



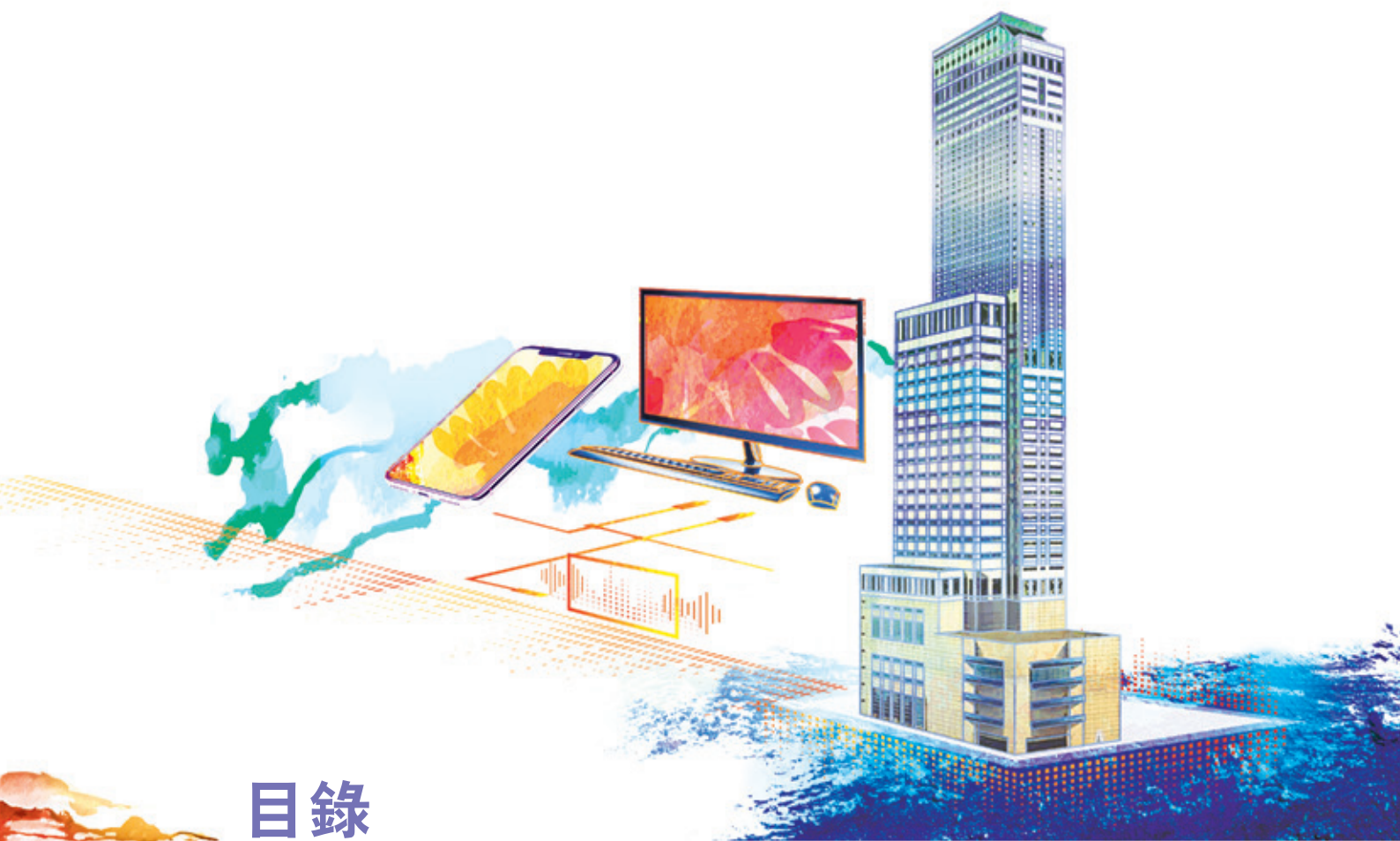
新龍國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號 : 00529)

年報 2020





目錄

2	公司資料	45	綜合損益表
3	財務摘要	46	綜合損益及其他全面收益報表
4	歷史及里程碑	47	綜合財務狀況表
6	主席兼行政總裁致辭	49	綜合權益變動表
8	管理層討論及分析	50	綜合現金流轉表
10	企業管治報告	52	綜合財務報表附註
19	環境、社會與管治報告	144	財務概要
25	董事履歷	145	投資物業詳情
27	董事會報告		
39	獨立核數師報告		

公司資料

董事

執行董事：

林嘉豐(主席兼行政總裁)
林家名(副主席)
林惠海
林慧蓮

獨立非執行董事：

李毓銓
王偉玲
馬紹樂

公司秘書

趙麗珍

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

主要營業地點

香港
皇后大道中九號
803室
電話：(852) 2138 3938
傳真：(852) 2138 3928

股份代號

00529

投資者資訊

www.sisinternational.com.hk
enquiry@sis.com.hk

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
(註冊公眾利益實體核數師)

法律顧問

佳利(香港)律師事務所
諾頓羅氏富布萊特

主要往來銀行

星展銀行有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
三菱UFJ銀行
新加坡華僑銀行
渣打銀行(香港)有限公司
三井住友銀行
東京スター銀行
大華銀行

主要股份過戶登記處

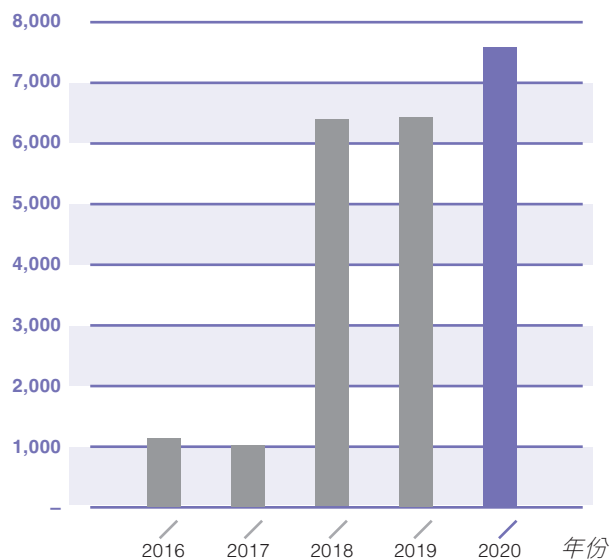
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor, North Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

財務摘要

收益
百萬港元



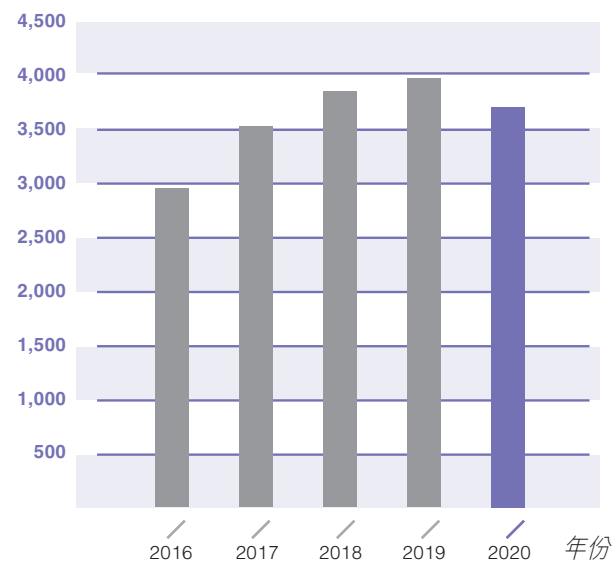
純利
百萬港元



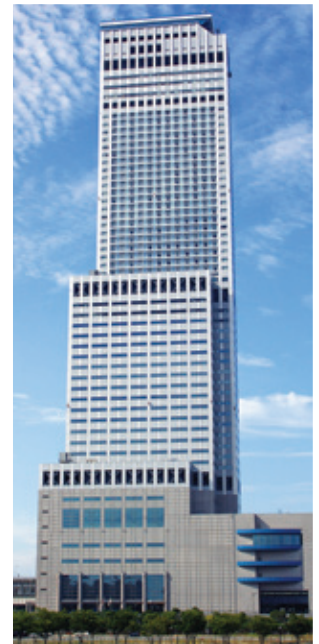
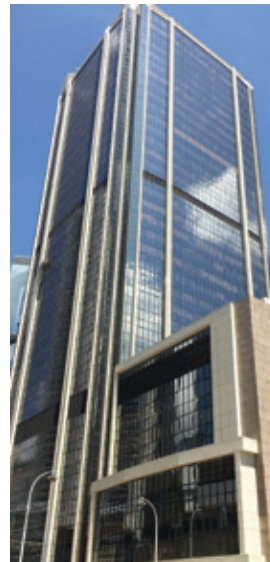
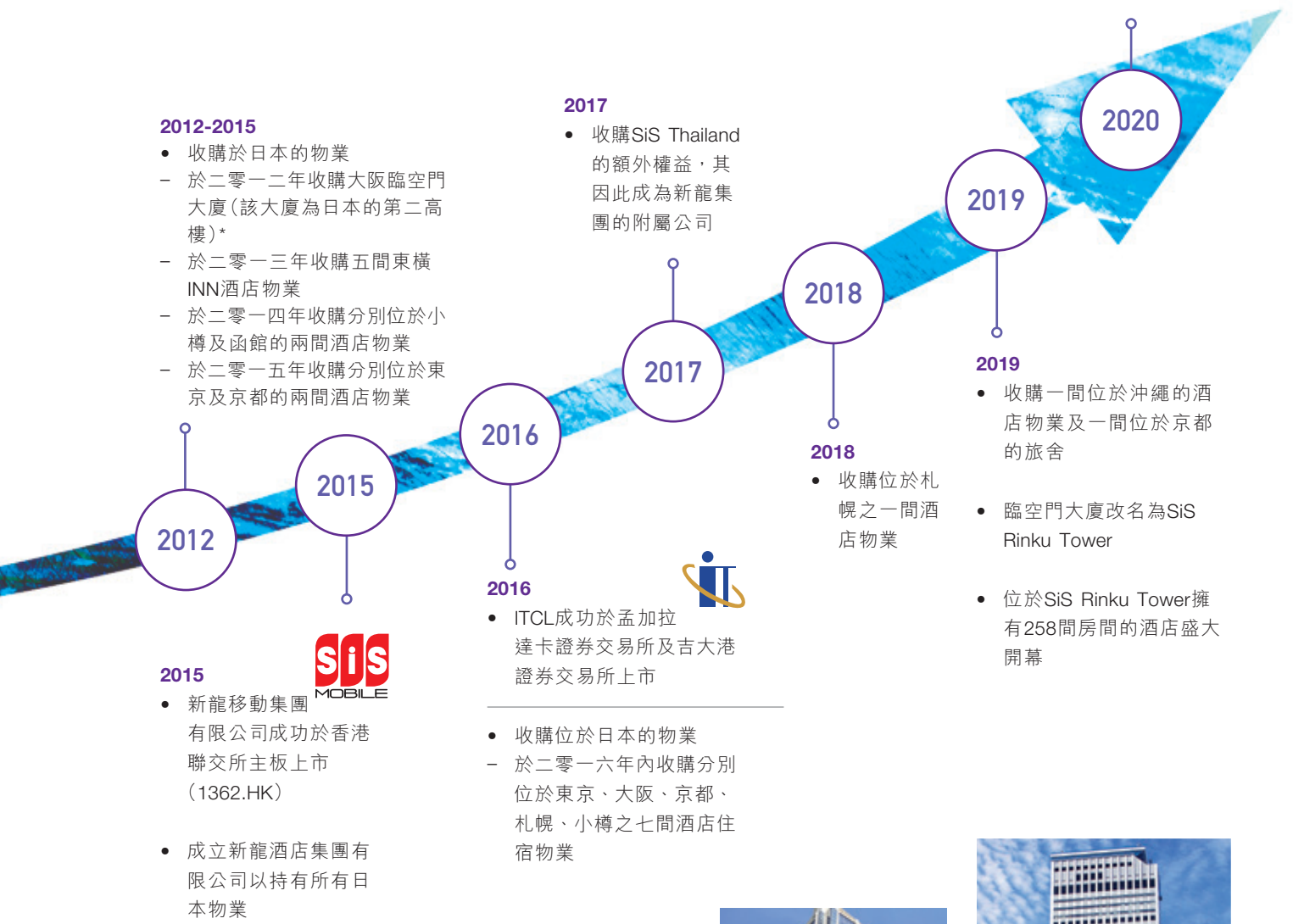
每股資產淨值
港元



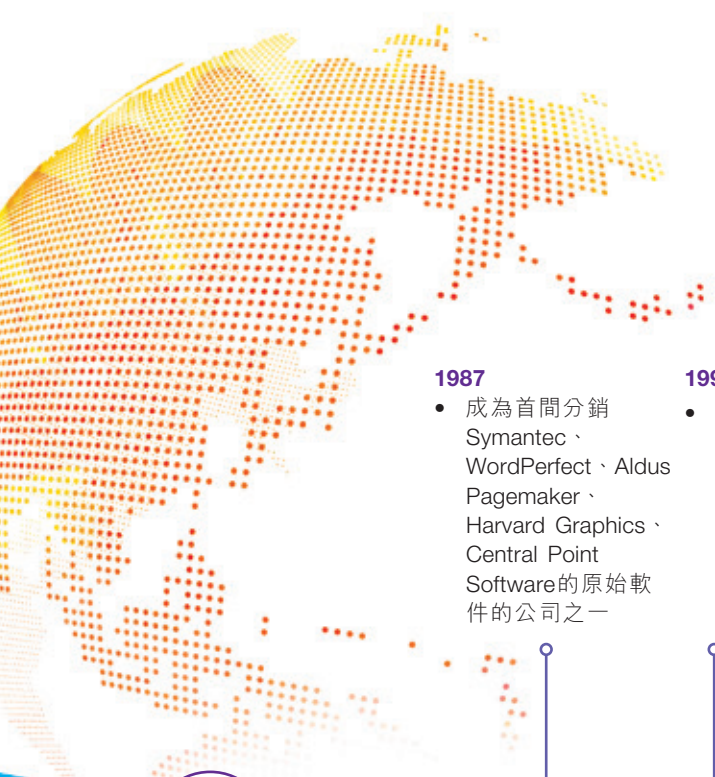
股東權益
百萬港元



歷史及里程碑



* 根據維基百科於二零一二年十一月二十三日之資料。



1987

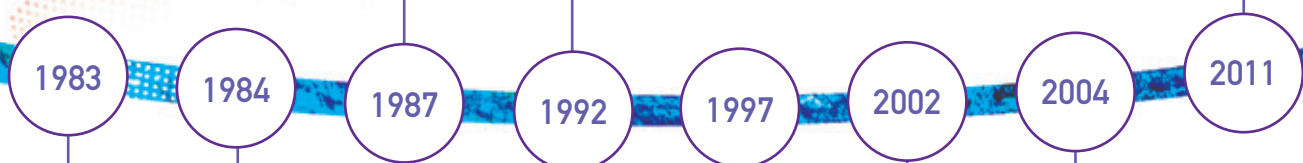
- 成為首間分銷 Symantec、WordPerfect、Aldus Pagemaker、Harvard Graphics、Central Point Software的原始軟件的公司之一

1992

- 新龍在一九八三年成立後不足十年便成功於香港聯交所主板上市 (529.HK)

2011

- 收購於 Information Technology Consultants Limited (「ITCL」) (為一間孟加拉支付系統服務供應商，亦是一間具領導地位的銀行自助提存機供應商) 的股權
- 收購 Synergy Technologies (Asia) Ltd 以建立新龍的移動業務
- 出售於香港、新加坡、馬來西亞的資訊科技分銷業務予怡和集團



1983

- 於新加坡成立
- 於一九八三年成為 Dyson 軟磁碟的分銷商及於一九八四年成為 3Com 網絡的分銷商，並開始建立經銷商基礎



1984

- 向 IBM 及 Apple 的新經銷商引進 AST 外圍設備及 Tallgrass 磁帶驅動器



1997

- 出售 SiS Distribution Ltd. 之 80% 股權予 CHS Electronics

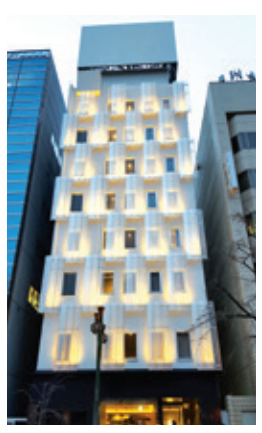
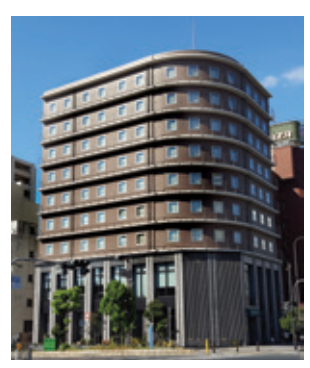
2002

- 成為首間於亞洲引進智能流動電話的公司之一



2004

- SiS Thailand 自新龍集團於二零零零年投資後不足五年便成功於泰國證券交易所上市 (SIS.TH)



主席兼行政總裁 致辭

致各股東：

本年度的情況前所未有見，面對新型冠狀病毒(Covid-19)、貿易戰及不穩定的金融市場，我們舉步維艱。Covid-19大流行持續破壞世界各地的業務，復甦較預期需時更久。一年後，我們仍處於大流行。

本人謹此與我們股東分享本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之二零二零年年報。

本年度，收益增加18%至7,576,000,000港元，毛利增加14%，本集團錄得除稅後虧損253,851,000港元，主要由於來自其投資物業及物業、廠房及設備(包括酒店住宿物業)的公平值虧損581,094,000港元(二零一九年：公平值虧損28,654,000港元)。除公平值虧損外，本集團所有業務均維持正面分類溢利。

本集團的資產總值減少2%至9,120,000,000港元。每股資產淨值由14.3港元減少至13.4港元。

業務回顧

房地產投資業務

本集團於年初在日本增加兩(2)間酒店物業，總數達至二十二(22)間。於二零二零年十二月三十一日，日本所有物業的賬面值為3,152,000,000港元，而香港、新加坡及泰國的投資物業價值為1,653,000,000港元。

該分類收益包括日本、香港及新加坡的所有租賃收入以及日本酒店住宿物業的酒店業務營運收入。年內來自房地產投資業務的租賃及酒店業務營運收入總額微升至283,458,000港元。

大流行對世界經濟的影響深遠。各國封關以遏止及控制大流行，日本在旅遊業及酒店業遭受歷來最嚴重的危機。因此，本集團錄得投資物業公平值變動虧損556,649,000港元(二零一九年：13,115,000港元)以及物業、廠房及設備的減值虧損24,445,000港元(二零一九年：15,539,000港元)。公平值變動本質上屬非現金。我們認為，該等物業的長期價值仍屬正面。分類溢利(不包括物業公平值虧損及上市費用)為150,967,000港元，相較去年為167,106,000港元。

分銷業務

年內，分銷業務的收益總額自去年的6,136,526,000港元增加19%至7,292,659,000港元，主要由於積極擴大產品範圍及銷售渠道所致。在大流行期間，我們繼續表現良好，增長來自新龍泰國及新龍移動。新龍移動扭轉去年虧損的局面，並在繼續拓展新業務渠道的同時獲利。因此，分銷業務的分類溢利總額增加26%至211,428,000港元。

主席兼行政總裁 致辭

投資資訊科技、證券及其他業務

我們在孟加拉的聯營公司Information Technology Consultants Limited (「ITCL」) 業務維持穩定，持續對本集團作出貢獻。有關業務繼續在市場上帶領及擴展電子支付服務。

本集團的證券投資錄得分類溢利9,605,000港元，而去年則為虧損28,298,000港元。本集團將繼續持有其證券投資組合，並在機會出現時尋求出售或投資有增長潛力的證券。

展望

Covid-19對世界經濟的影響可能會持續到二零二一年。

大流行肆虐全球經濟，嚴重影響許多行業的業務，尤其是與運輸、旅遊及酒店業有關的行業。經過艱難的一年後，二零二一年有樂觀因素。全球加快推出疫苗，將有機會控制Covid-19，逐步振興業務，並可導致全球經濟復甦，於可見未來恢復旅遊。

為應對該等挑戰，在大流行下，董事謹慎前行。本集團將繼續配合市場變化謹慎地管理其業務成本，並進行業務轉型，以面對不斷變化的生活模式及市場狀況。

生活及業務營運將變得不再一樣。我們希望得以一掃陰霾，並在不久的將來恢復正常。

致謝

本人謹代表董事會向我們忠誠奉獻的員工、客戶、供應商、業務合作夥伴、銀行、股東及支持者致謝。在此充滿挑戰的環境中，我們能有效開展業務，此乃歸功於他們與高級管理層團隊的努力。

主席及行政總裁
林嘉豐

香港，二零二一年三月二十六日



管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團的資產總值9,119,715,000港元乃由權益總額3,711,077,000港元及負債總額5,408,638,000港元所組成。本集團的流動比率約為0.88，而二零一九年十二月三十一日則約為0.93。

於二零二零年底，本集團有銀行存款結存及現金1,245,843,000港元(二零一九年：1,122,850,000港元)，而其中450,733,000港元(二零一九年：454,759,000港元)已抵押予銀行以獲取銀行借款。本集團所需的營運資金主要以內部資源、銀行借款及債券撥付。於二零二零年十二月三十一日，本集團短期借款及債券為2,671,667,000港元(二零一九年：2,472,273,000港元)及長期借款及債券為1,303,392,000港元(二零一九年：1,511,292,000港元)。此等借款主要以日圓、泰銖、美元及港元計值，由銀行按浮動利率收取利息。

於二零二零年十二月底，本集團有現金赤字淨額(銀行借款及債券總額減銀行結存及現金和已抵押存款)2,729,216,000港元(二零一九年：2,860,715,000港元)。

於二零二零年十二月三十一日，資產負債比率(界定為銀行借款及債券總額除以權益總額)為107%(二零一九年：100%)。

集團資產抵押

於結算日，本集團有已抵押存款450,733,000港元(二零一九年：454,759,000港元)，賬面值為4,199,372,000港元(二零一九年：4,705,311,000港元)的投資物業及賬面值為307,627,000港元(二零一九年：344,743,000港元)的物業、廠房及設備已抵押予銀行，以獲取授予本集團的一般銀行信貸及用作購買房地產及營運資本。於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，若干附屬公司股份已抵押予銀行，以獲取授予本集團的若干銀行信貸。

僱員數目及薪酬、薪酬政策、花紅及購股權計劃

本集團於二零二零年十二月三十一日的僱員人數為765人(二零一九年：700人)，而截至二零二零年十二月三十一日止年度已支付及應付僱員的薪金及其他福利(不包括董事酬金及購股權開支)為175,944,000港元(二零一九年：179,333,000港元)。除公積金供款及醫療保險外，本公司亦採納購股權計劃，並可授出股份予本集團合資格僱員。董事相信本公司的購股權計劃可以為僱員提供額外獎勵及利益，並從而提升僱員的生產力及對本集團的貢獻。截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無購股權獲行使。本集團的薪酬政策將表現與回報掛鉤。本集團每年均檢討其薪金及酌情花紅制度。僱員薪酬政策較去年並無重大變動。

管理層討論及分析

環境、社會及企業責任

作為一間具社會責任的企業，本集團致力維持高要求之環境及社會標準，以確保其業務可持續發展。本集團已遵守所有與其業務有關的相關法例及法規，包括就業、工作環境條件、健康和安全及環境。本集團明白有賴所有人的參與及貢獻才能成就美好將來，亦因此鼓勵僱員及其他持份者參與環境及社會活動，惠及整個社區。

與主要持份者關係

本集團與其僱員維持緊密關係，加強與其供應商之間的合作，並為其客戶及經銷商提供優質產品及服務，以確保可持續發展。有關環境、社會與管治的詳情載於二零二零年年報中的環境、社會與管治報告。

貨幣風險管理

本集團若干購貨款項以美元計值。若干銀行結存乃以美元、澳元、新加坡元、日圓及人民幣計值，而若干銀行借款乃以美元及日圓計值。該等貨幣為相關集團實體之其他功能貨幣。本集團現時並無全面之貨幣對沖政策。然而，管理層會監察貨幣波動風險，並已訂立外幣遠期合約。於二零二零年十二月三十一日，本集團未平倉遠期合約名義值為117,133,000港元(二零一九年：226,239,000港元)，乃於報告日期以公平值計量。

企業管治報告

企業管治常規守則

本公司已於二零零五年九月二十三日採納本身之企業管治守則(及其後修訂本)，有關守則與香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)絕大部份相似或更詳盡。重大偏離守則之事項載於下列報告。

董事會、主席及行政總裁

董事會負責制定業務策略及監控本集團之業務表現。除本集團管理層獲授權就日常業務作出決策外，大部份決策乃由董事會決定。所有董事(包括獨立非執行董事)均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專業，使其有效率及有效地運作。

董事會現時包括四名執行董事，分別為林嘉豐先生(主席兼行政總裁)、林家名先生、林惠海先生及林慧蓮女士，及三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)，分別為李毓銓先生、王偉玲小姐及馬紹樂先生。林嘉豐先生、林家名先生及林慧蓮女士為姊弟。林惠海先生為林慧蓮女士之配偶。各董事之履歷以及董事會成員間之關係載於年報第25頁及第26頁。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，且根據該指引條文屬獨立人士。其中一名獨立非執行董事於企業銀行、企業融資及管理方面具備超過20年經驗。

獨立非執行董事李毓銓先生及王偉玲小姐之委任並無訂有守則第A.4.1條所規定之指定年期，惟須根據本公司之公司細則第99(B)條之規定於本公司之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。因此，董事認為本公司已有足夠措施確保本公司之企業管治常規並不低於守則所訂立之標準規定。

根據本公司之公司細則，於每屆股東週年大會上，三分之一在任董事(或最接近三分之一之董事人數)須任滿告退。不論公司細則中有任何規定，本公司之董事會主席及董事總經理均毋須輪席告退或在釐定每年退任董事之人數時計算在內。此項規則偏離守則第A.4.2條條文規定各董事須每三年至少輪流告退一次之規定。董事認為因主席職位須於下屆股東週年大會後予以選舉，偏離乃可予接受。此外，鑑於本公司董事總人數不多，因此有關偏離並不重大。

企業管治報告

主席及行政總裁之職位現時由同一名人士－林嘉豐先生擔任，彼負責制定本集團企業策略及發展方向。作為董事會主席，林先生負責領導及在協調董事會、股東與管理層間之建設性對話起著關鍵作用。作為董事會副主席，林家名先生在發展營運政策及業務發展方面發揮重要作用，並確保本集團業務營運的效率與效益。根據本公司之公司細則，主席及副主席職位須於二零二一年五月二十八日舉行之下屆股東週年大會後予以選舉。守則第A.2.1條之偏離乃可予接受。

董事提名政策

提名委員會可決定提名、委任及罷免董事。提名委員會將於適當時候向董事會提供推薦意見。

本公司將董事提名程序及甄選標準併入本公司之提名政策（「董事提名政策」），並已獲本公司批准及採納，自二零一九年一月一日起生效。提名政策概要如下：

董事會在考慮提名之董事候選人或建議重新委任董事時，將考慮以下因素作為參考：

- 候選人之性格及誠信；
- 候選人之資格、技能、經驗、行業知識是否符合業務需要或是否與本公司長期發展一致；
- 在各方面對董事會組成及成員多元化之影響，包括但不限於性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，以及對本公司董事會成員多元化政策之遵守；
- 候選人投入足夠時間以有效履行其職責之承諾。就此而言，將考慮候選人在上市公司或組織中擔任職位之數量及性質，以及其他行政任命或重大承諾；
- 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）對委任董事會獨立非執行董事之要求，以及根據上市規則第3.13條對候選人獨立性之要求；
- 倘選出候選人，可能出現之任何潛在／實際利益衝突；
- 對於獨立非執行董事之委任或重新委任，候選人及其直系親屬是否獨立於本公司；及
- 倘建議重新委任獨立非執行董事，彼已擔任有關職位之年數。

上述因素僅供參考，並不表示已詳盡無遺及具決定性。

企業管治報告

根據本公司之組織章程細則之規定，倘董事會認為需要任命一名額外董事，應採取以下程序：

- 董事會應召開會議，並邀請由本公司提名委員會提名之候選人，供董事會在會議前審議；
- 董事會可根據(但不限於)上文所載標準，使用其認為適當之任何程序以評估候選人對董事會是否合適及有否潛在貢獻，有關程序可能包括候選人之個人面試、背景調查、陳述或書面文件提交以及第三方推薦信；
- 董事會應舉行一次實際會議以審議該事項，除非舉行實際會議乃不切實際，否則避免透過書面決議案作出決定；及
- 董事會應向股東提供所需之全部資料，包括上市規則第13.51(2)條所載有關候選人之資料，供其審議。

為提供董事會提名之參加股東大會選舉之候選人之資料，並邀請股東提名，本公司將向本公司股東寄發一份連同有關股東大會通告之通函。通函將載列股東提名之提出期限。根據適用法律、法規及條例之規定，建議候選人之姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議薪酬及任何其他資料將載於適時寄發予本公司股東之通告內。

董事會成員多元化

本公司認同並接受擁有多元化董事會之好處，並將董事會層面之多元化視為保持競爭優勢之重要元素。真正多元化之董事會將包括並充分利用董事會成員在人才、技能、區域及行業經驗、背景、性別及其他質素方面之差異。在釐定董事會成員之最佳組成時，應考慮該等差異，並應在可能情況下適當平衡。董事會成員之所有委任均按董事會整體運作所需之才能、技能及經驗水平而作出。

本公司認為，經考慮其自身之業務模式及具體需要，以及董事之專業背景及技能，董事會目前之組成具有多元化之特點。

企業管治報告

董事委員會

董事會下設三個委員會。下表提供若干董事會成員在該等委員會中所擔任的職位：

董事	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會
林嘉豐先生	—	C	M
林家名先生	—	M	M
李毓銓先生	M	M	M
王偉玲小姐	C	M	C
馬紹樂先生	M	M	M

附註：

C — 有關委員會的主席

M — 有關委員會的委員

審核委員會

審核委員會由全體獨立非執行董事組成。王偉玲小姐獲委任為審核委員會主席。

審核委員會之主要職責包括：

- 考慮委任、續聘及罷免外聘核數師、核數費用及委聘條款以及任何辭退或罷免該核數師之質詢；
- 於半年及年度財務報表遞交予董事會之前監察賬目之完整性；
- 審閱本公司之財務監控、內部監控及風險管理系統；及
- 審閱本集團之財務及會計政策及慣例。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會已舉行三次會議，並已審閱本集團及其附屬公司之管理賬目、半年及年度財務業績。審核委員會已就本公司及其附屬公司之內部監控提供若干建議。審核委員會曾在並無執行董事出席之情況下與外聘核數師召開會議以審閱半年及年度財務業績。

企業管治報告

提名委員會

董事會已成立提名委員會，並以書面訂明其職權範圍，自二零一二年三月二十八日起生效。委員會由全體獨立非執行董事及兩名執行董事（分別為林嘉豐先生及林家名先生）組成，林嘉豐先生為提名委員會主席。

提名委員會之職責如下：

- 每年至少檢討一次董事會之架構、規模及成員組成（包括技能、學識及資歷），並為符合本公司之企業策略向董事會提出任何變動的建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事之人士，並挑選提名人士出任董事或就此向董事會提出建議；
- 評估獨立非執行董事之獨立性；及
- 就董事委任或續任以及董事繼任計劃（尤其是董事會主席及本公司主要行政人員）向董事會提出建議。

於二零二零年止年度召開了一次會議，以檢討及討論本公司之董事會之組成及評估獨立非執行董事之獨立性。提名委員會認為，現有董事之經驗、專業知識、領導能力及資格足以維持本公司之企業管治並管理本集團之營運。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年九月二十三日成立，由全體獨立非執行董事及兩名執行董事（分別為林嘉豐先生及林家名先生）組成。自二零一二年三月二十七日起，王偉玲小姐接任主席一職。

委員會主要負責就本公司有關董事及高級管理層之所有薪酬政策及架構向董事會提供建議，並檢討及審批應付予執行董事及高級管理層之補償。於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間曾召開一次會議，委員會成員已檢討薪酬政策及釐定董事薪酬。

企業管治報告

根據守則之守則條文第B.1.5條，截至二零二零年十二月三十一日止年度董事及高級管理層按組別劃分之年薪詳情載列如下：

薪酬組別	人數
1港元至1,000,000港元	3
1,000,0001港元至3,000,000港元	1
3,000,0001港元至5,000,000港元	3

各董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度之薪酬詳情載於綜合財務報表附註13。

企業管治職能

董事會共同負責履行企業管治職責，有關職責已被納入董事會職權範圍內，其概要如下：

- 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並向董事會提供建議；
- 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於董事及僱員之操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守守則之情況及在企業管治報告所作之披露。

董事會已履行其企業管治職責。董事會已審閱本公司企業管治守則，以採納對上市規則之修訂、批准股息政策、董事提名政策、董事會成員多元化政策以及股東提名董事候選人之程序(已在本公司網站披露)。董事會已批准本年報所載之企業管治報告。

董事進行證券交易

本公司已於二零零五年九月二十三日採納本身有關董事進行證券買賣之操守守則(「操守守則」)及其後之修訂本。操守守則之條款不遜於上市規則附錄10所載標準守則所訂立之標準規定。經向全體董事作出具體查詢後，本公司董事一直遵守標準守則及本公司操守守則之規定。

企業管治報告

董事及核數師對財務報表之責任

董事知悉彼等須負責編製真實與公平反映本集團業務狀況之財務報表。本公司之外聘核數師就對本集團財務報表之申報責任發出之聲明載於第39頁至第44頁之獨立核數師報告內。

核數師酬金

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團曾委任外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行提供下列服務：

	服務費 千港元
核數服務	4,535
稅務顧問	14
其他服務	600
	5,149

會議出席率

下表顯示各董事於二零二零年在股東大會、董事會會議及上述委員會會議之出席率：

	股東大會	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會
年內會議次數	(1)	(8)	(3)	(1)	(1)
執行董事					
林嘉豐	1	8	不適用	1	1
林家名	1	8	不適用	1	1
林惠海	—	7	不適用	不適用	不適用
林慧蓮	—	7	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
李毓銓	1	8	3	1	1
王偉玲	1	8	3	1	1
馬紹榮	1	8	3	1	1

企業管治報告

風險管理及內部監控

內部監控系統指內部監控程序系統，用作協助達致業務目標及保障本集團資產、確保恰當保存會計記錄及遵守有關法規及規例。

本集團管理層定期評估風險管理及內部監控系統，並於需要時加強系統。本公司有內部審核功能。內部核數師持續檢討風險管理及內部監控系統，以循環基準涵蓋本集團之所有主要營運，並定期向審核委員會及董事會直接匯報。

透過本集團之內部監控功能，董事於年內曾三次檢討本集團內部監控及風險管理系統之有效性。董事認為有關系統屬有效及足夠。

董事培訓及專業發展

本公司負責為其董事安排及支付適當培訓。於二零二零年，本公司曾為董事組織一次有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展之研討會，以確保遵守有關規則並提高彼等對良好企業管治常規之意識。此外，個別董事亦參與關於上市公司董事之角色、職能及職責之其他課程，或者透過出席培訓課程或閱讀相關材料來進一步提升彼等之專業發展。公司秘書不時向董事匯報上市規則、企業管治常規以及其他監管制度之最新變動及發展，並提供相關書面資料。本公司已制訂培訓記錄以協助董事記錄彼等曾經參與之培訓。

年內，董事參與之持續專業發展活動載列如下：

	出席培訓／ 簡報／研討會
執行董事	
林嘉豐	✓
林家名	✓
林惠海	✓
林慧蓮	✓
獨立非執行董事	
李毓銓	✓
王偉玲	✓
馬紹樂	✓

企業管治報告

公司秘書

趙麗珍小姐自二零零四年起獲委任為本公司之公司秘書。彼為香港註冊會計師。截至二零二零年十二月三十一日止年度，彼已履行上市規則第3.29條所規定之15小時相關專業培訓之要求。

投資者關係及股東溝通

為加強與投資者或股東之溝通，本公司已建立若干溝通渠道，包括(a)股東週年大會及股東特別大會，為股東提供直接與董事會交流之平台；(b)寄發予股東之公司印刷文件；(c)於本公司網站及香港聯交所網站宣佈本集團之最新業務動向之公告；(d)與投資基金經理及投資者會面；及(e)本公司網站以提供電子溝通。

二零二零年之股東大會為於二零二零年六月五日在香港中環雪廠街16號23樓Club Lusitano舉行之股東週年大會，以省覽及考慮截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、重選董事、及批准發行及購回本公司股份之一般授權。

於回顧年度，本公司並無對其公司細則作出任何更改。本公司之公司細則之最新版本已刊載於本公司網站及香港聯交所網站以供查閱。有關股東權利的進一步詳情，股東可參閱本公司之公司細則。

股東權利

為保障股東利益及權利，於股東大會上將就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案以供股東考慮及投票。此外，根據本公司之公司細則，若任何兩名或以上股東提呈書面要求函，並於提呈當日持有合共不少於十分之一之本公司實繳股本(於提呈當日附有權利可於本公司股東大會上投票)，則亦可要求召開股東特別大會。有關書面要求函須述明會議的目的，並由提出要求的股東簽署及送交本公司辦事處。

為免存疑，股東大會(股東週年大會或召開以通過特別決議案之股東大會除外)須以不少於十四日或十個完整營業日(以較長者計)之書面通告召開。

股東可向本公司發送書面請求，以向董事會提出任何查詢或建議。聯絡資料如下：

香港皇后大道中九號803室

傳真：(852) 2138 3928

電郵：enquiry@sis.com.hk

所有於股東大會上提呈的決議案將根據上市規則以投票方式進行表決。投票表決結果將於相關股東大會結束後隨即於本公司網站(www.sisinternational.com.hk)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)上公佈。

環境、社會與管治報告

環境

除另有指明外，環境數據涵蓋本集團位於香港、新加坡及日本之業務營運。本集團之泰國業務已於二零一七年底成為附屬公司。由於其於泰國上市並備有本身之環境、社會與管治報告，故有關泰國業務之數據並無載入本報告內。

本集團於年內已致力從業務活動及工作場所兩方面實踐保護環境。本集團亦透過教育提高其僱員對「綠色」環境之意識。本集團努力辨識及控制其經營活動對環境造成之影響，務求該等影響減至最低。

A1. 排放

本集團投資於能產生收入之物業或具有升值潛力之物業。大部分物業乃用作辦公室及酒店住宿用途。物業乃租予租戶／酒店營運商以賺取穩定之租賃收入。因此，本集團因酒店住宿業務營運而排放溫室氣體。本集團已採取措施密切監察並盡量降低酒店住宿業務營運對環境造成之影響。

我們位於日本之56層高標誌性大樓集酒店住宿、辦公室及會議中心於一身，其已於二零一五年由能源服務公司(「ESCO」)安裝能源系統以節能為目標。受聘的ESCO定期監察新熱源系統之有效性。我們自二零一五年起便持續節省電力、熱能及燃氣(「能源」)之消耗量。

於二零二零年，本集團於日本營運四座酒店住宿樓宇，但是因新型冠狀病毒爆發，日本酒店業務短期暫停營業。因此，二氧化碳排放量有所減少。

我們亦為亞洲最早從事科技產品分銷之公司，擁有龐大之經銷渠道網絡，代理全球多個知名供應商。由於我們並非製造商，故並無產生有害廢物。

本集團排放溫室氣體主要是由於酒店住宿業務耗用所購電力、熱能及燃氣。

二氧化碳排放量(公噸)	二零二零年	二零一九年
間接能源排放	4,068	4,496
其他間接排放	14	51
	4,082	4,547

其他間接排放主要由於辦公室耗用紙張及高級管理層乘坐飛機公幹所致。截至二零二零年十二月三十一日止年度，間接排放量達到14公噸二氧化碳(二零一九年：51公噸二氧化碳)。由於年內並無航空旅行，故排放量較低。

於二零二零年產生之非有害廢物(廢紙、打印機墨水匣及碳粉瓶)為2,963千克(二零一九年：4,738千克)。

環境、社會與管治報告

A2. 資源運用

電力消耗量及耗水量主要用於其酒店住宿業務方面。於二零二零年，總能源消耗量為9,377,000千瓦小時（二零一九年：8,853,000千瓦小時），而用水量則為44,167立方米（二零一九年：166,022立方米）。

分銷業務方面，大部份貨品乃以原廠包裝形式交付予經銷商，故毋須大量額外包裝物料。

冷氣機、電腦及辦公室照明會於非辦公時間關掉，以盡量減低光污染及減少能源消耗。

A3. 環境及天然資源

為創造綠色工作環境，我們鼓勵減少使用、重用及回收物料，以減少日常營運中產生之廢物。為節省能源及減少排放溫室氣體，我們已在位於日本之標誌性大樓安裝能源系統以節約能源，亦已在辦公室放置回收箱以回收廢紙及用畢之打印機墨水匣。本集團鼓勵其員工以電子方式處理文件。如需使用紙張，應使用雙面列印文件。此外，我們盡量安排以電話或視頻會議代替面談。

廢電器電子產品（「廢電器電子產品」）生產者責任計劃（「生產者責任計劃」，亦稱「廢電器計劃」）旨在促進循環再造及妥善處置本港產生的廢電器電子產品。自二零一八年八月一日起，我們的產品（包括手機、平板電腦、顯示器及筆記型電腦），均包含在「規範電器產品」或（「REE」）中。作為分銷商或經銷商，當我們銷售REE時，倘客戶要求，我們應為客戶安排提供免費的除舊服務，以便按照認可的計劃處置客戶遺棄的同類設備。我們亦必須向購買REE的客戶提供回收標籤，以及包含回收徵費措辭的收據。我們有環保部門認可的除舊服務計劃以出售REE。期內，本集團出售REE時已遵守相關的法定要求。

社會

B1. 僱傭及勞工常規

僱傭、薪酬及福利、招聘及晉升

本集團一直遵守勞工法及相關指引。本集團之全職員工均享有相關司法權區訂定之待產假及恩恤假、保健及強制性公積金。我們在招聘、晉升及所有其他僱用事宜上均奉行平等機會及非歧視原則。我們亦鼓勵員工在工作與生活之間取得平衡，維持健康之生活方式。於二零二零年十二月三十一日，本集團共聘有234名（二零一九年：163名）全職員工，其中47%（二零一九年：71%）位於香港，其餘則位於新加坡及日本。為吸引、激勵及挽留具經驗之員工，我們每年按當前市況檢討彼等之薪酬待遇，確保有關薪酬待遇在多變、嚴峻之市場上仍保持競爭力。為激勵董事及高級員工更努力工作以提升本集團及其股東之價值，本公司自一九九二年起已採納購股權計劃及向本集團之合資格員工授出購股權。

環境、社會與管治報告

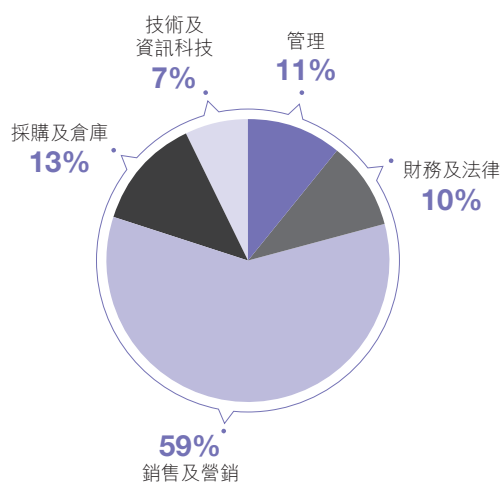
按性別劃分之受僱員工：

	香港	新加坡	日本	總計
男性	51%	50%	49%	50%
女性	49%	50%	51%	50%

按年齡組別劃分之受僱員工：

	香港	新加坡	日本	總計
30歲以下	17	0	28	45
31至50歲	67	2	50	119
50歲以上	25	6	39	70
員工人數	109	8	117	234

按職能劃分之受僱員工：



多元化及平等機會

本集團之員工隊伍結構多元化，為集團提供了應對現代營商環境所需之寶貴觀點視野、技能、經驗和知識。在高級管理人員方面，我們之董事會多元化政策引導本集團挑選人選時須考慮一系列多元化準則，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期。

環境、社會與管治報告

B2. 健康及安全

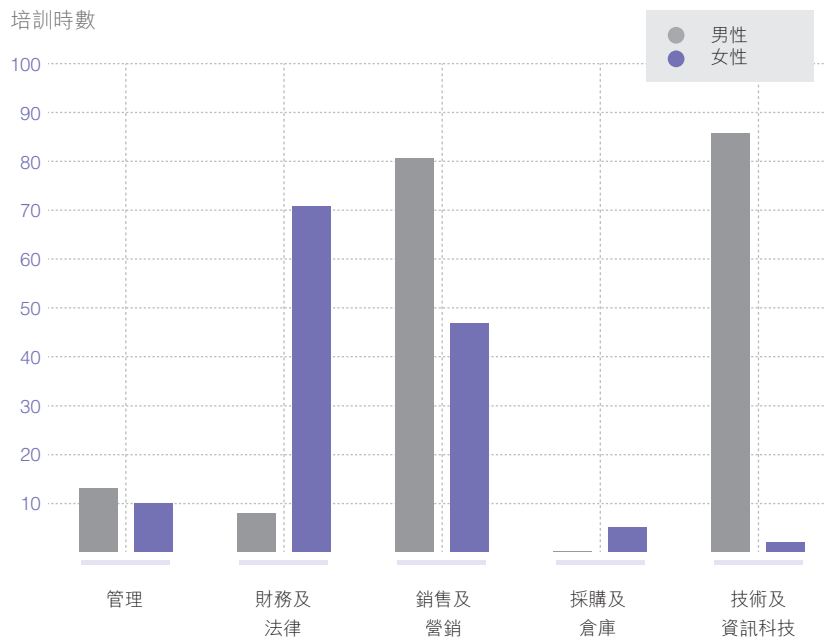
本集團為全體員工提供安全及健康之工作環境。集團之員工流失率低，亦無接獲報告指錄得因員工工傷而損失之日數。

因應新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情，我們於二零二零年初以慎重態度，不斷監察COVID-19的事態發展，以確保員工安全，同時採取預防措施，以保障工作環境健康及安全：我們要求員工佩戴口罩、使用清潔啫喱、量度體溫，並鼓勵員工經常洗手，於懷疑時進行病毒測試，且於本年度使用視像會議型式取代海外公幹。

B3. 發展及培訓

作為知名品牌資訊科技產品、流動電話及相關產品之分銷商，我們之銷售團隊及技術人員皆具備豐富之網絡、存儲及流動產品知識，務求為經銷商提供最優質之服務。我們與供應商密切合作，讓我們之銷售團隊緊貼最新科技及新產品之特點。本集團明白培訓及發展是邁向成功的關鍵之一。我們向主要人員提供內部及外部培訓。我們在二零二零年為40% (二零一九年：74%) 員工提供之培訓時數合共為323小時 (二零一九年：576小時)，平均為每名員工受訓3小時 (二零一九年：5小時)。該等培訓集中於產品知識、會計及監管合規最新資料。

二零二零年年度按性別及職能劃分之培訓時數：



本集團亦鼓勵及資助僱員報讀有助個人成長及專業發展之課程或培訓。

環境、社會與管治報告

B4. 勞工準則

本集團遵守香港、新加坡及日本三地之相關勞工法及政府監管規定。本集團並無僱用18歲以下之員工。概無僱員之薪酬低於政府監管規定所訂明之最低工資。本集團亦按時支付每月薪金、強制性公積金計劃或中央公積金計劃供款。

本集團於招聘過程中需要核實申請人之身分資料，並嚴格禁止聘請童工。申請人亦需要提供學歷及工作經驗證明文件以供核實，涉嫌提供虛假學歷及工作經驗之申請人將不會獲聘。本集團乃根據經營所在司法權區之相關法律及法規與各名僱員訂立僱傭合約，亦禁止強迫勞動。

B5. 供應鏈管理

穩健之供應鏈管理確保本集團能持續經營及發展業務。加上利用我們龐大之資訊科技分銷網絡，我們與供應商之間的關係穩固。本集團在挑選供應商時會考慮產品質量及功能、價格、可靠性及預計市場接受程度等因素。本集團預期供應商會在其營運方面遵守環境、社會、健康及安全及管治方面之考量。

我們目前自供應商採購超過40個國際知名品牌。在五大獲供應產品中，89%（二零一九年：80%）貨品源自本地供應，其餘則主要來自美國、中國及其他地方。

至於酒店住宿業務方面，我們之酒店營運商具備多年酒店業務經驗。我們與物業資產管理人、貸款人以及會計和稅務顧問均已建立鞏固之關係。

B6. 產品責任

向普羅大眾推銷資訊科技、流動及相關產品之營銷計劃一般由供應商策劃，惟本集團亦有向供應商提供營銷服務。於假期及節日期間，我們會與供應商合作，透過印刷及媒體廣告宣傳活動以優惠價提供產品。

供應商就供應予本集團供分銷用之產品提供保修。供應商負責向終端用戶提供或安排提供保修期內之服務。一般而言，供應商提供之保修期為一至三年。本集團亦對將出售之產品採取下列質量控制政策：

- 存貨管理團隊在倉庫收到產品時抽樣進行一系列檢查，檢查內容涵蓋（其中包括）產品外觀、包裝、規格及品牌標識等；及
- 如發現任何缺陷，相關產品將被退回供應商進行更換。

終端用戶之安全一直是最優先之考量。如出現任何質量問題，本集團一貫聯同供應商迅速處理有關問題。

環境、社會與管治報告

本集團致力遵守與保護知識產權有關之法律及法規。於年內，我們並無涉及任何有關侵犯知識產權之案件。我們亦無發現我們於二零二零年分銷的產品涉嫌侵犯任何知識產權之個案。

本集團亦致力遵守個人資料(私隱)條例。個人資料會嚴格保密。公司網站上之私隱政策及個人資料收集聲明顯示我們對保障各人之個人資料私隱之承諾。僱員須承諾不會披露保密資料，包括與供應商及客戶有關之資料(不論在口頭或書面或任何其他非公開媒體上)。

B7. 反貪污

我們在操守守則及舉報政策中對本集團在利益衝突、知識產權、私隱和資料保密、賄賂、貪污及不競爭方面之立場均有明確指引。所有僱員均須恪守有關守則及政策。

此外，我們亦會舉辦研討會，向員工講解相關規例之所有最新修訂，並(如適用)鞏固彼等對道德操守方面之知識。

於年內，本集團並無接獲任何有關貪污事件之舉報。

B8. 社區

有見及本集團之員工人數及集團規模，我們認為捐款及實物捐贈是回饋社區最直接而有效之方法。

由於業務環境不明朗，因此本集團於二零二零年並無向慈善機構捐款。

董事履歷

執行董事

林嘉豐，六十四歲，林家名先生及林慧蓮女士之胞弟以及林惠海先生的內弟，為本集團共同創辦人之一。林先生畢業於美國華盛頓大學，持有工商管理學士學位。與全力以赴的管理層及員工團隊一起，林先生將本集團從一間新加坡之小型私人家族企業成功轉變成從事分銷、創投、投資及房地產業務的最具動力的企業集團之一。林先生參予新龍集團發展的每個階段，彼負責本集團之企業策劃、發展及公共關係。

林先生亦為新龍移動集團有限公司(「新龍移動」)(一間股份於二零一五年一月十五日於聯交所上市之公司)之主席及非執行董事。彼自二零零四年起亦一直為SiS Distribution (Thailand) Public Company Limited(「新龍泰國」)(一間股份於泰國證券交易所上市之公司)之非執行董事。林先生亦為Information Technology Consultants Limited(「ITCL」)(一間股份於二零一六年一月十日於達卡證券交易所及吉大港證券交易所上市之公司)之董事。彼亦為Gold Sceptre Limited之董事，該公司於二零二零年十二月三十一日持有本公司約51%股權。

林家名，六十七歲，林嘉豐先生之兄長及林慧蓮女士之胞弟以及林惠海先生的內弟，於一九八六年加入本集團。彼於資訊科技業擁有逾三十年經驗，負責本集團在香港、新加坡及日本之業務。林先生持有新加坡南洋大學之商業學士學位及美國國際管理學研究院之國際管理碩士學位。加入本集團前，林先生有六年金融及銀行業經驗。

林先生亦為新龍移動(一間股份於二零一五年一月十五日於香港聯交所上市之公司)之執行董事。彼自二零一三年起亦一直為新龍泰國(一間股份於泰國證券交易所上市之公司)之非執行董事。林先生亦為ITCL(一間股份於二零一六年一月十日於達卡證券交易所及吉大港證券交易所上市之公司)之董事。彼亦為Gold Sceptre Limited之董事，該公司於二零二零年十二月三十一日持有本公司約51%股權。

林惠海，七十一歲，林慧蓮女士之配偶以及林嘉豐先生及林家名先生的內兄，為本集團共同創辦人之一。林先生持有新加坡南洋大學之商業學士學位及新加坡國立大學之工商管理碩士學位。加入本集團前，林先生在金融及銀行業有六年經驗。彼於資訊科技業擁有逾三十年經驗，負責本集團在泰國及亞太地區之業務。

林先生亦為新龍移動(一間股份於二零一五年一月十五日於香港聯交所上市之公司)之非執行董事。彼自二零零四年起亦一直為新龍泰國(一間股份於泰國證券交易所上市之公司)之非執行董事。林先生亦為ITCL(一間股份於二零一六年一月十日於達卡證券交易所及吉大港證券交易所上市之公司)之董事。自二零一三年九月至二零一八年五月，林先生為Valuemax Group Limited(一間股份於新加坡證券交易所上市之公司)之獨立非執行董事。彼亦為Gold Sceptre Limited之董事，該公司於二零二零年十二月三十一日持有本公司約51%股權。

董事履歷

林慧蓮，七十歲，林家名先生及林嘉豐先生之胞姊及林惠海先生之配偶，於一九八三年加入本集團，現為本集團之財務董事。林女士持有新加坡南洋大學之商業學士學位，為新加坡特許會計師逾三十年。林女士亦為ITCL（一間股份於二零一六年一月十日於達卡證券交易所及吉大港證券交易所上市之公司）之董事。自二零一七年十二月起，彼出任新龍泰國（一間股份於泰國證券交易所上市之公司）之非執行董事。彼亦為Gold Sceptre Limited之董事，該公司於二零二零年十二月三十一日持有本公司約51%股權。

獨立非執行董事

李毓銓，八十六歲，於一九九二年加入本集團，為香港一名投資顧問。李先生在香港之金融及銀行業擁有超過四十年經驗。

王偉玲，六十歲，於二零零四年加入本集團，有超過十年企業銀行業務經驗。她還有多年企業融資與管理經驗。王小姐畢業於英國倫敦大學，持有管理學之理學學士（經濟學）學位，且彼已完成其澳洲莫納什大學之執業會計學碩士學位。於二零一三年四月至二零二零年五月，王小姐為Hwa Hong Corporation Limited（一間股份於新加坡證券交易所上市之公司）之獨立非執行董事。自二零一七年一月一日起，王小姐亦為QAF Limited（一間股份於新加坡證券交易所上市之公司）之獨立非執行董事。

馬紹榮，五十二歲，於二零一二年加入本集團，持有英國倫敦大學倫敦經濟學院之理學學士（經濟學）學位、悉尼大學之法律學士學位及香港大學之法律深造證書（P.C.LL）。馬先生擔任執業律師十年以上，並為香港一所律師行之執業合夥人及公證人，處理商業及企業事務等。

董事會報告

董事會謹提呈截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司乃一間投資買賣及投資控股公司，並提供企業管理服務。其附屬公司及聯營公司之主要業務分別載於綜合財務報表附註46及20。

業績及分配

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績載於第45頁之綜合損益表內。

業務回顧

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業務回顧載於本年報第6頁至第9頁。

財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債概要乃摘錄自經審核綜合財務報表，並載於第144頁。有關概要並不構成經審核綜合財務報表之部份。

投資物業和物業、廠房及設備

於年內，本集團分別動用71,326,000港元及21,159,000港元以收購投資物業和物業、廠房及設備。

本集團於年度結算日重估其於物業、廠房及設備中的所有投資物業及酒店住宿物業。公平值變動之虧損分別為556,649,000港元及24,445,000港元，已直接自綜合損益表扣除。

本集團於二零二零年十二月三十一日投資物業及持作酒店營運之物業之詳情載於第145頁至第148頁。

本集團投資物業和物業、廠房及設備於年內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及17。

股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註37。

董事會報告

本公司之可供分派儲備

本公司於二零二零年十二月三十一日可供分派予股東之儲備載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
繳入盈餘	29,186	29,186
保留溢利	1,037,478	1,033,127
	1,066,664	1,062,313

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)之規定，本公司之繳入盈餘賬可供分派。然而，在相信下列合理理據出現情況下，本公司不得自繳入盈餘宣佈或派發股息或作出分派：

- (a) 本公司或在派發股息後無法在到期時支付其債項；或
- (b) 本公司資產之可變現價值因此少於其負債及其已發行股本與股份溢價賬之總和。

股息政策

本公司董事會可向本公司股東宣派及分派股息，惟本公司應錄得溢利，且股息之宣派及分派不會影響本公司及其附屬公司(「本集團」)之正常營運。根據本公司之組織章程細則，董事會可就末期股息之分派向股東提出建議，並可根據本公司之財務狀況不時向股東派付中期股息。本公司宣派股息之能力將取決於(其中包括)本公司之經營業績及盈利、資本要求、整體財務狀況、當前經濟環境及董事會當時認為相關本公司之其他因素，以及股東及本公司之整體利益。

董事

年內及截至本報告日期本公司董事如下：

執行董事：

林嘉豐先生
林家名先生
林惠海先生
林慧蓮女士

獨立非執行董事：

李毓銓先生
王偉玲小姐
馬紹樂先生

董事會報告

董事(續)

遵照本公司之公司細則規定，林家名先生及李毓銓先生任滿告退，惟具資格並願膺選連任。

遵照本公司之公司細則規定，獨立非執行董事李毓銓先生及王偉玲小姐之任期乃至其依章輪值告退為止。馬紹樂先生獲委任為獨立非執行董事，任期延長三年至二零二四年三月三十一日，亦須遵照本公司之公司細則規定，依章輪值告退。

董事之服務合約

擬於即將舉行之股東週年大會膺選連任之董事概無與本集團訂立不可於一年內並無給予賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

管理合約

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無就整體業務或任何重要業務部分之管理及行政工作訂立或存有任何合約。

獲准許之彌償條文

根據本公司之公司細則及受百慕達公司法之條文所限及據百慕達公司法所允許，本公司每名董事、核數師、秘書或其他高級職員及本公司各代理或僱員就彼於執行及履行其職責或與此有關之事宜而可能蒙受或承受之所有成本、費用、虧損、開支及負債，包括彼就因作為本公司高級職員或僱員所作出或未有作出或指稱已作出或未有作出之任何事宜而被起訴之任何法律訴訟(民事或刑事)，而彼就此獲判勝訴(或法律程序於沒有結果或無法證明其重大違反其職責下完結)或獲判無罪或根據法律就有關作為或不作為提出責任寬免申請並獲任何具司法管轄權之法院授予寬免，則其就有關訴訟所作抗辯而承受之任何責任，均有權獲本公司以本公司資產作出彌償。

本公司於年內一直就董事及高級職員之責任投保合適之保險。

董事會報告

董事於股份之權益

於二零二零年十二月三十一日，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其關聯法團之股份中擁有根據本公司遵照證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而存置之登記冊所紀錄，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）之權益如下：

(i) 本公司每股面值0.10港元普通股之好倉

董事姓名	個人權益	家屬權益	共同權益 (附註1)	公司權益 (附註2)	持有 已發行 普通股總數	佔本公司 已發行股本 之百分比
林嘉豐	6,933,108	400,000	—	178,640,000	185,973,108	66.90%
林家名	5,403,200	250,000	534,000	178,640,000	184,827,200	66.49%
林惠海 (附註3)	4,493,200	4,751,158	—	—	9,244,358	3.33%
林慧蓮 (附註3)	4,751,158	4,493,200	—	—	9,244,358	3.33%
李毓銓	250,000	—	—	—	250,000	0.09%
王偉玲	250,000	—	—	—	250,000	0.09%

附註：

- (1) 534,000股股份由林家名先生及其配偶共同持有。
- (2) Gold Sceptre Limited持有本公司已發行股本中之140,360,000股股份，而Kelderman Limited、Valley Tiger Limited及Swan River Limited各持有12,760,000股股份。林家名先生及其配偶以及林嘉豐先生及其配偶分別合共擁有Summertown Limited已發行股本之40.50%及39.50%，該公司擁有上述各公司之全部已發行股本。
- (3) 林惠海先生及林慧蓮女士分別實益擁有4,493,200股股份及4,751,158股股份。林先生及林女士為配偶關係，因此根據證券及期貨條例，彼等被視為於彼等配偶之股份中擁有權益。

(ii) 購股權

本公司董事及彼等之聯繫人士於本公司購股權計劃項下之購股權中擁有權益，詳情載於下文「購股權」。

董事會報告

董事於股份之權益(續)

(iii) 於本公司之附屬公司之股份及相關股份之好倉

- (a) 新龍移動集團有限公司(「新龍移動」)(於香港聯交所主板上市，股份代號：1362)之每股面值0.10港元之普通股

董事姓名	個人權益	家屬權益	共同權益 (附註1)	公司權益 (附註2及3)	持有 已發行 普通股總數	佔新龍移動 已發行股本 之百分比
林嘉豐	1,846,754	128,000	—	203,607,467	205,582,221	73.42%
林家名	1,729,024	80,000	170,880	203,607,467	205,587,371	73.42%
林惠海(附註4)	1,065,984	1,145,330	—	—	2,211,314	0.79%
林慧蓮(附註4)	1,145,330	1,065,984	—	—	2,211,314	0.79%
李毓銓	64,000	—	—	—	64,000	0.02%
王偉玲	64,000	—	—	—	64,000	0.02%

附註：

- (1) 該等股份由林家名先生及其配偶共同持有。
- (2) 146,442,667股股份以新龍國際集團有限公司之名義登記。其由Gold Sceptre Limited擁有約50.50%。
- (3) 於新龍移動已發行股本中，Gold Sceptre Limited持有44,915,200股股份，而Kelderman Limited、Valley Tiger Limited及Swan River Limited各持有4,083,200股股份。林家名先生及其配偶以及林嘉豐先生及其配偶分別合共擁有Summertown Limited已發行股本之40.50%及39.50%，該公司擁有上述各公司之全部已發行股本。
- (4) 林惠海先生及林慧蓮女士分別實益擁有1,065,984股股份及1,145,330股股份。林先生及林女士為配偶關係，因此根據證券及期貨條例，彼等被視為於彼等配偶之股份中擁有權益。

董事會報告

董事於股份之權益(續)

(iii) 於本公司之附屬公司之股份及相關股份之好倉(續)

- (b) SiS Distribution (Thailand) Public Company Limited (「新龍泰國」)(於泰國證券交易所上市)之每股面值1泰銖之普通股

董事姓名	個人權益	公司權益 (附註)	持有新龍泰國已 發行普通股總數	佔新龍泰國 已發行股本 之概約百分比
林嘉豐	241,875	224,510,470	224,752,345	63.60%
林惠海	244,687	—	244,687	0.07%

附註：

本公司間接持有新龍泰國已發行股本之224,510,470股普通股。誠如上文(i)中所披露者，林嘉豐先生及其家屬擁有本公司合共66.90%權益，因此根據證券及期貨條例，林先生被視為於新龍泰國中擁有公司權益。

(iv) 本公司之附屬公司新龍移動之購股權

於二零一四年十二月十六日，新龍移動通過書面決議案採納購股權計劃(「計劃」)，據此，獲挑選的參與者可獲授認購股份的購股權，作為其向新龍移動集團及該集團任何成員公司擁有股權的任何實體提供服務的鼓勵或回報。

該計劃旨在激勵任何董事、僱員及合資格參與者致力為股東利益提升新龍移動及其股份價值，並維繫或吸引與合資格人士之業務關係，因合資格人士之貢獻對該集團之業務成長有利或可能有利。董事認為，新龍移動採納之計劃令該集團可招募及挽留高水平人才及僱員。

該計劃之條款符合上市規則第17章之條文。

根據計劃可予授出之購股權涉及之股份總數，不得超過新龍移動採納計劃日期已發行股份之10%。新龍移動可於股東大會徵求其股東批准更新行使全部已授出但尚未行使購股權時將予發行的股份數目限額至不可超過不時已發行股份的30%。在未取得其股東事先批准前，在任何一年內可授出購股權予任何一位人士涉及之股份數目，不得超過新龍移動當時已發行股份之1%。向主要股東或獨立非執行董事授出超過新龍移動股本0.1%或價值超過5,000,000港元之購股權，須得到其股東事先批准。

董事會報告

董事於股份之權益(續)

(iv) 本公司之附屬公司新龍移動之購股權(續)

授出之購股權須在授出購股權函件起計三十個營業日內接納並支付代價100港元。購股權可於各承授人的授出購股權函件所載期間行使。行使價乃由新龍移動董事釐定，並不得少於其股份於授出日期之收市價及緊接授出日期前五個營業日股份之平均收市價(以較高者為準)。

授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元	於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使
董事及彼等聯繫人士：				
林嘉豐				
25.06.2015	26.06.2015–31.12.2015	01.01.2016–30.06.2023	2.36	400,000
25.06.2015	26.06.2015–31.12.2016	01.01.2017–30.06.2023	2.36	400,000
25.06.2015	26.06.2015–31.12.2017	01.01.2018–30.06.2023	2.36	400,000
林家名				
25.06.2015	26.06.2015–31.12.2015	01.01.2016–30.06.2023	2.36	400,000
25.06.2015	26.06.2015–31.12.2016	01.01.2017–30.06.2023	2.36	400,000
25.06.2015	26.06.2015–31.12.2017	01.01.2018–30.06.2023	2.36	400,000
林惠海				
25.06.2015	26.06.2015–31.12.2015	01.01.2016–30.06.2023	2.36	400,000
25.06.2015	26.06.2015–31.12.2016	01.01.2017–30.06.2023	2.36	400,000
25.06.2015	26.06.2015–31.12.2017	01.01.2018–30.06.2023	2.36	400,000
林慧蓮				
25.06.2015	26.06.2015–31.12.2015	01.01.2016–30.06.2023	2.36	200,000
25.06.2015	26.06.2015–31.12.2016	01.01.2017–30.06.2023	2.36	200,000
25.06.2015	26.06.2015–31.12.2017	01.01.2018–30.06.2023	2.36	200,000
				4,200,000

董事會報告

董事於股份之權益(續)

(v) 於本公司之一間關聯法團之股份及相關股份之好倉

Information Technology Consultants Ltd. (「ITCL」)(於孟加拉註冊成立)於達卡證券交易所及吉大港證券交易所上市之每股面值10塔卡之普通股。

董事姓名	公司權益 (附註)	佔ITCL已發行股
		本之概約百分比
林家名	59,210,840	46.05%

附註：

由林家名先生及其配偶共同擁有之一間關聯公司持有10,863,862股ITCL普通股，本公司則間接持有48,346,978股普通股。誠如上文(i)所披露者，林家名先生及其家屬合共持有本公司之66.49%權益，林先生因而根據證券及期貨條例視作於48,346,978股ITCL股份中擁有公司權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，並無董事或彼等之聯繫人士擁有本公司或其任何關聯法團任何股份及相關股份或債券之任何權益或淡倉。

購股權

本公司已於二零一七年五月二十六日採納新購股權計劃(「新計劃」)，而本公司於二零一七年五月二十一日採納之舊購股權計劃已於二零一七年五月二十日屆滿(「舊計劃」)。舊計劃及新計劃統稱為新龍國際購股權計劃(「新龍國際購股權計劃」)。根據新龍國際購股權計劃，本公司可向合資格人士(包括本公司、其附屬公司及聯營公司之僱員及董事)以及第三方(藉以與該等人士維持業務關係)授出可認購本公司股份之購股權。

根據新計劃可予授出之購股權涉及之股份總數，不得超過本公司於採納新計劃當日已發行股份之10%。本公司可於股東大會徵求其股東批准更新行使全部已授出但有待行使之尚未行使購股權時將予發行的股份數目限額至不可超過不時已發行股份之30%。在未取得本公司股東事先批准前，在任何一年內可授出購股權予任何一位人士涉及之股份數目，不得超過本公司當時已發行股份之1%。向主要股東或獨立非執行董事授出超過本公司股本0.1%或價值超過5,000,000港元之購股權，須得到本公司股東事先批准。

董事會報告

購股權(續)

授出之購股權須在授出購股權函件起計十個營業日內接納並支付代價100港元。購股權可於各承授人的授出購股權函件所載期間行使。行使價乃由本公司董事釐定，並不得少於本公司股份於授出日期之收市價及緊接授出日期前五個營業日股份之平均收市價(以較高者為準)。

下表披露本公司購股權於年內之變動：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元	於二零二零年 一月一日及 十二月三十一日 尚未行使 購股權數目
董事及彼等聯繫人士：				
林嘉豐				
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2015	01.01.2016–26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2016	01.01.2017–26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2017	01.01.2018–26.06.2025	4.47	50,000
林家名				
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2015	01.01.2016–26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2016	01.01.2017–26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2017	01.01.2018–26.06.2025	4.47	50,000
林惠海				
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2015	01.01.2016–26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2016	01.01.2017–26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2017	01.01.2018–26.06.2025	4.47	50,000
林慧蓮				
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2015	01.01.2016–26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2016	01.01.2017–26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2017	01.01.2018–26.06.2025	4.47	50,000
李毓銓				
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2015	01.01.2016–26.06.2025	4.47	40,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2016	01.01.2017–26.06.2025	4.47	40,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2017	01.01.2018–26.06.2025	4.47	40,000
王偉玲				
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2015	01.01.2016–26.06.2025	4.47	40,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2016	01.01.2017–26.06.2025	4.47	40,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2017	01.01.2018–26.06.2025	4.47	40,000

董事會報告

購股權(續)

授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元	於二零二零年 一月一日及 十二月三十一日 尚未行使購 股權數目
董事及彼等聯繫人士：(續)				
馬紹燊				
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2015	01.01.2016–26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2016	01.01.2017–26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2017	01.01.2018–26.06.2025	4.47	50,000
董事及彼等聯繫人士總計				990,000
僱員及其他合資格人士：				
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2015	01.01.2016–26.06.2025	4.47	420,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2016	01.01.2017–26.06.2025	4.47	420,000
26.06.2015	27.06.2015–31.12.2017	01.01.2018–26.06.2025	4.47	420,000
僱員及其他合資格人士總計				1,260,000
購股權數目總計				2,250,000

概無購股權於財政年度內獲授出、獲行使、失效或被沒收。

購買股份或債券之安排

除上文所披露之購股權外，於年內任何時間，本公司、其最終控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於重大交易、安排或合約之權益及關連交易

於二零二零年年度，本公司之附屬公司自關連方借入短期無抵押貸款40,000,000港元，年利率為1.35%。董事林嘉豐先生、林家名先生及其配偶擁有該實體合共80%股權。利率參照由香港銀行提供的現行市場利率。合共40,069,000港元的貸款金額及利息開支已於本年度悉數償還。本交易構成上市規則第14A章所定義之關連交易。然而，由於該交易為本集團根據上市規則第14A.90條接獲之全面豁免財務資助，其獲豁免公告規定及股東批准。

除上文所披露者外，本公司之董事概無於本公司、其最終控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司於年終或年內任何時間存續且屬重大之任何交易、安排及／或合約直接或間接地擁有重大權益。

董事會報告

主要股東

於二零二零年十二月三十一日，除上文所披露有關董事及主要行政人員之權益外，本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊顯示及下列股東曾經向本公司表示於本公司已發行股本中擁有相關權益及好倉。

本公司每股面值0.10港元普通股之好倉

股東姓名	個人權益	家屬權益 (附註1)	公司權益 (附註2)	持有 已發行 普通股總數	佔本公司 已發行股本 之百分比
楊升聰	700,000	1,220,000	12,146,000	14,066,000	5.06%
林美華	1,220,000	700,000	12,146,000	14,066,000	5.06%

附註：

(1) 楊升聰先生及林美華女士為配偶關係，因此根據證券及期貨條例，彼等被視為於彼等配偶之股份中擁有權益。

(2) 楊升聰先生及林美華女士各自直接持有一間以投資經理之身份持有本公司股份的公司之50%權益。

除上文披露者外，本公司並不知悉任何人士於本公司已發行股本中持有任何其他相關權益或淡倉。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶合共佔本集團總收益不足30%。年內本集團五大供應商佔本集團購貨總值約44%，其中最大供應商佔13%。

於年內任何時間，董事、董事之聯繫人士或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之股東概無在本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

薪酬政策及董事酬金

本公司已於二零零五年九月成立薪酬委員會。

本公司董事之薪酬乃由薪酬委員會經考慮本集團之營運業績、個人表現及可比較市場趨勢後檢討及批准。

本公司已採納一項購股權計劃，作為董事及合資格僱員之獎勵，計劃詳情載於綜合財務報表附註38。

董事會報告

慈善捐款

年內，本集團並無作出任何慈善及其他捐款。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無關於本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購買權之規定。

企業管治及標準守則

除守則第A.2.1條、第A.4.1條及第A.4.2條外，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」），詳情已於本公司之企業管治報告內披露。

本公司已對董事進行證券交易採納不低於上市規則附錄10（「標準守則」）所載必守準則條款之操守守則。經向全部董事進行具體查詢後，全體董事確認，彼等於年內已遵守標準守則所載之必守準則及本公司所採納之操守守則。

本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認函。本公司認為全部獨立非執行董事確屬獨立人士。

相關法律及法規之遵守情況

本公司已遵守對本公司有重大影響之相關法律及法規，包括百慕達法律、香港公司條例、證券及期貨條例及上市規則。

購買、出售或贖回上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度內一直維持足夠公眾持股量。

核數師

本公司將於股東週年大會上提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行擔任本公司核數師之決議案。

代表董事會
新龍國際集團有限公司

董事
林家名

香港，二零二一年三月二十六日

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

致新龍國際集團有限公司列位股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第45頁至第143頁新龍國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此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表、綜合損益及其他全面收益報表、綜合權益變動表和綜合現金流轉表，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(「香港會計師公會」)頒佈之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要求妥為擬備。

意見之基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「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，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提出單獨的意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

投資物業之估值

基於投資物業之估值對綜合財務報表整體之重要性，加上在釐定公平值時所作出相關之重要判斷，我們將投資物業之估值識別為關鍵審計事項。

於二零二零年十二月三十一日，投資物業位於香港、日本、新加坡及泰國，賬面值為4,452,242,000港元，佔貴集團於二零二零年十二月三十一日之總資產之約49%。投資物業公平值變動之虧損淨額556,649,000港元已於截至該日止年度之綜合損益表內確認。

如綜合財務報表附註16所披露，貴集團持有的投資物業均按獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行估值所得出之公平值列賬，除於泰國持有的投資物業，按管理層所進行的估值得出之公平值列賬。投資物業之估值取決於若干主要輸入數據，而有關輸入數據需要作出重大判斷及估計，包括單位銷售比率及資本化比率。

我們就投資物業估值執行之審核程序包括：

- 評估估值師之勝任程度、能力及客觀性，以及瞭解其工作範圍及委聘條款；
- 根據相關會計規定及行業慣例評估管理層及估值師採用之估值方法之合理性；
- 根據我們對物業市場之瞭解，透過將管理層及估值師採用之主要輸入數據與相關市場數據作比較，從而評估有關主要輸入數據(如單位銷售比率及資本化比率)之合理性；及
- 透過抽樣方式核對租金收入是否與各有關之租賃協議所列者一致或比較過往紀錄，從而評估管理層向估值師提供的租金收入之準確性。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

自銷售貨品確認收益

由於識別銷售貨品收入對綜合財務報表整體的重要性，我們將其確認為關鍵審計事項。貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度有關銷售貨品的收益約為7,260,262,000港元。

誠如綜合財務報表附註5所披露，就銷售貨品(包括流動電話及資訊科技產品)而言，於貨品的控制權轉移時確認收益。我們因貴集團與大量客戶進行交易而重點關注此範圍。

我們有關銷售貨品收入確認收益之審核程序包括：

- 瞭解收益確認過程及測試 貴集團對收益確認的關鍵監控措施；
- 抽樣檢查與主要客戶訂立的銷售合約以了解協定貿易條款，並評估有否根據各自的銷售合約及參考現行會計準則的要求妥為確認有關收益；及
- 抽樣測試所記錄的銷售交易，對照相應送貨單及客戶簽收確認書，以證明貨品的控制權已轉移。

存貨撇減

由於基於存貨的賬齡、狀況和可銷售性以確定陳舊及滯銷的存貨及釐定可變現淨值(「可變現淨值」)涉及使用判斷，我們將存貨撇減評估識別為關鍵審計事項。

可變現淨值指存貨之估計售價減所有估計進行銷售所必須之成本。貴集團在報告期末進行了存貨審查，對陳舊及滯銷的項目計提了必要的撥備，將存貨撇銷或撇減至其可變現淨值。如綜合財務狀況表及綜合財務報表附註24所披露，於二零二零年十二月三十一日的存貨賬面值為661,795,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，於損益賬確認存貨撇減7,068,000港元。

我們就評估存貨撇減執行之審核程序包括：

- 瞭解管理層估計陳舊及滯銷存貨撥備的方式；
- 以抽樣方式對照收貨單，測試系統生成報告中列出的存貨賬齡的準確性；
- 與管理層討論可變現淨值之釐定基準並評價和評估存貨的狀況和可銷售性(均以抽樣方式進行)；及
- 倘估計可變現淨值低於成本，透過參考最新售價，抽樣評估管理層對陳舊及滯銷存貨計提的撥備是否足夠。

獨立核數師報告

其他資訊

貴公司董事需對其他資訊負責。其他資訊包括刊載於年報內的資訊，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資訊，我們亦不對該等其他資訊發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭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，如果我們認為該其他資訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層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擬備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擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的有關內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計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，並按照百慕達公司法第90條的規定僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就我們報告的內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水準的保證，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匯總起來可能影響該等綜合財務報表使用者依賴該等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。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷及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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，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。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，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。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，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計憑證。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資料獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與治理層溝通了計劃的(其中包括)審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，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，作出消除威脅的行動及應用防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，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的報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們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計專案合夥人是陳嘉傑。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二一年三月二十六日

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	7,576,117	6,415,933
銷售成本		<u>(6,945,806)</u>	<u>(5,863,267)</u>
毛利		630,311	552,666
其他收入	7	44,135	56,141
其他收益及虧損，淨額	8	3,820	(17,384)
分銷成本		(190,863)	(184,736)
行政支出		(139,231)	(158,306)
投資物業公平值變動之虧損	16	(556,649)	(13,115)
上市支出	9	—	(6,029)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回		(32,115)	(4,072)
攤佔聯營公司業績		6,313	4,622
財務費用	10	<u>(63,664)</u>	<u>(72,010)</u>
除稅前(虧損)溢利		(297,943)	157,777
所得稅抵免(支出)	11	<u>44,092</u>	<u>(36,565)</u>
本年度(虧損)溢利	12	<u>(253,851)</u>	<u>121,212</u>
應佔本年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(310,035)	78,781
非控股權益		<u>56,184</u>	<u>42,431</u>
		<u>(253,851)</u>	<u>121,212</u>
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利	15		
基本		<u>(111.5)</u>	<u>28.3</u>
攤薄		<u>(111.5)</u>	<u>28.3</u>

綜合損益及其他全面收益報表

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
本年度(虧損)溢利	<u>(253,851)</u>	<u>121,212</u>
其他全面(開支)收益：		
將不會重新分類至損益賬之項目		
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之 權益工具之公平值變動	<u>(13,654)</u>	<u>182</u>
可重新分類至損益賬之項目		
換算海外業務產生之匯兌調整		
— 附屬公司	32,681	39,484
— 聯營公司	<u>(162)</u>	<u>(579)</u>
	<u>32,519</u>	<u>38,905</u>
本年度其他全面收益	<u>18,865</u>	<u>39,087</u>
本年度全面(開支)收益總額	<u>(234,986)</u>	<u>160,299</u>
應佔本年度全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(296,123)	105,511
非控股權益	<u>61,137</u>	<u>54,788</u>
	<u>(234,986)</u>	<u>160,299</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			
投資物業	16	4,452,242	5,004,030
物業、廠房及設備	17	703,076	514,369
使用權資產	18	47,153	63,648
商譽	19	126,406	126,406
聯營公司權益	20	113,325	108,202
按公平值計入損益賬(「按公平值計入損益賬」)之 權益工具	21	182,551	176,189
按公平值計入其他全面收益之權益工具	22	78,748	91,495
遞延稅項資產	35	84,257	78,567
其他財務資產	23	8,212	13,078
其他資產		2,500	2,500
		5,798,470	6,178,484
流動資產			
存貨	24	661,795	824,832
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	25	1,396,298	1,188,188
應收一間聯營公司款項	26	353	355
可退回稅項		55	112
按公平值計入損益賬之權益工具	21	16,901	14,362
已抵押存款	27	450,733	454,759
銀行結存及現金	27	795,110	668,091
		3,321,245	3,150,699
流動負債			
應付貨款、其他應付款及預提款項	28	976,548	810,057
合約負債	29	33,654	22,871
租賃負債	30	18,156	18,348
預付租賃付款		1,883	2,734
應付一間聯營公司款項	26	62	1,382
衍生財務工具	31	2,078	975
應付稅項		34,416	23,696
銀行借款	32	2,596,684	2,472,273
債券	33	74,983	—
租賃按金	34	18,530	34,613
		3,756,994	3,386,949
流動負債淨額		(435,749)	(236,250)
總資產減流動負債		5,362,721	5,942,234

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	30	71,002	90,185
預付租賃付款		36,837	50,911
銀行借款	32	1,086,566	1,233,510
債券	33	216,826	277,782
租賃按金	34	102,607	90,904
遞延稅項負債	35	118,788	203,738
退休福利責任	36	19,018	21,984
		<u>1,651,644</u>	<u>1,969,014</u>
資產淨額		<u>3,711,077</u>	<u>3,973,220</u>
資本及儲備			
股本	37	27,797	27,797
股份溢價		73,400	73,400
其他儲備		21,496	7,584
保留溢利		<u>3,185,837</u>	<u>3,501,431</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>3,308,530</u>	<u>3,610,212</u>
非控股權益		<u>402,547</u>	<u>363,008</u>
權益總額		<u>3,711,077</u>	<u>3,973,220</u>

第45頁至第143頁之綜合財務報表經由董事會於二零二一年三月二十六日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

林嘉豐
董事

林家名
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 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註1)	購股權 儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註2)	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零一九年一月一日	27,797	73,400	1,260	(10,336)	933	2,860	3,695	(17,558)	3,441,825	3,523,876	331,288	3,855,164
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	78,781	78,781	42,431	121,212
本年度其他全面收益	—	—	561	26,169	—	—	—	—	—	26,730	12,357	39,087
本年度全面收益總額	—	—	561	26,169	—	—	—	—	78,781	105,511	54,788	160,299
優先股贖回	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,136)	(1,136)
已付非控股權益股息 一間附屬公司之購股權 失效時轉移	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(21,649)	(21,649)
確認分派之股息 (附註14)	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,458)	(19,458)	(283)	—
於二零二零年一月一日	27,797	73,400	1,821	15,833	933	2,860	3,695	(17,558)	3,501,431	3,610,212	363,008	3,973,220
本年度(虧損)溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(310,035)	(310,035)	56,184	(253,851)
本年度其他全面 (開支)收益	—	—	(13,354)	27,266	—	—	—	—	—	13,912	4,953	18,865
本年度全面(開支) 收益總額	—	—	(13,354)	27,266	—	—	—	—	(310,035)	(296,123)	61,137	(234,986)
優先股贖回	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(504)	(504)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(21,094)	(21,094)
確認分派之股息 (附註14)	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,559)	(5,559)	—	(5,559)
於二零二零年 十二月三十一日	27,797	73,400	(11,533)	43,099	933	2,860	3,695	(17,558)	3,185,837	3,308,530	402,547	3,711,077

附註1： 繳入盈餘指籌備本公司股份於一九九二年上市前預備進行集團重組時就收購附屬公司之股份面值超過就此項收購而發行之本公司股份面值之金額。

附註2： 其他儲備指代價之公平值(減交易成本)及本公司於新龍移動集團有限公司(「新龍移動」)權益減少之賬面值之間的差額，權益減少是由於新龍移動股份於二零一五年一月十五日在香港聯合交易所有限公司上市而產生。

綜合現金流轉表

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		
除稅前(虧損)溢利	(297,943)	157,777
就下列項目作出調整：		
物業、廠房及設備折舊	27,731	24,962
使用權資產折舊	12,019	11,421
按公平值計入其他全面收益之權益工具之股息收入	(506)	(831)
按公平值計入損益賬之權益工具之股息收入	(1,083)	(2,052)
財務費用	63,664	72,010
按公平值計入損益賬之權益工具之公平值變動(收益)虧損	(8,015)	31,181
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(20)	1,829
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	24,445	15,539
預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回	32,115	4,072
利息收入	(6,042)	(12,322)
衍生財務工具公平值變動之虧損	1,052	339
投資物業公平值變動之虧損	556,649	13,115
退休福利責任(撥回)撥備	(2,828)	8,685
訴訟及其他相關開支撥備撥回	—	(30,000)
攤佔聯營公司業績	(6,313)	(4,622)
存貨撇減	7,068	4,595
營運資金變動前之經營現金流量	401,993	295,698
存貨減少(增加)	148,986	(141,559)
應收(應付)一間聯營公司款項(增加)減少	(1,341)	1,004
應收貨款及其他應收款、按金及預付款增加	(223,460)	(196,141)
租賃按金及預付租賃付款(減少)增加	(28,498)	37,812
應付貨款、其他應付款及預提款項增加	157,836	66,932
合約負債增加	10,783	10,561
源自營運之現金	466,299	74,307
已付所得稅	(39,143)	(35,990)
源自經營業務之現金淨額	427,156	38,317

綜合現金流轉表

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
投資業務		
收購投資物業	(71,326)	(406,855)
已收一間聯營公司之股息	—	4,448
已收按公平值計入損益賬之權益工具之股息	1,083	2,052
已收按公平值計入其他全面收益之權益工具之股息	506	831
已收利息	6,042	1,399
其他應收款還款	1,271	254
提取已抵押存款	360	1,495
購入物業、廠房及設備	(21,159)	(25,068)
出售投資物業之所得款項	—	33,800
出售物業、廠房及設備之所得款項	88	350
租賃按金(付款)退款	(59)	523
出售優先股投資之所得款項	—	2,870
出售按公平值計入損益賬之權益工具之所得款項	—	5,071
購入按公平值計入損益賬之權益工具	(886)	(1,067)
購入按公平值計入其他全面收益之權益工具	(546)	(380)
用於投資業務之現金淨額	(84,626)	(380,277)
融資業務		
已付普通股股東股息	(5,559)	(19,458)
已付非控股權益股息	(21,094)	(21,649)
優先股贖回	(504)	(1,136)
償還租賃負債	(15,077)	(20,008)
已付利息	(61,770)	(67,700)
新借銀行貸款	3,494,893	3,549,078
償還銀行貸款	(3,622,204)	(2,990,429)
來自一間關連公司之新增貸款	40,000	—
償還一間關連公司之貸款	(40,000)	—
償還關連公司款項	—	(6,752)
(用於)源自融資業務之現金淨額	(231,315)	421,946
現金及等同現金項目增加淨額	111,215	79,986
於一月一日之現金及等同現金項目	668,091	586,755
匯率變動之影響	15,804	1,350
於十二月三十一日之現金及等同現金項目	795,110	668,091
指銀行結存及現金	795,110	668,091

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. 一般事項

新龍國際集團有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立，為一間受豁免的有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。其直接母公司為Gold Sceptre Limited，而其最終母公司為Summertown Limited(一間由林家名先生、林嘉豐先生及彼等各自的配偶為最終控股股東的公司)。林家名先生及林嘉豐先生亦為本公司董事。兩間控股公司均於英屬處女群島註冊成立。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點已於年報「公司資料」一節內披露。

本公司為投資證券買賣及投資控股公司，並提供企業管理服務。其主要附屬公司之主要業務載於附註46。

綜合財務報表以港元(「港元」)列示，港元亦為本公司之功能貨幣。

新型冠狀病毒爆發及其後多國實施的檢疫措施包括旅遊限制，對全球經濟及營商環境構成負面影響，本集團的營運亦直接及間接受到影響。日本全國酒店入住率受到嚴重衝擊，而多項酒店住宿物業暫時停業，加上兩個酒店物業租戶提早終止租約，令情況雪上加霜。因此，誠如相關附註中所披露，本集團之物業估值及業務之短期表現在不同方面受到影響。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本

本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表應用香港財務報告準則中對概念框架的提述修訂，以及首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本)	重大性的定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
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(修訂本)	利率基準改革

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)新型冠狀病毒相關租金寬減。

除下文所述外，於本年度應用香港財務報告準則中對概念框架的提述修訂，以及香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

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

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續) 本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本(續)

2.1 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)重大性的定義之影響

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)。該等修訂對重大性制定新定義，指出「倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料可合理預期會對一般用途財務報表的主要使用者基於該等提供有關特定報告實體的財務資料的財務報表作出的決策造成影響，則有關資料屬於重大。」該等修訂本亦澄清在整體財務報表的範圍內，重大性視乎資料的性質或程度(單獨或與其他資料結合使用)。

本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無影響。

2.2 提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)新型冠狀病毒相關租金寬減的影響

本集團已於本年度首次應用該修訂本。該修訂本引入新的實際權宜方法，承租人可選擇不評估新型冠狀病毒相關租金寬減是否屬租賃修改。該實際權宜方法僅適用於因新型冠狀病毒直接產生之租金寬減，且須符合下列所有條件：

- 租賃付款變動導致租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；
- 任何租賃付款的減少僅影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

倘變動並非租賃修改，承租人應用實際權宜方法將租金寬減導致的租賃付款變動按將應用香港財務報告準則第16號租賃的變動入賬的同一方式入賬。租賃付款的寬免或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生的期間在損益中確認相應調整。

本集團於本年度已提早應用修訂本。於本年度應用修訂本對綜合財務報表並無影響。

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

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續) 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之指引 ²
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(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類及香港詮釋第5號(2020年)之相關修訂 ¹
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約 — 履行合約的成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進(二零一八年至二零二零年) ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於待定日期或其後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的香港財務報告準則修訂本外，本公司董事預期，應用所有其他新訂香港財務報告準則及其修訂本於可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

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

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

香港會計準則第1號(修訂本)流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂

該等修訂本為對遞延結算由報告日期起延期至少十二個月的權利作出的評估提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 指定將負債分類為流動或非流動應基於報告期末已存在的權利。具體而言，該等修訂澄清：
 - (i) 分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償債務的影響；及
 - (ii) 如果權利以遵守契諾為條件，如果在報告期末滿足條件，則該權利存在，即使貸款人直到日後才測試合規性；及
- 闡明如果負債之條款可以由交易對手方選擇，則可以通過轉讓實體自身之權益工具來結算，僅當該實體將選擇權單獨確認為適用於香港會計準則第32號財務工具：呈列下之權益工具時，此等條款才不會影響其分類為流動資產或非流動資產。

此外，由於香港會計準則第1號之修訂本，對香港詮釋第5號進行了修訂，以使相應的措詞保持一致且結論不變。

根據本集團於二零二零年十二月三十一日之未償還負債，應用該等修訂不會導致本集團之負債重新分類。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策

3.1 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，如果有合理的理由預期該資料會影響主要使用者所作出的決定，則該資料會被視為重大。此外，綜合財務報表包括香港聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

於編製綜合財務報表時，鑒於本集團於二零二零年十二月三十一日之流動負債較流動資產多出435,749,000港元，本公司董事已仔細考慮本集團日後之流動資金狀況。

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

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.1 綜合財務報表編製基準(續)

本公司董事相信本集團將繼續獲提供現有貸款融資，而銀行不會於報告期末起未來十二個月內撤回。本公司董事認為，本集團擁有若干資金來源，使本集團可及時履行責任及承擔。此外，經計及本集團未抵押資產之賬面值，本集團將能提取未動用銀行信貸或向金融機構取得額外融資。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

如下文會計政策所闡述，除於各報告期末按公平值計量的投資物業及若干財務工具外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般基於換取貨物及服務而支付代價之公平值。

公平值乃於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的該等特徵，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該資產或負債的特徵。作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款範圍內的以股份為基礎付款交易、屬於香港財務報告準則第16號的租賃交易，以及與公平值部份相似但並非公平值的計量(如香港會計準則第2號存貨的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值)除外。

非財務資產之公平值計量會計及市場參與者是否能透過使用該資產得到最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者以產生經濟效益。

就按公平值交易之財務工具和投資物業以及於往後期間將使用無法觀察輸入數據計量公平值之估值技術而言，估值技術會予校準，以使初步確認時估值技術的結果與交易價格相等。

此外，就財務申報而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要程度分類為一、二或三級，載述如下：

- 一級輸入數據為實體於計量日期可得之相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價；
- 二級輸入數據為一級所載報價以外就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 三級輸入數據為資產或負債之無法觀察輸入數據。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制之實體及其附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述列出的三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於本集團失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內收購或出售附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益表內。

損益賬及其他全面收益的各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使將導致非控股權益的金額為負數。

附屬公司之財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流量(與本集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目時予以全數對銷。

於附屬公司之非控制權益與本集團之權益分開列賬，該權益為令彼等持有人有權於清盤時按比例攤佔相關附屬公司的資產淨值之現時擁有權權益。

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

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

商譽

收購業務產生的商譽以於收購業務日期確定的成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽會分配至預期可從合併的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位(或一組現金產生單位)(即商譽就內部管理目的而被監測之最低水平，及不超過經營分類)。

獲分配商譽的現金產生單位(或一組現金產生單位)會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就於報告期間因收購產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位(或一組現金產生單位)會於該報告期末前進行減值測試。倘可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會先作分配以減低任何商譽的賬面值，其後則按該單位(或一組現金產生單位)內各項資產賬面值的比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位，或一組現金產生單位內的任何現金產生單位時，商譽應佔金額於釐定出售產生的損益金額時計入在內。當本集團出售現金產生單位(或一組現金產生單位內的一項現金產生單位)內的一項業務營運時，出售商譽的金額按出售的業務營運(或現金產生單位)及所保留的現金產生單位(或一組現金產生單位)部份的相對價值計量。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

於聯營公司之投資

聯營公司乃本集團對其有重大影響的實體。重大影響乃參與投資對象的財務及經營決策的權力，但並非對該等政策的控制或共同控制。

聯營企業之業績、資產及負債乃以會計權益法計入該等綜合財務報表。就權益會計的目的而言，聯營公司財務報表的編製使用本集團於類似情況相近交易及事件的統一會計政策。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本於綜合財務狀況表中首次確認，其後就確認本集團攤佔該聯營公司之損益及其他全面收益作出調整。損益及其他全面收益以外的聯營公司資產淨值變動將不會入賬，除非有關變動導致本集團持有的擁有權益出現變動則另作別論。當本集團攤佔某聯營公司之虧損超出本集團於該聯營公司之權益(包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之一部份)，則本集團不再繼續確認其攤佔之進一步虧損。額外虧損僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款者為限而確認。

於投資對象成為一間聯營公司當日，對聯營公司之投資採用權益法入賬。於收購一間聯營公司之投資時，投資成本超過本集團攤佔該投資對象可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值與投資成本之任何差額，會於收購投資期間即時於損益賬確認。

本集團評估是否有客觀證據證明於聯營公司之權益可能減值。當存在任何客觀證據時，則根據香港會計準則第36號對投資(包括商譽)之全部賬面值按單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額(以使用價值與公平值減出售成本之較高者為準)與其賬面值作比較。已確認的任何減值虧損並無分配至屬於該投資賬面值之一部份的任何資產(包括商譽)。根據香港會計準則第36號確認之減值虧損作出的任何回撥以該投資其後所增加之可收回金額為限。

倘本集團不再對聯營公司擁有重大影響力，或透過收購額外權益而取得聯營公司之控制權，則按出售於投資對象之全部權益入賬，所產生之收益或虧損則於損益賬確認。

當一間集團實體與一間本集團聯營公司進行交易時(例如出售)，與該聯營公司進行之交易所產生之溢利及虧損只在有關聯營公司之權益與本集團無關的情況下，方會於本集團之綜合財務報表確認。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約的收益

本集團於達成履約責任之時(或就此)確認收益,即於特定履約責任相關貨品或服務之「控制權」移交客戶之時。

履約責任指可明確區分之貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同但可明確區分之貨品或服務。

控制權隨時間轉移,而倘符合以下其中一項標準,則收益會參考相關履約責任之履約完成進度隨時間確認:

- 隨本集團履約,客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益;
- 隨本集團履約而創建及改良客戶於本集團履約時控制之資產;或
- 本集團之履約並無創建對本集團有替代用途之資產,且本集團對迄今已完成之履約付款具有可執行之權利。

否則,收益於客戶獲得可明確區分之貨品或服務之控制權時確認。

完成履約義務之進度乃按輸出法計量,即透過直接計量迄今已轉移予客戶之貨品或服務價值相對合約下所承諾之餘下貨品或服務價值來確認收益,此方法最能反映本集團於轉移貨品或服務控制權方面的履約情況。

合約負債指本集團就已向客戶收取代價(或應收代價金額)而承擔向該客戶轉移貨品或服務之責任。

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

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約的收益(續)

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供貨品或服務，本集團釐定其承諾之性質是否為提供指定貨品或服務本身之履約責任(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等貨品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團在向客戶轉讓貨品或服務之前控制指定貨品或服務，則本集團為主事人。

倘本集團的履約責任為安排另一方提供指定貨品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，在將貨品或服務轉讓予客戶之前，本集團不控制另一方提供之指定貨品或服務。當本集團為代理人時，應就為換取另一方安排提供之指定貨品或服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收益。

合約成本

獲得合約之增量成本

獲得合約之增量成本指在未獲得合約之情況下本不會產生本集團為從客戶獲得合約而產生之該等成本。

倘預期可收回該等成本，則本集團確認該等成本(銷售佣金)為一項資產。所確認資產隨後按與向客戶轉移有關該資產之貨品或服務一致之系統基準攤銷至損益賬。

倘該等成本將在一年內悉數攤銷至損益賬，則本集團將應用實際權宜方法，支銷所有獲得合約之增量成本。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約的收益(續)

可變代價

就包含可變代價之合約而言，本集團採用最可能金額(能更有效反映本集團有權獲得之代價金額)，以估計本集團有權獲得之代價金額。

僅於當與可變代價相關的不確定性其後於未來得到解決時，該納入極有可能將不會導致重大收益撥回的情況下，可變代價的估計金額方會納入交易價格。

於各報告期末，本集團更新估計交易價格(包括更新其對可變代價的估計是否受到限制的評估)，以如實反映報告期末的情況及報告期內的情況變化。

租賃

租賃定義

倘合約以代價換取在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。

就於初始應用日期或之後訂立或修改的合約，或於因業務合併而產生之合約，本集團於訂立或修訂日期或收購日期根據香港財務報告準則第16號項下定義評估合約是否屬租賃或包含租賃。除非其後變更合約的條款及條件，否則將不會重新評估有關合約。作為實際權宜方法，於本集團合理預期對綜合財務報表之影響，不會與組合內個別租賃有重大差異，則擁有相似特徵的租賃會以組合基準入賬。

本集團作為承租人

分配代價至合約各部分

就包含租賃部分及一個或以上額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團按租賃部分的相對單獨價格及非租賃部分的單獨價格總額基準(包括收購一項物業(包括租賃土地及非租賃樓宇部份)擁有權益的合約)將合約代價分配至各租賃部分，除非有關分配不能可靠作出。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於租期自開始日期起為12個月或以下並且不包括購買選擇權之租賃。其亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款於租期內按直線法或另一系統化基準確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款，減已收的任何租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態產生的估計成本，除非該等成本乃於生產存貨時產生。

除已分類為投資物業及按公平值模式計量者外，使用權資產乃按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並經任何租賃負債的重新計量而作出調整。

本集團合理確定在租賃年期屆滿時取得相關租賃資產所有權的使用權資產乃自開始日期至可使用年期終止折舊。否則，使用權資產以直線法基準，以其估計可使用年期及租期中較短者作出折舊。

本集團將不符投資物業定義的使用權資產，以獨立項目於綜合財務狀況表中呈列。符合投資物業定義的使用權資產呈列為「投資物業」。

可退回租賃按金

已支付的可退回租賃按金按香港財務報告準則第9號金融工具入賬，並初步按公平值計量。初始確認的公平值調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。在計算租金現值時，倘租賃中隱含的利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用增量借款率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或利率的可變租金，初步按開始日期的指數或利率計量；
- 本集團預計根據剩餘價值擔保將予支付的金額；
- 倘本集團合理確定行使的購買選擇權，購買選擇權的行使價；及
- 終止租賃的罰款(倘租賃年期反映本集團行使終止租賃選擇權)

於開始日期後，租賃負債經利息增值及租賃付款調整。

當發生以下情況，本集團會重新計量租賃負債(及對相關的使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期已變更或對行使購買選擇權之評估有變，在此情況下，相關的租賃負債透過採用於重新評估日期的經修訂貼現率將經修訂租賃付款貼現的方式進行重新計量。
- 租賃付款因有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，有關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量。

本集團以獨立細分項目於綜合財務狀況表中呈列租賃負債。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃修改

倘出現以下情況，本集團會將租賃修訂為個別租賃列賬：

- 修訂透過增加使用一項或多項相關資產權利，使租賃涵蓋範圍增加；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格及按照特定合約的情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團透過對相關使用權資產作出相應調整，以重新計量租賃負債。當經修訂合約包含租賃部份及一項或以上額外租賃部份或非租賃部份，本集團以相關租賃部份的相對單獨價格以及非租賃部份單獨價格總額，將經修訂合約內的代價分配至各租賃部份。

新型冠狀病毒相關租金寬減

有關新型冠狀病毒疫情而直接產生的租金寬減而言，倘符合下列所有條件，本集團已選擇應用實際權宜方法，不評估有關變動是否租賃修改：

- 租賃付款變動導致租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；
- 任何租賃付款的減少僅影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

倘變動並非租賃修改，承租人應用實際權宜方法將租金寬減導致的租賃付款變動按將應用香港財務報告準則第16號的變動入賬的同一方式入賬。租賃付款的寬免或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生的期間在損益賬中確認相應調整。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資或營業租賃。當租賃條款涉及將相關資產擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人，合約分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為營業租賃。

營業租賃的租金收入於相關租賃年期內，以直線法基準在損益賬中確認。商議及安排營業租賃產生的初始直接成本乃加至租賃資產的賬面值，有關成本於租期按直線法基準確認為開支，惟以公平值模式計量的投資物業除外。並非取決於指數或利率的可變租金，於產生時確認為收入。

本集團日常業務過程中產生的租金收入呈列為收益。

可退回租賃按金

已收取的可退回租賃按金按香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初始確認的公平值調整被視為承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

租賃合約代價的變動非合約之原有條款和條件的一部份，乃以租賃修改入賬，包括透過寬免或寬減租金提供的租賃優惠。

本集團於考慮新租賃中，作為租金一部份的原有租賃相關的任何預付或應計租賃付款，自修改生效日期起，將對營業租賃進行的修訂以新租賃入賬。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(「外幣」)進行之交易均按交易日期之適用匯率確認。於報告期末，以外幣定值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於產生期間內於損益賬確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按於各報告期末之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)。收入及支出項目乃按該期間之平均匯率進行換算。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認並累計入權益之匯兌儲備中(視乎情況歸屬於非控股權益)。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益、或涉及失去對附屬公司(包括海外業務)的控制權之出售、或出售部分於聯營公司(包括海外業務)的權益(當中的保留權益變為財務資產))時，就本公司擁有人應佔該業務於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益賬。

因收購海外業務而產生之商譽及所收購可識別資產之公平值調整乃作為該海外業務之資產及負債處理，並按各報告期末之適用匯率換算。所產生之匯兌差額乃於其他全面收益內確認。

借款成本

就收購、建設或生產須待一段頗長時間後始能投入擬定用途或銷售之合資格資產直接產生之借款成本，均計入該等資產之成本，直至資產大體上可作擬定用途或銷售為止。

所有其他借款成本均於產生期間於損益賬確認。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

政府補助

本集團在合理保證下將會達成政府補助附帶的條件及將會收到補助後，方會確認為政府補助。

政府補助按本集團將擬用作補償的補貼相關成本確認為開支的期間有系統地於損益賬確認。

作為與收入有關的已產生支出或虧損的補償，或目的為向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)的應收政府補助，乃於其成為應收賬款期間在損益賬內確認。該等補助於「其他收入」項下呈列。

僱員福利

退休福利成本

定額供款退休福利計劃及強制性公積金計劃之供款於僱員提供服務並有權收取供款時列作支出。

定額福利計劃

本集團就定額福利計劃承擔之責任乃就各計劃分開計算，以僱員於本期間及過往期間所賺取的未來福利金額估算並貼現有關金額。

定額福利責任會每年由合資格精算師使用預計單位貸記法進行估算。倘計算結果可能會為本集團產生資產，獲確認資產限於為以計劃之未來退款或未來計劃供款扣減的形式獲得之經濟利益之現值。計算經濟利益之現值會計及任何適用之最低資金需求。

過往服務成本於計劃修訂或縮減的期間內於損益賬確認，而結算收益或虧損則於進行結算時確認。於釐定過往服務成本，或結算收益或虧損時，實體須使用計劃資產當前公平值及當前精算假設，重新計量定額福利負債或資產淨額，以反映計劃提供的福利，以及計劃修訂、縮減或結算前後的計劃資產，當中並不考慮資產上限(即以計劃退款或扣減計劃未來供款形式可取得之任何經濟利益現值)的影響。

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

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

僱員福利(續)

退休福利成本(續)

定額福利計劃(續)

權益淨額乃將期初貼現率應用於定額福利負債或資產淨額而計算得出。然而，倘本集團於計劃修訂、縮減或結算前重新計量定額福利負債或資產淨額，本集團於考慮供款或支付福利之期間內，定額福利負債或資產淨額的任何變動，使用計劃提供的福利，以及計劃修訂、縮減或結算後的計劃資產，以及用以重新計量有關定額福利負債或資產的貼現率，釐定餘下年度報告期間之權益淨額。

倘計劃福利有變或計劃有所縮減，與過往服務有關之福利變動部分或就縮減確認之收益或虧損即時於損益賬確認。本集團於結算時確認結算定額福利計劃之收益及虧損。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期將予支付的未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另有香港財務報告準則要求或允許將其計入資產成本。

僱員應計福利(例如工資、薪金、年假及病假)乃於扣除任何已付款項後確認為負債。

就其他長期僱員福利所確認的負債按本集團預期就僱員截至報告日期所提供服務將予作出的估計未來現金流出的現值計量。因服務成本、利息及重新計量而產生的負債賬面值的任何變化均在損益賬中確認，除非另有香港財務報告準則要求或允許將其計入資產成本。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

以股份為基礎付款安排

股權結算以股份為基礎付款交易

向僱員及提供類似服務之其他人士支付之股權結算以股份為基礎付款乃按權益工具於授出日期之公平值計量。

於授出日期釐定之股權結算以股份為基礎付款之公平值(不計及所有非市場歸屬條件)乃根據本集團對將會最終歸屬之權益工具之估計,按直線法基準於歸屬期內支銷,而權益則相應調整(購股權儲備)。於報告期末,本集團根據對所有相關非市場歸屬條件之評估修訂其對預期最終歸屬的購股權數目之估計。於歸屬期間,修訂原先估計的影響(如有)於損益賬確認,令累計開支反映經修訂之估計並於購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時,先前於購股權儲備中確認之款項將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未獲行使,則先前於購股權儲備中確認之款項將撥入保留溢利。

稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所報告之「除稅前(虧損)溢利」不同,乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或支出以及從來無須課稅或可扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按於報告期末已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之暫時差異而確認之稅項。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項資產就所有可扣減暫時差異之確認一般僅限於有可能有應課稅溢利可動用以抵銷有關可扣減暫時差異。若暫時差異因於既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)中首次確認資產及負債而引致,則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外,倘首次確認商譽產生暫時差異,則不會確認遞延稅項負債。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債按於附屬公司及聯營公司投資相關之應課稅暫時差異確認，惟本集團可控制暫時差異的撥回且暫時差異將不大可能於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣減暫時差異所產生遞延稅項資產，僅於具有足夠應課稅溢利可動用暫時差異之利益，且預期於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末予以審閱，並在不大有可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作扣減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間應用之稅率計量，而有關稅率乃基於在報告期末已實施或大致上已實施之稅率(及稅法)。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值產生之稅務後果。

就計量利用公平值模式計量的投資物業之遞延稅項而言，有關物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於目的為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式內持有時，有關假設會被推翻，除非其一直假設可從銷售中予以收回全部金額。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就因租賃交易的扣減稅項歸屬於租賃負債而言，本集團將香港會計準則第12號*所得稅*規定應用於整體租賃交易中。有關使用權資產及租賃負債之暫時差異乃以淨額基準評估。使用權資產折舊超出租賃負債本金部分的租賃付款導致產生可扣減暫時差額淨額。

當有合法執行權利許可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，又與同一稅務機關對同一稅務實體徵收之所得稅有關，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項(續)

即期及遞延稅項於損益賬確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認之項目除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因就業務合併進行初步會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，稅務影響會計入業務合併會計處理。

於評估所得稅處理方面的任何不確定性時，本集團考慮相關稅務機關是否有可能接受個別集團實體在彼等所得稅申報中使用或擬使用的不確定稅務處理。倘有此可能，則當期及遞延稅項一貫採用所得稅申報之稅務處理方式釐定。倘有關稅務機關將不可能接受不確定稅務處理，則採用最可能的金額或預期價值反映各項不確定性的影響。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備是持作用以生產或提供商品或服務或作行政用途的有形資產。物業、廠房及設備於綜合財務狀況中按成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

永久業權土地乃不折舊及按成本減其後累計減值虧損計量。

當本集團就一項包括租賃土地及樓宇元素的物業擁有權益付款時，整項代價按租賃土地及樓宇元素於初步確認時相對公平值之比例在租賃土地與樓宇元素之間作分配。倘相關付款能可靠地分配，租賃土地之權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」，惟該等分類為公平值模式下的投資物業並以此入賬者除外。倘若無法在相關租賃土地的非租賃樓宇元素及不可分割權益之間可靠地分配代價，則整項物業租賃分類為物業、廠房及設備。

折舊乃以直線法按資產之估計可使用年期撇銷資產(永久業權土地除外)成本減其剩餘價值而確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法將於各報告期末檢討，而任何估計變動之影響乃按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損乃按該資產出售所得款項與賬面值之差額釐定並於損益賬確認。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及/或用作資本增值用途之物業(包括為有關目的而持有作發展的投資物業)。

投資物業亦包括租賃物業。租賃物業確認為使用權資產，本集團根據營業租賃將有關物業分租。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接支出。於首次確認後，投資物業乃以公平值計量，並作出調整以排除任何預付或應計的營業租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益賬。

持作發展投資物業所產生的建築成本會資本化，作為持作發展投資物業的部份賬面值。

投資物業於出售時或投資物業永久不再使用及預期其出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。確認為使用權資產的租賃物業，在本集團以中介出租人身份將分租分類為融資租賃時予以終止確認。終止確認物業產生之任何收益或虧損(按該資產出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於該項物業終止確認之期間計入損益賬。

本集團將物業由投資物業轉移至用途改變的物業、廠房及設備(即開始由業主自用)。

物業、廠房及設備、使用權資產及其他資產(商譽除外)的減值虧損

本集團於各報告期末審閱其物業、廠房及設備、使用權資產及其他資產之賬面值，以釐定該等資產有否出現任何減值虧損跡象。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產及其他資產的可收回金額乃個別估計，倘不能估計單一資產的可收回金額，則本集團會估計其資產所屬現金產生單位之可收回金額。

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

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產及其他資產(商譽除外)的減值虧損(續)

於測試減值的現金產生單位，於可建立合理一致的分配基準時，公司資產會分配至相關現金產生單位，否則有關資產會分配至可建立合理一致分配基準的現金產生單位最小組別。可收回金額由企業資產所屬的現金產生單位或一組現金產生單位釐定，並與相關現金產生單位或一組現金產生單位的賬面值進行比較。

可收回金額為公平值減出售成本或使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映目前市場對金錢時間值以及估計未經調整未來現金流量之資產(或現金產生單位)的獨有風險之評估。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值(或現金產生單位)，則該資產之賬面值將減至其可收回金額。就企業資產或不能以合理及一致基準分配至現金產生單位之企業資產部份而言，本集團會將一組現金產生單位之賬面值(包括企業資產或分配至該組現金產生單位之企業資產部份的賬面值)與該一組現金產生單位之可收回金額進行比較。分配減值虧損時，減值虧損會先分配用作調低任何商譽之賬面值(倘適用)，其後則按單位或該一組現金產生單位內各項資產賬面值之比例分配至其他資產。資產之賬面值不得調減至低於以下三者中之最高者：其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)和零。並無分配至資產之減值虧損金額乃按比例分配至該單位或該組現金產生單位之其他資產。減值虧損即時於損益賬確認。

倘減值虧損於其後撥回，資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值將增至其經修訂之估計可收回金額，惟因此而增加之賬面值不可超過假設以往年度並無就該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益賬確認。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

存貨

存貨按成本及可變現淨值(「可變現淨值」)之較低者列賬。存貨成本按加權平均法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減進行銷售所必須之所有估計成本。

撥備

倘本集團因過往事件而承擔現有責任(法定或推定)，且本集團將有可能須解決該責任，以及能就責任金額作出可靠估計時，則確認撥備。

確認為撥備的金額乃於報告期末對解決當前責任所需代價的最佳估計，當中計及有關責任所涉及的風險及不確定因素。倘撥備使用估計用於解決當前責任的現金流量計算，則其賬面值為該等現金流量的現值(倘金錢時間值影響屬重大)。

財務工具

當集團實體成為財務工具合約條文之訂約方時，將確認財務資產及財務負債。所有常規方式買賣的財務資產概於交易日予以確認及取消確認。常規方式買賣乃指遵循法規或市場慣例在約定時間內交付資產的財務資產買賣。

財務資產及財務負債首次按公平值計量，惟產生自客戶合約之應收貨款(初步按香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益計量)除外。收購或發行財務資產及財務負債(按公平值計入損益賬之財務資產或財務負債除外)之直接交易成本乃於首次確認時加入財務資產或財務負債之公平值或自財務資產或財務負債之公平值內扣除(如適用)。收購按公平值計入損益賬之財務資產或財務負債之直接交易成本即時於損益賬確認。

實際利率法為計算財務資產或財務負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時按財務資產或財務負債的預期可使用年期或適用的較短期間內確切貼現估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或貼現)至賬面淨值的利率。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產

財務資產之分類及其後計量

滿足以下條件的財務資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的之業務模式下之財務資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件之財務資產其後按公平值計入其他全面收益計量：

- 同時以收取出售及合約現金流量為目的之業務模式下持有之財務資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他財務資產其後按公平值計入損益賬計量，惟在初始確認財務資產除外，倘該股本投資並非持作買賣，亦非收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益表呈列股本投資公平值的其後變動。

倘符合下列條件，則財務資產乃分類為持作買賣：

- 其收購主要目的為於短期內出售；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理之可識別財務工具組合的一部分，並具有短期套利的近期實際模式；或
- 其屬並非指定及作為對沖工具生效的衍生工具。

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地指定按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的財務資產按公平值計入損益賬計量。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產之分類及其後計量(續)

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的財務資產乃使用實際利息法確認利息收入。利息收入乃對一項財務資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的財務資產除外。就其後出現信用減值的財務資產而言，自下一報告期間起，利息收入乃對財務資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信用減值財務工具的信貸風險好轉，使財務資產不再出現信用減值，於釐定資產不再出現信用減值後，自報告期開始起利息收入乃對財務資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具

按公平值計入其他全面收益之權益工具投資其後按公平值計量，其自公平值變動所產生之收益及虧損於其他全面收益中確認，並於投資儲備中累計；及毋須予以減值評估。累計收益或虧損不會於出售權益投資後重新分類至損益賬，並將轉撥至保留溢利。

當本集團收取股息之權利獲確立，該等權益工具投資之股息於損益賬確認，除非有關股息明顯為該投資收回之部分成本。股息計入損益賬的「其他收入」。

(iii) 按公平值計入損益賬之財務資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量或指定為按公平值計入其他全面收益準則之財務資產乃按公平值計入損益賬計量。

按公平值計入損益賬之財務資產於各報告期末按公平值計量，而任何公平值收益或虧損均於損益賬內確認。於損益賬確認之淨收益或虧損並不包括就財務資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目中。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值

視乎香港財務報告準則第9號的減值評估，本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式就財務資產(包括應收貨款及其他應收款、應收一間聯營公司款項、已付按金、其他財務資產、已抵押存款及銀行結存)進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告期末更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指將相關工具的預期可使用年期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)將預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況以及對未來狀況的預測的評估作出調整。

本集團始終就應收貨款及租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。應收貨款及租賃應收款項之預期信貸虧損使用合適分組以撥備矩陣進行集體評估及信貸減值結餘進行單獨評估。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，在此情況下，本集團確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期就財務工具發生之違約風險與初始確認日財務工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 財務工具的外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人履行債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境實際或預期有重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力顯著下降。

不論上述評估之結果如何，本集團假設，當合約付款逾期超過30日，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明，則另作別論。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之效益，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值(續)

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或由外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款時發生。

不論上文為何，本集團認為，財務資產逾期超過90日，即發生違約，惟本集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當，則另當別論。

(iii) 信貸減值財務資產

當一個或多個違約事件對該財務資產之估計未來現金流量產生不利影響時，該財務資產即作信貸減值。財務資產信貸減值之證據包括以下事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難；
- (b) 違約，如未履行債務或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難有關之經濟或合約原因，已向借款人授出其在其他情況下貸款人不會考慮作出之讓步；或
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撇銷政策

資料顯示對手方處於嚴重財困及無實際收回可能時(例如對手方被清盤或已進入破產程序，或就應收貨款而言，金額逾期超過一年後，以較早者為準)，本集團則撇銷財務資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撇銷的財務資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撇銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益賬確認。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損程度)及違約時風險之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料。本集團使用實際權宜方法，運用撥備矩陣估計應收貨款及租賃應收款項之預期信貸虧損，當中考慮過往信貸虧損經驗，並就毋須繁苛成本或努力即可獲得之前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額，按初始確認時釐定之實際利率貼現。就租賃應收款項而言，釐定預期信貸虧損所使用之現金流量，與根據香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項所使用的現金流量一致。

經計及過往逾期資料及相關信貸資料(例如前瞻性宏觀經濟資料)，應收貨款及租賃應收款項的全期預期信貸虧損乃按集體基準予以考慮。

本集團為集體評估制定組別時，將考慮以下特點：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

歸類經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分屬類似信貸風險特性。

利息收入乃按財務資產之賬面總額計算，除非財務資產發生信貸減值，於此情況下，利息收入按財務資產之攤銷成本計算。

本集團藉調整所有財務工具之賬面值於損益賬確認相關減值收益或虧損，惟應收貨款及租賃應收款項則透過虧損撥備賬確認相應調整。

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. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

終止確認財務資產

僅當來自資產現金流量的合約權利屆滿時，本集團方會終止確認財務資產。

於終止確認按攤銷成本計量的財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額，於損益賬中確認。

於終止確認本集團在初始確認時已選擇按公平值計入其他全面收益計量的權益工具中的投資時，先前於投資儲備中積累的累計收益或虧損不會重新分類至損益賬，但會轉撥至保留溢利。

財務負債及權益

分類為負債或權益

債務及權益工具乃根據合約安排之性質與財務負債及權益工具之定義分類為財務負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明於扣減所有負債後之權益資產中擁有剩餘權益之任何合約。本公司發行的權益工具以扣除直接發行成本後的已收所得款項確認。

財務負債

財務負債(包括應付貨款及其他應付款、租賃按金、應付聯營公司款項、債券及銀行借款)於其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

終止確認財務負債

本集團僅在責任獲免除、取消或已終止時，方會終止確認財務負債。獲終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額會於損益賬確認。

衍生財務工具

衍生財務工具於訂立衍生工具合約當日按公平值首次確認，其後於報告期末按公平值重新計量。所產生之收益或虧損將即時於損益賬確認。

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

4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於採用本集團之會計政策(如附註3所述)時,本公司董事須對未能從其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基礎。實際結果可能有別於此等估計。

該等估計及相關假設乃作持續檢討。倘會計估計之修訂僅對作出修訂之期間有影響,則有關修訂會於該期間內確認,或倘修訂對目前及未來期間均有影響,則須於作出修訂之期間及未來期間確認。

應用會計政策時的關鍵判斷

以下為除涉及估計的關鍵判斷(見下文)外,本公司董事在應用本集團會計政策時作出且對綜合財務報表內確認的金額具最重大影響力的關鍵判斷。

投資物業的遞延稅項

就目的為使用公平值模式計量的投資物業計量遞延稅項負債或資產而言,有關物業的賬面值假設透過銷售悉數收回,除非該假設被駁回。

本公司董事已審閱本集團位於日本之投資物業,並認為該等物業乃於目的為隨時間消耗投資物業(而非透過銷售)所包含的絕大部分經濟利益的業務模式下持有,惟相關土地為永久業權土地之投資物業則除外。有關物業乃假設透過銷售悉數收回。

本公司董事亦已審閱本集團位於香港、新加坡及泰國之投資物業,並認為該等物業之賬面值將透過銷售悉數予以收回。

因此,該等投資物業的遞延稅項乃根據將收回物業之預期方式計量。

估計不確定因素之主要來源

以下為有關日後的主要假設及報告期末估計不確定因素之其他主要來源,其可能具有導致下一個財政年度之資產賬面值出現大幅調整之重大風險。

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

4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

存貨之可變現淨值

當存貨成本無法收回時，將撇減至可變現淨值。倘存貨損毀、倘已經全部或部分屬陳舊存貨，或者倘銷售價格下降，存貨成本可能無法收回。當存貨項目的可變現淨值低於賬面價值時，超出數額在損益賬中即時撇銷。管理層對可變現淨值的審閱及估計主要是基於存貨的賬齡、狀況和可銷售性。本集團在報告期末進行了存貨審查，對陳舊和滯銷的項目進行了必要的撥備，以將存貨撇銷或撇減至其可變現淨值。存貨賬面值為661,795,000港元(二零一九年：824,832,000港元)，截至二零二零年十二月三十一日止年度，存貨撇減7,068,000港元(二零一九年：4,595,000港元)已於損益賬確認。

投資物業之公平值

投資物業根據獨立專業估值師進行之估值按公平值列賬。公平值的釐定涉及若干市況的假設，其載於附註16。

在依賴估值報告時，本公司董事已行使彼等判斷力並信納估值方法足以反映現時市況。鑑於新型冠狀病毒疫情的負面影響，獨立估值師已就位於新加坡於二零二零年十二月三十一日價值為49,224,000港元之投資物業於估值報告內包括不確定性條文。儘管本集團認為本集團投資物業的估值為最佳估計，但持續進行的新型冠狀病毒疫情導致市場波動更大，具體取決於新型冠狀病毒疫情的發展及演變，導致本年度的估值的更大程度不確定性。

於二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面值為4,452,242,000港元(二零一九年：5,004,030,000港元)。

酒店物業之減值

計入物業、廠房及設備的酒店物業按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，本集團須行使判斷及作出估計，尤其需要評估：(1)是否發生可能影響資產價值的事件或任何跡象；(2)資產的賬面值能否以使用價值(即根據持續使用資產估計的資本化收入淨額扣除支出撥備及潛在收入撥備撥回)的可收回金額支持；及(3)估計可收回金額時所採用的適當主要假設，包括適當貼現率。假設及估計的變動(包括收入資本化的貼現率)可能對減值測試所用之淨現值產生重大影響。於二零二零年十二月三十一日，酒店物業的賬面值為259,088,000港元(二零一九年：73,341,000港元)。於本年度，減值虧損24,405,000港元(二零一九年：15,539,000港元)已於酒店物業確認。

有關酒店物業減值的詳情已披露於附註17。

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. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

財務工具之公平值計量

誠如根據涉及不可觀察輸入數據之估值技術釐定，本集團於二零二零年十二月三十一日金額為65,386,000港元(二零一九年：77,507,000港元)之若干未報價權益工具乃按公平值列賬。

於制定相關估值方法及其相關輸入數據時須作出判斷及估計。與該等因素相關的假設變動可能會影響該等工具所呈報的公平值。更多披露請參見附註40(c)。

5. 收益

(i) 來自客戶合約之收益之細分

	二零二零年			二零一九年		
	分銷流動及 資訊科技產品 千港元	酒店業務營運 千港元	合計 千港元	分銷流動及 資訊科技產品 千港元	酒店業務營運 千港元	合計 千港元
貨品或服務類型						
分銷流動及資訊科技產品						
流動產品	2,307,348	—	2,307,348	956,611	—	956,611
資訊科技產品	4,952,914	—	4,952,914	5,154,937	—	5,154,937
	<u>7,260,262</u>	<u>—</u>	<u>7,260,262</u>	<u>6,111,548</u>	<u>—</u>	<u>6,111,548</u>
佣金收入	<u>32,397</u>	<u>—</u>	<u>32,397</u>	<u>24,978</u>	<u>—</u>	<u>24,978</u>
酒店業務營運						
房租收益	—	10,969	10,969	—	24,415	24,415
餐飲	—	7,469	7,469	—	4,765	4,765
	<u>—</u>	<u>18,438</u>	<u>18,438</u>	<u>—</u>	<u>29,180</u>	<u>29,180</u>
來自客戶合約的收益	<u>7,292,659</u>	<u>18,438</u>	<u>7,311,097</u>	<u>6,136,526</u>	<u>29,180</u>	<u>6,165,706</u>
租賃投資物業			<u>265,020</u>			<u>250,227</u>
總收益			<u>7,576,117</u>			<u>6,415,933</u>
地區市場						
香港	1,751,192	—	1,751,192	999,554	—	999,554
泰國	5,541,467	—	5,541,467	5,136,972	—	5,136,972
日本	—	18,438	18,438	—	29,180	29,180
計及租賃投資物業前合計	<u>7,292,659</u>	<u>18,438</u>	<u>7,311,097</u>	<u>6,136,526</u>	<u>29,180</u>	<u>6,165,706</u>
確認收益之時間						
於某一時間點	7,292,659	7,469	7,300,128	6,136,526	4,765	6,141,291
隨時間	—	10,969	10,969	—	24,415	24,415
計及租賃投資物業前合計	<u>7,292,659</u>	<u>18,438</u>	<u>7,311,097</u>	<u>6,136,526</u>	<u>29,180</u>	<u>6,165,706</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

5. 收益(續)

(ii) 客戶合約之履約責任

來自分銷流動及資訊科技產品之收益

就分銷流動及資訊科技產品而言，由於本集團及其客戶在進一步轉讓貨品之前控制該指定貨品，故本集團為委託人。收益在貨品控制權轉移的時間點確認，即當：(i) 客戶已在倉庫中提取貨品；或(ii) 貨品已交付至客戶的指定地點，而本集團已收到客戶的接收確認書。相關貨品由客戶提取或交付到客戶的指定地點後，客戶對貨品的分銷方式和銷售價具有全權酌情權，在出售貨品時負有主要責任，並承擔與貨品有關的陳舊及損失的風險。本集團向若干貿易客戶提供介乎30至90天的信貸期。不良貨品的銷售退貨及保修由供應商承擔。客戶回扣按月結算。

此外，本集團亦從其客戶賺取佣金收入，以購買本集團作為代理人所代表本集團的供應商提供資訊科技產品的保修服務。佣金收入在某個時間點確認。

來自酒店業務營運之收益

當本集團提供相關服務而客戶同時收取及消耗本集團履約所提供的利益時，酒店房租收益於合約期間確認。

預訂酒店房間時，本集團會收到客戶之按金。於符合上述收益確認標準前從合約中收取之按金確認為按金。

就於某個時間點轉移服務控制權之餐飲而言，收益於向客戶提供相關服務時確認。

(iii) 分配予客戶合約之剩餘履約責任之交易價格

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日，就分銷流動及資訊科技產品以及酒店業務營運而言，未履行履約責任之客戶合約之初始預期期限為一年或以內。根據香港財務報告準則第15號所允許，分配予該等未履行履約責任之交易價格總額不予披露。

(iv) 租賃

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
營業租賃：		
租賃付款	263,051	248,310
可變租賃付款	1,969	1,917
	<u>265,020</u>	<u>250,227</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. 分類資料

提呈至執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))用作資源分配及分類表現評估用途的資料，為聚焦於分銷流動及資訊科技產品(香港及泰國)、物業投資及酒店業務營運(日本及其他地區)及證券投資。分類負債並無呈列，因其並無報告予主要營運決策者。

分類收益及業績

以下為本集團本年度按可呈報及經營分類之收益及業績的分析：

	二零二零年					
	分銷流動及資訊科技產品		物業投資及酒店業務營運		證券投資	綜合
	香港 千港元	泰國 千港元	日本 千港元	其他地區 千港元	千港元	千港元
分類收益						
對外銷售	<u>1,751,192</u>	<u>5,541,467</u>	<u>239,348</u>	<u>44,110</u>	—	<u>7,576,117</u>
分類溢利(虧損)	<u>16,792</u>	<u>194,636</u>	<u>(325,491)</u>	<u>(104,636)</u>	<u>9,605</u>	<u>(209,094)</u>
攤佔聯營公司業績						6,313
財務費用						(63,664)
其他未分配收入						8,480
未分配企業支出						<u>(39,978)</u>
除稅前虧損						<u>(297,943)</u>
	二零一九年					
	分銷流動及資訊科技產品		物業投資及酒店業務營運		證券投資	綜合
	香港 千港元	泰國 千港元	日本 千港元	其他地區 千港元	千港元	千港元
分類收益						
對外銷售	<u>999,554</u>	<u>5,136,972</u>	<u>235,142</u>	<u>44,265</u>	—	<u>6,415,933</u>
分類溢利(虧損)	<u>20,588</u>	<u>147,521</u>	<u>78,589</u>	<u>53,834</u>	<u>(28,298)</u>	<u>272,234</u>
攤佔聯營公司業績						4,622
上市支出						(6,029)
財務費用						(72,010)
其他未分配收入						12,313
未分配企業支出						<u>(53,353)</u>
除稅前溢利						<u>157,777</u>

分類溢利(虧損)指各個分類所賺取的溢利虧損，不包括分配中央行政費用及企業支出、上市支出、攤佔聯營公司業績、財務費用及其他未分配收入。

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. 分類資料(續)

分類資產

按可呈報分類劃分之本集團資產分析如下：

	二零二零年					
	分銷流動及 資訊科技產品		物業投資及 酒店業務營運		證券投資	綜合
	香港 千港元	泰國 千港元	日本 千港元	其他地區 千港元	千港元	千港元
分類資產	<u>289,795</u>	<u>2,038,052</u>	<u>3,197,924</u>	<u>1,941,966</u>	<u>280,700</u>	<u>7,748,437</u>
聯營公司權益						<u>113,325</u>
未分配企業資產						<u>1,257,953</u>
綜合資產總額						<u>9,119,715</u>
	二零一九年					
	分銷流動及 資訊科技產品		物業投資及 酒店業務營運		證券投資	綜合
	香港 千港元	泰國 千港元	日本 千港元	其他地區 千港元	千港元	千港元
分類資產	<u>346,060</u>	<u>1,946,584</u>	<u>3,427,702</u>	<u>2,095,115</u>	<u>284,546</u>	<u>8,100,007</u>
聯營公司權益						<u>108,202</u>
未分配企業資產						<u>1,120,974</u>
綜合資產總額						<u>9,329,183</u>

就目的為分類間規管分類表現及分配資源而言，所有資產乃分配至經營分類，惟聯營公司權益及未分配企業資產除外。

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. 分類資料(續)

其他分類資料

上文所呈列之分類業績及分類資產包括以下各項：

	二零二零年						
	分銷流動及 資訊科技產品		物業投資及 酒店業務營運		證券投資	未分配	綜合
	香港	泰國	日本	其他地區			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
添置資本	452	39,613	65,917	6	—	20	106,008
物業、廠房及設備折舊	2,394	13,508	5,363	6,464	—	2	27,731
使用權資產折舊	2,018	10,001	—	—	—	—	12,019
預期信貸虧損模式項下之減值虧損， 扣除撥回	40	24,386	7,689	—	—	—	32,115
物業、廠房及設備減值虧損	—	—	24,445	—	—	—	24,445
投資物業公平值變動虧損	—	—	409,073	147,576	—	—	556,649
按公平值計入損益賬之權益工具之 公平值變動虧損(收益)	—	—	—	3,874	(11,889)	—	(8,015)
衍生財務工具公平值變動之虧損	—	1,052	—	—	—	—	1,052
出售物業、廠房及設備之虧損 (收益)	3	(23)	—	—	—	—	(20)
存貨撇減(撤回)	8,444	(1,376)	—	—	—	—	7,068
	二零一九年						
	分銷流動及 資訊科技產品		物業投資及 酒店業務營運		證券投資	未分配	綜合
	香港	泰國	日本	其他地區			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
添置資本	14,107	16,145	407,075	—	—	3	437,330
物業、廠房及設備折舊	2,152	10,802	4,455	7,266	—	287	24,962
使用權資產折舊	2,052	9,369	—	—	—	—	11,421
預期信貸虧損模式項下之減值虧損， 扣除撥回	1,063	3,009	—	—	—	—	4,072
物業、廠房及設備減值虧損	—	—	15,539	—	—	—	15,539
投資物業公平值變動(收益)虧損	—	(233)	23,795	(10,447)	—	—	13,115
按公平值計入損益賬之權益工具之 公平值變動(收益)虧損	—	—	(475)	579	31,077	—	31,181
衍生財務工具公平值變動之虧損	—	—	—	—	339	—	339
出售物業、廠房及設備之虧損 (收益)	2,021	(178)	—	(14)	—	—	1,829
存貨撇減	3,893	702	—	—	—	—	4,595

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. 分類資料(續)

地區資料

本集團按客戶地理位置劃分，收益根據集團實體所在地的對外客戶的地理位置(即香港、日本、新加坡及泰國)分類。

有關本集團按客戶地理位置劃分之收益及按資產地理位置劃分之非流動資產資料乃載列如下：

	收益		非流動資產	
	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
香港	1,793,662	1,042,363	1,899,657	2,056,818
日本	239,348	235,142	3,152,404	3,373,316
新加坡	1,640	1,456	51,117	51,267
泰國	5,541,467	5,136,972	99,293	100,646
	7,576,117	6,415,933	5,202,471	5,582,047

非流動資產不包括商譽、聯營公司權益、權益工具、遞延稅項資產、其他財務資產及其他資產。

主要客戶資料

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，並無客戶貢獻本集團10%以上之收益總額。

7. 其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
保險補償	—	5,925
股息收入	1,589	2,883
政府津貼(附註1)	5,837	—
銀行存款之利息收入	6,042	12,322
維修收入	2,741	9,954
公用業務收入(附註2)	3,535	8,501
訴訟補償收入(附註3)	12,400	—
其他	11,991	16,556
	44,135	56,141

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. 其他收入(續)

附註：

- 1) 政府津貼指香港特別行政區政府根據保就業計劃提供的工資津貼，以幫助企業度過新型冠狀病毒疫情期間的財務困境，該津貼於本集團符合相關授予準則時確認為收入。
- 2) 本集團通過對租戶之已用公用業務收費扣除本集團產生之直接成本以賺取公用業務收入。
- 3) 該金額指截至二零一五年十二月三十一日止年度從違反與本集團協議的賣方獲得的補償收入。案件於年內結案，已收到來自交易對手的50,000,000泰銖(「泰銖」)(相當於約12,400,000港元)，並在本年度確認為其他收入。

8. 其他收益及虧損，淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
匯兌收益，淨額	21,282	1,504
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	20	(1,829)
按公平值計入損益賬之權益工具之公平值變動收益(虧損)	8,015	(31,181)
物業、廠房及設備之減值虧損	(24,445)	(15,539)
衍生財務工具之公平值變動虧損	(1,052)	(339)
訴訟及其他相關開支撥備撥回	—	30,000
	<u>3,820</u>	<u>(17,384)</u>

9. 上市支出

於二零一九年，該金額乃為籌備附屬公司股份上市而產生之專業費用及其他支出。已決定將該上市計劃延遲至較後階段。

10. 財務費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行借款及債券之利息	59,828	68,634
租賃負債之利息	1,991	1,649
租賃按金之利息	1,776	1,727
來自一間關連公司貸款之利息	69	—
	<u>63,664</u>	<u>72,010</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

11. 所得稅(抵免)支出

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期稅項：		
香港	1,340	690
海外：		
企業稅	47,838	39,228
已宣派股息收入的預扣稅	1,638	1,559
	<u>50,816</u>	<u>41,477</u>
於先前年度(超額)不足額撥備		
香港	(75)	2,272
海外	403	(33)
	<u>328</u>	<u>2,239</u>
遞延稅項(附註35)	51,144	43,716
	<u>(95,236)</u>	<u>(7,151)</u>
	<u>(44,092)</u>	<u>36,565</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一八年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「該條例草案」)，引入兩級制利得稅稅率。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署生效，並於翌日刊憲。根據兩級制利得稅稅率，合資格集團實體首2,000,000港元之溢利將按8.25%之稅率徵收稅項，溢利中超過2,000,000港元之部分將按16.5%之稅率徵收稅項。不符合兩級制利得稅稅率資格的集團實體之溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵收稅項。

因此，合資格實體須就估計應課稅溢利之首2,000,000港元按稅率8.25%繳納香港利得稅，並就2,000,000港元以上之估計應課稅溢利按16.5%繳納香港利得稅。

海外稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

日本企業稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率23.2%(二零一九年：23.2%)計算。根據日本相關法律及法規，就日本附屬公司所賺取之溢利向當地投資者及海外投資者宣派股息須分別按20.42%及5%之稅率繳納預扣稅。

泰國企業稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率20%(二零一九年：20%)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

11. 所得稅(抵免)支出(續)

本年度所得稅(抵免)支出與綜合損益表之除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前(虧損)溢利	<u>(297,943)</u>	<u>157,777</u>
按本地所得稅稅率16.5%計算之稅項(附註1)	(49,161)	26,033
攤佔聯營公司業績之稅務影響	(1,042)	(763)
就稅項而言不可扣減支出之稅務影響	44,222	8,025
就稅項而言毋須課稅收入之稅務影響	(11,035)	(10,176)
附屬公司稅務優惠之稅務影響(附註2)	(14,969)	(16,264)
不予確認之稅項虧損及其他可扣除暫時差異之稅務影響	1,427	5,741
動用先前未予確認之稅項虧損及其他可扣除暫時差異	(3,051)	(2,315)
於先前年度不足額撥備	328	2,239
附屬公司不同稅率之影響	(22,441)	12,846
附屬公司未分派盈利之遞延稅項	9,648	9,619
按優惠稅率8.25%計算之所得稅	(165)	(165)
已宣派股息收入的預扣稅	1,638	1,559
其他	<u>509</u>	<u>186</u>
本年度所得稅(抵免)支出	<u>(44,092)</u>	<u>36,565</u>

附註：

1. 本集團之業務主要位於香港，故使用香港利得稅率為本地稅率。
2. 本集團若干附屬公司乃註冊成立為特定目的會社(「特定目的會社」)(為一種為進行房地產交易而成立之日本特殊目的實體)。根據稅項特別措施法，倘特定目的會社於每個財政年度均分派至少90%之溢利，其獲允許自應課稅收入扣減分派的股息金額。

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

12. 本年度(虧損)溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度(虧損)溢利已扣除：		
核數師酬金	6,040	6,740
確認為開支之存貨成本(包括存貨撇減7,068,000港元 (二零一九年：4,595,000港元))	6,831,325	5,752,953
物業、廠房及設備折舊	27,731	24,962
使用權資產折舊	12,019	11,421
員工成本(附註)	192,746	202,271
攤佔聯營公司稅項(已計入攤佔聯營公司業績)	2,021	270
短期租賃有關的開支	90	1,848
並已計入：		
投資物業的租金收入總額	265,020	250,227
減：直接經營支出	(83,581)	(83,572)
租金收入淨額	181,439	166,655
銀行存款之利息收入	6,042	12,322
按公平值計入其他全面收益之權益工具之股息收入	506	831
按公平值計入損益賬之權益工具之股息收入	1,083	2,052

附註：員工成本包括載於附註13之董事酬金。

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. 董事酬金及僱員薪酬

本年度已付或應付本公司各董事及最高行政人員的酬金如下：

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	績效花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零二零年					
執行董事：					
林嘉豐先生(行政總裁)	392	3,265	—	37	3,694
林家名先生	394	3,684	200	30	4,308
林惠海先生	390	2,858	—	30	3,278
林慧蓮女士	207	1,622	—	30	1,859
	<u>1,383</u>	<u>11,429</u>	<u>200</u>	<u>127</u>	<u>13,139</u>
獨立非執行董事：					
李毓銓先生	280	—	—	—	280
王偉玲小姐	280	—	—	—	280
馬紹樂先生	280	—	—	—	280
	<u>840</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>840</u>
	<u>2,223</u>	<u>11,429</u>	<u>200</u>	<u>127</u>	<u>13,979</u>
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	績效花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一九年					
執行董事：					
林嘉豐先生(行政總裁)	345	3,862	—	48	4,255
林家名先生	406	4,616	—	37	5,059
林惠海先生	373	3,395	—	40	3,808
林慧蓮女士	214	1,926	—	38	2,178
	<u>1,338</u>	<u>13,799</u>	<u>—</u>	<u>163</u>	<u>15,300</u>
獨立非執行董事：					
李毓銓先生	280	—	—	—	280
王偉玲小姐	280	—	—	—	280
馬紹樂先生	280	—	—	—	280
	<u>840</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>840</u>
	<u>2,178</u>	<u>13,799</u>	<u>—</u>	<u>163</u>	<u>16,140</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

13. 董事酬金及僱員薪酬(續)

林嘉豐先生亦為本公司最高行政人員，上文所披露之酬金包括就其於兩個年度作為最高行政人員提供服務所支付之酬金。

績效花紅乃參考於兩個年度集團公司之表現及資源和個別董事之表現釐定。

上文所載之執行董事之已付或應付薪金及其他福利、績效花紅及退休福利計劃供款為於兩個年度就彼等管理本公司及本集團之事務提供服務相關。

上文所載之執行董事之已付及應付袍金及獨立非執行董事酬金為於兩個年度就彼等作為本公司及其附屬公司董事提供服務相關。

於兩個年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

本集團五名最高薪酬人士中有四名(二零一九年：四名)為董事，彼等之酬金載於上文，其餘一名人士(二零一九年：一名)之酬金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金及其他福利	2,152	2,127
退休福利計劃供款	36	36
	<u>2,188</u>	<u>2,163</u>
	二零二零年	二零一九年
於以下範圍內的酬金		
2,000,001港元至2,500,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

14. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年內確認分派之股息：		
末期股息，就截至二零一九年十二月三十一日止年度已派		
每股2.0港仙(二零一九年：截至二零一八年十二月三十一日		
止年度每股7.0港仙)	<u>5,559</u>	<u>19,458</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司並無宣派或作出任何股息或分派。

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

15. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據本公司擁有人應佔本集團虧損(二零一九年：溢利)310,035,000港元(二零一九年：78,781,000港元)及以下計算之普通股加權平均數計算。

	二零二零年	二零一九年
用作計算每股基本(虧損)盈利的普通股加權平均數	277,966,666	277,966,666
攤薄潛在普通股的影響：		
本公司已發行的購股權	—	—
用作計算每股攤薄(虧損)盈利的普通股加權平均數	277,966,666	277,966,666

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度每股攤薄(虧損)盈利之計算並無假設行使本公司之所有購股權及新龍移動之購股權，乃因為本年度該等購股權之行使價高於本公司及新龍移動之平均市價。

16. 投資物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已落成物業	4,452,242	4,857,966
發展中物業	—	146,064
	4,452,242	5,004,030

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. 投資物業(續)

	已落成物業 千港元	發展中物業 千港元	總計 千港元
公平值			
於二零一九年一月一日	4,491,078	126,202	4,617,280
匯兌調整	25,642	1,168	26,810
添置	386,892	19,963	406,855
出售	(33,800)	—	(33,800)
於損益賬中確認公平值變動之虧損淨額	(11,846)	(1,269)	(13,115)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	4,857,966	146,064	5,004,030
匯兌調整	136,953	2,040	138,993
添置	39,303	32,023	71,326
轉撥至發展中物業	180,127	(180,127)	—
轉撥至物業、廠房及設備	(205,458)	—	(205,458)
於損益賬中確認公平值變動之虧損淨額	(556,649)	—	(556,649)
於二零二零年十二月三十一日	4,452,242	—	4,452,242

按地理位置劃分並以公平值呈列之投資物業分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	1,591,500	1,738,900
日本	2,799,436	3,210,573
新加坡	49,224	48,725
泰國	12,082	5,832
	4,452,242	5,004,030

本集團持有以賺取租金或資本增值的所有物業權益(包括以上方式持有及以營業租賃持有者)均歸類及列賬為投資物業，並採用公平值模式計量。

釐定相關物業之公平值時，管理層已作出判斷，以就公平值計量確定合適之估值技術及輸入數據。

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. 投資物業(續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團位於香港、日本及新加坡之投資物業的公平值(為公平值架構內之第三級)分別由概與本集團無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司、世邦魏理仕株式會社及鍾福財萊坊及碧柳(產業諮詢)私人有限公司於該日進行之估值釐定。估值乃經參考相關市場上可供可資比較的市場交易。已作出適當的調整以反映每個物業的市場狀況及特徵的差異，如地點、面積、景觀、樓齡等，及按照淨收入化作資本基準予以估值，並已計入各項開支及於租約期滿時增加收入之可能性(如適用)而作出。

於二零二零年十二月三十一日屬於公平值層級第3級之泰國投資物業公平值由管理層經參考相關市場上可供比較的市場交易評估公平值。於二零一九年十二月三十一日，投資物業的公平值已根據與本集團無關連之獨立合資格專業估值師KTAC Appraisal and Services Co., Ltd進行之估值得出。有關估值乃經參考類似物業最近交易價市場憑證後達致。

於估計物業的公平值時，物業的最高及最有效使用值為其現時的使用值。

於二零二零年十二月三十一日，持續的新型冠狀病毒疫情已導致更大的市場波動，取決於新型冠狀病毒疫情的可能發展和演變方式，從而導致本年度估值的不確定性更高，獨立估值師就位於新加坡49,224,000港元的投資物業的估值報告包括不確定性條款。

香港、新加坡及泰國

就位於香港、新加坡及泰國的投資物業進行估值時採用的主要輸入數據為單位銷售比率。

物業類別	單位銷售比率
香港的商用物業	每平方呎6,000港元至30,700港元 (二零一九年：每平方呎6,200港元至33,700港元)
香港的住宅物業	每平方呎15,900港元(二零一九年：每平方呎15,900港元)
香港的停車場	4,500,000港元(二零一九年：4,500,000港元)
新加坡的辦公室及住宅物業	每平方呎1,000新加坡元至1,670新加坡元 (二零一九年：每平方呎1,000新加坡元至1,700新加坡元)
泰國的倉庫	每平方呎17,200泰銖(二零一九年：每平方呎17,200泰銖)
泰國的土地	每平方呎23泰銖

已使用單位銷售比率增加將導致投資物業的公平值增加，反之亦然。

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. 投資物業(續)

日本

於二零一九年十二月三十一日屬於公平值層級第3級之日本發展中投資物業公平值及於當中轉移相關物業至物業、廠房及設備已根據世邦魏理仕株式會社於該日進行之估值得出。有關估值乃通過收益法得出估值，並對開發成本及完成開發將所擴大的間接成本進行調整。

就位於日本的投資物業進行估值時採用的其中一項主要輸入數據為已用資本化比率，其中就酒店住宿物業及辦公室物業使用的資本化比率分別介乎4.4%至7.3%及5.0%至5.5%(二零一九年：分別介乎4.1%至5.7%及4.7%至5.2%)。採用的資本化比率上升將導致投資物業的公平值減少，反之亦然。

就位於日本的投資物業估值已進行調整，以避免對確認為獨立租賃負債的負債作雙重計算。估值金額及經調整估值之間的對賬如下。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資物業估值	762,265	877,816
確認租賃負債	<u>41,739</u>	<u>44,564</u>
投資物業之公平值	<u>804,004</u>	<u>922,380</u>

於本年度，本集團於自用開始後將若干酒店物業由投資物業轉移至賬面值為205,458,000港元的物業、廠房及設備。

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

17. 物業、廠房及設備

	永久業權 土地 千港元	酒店物業 千港元	在香港持有 之租賃土地及 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本							
於二零一九年一月一日	88,025	103,138	320,888	18,192	37,277	3,936	571,456
匯兌調整	870	1,124	—	553	2,578	47	5,172
添置	—	—	—	9,310	14,798	960	25,068
出售	—	—	—	(4,597)	(10,871)	(1,799)	(17,267)
於二零一九年 十二月三十一日	88,895	104,262	320,888	23,458	43,782	3,144	584,429
匯兌調整	4,345	10,090	—	25	1,016	43	15,519
添置	—	251	—	357	20,506	45	21,159
出售	—	—	—	(146)	(380)	—	(526)
自投資物業轉移	—	205,458	—	—	—	—	205,458
於二零二零年 十二月三十一日	93,240	320,061	320,888	23,694	64,924	3,232	826,039
折舊及減值							
於二零一九年一月一日	—	10,908	8,811	9,716	12,664	1,672	43,771
匯兌調整	—	134	—	144	583	15	876
年內撥備	—	4,340	6,133	3,781	9,882	826	24,962
出售時對銷	—	—	—	(2,471)	(10,818)	(1,799)	(15,088)
於損益賬確認之減值虧損	—	15,539	—	—	—	—	15,539
於二零一九年 十二月三十一日	—	30,921	14,944	11,170	12,311	714	70,060
匯兌調整	—	438	—	100	598	49	1,185
年內撥備	—	5,209	6,160	3,388	12,370	604	27,731
出售時對銷	—	—	—	(146)	(312)	—	(458)
於損益賬確認之減值虧損	—	24,405	—	—	40	—	24,445
於二零二零年 十二月三十一日	—	60,973	21,104	14,512	25,007	1,367	122,963
賬面值							
於二零二零年 十二月三十一日	93,240	259,088	299,784	9,182	39,917	1,865	703,076
於二零一九年 十二月三十一日	88,895	73,341	305,944	12,288	31,471	2,430	514,369

上述物業、廠房及設備項目乃以直線法按下列年利率折舊：

酒店物業	2%-3%
租賃土地及樓宇	2%或按租賃年期(以較短者為準)
租賃物業裝修	15%或租賃年期(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	10%-33%
汽車	20%

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. 物業、廠房及設備(續)

於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，確認之減值虧損指由於市場競爭激烈及爆發新型冠狀病毒，導致來自酒店的未來酒店房間收入減少，此乃經世邦魏理仕株式會社於二零一九年及二零二零年十二月三十一日進行之估值達致。

有關資產之可收回金額乃根據個別酒店物業之使用價值釐定。使用價值是根據淨收入的資本化連同各項開支及於為期10年租約期滿時增加收入之可能性及按介乎4.7%至5.0%的貼現率(二零一九年：4.5%)計算。根據評估結果，本集團管理層確定酒店物業的可收回金額低於賬面值。根據使用價值計算，已就物業、廠房及設備的賬面值確認減值24,445,000港元(二零一八年：15,539,000港元)。

18. 使用權資產

	租賃物業	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日		
賬面值	63,648	64,954
於十二月三十一日		
賬面值	47,153	63,648
截至十二月三十一日止年度		
折舊支出	12,019	11,421
短期租賃有關的開支	90	1,848
租賃現金流出總額	17,158	23,505
添置使用權資產	13,523	5,407

就兩個年度而言，本集團租賃各種辦公室及倉庫用於其運營。租賃合同以固定租期3年至6年(二零一九年：7年)訂立。本集團於若干辦公室及倉庫租賃擁有延長選擇權，以就管理用於本集團營運的資產用作最大化營運靈活性。持有的延長使用權僅供本集團而非個別出租人行使。於初始應用日期，本集團評估其合理確定會行使所有延長選擇權。租賃條款乃在個別基礎上磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合同的定義並釐定合同可強制執行的期間。

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. 商譽

千港元

成本及賬面值

於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日 126,406

商譽乃因收購一間於泰國從事流動及資訊科技產品分銷的集團的股權而產生。

為進行減值測試，商譽已分配至與泰國分銷流動及資訊科技產品相關的一組現金產生單位（即商譽就內部管理目的而被監測之最低水平）。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，由於可收回金額（根據該等現金產生單位的市場資本化方法釐定）高於賬面值，故本集團管理層確定商譽並無出現減值。

20. 聯營公司權益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於聯營公司之投資成本		
於海外上市	87,224	87,224
於海外非上市	4,873	4,873
應佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息	<u>21,228</u>	<u>16,105</u>
	<u>113,325</u>	<u>108,202</u>
上市聯營公司之公平值	<u>141,847</u>	<u>143,136</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

20. 聯營公司權益(續)

於報告期末主要聯營公司詳情如下：

公司名稱	業務架構形式	註冊成立/ 經營國家	持有股份類別	本公司間接持有已發行 股本面值之百分比		本公司間接持有投票權 之百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
Information Technology Consultants Limited (「ITCL」)	有限公司	孟加拉	普通股	37.6%	37.6%	37.6%	37.6%	提供金融服務及流動銀行解決方案
Wiko Mobile (Thailand) Co. Ltd.	有限公司	泰國	普通股	28.6%	28.6%	28.6%	28.6%	以「Wiko」品牌分銷智能手機

重大聯營公司之概要財務資料

以下是ITCL的概要財務資料。以下概要財務資料指根據香港財務報告準則編製的聯營公司財務報表中顯示的金額。該聯營公司在綜合財務報表中採用權益法入賬。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動資產	141,436	153,514
非流動資產	106,029	103,828
流動負債	(57,401)	(82,524)
非流動負債	(5,437)	(1,108)
	184,627	173,710
收益	134,585	109,142
本年度溢利	14,207	16,951
本年度其他全面開支	—	—
本年度全面收益總額	14,207	16,951
本集團攤佔本年度溢利總額	5,341	6,373

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)

重大聯營公司之概要財務資料(續)

上述財務資料概要與綜合財務報表中確認之聯營公司權益賬面值對賬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
ITCL之資產淨值	184,627	173,710
本集團於ITCL擁有權益之比例	37.6%	37.6%
本集團攤佔ITCL之資產淨值	69,414	65,310
商譽(附註)	30,313	30,313
本集團於ITCL權益之賬面值	99,727	95,623

附註：ITCL於二零一六年在孟加拉證券交易所上市。該金額為保留權益佔攤佔ITCL資產淨值攤薄權益之公平值。

單獨並不重大之聯營公司匯總資料

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本集團攤佔本年度溢利(虧損)	972	(1,751)

本集團已終止確認其攤佔若干聯營公司之虧損。摘錄自相關聯營公司管理賬目之本年度及累計未確認攤佔之該等聯營公司虧損列示如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度未確認攤佔之聯營公司虧損	(1)	(6)
累計未確認攤佔之聯營公司虧損	(526)	(525)

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. 按公平值計入損益賬之權益工具

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按公平值計入損益賬之上市證券：		
在香港上市之權益證券	12,715	18,197
在海外上市之權益證券	169,836	157,992
	<u>182,551</u>	<u>176,189</u>
持作買賣上市證券		
在海外上市之權益證券	16,901	14,362
	<u>16,901</u>	<u>14,362</u>
為呈報而作出之分析：		
流動資產	16,901	14,362
非流動資產	182,551	176,189
	<u>199,452</u>	<u>190,551</u>

22. 按公平值計入其他全面收益之權益工具

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
上市投資：		
在香港上市之權益證券	8,709	9,900
在海外上市之權益證券	4,653	4,088
	<u>13,362</u>	<u>13,988</u>
非上市投資：		
在香港成立之權益證券	3,511	3,466
在海外成立之權益證券	61,875	74,041
	<u>65,386</u>	<u>77,507</u>
	<u>78,748</u>	<u>91,495</u>

上述上市及非上市權益投資並非為持作交易，而是持作長期策略之用。非上市權益證券指投資於從事與資訊科技有關業務及發展酒店住宿業務之實體，持作戰略及資本增值之用。由於本公司董事相信，確認該等投資於損益賬反映的公平值的短期波動與本集團為長遠目的持有該等投資及實現其長遠潛在表現的策略不符，因此已選擇將該等投資指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具。

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

23. 其他財務資產

其他財務資產分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已付租賃按金	3,118	3,059
其他應收款(附註)	5,094	10,019
	<u>8,212</u>	<u>13,078</u>

附註：有關金額代表來自兩名貿易債務人的未償還結存，賬面值總額為8,687,000港元(二零一九年：10,253,000港元)，有關金額已逾期三個月。針對兩名貿易債務人的應收款的期限已作出修改，固定年利率分別為3.00%至6.00%(二零一九年：每年2.75%及6.60%)計息，並須於二零二四年八月及二零二六年八月(二零一九年：二零二六年六月)前償還，其中3,593,000港元(二零一九年：234,000港元)將於報告期間當日起十二個月內償還，並已計入流動資產項下之應收貨款及其他應收款、按金及預付款中。應收款由物業及土地所有權契據作抵押。

減值評估詳情載於附註40。

24. 存貨

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
完成品	661,795	824,832

年內，陳舊及滯銷存貨撇減7,068,000港元(二零一九年：4,595,000港元)已於損益賬確認。

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

25. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銷售貨品之應收貨款	1,153,175	985,831
租賃應收款項	12,990	1,459
減：信貸虧損撥備	(25,181)	(4,657)
	1,140,984	982,633
應收消費稅款	6,628	28,761
應收增值稅	6,377	8,974
應收回扣及申索	25,722	53,933
流動及資訊科技產品之貿易保證金	147,878	71,279
應收實際租金	22,944	17,426
預付款	33,797	8,615
按金及其他	11,968	16,567
	1,396,298	1,188,188

於二零一九年一月一日，來自客戶合約之應收貨款為815,319,000港元。

本集團制訂明確的信貸政策。接受任何新客戶前，本集團會評估潛在客戶的信貸質素及決定客戶信貸額。本集團亦會定期檢討客戶的信貸額。就銷售貨物而言，本集團向貿易客戶提供介乎30至90天的信貸期。惟並無向租賃物業的客戶給予信貸期，租金需於送遞預付通知時付款，亦無就逾期債務收取利息。

以下為於報告期末按發票日期呈列的應收貨款及租賃應收款扣除信貸虧損撥備的賬齡分析。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
30日內	692,204	469,723
31日至90日	312,534	426,720
91日至120日	44,077	39,709
超過120日	92,169	46,481
	1,140,984	982,633

於二零二零年十二月三十一日，本集團之應收貨款結餘包括賬面值總額為245,204,000港元(二零一九年：253,259,000港元)之債務，該等債務於報告期已逾期。在已逾期的結餘中，46,328,000港元(二零一九年：19,912,000港元)已逾期90日或以上，於考慮該等債務人之信譽及過去還款記錄後不被視為違約。本集團並無對該等結餘持有任何抵押品。

減值評估詳情載於附註40。

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(應付)一間聯營公司款項

應收/應付一間聯營公司款項作買賣性質乃無抵押免息及享有介乎30至90天的信貸期。

減值評估詳情載於附註40。

27. 已抵押存款/銀行結存及現金

已抵押存款及銀行結存包括以介乎0.0001%至2.48%(二零一九年:0.001%至2.75%)之市場年利率計息之短期銀行存款。

以外幣(並非相關集團實體之功能貨幣)計值之已抵押存款為332,596,000港元(二零一九年:330,759,000港元)。

減值評估詳情載於附註40。

28. 應付貨款、其他應付款及預提款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付貨款	644,691	525,265
應計營銷支出	155,379	122,342
應計上市費用	—	717
租賃投資物業之預收款項	16,485	20,509
應計員工成本	61,859	49,834
其他應付稅項	17,063	9,352
應付利息	6,385	6,267
預提款項及其他應付款	74,686	75,771
	976,548	810,057

購買貨物的平均信貸期為30日至60日。本集團訂有政策以確保所有應付款均於信貸期內繳付。

以美元(「美元」)(並非相關集團實體之功能貨幣)計值之應付貨款為62,495,000港元(二零一九年:43,169,000港元)。

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. 應付貨款、其他應付款及預提款項(續)

以下為於報告期末按發票日期呈列的應付貨款的賬齡分析。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
30日內	489,415	368,688
31日至90日	137,924	144,271
91日至120日	7,739	2,856
超過120日	9,613	9,450
	<u>644,691</u>	<u>525,265</u>

29. 合約負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分銷流動及資訊科技產品	<u>33,654</u>	<u>22,871</u>

於二零一九年一月一日，合約負債為12,310,000港元。

於本年度，本集團於年初計入合約負債結餘之已確認收益22,871,000港元(二零一九年：12,310,000港元)。

本集團於發出採購訂單時向若干客戶收取按金。此導致合約負債被確認，直到流動及資訊科技產品之控制權轉移至客戶為止。

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

30. 租賃負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付租賃負債：		
一年內	18,156	19,240
超過一年但不超過兩年期間內	17,851	19,398
超過兩年但不超過五年期間內	34,078	46,074
超過五年期間	19,073	23,821
	<u>89,158</u>	108,533
減：列於流動負債12個月內到期之結算金額	<u>(18,156)</u>	<u>(18,348)</u>
列於非流動負債12個月後到期之結算金額	<u>71,002</u>	<u>90,185</u>

應用於租賃負債的加權平均增量借款利率為3.6%（二零一九年：2.7%）。

31. 衍生財務工具

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
外幣遠期合約	<u>2,078</u>	<u>975</u>

外幣遠期合約之條款載列如下：

買	賣	到期	合約匯率
二零二零年 15,017,000美元	455,655,000泰銖	二零二一年一月二十九日至 二零二一年六月二十一日	1美元兌29.7泰銖至 1美元兌31.28泰銖
二零一九年 29,005,000美元	875,265,000泰銖	二零二零年一月三日至 二零二零年七月三日	1美元兌29.84泰銖至 1美元兌30.81泰銖

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. 銀行借款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款	3,264,029	3,168,513
信託收據貸款	419,221	537,270
	<u>3,683,250</u>	<u>3,705,783</u>
有抵押	3,145,304	2,998,156
無抵押	537,946	707,627
	<u>3,683,250</u>	<u>3,705,783</u>

本集團之銀行借款應償還如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
根據貸款協議所載計劃償還日期劃分之銀行借款之賬面值：		
一年內	2,199,356	2,396,240
超過一年但不超過兩年的期間內	352,158	197,630
超過兩年但不超過五年的期間內	734,408	1,035,880
	<u>3,285,922</u>	<u>3,629,750</u>
包含按要求還款條款之銀行借款賬面值(列於流動負債)：		
— 一年內應償還款	7,438	3,567
— 超過一年但不超過兩年應償還款	7,438	8,545
— 超過兩年但不超過五年應償還款	382,452	63,921
	<u>397,328</u>	<u>76,033</u>
	<u>3,683,250</u>	<u>3,705,783</u>
減：列賬於流動負債項下一年內應付之款項	<u>(2,596,684)</u>	<u>(2,472,273)</u>
列於非流動負債項下之款項	<u>1,086,566</u>	<u>1,233,510</u>

銀行貸款按可變市場利率計息，有關利率乃基於倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)、新加坡銀行同業拆息(「新加坡銀行同業拆息」)或日圓倫敦銀行同業拆息加每年0.4%至1.95%(二零一九年：倫敦銀行同業拆息、新加坡銀行同業拆息或日圓倫敦銀行同業拆息加每年0.4%至1.95%)之保證金。

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. 銀行借款(續)

於二零一九年十二月三十一日，按泰銖計值的銀行貸款按每年2.5%的浮動利率計息。

信託收據按介乎每年0.9%至1.1%的浮動利率計息(二零一九年：1.55%至2.5%)。

以日圓(「日圓」)及美元計值的銀行貸款金額分別為14,194,250,000日圓(相當於1,065,988,000港元)(二零一九年：12,844,250,000日圓(相當於919,648,000港元))及10,730,000美元(相當於83,694,000港元)(二零一九年：13,500,000美元(相當於105,300,000港元))。所有其他銀行貸款均以相關集團實體之功能貨幣計值。

於二零二零年十二月三十一日，本集團未能遵守銀行已同意不要求還款的有關銀行貸款協議中規定的若干銀行借款財務契約8,609,961,000日圓(相當於646,608,000港元)(二零一九年：無)。於報告期末後，除最後到期日為二零二一年十月三十一日的銀行借款2,516,337,000日圓(相當於188,977,000港元)(二零一九年：無)外，本集團已向相關銀行就各自銀行借款再融資，為期五年。

33. 債券

本金總額為3,885,599,000日圓(相當於291,809,000港元)(二零一九年：3,879,642,000日圓(相當於277,782,000港元))的債券將於二零二四年七月三十日到期。該等債券均以日圓計值及結算，按日圓倫敦銀行同業拆息加介乎每年1.00%至1.90%(二零一九年：日圓倫敦銀行同業拆息加每年1.00%至1.90%)之利率計息，利息且無追索權。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按合約還款日期償還之債券賬面值：		
一年內	74,983	—
超過一年但不超過兩年	—	71,354
超過兩年但不超過五年	216,826	206,428
	<u>291,809</u>	<u>277,782</u>

於二零二零年十二月三十一日，本集團未能遵守銀行已同意不要求還款的有關協議中規定的若干債務財務契約2,232,242,000日圓(相當於167,641,000港元)(二零一九年：無)。於報告期末後，除最後到期日為二零二一年十月三十一日的債券998,438,000日圓(相當於74,983,000港元)(二零一九年：無)外，本集團已向相關銀行就各自債券再融資，為期五年。

34. 租賃按金

已確認金額指根據營業租賃收取之租賃按金。

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. 遞延稅項

以下為本年度及過往年度確認之主要遞延稅項(負債)資產及有關變動：

	加速稅項 折舊 千港元	信貸虧損/ 存貨/預提 款項撥備 千港元	稅項虧損 千港元	附屬公司 之未分派 盈利 千港元	物業重估/ 物業、廠房及 設備減值 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	(14,757)	57,448	9,657	(45,497)	(140,433)	(133,582)
於損益賬(扣除)計入	(12)	8,823	(1,165)	(9,619)	9,124	7,151
匯兌調整	—	3,804	—	(2,544)	—	1,260
於二零一九年 十二月三十一日	(14,769)	70,075	8,492	(57,660)	(131,309)	(125,171)
於損益賬(扣除)計入	(1,048)	6,901	(1,545)	(9,648)	100,576	95,236
匯兌調整	—	334	—	(1,946)	(2,984)	(4,596)
於二零二零年 十二月三十一日	(15,817)	77,310	6,947	(69,254)	(33,717)	(34,531)

就財務申報目的之遞延稅項結餘分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
遞延稅項資產	84,257	78,567
遞延稅項負債	(118,788)	(203,738)
	(34,531)	(125,171)

於報告期末，本集團有其他可扣除暫時差異444,449,000港元(二零一九年：403,693,000港元)及未動用稅項虧損145,894,000港元(二零一九年：167,685,000港元)。已確認遞延稅項資產之稅項虧損為42,104,000港元(二零一九年：51,465,000港元)，其他可扣除暫時差額為386,549,000港元(二零一九年：350,377,000港元)。由於未能預測未來應課稅溢利流量，因此並無就餘下之稅項虧損103,790,000港元(二零一九年：116,220,000港元)及其他可扣除暫時差額57,900,000港元(二零一九年：53,316,000港元)確認遞延稅項資產。所有稅項虧損可無限期結轉。

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. 退休福利計劃

定額供款計劃

本集團為香港全體合資格僱員設有強制性公積金計劃。計劃之資產與本集團之資產分開，並由受託人控制之基金持有。本集團按相關工資成本之5%向計劃供款，其供款與僱員相同。

在損益賬中確認的總支出為7,530,000港元(二零一九年：12,621,000港元)指本集團按計劃規則的指定比率向該等計劃支付的供款。

本集團於新加坡註冊成立之附屬公司之僱員為當地政府設立之退休金計劃成員。附屬公司須按該等員工月薪之6.5%至16%向退休金計劃供款。

定額福利計劃

本集團亦根據Thai Labour Protection Act B.E. 2541(1998)之規定，為其泰國附屬公司之合資格僱員設立定額福利計劃(「該計劃」)，以按可收取退休金之薪酬及服務年期為僱員提供退休福利。

就定額福利責任現值進行之精算估值乃由獨立精算師NIDA Consulting Center於二零二零年及二零一九年十二月三十一日進行。定額福利責任及相關即期服務成本之現值乃使用預計單位貸記法計量。

就目的為精算估值使用之主要假設如下：

	二零二零年	二零一九年
貼現率	1.60%	1.60%
預期薪酬升幅	6% p.a.	6% p.a.
僱員流失率	0-20%	0-27%

綜合財務狀況表所載自本集團就該計劃承擔之責任所產生之金額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
定額福利責任現值	19,018	21,984

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. 退休福利計劃(續)

定額福利計劃(續)

定額責任現值變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	21,984	12,327
匯兌調整	(138)	972
現有服務成本	3,286	2,729
責任權益	467	408
過去服務成本	(433)	4,069
精算(虧損)收益	(1,166)	1,802
年內已付福利	(4,982)	(323)
於年末	<u>19,018</u>	<u>21,984</u>

於二零一九年四月五日，《勞動保護法》(第7號)B.E. 2562在泰國皇家公報上宣布。這規定了連續工作二十年或以上的僱員的額外法律遣散費率，該等僱員有權以最新工資率獲得不少於400天的賠償。該法律自二零一九年五月五日起生效。此變更被視為離職後福利計劃修正案，並因此本集團還有額外的長期僱員福利負債15,650,000泰銖(相當於4,069,000港元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團通過將以往的服務費用確認為本年度收益表的開支，以反映變更的影響。

釐定定額責任所用之重大精算假設為貼現率、預期薪酬升幅及僱員流失率。以下敏感度分析乃基於相關假設於報告期末發生之合理可能變動及所有其他假設維持不變而釐定。

- 倘貼現率上升或下跌1%，則定額福利責任將減少2,314,000港元或增加2,808,000港元(二零一九年：減少1,820,000港元或增加2,158,000港元)。
- 倘預期薪酬升幅上升或下跌1%，則定額福利責任將增加2,652,000港元或減少2,262,000港元(二零一九年：增加2,470,000港元或減少2,132,000港元)。
- 倘僱員流失率增加或減少1%，則定額福利責任將減少2,496,000港元或增加1,170,000港元(二零一九年：減少1,950,000港元或增加806,000港元)。

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. 退休福利計劃(續)

定額福利計劃(續)

由於部分假設可能互有關聯，假設的變動不太可能單獨出現，故上文呈列之敏感度分析未必為定額福利責任之實際變動。

此外，於呈列上述敏感度分析時，定額福利責任之現值乃於報告期末採用預測單位貸記法計算，而此與計算於綜合財務狀況表確認的定額福利責任所應用者相同。

37. 股本

	每股面值0.10港元之 普通股數目		面值	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定股本	<u>350,000,000</u>	350,000,000	<u>35,000</u>	35,000
已發行及繳足 於年初	<u>277,966,666</u>	277,966,666	<u>27,797</u>	27,797
於年終	<u>277,966,666</u>	277,966,666	<u>27,797</u>	27,797

38. 購股權計劃

(a) 新龍國際集團有限公司

本公司已於二零一七年五月二十六日採納新購股權計劃(「新計劃」)，而本公司於二零零七年五月二十一日採納之舊購股權計劃已於二零一七年五月二十日屆滿(「舊計劃」)。舊計劃及新計劃統稱為新龍國際購股權計劃(「新龍國際購股權計劃」)。根據新龍國際購股權計劃，本公司可向合資格人士(包括本公司、其附屬公司及聯營公司之僱員及董事)以及第三方(藉以與該等人士維持業務關係)授出可認購本公司股份之購股權。

未經本公司股東事先批准，新計劃項下可授予購股權之股份總數不得超過本公司已發行股份之10%。未經本公司股東事先批准，於任何12個月期間內就已授予及可授予任何人士購股權之已發行及將發行股份總數不得超過本公司已發行股本之1%。每位接受購股權要約之合資格參與者須向本公司支付100.00港元。

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. 購股權計劃(續)

(a) 新龍國際集團有限公司(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司於二零一五年六月二十六日分別向本公司之若干董事及本集團之僱員以及第三方授出購股權，行使價為每股4.47港元，現金代價為每名承授人10.00港元。

二項式模式用於估算購股權之公平值。用於計算購股權公平值之變數及假設乃基於董事之最佳估計。變數及假設之變動可導致購股權公平值出現變動。

於二零二零年十二月三十一日尚未行使之購股權詳情如下：

購股權數目	歸屬期	行使期	行使價
750,000	二零一五年六月二十六日至 二零一五年十二月三十一日	二零一六年一月一日至 二零二五年六月二十六日	4.47港元
750,000	二零一五年六月二十六日至 二零一六年十二月三十一日	二零一七年一月一日至 二零二五年六月二十六日	4.47港元
750,000	二零一五年六月二十六日至 二零一七年十二月三十一日	二零一八年一月一日至 二零二五年六月二十六日	4.47港元

截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個年度之購股權變動如下：

承授人	於二零一九年一月一日、 二零一九年及二零二零年 十二月三十一日 尚未行使
董事	990,000
僱員及其他	1,260,000
	<u>2,250,000</u>
可行使	<u>2,250,000</u>
加權平均行使價	<u>4.47</u>

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，概無購股權獲授予、獲行使、已失效或已沒收。

於二零二零年十二月三十一日，根據該計劃尚未行使之購股權數目為2,250,000股(二零一九年：2,250,000股)，如悉數行使，則佔本公司經擴大資本之0.8%(二零一九年：0.8%)。

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. 購股權計劃(續)

(b) 新龍移動集團有限公司

根據新龍移動於二零一四年十二月十六日採納之購股權計劃(「新龍移動購股權計劃」)，新龍移動可向合資格人士，(包括新龍移動及其附屬公司及聯營公司之僱員及董事)以及第三方(藉以與該等人士維持業務關係)授出可認購新龍移動股份之購股權。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，新龍移動於二零一五年六月二十五日向新龍移動集團董事、若干僱員及合資格人士授出購股權。未經新龍移動股東事先批准，該計劃項下可授予購股權之股份總數不得超過新龍移動已發行股份之10%。未經新龍移動股東事先批准，於任何12個月期間內就已授予及可授予任何人士購股權之已發行及將發行股份總數不得超過新龍移動已發行股本之1%。每位接受購股權要約之合資格參與者須向新龍移動支付100港元。

二項式模式用於估算購股權之公平值。用於計算購股權公平值之變數及假設乃基於董事之最佳估計。變數及假設之變動可導致購股權公平值出現變動。

於二零二零年十二月三十一日尚未行使之購股權詳情如下：

購股權數目	歸屬期	行使期	行使價
2,530,000	二零一五年六月二十五日至 二零一五年十二月三十一日	二零一六年一月一日至 二零二三年六月三十日	2.36港元
2,530,000	二零一五年六月二十五日至 二零一六年十二月三十一日	二零一七年一月一日至 二零二三年六月三十日	2.36港元
2,530,000	二零一五年六月二十五日至 二零一七年十二月三十一日	二零一八年一月一日至 二零二三年六月三十日	2.36港元

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之購股權變動如下：

承授人	於二零一九年	於二零一九年	於二零一九年及
	一月一日	於二零一九年	二零二零年
	尚未行使	已失效	十二月三十一日
			尚未行使
董事	6,390,000	—	6,390,000
僱員	1,500,000	(300,000)	1,200,000
	<u>7,890,000</u>	<u>(300,000)</u>	<u>7,590,000</u>
可行使	<u>7,890,000</u>		<u>7,590,000</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. 資本風險管理

本集團管理其資金以確保本集團內之實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與權益之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。本集團之整體策略於該兩個年度維持不變。

本集團之資本結構包括借款、租賃負債、債券及權益（包括已發行股本、儲備及保留溢利）。

本集團管理層每年檢討資本結構。作為檢討一部份，本集團管理層考慮資本之成本與及資本相關之風險，並採取適當措施調整本集團資本結構。本集團將透過派付股息、發行新股及購回股份以及籌措新債項或償還現有債項之方式平衡整體資本架構。

40. 財務工具

a. 財務工具之類別

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
財務資產		
按公平值計入損益賬之權益工具	199,452	190,551
按公平值計入其他全面收益之權益工具	78,748	91,495
按攤銷成本列賬之財務資產	<u>2,597,298</u>	<u>2,247,107</u>
	<u>2,875,498</u>	<u>2,529,153</u>
財務負債		
衍生財務工具	2,078	975
按攤銷成本列賬之財務負債	<u>4,902,168</u>	<u>4,765,426</u>
	<u>4,904,246</u>	<u>4,766,401</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

40. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目的及政策

本集團之主要財務工具以及財務工具之詳情於相關附註披露。

與該等財務工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動性風險。下文載列如何減低該等風險之政策。管理層管理及監察該等風險以確保及時有效地實施適當的措施。

市場風險

本集團業務主要面臨外幣匯率及股權價格變動的風險。

(i) 貨幣風險

本集團若干購貨款項以美元計值。若干銀行結存乃以美元、澳元、新加坡元、馬來西亞元、日圓及人民幣計值，該等貨幣並非相關集團實體之功能貨幣。

本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債於報告期末之賬面值如下：

	資產		負債	
	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
美元	564,840	545,913	310,790	267,364
澳元	18,279	15,586	—	—
新加坡元	62,785	61,864	9,696	9,540
馬來西亞元	—	—	1,002	986
日圓	4,837	6,037	1,074,822	925,609
人民幣	3,335	3,119	—	—
集團內公司間結餘				
日圓	1,243,117	1,059,950	—	—

本集團現時並無全面的對沖政策。然而，管理層會監察貨幣波動風險，並將於需要時考慮對沖重大貨幣風險。

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

40. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目的及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

敏感度分析

以下分析顯示於報告期末本集團承擔重大風險之外幣匯率在可能出現合理變動時，本集團之除稅後溢利因而出現之變動。

敏感度分析乃假設外幣匯率於報告期末出現變動而釐定，並應用於各集團實體於該日所承擔之貨幣風險，而所有其他變數維持不變。敏感度分析亦包括集團內公司間結餘，當中的貸款乃以貸款人的功能貨幣以外的貨幣列值。

	二零二零年		二零一九年	
	外幣匯率 上升(下降) %	除稅後溢利 增加(減少) 千港元	外幣匯率 上升(下降) %	除稅後溢利 增加(減少) 千港元
非衍生財務工具				
美元	1.5 (1.5)	3,182 (3,182)	1.5 (1.5)	3,489 (3,489)
澳元	10.0 (10.0)	1,526 (1,526)	10.0 (10.0)	1,301 (1,301)
新加坡元	5.0 (5.0)	2,216 (2,216)	5.0 (5.0)	2,184 (2,184)
馬來西亞元	5.0 (5.0)	(42) 42	5.0 (5.0)	(41) 41
日圓	10.0 (10.0)	14,457 (14,457)	10.0 (10.0)	11,722 (11,722)
人民幣	10.0 (10.0)	278 (278)	10.0 (10.0)	260 (260)
衍生財務工具				
美元	1.5 (1.5)	1,739 (1,832)	1.5 (1.5)	3,375 (3,485)

管理層認為，由於報告期之風險不能反映年內風險，故敏感度分析不能代表固有外匯風險。

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

40. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目的及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 價格風險

本集團因投資按公平值計入損益賬及按公平值計入其他全面收益計量之股本證券而承擔權價格波動風險。管理層密切監察價格變動並於需要時採取適當行動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期末就上市及非上市股本證券承受的風險釐定。

倘按公平值計入損益賬之各權益工具之價格上升/下跌10%(二零一九年:10%)，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將因按公平值計入損益賬之權益工具之公平值變動而增加/減少19,945,000港元(二零一九年:19,055,000港元)。

倘按公平值計入其他全面收益之各權益工具之價格上升/下跌10%(二零一九年:10%)，本集團之投資儲備將因按公平值計入其他全面收益之權益工具之公平值變動而增加/減少7,875,000港元(二零一九年:9,150,000港元)。

(iii) 利率風險

本集團承受與其他應收款及租賃負債有關的公平值利率風險(詳情見附註25及30)。

結存包括已抵押存款、銀行結存、債券及銀行借款，均按浮動息率計息。因此，本集團承擔現金流量利率風險。本集團現時並無任何對沖利率風險之政策，並將於需要時考慮對沖該風險。

敏感度分析

倘利率上升/下跌50個基點，而所有其他變數維持不變，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之除稅後溢利將減少/增加約9,644,000港元(二零一九年:11,943,000港元)。此分析乃假設已抵押存款、銀行結存、銀行貸款及債券於報告期末仍未償還之金額於整個年度仍未償還而編製。

上升或下跌50個基點乃用於向內部主要管理人員報告利率風險及陳述管理層對有關利率變動可能性之合理估計。

管理層認為，由於年末之風險不能反映年內風險，故敏感度分析不能代表固有利率風險。

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

40. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目的及政策(續)

信貸風險及減值評估

本集團承擔之最大信貸風險為於綜合財務狀況表列報之各項已確認財務資產之賬面值，可因其交易對手未能履行承諾而致本集團遭受財務虧損。

客戶合約所產生之應收租賃款項及應收貨款

為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派一個團隊負責確定信貸限額及信貸審批。其他監控程序已經到位，以確保採取後續行動收回逾期債務。就此而言，本公司的董事認為本集團的信貸風險大幅減少。

此外，本集團就應收款集體進行預期信貸虧損模式下的減值評估，並已作合適分組及個別用於信貸減值結存。

其他應收款及按金

其他應收款主要為供應商之回扣及索償應收款及供應商之預付貸款，本公司董事根據過往結算記錄、過往經驗對其他應收款及按金之可收回程度逐項進行定期評估。本公司董事認為本集團自初始確認以來該等金額之信貸風險並無顯著增加及本集團按照12個月預期信貸虧損進行減值。截止二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團評估按金之預期信貸虧損並不重大，因而並無確認虧損撥備。

對於其他應收款，本公司董事考慮了信貸風險、過往結算和其他前瞻性資料，並確認2,105,000港元的信貸虧損撥備(二零一九年：無)。

已抵押存款及銀行結存

已抵押銀行存款及銀行結存之信貸風險有限，因為交易對手為國際信用評級機構指定具有高信貸評級之金融機構。本集團參考有關違約可能性及虧損導致違反外部信用評級機構公佈的有關信貸評級等級資料，對已抵押銀行存款及銀行結存進行12個月預期信貸虧損評估。根據平均虧損率，有關已抵押銀行存款及銀行結存的12個月預期信貸虧損被認為並不重大。

涵蓋於其他財務資產中的其他應收款

本公司董事根據應收貸款的債務人抵押的抵押品之公平值估計其他應收款的虧損率。根據本公司的董事評估，就抵押品最終出售的估計實際金額而言，違約的虧損低，並且本公司董事認為應收貸款的預期信貸虧損並不重大。

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. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目的及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

應收一間聯營公司款項

本集團定期監察聯營公司的業務表現。透過聯營公司持有之資產價值及有權參與此實體的相關活動，以減低本集團結存之信貸風險。本公司董事認為信貸風險並無顯著增加及本集團的信貸風險並不重大，因而並無確認撥備。

本集團的應收貨款並無重大的信貸風險，風險分散在許多交易對手和客戶中。本集團按客戶地理位置劃分的信貸風險集中主要在香港和泰國，佔二零二零年十二月三十一日應收貨款的大部分。

本集團之內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	應收貨款 及租賃款項	其他財務資產/ 其他項目
低風險	交易對手違約風險低， 沒有逾期或 逾期30天後還款	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
監察名單	債務人經常於逾期或 超過30天後還款， 但通常全數結清	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	自透過內部或外部資源開發之 信息進行初始確認以來， 信貸風險已顯著增加	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值
虧損	有證據表明資產已出現信貸 減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值
撇銷	有證據表明債務人處於嚴重 財務困難，而本集團收 回款額的前景渺茫	有關款項被撇銷	有關款項被撇銷

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

40. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目的及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

應收一間聯營公司款項(續)

下表詳述本集團須接受預期信貸虧損評估之主要財務資產之信貸風險：

十二月三十一日	外部信貸		12個月或全期預期信貸虧損	二零二零年	二零一九年
	評級	內部信貸評級		總賬面值	總賬面值
				千港元	千港元
按攤銷成本列賬之財務資產					
應收貨款	不適用	低風險/監察名單/虧損 (附註)	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	1,144,168	983,123
			全期預期信貸虧損 — 信貸減值	9,007	2,708
租賃應收款項	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	4,449	1,459
		虧損(附註)	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	8,541	—
已抵押存款	高於A-	不適用	12個月預期信貸虧損	450,733	454,759
銀行結存	高於A-	不適用	12個月預期信貸虧損	794,944	668,048
其他應收款	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	201,969	128,191
應收一間聯營 公司款項	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	353	355
已付按金	不適用	不適用	12個月預期信貸虧損	3,118	3,059
應收貸款	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	5,094	10,019

附註：就應收貨款及租賃應收款項而言，本集團已採用香港財務報告準則第9號中的簡化方法以計量全期預期信貸虧損之虧損撥備。除因超過90日的應收款之有信貸減值之債務人外，本集團根據內部信貸評級狀況釐定該等項目之預期信貸虧損，並參考歷史信貸虧損經驗進行適當分組。大規模及/或具有長期業務關係且還款記錄良好之債務人被視為分配到低風險及極低違約率，而通常在到期日後一至三個月結算之債務人則被視為分配到監察名單及低違約率。

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

40. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目的及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

應收一間聯營公司款項(續)

下表顯示在簡化法下已確認之應收貨款及租賃應收款項之全期預期信貸虧損變動。

	無信貸減值 千港元	信貸減值 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	—	585	585
減值虧損	1,949	2,123	4,072
於二零二零年一月一日	1,949	2,708	4,657
減值虧損	8,343	21,667	30,010
撇銷	(3)	(10,147)	(10,150)
匯兌調整	109	555	664
於二零二零年十二月三十一日	10,398	14,783	25,181

下表提供有關應收貨款及租賃應收款項信貸風險之資料，該等資料乃根據二零二零年十二月三十一日之全期預期信貸虧損內(無信貸減值)之撥備矩陣進行評估。

內部信貸評級

	二零二零年		二零一九年	
	虧損率	應收貨款及 租賃應收款項 千港元	虧損率	應收貨款及 租賃應收款項 千港元
低風險	0.3%-0.6%	876,518	0.3%-0.5%	730,144
監察名單	1%-12%	274,864	1%-5%	254,438
		1,151,382		984,582

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. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目的及政策(續)

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團監察及維持管理層視為足以應付本集團業務所需現金及等同現金項目之水平，並減低現金流量波動影響。

在編製綜合財務報表時，鑑於本集團於二零二零年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產435,749,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金。

此外，於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行借款及債券分別為646,608,000港元及167,641,000港元，不符合相關協議所規定的若干財務契約。銀行已同意由於不符合財務契約而不要求還款。於報告期末後，除最後到期日為二零二一年十月三十一日之銀行借款188,977,000港元及債券74,983,000港元外，本集團已與相關銀行達成協議，以對該等貸款進行再融資。

本公司董事相信，現有貸款融資將繼續提供予本集團，且於報告期末起計未來十二個月內不會被銀行撤回。本公司董事認為，本集團有眾多資金來源可用於及時清償其債務和承擔。此外，考慮到本集團未抵押資產的賬面值，本集團將能夠提取未動用的銀行融資或從金融機構獲得額外融資。因此，綜合財務報表已按持續經營的基礎編製。

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. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目的及政策(續)

流動資金風險(續)

下表詳列本集團財務負債之餘下合約到期日。就非衍生財務負債而言，該表乃按照本集團可能被要求還款之最早日期，以財務負債之未貼現現金流量編製。該表已包括利息及主要現金流量。

	加權平均 利率 %	按需要或 三個月內 千港元	三至 十二個月 千港元	一至 兩年 千港元	兩至 五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	於十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零二零年								
非衍生財務負債								
應付貸款及其他應付款	不適用	650,531	155,379	—	—	—	805,910	805,910
銀行借款	1.45	2,321,749	232,875	416,574	758,668	—	3,729,866	3,683,250
債券	1.33	3,803	77,795	2,537	219,431	—	303,566	291,809
應付關連公司款項	不適用	62	—	—	—	—	62	62
租賃按金	1.24	3,559	17,392	8,898	38,651	77,254	145,754	121,137
小計		2,979,704	483,441	428,009	1,016,750	77,254	4,985,158	4,902,168
租賃負債	3.6	8,130	21,224	25,543	37,652	31,946	124,495	89,158
		<u>2,987,834</u>	<u>504,665</u>	<u>453,552</u>	<u>1,054,402</u>	<u>109,200</u>	<u>5,109,653</u>	<u>4,991,326</u>
衍生財務工具								
外幣遠期合約		2,078	—	—	—	—	2,078	2,078
		<u>2,078</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,078</u>	<u>2,078</u>
	加權平均 利率 %	按需要或 三個月內 千港元	三至 十二個月 千港元	一至 兩年 千港元	兩至 五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	於十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零一九年								
非衍生財務負債								
應付貸款及其他應付款	不適用	532,620	122,342	—	—	—	654,962	654,962
銀行借款	1.68	2,455,279	35,039	215,805	1,054,822	—	3,760,945	3,705,783
債券	1.33	985	2,954	75,323	296,161	—	375,423	277,782
應付關連公司款項	不適用	1,382	—	—	—	—	1,382	1,382
租賃按金	1.67	5,538	31,336	12,577	19,808	79,275	148,534	125,517
小計		2,995,804	191,671	303,705	1,370,791	79,275	4,941,246	4,765,426
租賃負債	2.70	4,957	15,191	20,493	48,362	44,893	133,896	108,533
		<u>3,000,761</u>	<u>206,862</u>	<u>324,198</u>	<u>1,419,153</u>	<u>124,168</u>	<u>5,075,142</u>	<u>4,873,959</u>
衍生財務工具								
外幣遠期合約		975	—	—	—	—	975	975
		<u>975</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>975</u>	<u>975</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

40. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目的及政策(續)

流動資金風險(續)

載有按要求償還條款的銀行借款乃包括於上文到期日分析之「按需要或3個月內」時間組別內。於二零二零年十二月三十一日，該等銀行借款總額為397,328,000港元(二零一九年：76,033,000港元)。本公司董事認為上述貸款融資將繼續提供給本集團，而銀行不會於報告期末起未來十二個月內撤回。

以管理流動性風險為目的，管理層審閱本集團載有按要求償還條款的銀行借款之預期現金流量資料，此乃根據下表所載協議之已預定還款日期：

	按需要 或三個月內 千港元	三至 十二個月 千港元	一至 兩年 千港元	兩至 五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面總值 千港元
二零二零年							
載有按要求償還條款的銀行借款	<u>1,089</u>	<u>13,804</u>	<u>14,749</u>	<u>392,844</u>	<u>—</u>	<u>422,486</u>	<u>397,328</u>
	按需要 三個月內 千港元	三至 十二個月 千港元	一至 兩年 千港元	兩至 五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面總值 千港元
二零一九年							
載有按要求償還條款的銀行借款	<u>345</u>	<u>3,222</u>	<u>10,289</u>	<u>65,777</u>	<u>—</u>	<u>79,633</u>	<u>76,033</u>

倘浮動利率變動與該等報告期末釐定之利率估計存在差異，上述包括浮動利率工具之非衍生財務負債之金額將有變動。

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

40. 財務工具(續)

c. 公平值

(i) 本集團之財務資產及財務負債之公平值按經常性基準以公平值計量

於各報告期末，本集團若干財務資產以公平值計量。下表提供於首次確認後按公平值計量之財務工具分析，根據可觀察之公平值級別分為一級至三級。該等財務資產(特別是所使用之估值方法及輸入數據)以及公平值計量分類之公平值層級(一級至三級)乃根據公平值計量輸入數據之可觀察程度釐定。

- 一級公平值計量乃源自同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)之計量。
- 二級公平值計量乃按資產或負債之可觀察的輸入數據(已包括在一級內之報價除外，不論直接(即價格)或間接(即源自價格))計量。
- 三級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據之輸入數據(無法觀察輸入數據)之資產或負債之估值方法得出。

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. 財務工具(續)

c. 公平值(續)

(i) 本集團之財務資產及財務負債之公平值按經常性基準以公平值計量(續)

於綜合財務狀況表確認之公平值計量

財務資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及關鍵輸入數據
	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		
1. 分類為按公平值計入損益賬之權益工具之上市股本證券	199,452	190,551	第一級	活躍市場所報買入價。
2. 分類為按公平值計入其他全面收益之權益工具之上市股本證券	13,362	13,988	第一級	活躍市場所報買入價。
3. 分類為按公平值計入其他全面收益之權益工具之無報價股本投資	65,386	77,507	第三級	採用貼現現金流量法及貼現率11.5%(二零一九年:19.5%)以計算源自該等投資方擁有權之預期未來經濟利益之現值。 (附註1) 參照類似行業上市實體之股價及可銷售性不足,貼現25%至30%(二零一九年:25%)。 (附註2)
4. 分類為衍生財務工具之外幣遠期合約	負債(2,078)	負債(975)	第二級	貼現現金流:未來現金流量乃根據所報於期末可觀察之遠期匯率估計。

附註1: 單獨使用的貼現率輕微增加將導致私人股本投資的公平值計量大幅減少,反之亦然。

附註2: 缺乏可銷售性折現或貼現率增加將導致無報價股本投資之公平值計量下跌,反之亦然。

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. 財務工具(續)

c. 公平值(續)

(i) 本集團之財務資產及財務負債之公平值按經常性基準以公平值計量(續)

第三級公平值計量對賬

	按公平值計入 其他全面收益之 財務資產 千港元
於二零一九年一月一日	50,286
購入	234
總收益：	
其他全面收益之收益	977
轉換至第三級(附註)	<u>26,010</u>
於二零一九年十二月三十一日	77,507
購入	544
總虧損：	
其他全面收益之虧損	<u>(12,665)</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>65,386</u>

附註：本集團於各報告日擁有私人公司之1.27%股權分類為按公平值計入其他全面收益權益工具，並按公平值計量。於二零一九年十二月三十一日，投資之公平值為26,010,000港元。於二零一九年一月一日，投資之公平值使用投資方最近向獨立第三方發行的股份價格的可觀察輸入數據的估值技術計量，因而並分類為第二級公平值層級。直至二零二零年十二月三十一日，並無識別最近股份價格。因此，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，投資之公平值根據重大的無法可觀察輸入數據釐定，並分類為第三級公平值層級。

於兩個年度內，一級、二級與三級之間並無其他轉換。

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. 財務工具(續)

c. 公平值(續)

(ii) 本集團之財務資產及財務負債之公平值並非按經常性基準以公平值計量

其他財務資產及財務負債的公平值根據公認的基於貼現現金流量分析之定價模式釐定。本公司董事認為，綜合財務報表中以攤銷成本記錄之財務資產及財務負債的賬面值與其公平值相若。

本公司董事認為由於長期借款和債券以可變市場利率計息，其賬面值近似於其公平值。

41. 融資業務所產生負債之對賬

下表詳列本集團自融資業務產生之負債之變動，包括現金及非現金變動。自融資業務產生之負債指其現金流量已經或未來現金流量將會於本集團綜合現金流轉表內分類為自融資業務產生之負債。

	應付關連 公司款項 千港元	銀行借款 千港元 (附註32)	債券 千港元 (附註33)	應付股息 千港元 (附註14)	租賃負債 千港元 (附註30)	應付利息 千港元 (附註28)	合計 千港元
於二零一九年一月一日	6,616	3,092,848	274,644	—	113,714	3,684	3,491,506
已宣派股息	—	—	—	19,458	—	—	19,458
非控股權益應計股息	—	—	—	21,649	—	—	21,649
應計利息	—	58,138	4,229	—	1,649	7,994	72,010
利息轉移至租賃按金	—	—	—	—	—	(1,727)	(1,727)
匯兌調整	136	54,286	3,138	—	9,420	—	66,980
融資(流出)流入	(6,752)	500,511	(4,229)	(41,107)	(21,657)	(3,684)	423,082
訂立的新租賃	—	—	—	—	5,407	—	5,407
於二零一九年十二月三十一日	—	3,705,783	277,782	—	108,533	6,267	4,098,365
已宣派股息	—	—	—	5,559	—	—	5,559
非控股權益應計股息	—	—	—	21,094	—	—	21,094
應計利息	—	53,622	3,893	—	1,991	4,158	63,664
匯兌調整	—	104,778	14,027	—	(491)	—	118,314
融資流出	—	(180,933)	(3,893)	(26,653)	(17,068)	(2,264)	(230,811)
利息轉移至租賃按金	—	—	—	—	—	(1,776)	(1,776)
已終止租賃	—	—	—	—	(17,330)	—	(17,330)
訂立的新租賃	—	—	—	—	13,523	—	13,523
於二零二零年十二月三十一日	—	3,683,250	291,809	—	89,158	6,385	4,070,602

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. 營業租賃

本集團作為出租人

若干持作租賃目的的物業已承擔下1個月至18.5年(二零一九年：1個月至19.5年)的租賃期。

於二零二零年十二月三十一日，租賃之應付最低租賃款項如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	227,836	243,228
於第二年	182,958	197,183
於第三年	139,818	148,748
於第四年	136,451	117,600
於第五年	128,196	112,270
五年後	937,168	1,019,947
	<u>1,752,427</u>	<u>1,838,976</u>

本集團租出酒店物業，其土地屬於每月固定應付租金的營業租賃。租賃通常初始為期50年。

於租賃安排，本集團並無承受外幣風險，因為租賃以集團實體的功能貨幣計值。租賃合約於租賃期完結時不包含剩餘價值擔保及／或承租人的購買物業的選擇權。

43. 資本承擔

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
有關以下項目已訂約但尚未於綜合財務報表計入的資本開支：		
無報價權益工具之投資	234	780
翻新投資物業	5,612	37,759
	<u>5,846</u>	<u>38,539</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

44. 資產抵押

於報告期末，

- (a) 本集團賬面值為4,199,372,000港元(二零一九年：4,705,311,000港元)之投資物業及賬面值為307,627,000港元(二零一九年：344,743,000港元)之物業、廠房及設備已作法定押記，以獲取提供給本集團的一般銀行信貸及融資租賃承擔；
- (b) 銀行存款450,733,000港元(二零一九年：454,759,000港元)已予抵押，以於年內獲取銀行貸款；及
- (c) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日附屬公司之若干股份已抵押予銀行，以獲取提供給本集團的若干銀行信貸。

資產限制

於二零二零年十二月三十一日，租賃負債47,419,000港元(二零一九年：63,969,000港元)與47,153,000港元(二零一九年：63,648,000港元)之相關使用權資產一同確認。除出租人持有的租賃資產之擔保權益外，租賃協議不施加任何契約，而相關租賃資產不得用作借貸目的之擔保。

45. 關連人士交易

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與聯營公司曾進行以下交易。

交易性質	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銷售貨品	275	24
購買貨品	266,900	366,092
其他服務費收入	4,732	5,899
服務開支	6,870	6,869

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團自關連公司借入短期貸款40,000,000港元，年利率為1.35%。利率參照由香港銀行提供的現行市場利率。貸款金額及利息開支40,069,000港元已於本年度悉數償還。關連方乃由本公司的最終控股股東控制。

除上述各項外，已付及應付本公司執行董事(被視為主要管理人員)之薪酬已於附註13披露。董事之薪酬乃由薪酬委員會經考慮本集團之經營業績、個別人士之表現及市場趨勢而釐定。

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

46. 主要附屬公司

附屬公司之一般資料

於報告期末，本公司主要附屬公司之資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊/經營地區	已發行及 繳足普通股股本/ 註冊資本	本公司持有已發行股本/ 註冊資本面值之百分比		主要業務
			二零二零年 %	二零一九年 %	
直接附屬公司：					
SIS Distribution Limited	英屬處女群島	45,001美元	100	100	投資控股
新龍酒店集團有限公司	開曼群島	10港元	100	100	投資控股
SIS Investment Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股
新龍移動集團有限公司	開曼群島	28,000,000港元	52.3	52.3	投資控股
SIS Tech Ventures Corp.	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股
間接附屬公司：					
電腦天地有限公司	香港	2港元	100	100	物業投資
昌萬企業有限公司	香港	10港元	100	100	物業投資
恒豐有限公司	香港	1港元	100	100	投資控股
興信有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股
好益有限公司	香港	1港元	100	100	物業投資
金啟有限公司	香港	1港元	100	100	投資控股
JP Hotel Management Limited	香港	2港元	100	100	物業投資
Qool Bangladesh Limited	孟加拉	1,000,000孟加拉塔卡	99	99	投資控股
Qool Distribution (Thailand) Co., Ltd.	泰國	200,000泰銖	63.5	63.5	買賣流動及資訊科技產品
Qool Labs Pte. Ltd.	新加坡	2新加坡元	100	100	分銷資訊科技及通訊 產品
Qool International Limited	香港	1港元	52.3	52.3	分銷流動電話及資訊科技 產品
QR Capital Limited	香港	1港元	100	100	物業投資
SIS Asia Pte. Ltd.	新加坡	2新加坡元	100	100	投資控股、提供硬件、軟件 及企業管理服務
SIS Assets Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	100	100	投資控股
新龍資本有限公司	香港	1港元	100	100	投資控股
SIS Capital (Bangladesh) Pte. Ltd.	新加坡	2新加坡元	100	100	投資控股
SIS Distribution (Thailand) Public Company Limited	泰國	350,198,665泰銖	63.5	63.5	分銷流動及資訊科技產品及 提供服務
SIS Hotel Management Co., Ltd.	日本	50,000,000日圓	100	—	物業投資
新龍國際(香港)有限公司	香港	400,000港元	100	100	投資控股
新龍國際有限公司	香港	1港元	100	100	分銷資訊科技產品及提供 服務
SiS Japan Inn特定目的會社	日本	150,000日圓	100	100	物業投資
SiS Netpreneur Ventures Corp.	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股
SiS Stargate Hotel Co., Ltd.	日本	10,000,000日圓	100	—	酒店營運
SiS Technologies (Thailand) Pte. Ltd.	新加坡	2新加坡元	100	100	投資控股
Synergy Technologies (Asia) Limited	香港	5,000,000港元	52.3	52.3	分銷流動電話及相關產品

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

46. 主要附屬公司(續)

附屬公司之一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊/經營地區	已發行及 繳足普通股股本/ 註冊資本	本公司持有已發行股本/ 註冊資本面值之百分比		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
			%	%	
間接附屬公司：(續)					
特定目的會社SSG8	日本	470,000,000日圓	100	100	物業投資
特定目的會社SSG13	日本	200,000日圓	100	100	物業投資
SISJP9特定目的會社	日本	198,250,000日圓	100	100	物業投資
SISJP10特定目的會社	日本	302,500,000日圓	100	100	物業投資
Thai Alliance Co., Ltd.	泰國	4,800,000泰銖	96.6	96.6	投資控股
Thai Hero Co., Ltd.	泰國	2,600,000泰銖	93.2	93.2	投資控股
Thai Joyful Co., Ltd.	泰國	1,500,000泰銖	86.7	86.7	投資控股
Thai Prosperity Co., Ltd.	泰國	900,000泰銖	74.0	74.0	投資控股
Thai Success Co., Ltd.	泰國	60,000泰銖	49.0	49.0	投資控股
Thai Investment Holdings Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元	100	100	投資控股
特定目的會社SSG23	日本	200,000日圓	70	70	物業投資
特定目的會社SSG11	日本	200,000日圓	100	100	物業投資
特定目的會社SSG20	日本	200,000日圓	100	100	物業投資
特定目的會社SSG21	日本	200,000日圓	100	100	物業投資
特定目的會社SSG28	日本	200,000日圓	100	100	物業投資

除附註33所述之債券外，概無附屬公司於年內發行及於年末時持有任何債務證券。

本公司董事認為，詳列本集團所有附屬公司之完整名單將令篇幅冗長，因此上述名單只包括對本集團業績或資產有重大影響的附屬公司詳情。

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表載列本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情。

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊/ 經營國家	本公司持有已發行股本 面值之百分比		分配至非控股權益之 溢利(虧損)		累計非控股權益	
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
		%	%	千港元	千港元	千港元	千港元
新龍移動集團有限公司	香港	52.3	52.3	5,167	(2,316)	53,727	48,859
特定目的會社SSG23(「TMK SSG23」)	日本	70.0	70.0	(3,727)	6,358	65,574	70,208
SiS Distribution (Thailand) Public Company Limited	泰國	63.5	63.5	54,688	38,339	268,147	228,800
擁有非控股權益的個別非重大附屬公司				56	50	15,099	15,141
				56,184	42,431	402,547	363,008

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

46. 主要附屬公司(續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

新龍移動

下文載列擁有重大非控股權益之新龍移動之財務資料概要。下文之財務資料概要指未計及集團內公司間抵銷之金額。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產	23,457	23,138
流動資產	141,931	115,271
流動負債	(56,401)	(40,686)
非流動負債	(4,321)	(3,260)
	<u>104,666</u>	<u>94,463</u>
本公司擁有人應佔權益	50,939	45,604
非控股權益	53,727	48,859
	<u>104,666</u>	<u>94,463</u>
收益	1,166,222	439,774
開支	(1,155,392)	(444,777)
本年度溢利(虧損)	<u>10,830</u>	<u>(5,003)</u>
本年度溢利(虧損)應佔方：		
— 本公司擁有人	5,663	(2,687)
— 非控股權益	5,167	(2,316)
本年度溢利(虧損)	<u>10,830</u>	<u>(5,003)</u>
本年度全面收益(開支)總額應佔方：		
— 本公司擁有人	5,335	(3,102)
— 非控股權益	4,868	(2,696)
本年度全面收益(開支)總額	<u>10,203</u>	<u>(5,798)</u>
源自經營業務之現金淨額	30,306	23,020
用於投資業務之現金淨額	(434)	(5,003)
用於融資業務之現金淨額	(2,702)	(2,623)

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

46. 主要附屬公司(續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

特定目的會社SSG23

下文載列於擁有重大非控股權益之特定目的會社SSG23之財務資料概要。下文之財務資料概要指未計及集團內公司間抵銷之金額。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產	459,612	479,720
流動資產	80,178	70,668
流動負債	(13,688)	(36,872)
非流動負債	(311,267)	(274,236)
	<u>214,835</u>	<u>239,280</u>
本公司擁有人應佔權益	149,261	169,072
非控股權益	65,574	70,208
	<u>214,835</u>	<u>239,280</u>
收益	39,825	39,369
開支	(52,248)	(18,174)
本年度(虧損)溢利	<u>(12,423)</u>	<u>21,195</u>
本年度(虧損)溢利應佔方：		
— 本公司擁有人	(8,696)	14,837
— 非控股權益	(3,727)	6,358
本年度(虧損)溢利	<u>(12,423)</u>	<u>21,195</u>
本年度全面(開支)收益總額應佔方：		
— 本公司擁有人	(1,314)	16,366
— 非控股權益	(563)	7,014
本年度全面(開支)收益總額	<u>(1,877)</u>	<u>23,380</u>
已付非控股權益股息	<u>4,071</u>	<u>4,160</u>
源自經營業務之現金淨額	10,466	14,704
用於投資業務之現金淨額	—	(1,485)
用於融資業務之現金淨額	(4,987)	(9,450)

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

46. 主要附屬公司(續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

SiS Distribution (Thailand) Public Company Limited

下文載列有關擁有重大非控股權益之SiS Distribution (Thailand) Public Company Limited之財務資料概要。下述財務資料概要指未計及集團內公司間抵銷之金額。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產	196,560	197,078
流動資產	1,796,539	1,715,783
流動負債	(1,209,635)	(1,218,593)
非流動負債	(53,107)	(70,547)
	<u>730,357</u>	<u>623,721</u>
本公司擁有人應佔權益	462,210	394,921
非控股權益	268,147	228,800
	<u>730,357</u>	<u>623,721</u>
收益	5,541,467	5,136,972
其他收入	24,203	25,417
開支	(5,415,715)	(5,057,265)
本年度溢利	<u>149,955</u>	<u>105,124</u>
本年度溢利應佔方：		
— 本公司擁有人	95,267	66,785
— 非控股權益	54,688	38,339
本年度溢利	<u>149,955</u>	<u>105,124</u>
本年度全面收益總額應佔方：		
— 本公司擁有人	98,764	88,173
— 非控股權益	56,768	50,682
本年度全面收益總額	<u>155,532</u>	<u>138,855</u>
已付非控股權益股息	<u>17,023</u>	<u>17,489</u>
源自經營業務之現金淨額	192,251	(31,538)
用於投資業務之現金淨額	1,980	1,192
用於融資業務之現金淨額	<u>201,638</u>	<u>45,734</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

47. 本公司財務狀況

以下為本公司於報告期末財務狀況之概要：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之權益	13,163	13,163
應收附屬公司款項	1,723,332	1,525,868
按公平值計入損益賬之權益工具	78,808	68,630
	<u>1,815,303</u>	<u>1,607,661</u>
流動資產		
銀行結存及現金	16,538	20,514
應收附屬公司款項	315,122	551,106
按公平值計入損益賬之權益工具	240	389
其他資產	884	874
	<u>332,784</u>	<u>572,883</u>
流動負債		
應付款及預提款項	19,417	21,623
銀行借款	337,173	375,940
應付附屬公司款項	619,941	615,776
	<u>976,531</u>	<u>1,013,339</u>
流動負債淨額	<u>(643,747)</u>	<u>(440,456)</u>
資產淨額	<u>1,171,556</u>	<u>1,167,205</u>
資本及儲備		
股本	27,797	27,797
股份溢價	73,400	73,400
其他儲備(附註如下)	1,070,359	1,066,008
權益總額	<u>1,171,556</u>	<u>1,167,205</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

47. 本公司財務狀況(續)

附註：其他儲備變動呈列如下：

	購股權儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	3,695	29,186	1,062,136	1,095,017
本年度虧損及全面開支總額	—	—	(9,551)	(9,551)
確認分派之股息	—	—	(19,458)	(19,458)
於二零二零年一月一日	3,695	29,186	1,033,127	1,066,008
本年度溢利及全面收益總額	—	—	9,910	9,910
確認分派之股息	—	—	(5,559)	(5,559)
於二零二零年十二月三十一日	3,695	29,186	1,037,478	1,070,359

財務概要

本集團最近四個財政年度的業績及資產及負債以及非控股權益的概要(乃摘錄自己刊發經審核財務報表)載列如下。二零一六年至二零一七年財務概要之各年金額並無因於會計政策應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響而進行調整。

二零一六年至二零一八年財務概要之各年金額並無因應用香港財務報告準則第16號的影響而進行調整。

業績

	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	
收益	<u>1,128,417</u>	<u>1,010,768</u>	<u>6,379,157</u>	<u>6,415,933</u>	<u>7,576,117</u>
除稅前溢利(虧損)	277,652	447,890	390,356	157,777	(297,943)
所得稅(支出)抵免	<u>(24,919)</u>	<u>(77,746)</u>	<u>(60,880)</u>	<u>(36,565)</u>	<u>44,092</u>
本年度溢利(虧損)	<u>252,733</u>	<u>370,144</u>	<u>329,476</u>	<u>121,212</u>	<u>(253,851)</u>
以下人士應佔：					
本公司擁有人	236,209	367,835	282,999	78,781	(310,035)
非控股權益	<u>16,524</u>	<u>2,309</u>	<u>46,477</u>	<u>42,431</u>	<u>56,184</u>
	<u>252,733</u>	<u>370,144</u>	<u>329,476</u>	<u>121,212</u>	<u>(253,851)</u>

資產及負債

	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	
資產總額	5,676,445	7,507,126	8,369,132	9,329,183	9,119,715
負債總額	<u>(2,725,659)</u>	<u>(3,976,295)</u>	<u>(4,513,968)</u>	<u>(5,355,963)</u>	<u>(5,408,638)</u>
資產淨額	<u>2,950,786</u>	<u>3,530,831</u>	<u>3,855,164</u>	<u>3,973,220</u>	<u>3,711,077</u>
以下人士應佔：					
本公司擁有人	2,827,979	3,236,162	3,523,876	3,610,212	3,308,530
非控股權益	<u>122,807</u>	<u>294,669</u>	<u>331,288</u>	<u>363,008</u>	<u>402,547</u>
	<u>2,950,786</u>	<u>3,530,831</u>	<u>3,855,164</u>	<u>3,973,220</u>	<u>3,711,077</u>

投資物業詳情

於二零二零年十二月三十一日

物業名稱及地點	租賃年期	用途
新加坡		
新加坡 Maxwell Road 20號 Maxwell House #11-07/23	長期租約	商業
新加坡 Dalvey Estate 23號 #01-08	永久業權	住宅
新加坡 Dalvey Estate 23號 #03-07	永久業權	住宅
香港		
香港 夏慤道16號 遠東金融中心 8樓	長期租約	商業
香港 皇后大道中9號 8樓	長期租約	商業
香港 皇后大道中9號 6個停車位及車房地庫	長期租約	商業
香港 金鐘道95號 統一中心23樓	長期租約	商業
香港 金鐘道95號 統一中心33樓	長期租約	商業
香港 海澤街28號 東港中心 17樓5室	中期租約	工業／辦公室
香港 五芳街10號 新寶中心 7樓5室	中期租約	工業／辦公室

投資物業詳情

於二零二零年十二月三十一日

物業名稱及地點	租賃年期	用途
香港 太古城道22號 金殿台 明宮閣 7樓B室	長期租約	住宅
泰國		
74 Soi Terdrachan 11, Terdrachan Road, Sikan Sub-district Dong Mnang District, Bangkok 10210	永久業權	商業
Sai Banchalung Road-Banamtoktonpli Saihadyai-Tarchamuang (T.L.4287) Tombon Chalung, Amphoe Hadyai Songkhla Province	永久業權	土地
日本		
SiS Rinku Tower 日本 大阪府泉佐野市 臨空往來北1	永久業權	商業及酒店
東橫INN那霸旭橋駅前 日本 沖繩縣那霸市久米 二丁目1番20號	永久業權	酒店
東橫INN金澤兼六園香林坊 日本 石川縣金澤市香林坊 二丁目4番28號	永久業權	酒店
東橫INN湘南平塚站北口1 日本 神奈川縣平塚市 明石町1番1號	永久業權及中期租約	酒店
東橫INN新潟古町 日本 新潟縣新潟市中央區 上大川前通7番町1168番2號	永久業權	酒店

投資物業詳情

於二零二零年十二月三十一日

物業名稱及地點	租賃年期	用途
東橫INN德島站前 日本 德島縣德島市兩國本町 一丁目5番地	永久業權	酒店
Dormy Inn Premium Otaru 日本 北海道小樽市 稻穂3-9-1	永久業權	酒店
Hotel BRS Hakodate Goryokaku Tower Mae 日本 北海道函館市五稜郭町 35番3號	永久業權	酒店
日本 東京都中央區築地2丁目 11番10號	永久業權	酒店
日本 京都府京都市東山區 三條通大橋東二丁目49番1號	永久業權	酒店
SK Kashiwa Building 日本 千葉縣柏市 末廣町14番1號	永久業權	商業及酒店
Unwind Hotel & Bar Otaru 日本 北海道小樽市 色內一丁目8番25號	永久業權	酒店
Piece Hostel Kyoto 日本 京都府京都市 南區東九條 東山王町21番1號	永久業權	旅舍
Piece Hostel Sanjo West 日本 京都府京都市 中京區 富小路通三条下る 朝倉町531	永久業權	旅舍

投資物業詳情

於二零二零年十二月三十一日

物業名稱及地點	租賃年期	用途
Best Western (札幌大通公園) 日本 北海道札幌市 中央區 大通西8丁目2-36	永久業權	酒店
Unwind Hotel & Bar Sapporo 日本 北海道札幌市 中央區 南8條西5丁目289-111	永久業權	酒店
Piece Hostel Sanjo East 日本 京都府京都市 中京區 富小路通三条下る朝倉町530	永久業權	旅舍
Hotel Radiant 日本 長野縣 下高井郡木島平村 上木島3876	永久業權	酒店
日本 和歌山縣和歌山市 新和歌浦1482-104	永久業權	酒店
持作酒店營運之物業		
Hotel Sun Plaza Sakai Annex 日本 大阪府堺市 堺區 龍神橋町1丁目1-20	永久業權	酒店
Imano Tokyo Hostel 日本 東京都 新宿區 新宿5丁目12-2	永久業權	旅舍
Odysis Onna Resort Hotel 日本 沖繩縣 國頭郡恩納村字名嘉真2620番地	永久業權	酒店