團之行政事務及專責管理多間附屬公司之業務，包括物業收購、策略投資及籌辦酒店等項目。譚先生於二零零一年加入本公司前，曾任香港一間上市時裝零售連鎖店 (在中、港兩地設有逾200間分店) 之執行董事，對於在中國創辦專賣業務有深厚經驗。



董事及高級管理人員之履歷資料

邱慶先生(「邱先生」)

(行政總裁)

邱先生，55歲，於二零二零年四月十七日獲委任為執行董事以及本公司薪酬委員會及提名委員會成員，並於二零二零年七月十六日進一步獲委任為本公司行政總裁(「行政總裁」)。彼擁有逾19年房地產投資及開發業務經驗。彼於二零零零年十月至二零零六年十月在中信華南(集團)有限公司任職，最後職位為該公司董事會辦公室主任。於二零零四年十二月至二零零七年十月，彼擔任中信華南(集團)東莞有限公司副總經理，並於二零零六年十月至二零零九年十月出任中信房地產股份有限公司(「中信房地產」)黨委委員、紀委書記兼黨委副書記。邱先生於二零零七年十月至二零零九年十月出任海南博鰲投資控股有限公司總經理。於二零零九年十月至二零一三年四月，邱先生出任中信房地產副總裁、中信地產海南投資有限公司(「中信地產海南」)董事長及中信泰富海南公司總經理。彼於二零一三年四月至二零一五年七月擔任中信房地產常務副總裁，同時兼任中信地產海南、中信地產深圳投資有限公司及中信地產惠州投資有限公司董事長。自二零一四年五月起，邱先生為深圳市前海中證城市發展管理有限公司之創辦人、總經理兼法定代表人。邱先生於一九八八年獲得中國安徽大學新聞學文學學士學位，並於一九九四年獲得中國暨南大學新聞學法學碩士學位。



董事及高級管理人員之履歷資料

劉力揚先生(「劉先生」)

劉先生，現年60歲，於二零一零年八月十九日獲委任為本公司執行董事、董事會副主席及行政總裁及薪酬委員會成員。彼其後於二零一二年三月二十九日獲委任為本公司提名委員會成員。彼於二零一八年一月十八日不再為董事會副主席。彼亦不再為行政總裁及本公司薪酬委員會及提名委員會成員，由二零二零年七月十六日起生效。劉先生於投資銀行業積逾17年經驗。於加入本公司前，他曾擔任野村國際(香港)有限公司中國投資銀行部聯席主管。彼亦曾於美林(亞太)有限公司、中國國際金融有限公司及Morgan Stanley & Co. Inc工作。劉先生持有哥倫比亞大學工商管理碩士學位。自二零一五年十月十三日至二零一八年十月二十四日期間，劉先生為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市公司麥盛資本集團有限公司(前稱中國貴金屬資源控股有限公司)(股份代號：1194)之執行董事，彼於任職期間的不同時間段被任命為麥盛資本集團有限公司董事會主席、薪酬委員會成員以及各執行委員會、提名委員會及公司治理委員會主席。劉先生現為聯交所主板上市公司美麗中國控股有限公司(股份代號：706)之獨立非執行董事。

高愈湘先生(「高先生」)

高先生，52歲，於二零二零年十二月十七日獲委任為本公司執行董事。彼於證券及金融行業擁有豐富經驗。高先生於二零零四年加入中信證券股份有限公司(「中信證券」)，一家於聯交所主板上市之公司(股份代號：6030)，並於二零零四年十一月獲委任為中信證券投資銀行管理委員會交通行業組項目經理。高先生於中信證券任職期間在投資不同行業方面累積豐富經驗。彼現時為中信證券之投資銀行管理委員會基礎設施與房地產行業組負責人、投資銀行管理委員會委員及高級管理層成員。高先生於一九九五年七月獲得北京大學國民經濟管理專業學士學位及於二零零四年十月獲得中國北京交通大學經濟管理學院專業博士學位。高先生於二零零六年九月獲得高級經濟師專業技術資格。



董事及高級管理人員之履歷資料

非執行董事

Lim Kim Chai先生，太平紳士(「Lim先生」)

Lim先生，53歲，於二零一九年十二月二十日獲委任為本公司非執行董事。彼於投資及物業發展業務方面擁有逾14年經驗。彼為旭東集團(專注於馬來西亞之物業發展)之創辦人及主席。自於二零零五年創立旭東集團以來，Lim先生一直擔任Yuk Tung Properties Sdn. Bhd.、Yuk Tung Development Sdn. Bhd.、Yuk Tung Land Sdn. Bhd.、Yuk Tung Construction Sdn. Bhd.、Home Marketing Sdn. Bhd.及Pacific Memory Sdn. Bhd.(「Pacific Memory」)之董事，主要負責旭東集團的整體管理及戰略發展。Lim先生亦於二零零七年獲委任為馬來西亞之太平紳士(JP)。

獨立非執行董事

侯志傑先生(「侯先生」)

侯先生，現年49歲，於二零一四年三月七日獲委任為本公司獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各會之成員。侯先生由二零一六年十一月起至二零一九年七月止曾為聯交所GEM上市公司科地農業控股有限公司(股份代號：8153)之獨立非執行董事。侯先生現時為信陽毛尖集團有限公司(前稱為中國天化工集團有限公司，股份代號：362)、hmvod視頻有限公司(前稱萬泰企業股份有限公司，股份代號：8103)之獨立非執行董事，該等公司均為聯交所上市公司。侯先生於二零零一年至二零零八年期間為於香港私人執業大律師。於成為大律師之前，侯先生曾於證券及期貨事務監察委員會任職。侯先生現時為私人執業律師。

梁志雄先生(「梁志雄先生」)

梁志雄先生，現年65歲，於二零一三年十二月十三日獲委任為本公司獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各會之成員。梁志雄先生自二零一八年六月四日起獲委任為薪酬委員會主席。梁志雄先生自一九七六年起開始其專業會計培訓，現為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。梁志雄先生亦是香港稅務學會之資深會員及香港註冊稅務師以及註冊財務策劃師協會之會員。梁志雄先生為香港執業會計師，並為富立會計師行有限公司之董事。梁志雄先生現時亦為聯交所上市公司大同集團有限公司(股份代號：544)、財華社集團有限公司(股份代號：8317)、REF Holdings Limited(股份代號：1631)、WT集團控股有限公司(股份代號：8422)及長興國際(集團)控股有限公司(股份代號：238)之獨立非執行董事。



董事及高級管理人員之履歷資料

李漢權先生 (「李先生」)

李先生，現年54歲，於二零一三年七月十九日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會各會之成員。李先生為香港執業會計師，彼於為不同行業客戶提供審計服務方面具有豐富經驗，包括紡織、建築、物業發展、貨運代理、高爾夫球會、珠寶製造及貿易、應用軟件開發及安裝、網站設計及開發、製造及ATM營運業務。此外，李先生於香港公開上市及盡職審查方面擁有豐富經驗。李先生於二零一三年成立李漢權會計師事務所前，曾於德勤任職及於中瑞岳華出任高級審計經理。

高級管理人員

菅原敏雄先生 (「菅原先生」)

菅原先生，現年57歲，於二零零七年加入本集團。菅原先生為本集團全資附屬公司輝煌家品有限公司之總經理，負責本集團製造保健及家庭用品業務之整體生產管理及質量監控。菅原先生獲英國布萊頓大學授予機械工程學士學位，並獲南澳大學授予工商管理碩士學位。彼為英國工程技術學會之會員，於項目工程、產品研發及生產管理方面擁有豐富工作經驗。

王思逸先生 (「王先生」)

王先生，現年57歲，於一九九八年加入本集團。王先生為輝煌家品有限公司之市務董事，負責本集團製造及銷售保健及家庭用品業務之銷售及市場營銷工作。王先生持有英國薩爾德福大學之商學文憑。王先生於小型家用電器及家用產品之市場營銷方面擁有逾20年工作經驗。

司徒民先生 (「司徒先生」)

司徒先生，51歲，現時為本公司之公司秘書及首席財務官。於二零一九年六月加盟本公司之前，司徒先生曾於二零一三年十月至二零一八年十二月分別擔任中國中藥控股有限公司 (股份代號：570) 之投資部總監及首席財務官。於二零零一年九月至二零一三年二月，彼曾於相同公司前名為榮山國際有限公司及盈天醫藥集團有限公司時擔任執行董事及首席財務官。司徒先生為英國特許公認會計師公會之資深會員，亦為中國註冊會計師協會之會員。彼於財務管理、企業融資及企業管治方面擁有豐富經驗。



主席報告書

本人謹代表中證國際有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然呈報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財政年度之年報。

回顧及展望

本集團截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的整體收入減少44,100,000港元，主要由於本集團製造業務收入減少。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，本集團的綜合虧損為67,200,000港元，而二零一九年則為虧損71,900,000港元，主要由於確認勘探及評估資產之減值虧損約34,000,000港元（即位於印尼共和國中卡里曼丹省之煤礦項目）所致。融資成本減少10,200,000港元，當中包括提早結付股東貸款虧損減少至2,800,000港元，另因一級土地發展項目之土地拍賣收益，使應佔聯營公司溢利增加至1,200,000港元。有關本集團於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的財務表現的更多詳情請見本年報管理層討論及分析以及財務報表部份。

二零二零年對本集團的戰略發展而言實屬重大，本集團已完成收購多家主要於中國從事物業發展項目之公司。完成日期為二零二零年三月十九日。收購包括兩個地產發展項目：東莞項目及南京項目。

就東莞項目而言，已於二零二零年十月獲得預售許可。截至二零二零年十二月三十一日，已售出129間公寓（總樓面面積約為12,416平方米，平均售價為每平方米人民幣34,595元），合約銷售額約為人民幣429,600,000元。就南京項目而言，於本年度第一期122個單位已獲得預售批文許可（可售面積備案均價為每平方米人民幣23,000元）。截至二零二一年一月，已售出24個住宅單位（佔可銷售單位約20%），合約收益約為人民幣88,300,000元。

就一級土地開發項目「灤平項目」而言，於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，政府推出約388.28畝（或258,850平方米）土地以供拍賣，進度遲於項目計劃之原先時間表。因此，於二零二零年之總成交金額僅約為人民幣612,400,000元，政府已返還中證開發土地綜合開發成本約人民幣354,400,000元。



主席報告書

我們一直在努力物色合適的投資機會，以實現多元化及提升長期企業價值。新型冠狀病毒肺炎疫情令環球經濟面臨嚴峻考驗，但疫情對中國經濟的影響屬短暫，隨著中央一系列穩增長的財政政策和貨幣政策推出，中國經濟穩中向好、長期向好的基本趨勢不會改變。

鳴謝

本人謹藉此機會代表董事會全寅，對過去一年各位股東、業務夥伴及各界人士的持續支持，及公司管理層與員工的默默耕耘和恪盡職守，表示由衷謝意！

梁松山

主席兼執行董事

二零二一年三月二十六日



管理層討論及分析

業務回顧及前景

全年業績

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之來自持續經營業務收益約154,700,000港元，較二零一九年的198,800,000港元減少約22.2%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之綜合虧損約67,200,000港元，而二零一九年之虧損71,900,000港元。

以下為本集團主要業務於二零二零年之回顧及本集團業務於二零二一年之前景。

土地及地產發展項目

一級土地發展

一級土地開發項目位於中國河北省承德市灤平縣（「灤平項目」）。灤平縣位於河北省東北部、承德市西南部，距北京市區165公里，距天津市區275公里，是首都的「北大門」。灤平縣生態環境十分優越，是國家確定的「首都水源涵養功能區」和「京津冀生態環境支撐區」，森林覆蓋率達60%以上，非常適合居住、休閒、度假，是京津地區週末度假、旅遊的首選地之一。著名的景點包括金山嶺長城和白草窪國家級森林公園。

承德中證城鄉開發有限公司（「中證開發」）為灤平項目的開發公司。本公司透過持有42.5%權益之聯營公司「承德中證金域投資開發有限公司」（「中證金域」）持有中證開發90%權益。中證開發負責規劃及制定預算、管理灤平項目的營運。中證開發通過融資向當地居民提供安置賠償用以收儲土地，以及建設配套的道路、供水、供電和供氣等公共基礎設施。開發成本由中證開發承擔。當土地開發至可銷售狀態時，政府部門負責進行土地拍賣。土地拍賣所得款項之若干部分以固定收益和浮動收益的形式由政府部門分配予中證開發作為收入。



管理層討論及分析

政府部門原先計劃於二零一九年發生的生態環境保護問題得到解決後，於二零二零年恢復土地拍賣。然而，由於新冠肺炎疫情，土地拍賣再次受到嚴重影響及延誤。於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，政府推出約388.28畝(或258,850平方米)土地以供拍賣，進度遲於項目計劃之原先時間表。因此，二零二零年總成交金額僅約人民幣612,400,000元，政府已返還中證開發土地綜合開發成本約人民幣354,400,000元。

就基礎設施建設進度而言，預期於二零二一年上半年之前，全長16公里的G101國道將會完工並全面通車，而管道及電力網絡預期將於二零二一年底之前完成40%工程。灤平縣巴克什營鎮「沁春新居」為灤平項目的首個安置社區。沁春新居的第一期計劃將於二零二一年四月完成配套工程後讓居民遷入。

由於灤平項目於年內受新冠疫情影響土地拍賣推延，以及下半年國家收緊房地產開發企業的融資槓桿，灤平項目土地出讓面積低於預期。應佔中證金域之溢利約為2,400,000港元，而二零一九年則為虧損約25,900,000港元。聯營公司之開支主要為灤平項目的經營費用和利息。

物業開發

於二零一九年七月，本公司與深圳市前海中證城市發展管理有限公司訂立收購協議，以收購深圳市前海中證華騰實業有限公司(「前海華騰」)。收購包括兩個地產發展項目：位於廣東省東莞市南城區的項目(「東莞項目」)，以及位於江蘇省南京市六合區的項目(「南京項目」)。本公司於二零二零年三月十九日完成收購。

東莞項目名稱為「中證·雲庭」，位於東莞市南城區，是東莞市目前配套最為成熟、住宅供應稀缺的區域。項目包括兩棟同時具住宅及商業元素的25層高大樓。根據最新的建設計劃，住宅部分及商業部分的總樓面面積分別為23,410平方米及4,897平方米。兩個地下層將為停車區域。而建設工程預期將於二零二二年六月左右完成。



管理層討論及分析

就東莞項目而言，於回顧年內，項目進度可概述如下：

- 於二零二零年十月已取得預售批文。截至二零二零年十二月三十一日，已售出129間住宅，面積12,416.55平方米，銷售均價人民幣34,595元／平方米，合約銷售額約為人民幣429,600,000元；
- 上層建築已於二零二零年十一月完成，並已於二零二零年十二月進行檢查，較原定計劃提前兩個月完成；
- 截至二零二零年十二月三十一日，已完成85%的供水、90%的排水、75%的天然氣及電力設施；及
- 雖然東莞項目銷售進度順利，但由於深圳、東莞等區域的銀行大幅收緊房產交易按揭額度，銷售回款未如理想。於二零二零年十二月三十一日，來自買家首期付款約人民幣178,300,000元，而來自銀行按揭的收款只有約人民幣104,500,000元。

南京項目名稱為「泉悅春風」，位於南京江北新區龍袍新城奶山生態風景區。項目特色是高端溫泉酒店及低密度中式庭院的社區。項目總發展面積約為240,000平方米，其中包括低密度住宅元素的三期發展項目－別墅及庭院。由於該項目為以溫泉聞名的旅遊勝地，因此亦設有悅榕莊酒店發展工程。整個項目之總樓面面積約為292,000平方米。第一期別墅及庭院預計將於二零二一年底前交付予客戶，第二期及第三期預期將於二零二三年底前交付。

於二零二零年七月十日在專案的紅線內，井深達3,303.66米的溫泉井成功出水，井口出水溫度達攝氏70度，經政府部門鑒定，為南京最深的優質溫泉。溫泉體驗區已於二零二零年十月建成。



管理層討論及分析

就南京項目而言，於回顧年度內，項目進展可概述如下：

- 受新冠疫情影響，項目復工時間延遲，一期住宅及銷售中心、展示區等工程施工、住宅營銷等工作進展均不同程度延後；
- 一期122個單位獲得預售批文許可，可售面積備案均價人民幣23,000元／平方米；
- 完成陳列室、銷售中心及景觀核心區之建設工程，整個區域已於二零二零年十二月期間開放予公眾人士；
- 截至二零二一年一月，已售出24個住宅單位，約佔可售單位的20%；合約收益約為人民幣88,300,000元，但遠低於人民幣500,000,000元年度目標，主要原因是與綠城房地產建設管理集團有限公司（「綠城」）合作的「代建模式」受到了極大挑戰。南京項目公司委託綠城為項目建設和管理的品質、成本、銷售和現金流預算等各項管理目標均不及預期。南京項目公司不得不作出管理模式調整，導致銷售經歷較長時間的停頓，這對南京項目公司實現年度目標帶來不利影響；
- 如上文所述，已完成深度約3,300米之溫泉井鑽探工程；及
- 於二零二零年十二月，後續住宅用地及大景觀區域之經修訂規劃已提交予管理層審查。

馬來西亞狄臣港之建議商業發展項目之更新資料

馬來西亞狄臣港之建議商業發展項目的第一期發展計劃已遞交予有關政府機關審批，而有關建造泊位之計劃部份已獲批准。由於新冠肺炎疫情，項目之發展進度受到重大影響。因此，Pacific Memory當地管理層已修改開發計劃，並於二零二零年十月重新提交予狄臣港市政委員會。根據經修改開發計劃，發展項目分為兩期。第一期包括酒店、健身中心、鄉村水療中心及服務式公寓。第二期包括作商業用途的房地產開發。於二零二零年十一月一日，狄臣港市政委員會同意將第一期的規劃批准有效期延長至二零二一年十一月一日。



管理層討論及分析

放債業務

該分部於二零二零年之收益(即本集團來自放債業務的利息收入)約4,900,000港元(二零一九年:12,500,000港元)。於回顧年度,視乎各項貸款之性質以及條款及條件,貸款利息按年利率介乎7%至24%計算。於二零二零年十二月三十一日,經審閱個別借款人之違約風險,作出減值撥備約3,200,000港元(二零一九年:3,000,000港元)後,應收貸款總額為約69,600,000港元(二零一九年十二月三十一日:41,000,000港元)。

煤礦業務

於二零二零年,本集團位於印尼共和國中卡里曼丹省之煤礦項目(「PT Bara煤礦」)並未進行任何生產,因此煤礦業務於二零二零年並未錄得任何收益。

誠如本公司日期為二零一八年七月六日之公佈所披露,PT Bara Utama Persada Raya(為本公司之非全資附屬公司,其持有位於印尼共和國中卡里曼丹省之煤礦項目(「PT Bara煤礦」)之牌照)已與PT Sinarjaya Mulia Kun(「PT SMK」,獨立於本公司及其關連人士之一方)簽訂合作協議,於PT Bara煤礦進行採礦活動。採礦之前期建設工作已於二零一八年七月初開始進行,並於二零一八年十一月完成,惟PT SMK仍在就使用銜接道路及渡頭(煤炭在該處卸下,並載運予客戶)與當地地主進行磋商。由於新冠疫情,因此更難與地主接觸,進展難免有所延誤。磋商情況加上近月煤價下跌,進一步壓抑煤炭生產進度。於本公佈日期,PT Bara煤礦仍未開始煤炭生產。本公司將密切監察情況,並會在適當時候就PT Bara煤礦之任何進一步發展知會本公司股東。

根據與PT SMK之間的合作協議,安排興建基礎建設及採購及租用設備之一切合約將由PT SMK訂立及承擔,因此,本公司之煤礦業務於二零二零年並無產生資本開支。

損益及其他全面收益表所示本集團開採業務相關之營運開支主要為行政開支,於二零二零年約為2,200,000港元,而二零一九年則約為2,100,000港元。



管理層討論及分析

於二零二零年十二月三十一日之煤炭資源估計載列如下：

| | 煤炭資源估計 (千噸) | | 變動 百分比 | 變動 理由 |
|---------|---------------------------|---------------------------|-----------|----------|
| | 於 二零二零年 十二月 三十一日 | 於 二零一九年 十二月 三十一日 | | |
| JORC 類別 | | | | |
| 探明 | 8,705 | 8,705 | 無 | 不適用 |
| 控制 | 11,537 | 11,537 | 無 | 不適用 |
| 推斷 | 6,097 | 6,097 | 無 | 不適用 |
| | 26,339 | 26,339 | | |

除上述於二零一八年十一月完成之若干採礦之前期建設工作外，上述有關PT Bara煤礦於二零二零年十二月三十一日之煤炭資源估計與先前於日期為二零一一年六月二日，由Roma Oil and Mining Associates Limited (「Roma」) 根據JORC守則編製的報告(「二零一一年報告」) 所披露者相同，且自此項目之狀況並無重大變動。

審閱勘探及評估資產之公允價值

本公司已委聘博浩企業顧問有限公司(「博浩」) 協助管理層，釐定PT Bara煤礦於截至二零二零年十二月三十一日止年度之公允價值(「二零二零年估值」) 及減值(如有)。經考慮不同之資產估值方法後，博浩已選擇市場法中之可比較交易法進行二零二零年估值。PT Bara煤礦之估值自二零一三年起已選擇及使用相同之方式及方法。

由於比較交易發生在煤炭價格與估值日的價格不同的不同時間，因此已對煤炭價格進行調整。博浩已採用印尼的動力煤參考價格(來自Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral) 進行價格調整。博浩於二零二零年十二月三十一日釐定煤炭價格為每噸58.17美元。

管理層討論及分析

自估值日起計約過往五年已完成在印尼涉及煤炭項目之經挑選可比較交易載列於下表：

表1 – 可比較交易詳情

| 交易日期 | 收購方名稱 | 目標名稱 | 探明及 控制資源 (%) | (百萬噸) | 代價 (百萬美元) |
|------------------|---|--------------------------------|--------------------|-------|--------------|
| 二零一九年 七月十九日 | Prime Empire Investment Pte Ltd | PT Multi Tambangjaya Utama | 15% | 75 | 10 |
| 二零一九年 一月十一日 | PT PLN Coal Investment | PT Banyan Koalindo Lestari | 51% | 44 | 24 |
| 二零一八年 八月十六日 | Banpu Plc Thailand | PT Nusa Persada Resources | 100% | 143 | 30 |
| 二零一六年 九月二十日 | PT Golden Energy Mines Tbk PT Kuansing Inti Makmur | PT Era Mitra Selaras | 100% | 98 | 37 |
| 二零一六年 七月十八日 | Geo Energy Resources Ltd | PT Tanah Bumbu Resources | 99% | 55 | 90 |
| 二零一五年 十二月二十六日 | Geo Energy Resources Ltd | Borneo International Pte Ltd | 34% | 56 | 25 |
| 二零一五年 十一月三十日 | Agritrade Resources | PT Merge Mining Holding Ltd | 51% | 144 | 50 |



管理層討論及分析

比較交易所使用之相關煤炭價格已顯示於下表：

表2－於可比較估值中所使用之煤炭價格

| 交易日期 | 事件 | 煤炭價格 (美元／噸) | 每噸煤炭價格 (美元) |
|--------------|--|----------------|----------------|
| 二零二零年十二月三十一日 | 礦產資產之博浩有效估值日 | 58.17 | |
| 二零一九年七月十九日 | Prime Empire Investment Pte Ltd 收購 PT Multi Tambangjaya Utama | 91.90 | 0.56 |
| 二零一九年一月十一日 | PT PLN Coal Investment 收購 PT Banyan Koalindo Lestari | 98.70 | 0.63 |
| 二零一八年八月十六日 | Banpu Plc Thailand 收購 PT Nusa Persada Resources | 97.19 | 0.13 |
| 二零一六年九月二十日 | PT Golden Energy Mines Tbk 及 PT Kuansing Inti Makmur 收購 PT Era Mitra Selaras | 54.31 | 0.41 |
| 二零一六年七月十八日 | Geo Energy Resources Ltd 收購 PT Tanah Bumbu Resources | 53.90 | 1.79 |
| 二零一五年十二月二十六日 | Geo Energy Resources Ltd 收購 Borneo International Pte Ltd | 60.13 | 1.28 |
| 二零一五年十一月三十日 | Agritrade Resources 收購 PT Merge Mining Holding Ltd | 61.05 | 0.65 |



管理層討論及分析

就使用上文之可比較交易為礦產資產進行估值而言，確立PT Bara煤礦之地下煤炭資源如下：

表3－礦產資產之應估煤炭資源

| 資源類別 | 煤炭資源 噸數 (百萬噸) | 博浩評值因數 | 計算噸數 (百萬噸) |
|------|---------------------|--------|---------------|
| 探明 | 8.71 | 100% | 8.71 |
| 控制 | 11.54 | 80% | 9.23 |
| 推斷 | 6.10 | 0% | — |
| 合計 | <u>26.35</u> | | <u>17.94</u> |

根據VALMIN規則(二零一五年)，博浩須精準制定資源評估的程序。SRK於二零一零年九月編製的項目技術報告及資源報表並無提及資源評估時是否對各礦層露頭岩層進行調整，以及資源評估時所採用的各礦層的深度仍未知。鑑於各項不確定因素，對控制資源估計減低20%。



管理層討論及分析

基於二零二零年估值，勘探及評估資產於二零二零年十二月三十一日的可收回金額低於其賬面值。因此，就截至二零二零年十二月三十一日止年度確認減值虧損34,000,000港元(二零一九年：86,700,000港元)。

製造及銷售保健及家庭用品

誠如我們二零二零年中期報告所述，相較二零一九年同期，本集團製造業務之收益於二零二零年上半年減少23.0%，但此下跌趨勢在二零二零年下半年減緩。二零二零年全年收益為149,800,000港元，較二零一九年186,300,000港元減少約36,500,000港元或19.6%。收益減少主要歸因於中國之銷售額減少。中國之銷售額減少約26,300,000港元，主要因為電動牙刷市場競爭激烈及新冠肺炎疫情影響所致。美國的銷售額增加約4,700,000港元。除實質增長外，增長乃歸因於推出若干新產品。香港及其他國家之銷售額減少約1,200,000港元，主要由於東南亞國家受到新冠肺炎疫情的影響較低。歐洲銷售額亦錄得減幅，法國及德國之銷售額分別減少2,000,000港元及5,200,000港元。

毛利率由二零一九年約33.8%跌至二零二零年約26.6%，主要由於固定生產成本於年內並無重大變動，收益減少導致每件產品之固定生產成本上漲。毛利由二零一九年的63,000,000港元減少23,100,000港元至二零二零年的39,900,000港元。毛利減少乃由於收益之上述減少所致。整體而言，本集團之製造業務於二零二零年錄得分部溢利1,900,000港元，而二零一九年則為溢利20,900,000港元。



管理層討論及分析

其他收益及虧損

於二零二零年，本集團錄得虧損約67,200,000港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得虧損約71,900,000港元，主要由於下列原因之相加影響：

- (i) 上述有關放債業務以及製造及銷售保健及家庭用品之溢利減少之理由；
- (ii) 其他收入增加約4,500,000港元，主要由於應收貸款增加而產生的其他利息收入增加及保就業計劃之政府補貼約2,600,000港元；
- (iii) 行政開支增加約26,900,000港元，主要由於年內收購之東莞項目及南京項目之附屬公司產生行政開支；
- (iv) 於二零一九年，按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動虧損淨額13,600,000港元，由於所有投資已於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間出售，因此本年度無有關金額；
- (v) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，本集團就收購香港中證城市投資有限公司確認識價購買收益約102,500,000港元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，本集團就收購前海華騰、東莞項目及南京項目再次確認識價購買收益約42,800,000港元。議價購買收益為一次性非現金調整，並不會對本集團之經營現金流造成影響；
- (vi) 本公司就若干物業、廠房及設備以及其他資產之可收回金額進行審閱。因此，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，該等審閱導致確認勘探及評估資產之減值虧損約34,000,000港元(二零一九年：86,700,000港元)；
- (vii) 分佔聯營公司業績由截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損約27,100,000港元，扭轉為截至二零二零年十二月三十一日止年度之溢利約1,200,000港元。除本集團於Pacific Memory持有之35%權益外，增長乃來自中證金域之42.5%股權，此乃收購主要從事中國一級土地發展項目公司之一部分；及
- (viii) 融資成本減少10,200,000港元至18,600,000港元(二零一九年：28,800,000港元)，主要是由於結付股東貸款。



管理層討論及分析

前景

灤平項目、東莞項目及南京項目的建築發展工程已於新冠疫情後恢復。然而，由於新冠疫情，灤平項目的土地拍賣已延遲進行。面對政府實施的房地產開發企業去槓桿化，二級房地產開發商不願意購買土地，因此灤平項目的土地出讓面積低於預期。此外，由於中國政府擬實施「房住不炒」政策以抑制市場泡沫，中國房地產的定價趨勢仍不確定。此對金融機構帶來金融去槓桿化的壓力，從而導致收緊按揭政策。儘管東莞項目和南京項屬規模較小的房地產開發項目，買家亦可能難以向銀行取得按揭。該等因素對整體國內房地產開發行業帶來不確定性，並可能會影響灤平項目、東莞項目和南京項目。董事會需要深入評估這些項目抵禦政策變化和資金鏈風險的能力，以做出符合公司及股東利益的判斷和行動。

就本集團的製造及銷售保健及家庭用品而言，本集團附屬公司輝煌家品有限公司是中國最大的電動口腔護理產品製造商之一。本集團擁有超過四十年行業經驗，在具有專業技術和管理能力的團隊帶領下，致力成為創新及可持續口腔護理解決方案的首選合作夥伴，以滿足全球品牌和零售商的需求。

本集團一直與全球不同品牌合作，包括但不限於寶潔集團、飛利浦及松下。迪士尼與寶潔集團合作的特許兒童牙刷項目，在北美的零售業和電子商務平台上取得巨大市場增長。該項目預計將於來年在澳洲、南韓及印度等新市場推出。

本集團的一項製造定型理髮器項目已進入競投第二階段，目標是全球銷售。本集團亦正在於歐洲競投兩份有關製造充電牙刷的合約。於北美，本集團正在競投一份製造電動牙刷的合約。

本集團與不同國際品牌合作為他們提供更具成本效益的直接解決方案以進軍中國市場。本集團的最終目標是藉著其技術能力進一步提升生產鏈，從而發展自家品牌並將產品直接於市場出售。



管理層討論及分析

隨著更多人意識到電動口腔產品技術的好處，本集團對其發展充滿信心，並對保健及家庭用品業務的前景感到樂觀。隨著訂單大幅增加，預期二零二一年之銷售額將較二零二零年有所增長。

本集團之流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款177,100,000港元（二零一九年：166,900,000港元），包括以人民幣（「人民幣」）列值之外幣存款169,800,000港元（二零一九年：5,800,000港元）。

流動比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為462,600,000港元（二零一九年：108,200,000港元），流動比率（即流動資產除以流動負債）為1.26（二零一九年：1.32）。

債項及借貸

於二零二零年十二月三十一日，本集團之債項及借貸總額合共1,382,100,000港元（二零一九年：320,300,000港元），包括來自財務機構之無抵押貸款、有抵押銀行貸款、無抵押其他貸款及有抵押保理貸款。

負債比率

本集團之負債比率（即債項總額除以權益總額）為97.0%（二零一九年：23.1%）。

匯率與利率之波動風險及相關對沖安排

由於大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣列值，故本集團須承受一定程度之外匯風險。本集團目前並無就外幣交易、資產及負債設立外匯對沖政策。管理層將密切監察本集團之外匯風險，並將於需要且有合適工具可供使用時，考慮對沖重大外匯風險。

本集團之借貸利率主要為定息。由於本集團之經營現金流量幾乎不受市場利率波動影響，故本集團所承受之利率風險極低。本集團並無對沖利率風險。



管理層討論及分析

集資活動

本公司於二零二零年並無進行任何集資活動。

所持有重大投資、重大收購及出售附屬公司

本公司已於二零二零年三月十九日完成收購前海華騰、東莞項目及南京項目。上述公司已成為本公司之附屬公司，彼等之財務業績已併入本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績內。有關收購詳情請參閱上文「土地及物業發展項目」一段。

除上文披露者外，本集團於二零二零年並無持有其他重大投資，亦無任何重大收購或出售事項。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團金額約為59,060,000港元(二零一九年：約51,168,000港元)之若干土地及樓宇已抵押作為本集團獲授銀行融資之擔保。本集團之保理安排項下金額約677,000港元(二零一九年：約599,000港元)之應收貿易賬款及應收票據已抵押。本集團之發展中待售物業約332,727,000港元(二零一九年：無)已抵押作為本集團獲授銀行借貸之擔保。

重大或有負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大或有負債。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團於香港有29名(二零一九年：25名)僱員，在中國有671名(二零一九年：753名)僱員，及於印尼有2名(二零一九年：1名)僱員。僱員酬金乃參考市場標準、個別表現及經驗制定及檢討。獎金及花紅乃視乎本集團業務之業績及個別員工之工作表現而釐定。

本公司於二零一五年八月三十一日之股東特別大會上通過一項購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)。根據二零一五年購股權計劃，本公司可向董事會全權酌情認為已對或將會對本集團有貢獻之任何人士提呈購股權。二零一五年購股權計劃之詳情載列於本公司日期為二零一五年八月十四日之通函內。於二零二零年及二零一九年，並無根據二零一五年購股權計劃授出或行使購股權。



企業管治報告

概述

本公司之董事會（「董事會」）致力於維持及確保高標準之企業管治，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）之條文，惟本報告所披露之偏離事件除外。本報告亦概列本公司參照守則條文而採納之主要企業管治程序及常規。

董事之證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事買賣本公司證券之守則。經向全體董事作出詳細查詢後，本公司確認，全體董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則之規定標準。

董事會

本公司由董事會領導及控制。除其法定責任外，董事會亦負責制定本集團之整體業務及財務策略，以及制定各類事務（包括重大投資、主要經營目標及財務控制）之政策。

下列為於回顧年度內之董事名單：

執行董事

梁松山先生 (主席)

譚立維先生 (副主席)

邱慶先生 (行政總裁) (於二零二零年四月十七日獲委任)

劉力揚先生

高愈湘先生 (於二零二零年十二月十七日獲委任)

陳達明先生 (於二零二零年四月十七日辭任)

張佑君先生 (於二零二零年四月十七日獲委任，並於二零二零年十二月十七日辭任)

非執行董事

Lim Kim Chai先生，太平紳士

獨立非執行董事

侯志傑先生

梁志雄先生

李漢權先生



企業管治報告

各董事之資格及經驗載於本年報第3至7頁，及最少一名獨立非執行董事擁有認可的會計專業資格認可專業合資格。董事會認為，現有組成提供本集團業務所需必要技能及經驗。

所有獨立非執行董事均已向本公司提交確認書，確認彼等符合上市規則第3.13條列載之獨立性評估指引。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之全部條文，惟條文第A.4.1條有關獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）須有特定委任年期，並須重選連任之規定除外。於回顧年度，本公司之全體獨立非執行董事皆無指定任期，惟彼等須根據本公司之公司細則，於股東週年大會上輪值退任。由於全體董事之委任將於其任期屆滿重選時作出檢討，故本公司認為此舉符合上述守則條文之相同宗旨。

董事培訓

新獲委任的董事在接受委任時均獲提供所需就任須知及資訊，以確保他們對本集團運作及業務均有適當理解，以及完全知道本身在《上市規則》及其他監管規定下之職責。本公司於二零二零年四月十七日委任邱慶先生及張佑君先生為執行董事，並於二零二零年十二月十七日委任高愈湘先生為執行董事。

於回顧年度，本公司已為董事安排恰當培訓，並贊助該等培訓。於二零二零年，所有董事均參與持續專業發展培訓，以更新彼等之知識技能，彼等已向本公司提供其所獲培訓記錄。下表概述各董事於二零二零年之持續專業發展：



企業管治報告

持續專業發展類別

| 出席有關行業 發展、法規之最新 資訊或董事職責 之研討會／培訓 | 閱讀有關法規之 最新資訊或有關 董事職責之資料 |
|--|-------------------------------|
|--|-------------------------------|

執行董事

| | | |
|--|-----|-----|
| 梁松山先生 | ✓ | ✓ |
| 譚立維先生 | ✓ | ✓ |
| 邱慶先生 (於二零二零年四月十七日獲委任) | ✓ | ✓ |
| 劉力揚先生 | ✓ | ✓ |
| 高愈湘先生 (於二零二零年十二月十七日獲委任) | ✓ | ✓ |
| 陳達明先生 (於二零二零年四月十七日辭任) | 不適用 | 不適用 |
| 張佑君先生 (於二零二零年四月十七日獲委任， 並於二零二零年十二月十七日辭任) | ✓ | ✓ |

非執行董事

| | | |
|---------------------|---|---|
| Lim Kim Chai先生，太平紳士 | ✓ | ✓ |
|---------------------|---|---|

獨立非執行董事

| | | |
|-------|---|---|
| 侯志傑先生 | ✓ | ✓ |
| 梁志雄先生 | ✓ | ✓ |
| 李漢權先生 | ✓ | ✓ |

審核委員會

本公司審核委員會於一九九九年十二月成立。於二零二零年內之成員如下：

李漢權先生 (主席)
侯志傑先生
梁志雄先生

審核委員會已採納符合守則規定之職權範圍。審核委員會主要負責審閱及監察本集團之財務申報程序及內部監控事宜。其亦負責就外聘核數師之委任、續聘或罷免向董事會提供建議。



企業管治報告

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會已與管理層及本公司之核數師審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並已討論審核、內部監控及財務申報等事宜，包括經審核財務報表及未經審核中期財務報表。審核委員會亦已審閱本集團會計及財務申報部門之資源和員工之資歷及經驗，以及彼等之培訓及預算，並相信有關措施已足夠。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會於二零零五年八月成立。於二零二零年內之成員如下：

梁志雄先生 (主席)

侯志傑先生

李漢權先生

邱慶先生 (於二零二零年四月十七日獲委任)

Lim Kim Chai先生 (於二零二零年七月十六日獲委任)

劉力揚先生 (於二零二零年七月十六日辭任)

譚立維先生 (於二零二零年七月十六日辭任)

薪酬委員會已採納符合守則規定之職權範圍，以就釐訂董事及高級管理人員之薪酬組合向董事會提供建議。於二零二零年內，薪酬委員會已評估執行董事及高級管理人員之表現，並已參照他們之經驗及同類公司之薪酬。董事薪酬之詳情已按個別基準披露，並載於財務報表附註13。

提名委員會

本公司提名委員會於二零一二年三月二十九日成立。於二零二零年內之成員如下：

梁松山先生 (主席) (於二零二零年七月十六日辭任，並於二零二零年七月二十八日獲委任)

侯志傑先生

梁志雄先生

李漢權先生

邱慶先生 (於二零二零年四月十七日獲委任)

劉力揚先生 (於二零二零年七月十六日辭任)

譚立維先生 (於二零二零年七月十六日辭任)

Lim Kim Chai先生 (於二零二零年七月十六日獲委任，並於二零二零年七月二十八日辭任)

提名委員會已採納與守則相符之職權範圍。提名委員會之主要職責乃審查董事會之架構、人數及組成，物色具備合適資格成為董事會成員之候選人，並評估獨立非執行董事之獨立性。

企業管治報告

企業管治職能

董事會負責制訂本公司企業管治政策，並履行以下企業管治職責：

- (i) 制訂及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司遵守法律及監管規定之政策及常規；
- (iv) 制訂、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治報告所載守則及披露之情況。

董事會、委員會及其他會議

下表概述於二零二零年所舉行會議之總數及個別董事之出席情況：

| | 董事會會議 | 審核委員會 | 薪酬委員會 | 提名委員會 | 二零二零年 股東週年大會 | 於二零二零年 七月二日舉行 之股東特別 大會 |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-----------------|---------------------------------|
| 執行董事 | | | | | | |
| 梁松山先生(主席) | 8/8 | 不適用 | 不適用 | 2/2 | 1/1 | 1/1 |
| 譚立維先生(副主席) | 8/8 | 不適用 | 2/3 | 1/2 | 1/1 | 1/1 |
| 邱慶先生(行政總裁) ¹ | 6/8 | 不適用 | 1/3 | 1/2 | 1/1 | 1/1 |
| 劉力揚先生 | 8/8 | 不適用 | 2/3 | 1/2 | 1/1 | 1/1 |
| 陳達明先生 ² | 2/8 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 張佑君先生 ³ | 6/8 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 高愈湘先生 ⁴ | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 非執行董事 | | | | | | |
| Lim Kim Chai先生，太平紳士 | 8/8 | 不適用 | 1/3 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| 梁志雄先生 | 8/8 | 2/2 | 3/3 | 2/2 | 1/1 | 1/1 |
| 侯志傑先生 | 7/8 | 2/2 | 2/3 | 1/2 | 1/1 | 1/1 |
| 李漢權先生 | 8/8 | 2/2 | 3/3 | 2/2 | 1/1 | 1/1 |

附註：

1. 邱慶先生於二零二零年四月十七日獲委任為執行董事以及本公司薪酬委員會及提名委員會成員。
2. 陳達明先生已於二零二零年四月十七日辭任。
3. 張佑君先生於二零二零年四月十七日獲委任，並於二零二零年十二月十七日辭任。
4. 高愈湘先生於二零二零年十二月十七日獲委任。

企業管治報告

董事對財務報表之責任

董事須負責編製各財務期間真實公平反映本集團於該期間之財務狀況及業績與現金流量之財務報表。本公司之賬目乃按所有相關法定要求及適用會計準則編製。董事已選擇及貫徹應用合適之會計政策，並按持續經營基準作出判斷及估計。

核數師之責任及酬金

中匯安達就其申報責任之聲明載於本年報第40至45頁之獨立核數師報告書。

本集團於二零二零年及二零一九年所產生／已付予中匯安達之服務費如下：

| | 二零二零年 | 二零一九年 |
|-------|-----------|-----------|
| 審計服務 | 930,000港元 | 840,000港元 |
| 非審計服務 | 300,000港元 | 870,000港元 |

風險管理及內部監控制度

董事會負責本集團之風險管理和內部控制系統，並每年審查其有效性。該等系統旨在為防止重大錯報或損失提供合理但非絕對之保證，管理而不是消除未能達成公司目標之風險。另一方面，管理層負責風險管理和內部控制系統之設計、實施和維護。

本公司實施自上而下的戰略風險管理和補充性的自下而上之風險管理操作流程。風險管理從最高層之董事會開始，根據我們企業的目標及運營所在外部環境之背景確定其願意承擔的風險之性質和程度。

執行董事，作為管理層之一部分，負責根據董事會制定之策略，確定主要風險以及關鍵風險指標。執行董事也負責將策略行動傳達到運營層面。在運營層面上，業務部門負責人負責執行策略行動和報告關鍵風險指標。通常乃通過實施有效之內部控制系統而實現。內部控制系統被定義為一種控制程式系統，用於確保組織目標的實現，包括運營之有效性和效率、可靠之財務報告以及符合法律、法規和政策。對本集團不同業務部門要設立不同之內部控制系統。為了監控該等系統之有效性，管理層還建立了內部審核功能。



企業管治報告

雖然對風險管理之監督由董事會負責，但對風險之有效日常管理深入於公司所有部門，並構成了風險管理體系之組成部分。因此，業務部門負責人要與執行董事定期溝通，報告當前和新出現的風險。這種自下而上之過程確保潛在風險被找到和減輕，並將適當之重大風險升級到董事會進行審議。

於二零二零年，董事會通過審核委員會和內部審核功能，對本集團主要風險管理和內部控制系統之重要控制之有效性進行檢討，其中包括財務、運營和合規控制。本公司認為，該等系統乃屬有效足夠。檢討過程包括制定審計計劃，審批審計程式，審核內部審核功能之工作。

披露內幕消息

本集團設有嚴格禁止未經授權使用內幕消息之內部政策及程序。董事會意識到其應根據上市規則公佈任何內幕消息，並參照證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月發佈之「內幕消息披露指引」進行業務之責任。此外，僅董事及獲任命之高級職員方能擔任本集團之發言人及回應有關本集團業務之外界查訊。

公司秘書

於回顧年度，司徒民先生已接受足夠時數之相關專業培訓，符合上市規則第3.29條之規定。

與股東之溝通

股東週年大會為股東與董事會提供有效之交流渠道。所有股東均會於股東週年大會前至少20個完整營業日接獲通知，而董事將於會上回答有關本公司業務之問題。各重大獨立事項(包括個別董事之選任)均會於股東週年大會上單獨提呈決議案。根據上市規則第13.39條，股東於股東大會上之任何表決須以投票方式進行。



企業管治報告

股東權利

股東召開股東特別大會

根據公司細則第58條，董事會可應於遞呈書面要求日期持有不少於本公司繳足股本(附帶於本公司股東大會上之投票權)十分之一的股東要求召開股東特別大會。該股東應以書面形式向董事會或本公司之公司秘書發出要求，並須將有關要求寄送至本公司於香港之總辦事處及主要營業地點，當中註明股東之股權資料、其聯絡詳情、有關任何特定交易／事項之建議及其支持文件。董事會將安排於接獲有關書面要求後兩個月內舉行股東特別大會。倘董事會未有於接獲有關書面要求後二十一日內召開該股東特別大會，則根據百慕達一九八一年公司法第74(3)條條文，股東可召開該大會。

於股東大會上提呈建議

擬提呈議案之股東須按上文「股東召開股東特別大會」所載程序召開股東特別大會。

向董事會提出查詢

股東可於任何時間向董事會提出查詢及其關注事項，方法為以書面將有關查詢及事項寄送至本公司於香港之總辦事處及主要營業地點，地址為香港中環德輔道中68號萬宜大廈3008室。



董事會報告書

董事謹此提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務及其他詳情載於財務報表附註42。

本公司及其附屬公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度之主要業務及經營業務地區分析載於財務報表附註9。

業務回顧

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之業務回顧（包括對本集團所面對的主要風險和不明朗因素以及本集團可能的未來發展方針的討論）分別載於本年報第8至9頁及第10至23頁之主席報告書及管理層討論及分析。有關本集團財務風險管理詳情載於綜合財務報表附註5。

本集團致力於在其業務運營過程中採納對環境負責任之做法。我們擬實現的環境政策重點包括：

- 遵守所有與本集團運營相關的環境法律法規；
- 在設計及製造過程中預防對環境產生影響；
- 確保每名僱員了解並於彼等的日常業務活動中納入對環境的考慮；及
- 不斷改善環境表現。

就此而言，本公司主要附屬公司東莞威煌電器製品有限公司已自二零零七年起獲授環境管理體系認證ISO 14001。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已遵守對本集團有重大影響之相關法律法規。



董事會報告書

主要客戶及供應商

於二零二零年，主要客戶及供應商分別佔本集團銷售額及採購額之資料如下：

| | 佔本集團總額百分比 | |
|---------|-----------|-----|
| | 銷售額 | 採購額 |
| 最大客戶 | 57% | — |
| 五大客戶總和 | 82% | — |
| 最大供應商 | — | 11% |
| 五大供應商總和 | — | 30% |

於本年度任何時間，本公司之董事、彼等之聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司5%以上股本）概無擁有此等主要客戶及供應商之任何權益。

財務業績及分派

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績，以及本集團於該日之業務狀況載於財務報表第46至126頁。

董事並不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之股息。

儲備

本公司及本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度內之儲備變動詳情載於財務報表附註37及本年報第51頁之綜合權益變動表。

物業、廠房及設備

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度內之物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註18。

附屬公司、聯營公司及合營企業

本公司附屬公司之詳情載於財務報表附註42。

股本

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度內之股本變動詳情載於財務報表附註35。



董事會報告書

可換股債券

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司並無發行任何可換股債券。

董事

於本報告日期，本公司董事會（「董事會」）由以下董事組成：

執行董事

梁松山先生 (主席)

譚立維先生 (副主席)

邱慶先生 (行政總裁) (於二零二零年四月十七日獲委任)

劉力揚先生

高愈湘先生 (於二零二零年十二月十七日獲委任)

非執行董事

Lim Kim Chai先生，太平紳士

獨立非執行董事

侯志傑先生

梁志雄先生

李漢權先生

根據公司細則第86(2)條，任何獲董事會委任之董事將一直留任至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格於該大會上膺選連任。因此，於二零二零年十二月十七日獲委任之高愈湘先生，將會於股東週年大會上退任，並符合資格及願意於即將舉行之股東週年大會上膺選連任。

根據公司細則第87條，於每屆股東週年大會上，按當時在任董事人數計三分之一（或倘數目並非三(3)之倍數，則取最接近但不少於三分之一的數目）之董事須輪值退任。因此，梁松山先生、侯志傑先生及李漢權先生將於本公司二零二一年應屆股東週年大會上輪席退任，並符合資格及願意膺選連任。

本公司確認，其已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書，且本公司仍認為全體獨立非執行董事亦屬獨立人士。

董事彌償

截至二零二零年十二月三十一日止年度，以本公司董事為受益人的准許彌償條文（定義見香港公司條例第469條）已生效。本公司已購買董事及高級人員責任保險，向本公司全體董事提供有關彌償。



董事會報告書

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無訂有於一年內若本公司或其任何附屬公司不付賠償(一般法定賠償除外)則不得終止之尚未屆滿服務合約。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，除本公司主席兼執行董事梁松山先生、本公司非執董事Lim Kim Chai先生及本公司執行董事兼行政總裁邱慶先生外，各董事及本公司主要行政人員以及彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債權證中擁有根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

於二零二零年十二月三十一日，梁松山先生、Lim Kim Chai先生及邱慶先生於本公司股份之權益已於「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節中披露。

購股權計劃

本公司已採納一項於二零一五年八月三十一日舉行之股東特別大會上獲批准之購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)。根據二零一五年購股權計劃，本公司可向董事會全權酌情認為已對或將會對本集團有貢獻之任何人士提呈購股權。二零一五年購股權計劃之詳情載列於本公司日期為二零一五年八月十四日之通函內。二零二零年內並無根據二零一五年購股權計劃授出或行使購股權。

根據二零一五年購股權計劃可供發行之股份總數為96,186,832股，佔於年報日期已發行股份之0.90%。

於任何十二個月期間內每名參與者根據二零一五年購股權計劃可獲得之最高股份數目不得超過當時已發行股份之1%。

除上文所披露者外，本公司各董事、主要行政人員、其配偶或18歲以下子女概沒有擁有任何可認購本公司股本或債務證券之權利，或已於回顧年度內行使任何該等權利。

董事酬金

根據公司條例第161條及上市規則附錄16披露之董事酬金資料載於財務報表附註13。



董事會報告書

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，除「董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露董事及本公司主要行政人員之權益外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊，或已以其他方式知會本公司及聯交所如下：

主要股東於股份及相關股份之好倉

| 股東名稱 | 身份 | 所持股份數目 | 佔持股量概約% ¹ |
|--------------------------------|---------|---------------|----------------------|
| 梁松山 ² | 實益擁有人 | 4,233,534,364 | 39.48% |
| 石英 ³ | 配偶權益 | 4,233,534,364 | 39.48% |
| Lim Kim Chai，太平紳士 ⁴ | 實益擁有人 | 1,569,420,951 | 14.64% |
| 邱慶 ^{5,6} | 實益擁有人 | 1,259,861,773 | 11.75% |
| 深圳天基南聯投資合夥企業(有限合夥)(「天基南聯」) | 受控制法團權益 | 1,259,861,773 | 11.75% |
| 香港中正投資有限公司 | 受控制法團權益 | 1,259,861,773 | 11.75% |
| 中信證券股份有限公司 ⁷ (「中信」) | 受控制法團權益 | 678,387,108 | 6.33% |

附註

1. 基於本公司於二零二零年十二月三十一日已發行的10,721,666,832股股份。
2. 梁松山先生為本公司主席及執行董事。
3. 石英女士為梁松山先生之配偶，根據證券及期貨條例被視為在梁松山先生於本公司之權益中擁有權益。
4. Lim Kim Chai先生，太平紳士為本公司非執行董事。
5. 邱慶先生被視為擁有1,259,861,773股股份之權益由香港中正投資有限公司持有，而香港中正投資有限公司由天基南聯擁有38.46%之權益，邱慶先生則擁有天基南聯64%之權益。
6. 邱慶先生為本公司執行董事。
7. 中信直接持有金石投資有限公司100%權益，因此被視為於金石投資有限公司持有之股份中擁有權益。

董事會報告書

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊，或已以其他方式知會本公司及聯交所。

董事之合約權益

本公司或其任何附屬公司概沒有訂立任何於年終或截至二零二零年十二月三十一日止年度內任何時間仍然生效，且本公司董事直接或間接於其中擁有重大權益並關乎本集團業務之重要合約。

可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司股份溢價賬結餘為878,200,000港元，可用作繳足將發行予本公司股東作為繳足紅股之本公司未發行股份。

於二零二零年十二月三十一日，本公司繳入盈餘賬結餘為626,537,000港元，可於符合若干償債能力規定之情況下分派，本公司亦可以公司法及本公司公司細則並無禁止之任何方式動用繳入盈餘。

除以上所披露外，按百慕達一九八一年公司法計算，本公司並無可分派予其股東之儲備。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例(本公司註冊成立所在之司法權區)均無任何關於優先購買權之規定，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

關聯方交易及關連交易

年內關聯方交易之詳情載於綜合財務報表附註42。

除了於年報中其他地方披露外，於回顧年度內，概無根據上市規則第14A章之規定須作為關連交易披露之交易，本公司已遵守上市規則第14A章之規定。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。



董事會報告書

銀行及其他財務機構之貸款

本集團於二零二零年十二月三十一日之銀行及其他財務機構貸款之詳情載於財務報表附註29及31。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第127頁。

退休金計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為香港之所有合資格僱員設立一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為一項由獨立受託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主須按僱員有關收入5%向計劃供款，而僱員則按其收入5%向計劃供款，而應供款之每月有關收入上限為30,000港元。向計劃作出之強制性供款即時歸屬。

在中國註冊成立之附屬公司參加當地有關當局為本集團中國僱員組織之多項定額供款退休計劃（「計劃」）。該等附屬公司須按照僱員底薪若干百分比向計劃供款。除上述年度供款外，本集團並無其他與該等計劃有關之退休福利付款之重大責任。

已計入截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表之僱員退休金計劃供款（已扣除沒收供款）詳情載於財務報表附註34。

企業管治

除於本年報「企業管治報告」中披露之偏離外，本公司已遵守守則之全部規定。

審核委員會

根據上市規則，審核委員會已於一九九九年十二月二十八日成立，並以書面列明職權範圍。於本年報日期，審核委員會由四名獨立非執行董事李漢權先生（審核委員會主席）、侯志傑先生及梁志雄先生組成。審核委員會之主要工作包括審閱及監督本集團之財務申報程序及內部監控。



董事會報告書

公眾持股量

於年報日期，根據本公司可公開獲得之資料及就董事所知，本公司有足夠公眾持股量。

核數師

本公司回顧年度之財務報表已由中匯安達審核，中匯安達將於二零二一年應屆股東週年大會上退任，惟彼合符資格並願膺選連任。

承董事會命

梁松山

主席兼執行董事

香港，二零二一年三月二十六日



獨立核數師報告書



致中證國際有限公司(前稱意科控股有限公司)各股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本行已審核列載於第46至126頁中證國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零二零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及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

本行認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量,並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

本行按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)的規定執行了審計工作。核數師報告的「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」部分進一步闡述了本行在這些準則下的責任。按照香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則(「守則」),本行獨立於 貴集團,並履行了守則的其他道德責任。本行相信,本行獲取的審計證據屬充分適當,為發表審計意見提供了基礎。



獨立核數師報告書

關鍵審計事項

關鍵審計事項是本行根據職業判斷，認為對本期綜合財務報表審計最為重要的事項。這些事項的應對以對綜合財務報表整體進行審計並形成審計意見為背景，本行不對這些事項單獨發表意見。

(i) 勘探及評估資產

參閱綜合財務報表附註17

貴集團測試勘探及評估資產的減值金額。該減值測試對本行的審計而言至關重要，原因是於二零二零年十二月三十一日勘探及評估資產餘額約107,970,000港元及減值虧損約34,030,000港元對綜合財務報表而言屬重大。此外，貴集團的減值測試涉及運用判斷並基於假設及估計。

本行的審計程序包括(其中包括)：

- 評估客戶委聘的外部估值師的能力、獨立性及誠信；
- 獲取外部估值報告並與外部估值師會面以討論及質詢所使用的估值過程、方法及市場證據以支持估值模型所用的重大判斷與假設；
- 檢查估值模型中支持性證據的關鍵假設及輸入數據；及
- 檢查估值模型的算術準確性。

本行認為 貴集團勘探及評估資產的減值測試有可用證據支持。



獨立核數師報告書

關鍵審計事項 (續)

(ii) 於聯營公司之權益

參閱綜合財務報表附註20

貴集團測試於聯營公司之權益的減值金額。該減值測試對本行的審計而言至關重要，原因是於二零二零年十二月三十一日於聯營公司之權益餘額約1,200,663,000港元對綜合財務報表而言屬重大。此外，貴集團的減值測試涉及運用判斷並基於假設及估計。

本行的審計程序包括(其中包括)：

- 評估客戶委聘的外部估值師的能力、獨立性及誠信；
- 獲取外部估值報告並與外部估值師會面以討論及質詢所使用的估值過程、方法及市場證據以支持估值模型所用的重大判斷及假設；
- 檢查估值模型中支持性證據的關鍵假設及輸入數據；及
- 檢查估值模型的算術準確性。

本行認為 貴集團於聯營公司之權益的減值測試有可用證據支持。



獨立核數師報告書

關鍵審計事項 (續)

(iii) 發展中待售物業

參閱綜合財務報表附註24

貴集團測試發展中待售物業的減值金額。該減值測試對本行的審計而言至關重要，原因是於二零二零年十二月三十一日發展中待售物業餘額約1,559,362,000港元對綜合財務報表而言屬重大。此外，貴集團的減值測試涉及運用判斷並基於假設及估計。

本行的審計程序包括(其中包括)：

- 將所產生之實際開發成本與過去預算成本進行比較，以評估發展中待售物業之估計完工成本之合理性，並審查已簽訂之建築合約；及
- 參考預售協議之售價及可資比較物業之市價，評估管理層所使用預測售價之合理性。

本行認為 貴集團發展中待售物業的減值測試有可用證據支持。



獨立核數師報告書

其他資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括本公司年報中的所有資料，但不包括綜合財務報表及本行就此發出的核數師報告。

本行對綜合財務報表作出的意見並未涵蓋其他資料。本行不對其他資料發表任何形式的核證結論。

本行審核綜合財務報表時，本行的責任為閱讀其他資料，並於此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或本行於審核過程中所得知的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。如按本行已進行工作，本行認為此其他資料有重大錯誤陳述，本行須匯報此事實。就此，本行並無事情須予匯報。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港公司條例的披露規定，編製真實及公平的綜合財務報表，以及進行董事認為必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。



獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

本行的目標，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，並出具包括本行意見的核數師報告。本行僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，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共同可能影響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。

有關本行就審核綜合財務報表須承擔的責任的進一步詳情載於香港會計師公會網站(<http://www.hkicpa.org.hk/en/standards-and-regulations/standards/auditing-assurance/auditre/>)，該詳情構成本行核數師報告的一部分。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

李志海

審核委聘董事

執業證書編號P07268

香港，二零二一年三月二十六日



綜合損益及其他全面收益表

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 |
|-----------------------------|----|-----------------|-----------------|
| 持續經營業務 | | | |
| 收益 | | 149,768 | 186,314 |
| 利息收益 | | 4,924 | 12,463 |
| 收益總額 | 7 | 154,692 | 198,777 |
| 銷售成本 | | (109,920) | (123,347) |
| 毛利 | | 44,772 | 75,430 |
| 其他收入及其他收益及虧損 | 8 | 6,286 | 1,498 |
| 銷售及分銷開支 | | (6,699) | (2,766) |
| 行政開支 | | (103,534) | (76,623) |
| 經營虧損 | | (59,175) | (2,461) |
| 勘探及評估資產減值虧損 | | (34,030) | (86,690) |
| 按公允價值計入損益之投資之 公允價值變動虧損淨額 | | — | (13,575) |
| 應收貸款及利息減值 | | (166) | — |
| 議價購買收益 | 36 | 42,765 | 102,508 |
| 應佔聯營公司業績 | | 1,243 | (27,125) |
| 融資成本 | 10 | (18,638) | (28,812) |
| 除稅前虧損 | | (68,001) | (56,155) |
| 所得稅抵免／(開支) | 11 | 809 | (1,182) |
| 來自持續經營業務之年度虧損 | | (67,192) | (57,337) |
| 已終止經營業務 | | | |
| 來自已終止經營業務之年度虧損 | | — | (14,581) |
| 年度虧損 | 12 | (67,192) | (71,918) |

綜合損益及其他全面收益表

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 |
|----------------------|----|-----------------|-----------------|
| 下列人士應佔年度虧損： | | | |
| 本公司擁有人 | | | |
| 來自持續經營業務 | | (53,788) | (56,327) |
| 來自已終止經營業務 | | — | (14,158) |
| | | <u>(53,788)</u> | <u>(70,485)</u> |
| 非控股權益 | | | |
| 來自持續經營業務 | | (13,404) | (1,010) |
| 來自已終止經營業務 | | — | (423) |
| | | <u>(13,404)</u> | <u>(1,433)</u> |
| | | <u>(67,192)</u> | <u>(71,918)</u> |
| 年度虧損 | | <u>(67,192)</u> | <u>(71,918)</u> |
| 其他全面收益／(虧損)： | | | |
| 可能重新分類至損益之項目： | | | |
| 出售附屬公司之匯兌差額撥回 | | — | 6,908 |
| 兌換境外業務之匯兌差額 | | 21,412 | 9,710 |
| 應佔聯營公司兌換境外業務之匯兌差額 | | 29,092 | (30,225) |
| 不會重新分類至損益之項目： | | | |
| 物業重估收益 | | 3,084 | 2,692 |
| 年度其他收全面收益／(虧損)，扣除稅項後 | 16 | <u>53,588</u> | <u>(10,915)</u> |
| 年度全面虧損總額 | | <u>(13,604)</u> | <u>(82,833)</u> |

綜合損益及其他全面收益表

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 |
|-----------------|----|-----------------|-----------------|
| 下列人士應佔年度全面虧損總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | (3,738) | (81,196) |
| 非控股權益 | | (9,866) | (1,637) |
| | | <u>(13,604)</u> | <u>(82,833)</u> |
| 每股虧損 | | | |
| 15 | | | |
| 來自持續及已終止經營業務 | | | |
| 基本 (每股港仙) | | <u>(0.50)</u> | <u>(0.66)</u> |
| 攤薄 (每股港仙) | | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> |
| 來自持續經營業務 | | | |
| 基本 (每股港仙) | | <u>(0.50)</u> | <u>(0.53)</u> |
| 攤薄 (每股港仙) | | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> |
| 來自已終止經營業務 | | | |
| 基本 (每股港仙) | | <u>不適用</u> | <u>(0.13)</u> |
| 攤薄 (每股港仙) | | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> |



綜合財務狀況表

於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 |
|-----------------|----|--------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 勘探及評估資產 | 17 | 107,970 | 142,000 |
| 物業、廠房及設備 | 18 | 68,854 | 62,959 |
| 使用權資產 | 19 | 26,616 | 6,691 |
| 聯營公司權益 | 20 | 1,200,663 | 1,170,328 |
| | | 1,404,103 | 1,381,978 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 23 | 19,073 | 30,315 |
| 發展中待售物業 | 24 | 1,559,362 | – |
| 應收貿易賬款及其他應收款 | 25 | 257,411 | 150,145 |
| 按公允價值計入損益之投資 | 21 | – | 870 |
| 應收貸款及利息 | 22 | 89,674 | 44,317 |
| 應收聯營公司款項 | 26 | 161,941 | 49,750 |
| 本期稅項資產 | | 938 | 936 |
| 銀行及現金結餘 | 27 | 177,095 | 166,852 |
| | | 2,265,494 | 443,185 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款 | 28 | (514,010) | (92,383) |
| 承兌票據 | 30 | (237,663) | – |
| 租賃負債 | 32 | (10,763) | (6,226) |
| 借貸 | 29 | (691,097) | (619) |
| 股東貸款 | 31 | (343,376) | (230,000) |
| 本期稅項負債 | | (6,017) | (5,798) |
| | | (1,802,926) | (335,026) |
| 流動資產淨值 | | 462,568 | 108,159 |
| 總資產減流動負債 | | 1,866,671 | 1,490,137 |



綜合財務狀況表

於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 |
|--------------|----|------------------|------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | 32 | (16,452) | (738) |
| 借貸 | 29 | (309,157) | (12,177) |
| 股東貸款 | 31 | (38,503) | (77,525) |
| 遞延稅項負債 | 33 | (77,666) | (11,519) |
| | | <u>(441,778)</u> | <u>(101,959)</u> |
| 資產淨值 | | 1,424,893 | 1,388,178 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 35 | 429 | 429 |
| 儲備 | 37 | 1,383,564 | 1,387,302 |
| | | <u>1,383,993</u> | <u>1,387,731</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 1,383,993 | 1,387,731 |
| 非控股權益 | | 40,900 | 447 |
| | | <u>1,424,893</u> | <u>1,388,178</u> |

綜合財務報表第46至126頁已於二零二一年三月二十六日獲董事會批准並授權刊發，並由以下代表簽署：

批准人：

譚立維
董事

劉力揚
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

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | 非控股 權益 | 總計 | |
|-------------------|------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
| | 股本 | 股份溢價 | 繳入盈餘 | 外幣匯兌 儲備 | 認股權證 儲備 | 其他儲備 | 物業重估 儲備 | 累計虧損 | | | 總計 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零一九年一月一日 | 351 | 657,318 | 626,537 | (50,072) | 24,226 | - | 39,980 | (83,624) | 1,214,716 | 2,835 | 1,217,551 |
| 發行代價股份 | 78 | 220,882 | - | - | - | - | - | - | 220,960 | - | 220,960 |
| 收購附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 7,117 | 7,117 |
| 出售附屬公司 | - | - | - | - | - | - | (5,552) | 5,552 | - | (2,412) | (2,412) |
| 向非控股權益返還資本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (5,456) | (5,456) |
| 股東貸款貼現 | - | - | - | - | - | 33,251 | - | - | 33,251 | - | 33,251 |
| 年度總全面虧損 | - | - | - | (13,403) | - | - | 2,692 | (70,485) | (81,196) | (1,637) | (82,833) |
| 於二零一九年 十二月三十一日 | <u>429</u> | <u>878,200</u> | <u>626,537</u> | <u>(63,475)</u> | <u>24,226</u> | <u>33,251</u> | <u>37,120</u> | <u>(148,557)</u> | <u>1,387,731</u> | <u>447</u> | <u>1,388,178</u> |
| 於二零二零年一月一日 | 429 | 878,200 | 626,537 | (63,475) | 24,226 | 33,251 | 37,120 | (148,557) | 1,387,731 | 447 | 1,388,178 |
| 收購附屬公司(附註36) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 50,319 | 50,319 |
| 年度總全面虧損 | - | - | - | 46,966 | - | - | 3,084 | (53,788) | (3,738) | (9,866) | (13,604) |
| 於二零二零年 十二月三十一日 | <u>429</u> | <u>878,200</u> | <u>626,537</u> | <u>(16,509)</u> | <u>24,226</u> | <u>33,251</u> | <u>40,204</u> | <u>(202,345)</u> | <u>1,383,993</u> | <u>40,900</u> | <u>1,424,893</u> |

綜合現金流量表

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 |
|-------------------------|-----------------|---------------|
| 經營業務之現金流量 | | |
| 除稅前虧損 | (68,001) | (70,892) |
| 已就下列各項作出調整： | | |
| 應佔聯營公司業績 | (1,243) | 27,125 |
| 出售附屬公司之虧損 | – | 7,362 |
| 融資成本 | 18,638 | 29,401 |
| 利息收入 | (1,614) | (332) |
| 使用權資產折舊 | 10,187 | 6,863 |
| 無形資產攤銷 | – | 6,250 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 4,691 | 5,787 |
| 勘探及評估資產之減值虧損 | 34,030 | 86,690 |
| 應收貸款及利息減值 | 166 | – |
| 議價購買收益 | (42,765) | (102,508) |
| 按公允價值計入損益之投資之公允價值變動虧損淨額 | – | 13,575 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損／(收益) | 972 | (37) |
| 營運資金變動前經營(虧損)／收益 | (44,939) | 9,284 |
| 存貨之變動 | 11,242 | 4,774 |
| 應收貿易賬款及其他應收款之變動 | 32,925 | (767) |
| 應收貸款及利息之變動 | (45,523) | 85,934 |
| 發展中待售物業之變動 | (307,806) | – |
| 其他資產之變動 | – | (4,145) |
| 應付貿易賬款及其他應付款之變動 | 306,835 | (38,838) |
| 按公允價值計入損益之投資之變動 | 870 | 481 |
| 經營業務(所耗)／所得現金 | (46,396) | 56,723 |
| 已收利息 | 1,614 | 332 |
| 已付稅項 | – | (2,545) |
| 經營業務(所耗)／所得現金淨額 | (44,782) | 54,510 |

綜合現金流量表

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 |
|--------------------------|-----------------|------------------|
| 投資活動之現金流量 | | |
| 收購附屬公司 | 27,843 | (279,484) |
| 購買物業、廠房及設備 | (2,738) | (1,327) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | – | 1,156 |
| 應收聯營公司款項之變動 | (112,191) | (27,869) |
| 出售附屬公司 | – | 78,982 |
| 投資活動所耗現金淨額 | (87,086) | (228,542) |
| 融資活動之現金流量 | | |
| 新造借貸 | 385,599 | 13,632 |
| 向非控股權益返還資本 | – | (5,456) |
| 借貸還款 | (345,954) | (5,797) |
| 股東墊款 | 469,340 | 560,000 |
| 償還股東貸款 | (393,313) | (245,000) |
| 保理貸款減少淨額 | – | (1,563) |
| 應付股東款項之變動 | – | 4,539 |
| 償還租賃負債 | (11,125) | (7,672) |
| 已付利息 | – | (72) |
| 融資活動所得現金淨額 | 104,547 | 312,611 |
| 現金及現金等價物(減少)/增加淨額 | (27,321) | 138,579 |
| 年初之現金及現金等價物 | 166,852 | 18,292 |
| 外幣匯率變動之影響 | 37,564 | 9,981 |
| 年終之現金及現金等價物 | 177,095 | 166,852 |
| 現金及現金等價物分析 | | |
| 銀行及現金結餘 | 177,095 | 166,852 |

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

中證國際有限公司為一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。其主要營業地點為香港中環德輔道中68號萬宜大廈3008室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

於二零二零年七月二日，本公司之名稱已由「意科控股有限公司」正式更改為「中證國際有限公司」，以更佳反映本集團之業務狀況及其未來發展方向。

本公司乃一家投資控股公司。本公司附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註42。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈且與本集團業務有關及在其於二零二零年一月一日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無令本集團之會計政策、本集團綜合財務報表之呈報以及本年度及以往年度所報告數額出現重大變動。

本集團並無採納已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，但尚未能說明該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表乃根據香港財務報告準則、香港公認會計原則及聯交所證券上市規則之適用披露規定及香港公司條例而編製。

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，並就重估按公允價值列賬之土地及樓宇及本公司持有之按公允價值記入損益之投資作出修訂。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表須使用若干主要假設及估計，亦需要董事於應用會計政策之過程中作出判斷。涉及關鍵判斷之範疇與對本綜合財務報表屬重大之假設及估計之範疇於綜合財務報表附註4中披露。

編製本綜合財務報表所採用之重大會計政策載述如下。

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日之財務報表。附屬公司為本集團擁有控制權之實體。當本集團可以或有權力透過參與該實體而影響回報及有能力透過其權力影響實體之回報即控制該實體。當本集團現有之權力付予其有能力指揮有關活動(即對實體回報有重大影響的活動)，即本集團對該實體有權力。

當評估控制時，本集團考慮其潛在投票權，以及由其他人士持有的潛在投票權，以釐定是否擁有控制權。一個潛在投票權只有在其持有人有行使這一權利的實際能力時才被考慮。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

出售附屬公司而導致失去控制權之盈虧乃指(i)出售代價公允價值連同於該附屬公司任何保留投資公允價值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值連同與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何相關累計匯兌儲備兩者間差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利會予以對銷。除非交易提供證據證明所轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已於有需要時作出變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目 (續)

非控股權益指並非由本公司直接或間接應佔的附屬公司的權益。非控股權益在綜合財務狀況表及綜合權益變動表的權益項目中列示。於綜合損益及其他全面收益表內，非控股權益呈列為在本公司非控股股東與擁有人之間分配的年度損益及全面收益總額。

損益及其他全面收入項目各組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使導致非控股權益結餘出現虧絀。

業務合併及商譽

本集團採用收購法將業務合併中所收購的附屬公司入賬。收購成本乃按於收購日期所獲資產、所發行股本工具及所產生負債以及或然代價的公允價值計量。收購相關成本於有關成本產生及獲提供服務期間確認為開支。收購事項中附屬公司的可識別資產及負債均按其於收購日期的公允價值計量。

收購成本超出本公司分佔附屬公司可識別資產及負債的公允淨值的差額乃列作商譽。本公司分佔可識別資產及負債的公允淨值超出收購成本的任何差額乃於綜合損益內確認為本公司應佔議價購買收益。

倘業務合併分階段完成，過往所持附屬公司的股權按收購日期的公允價值重新計量，而由此產生的盈虧則於綜合損益內確認。公允價值會加進收購成本以計算商譽。

倘過往所持附屬公司股權的價值變動已於其他全面收入內確認(如按公允價值計入其他全面收入的金融資產)，則於其他全面收入內確認的金額按過往所持股權被出售時所需的相同基準確認。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

業務合併及商譽 (續)

商譽會每年進行減值測試，或於有事件或情況改變顯示可能出現減值時更頻繁地進行減值測試。商譽按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損的計量方法與下文會計政策(資產減值)所述其他資產的計量方法相同。商譽的減值虧損於綜合損益內確認，且隨後不予撥回。就減值測試而言，商譽將分配至預期因收購事項的協同效益而獲益的現金產生單位。

於附屬公司的非控股權益乃初步計量非控股股東應佔該附屬公司於收購日期的可識別資產及負債的公允淨值比例。

聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之公司。重大影響力指參與實體財務及營運決策之權力，而非控制或共同控制該等政策之制定。在評估本集團是否擁有重大影響力時，會一併考慮所持有的現時可行使或可轉換之潛在投票權(包括其他實體持有之潛在投票權)的存在及影響。於評估潛在投票權是否產生重大影響力時，不會考慮持有人行使或轉換該權利之意向及財政能力。

於聯營公司之權益以權益法在綜合財務報表中入賬，初步按成本確認。於一項收購中之聯營公司之可識別資產及負債按收購當日之公允價值計量。收購成本超過本集團應佔聯營公司的可識別資產及負債之公允淨值之部份，會列賬為商譽。商譽包括在投資之賬面值內，當有客觀證據顯示投資價值減低時，本集團會於各報告期末連同投資一併進行減值測試。本集團應佔可識別資產及負債之公允淨值超過收購成本之部分，於綜合損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)**聯營公司 (續)**

本集團應佔聯營公司之收購後盈虧及收購後儲備變動分別於綜合損益及綜合儲備中確認。累計收購後變動就投資之賬面值作出調整。當本集團應佔聯營公司之虧損等同於或超過其於聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)時,本集團將不確認進一步虧損,除非本集團已代表該聯營公司承擔責任或支付款項。倘該聯營公司其後錄得溢利,則本集團僅可在其應佔溢利足以彌補其未確認之應佔虧損後方會恢復確認其應佔溢利。

外幣換算**(a) 功能及呈列貨幣**

本集團各實體之財務報表所載項目均以實體經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列,而港元為本公司之功能及呈列貨幣。

(b) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易日之現行匯率折算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率折算。該折算政策所產生之盈虧於損益確認。

按公允價值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公允價值當日之匯率折算。

當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時,該盈虧之任何匯兌部分於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時,該盈虧之任何匯兌部分於損益確認。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣換算 (續)

(c) 綜合時換算

功能貨幣與本公司呈列貨幣不同之所有本集團實體之業績及財務狀況按下列方式折算為本公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況表所呈列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率折算；
- 收入及支出按平均匯率折算 (除非該平均匯率並非交易日匯率之累計影響之合理近值，則在此情況下，收入及支出乃按交易日之匯率換算)；及
- 所有因此而產生之匯兌差額於外幣匯兌儲備確認。

於綜合時，換算境外實體投資淨值及借貸所產生之匯兌差額於外幣匯兌儲備內確認。倘境外業務獲出售，則有關匯兌差額乃於綜合損益確認並列作出售之部分收益或虧損。

收購境外實體產生的商譽及公允價值調整視為該境外實體的資產及負債，並按結算日的匯率換算。

物業、廠房及設備

土地及樓宇主要包括廠房及辦公室。土地及樓宇按公允價值 (根據外聘獨立估值師定期進行之估值計算) 減其後之折舊及減值虧損列賬。於重估日之任何累計折舊與資產之賬面值總額對銷，而淨額則重列至資產之重估金額。所有其他物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)**物業、廠房及設備 (續)**

其後成本僅於與該項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能可靠計量時，方列入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養於產生期間之損益確認。

倘土地及樓宇之重估增加可抵銷先前於損益確認之同一資產過往之重估減少，則增加於損益確認。所有其他重估增加撥入物業重估儲備內之其他全面收益。抵銷物業重估儲備餘下之同一資產過往重估增加之重估減少，乃直接於物業重估儲備內之其他全面收益扣除。所有其他減少均於損益確認。已重估土地及樓宇其後出售或報廢時，物業重估儲備餘下應佔重估增加乃直接轉撥至保留溢利。

物業、廠房及設備之折舊，按足夠撇銷其成本／重估金額減其剩餘價值之比率，於估計可使用年期內使用直線法計算，主要可使用年期如下：

| | |
|------------------|---------------------------|
| 土地及樓宇 | 30年 |
| 租賃物業裝修 | 按剩餘租期或估計可使用年期 (以較短者為準) |
| 廠房及機器 | 5年 |
| 傢具、固定裝置、辦公室設備及汽車 | 3至5年 |
| 工模及工具 | 5年 |

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討及作出調整(如適用)。

在建工程為在建樓宇和待安裝廠房及機器，以成本扣除減值虧損列示。相關資產於可供使用時計提折舊。

出售物業、廠房及設備之盈虧指出售所得款項淨額與有關資產賬面值兩者間之差額，並於損益確認。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

勘探及評估資產

於初步確認時，勘探及評估資產以成本確認。於初步確認後，勘探及評估資產以成本減累計減值虧損入賬。勘探及評估資產包括採礦及勘探權之成本以及尋找礦藏資源以及釐訂開採該等資源之技術可行性及商業可行性所招致之開支。當可證實開採該等資源之技術可行性及商業可行性時，任何之前確認之勘探及評估資產重新分類為無形資產或物業、廠房及設備。

勘探及評估資產之減值

勘探及評估資產之賬面值於出現下列事件或事況變化顯示賬面值或不能收回時，按照香港會計準則第36號「資產之減值」作出減值調整(此列不能盡錄)：

- 本集團於特定區域勘探權於期間已經或將於近期屆滿，並預期不會續期；
- 對進一步勘探及評估特定區域礦產資源之大量開支既無預算，亦無規劃；
- 於特定區域勘探及評估礦產資源並無發現商業上有利之礦產資源數量，故本集團已決定終止於特定區域之該等活動；或
- 充分數據表明，儘管於特定區域之開發可能會繼續進行，但勘探及評估資產之賬面值不可能於成功開發或銷售中全面收回。

倘一項資產之賬面值超出其可收回金額，則減值虧損於綜合損益確認。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)**租賃***本集團作為承租人*

租賃於租賃資產可供本集團使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產於資產可使用年期與租賃期間之較短者內按撇銷成本之比率以直線基準計算折舊。主要年率如下：

土地及樓宇 50%

使用權資產按成本計量，該成本包括租賃負債之初始計量金額、預付租賃付款、初始直接成本及復原成本。租賃負債包括租賃付款以租賃內含利率（倘該利率可釐定，否則按本集團之增量借貸利率）貼現之淨現值。每項租賃付款均會在負債與融資成本之間分配。融資成本於租賃期間內於損益扣除，以產生租賃負債剩餘結餘的固定週期利率。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款於租賃期內按直線法在損益內確認為開支。短期租賃為初始租賃期限為12個月或以下的租賃。低價值資產為價值低於5,000美元的資產。

*本集團作為出租人***(i) 經營租賃**

資產擁有權的全部風險及回報並無實質上轉移至承租人的租賃入賬列作經營租賃。經營租賃租金收入按有關租期以直線法確認。

(ii) 融資租賃

倘租賃將資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則該租賃按融資租賃入賬。根據融資租賃應收承租人的款項確認為應收款項，其金額等於本集團有關租賃的淨投資。融資租賃收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的淨投資的固定定期收益率。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

研究及開發費用

研究活動費用於產生期間確認為開支。

發展中待售物業

發展中待售物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參照報告期後收到之銷售所得款項減銷售開支，或按當前市況估計而釐定。於竣工時，有關物業將以當時之賬面值重新分類為待售物業。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本以先進先出基準計算。製成品及在製品之成本包括原材料、直接工資及所有生產經常性開支之適當部分和(如適用)分包費用。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減估計完成成本及銷售所需估計成本。

確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為工具合約條文之訂約方時於財務狀況表確認。

倘自資產取得現金流量之合約權利屆滿；本集團轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報；或本集團概無轉讓亦不保留資產所有權之絕大部分風險及回報但不保留資產之控制權，則終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價總和兩者間之差額於損益確認。

倘相關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿，則終止確認金融負債。已終止確認之金融負債賬面值與已付代價之差額於損益確認。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)**金融資產**

倘根據合約條款須於有關市場所規定的期限內購入或出售資產，金融資產按交易日基準確認入賬及終止確認，並按公允價值加直接應佔交易成本作初步確認，惟按公允價值記入損益的投資則除外。收購按公允價值記入損益的投資直接應佔之交易成本即時於損益確認。

本集團金融資產分類為以下類別：

- 按攤銷成本計量的金融資產；及
- 按公允價值計入損益之投資。

(i) 按攤銷成本計量的金融資產

金融資產(包括應收貿易賬款及其他應收款)倘達成以下各項條件，則分類為此類別：

- 資產乃就以收取合約現金流量為目的之業務模式持有；及
- 資產的合約條款在指定日期產生現金流量，而該等現金流量僅為支付本金和未償還本金的利息。

該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損撥備計量。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融資產 (續)

(ii) 按公允價值記入損益的投資

金融資產倘不符合以攤銷成本計量的條件及按公允價值記入其他全面收益的債務投資的條件，則歸入此類別，惟本集團於初步確認時將並非持作買賣的股本投資指定為以公允價值記入其他全面收益者則除外。

按公允價值記入損益的投資其後採用公允價值計量，其公允價值變動產生的收益或虧損於損益確認。於損益確認的公允價值收益或虧損乃扣除任何利息收入及股息收入。利息收入及股息收入乃於損益中確認。

預期信貸虧損的虧損撥備

本集團就按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損是信貸虧損的加權平均值，當中相應的違約風險以權重形式出現。

於各報告期末，本集團按相等於預期信貸虧損之金額計量金融工具之虧損撥備，而有關預期信貸虧損乃因於該涉及應收貿易賬款、合約資產及租賃應收款項之金融工具之預計年內之所有可能違約事件或倘該金融工具之信貸風險自初步確認以來大幅增加而導致（「使用年限之預期信貸虧損」）。

倘於報告期末某項金融工具（應收貿易賬款除外）之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，本集團會按相等於部分使用年限之預期信貸虧損（即該金融工具可能於報告期後12個月內發生違約事件而導致之預期信貸虧損）之金額計量該金融工具之虧損撥備。

預期信貸虧損金額或旨在將報告期末之虧損撥備調整至所需金額而撥回之金額於損益確認為減值收益或虧損。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)**現金及現金等價物**

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，以及可以隨時兌換成已知數額現金及並無重大價值變動風險之短期高度流通投資。銀行透支按要求償還，並組成本集團現金管理其中部分，亦包括在現金及現金等價物內。

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具乃根據合約安排之內容以及香港財務報告準則中金融負債及權益工具之定義予以分類。股本工具為帶有本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。就特定金融負債及權益工具採納之會計政策於下文載列。

借貸

借貸初步按公允價值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團擁有無條件權利將負債之償還日期延至報告期末後至少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

應付貿易賬款及其他應付款

應付貿易賬款及其他應付款初步按其公允價值入賬，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列賬。

權益工具

本公司發行之權益工具按已收所得款項(扣除直接發行費用)入賬。

來自客戶合約的收益

收益參考常見業務慣例按客戶合約列明之代價計量，且不包括代表第三方收取之款項。倘合約規定客戶付款與轉移承諾產品或服務之間之期間超過一年，代價須就重大融資組成部分之影響作出調整。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

來自客戶合約的收益 (續)

本集團於透過將某項產品或服務之控制權轉移至客戶而達成履約責任時確認收益。視乎合約條款及該合約適用之法例，履約責任可隨時間或於特定時間點達成，倘符合以下條件，履約責任將隨時間達成：

- 客戶同時接受及使用本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約產生或增強一項於產生或增強時由客戶控制之資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團而言具替代用途之資產，且本集團對迄今完成之履約付款具有可執行權利。

倘履約責任隨時間達成，收益將參考完全達成該履約責任之進度確認，否則，收益將於客戶取得產品或服務之控制權時確認。

其他收益

利息收入以實際利率法確認。

股息收入於收取款項之股東權利確立時確認。

租金收入以直線法按租期確認。

僱員福利

(a) 僱員假期

僱員年假及長期服務假於賦予僱員時確認。已就僱員因截至報告期末所提供服務而享有之年假及長期服務假之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假於放假時方始確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)**僱員福利 (續)****(b) 退休金承擔**

本集團向定額供款退休計劃作出供款，所有僱員均可參與該計劃。供款由本集團及僱員按僱員基本薪金之百分比作出。自損益扣除之退休福利計劃成本指本集團應向該基金支付之供款。

(c) 合約終止補償

合約終止補償於本集團可不再提呈該等福利，或於本集團確認重組成本並涉及支付合約終止補償(以較早者為準)時確認。

借貸成本

收購、建築或生產合資格資產(即需要一段長時間方可準備就緒作其擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本均會資本化為該等資產成本之一部分，直至該等資產已大致準備就緒作擬定用途或出售為止。合資格資產特定借貸於支出前所作臨時投資而賺取之投資收入將自合資格作資本化之借貸成本中扣除。

以一般性借入及用於獲取合資格資產之資金為限，合資格作資本化之借貸成本金額乃透過該項資產之支出所採用之資本化比率而釐定。資本化比率乃適用於本集團借貸(於有關期間內尚未償還)之借貸成本之加權平均數，惟特別為獲取合資格資產而作出之借貸則除外。

所有其他借貸成本於產生期間之損益確認。

稅項

所得稅指本期稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益所確認之溢利有所不同，此乃由於其不包括於其他年度應課稅收入或可扣減支出項目，並進一步不包括毋須課稅或不可扣減項目。本集團之本期稅項負債乃採用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項乃按資產及負債在財務報表上之賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之差異予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異予以確認，而遞延稅項資產則以有應課稅溢利將可與可扣減暫時差異、未動用稅務虧損或未動用稅項抵免予以抵減為限確認。倘暫時差異乃由商譽或初步確認交易之其他資產與負債(業務合併除外)而產生，而該項交易對應課稅溢利及會計溢利並無構成影響，則不會確認有關資產與負債。

本集團會就投資於附屬公司及聯營公司及合營企業權益所產生之應課稅暫時差異而確認遞延稅項負債，惟倘本集團有能力控制暫時差異之撥回，且有關暫時差異將不會於可見將來撥回則作別論。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末進行檢討，並以不再可能有足夠應課稅溢利容許收回全部或部分資產為限作出減少。

遞延稅項乃按預期將於清償負債或變現資產之期間按報告期末已生效或實際上已生效之稅率計算。遞延稅項乃於損益確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，則在此情況下，遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按本集團預計於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

倘有合法強制執行權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，而該等資產與負債乃與同一稅務當局所徵收之所得稅有關，而本集團有意按淨值基準清償其本期稅項資產與負債，則遞延稅項資產與負債可予以對銷。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)**關連方**

在下列情況下，有關人士或實體為本集團關連方。

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本公司或其母公司主要管理層人員之成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團(申報實體)有關連：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘本集團本身即為該計劃，則提供資助之僱主亦與本集團有關連。
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。
- (viii) 實體或實體屬其中一部份之集團之任何成員公司向本公司或本公司之母公司提供主要管理人員服務。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

分部報告

經營分部及於財務報表中報告的每個分部項目款額從財務資料中確認，而財務資料則定期提供予本集團最高級行政管理人員，以向本集團各個業務分配資源，並評估本集團各個業務的表現。

除非分部的經濟特徵相似，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類及等級、用以分銷產品或提供服務的方式，及監管環境性質方面均相似，否則個別重大的經營分部並不為編製財務報告而將其合計。倘個別非重大的經營分部共同具有上述大部份的特徵，則可能將其合計。

資產減值

於各報告期末，本集團均會審閱其有形及無形資產(存貨及應收款除外)之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如有任何有關減值情況，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公允價值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至其現值以反映市場現時所評估之貨幣時間價值及資產特定風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計將少於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認，除非有關資產乃按重估數額列賬則除外，在該情況下，減值虧損會被視為重估減幅。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值會增加至經修訂估計可收回金額，惟按此所增加之賬面值不得高於假設過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而原應已釐定(扣除攤銷或折舊)之賬面值。所撥回之減值虧損會即時於損益確認，除非有關資產乃按重估款額列賬則除外，在該情況下，所撥回之減值虧損會被視為重估增幅。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)**撥備及或有負債**

倘本集團須就已發生之事件承擔現行法律或推定責任，而履行該責任可能導致須流出經濟利益，並可作出可靠之估計，則就該時間或數額不定之負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則按預期履行責任之現值計提撥備。

倘流出經濟利益之可能性不大，或不能可靠估計該數額，則該責任披露為或有負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。倘有關潛在責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否，則會披露為或有負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。

報告期後事項

提供有關本集團於報告期末狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適用之報告期後事項為調整事項，乃反映於財務報表中。並非調整事項之報告期後事項於財務報表附註內披露(如屬重大)。

4. 關鍵判斷及主要估計**應用會計政策之關鍵判斷**

在應用會計政策之過程中，董事已作出以下對財務報表內所確認數額具最重大影響之判斷(惟不包括下文所討論涉及估計之數額)。

(a) 分開土地及樓宇部分

本集團釐定租賃款項未能於土地與樓宇部分之間作可靠分配。因此，土地及樓宇之整體租賃分類為融資租賃，並計入物業、廠房及設備項下。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 關鍵判斷及主要估計 (續)

估計不明朗因素之主要來源

於報告期末有關未來估計之主要假設及其他主要估計不明朗因素之來源於下文論述，該等假設及因素具有引致須對下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

(a) 勘探及評估資產減值

本集團須根據綜合財務報表附註3所載列之會計政策，每年就勘探及評估資產是否須承受任何減值影響而進行測試。倘勘探及評估資產之賬面值超出其可收回金額時，則確認減值虧損。於釐定可收回金額時，將按照會計政策所列明之事件或情況變化而涉及若干估計。

(b) 呆壞賬減值虧損

本集團根據應收貿易賬款、貸款及其他應收款之可收回性(包括各債務人之現行信貸狀況及過往還款紀錄)評估，就呆壞賬作出減值虧損。減值於出現事件或情況有變顯示結餘未必可收回時產生。辨識呆壞賬須使用判斷及估計。倘實際結果與原先估計有所不同，則有關差額將影響有關估計出現變動年度之應收貿易賬款及其他應收款賬面值以及呆賬開支。

(c) 發展中待售物業撥備

管理層估計發展中待售物業的可變現淨值。管理層需要重大判斷以釐定將出售物業的價格，乃由於中國物業價格可能不時受中國政府施行的宏觀監控措施所影響。

(d) 土地及樓宇之公允價值

本集團已委任獨立專業估值師評估土地及樓宇之公允價值。於釐定公允價值時，估值師所採納之方法涉及若干估計。董事已行使其判斷，並信納估值方法能反映目前之市場狀況。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 關鍵判斷及主要估計 (續)**估計不明朗因素之主要來源 (續)****(e) 滯銷存貨撥備**

滯銷存貨撥備乃根據存貨之賬齡及估計可變現淨值而作出。評核所需之撥備數額涉及判斷及估計。倘日後之實際結果與原先估計有所不同，則有關差異將影響有關估計出現變動期間之存貨賬面值及撥備支出／撥回。

(f) 聯營公司權益減值

聯營公司權益於發生事件或情況變動顯示聯營公司權益之賬面值超過其可收回金額時進行減值審閱。可收回金額乃參照使用價值及公允價值減出售成本之較高者釐定。倘可收回金額低於預期或發生不利事件或情況變動導致修訂可收回金額，則可能產生重大減值虧損。

5. 財務風險管理

本集團之業務須承受多種財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之不可預見性，及尋求盡可能減低對本集團財務表現構成之潛在不利影響。

(a) 外匯風險

本集團面對若干之外匯風險，此乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以集團實體之功能貨幣列值。本集團現時並無有關外幣交易、資產及負債之外匯對沖政策。本集團將密切監察其外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理 (續)

(b) 信貸風險

計入綜合財務狀況表之現金及銀行結餘、按公允價值記入損益之投資、應收貿易賬款、貸款、利息及其他應收款之賬面值為本集團就其金融資產所面對之最高信貸風險。

本集團已制定政策，確保向具備合適信貸記錄之客戶作出銷售。由於交易對手為獲國際信貸評級機構評為具高信貸評級之銀行，故銀行及現金結餘之信貸風險有限。

本集團之應收貿易賬款面對重大信貸集中風險，此乃由於本集團最大客戶為本年度之收益貢獻超過約56% (二零一九年：61%)，並分佔報告期末應收貿易賬款約90% (二零一九年：32%) 以上。本集團已制定政策及程序，監察應收貿易賬款之收回情況，以限制無法收回應收款之風險，而該客戶最近並無拖欠紀錄。

本集團透過比較金融資產於報告日期的違約風險與於初始確認日期的違約風險，來評估金融資產的信貸風險有否於各報告期內按持續基準大幅增加。本集團亦考慮所得合理及有理據支持的前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 預期導致借款方履行責任能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 借款方經營業績的實際或預期重大變動；
- 同一借款方的其他金融工具之信貸風險顯著增加；及
- 借款方預期表現及行為的重大變動，包括借款方的付款狀況變動。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理 (續)**(b) 信貸風險 (續)**

倘涉及合約付款的債務人逾期超過30日，則假定信貸風險大幅增加。當交易對手無法於合約付款到期時90日內支付款項，則金融資產出現違約。

金融資產於合理預期無法收回(例如債務人無法與本集團達成還款計劃)時撇銷。倘本集團釐定債務人所擁有之資產或收入來源可產生之現金流量並不足以償還須撇銷之款項，本集團通常會撇銷有關應收款項。倘應收款項撇銷，本集團(在實際可行及符合經濟效益的情況下)仍會繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

本集團採用非貿易貸款及其他應收款項兩個類別來反映其信貸風險，以及如何釐定各類別的貸款虧損撥備。在計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮每個類別的歷史虧損率，並就前瞻性資料作出調整。

| 類別 | 定義 | 虧損撥備 |
|----|-------------|-----------|
| 良好 | 違約風險低，還款能力強 | 12個月預期虧損 |
| 不良 | 信貸風險大幅增加 | 使用年限之預期虧損 |



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理 (續)

(c) 流動資金風險

本集團之政策為定期監察現時及預期流動資金要求，以確保維持充足現金儲備，以應付其短期及長期流動資金需求。

本集團金融負債基於未貼現現金流量之到期日分析如下：

| | 一年以內 千港元 | 一至兩年 千港元 | 第二至五年 千港元 |
|---------------|------------------|---------------|----------------|
| 於二零二零年十二月三十一日 | | | |
| 借貸 | 712,737 | 29,480 | 306,210 |
| 股東貸款 | 366,315 | 879 | 41,409 |
| 承兌票據 | 237,663 | — | — |
| 應付貿易賬款及其他應付款 | 514,010 | — | — |
| | <u>1,830,725</u> | <u>30,359</u> | <u>347,619</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日 | | | |
| 借貸 | 1,217 | 6,344 | 5,206 |
| 股東貸款 | 236,488 | 87,374 | — |
| 應付貿易賬款及其他應付款 | 87,844 | — | — |
| | <u>325,549</u> | <u>93,718</u> | <u>5,206</u> |

(d) 利率風險

本集團面臨的利率風險來自其銀行存款、借貸及無抵押其他貸款。

有抵押銀行及其他貸款按固定利率計息，令本集團承受公允價值利率風險。其他銀行存款及借貸按浮動利率計息，因此令本集團承受現金流量利率風險。

於二零二零年十二月三十一日，由於本集團所面對之利率風險極低，本集團之經營現金流量基本上不受市場利率變動之影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理 (續)**(e) 公允價值**

於綜合財務狀況表所反映本集團之金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公允價值相若。

(f) 於十二月三十一日之金融工具類別

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---------------------------|------------------|----------------|
| 金融資產 | | |
| 按公允價值計入損益之投資 | | |
| — 強制計量 | — | 870 |
| 按攤銷成本計量之金融資產 (包括現金及現金等價物) | 691,447 | 409,871 |
| 金融負債 | | |
| 按攤銷成本計量之金融負債 | 1,896,143 | 412,704 |

6. 公允價值計量

公允價值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。以下公允價值計量披露資料所用的公允價值架構按用以計量公允價值的估值方法所使用的輸入資料分為三個等級：

第一級輸入資料： 本集團可於計量日期得出相等資產或負債的活躍市場報價 (未經調整)。

第二級輸入資料： 直接或間接的資產或負債可觀察之輸入數據，而非第一級所包括的報價。

第三級輸入資料： 資產或負債的不可觀察得出之輸入資料。

本集團之政策為確認截至事件或情況變化日期導致轉讓的任何三個級別轉入及轉出情況。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 公允價值計量 (續)

(a) 於十二月三十一日按公允價值架構之級別披露：

| 說明 | 使用以下級別計量公允價值： | | | 總額 |
|--------------|---------------|------------|---------------|---------------|
| | 第一級 千港元 | 第二級 千港元 | 第三級 千港元 | 二零二零年 千港元 |
| 經常性公允價值計量： | | | | |
| 土地及樓宇 | — | — | 59,060 | 59,060 |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>59,060</u> | <u>59,060</u> |
| | | | | |
| 說明 | 使用以下級別計量公允價值： | | | 總額 |
| | 第一級 千港元 | 第二級 千港元 | 第三級 千港元 | 二零一九年 千港元 |
| 經常性公允價值計量： | | | | |
| 土地及樓宇 | — | — | 53,153 | 53,153 |
| 按公允價值記入損益之投資 | | | | |
| — 上市股本證券 | 870 | — | — | 870 |
| | <u>870</u> | <u>—</u> | <u>53,153</u> | <u>54,023</u> |
| 經常性公允價值計量總額 | <u>870</u> | <u>—</u> | <u>53,153</u> | <u>54,023</u> |

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 公允價值計量 (續)**(b) 基於第三級按公允價值計量之資產對賬：**

| 說明 | 土地及樓宇 | |
|----------------|---------------|---------------|
| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
| 於一月一日 | 53,153 | 63,862 |
| 於其他全面收益確認之收益總額 | 4,111 | 3,589 |
| 折舊 | (1,618) | (1,633) |
| 出售附屬公司 | – | (11,800) |
| 匯兌差額 | 3,414 | (865) |
| 於十二月三十一日 | 59,060 | 53,153 |

於其他全面收益確認之收益總額乃於綜合損益及其他全面收益表之物業重估收益呈列。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 公允價值計量 (續)

(c) 披露於二零二零年十二月三十一日本集團於公允價值計量所採用估值程序、估值技巧及所用輸入資料：

本集團董事負責財務報告目的所要求對資產與負債的公允價值計量，包括第三級公允價值計量。財務總監與董事會至少每年兩次開會討論估值程序及結果。

第三級公允價值計量

| 說明 | 估值技巧 | 不可觀察輸入資料 | 範圍 | 增加輸入資料對公允價值之影響 | 二零二零年之公允價值 千港元 |
|-------|------|---------------------|----------------------|----------------|-------------------|
| 土地及樓宇 | 重置成本 | 土地現有用途下之市值 | 每平方米人民幣1,260元至3,239元 | 增加 | <u>59,060</u> |
| | | 置換裝修之目前成本 | 每平方米人民幣1,500元 | 增加 | |
| | | 扣減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化 | 51% | 減少 | |
| 說明 | 估值技巧 | 不可觀察輸入資料 | 範圍 | 增加輸入資料對公允價值之影響 | 二零一九年之公允價值 千港元 |
| 土地及樓宇 | 重置成本 | 土地現有用途下之市值 | 每平方米人民幣995元至1,447元 | 增加 | <u>53,153</u> |
| | | 置換裝修之目前成本 | 每平方米人民幣1,200元至1,650元 | 增加 | |
| | | 扣減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化 | 38-46% | 減少 | |

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 收益

本集團之收益為向客戶供應貨品之銷售價值總和減退貨、貿易折扣及銷售稅。年內，已確認之收益金額為製造及銷售保健及家庭用品及放債業務之利息收入。本集團之年度收益分析載列如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|------------------------------|------------------|-------------------|
| 製造及銷售保健及家庭用品 生產及銷售農業及肥料產品 | 149,768 — | 186,314 7,004 |
| 客戶合約之收益 (附註) 放債業務之利息收入 | 149,768 4,924 | 193,318 12,463 |
| 總收益 | 154,692 | 205,781 |
| 即 | | |
| 持續經營業務 | 154,692 | 198,777 |
| 已終止經營業務 | — | 7,004 |
| | 154,692 | 205,781 |



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 收益 (續)

附註：

與客戶訂約之收益分拆：

| 分部 | 二零二零年 | | 總計 千港元 |
|----------------|--------------------|--------------------|----------------|
| | 保健及家庭 用品 千港元 | 農業及 肥料產品 千港元 | |
| 地區市場 | | | |
| 美利堅合眾國 | 108,559 | — | 108,559 |
| 中華人民共和國 (「中國」) | 10,933 | — | 10,933 |
| 德國 | 14,711 | — | 14,711 |
| 法國 | 914 | — | 914 |
| 英國 | 1,755 | — | 1,755 |
| 日本 | 1,535 | — | 1,535 |
| 香港及其他 | 11,361 | — | 11,361 |
| 總計 | <u>149,768</u> | <u>—</u> | <u>149,768</u> |

| 分部 | 二零一九年 | | 總計 千港元 |
|-------------|--------------------|--------------------|----------------|
| | 保健及家庭 用品 千港元 | 農業及 肥料產品 千港元 | |
| 地區市場 | | | |
| 美利堅合眾國 | 103,871 | — | 103,871 |
| 中國 | 37,268 | 7,004 | 44,272 |
| 德國 | 19,881 | — | 19,881 |
| 法國 | 2,961 | — | 2,961 |
| 英國 | 7,983 | — | 7,983 |
| 日本 | 1,762 | — | 1,762 |
| 香港及其他 | 12,588 | — | 12,588 |
| 總計 | <u>186,314</u> | <u>7,004</u> | <u>193,318</u> |

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 收益 (續)

來自製成品銷售、原材料與模子交易及農業及肥料產品交易之收益於所有權之重大風險及回報轉移時確認，一般與貨物交付並將擁有權轉移予客戶時同步進行。

與客戶之銷售之信貸期一般為60至180天。新客戶可能被要求貨到付現。

應收款項於產品交付予客戶時確認，因為從這個時間點開始代價必須無條件支付，付款只需要等到時間到期即可。

8. 其他收入及其他收益及虧損

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 出售報廢物料收入 | 595 | 629 |
| 利息收入 | 1,614 | 332 |
| 政府補助 | 1,316 | — |
| 出售物業、廠房及設備之 (虧損) / 收益 | (972) | 37 |
| 其他 | 3,733 | 808 |
| | 6,286 | 1,806 |
| 即 | | |
| 持續經營業務 | 6,286 | 1,498 |
| 已終止經營業務 | — | 308 |
| | 6,286 | 1,806 |

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 分部資料

本集團之可報告分部為提供不同產品之策略業務單位。由於各項業務所需之技術及市場策略均有不同，因而會分開管理。本集團有五個(二零一九年：四個)可報告分部：物業發展(於年內新收購)、一級土地開發、放債業務、煤礦開採業務及製造及銷售保健及家庭用品。

經營分部之會計政策與綜合財務報表附註3所述者一致。分部損益不包括按公允價值記入損益之投資之公允價值收益／虧損淨額、應收貸款減值、議價收購之收益、勘探及評估資產減值虧損以及未分配企業收入及開支。分部資產不包括按公允價值記入損益之投資及其他未分配企業資產。分部負債不包括未分配企業負債。分部非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 分部資料 (續)

可報告分部損益、資產及負債之資料：

| | 物業發展 千港元 | 一級土地開發 千港元 | 放債業務 千港元 | 煤礦開採業務 千港元 | 保健及家庭品 業務 千港元 | 總計 千港元 |
|------------------------|-------------|---------------|-------------|---------------|---------------------|-----------|
| 截至二零二零年 十二月三十一日止年度： | | | | | | |
| 收益 | - | - | 4,924 | - | 149,768 | 154,692 |
| 分部(虧損)/溢利 | (32,528) | (3,710) | 4,557 | (2,159) | 1,929 | (31,911) |
| 融資成本 | 694 | 884 | - | - | 856 | 2,434 |
| 折舊 | 141 | 1,067 | - | - | 3,843 | 5,051 |
| 資產減值 | - | - | - | (34,030) | - | (34,030) |
| 所得稅開支 | - | - | - | - | 96 | 96 |
| 分部非流動資產添置 | 18,764 | - | - | - | 1,969 | 20,733 |
| 於二零二零年十二月三十一日 | | | | | | |
| 分部資產 | 1,768,683 | 830,600 | 57,803 | 107,068 | 137,257 | 2,901,411 |
| 分部負債 | 1,416,359 | 307,137 | 81 | - | 97,474 | 1,821,051 |
| 截至二零一九年 十二月三十一日止年度： | | | | | | |
| 收益 | - | - | 12,463 | - | 186,314 | 198,777 |
| 分部(虧損)/溢利 | - | (29,854) | 12,470 | (2,154) | 20,938 | 1,400 |
| 融資成本 | - | 39 | - | - | 584 | 623 |
| 折舊 | - | 1,208 | - | 6 | 5,277 | 6,491 |
| 資產減值 | - | - | - | (86,690) | - | (86,690) |
| 所得稅(抵免)/開支 | - | (156) | - | - | 1,182 | 1,026 |
| 分部非流動資產添置 | - | - | - | - | - | - |
| 於二零一九年十二月三十一日： | | | | | | |
| 分部資產 | - | 607,048 | 44,245 | 141,144 | 154,694 | 947,131 |
| 分部負債 | - | 10,105 | - | - | 86,579 | 96,684 |

遼寧及南京的買賣農業及肥料產品業務已於二零一九年終止經營。所呈報的分部資料不包括已終止經營業務的任何金額。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 分部資料 (續)

可報告分部收益、損益、資產及負債對賬：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| 收益： | | |
| 可報告分部收益總額 | 154,692 | 198,777 |
| 來自已終止經營業務的年度收益 | — | 7,004 |
| 年度綜合收益 | <u>154,692</u> | <u>205,781</u> |
| 損益： | | |
| 可報告分部(虧損)/溢利總額 | (31,911) | 1,400 |
| 來自已終止經營業務的年度虧損 | — | (14,581) |
| 按公允價值計入損益之投資之公允價值變動虧損淨額 | — | (13,575) |
| 議價購買收益 | 42,765 | 102,508 |
| 分佔聯營公司業績 | (1,155) | (1,181) |
| 勘探及評估資產之減值 | (34,030) | (86,690) |
| 融資成本 | (16,204) | (28,189) |
| 企業及未分配虧損 | (26,657) | (31,610) |
| 年度綜合虧損 | <u>(67,192)</u> | <u>(71,918)</u> |
| 資產： | | |
| 可報告分部資產總值 | 2,901,411 | 947,131 |
| 企業及未分配資產： | | |
| — 銀行及現金結餘 | 229 | 142,880 |
| — 按公允價值計入損益之投資 | — | 870 |
| — 聯營公司權益 | 627,176 | 613,550 |
| — 其他 | 140,781 | 120,732 |
| 綜合資產總值 | <u>3,669,597</u> | <u>1,825,163</u> |
| 負債： | | |
| 可報告分部負債總額 | 1,821,051 | 96,684 |
| 企業及未分配負債： | | |
| — 股東貸款 | 381,879 | 307,525 |
| — 其他 | 41,774 | 32,776 |
| 綜合負債總值 | <u>2,244,704</u> | <u>436,985</u> |

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 分部資料 (續)
地區資料：

| 分部 | 二零二零年 可報告分部 收益總額 千港元 | 二零一九年 來自已終止 經營業務 的年度收益 千港元 | 二零一九年 可報告分部 收益總額 千港元 |
|------------|-------------------------------|--|-------------------------------|
| 收益： | | | |
| 美利堅合眾國 | 108,559 | — | 103,871 |
| 中國 | 10,933 | 7,004 | 37,268 |
| 德國 | 14,711 | — | 19,881 |
| 法國 | 914 | — | 2,961 |
| 英國 | 1,755 | — | 7,983 |
| 日本 | 1,535 | — | 1,762 |
| 香港及其他 | 16,285 | — | 25,051 |
| | 154,692 | 7,004 | 198,777 |

呈列地區資料時，收益乃根據客戶所處地區位置劃分。物業發展、一級土地開發及煤礦開採業務於兩個年度並無錄得任何收益。

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---------------|------------------|------------------|
| 非流動資產： | | |
| 印尼 | 108,817 | 142,851 |
| 中國 | 656,346 | 618,923 |
| 香港及其他 | 638,940 | 620,204 |
| | 1,404,103 | 1,381,978 |



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 分部資料 (續)

來自主要客戶之收益：

保健及家庭用品業務分類

客戶 A

客戶 B

| 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------------|--------------|
| 87,766 | 67,230 |
| 26,255 | 47,438 |

上述客戶之收益各自佔本集團綜合收益總額之10%以上。

10. 融資成本

其他貸款利息

銀行貸款利息

股東貸款利息

提早結付股東貸款之虧損

其他無抵押貸款之利息

租賃利息

減：於發展中待售物業資本化之利息

即

持續經營業務

已終止經營業務

| 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------------|--------------|
| 29,944 | — |
| 1,552 | 614 |
| 13,031 | 4,902 |
| 2,818 | 20,874 |
| — | 2,015 |
| 1,237 | 996 |
| 48,582 | 29,401 |
| (29,944) | — |
| 18,638 | 29,401 |
| 18,638 | 28,812 |
| — | 589 |
| 18,638 | 29,401 |



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 所得稅抵免／(開支)

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------------|--------------|----------------|
| 本期稅項 — 中國企業所得稅 | | |
| — 本年度撥備 | (96) | (2,975) |
| 本期稅項 — 香港利得稅 | | |
| — 過往年度超額撥備 | 905 | — |
| 遞延稅項 (附註33) | — | 1,949 |
| | 809 | (1,026) |
| 即 | | |
| 持續經營業務 | 809 | (1,182) |
| 已終止經營業務 | — | 156 |
| | 809 | (1,026) |

於本年度內，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故此並無就香港利得稅作出撥備(二零一九年：無)。

其他地區應課稅溢利之稅項開支乃根據本集團經營所在國家之現行法律、詮釋及相關常規，按照現行稅率計算。

所得稅抵免／(開支)與除稅前虧損乘以香港利得稅稅率之乘積對賬如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| 除稅前虧損 | 68,001 | 70,892 |
| 按本地所得稅稅率 16.5% (二零一九年：16.5%) 計算之稅項 | 11,220 | 11,697 |
| 毋須課稅收入之稅務影響 | 9,137 | 16,947 |
| 不可扣減支出之稅務影響 | (14,867) | (21,355) |
| 未予確認暫時差異之稅務影響 | — | 156 |
| 動用前期未予確認稅務虧損之稅務影響 | — | 2,436 |
| 過往年度超額撥備 | 905 | — |
| 未予確認稅務虧損之稅務影響 | (6,523) | (4,137) |
| 附屬公司不同稅率的影響 | 937 | (6,770) |
| 本年度所得稅抵免／(開支) | 809 | (1,026) |

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

12. 年度虧損

本集團之年度虧損乃經扣除／(計入)以下各項後呈列：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 核數師薪酬 | 930 | 840 |
| 已出售存貨成本 [#] | 109,920 | 123,347 |
| 折舊 – 物業、廠房及設備 | 4,691 | 5,787 |
| 折舊 – 使用權資產 | 10,187 | 6,863 |
| 攤銷 – 無形資產 | – | 6,250 |
| 按公允價值計入損益之投資之公允價值變動虧損淨額 | – | 13,575 |
| 勘探及評估資產之減值 | 34,030 | 86,690 |
| 匯兌虧損／(收益)淨額 | 740 | (873) |
| 短期租賃開支 | 2,522 | 229 |
| 研究及開發成本 | 52 | 149 |
| 員工成本，包括董事酬金 | | |
| – 薪金、花紅及津貼 | 75,872 | 70,892 |
| – 退休福利計劃供款 | 553 | 459 |
| | 76,425 | 71,351 |

[#] 已出售存貨成本包括員工成本及折舊合共約32,482,000港元(二零一九年：約30,758,000港元)，而該金額亦計入上文另行披露之金額內。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13. 董事及僱員酬金

各董事之酬金如下：

| 二零二零年 | 附註 | 袍金 千港元 | 薪金及 津貼 千港元 | 退休福利 計劃供款 千港元 | 總額 千港元 |
|---------------------------------|----------|------------|------------------|---------------------|--------------|
| <i>執行董事</i> | | | | | |
| 梁松山先生 | | — | 1,183 | 18 | 1,201 |
| 譚立維先生 | | — | 1,315 | 18 | 1,333 |
| 劉力揚先生 | | — | 3,001 | 18 | 3,019 |
| 高愈湘先生 | <i>b</i> | — | — | — | — |
| 邱慶先生 | <i>c</i> | — | 1,617 | 11 | 1,628 |
| 張佑君先生 | <i>d</i> | — | 129 | — | 129 |
| 陳達明先生 | <i>a</i> | — | 601 | 18 | 619 |
| <i>非執行董事</i> | | | | | |
| Lim Kim Chai先生 | <i>e</i> | — | — | — | — |
| <i>獨立非執行董事</i> | | | | | |
| 侯志傑先生 | | 132 | — | — | 132 |
| 梁志雄先生 | | 132 | — | — | 132 |
| 李漢權先生 | | 132 | — | — | 132 |
| 截至二零二零年 十二月三十一日止年度總額 | | 396 | 7,846 | 83 | 8,325 |



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13. 董事及僱員酬金 (續)

| 二零一九年 | 附註 | 袍金 千港元 | 薪金及 津貼 千港元 | 退休福利 計劃供款 千港元 | 總額 千港元 |
|-------------------------|----|------------|------------------|---------------------|--------------|
| 執行董事 | | | | | |
| 梁松山先生 | | — | 2,698 | 18 | 2,716 |
| 譚立維先生 | | — | 1,423 | 18 | 1,441 |
| 歐陽耀忠先生 | f | — | 99 | 5 | 104 |
| 劉力揚先生 | | — | 3,000 | 18 | 3,018 |
| 陳達明先生 | | — | 650 | 18 | 668 |
| 非執行董事 | | | | | |
| Lim Kim Chai先生 | e | — | — | — | — |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 侯志傑先生 | | 132 | — | — | 132 |
| 梁志雄先生 | | 132 | — | — | 132 |
| 李漢權先生 | | 132 | — | — | 132 |
| 截至二零一九年 十二月三十一日止年度總額 | | <u>396</u> | <u>7,870</u> | <u>77</u> | <u>8,343</u> |

附註：

- a 於二零二零年四月十七日辭任
- b 於二零二零年十二月十七日獲委任
- c 於二零二零年四月十七日獲委任
- d 於二零二零年四月十七日獲委任及於二零二零年十二月十七日辭任
- e 於二零一九年十二月二十日獲委任
- f 於二零一九年四月三十日辭任

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13. 董事及僱員酬金 (續)

年內，董事並無訂立有關豁免或同意豁免任何酬金之安排。

年內，在本集團五名最高酬金之人士中，四名(二零一九年：四名)為董事，其酬金反映在上文之分析中。其餘一名(二零一九年：一名)人士之酬金載列如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 基本薪金及津貼 | 1,801 | 617 |
| 退休福利計劃供款 | 18 | 13 |
| | <u>1,819</u> | <u>630</u> |

酬金介乎以下範圍：

| | 僱員人數 | |
|-------------------------|----------|----------|
| | 二零二零年 | 二零一九年 |
| 酬金範圍： | | |
| 零至1,000,000港元 | – | 1 |
| 1,500,001港元至2,000,000港元 | 1 | – |
| | <u>1</u> | <u>1</u> |

年內，本集團並無向任何董事或最高酬金人士支付酬金，以作為加入本集團或加入本集團時之報酬或離職之補償。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14. 股息

董事不建議派付或宣派就截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之任何股息。

15. 每股虧損

每股基本虧損

來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔年度虧損約53,788,000港元(二零一九年：虧損約70,485,000港元)及年內已發行普通股加權平均數10,721,667,000股(二零一九年：10,615,461,000股)計算。

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔持續經營業務之年度虧損約53,788,000港元(二零一九年：虧損約56,327,000港元)計算，而所用分母與上述每股基本虧損所用者相同。

來自已終止經營業務

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔已終止經營業務之每股基本虧損0.13港仙乃根據本公司擁有人應佔已終止經營業務之年度虧損約14,158,000港元計算，而所用分母與上述每股基本虧損所用者相同。

每股攤薄虧損

由於本公司截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無尚未發行的具攤薄潛力之普通股，因此並無呈列每股攤薄虧損。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 其他全面收益

年度其他全面收益項目各自之相關稅務影響如下：

| | 二零二零年 | | | 二零一九年 | | |
|-----------------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|--------------|-----------------|
| | 除稅前金額 千港元 | 稅項 千港元 | 除稅後金額 千港元 | 除稅前金額 千港元 | 稅項 千港元 | 除稅後金額 千港元 |
| 出售附屬公司時撥回匯兌差額 | - | - | - | 6,908 | - | 6,908 |
| 折算境外業務之匯兌差額 | 21,412 | - | 21,412 | 9,710 | - | 9,710 |
| 應佔聯營公司折算境外業務 之匯兌差額 | 29,092 | - | 29,092 | (30,225) | - | (30,225) |
| 物業重估收益 | 4,111 | (1,027) | 3,084 | 3,589 | (897) | 2,692 |
| | <u>54,615</u> | <u>(1,027)</u> | <u>53,588</u> | <u>(10,018)</u> | <u>(897)</u> | <u>(10,915)</u> |
| 其他全面收益 | | | | | | |



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 勘探及評估資產

| | 勘探及開採權 (附註a) 千港元 | 其他 (附註b) 千港元 | 總額 千港元 |
|--|------------------------|--------------------|----------------|
| 成本 | | | |
| 於二零一九年一月一日、 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 | 444,127 | 17,904 | 462,031 |
| 累計減值 | | | |
| 於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日 | 225,369 | 7,972 | 233,341 |
| 減值虧損 (附註c) | 82,261 | 4,429 | 86,690 |
| 於二零一九年十二月三十一日 減值虧損 (附註c) | 307,630 | 12,401 | 320,031 |
| | 32,711 | 1,319 | 34,030 |
| 於二零二零年十二月三十一日 | 340,341 | 13,720 | 354,061 |
| 賬面值 | | | |
| 於二零二零年十二月三十一日 | 103,786 | 4,184 | 107,970 |
| 於二零一九年十二月三十一日 | 136,497 | 5,503 | 142,000 |

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 勘探及評估資產 (續)

- (a) 指位於印尼中加里曼丹之煤礦之勘探及開採權。勘探及開採權獲授予之年期為二零零九年十二月二十八日至二零一九年十二月二十三日，可續期兩次，每次為十年。於二零二零年二月二十四日，採礦權獲延長十年至二零二九年十二月二十二日。就煤炭價格於過往年度持續下跌而言，本公司董事認為於截至二零二零年十二月三十一日止年度並非擴展煤炭業務之適當時機。因此，本集團之煤炭業務維持不活躍。
- (b) 其他即為尋找礦產資源以及釐訂提取該等資源之技術可行性及商業可行性所產生開支。
- (c) 在評估勘探及評估資產是否須予減值時，會將其賬面值與各自之可收回金額進行比較。可收回金額為資產之公允價值減出售成本及使用價值兩者中之較高者。本集團已聘請獨立估值師博浩企業顧問有限公司釐定勘探及評估資產之公允價值。勘探及評估資產之公允價值乃使用與去年相同之市場法釐定。評估減值虧損所採用之可收回金額為公允價值減出售成本。根據第二級公允價值計量，公允價值乃經參考實際市場交易之平均煤炭價格乘以本集團之煤炭資源釐定。

基於此項估值，勘探及評估資產於二零二零年十二月三十一日之可收回金額低於其賬面值。因此，於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認減值虧損約34,030,000港元(二零一九年：86,690,000港元)。

- (d) 由於此項勘探及開採權於年內尚未可動用，因此並無作出攤銷。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

| | 土地及樓宇 千港元 | 租賃物業裝修 千港元 | 廠房及機器 千港元 | 傢具、固定裝置、辦公室設備及汽車 千港元 | 工模及工具 千港元 | 在建工程 千港元 | 總數 千港元 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|-------------|----------------|
| 成本或估值 | | | | | | | |
| 於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日 | 63,862 | 9,931 | 41,621 | 32,801 | 31,307 | 10,336 | 189,858 |
| 添置 | - | - | 504 | 733 | 90 | - | 1,327 |
| 收購附屬公司 | - | - | - | 257 | - | - | 257 |
| 轉讓 | - | - | - | (1,600) | - | - | (1,600) |
| 重估 | 1,984 | - | - | - | - | - | 1,984 |
| 出售 | - | - | (22) | (64) | (12) | (1,115) | (1,213) |
| 出售附屬公司 | (11,800) | (8,263) | (14,811) | (928) | - | (9,499) | (45,301) |
| 匯兌差額 | (893) | 194 | (366) | (356) | (403) | 278 | (1,546) |
| 於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日 | 53,153 | 1,862 | 26,926 | 30,843 | 30,982 | - | 143,766 |
| 添置 | - | - | 1,634 | 1,038 | 66 | - | 2,738 |
| 收購附屬公司 | - | - | - | 604 | - | - | 604 |
| 重估 | 2,400 | - | - | - | - | - | 2,400 |
| 出售 | - | - | (1,006) | (1,052) | (40) | - | (2,098) |
| 匯兌差額 | 3,507 | - | 2,136 | 1,268 | 1,228 | - | 8,139 |
| 於二零二零年十二月三十一日 | 59,060 | 1,862 | 29,690 | 32,701 | 32,236 | - | 155,549 |



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備 (續)

| | 土地及 樓宇 千港元 | 租賃 物業裝修 千港元 | 廠房及 機器 千港元 | 傢具、 固定裝置、 辦公室設備 及汽車 千港元 | 工模及 工具 千港元 | 在建工程 千港元 | 總數 千港元 |
|-----------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|-------------|---------------|
| 累計折舊及減值 | | | | | | | |
| 於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日 | - | 4,704 | 26,000 | 29,205 | 31,050 | - | 90,959 |
| 轉讓 | - | - | - | (640) | - | - | (640) |
| 年度折舊 | 1,633 | 416 | 2,035 | 1,375 | 328 | - | 5,787 |
| 重估撥回 | (1,605) | - | - | - | - | - | (1,605) |
| 出售 | - | - | (22) | (61) | (11) | - | (94) |
| 出售附屬公司 | - | (3,311) | (9,188) | (48) | - | - | (12,547) |
| 匯兌差額 | (28) | 53 | (349) | (332) | (397) | - | (1,053) |
| 於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日 | - | 1,862 | 18,476 | 29,499 | 30,970 | - | 80,807 |
| 年度折舊 | 1,618 | - | 1,263 | 1,758 | 52 | - | 4,691 |
| 重估撥回 | (1,711) | - | - | - | - | - | (1,711) |
| 出售 | - | - | (229) | (883) | (14) | - | (1,126) |
| 匯兌差額 | 93 | - | 1,610 | 1,103 | 1,228 | - | 4,034 |
| 於二零二零年十二月三十一日 | - | 1,862 | 21,120 | 31,477 | 32,236 | - | 86,695 |
| 賬面值 | | | | | | | |
| 於二零二零年十二月三十一日 | <u>59,060</u> | <u>-</u> | <u>8,570</u> | <u>1,224</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>68,854</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日 | <u>53,153</u> | <u>-</u> | <u>8,450</u> | <u>1,344</u> | <u>12</u> | <u>-</u> | <u>62,959</u> |

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備 (續)

上述資產於二零二零年十二月三十一日之成本或估值之分析如下：

| | 土地及 樓宇 千港元 | 租賃 物業裝修 千港元 | 廠房及 機器 千港元 | 傢具、 固定裝置、 辦公室設備 及汽車 千港元 | 工模及 工具 千港元 | 在建工程 千港元 | 總數 千港元 |
|----------|------------------|-------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|-------------|----------------|
| 按二零二零年成本 | - | 1,862 | 29,690 | 32,701 | 32,236 | - | 96,489 |
| 按二零二零年估值 | 59,060 | - | - | - | - | - | 59,060 |
| | <u>59,060</u> | <u>1,862</u> | <u>29,690</u> | <u>32,701</u> | <u>32,236</u> | <u>-</u> | <u>155,549</u> |

上述資產於二零一九年十二月三十一日之成本或估值之分析如下：

| | 土地及 樓宇 千港元 | 租賃 物業裝修 千港元 | 廠房及 機器 千港元 | 傢具、 固定裝置、 辦公室設備 及汽車 千港元 | 工模及 工具 千港元 | 在建工程 千港元 | 總數 千港元 |
|----------|------------------|-------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|-------------|----------------|
| 按二零一九年成本 | - | 1,862 | 26,926 | 30,843 | 30,982 | - | 90,613 |
| 按二零一九年估值 | 53,153 | - | - | - | - | - | 53,153 |
| | <u>53,153</u> | <u>1,862</u> | <u>26,926</u> | <u>30,843</u> | <u>30,982</u> | <u>-</u> | <u>143,766</u> |

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，獨立專業估值師行博浩企業顧問有限公司按公開市值基準經參考類似物業之近期交易市場價值重估本集團之土地及樓宇之價值。

倘本集團之土地及樓宇乃按成本減累計折舊及減值虧損入賬，則其賬面值將約為9,548,000港元(二零一九年：約9,803,000港元)。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團金額約為59,060,000港元(二零一九年：約51,168,000港元)之若干土地及樓宇均質押作為本集團所獲授銀行融資之抵押(附註39)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19. 租賃及使用權資產

租賃相關項目披露：

於十二月三十一日：

使用權資產

— 土地及樓宇

— 汽車

| 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---------------|--------------|
| 25,911 | 5,489 |
| 705 | 1,202 |
| 26,616 | 6,691 |

本集團租賃負債基於未貼現現金流量的到期日分析如下：

— 一年內

— 一至兩年

— 第二至五年

| | |
|---------------|--------------|
| 12,639 | 6,494 |
| 12,250 | 540 |
| 6,747 | 218 |
| 31,636 | 7,252 |

截至十二月三十一日止年度：

使用權資產之折舊開支

— 土地及樓宇

— 汽車

| | |
|---------------|--------------|
| 9,689 | 6,395 |
| 498 | 468 |
| 10,187 | 6,863 |

租賃利息

| | |
|-------|-----|
| 1,237 | 996 |
|-------|-----|

與短期租賃有關的開支

| | |
|-------|-------|
| 2,522 | 1,015 |
|-------|-------|

租賃現金流出總額

| | |
|--------|-------|
| 11,125 | 7,672 |
|--------|-------|

使用權資產添置

| | |
|--------|-----|
| 30,324 | 710 |
|--------|-----|

本集團租賃土地、樓宇及汽車。租賃協議通常為2至5年固定租期。租賃條款按個別基礎協商，包含各種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，租賃資產不得用作借款抵押。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------|------------------|------------------|
| 非上市投資 | | |
| 應佔淨資產 | 1,104,482 | 1,080,100 |
| 商譽 | 96,181 | 90,228 |
| | <u>1,200,663</u> | <u>1,170,328</u> |

下表列示對本集團實屬重要之聯營公司資料。該等聯營公司於綜合財務報表內以權益法入賬。所示概要財務資料乃基於聯營公司之香港財務報告準則財務報表。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益 (續)

| 名稱 | 承德中證金域城鄉 開發有限公司 | Pacific Memory SDN BHD | | |
|---------------|--------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| 主要營業地點／註冊成立國家 | 中國 | 馬來西亞 | | |
| 主要業務 | 一級土地開發 | 於馬來西亞之物業發展 | | |
| 擁有權權益百分比 | 42.5% | 35% | | |
| | 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 |
| 於十二月三十一日 | | | | |
| 非流動資產 | 3,676,593 | 3,434,191 | — | — |
| 流動資產 | 607,269 | 485,443 | 2,441,036 | 2,383,094 |
| 非流動負債 | (357,588) | (335,456) | (570,903) | (557,432) |
| 流動負債 | (2,727,641) | (2,391,138) | (78,202) | (72,663) |
| 資產淨值(非控股權益淨值) | <u>1,123,073</u> | <u>1,097,765</u> | <u>1,791,931</u> | <u>1,752,999</u> |
| 本集團應佔之資產淨值 | <u>477,306</u> | <u>466,550</u> | <u>627,176</u> | <u>613,550</u> |
| 截至十二月三十一日止年度 | | | | |
| 收益 | <u>199,134</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 本年度溢利／(虧損) | 6,270 | (69,854) | (3,299) | (3,374) |
| 其他全面收益／(虧損) | 34,907 | (63,911) | 42,231 | (7,696) |
| 全面收益／(虧損)總額 | <u>41,177</u> | <u>(133,765)</u> | <u>38,932</u> | <u>(11,070)</u> |

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21. 按公允價值計入損益之投資

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 香港上市股本證券，按公允價值 | — | 870 |

22. 應收貸款及利息

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|------|---------------|---------------|
| 應收貸款 | 72,791 | 43,992 |
| 減值撥備 | (3,166) | (3,000) |
| | <u>69,625</u> | <u>40,992</u> |
| 應收利息 | 20,049 | 3,325 |
| | <u>89,674</u> | <u>44,317</u> |

基於相關合約所載貸款開始日期或重續日期編製的應收貸款賬齡分析如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 零至 6 個月 | — | 31,492 |
| 7 至 12 個月 | 29,800 | 9,500 |
| 超過 12 個月 | 39,825 | — |
| | <u>69,625</u> | <u>40,992</u> |

於二零二零年十二月三十一日，應收貸款指授予獨立第三方之本金總額為72,791,000港元(二零一九年：43,992,000港元)之無抵押貸款。本公司董事參照彼等目前之信譽及償還記錄，密切監視應收貸款之可收回性。於二零二零年十二月三十一日，除3,166,000港元之應收款項被視為具較高的違約風險外，該等應收貸款均被視為可悉數收回。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22. 應收貸款及利息 (續)

於本集團放債業務下向借款人發放的貸款通常為期6至12個月(二零一九年:6至12個月)。向借款人提供的貸款按年息7% - 24%(二零一九年:年息7% - 24%)計息,取決於借款人的個人信用評估情況。這些評估側重於借款人的財務背景、個人信用評級、目前之支付能力,並考慮到借款人的特定資料以及借款人的擔保和/或抵押(如有必要)。向借款人提供的貸款須根據貸款協議償還,其中本金須在到期時償還,利息每半年、一年或在到期時償還。

應收貸款及利息減值撥備之變動如下:

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 於一月一日之減值撥備 | 3,000 | 3,000 |
| 本年度減值 | 166 | - |
| 於十二月三十一日之減值撥備 | <u>3,166</u> | <u>3,000</u> |

23. 存貨

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----|---------------|---------------|
| 原材料 | 7,814 | 12,574 |
| 在製品 | 2,159 | 5,920 |
| 製成品 | 9,100 | 11,821 |
| | <u>19,073</u> | <u>30,315</u> |



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

24. 發展中待售物業

成本

於一月一日

收購附屬公司 (附註36)

增加

匯兌差額之影響

於十二月三十一日

發展中待售物業中：

— 預期將於一年內收回

— 預期將於一年後收回

二零二零年
千港元

—

1,221,612

252,870

84,880

1,559,362

226,593

1,332,769

1,559,362

於二零二零年十二月三十一日，本集團之發展中待售物業332,727,000港元(二零一九年：零港元)已抵押作為本集團獲授銀行借貸之擔保並並有權利限制。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

25. 應收貿易賬款及其他應收款

| | 附註 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------------|----|----------------|----------------|
| 應收貿易賬款及應收票據 | a | 38,889 | 39,706 |
| 預付款及按金 | | 14,968 | 6,266 |
| 應收代價 | | 86,400 | 86,400 |
| 其他應收款 | | 117,154 | 17,773 |
| | | <u>257,411</u> | <u>150,145</u> |

| | 於二零二零年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一九年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一九年 一月一日 千港元 |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| a. 應收合約款項(計入應收貿易賬款) | <u>38,889</u> | <u>39,706</u> | <u>76,889</u> |

應收貿易賬款及應收票據

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期介乎30至180日。每名客戶均設有最高信貸限額。新客戶一般須預先付款。本集團致力嚴格控制未收回之應收款，董事定期審閱逾期餘款。

應收貿易賬款(按發票日期基準)已扣除撥備之賬齡分析如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---------|---------------|---------------|
| 零至30日 | 9,046 | 14,162 |
| 31至90日 | 15,042 | 17,353 |
| 91至180日 | 14,685 | 8,191 |
| 超過180日 | 116 | — |
| | <u>38,889</u> | <u>39,706</u> |

於二零二零年十二月三十一日，應收貿易賬款及應收票據約677,000港元(二零一九年：約599,000港元)抵押予一間銀行以取得銀行融資的保理貸款(如綜合財務報表附註29及39所載)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

26. 應收聯營公司款項

應收聯營公司款項為未抵押、免息及無固定還款期。

27. 銀行及現金結餘

於二零二零年十二月三十一日，本集團以人民幣列值之銀行及現金結餘約為169,810,000港元(二零一九年：約5,820,000港元)。人民幣於兌換為外幣時須受中國之外匯管理條例所管制。

28. 應付貿易賬款及其他應付款

| | 附註 | 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票據 | a | 21,519 | 22,720 |
| 應計費用及其他應付款 | | 114,469 | 63,368 |
| 應付董事款項 | | 13,267 | 1,756 |
| 應付股東款項 | | — | 4,539 |
| 合約負債 | b | 364,755 | — |
| | | 514,010 | 92,383 |

a. 應付貿易賬款及應付票據

應付貿易賬款及應付票據(按收貨日期基準)之賬齡分析如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---------|---------------|---------------|
| 零至30日 | 5,455 | 5,827 |
| 31至90日 | 7,446 | 10,477 |
| 91至180日 | 7,454 | 5,468 |
| 超過180日 | 1,164 | 948 |
| | 21,519 | 22,720 |

應付董事及股東款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 應付貿易賬款及其他應付款 (續)

b. 合約負債

| | 於二零二零年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一九年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一九年 一月一日 千港元 |
|-----------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 合約負債－物業發展 | <u>364,755</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

於年末分配至未達成履約責任之交易價及預期於以下年度內確認之收益：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------|----------------|--------------|
| —二零二一年 | 510,472 | — |
| —二零二二年 | 25,858 | — |
| | <u>536,330</u> | <u>—</u> |

年內合約負債重大變動：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 因年內營運而增加 | 364,755 | — |
| 轉撥合約負債至收益 | — | — |
| | <u>—</u> | <u>—</u> |

合約負債指本集團將自客戶已收取代價(或代價金額到期收取)的產品或服務轉移予客戶的責任。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

29. 借貸

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------------|------------------|---------------|
| 來自財務機構之無抵押貸款 | – | 380 |
| 有抵押銀行貸款 | 309,157 | 7,733 |
| 無抵押其他貸款 | 691,097 | 4,682 |
| 有抵押保理貸款 | – | 1 |
| | 1,000,254 | 12,796 |
| 就呈報目的分析為： | | |
| – 非流動負債 | 309,157 | 12,177 |
| – 流動負債 | 691,097 | 619 |
| | 1,000,254 | 12,796 |

該等無抵押貸款按年息介乎4.75%至12%計息（二零一九年：4.75%）。

該等有抵押銀行貸款指以第三方提供之公司擔保、本公司附屬公司關聯方提供之個人擔保及若干土地使用權作為抵押之貸款。該等貸款以5.66%至6.09%之浮動年利率及8.00%至9.57%之固定年利率安排。

30. 承兌票據

於二零二零年三月十九日完成日期收購深圳市前海中證華騰實業有限公司、東莞禾信房地產開發有限公司及南京源鼎置業有限公司後，本集團發行本金額約219,032,000港元（人民幣200,000,000元）之六個月免息承兌票據（「承兌票據」），以償付部份代價。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

31. 股東貸款

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 股東貸款 | 381,879 | 307,525 |
| 就呈報目的分析為： | | |
| — 非流動負債 | 38,503 | 77,525 |
| — 流動負債 | 343,376 | 230,000 |
| | 381,879 | 307,525 |

於二零一九年一月十日，本集團與一名股東訂立一份300,000,000港元的貸款協議。該貸款為無抵押、年息2.2%及須於2年內償還。貸款本金與其初始確認時的公允價值之間的差額作為權益參與者的出資直接於權益處理。此股東貸款的實際利率為10.47%。截至二零二零年十二月三十一日，已償還貸款約259,000,000港元。

於二零一九年八月五日，本集團與另一名股東訂立一份20,000,000港元的貸款協議。該貸款為無抵押、年息2.2%及須於2年內償還。貸款本金與其初始確認時的公允價值之間的差額作為權益參與者的出資直接於權益處理。此股東貸款的實際利率為10.47%。

於二零一九年十一月十一日，本集團與該股東訂立另一份230,000,000港元的貸款協議。該貸款為無抵押、年息5%及須於60天內償還。有關貸款已兩次進一步延期，最後還款日期為二零二一年五月九日。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32. 租賃負債

| | 租賃付款 | | 租賃付款現值 | |
|----------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 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 |
| 於一年內 | 12,639 | 6,494 | 10,763 | 6,226 |
| 第二至五年(包括首尾兩年) | 18,997 | 758 | 16,452 | 738 |
| | <u>31,636</u> | <u>7,252</u> | | |
| 減：未來融資費用 | (4,421) | (288) | | |
| 租賃負債現值 | <u>27,215</u> | <u>6,964</u> | <u>27,215</u> | <u>6,964</u> |
| 減：流動負債項下所示十二個月內 到期償付之款項 | | | (10,763) | (6,226) |
| 十二個月後到期償付之款項 | | | <u>16,452</u> | <u>738</u> |

於二零二零年十二月三十一日，實際借貸利率為1.80%至12.00%（二零一九年：1.80%至10.47%）。利率於合約日期釐定，本集團因而承擔公允價值利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項負債

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債及資產。

| | 無形資產 千港元 | 重估收購 附屬公司 千港元 | 重估土地 及樓宇 千港元 | 總額 千港元 |
|-----------------------------|-------------|---------------------|--------------------|---------------|
| 於二零一九年一月一日 | 1,858 | – | 11,099 | 12,957 |
| 本年度記入權益 | – | – | 897 | 897 |
| 計入綜合損益(附註11) | (156) | – | – | (156) |
| 出售附屬公司 | (1,702) | – | (247) | (1,949) |
| 匯兌差額 | – | – | (230) | (230) |
| 於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日 | – | – | 11,519 | 11,519 |
| 本年度記入權益 | – | – | 1,027 | 1,027 |
| 計入綜合損益(附註11) | – | – | – | – |
| 收購附屬公司 | – | 59,315 | – | 59,315 |
| 匯兌差額 | – | 5,045 | 760 | 5,805 |
| 於二零二零年十二月三十一日 | – | 64,360 | 13,306 | 77,666 |

於報告期末，本集團仍有未動用稅務虧損約8,976,000港元(二零一九年：2,384,000港元)，可供抵銷未來溢利，有關稅務虧損可無限期地結轉。由於難以估計未來溢利來源，故並無就該等稅務虧損確認任何遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

34. 退休福利責任

僱員退休福利

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為香港所有合資格僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為由獨立受託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主須按僱員有關收入5%–10%向計劃供款，而僱員則按其收入5%向計劃供款。應供款之每月相關收入上限為30,000港元。向該計劃作出之強制性供款即時歸屬。

在中國註冊成立之附屬公司參加當地有關當局為本集團中國僱員組織之多項定額供款退休計劃（「該等計劃」）。該等附屬公司須按照僱員底薪若干百分比向該等計劃供款。除上述之年度供款外，本集團並無其他與該等計劃有關之退休金福利付款之責任。

35. 股本

| | 附註 | 股份數目 | 金額 千港元 |
|---|-----|--------------------|-----------|
| 法定： | | | |
| 每股面值0.00004港元之普通股於二零一九年一月一日、 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 | | 25,000,000,000,000 | 1,000,000 |
| 已發行及繳足： | | | |
| 每股面值0.00004港元之普通股 於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日 | | 8,783,417,951 | 351 |
| 發行代價股份 | (a) | 1,938,248,881 | 78 |
| 每股面值0.00004港元之普通股 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 | | 10,721,666,832 | 429 |

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

35. 股本 (續)

- (a) 於二零一九年一月二十一日，作為收購香港中證城市投資有限公司100%已發行股份之部分代價，本公司以每股0.114港元發行1,938,248,881股每股面值0.00004港元之普通股。發行股份溢價約220,882,000港元計入本公司之股份溢價賬。

本集團管理資金之目的為保障本集團之持續經營能力，並透過優化債務及股本平衡為股東帶來最大回報。

本集團經常透過考慮資本成本及與各資本類別相關的風險檢討資本架構。本集團將透過派付股息、發行新股及股份購回以及發行新債務、贖回現有債務或出售資產以減少債務等方式維持足夠之營運資金，藉此平衡其整體資本架構。

本集團根據債務與經調整資本比率監控資本。該比率乃按淨債務除以經調整資本計算。淨債務按總債務減去現金及現金等價物計算。經調整資本包括股權之所有組成部分(即股本、股份溢價、非控股權益、累計虧損及其他儲備)。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

36. 收購附屬公司

於二零二零年三月十九日，本集團以總代價約219,032,000港元（人民幣200,000,000元）收購深圳市前海中證華騰實業有限公司及東莞禾信房地產開發有限公司之100%已發行股本及南京源鼎置業有限公司之51%已發行股本（「目標公司」）。該總代價以發行一筆為期六個月之免息承兌票據作支付，其後於該承兌票據到期後將以現金支付。目標公司於本年度在中國從事物業發展。

於收購日期所收購之目標公司可識別資產及負債之公允價值如下：

| 所收購之淨資產： | 千港元 |
|---------------|-----------------------|
| 物業、廠房及設備 | 604 |
| 發展中待售物業 | 1,221,612 |
| 應付貿易賬款及其他應付款 | (114,792) |
| 遞延稅項負債 | (59,315) |
| 現金及銀行結餘 | 27,843 |
| 應收貿易賬款及其他應收款 | 140,191 |
| 本期稅項負債 | (53) |
| 借貸 | (903,974) |
| | <u>312,116</u> |
| 非控股權益 | (50,319) |
| 議價購買收益 | (42,765) |
| | <u><u>219,032</u></u> |
| 於收購時產生之淨現金流入： | |
| 收購之現金及現金等價物 | <u><u>27,843</u></u> |

本集團就業務合併確認識價購買收益約42,765,000港元。由於物業發展項目於收購日期有所升值，故業務合併產生議價購買收益。目標公司於收購日期至報告期末年度為本集團的業績帶來約28,949,000港元之虧損。

倘收購事項已於二零二零年一月一日完成，則本集團年度之持續經營業務總收益將仍為154,692,000港元，年度虧損將為76,451,000港元。備考資料僅用於說明目的，並不一定表示倘收購事項在二零二零年一月一日完成時實際將達至的本集團收益及經營業績，亦並非對未來業績的預測。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

37. 儲備

(a) 本集團之儲備金額及其變動詳情載於綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表。

(b) 本公司之儲備

| | 股份溢價 千港元 | 繳入盈餘 千港元 | 認股權證 儲備 千港元 | 其他儲備 千港元 | 累計虧損 千港元 | 總額 千港元 |
|-----------------|----------------|----------------|-------------------|---------------|------------------|------------------|
| 於二零一九年一月一日 | 657,318 | 635,891 | 24,226 | - | (188,476) | 1,128,959 |
| 發行代價股份(附註35(a)) | 220,882 | - | - | - | - | 220,882 |
| 股東貸款貼現 | - | - | - | 33,251 | - | 33,251 |
| 年度虧損 | - | - | - | - | (201,599) | (201,599) |
| 於二零一九年十二月三十一日 | <u>878,200</u> | <u>635,891</u> | <u>24,226</u> | <u>33,251</u> | <u>(390,075)</u> | <u>1,181,493</u> |
| 於二零二零年一月一日 | 878,200 | 635,891 | 24,226 | 33,251 | (390,075) | 1,181,493 |
| 年度虧損 | - | - | - | - | (16,964) | (16,964) |
| 於二零二零年十二月三十一日 | <u>878,200</u> | <u>635,891</u> | <u>24,226</u> | <u>33,251</u> | <u>(407,039)</u> | <u>1,164,529</u> |

(c) 儲備之性質及用途

(i) 股份溢價賬

股份溢價指因按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價，該等溢價不予分派，惟本公司可動用該等溢價，以繳足本公司未發行股份並作為繳足紅利股份發行予本公司股東或作為就購回股份應付溢價之撥備。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

37. 儲備 (續)

(c) 儲備之性質及用途 (續)

(ii) 繳入盈餘

本公司之繳入盈餘因於一九九七年為籌備本公司股份上市而進行本集團重組而產生，即所收購之附屬公司當時之綜合資產淨值超出本公司就此發行以作交換之股本面值之差額。

多年來所產生之繳入盈餘為本集團削減資本之淨影響。

根據百慕達公司法，本公司之繳入盈餘賬可供分派。倘出現以下情況，則本公司不可以繳入盈餘宣派或派發股息，或作出分派：

- 其(或於派發後)未能支付其到期之負債；或
- 其資產之可變現價值因此低於其負債、其已發行股本及股份溢價賬之總額。

(iii) 認股權證儲備

認股權證儲備指於二零零三年十一月二十七日按每份認股權證0.07港元之配售價發行370,000,000份認股權證而收取之所得款項，已扣除認股權證發行開支。認股權證已於二零零四年十二月二日後停止在聯交所買賣，而認股權證已於二零零四年十二月四日後在聯交所撤銷上市地位。尚未行使之365,880,000份認股權證附帶之認購權已於二零零四年十二月七日屆滿。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

37. 儲備 (續)**(c) 儲備之性質及用途 (續)****(iv) 外幣匯兌儲備**

外幣匯兌儲備包括所有自兌換境外業務財務報表產生之外匯差額。儲備乃根據綜合財務報表附註3所載之會計政策處理。

(v) 物業重估儲備

本公司已設立物業重估儲備，並根據綜合財務報表附註3就樓宇採納之會計政策處理。

(vi) 其他儲備

其他儲備包括並非於一年內到期或應付之股東貸款貼現影響。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38. 本公司財務狀況表

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 於附屬公司之投資 | 1 | 1 |
| 流動資產 | | |
| 應收附屬公司款項 | 1,405,326 | 1,380,220 |
| 按公允價值計入損益之投資 | — | 870 |
| 其他流動資產 | 151,746 | 36,119 |
| 銀行及現金結餘 | 105 | 139,502 |
| | <u>1,557,177</u> | <u>1,556,711</u> |
| 流動負債 | | |
| 應付附屬公司款項 | (85,435) | (61,855) |
| 借貸 | (2,380) | (380) |
| 股東貸款 | (248,970) | (230,000) |
| 其他流動負債 | (16,932) | (5,030) |
| | <u>(353,717)</u> | <u>(297,265)</u> |
| 流動資產淨值 | <u>1,203,460</u> | <u>1,259,446</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>1,203,461</u> | <u>1,259,447</u> |
| 非流動負債 | | |
| 股東貸款 | (38,503) | (77,525) |
| | <u>(38,503)</u> | <u>(77,525)</u> |
| 資產淨值 | <u><u>1,164,958</u></u> | <u><u>1,181,922</u></u> |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 429 | 429 |
| 儲備 | 1,164,529 | 1,181,493 |
| 總權益 | <u><u>1,164,958</u></u> | <u><u>1,181,922</u></u> |

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

39. 銀行融資

於二零二零年十二月三十一日，本集團有銀行融資約42,649,000港元（二零一九年：約40,443,000港元），並由以下項目作為抵押：

- (a) 本集團金額約為59,060,000港元（二零一九年：約51,168,000港元）之若干土地及樓宇均質押作為本集團所獲授銀行融資之抵押（附註18）；及
- (b) 本集團保理安排項下金額約677,000港元（二零一九年：約599,000港元）之應收貿易賬款及應收票據（附註25）；及
- (c) 由本公司正式簽立之無限額擔保。

於二零二零年十二月三十一日，本集團可動用之未提取借貸融資約為42,649,000港元（二零一九年：約40,442,000港元）。

40. 綜合現金流量表附註**(a) 主要非現金交易**

年內添置物業、廠房及設備零港元（二零一九年：710,000港元）乃以融資租賃撥付。



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

40. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 融資活動所產生負債之變動

下表顯示年內本集團融資活動所產生負債之變動：

| | 承兌票據 千港元 | 股東貸款 千港元 | 借貸 千港元 | 租賃負債 千港元 | 融資活動 所產生 負債總額 千港元 |
|-----------------------------|----------------|----------------|------------------|---------------|----------------------------|
| 於二零一九年一月一日 | - | - | 16,670 | 1,046 | 17,716 |
| 現金流量變動 | - | 315,000 | 6,200 | (7,671) | 313,529 |
| 非現金變動 | | | | | |
| —利息開支 | - | 25,776 | 2,629 | 996 | 29,401 |
| —出售附屬公司 | - | - | (12,703) | - | (12,703) |
| —使用權資產添置 | - | - | - | 710 | 710 |
| —貼現影響 | - | (33,251) | - | - | (33,251) |
| —採納香港財務報告準則 第16號時初始確認 | - | - | - | 11,883 | 11,883 |
| 於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日 | - | 307,525 | 12,796 | 6,964 | 327,285 |
| 現金流量變動 | - | 76,027 | 39,645 | (11,125) | 104,547 |
| 非現金變動 | | | | | |
| —利息開支 | - | 15,849 | 31,496 | 1,237 | 48,582 |
| —使用權資產添置 | - | - | - | 30,324 | 30,324 |
| —收購附屬公司 | 219,032 | - | 903,974 | - | 1,123,006 |
| —匯兌差額 | 18,631 | (17,522) | 12,343 | (185) | 13,267 |
| 於二零二零年十二月三十一日 | 237,663 | 381,879 | 1,000,254 | 27,215 | 1,647,011 |

41. 關連方交易

除於該等綜合財務報表其他部分披露之交易及結餘外，本集團於年內與其關連方之間並不存在任何其他交易及結餘。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 本公司之主要附屬公司詳情

下表載列者為董事認為會對本年度業績產生重大影響或構成本集團財務狀況主要部份之本公司附屬公司。董事認為，如載列其他附屬公司之詳情會令內容過於冗長。

本公司主要附屬公司於報告期末之詳情如下：

| 名稱 | 註冊成立/ 註冊地點 | 已發行/ 繳足註冊股本 | 擁有權益/ 投票權百分比 | | 主要業務 |
|--|---------------|--|-----------------|------|--------------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| 東莞威煌電器製品有限公司 | 中國 | 註冊資本9,000,000美元 | - | 100% | 生產及買賣保健及家庭用品 |
| 意科管理有限公司 | 香港 | 2港元之普通股 | 100% | - | 提供管理服務 |
| Fairform Group Limited | 英屬處女群島 | 15,700,200股每股面值 1美元之股份 | 100% | - | 投資控股 |
| 輝煌家品有限公司 | 香港 | 138,750,000港元之 普通股及250,000港元之 無投票權遞延股份 | - | 100% | 生產及買賣保健及家庭用品 |
| Fastport Investments Holdings Limited | 英屬處女群島 | 100股每股面值1美元 之普通股 | - | 100% | 投資控股 |
| Gainford Internationals Inc. | 英屬處女群島 | 50股每股面值1美元之股份 | - | 100% | 投資控股 |
| Oasis Global Limited | 英屬處女群島 | 10股每股面值1美元之股份 | - | 100% | 持有商標 |

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 本公司之主要附屬公司詳情 (續)

| 名稱 | 註冊成立/ 註冊地點 | 已發行/ 繳足註冊股本 | 擁有權益/ 投票權百分比 | | 主要業務 |
|----------------------------|---------------|-------------------------------|-----------------|--------|-----------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| PT Bara Utama Persada Raya | 印度尼西亞共和國 | 4,999股每股面值 100,000印尼盾之股份 | - | 99.98% | 擁有煤礦特許經營權 |
| PT Karya Dasar Bumi | 印度尼西亞共和國 | 1,000股每股面值 1,000,000印尼盾之股份 | - | 100% | 投資控股 |
| Smart Guard Limited | 英屬處女群島 | 1股面值1美元之股份 | - | 100% | 投資控股 |
| 懿鑫控股有限公司 | 香港 | 1港元之普通股 | 100% | - | 放債 |
| 香港中證城市投資有限公司 | 英屬處女群島 | 10,000股每股面值1港元之 股份 | - | 100% | 投資控股 |
| 香港中證中科投資有限公司 | 香港 | 10,000港元之普通股 | - | 100% | 投資控股 |
| 香港中証產業發展有限公司 | 香港 | 1,000港元之普通股 | - | 100% | 投資控股 |
| 深圳市中證瑞豐管理有限公司 | 中國 | 註冊資本人民幣3,880,000元 | - | 100% | 投資控股 |
| 承德中證丰达建設開發有限公司 | 中國 | 註冊資本人民幣50,000,000元 | - | 100% | 投資控股 |
| 廣東中證城市發展管理有限公司 | 中國 | 註冊資本人民幣2,550,000元 | - | 51% | 土地開發 |



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 本公司之主要附屬公司詳情 (續)

| 名稱 | 註冊成立/ 註冊地點 | 已發行/ 繳足註冊股本 | 擁有權益/ 投票權百分比 | | 主要業務 |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------|-----------------|------|------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| 深圳市中證鵬豐管理有限公司 | 中國 | 註冊資本人民幣10,000,000元 | - | 100% | 土地開發 |
| 深圳市中證致遠股權投資基金管理 有限公司 | 中國 | 註冊資本人民幣10,000,000元 人民幣2,550,000元 | - | 100% | 基金管理 |
| 東莞禾信房地產開發有限公司 | 中國 | 註冊資本人民幣10,100,000元 | - | 100% | 物業發展 |
| 南京源鼎置業有限公司 | 中國 | 註冊資本人民幣40,000,000元 | - | 51% | 物業發展 |

43. 批准財務報表

董事會於二零二一年三月二十六日批准財務報表並授權刊發。



五年財務概要

以下為本集團過往五個財政年度之業績、資產及負債概要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報表，並作出適當重分類：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | 二零二零年 千港元 |
|----------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一六年 千港元 | 二零一七年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | |
| 業績 | | | | | |
| 收益 | <u>265,020</u> | <u>199,218</u> | <u>299,117</u> | <u>205,781</u> | <u>154,692</u> |
| 扣除融資成本之經營 (虧損)／溢利 | (45,140) | (44,190) | 58,367 | (43,767) | (69,244) |
| 應佔合營企業業績 | (201) | – | – | – | – |
| 應佔聯營公司業績 | – | – | (1,090) | (27,125) | 1,243 |
| 除稅前(虧損)／溢利 | (45,341) | (44,190) | 57,277 | (70,892) | (68,001) |
| 所得稅(開支)／抵免 | 6,242 | (185) | (2,338) | (1,026) | 809 |
| 年度(虧損)／溢利 | <u>(39,099)</u> | <u>(44,375)</u> | <u>54,939</u> | <u>(71,918)</u> | <u>(67,192)</u> |
| 下列人士應佔： | | | | | |
| 本公司擁有人 | (39,237) | (43,664) | 55,386 | (70,485) | (53,788) |
| 非控股權益 | 138 | (711) | (447) | (1,433) | (13,404) |
| | <u>(39,099)</u> | <u>(44,375)</u> | <u>54,939</u> | <u>(71,918)</u> | <u>(67,192)</u> |
| | | | | | |
| | 於十二月三十一日 | | | | 二零二零年 千港元 |
| | 二零一六年 千港元 | 二零一七年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | |
| 資產及負債 | | | | | |
| 資產總值 | 731,952 | 1,022,605 | 1,383,403 | 1,825,163 | 3,669,597 |
| 負債總值 | (147,182) | (149,517) | (165,852) | (436,985) | (2,244,074) |
| 資產淨值 | <u>584,770</u> | <u>873,088</u> | <u>1,217,551</u> | <u>1,388,178</u> | <u>1,424,893</u> |
| 下列人士應佔權益： | | | | | |
| 本公司擁有人 | 581,788 | 869,843 | 1,214,716 | 1,387,731 | 1,383,993 |
| 非控股權益 | 2,992 | 3,245 | 2,835 | 447 | 40,900 |
| | <u>584,770</u> | <u>873,088</u> | <u>1,217,551</u> | <u>1,388,178</u> | <u>1,424,893</u> |

發展中待售物業概要

於二零二零年十二月三十一日

| 位置 | 擬定用途 | 預期完成日期 | 股權 | 總樓面面積 (平方米) |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|------|----------------|
| 1. 中華人民共和國江蘇省南京市 六合區東溝鎮奶山 | 住宅、商用及 酒店發展 | 二零二一年／ 二零二三年 | 51% | 292,000 |
| 2. 中華人民共和國廣東省東莞市 南城街道周溪社區莞太路以北 | 住宅及商用 | 二零二二年 | 100% | 28,307 |

