

# PING AN SECURITIES GROUP (HOLDINGS) LIMITED 平安證券集團(控股)有限公司

(以萬安證券集團有限公司之名稱在香港經營業務)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(已委任臨時清盤人)  
(作重組用途)  
(股份代號: 00231)

# 2020

年報

本報告的中、英文本已登載於本公司網站<http://www.pingansecgp.com>（「本公司網站」）。

已選擇或被視為同意透過本公司網站收取本公司的公司通訊（「公司通訊」）的股東，如因任何理由在收取或下載於本公司網站登載的本報告有任何困難，只要提出要求，均可立刻獲免費發送公司通訊的印刷本。

股東可隨時更改收取公司通訊的方式的選擇（即收取公司通訊的印刷本，或透過本公司網站取得公司通訊），及／或語言版本的選擇（即英文本或中文本或中、英文本）。

股東可於任何時間以書面通知本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，或以電郵致本公司的香港股份過戶登記分處（電郵地址為is-ecom@hk.tricorglobal.com）提出收取本報告的要求，及／或更改收取公司通訊的方式及／或語言版本的選擇。

# 目 錄

---

2	公司資料	52	綜合財務狀況表
3	首席執行官報告	54	綜合權益變動表
6	管理層討論與分析	55	綜合現金流量表
16	董事履歷詳情	57	綜合財務報表附註
18	企業管治報告	167	五年財務概要
28	董事會報告	168	投資物業表
38	獨立核數師報告		
48	綜合損益表		
50	綜合損益及其他全面收益表		

## 2 公司資料

---

### 董事

#### 執行董事

張錦輝先生(首席執行官)

#### 非執行董事

章明明先生  
徐祥安先生

#### 獨立非執行董事

孫多偉先生  
黃以信先生  
邱偉隆先生

#### 審核委員會

黃以信先生(主席)  
孫多偉先生  
邱偉隆先生

#### 薪酬委員會

孫多偉先生(主席)  
黃以信先生  
邱偉隆先生  
張錦輝先生

#### 提名委員會

邱偉隆先生(主席)  
孫多偉先生  
黃以信先生  
張錦輝先生

#### 授權代表

張錦輝先生  
陳筠栢先生

#### 公司秘書

陳筠栢先生

#### 共同及各別臨時清盤人

馬德民先生及黎穎麟先生  
(羅申美企業顧問有限公司)  
Edward Alexander Niles Whittaker先生  
(R&H Services Limited)

### 核數師

鄭鄭會計師事務所有限公司  
香港九龍九龍灣宏照道38號  
企業廣場五期一座35樓

### 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司(香港分行)  
中國銀行

### 股票登記過戶處主登記處

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

### 香港分處

卓佳登捷時有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 註冊辦事處

4th Floor North Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12  
Bermuda

### 總辦事處主要營業地點

香港德輔道中141號  
中保集團大廈5樓510室

### 網址

[www.pingansecgp.com](http://www.pingansecgp.com)

### 股份代號

00231

本人謹此代表董事會同仁向各股東提呈平安證券集團(控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之週年報告。

## 業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零年」)，本集團錄得營業額1,614,000港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九年」)的營業額則為40,496,000港元。本集團於二零二零年之經審核綜合虧損為703,253,000港元，較二零一九年虧損969,951,000港元，減少約27%。

## 業務回顧

於回顧年度，本公司的主要業務仍是投資控股，而其附屬公司主要從事提供證券經紀、證券包銷、配售及財務諮詢服務、保險經紀服務及物業發展。

於二零二零年，本集團錄得營業額1,614,000港元(二零一九年：40,496,000港元)，較二零一九年減少約96%。與二零一九年相同，本集團的投資物業仍在發展中，此業務並沒有產生收益。

由於本集團的財務狀況欠佳，我們提供持牌金融服務的主要附屬公司平安證券有限公司(「平安證券」)自二零一九年十一月起運作受限。基於上述事項，金融服務之營業額於二零二零年比對二零一九年減少11,639,000港元或約97%。

再者，由於所有應收貸款已於二零一九年全數減值，於二零二零年並沒有從此等貸款確認利息收入作為貸款融資的營業額(二零一九年：24,456,000港元)。

本集團於二零二零年之經審核綜合虧損為703,253,000港元，較二零一九年之虧損969,951,000港元減少約27%。虧損變動主要由於(i)於二零二零年加強對各項營運成本之成本控制及年內營運規模之縮減導致行政費用減少約99,217,000港元；(ii)回顧年度預租位於廣東省佛山市之發展中投資物業之數量大幅下降導致相應代理費及增值稅(已入賬列為分銷成本)大幅減少，因此分銷成本減少約56,276,000港元；(iii)於回顧年內發展中投資物業之公平值虧損相對二零一九年減少150,993,000港元；(iv)賬面值為269,666,000港元之無形資產已於二零二零年全數減值；(v)於二零二零年並無確認任何金融產之預期信貸虧損(二零一九年：302,465,000港元)；及(vi)由於本回顧年內發生違約事件而未能如期償付貸款利息及本金，二零二零年由此而產生之融資成本增加至136,307,000港元(二零一九年：98,112,000港元)。

年內本集團物業業務的表現並不理想，預租活動大幅減少，沒有錄得預租的租金收入。年內物業業務錄得虧損約282,008,000港元。

## 4 首席執行官報告

由於提供金融服務之主要附屬公司不能以正常規模營運，其於二零二零年錄得虧損295,884,000港元(包含無形資產減值虧損269,666,000港元)。

### 前景與展望

本集團在二零二零年經歷了非常艱難的一年。由於我們在二零一九年底希望透過供股進行集資的計劃胎死腹中，本集團一直處於嚴峻的財務狀況。資金短缺導致我們佛山房地產項目的建築工程停工，延遲交樓予承租人又遭罰款，並阻礙了該項目之後各期的進一步的單位租賃。本集團之不利財務狀況，亦阻礙本公司之主要全資附屬公司平安證券有限公司(「平安證券」)恢復正常經營，儘管平安證券本身之財務狀況並無問題。因此，本集團這一年沒有來自房地產和金融服務分部的收入。

保險分項是本集團本年度唯一的收入來源，本年度的營業額為1,271,000港元。雖然我們相信保險業務前景良好，但我們的保險分項仍處於起步階段，需要一些時間才能為集團作出更多貢獻。

為了克服困境，公司正在積極尋找債務融資和／或股權融資的機會，以加強其資本基礎並改善其財務狀況。年內，本公司與佛山項目的一名潛在資金提供者訂立了無法律約束力的諒解備忘錄，後者可在利潤共享的基礎上幫助完成該項目的建設。此外，本公司不排除在適當情況下出售佛山項目的可能性，以將本集團的資源集中於我們的金融服務業務。

為便利制定本公司財務重組的工作，於二零二零年九月二十三日(百慕達時間)，本公司向百慕達最高法院提交呈請將本公司清盤，以及申請為本公司委任共同和各別臨時清盤人(「共同臨時清盤人」)，以「輕觸」方式進行重組(「共同臨時清盤人申請」)。

於二零二零年十月二日上午十時(百慕達時間)百慕達最高法院(「百慕達法院」)經進行共同臨時清盤人申請聆訊後，已頒出命令(「該命令」)批准在「輕觸」方式的基礎上為重組目的委任香港的羅申美企業顧問有限公司之馬德民先生及黎穎麟先生，以及百慕達的R&H Services Limited之Edward Alexander Niles Whittaker先生為共同臨時清盤人。

於二零二零年十一月十九日，本公司與本集團執行董事兼首席執行官張錦輝先生(「張先生」)訂立不具法律約束力的諒解備忘錄(「備忘錄」)，據此，張先生已同意認購而本公司已同意配發及發行本公司中若干數目的普通股(「認購股份」)(「可能認購事項」)。預計認購股份將佔本公司於完成日期的經擴大已發行股本的30%以上。倘可能認購事項落實，可能導致根據收購守則規則26.1要求張先生提出強制性全面要約。可能認購事項完成後，張先生應向本公司提供本金額至多為200,000,000港元的貸款融資(「貸款融資」)，作為本集團的一般營運資本提供資金(「擬議債務重組」)。諒解備忘錄的詳情載列於本公司二零二零年十一月二十日的公告。

可能影響債務重組建議的一個可能問題，是本公司的上市地位。於二零二零年十月五日，本公司收到聯交所一封信，通知本公司其決定，表示本公司未能維持《上市規則》第13.24條所規定的足夠運作水平，以保證其股份及股票繼續上市，根據上市規則第6.01(3)條，本公司股份須停牌（「該決定」），但本公司有權要求覆檢該決定。

於二零二零年十月十九日，本公司已根據上市規則第2B.06(1)條及第2B.08(1)條，要求將該決定轉交上市委員會（定義見上市規則）供其覆核（「覆核」）。上市委員會因應該決定之覆核聽證會（「覆核聽證會」）已於二零二一年一月十二日進行。於二零二一年一月二十六日，本公司收到上市委員會之來函，內容有關彼等決定支持該決定（「上市委員會決定」）。於二零二一年二月三日，本公司就上市委員會決定向上市覆核委員會提出覆核申請。之後仍須經過進一步的程序，結果屬未知之數。

鑑於聯交所對本公司能否遵守《上市規則》第13.24條之規定有所關注，除非本公司能就遵守《上市規則》第13.24條的問題對聯交所的關註解釋滿意，否則聯交所將不會批出本公司發行新證券的上市許可。

總的而言，公司的未來很大程度上取決於債務重組計劃的成功與否。公司正在盡最大的努力解決這些問題，以期使公司重拾正軌。

## 致謝

董事會藉此機會對本集團管理層及全體員工的努力及貢獻致以真誠的感激，並感謝股東、商業伙伴、往來銀行及核數師於年度內對本集團的支持。

**張錦輝**

執行董事兼首席執行官

香港，二零二一年三月三十一日

## 6 管理層討論與分析

### 財務回顧

誠如業務回顧一節所述，本集團錄得之營業額1,614,000港元(二零一九年：40,496,000港元)，包括佣金、經紀收入及包銷收入及保險經紀收入。

誠如業務回顧一節所述，於二零二零年，分銷成本由57,077,000港元大幅減少至801,000港元，主要由於一家中國附屬公司推出預租發展中投資物業之數量大幅下降導致相應之代理費及增值稅費用大幅減少。

二零二零年加強對各項營運成本之成本控制措施及營運規模之縮減導致回顧年內之行政費用減少至109,596,000港元(二零一九年：208,813,000港元)。

位於佛山市的發展中投資物業之公平值變動虧損減少至235,137,000港元，較二零一九年虧損386,130,000港元減少約39%。

於二零二零年，融資成本增加39%至136,307,000港元(二零一九年：98,112,000港元)，導致此改變之主因如下：

- (i) 由於二零一九年發生違約事件，於二零一九年全額確認可轉換票據之推算利息約24,000,000港元，而於二零二零年並無確認推算利息；及
- (ii) 由於在二零一九年十一月已發生違約事件而未能如期支付Super Harvest Global Fund SPC發行之優先票據之利息及本金，於二零二零年由此而確認之利息為84,415,000港元(二零一九年：11,019,000港元)。

由於自二零一九年十一月起集團旗下持牌附屬公司的經營受限，至今尚未恢復，管理層無法估計解除限制的時間，因此於截至二零二零年十二月三十一日止年度就無形資產作出269,666,000港元全額減值。

於二零二零年並無確認任何金融資產之預期信貸虧損(二零一九年：302,465,000港元)。

### 流動資金、財務資源、資產抵押、資本及負債比率、資本承擔及或然負債

本集團於二零二零年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別為50,425,000港元及1,571,788,000港元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押分別為3,964,000港元及62,858,000港元之銀行存款及投資物業。

本集團於二零二零年十二月三十一日之資本與負債比率為257%，該比率乃按本集團之負債總額除以其資產總值計算。



於二零二零年十二月三十一日，已簽約但尚未撥備之資本承擔約為233,440,000港元。

於二零二零年十二月三十一日，或然負債人之詳情已載於附註39。

## 外匯風險

由於本集團主要在中國及香港經營業務，而所有資產及負債均以人民幣或港元計算，董事相信本集團業務所承受的匯率風險並不重大，因此目前並無採取任何對沖措施。

## 僱員及酬金政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共僱用約34名(二零一九年：約107名)員工，員工薪酬乃按工作性質及市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以推動及獎勵個人工作表現。本集團已參加強制性公積金計劃。本集團亦不時向員工提供在職訓練。

## 董事會對核數師保留意見的看法

核數師表達幾項保留意見，該等意見已在「獨立核數師報告」內(本年度年報內第38至47頁)列出。董事會對核數師的保留意見有以下回應：

### (i) 與持續經營基準相關的多重不確定性

- (a) 此保留意見指本集團持續經營的能力，而如果持續經營的基礎無法適用，則財務報表必須以拆卸價值編製。

董事會認為持續經營基準仍然適用。但是，如果不能採用持續經營基準，則必須將本集團的資產調整為可以變現的金額，為可能出現的任何其他負債撥備，以及將非流動資產和負債重新分類為流動資產和負債。

- (b) 管理層在編製本集團二零二零財年的財務報表時，以持續經營基礎入賬，原因是：

- 本集團一直積極與貸款人磋商，以延後逾期借款的還款日期，以避免貸款人採取行動，基於有違反貸款契約或違約的情況而要求立即償還借款；
- 本集團正在進行債務重組；
- 本集團與一些主要債權人進行了初步討論，他們反應是積極的；

## 8 管理層討論與分析

---

- 本集團正在採取措施，加強對各種經營成本和支出的控制，以期達致有利可圖的運作和正現金流量；及
- 本集團一直積極與供應商商討並保持良好的業務關係，尤其是與本集團的房地產開發項目有關的供應商。

我們主要的考慮點是上述行動以及我們為延後還款期限而採取的其他行動能否成功；以及擬議債務重組的結果。管理層相信，上述行動有合理的成功機會，但可以理解的是，核數師認為上述行動的結果沒有保證。

- (c) 核數師索取具體的債務重組計劃，以及我們與貸款人就續期或延期償還未償還的借款(包括逾期本金和利息)進行協商，以免貸款人採取行動要求立即償還因違反貸款契約或違約而觸發的欠款。本集團已委任獨立專業人士進行債務重組工作。截至報告日，債務重組仍在進行中，與不同債權人的談判也在進行中。在持續經營的基礎上，核數師無法獲得足夠的適當審計證據(即上述措施成功的可能性)。鑑於上述大多數訴訟行動在進行中，本公司無法滿足核數師的要求。
- (d) 就核數師對導致對本公司二零一九財年的財務報表無法表達意見，本集團(i)已與貸款人協商以延長逾期欠款的還款日期；(ii)一直在採取措施加強對各種運營成本和費用的控制；(iii)一直在積極與貸款人商討，以免貸款人因任何違反貸款契約或違約行為而要求立即償還借款；及(iv)與本集團的供應商，尤其是與本集團的房地產開發項目有關的供應商磋商，並與供應商保持著良好的業務關係。

本集團認為第(ii)點已實現，因為營運成本由二零一九財年的2.08億港元大幅減少47%至二零二零財政年度的1.10億港元。而本集團的緊縮措施仍在進行中。關於(i)、(iii)和(iv)，本集團認為與貸款人的商討是正面的，並相信大多數貸款人將在適當時候加入債務重組計劃。

除上述行動外，持續經營基礎在很大程度上取決於債務重組的成功與否。由於債務重組仍在進行中，因此截至報告日，上述措施仍無法解決持續經營的問題。董事認為，債務重組計劃若能成功，公司的債務將大幅減少，潛在的投資者將提供更多資金以支持本集團的未來運營。

- (e) 本公司已委聘獨立專業人士擬備債務重組計劃。獨立專業人士一直在製訂計劃，並與不同的貸款人商討。一旦獲得大多數貸款人的支持，該計劃便將啟動。此外，本公司一直在積極尋求潛在的投資者更多的資金。董事認為，擬議債務重組計劃若能成功，便會吸引潛在投資者提供額外的營運資金，以支持公司按持續經營基礎經營。然而目前仍未有確切的時間表。

此外，本公司正在努力尋求更多解決方案，包括但不限於：

- 引入業務合作夥伴，共同開發中華人民共和國（「中國」）佛山市的房地產開發項目；及
- 與證監會跟進，以重啟金融服務牌照。

核數師認為，如果擬議債務重組計劃能夠成功實施，則有關持續經營問題的保留意見便可撤銷，包括：

- 已到期或將到期的債務可延期還款或削減債務；
  - 在中國佛山的投資物業開發項目的建設重啟；
  - 重啟金融服務牌照；及
  - 籌集額外資金成功。
- (f) 考慮到本集團的情況和財務狀況以及管理層為實現上述(b)項所指行動而付出的努力，審核委員會認同採用持續經營基礎來編製二零二零財年的財務報表。

## 10 管理層討論與分析

---

### (ii) 有關 Super Harvest Asset Management Limited 及 Super Harvest Global Fund SPC 的未經授權交易(分別為「SH Asset Management」and「SH Fund」)

- (a) 該保留意見與未經授權交易有關，其結果是本集團在二零一九財年失去了對SH Fund的控制權。SH Fund的新董事／受讓人汪依娜已將SH Fund的某些賬簿和記錄帶走，因此本公司無法向核數師提供SH Fund的賬簿和記錄以供審核。此外，未經授權交易是由本集團的前管理層執行的，並且沒有關於股份轉讓的買賣協議供核數師審查。因此，核數師無法確定買賣協議中是否存在任何負債(包括或有負債)。
- (b) 本集團現任管理層已採取行動將SH Fund清盤。截至報告日，汪依娜尚未回應清盤呈請書。本集團現任管理層認為，本集團因買賣協議而受負債(如有)牽連的機會很微。此外，董事亦將此事項納入債務重組計劃。如果債權人沒有回應或反對，那麼此事項將在債務重組計劃完成後得到解決。但是，截至報告日，我們無法向核數師提供足夠的適當證據。
- (c) 如上文第(b)項所述，現任管理層已申請SH Fund清盤，買賣協議產生的任何負債(如果有)將包括在債務重組計劃中。一旦債務重組計劃獲得通過，就可以解決該問題，而現任管理層亦可向核數師提供證據以解決該問題。因此，有關此問題的保留意見可望在下一個財政年度撤銷。
- (d) 審核委員會已批准上述方式。

### (iii) 本集團發展中投資物業的公允價值及客戶的相關預付款項

- (a) 管理層估計位於佛山市之發展中投資物業(「佛山項目」)之公允價值為人民幣689,000,000元(相等於約821,000,000港元)。該價值基於獨立評估師於二零二零年十二月三十一日發布的估值報告，該報告指出佛山項目的公允價值在人民幣342,000,000元(約等於408,000,000港元)至人民幣689,000,000元之間。

核數師認為估值報告的估值範圍太廣，而佛山項目的工程已暫停，他們無法獲得足夠的審計證據以信納管理提供的公允價值的合理性。倘佛山項目的公允價值作出任何調整，則資產於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的價值以及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年度的虧損將受到影響。

- (b) 佛山項目的公允價值以獨立評估師編製的估值報告為基礎。然而，由於佛山項目暫時停工，評估師只能提供一定範圍的公允價值。在與評估師的討論中，評估師向核數師解釋說，如果子公司有足夠資金復工，以使品牌不受暫時停工的影響，則價值將處於高端的範圍。本公司考慮採用高端範圍作為佛山項目的公允價值，理由是我們認為我們將致力盡快復工，以免佛山項目的價值受到停工的影響。我們的主要考慮點是管理層有信心完成佛山項目。然而，核數師認為，缺乏足夠的審計證據來評估佛山項目的公允價值，特別是品牌及其公允價值是否會因停工而受到影響。
- (c) 管理層已與潛在投資者及／或其他業務夥伴積極磋商以共同開發佛山項目。但是，一些潛在的投資者或業務合作夥伴仍在考慮該計劃的可行性。因此，佛山項目的開發仍處於暫停狀態。
- (d) 管理層正在積極邀請投資者和／或其他商業夥伴共同開發佛山項目。此外，如果債務重組計劃能夠成功，管理層有信心潛在投資者將提供額外資金以支持本集團的營運。然後，本集團可以利用其內部資金繼續佛山項目。管理層相信，佛山項目得以重啟後，其公允價值便可以準確釐定。

一旦採取上述行動，我們相信評估師可以在截至二零二一年十二月三十一日的年度（「二零二一財年」）更準確地評估佛山項目的公允價值。因此，我們認為二零二一財年佛山項目的公允價值不會再有同一保留意見。

- (e) 審核委員會認同意採用獨立評估師發布的估值報告中所述的高端公允價值，以編製二零二零財年的財務報表。

## 12 管理層討論與分析

---

### (iv) 本集團關於「金融服務」分類內的無形資產減值評估

- (a) 金融服務分部是本集團最重要的分部之一。該無形資產是在本集團收購平安證券有限公司(「平安證券」)時衍生的，平安證券持有證監會牌照和「平安」商標。於二零一九年十一月，本公司前管理層向證監會提出停止PASL及豐收證券及期貨有限公司(「SHSF」)受規管活動。不久之後，管理層向證監會申請重啟平安證券的受規管活動牌照，該申請仍在進行中。於二零二零年十二月三十一日，本集團管理層認為上述牌照的重啟尚不確定，在不久的將來該分部將不會產生正現金流量。此外，即使可以重啟牌照，未來的現金流量也可能無法按以前相同的方式產生。因此，本集團管理層已於二零二零年對與「金融服務」分部有關的無形資產進行了全額減值。核數師認為，在二零一九年存在減值跡象，因為重啟證監會牌照的申請仍在進行中，核數師不知道何時可以重啟金融服務。然而，核數師同意本公司於二零二零年十二月三十一日的無形資產的全額減值。由於無形資產的期初結餘影響了本集團二零二零財年業績的確定，因此核數師認為無法確定任何調整是否會影響本集團二零二零財年的業績，並且本集團在二零二零財年的期初累計虧損也可能會進行調整。因此，核數師對當年合併財務報表的觀點也需修訂，因為此事可能會影響本年數字與相應數字的可比性。
- (b) 管理層認為，重啟證監會牌照尚不確定，而牌照已暫停一年以上。本集團管理層認為該無形資產的可收回金額為零，因此在二零二零財年進行了全額減值。核數師同意無形資產的期末餘額。有關此事項的保留意見與對本年度數據的可比性可能產生的影響有關。
- (c) 管理層正在積極與證監會溝通並向證監會提供必要的訊息和文件，以求重啟牌照。然而，管理層認為重啟牌照尚不確定。由於核數師同意無形資產期末餘額為零，因此針對無形資產期末餘額的保留意見下一年度將會撤銷。
- (d) 審核委員會認同管理層的評估，認為該無形資產在二零二零財年已全額減值。

**(v) 有關應收貸款及相關應收利息全額減值的審計憑證**

- (a) 本集團前任管理層於二零一八年向各債務人提供了應計利息的貸款。自本公司前執行董事兼首席執行官龔卿礼先生辭職之後，債務人不再與本集團新管理層溝通，又不清償貸款本金和貸款利息。

新的管理層採取了各種行動，試圖收回貸款，例如發出追索信。但是，債務人沒有任何回應。在確定應收貸款的預期損失時，管理層認為違約率很高，因此在二零一九財年進行了全額減值。然而，核數師認為沒有向他們提供足夠適當的核數證據，以釐定本集團於二零一九財年確認全額減值虧損是否合適。但是，隨著一年時間過去，核數師接受了在二零二零財年末應為這些應收貸款和利息計提全額減值準備。由於應收貸款的期初餘額影響如何確定本集團本年度業績，因此核數師無法確定是否需要二零二零財年對本集團的業績和本集團的期初累計虧損進行調整。核數師對當年合併財務報表的觀點也有所修改，因為此事可能會影響當年數字與相應數字的可比性。

- (b) 管理層已在二零一九年對應收貸款進行了全額減值準備，而在二零二零年減值準備並無撥回。核數師同意應收貸款的可收回金額近乎於零。該保留意見的出現是歸因於可能影響當前數據的可比性。
- (c) 無論如何，管理層將繼續採取追討行動，例如委聘中國律師採取適當的法律行動以及債務追討公司採取適當的索償行動。

由於核數師已同意應收貸款的期末餘額，因此對於下一年應收貸款的期末餘額將不會再有保留意見。

- (d) 審核委員會認同管理層，追回債務的可能性很低，以及可能需要投入大量資源來採取追討行動的看法。完全撥備是反映追討行動的可能結果的保守做法。

## 14 管理層討論與分析

---

### (vi) 無法取得二零一九財年出售的中國附屬公司的賬目和記錄

- (a) 於二零一九財年，本集團出售於中國的附屬公司聯潤(上海)信息科技有限公司(「聯潤」)的60%權益。由於本集團在出售後已失去對聯潤的控制權，因此無法向核數師提供聯潤的財務信息、賬簿和記錄。結果，核數師無法就二零一九財年審計核實聯潤出售前的交易和現金流量，以及在出售日聯潤的所有資產和負債的餘額。

聯潤出售日期前的財務數字將對比數字中的個別損益和現金流量項目產生影響，而對二零一九年十二月三十一日和二零二零年十二月三十一日的資產和負債則不會產生影響。

- (b) 管理層認為，缺乏出售聯潤股份之前的資料並不影響本集團於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的資產及負債。
- (c) 由於未來不會對本集團的損益或資產和負債產生影響，因此對此保留意見不會有任何行動。該保留意見明年不會再出現。
- (d) 審核委員會認同，缺乏有關聯潤出售日期之前的損益和現金流量的信息只會影響二零一九財年現金流量表中的某些數字，對於截至二零一九年十二月三十一日和二零二零年十二月三十一日的資產和負債沒有任何影響。



**(vii) 無法取得本集團一家主要附屬公司的完整財務信息以及賬目和記錄**

- (a) 該保留意見關乎本集團無法向核數師提供本公司一家主要附屬公司完整的財務信息、賬簿和記錄。核數師無法接觸和取得二零二零年一月一日至二零二零年九月十七日期間該主要附屬公司的某些賬簿和記錄。因此，核數師無法驗證資產和負債的餘額以及損益項目的金額。
- (b) 管理層認為該主要附屬公司有保留適當的賬簿和記錄。然而，由於中國當局的調查，並把賬簿和記錄扣留，管理層無法向核數師提供完整的財務信息、賬簿和記錄。二零二零年九月十七日之前的所有文件都被中國當局帶走及拘留。審核員無法接觸這些文件。因此，核數師對此表達了修訂意見。
- (c) 本集團管理層認為，如果有足夠的現金流量來補償承租人，該案將得到解決。承租人接受賠償後，案件將結案，中國當局將發回所有文件將。因此，關鍵行動將是債務重組得以達成，潛在投資者將提供足夠的資金來營運佛山項目。如果核數師可以接觸和取得完整的財務信息，則該事項的保留意見將會撤銷。
- (d) 審核委員會同意管理層的意見，即本集團完成債務重組後，潛在投資者將向本集團提供足夠的資金，因此，本集團將有足夠的現金流量來支持佛山的營運計劃並解決所有潛在的法律案件。

## 16 董事履歷詳情

---

### 執行董事

張錦輝先生，48歲，於二零一九年十一月二十七日獲委任為執行董事。張先生之前為一家金融公司的中國附屬公司的董事總經理，負責該公司的中國業務推廣。彼於證券業具有豐富經驗，熟悉證券市場的運作，人脈關係廣濶。張先生現為Beng Soon Machinery Holdings Limited（股份代號：1987，於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）的非執行董事。張先生於二零一六年一月二十三日至二零一九年六月六日期間曾為本公司之執行董事，及由二零一六年八月十七日至二零一七年十一月三十日期間曾為本公司董事總經理。

### 非執行董事

章明明先生，44歲，於二零一九年十一月二十九日獲委任為執行董事，並於二零二零年二月二十八日調任為非執行董事。章先生持有香港大學哲學碩士學位，以及香港科技大學生物化學學士學位。彼從事投資銀行業已有十二年，在併購諮詢、收購和公司融資以及私募股權投資領域擁有豐富經驗。章先生曾任職ING Bank N.V.，之後任職海通國際證券集團有限公司（「海通國際」）（股票代碼：665，一間於聯交所主板上市之公司）。章先生為本公司主要股東長青（香港）有限公司（已委任接管人）之董事，截至本年報日該公司持有1,173,855,658股本公司之股份權益（相等於本公司已發行股本總額約22.72%）。

徐祥安先生，38歲，於二零一九年十一月二十九日獲委任為本公司非執行董事，並於二零一九年十二月十日調任為本公司執行董事，再於二零二零年二月二十八日調任為非執行董事。彼於二零零七年畢業於香港城市大學，持有公共政策及行政學士學位。他現任職海通國際另類資產管理部董事。他從事投資銀行業超過十二年。徐先生在併購、融資和上市公司的公司行動方面具有豐富的經驗，並參與了許多與此類領域有關的交易，且在當中擔當領導角色。

### 獨立非執行董事

**黃以信先生**，53歲，自二零二零年二月二十日起出任本公司之獨立非執行董事。黃先生持有新南威爾士大學之商學碩士學位，專業為銀行及金融學。他是香港會計師公會資深成員，以及澳洲會計師公會及澳洲銀行及金融學會成員。他曾於羅兵咸永道會計師事務所及安永會計師事務所任職約二十年，擅於處理銀行及上市公司審核事務。

黃先生現時為冠力國際有限公司(前稱中國管業集團有限公司)(股份代號：380，一間於聯交所主板上市之公司)及保德國際發展企業有限公司(股份代號：372，一間於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事，他曾為Impact Global Holdings (Cayman) Company Limited之非執行董事。黃先生現時亦為華夏動漫形象有限公司(股份代號：1566，一間於聯交所主板上市之公司)之財務總監。黃先生於二零一五年十一月十七日至二零一七年十二月一日曾任本公司之獨立非執行董事。

**孫多偉先生**，47歲，自二零二零年二月二十日起出任本公司之獨立非執行董事。孫先生於西澳大學取得商業學士學位，並為香港會計師公會會員。孫先生擁有逾十三年財務申報及企業融資經驗。

孫先生分別擔任正興車輪集團有限公司(紐約交易所(現屬場外交易)，股份代號：ZXAIY)(自二零一八年四月起)及明珠物流控股有限公司(於納斯達克上市(股票代碼：YGMZ))(自二零二零年十月起)的獨立非執行董事。孫先生自二零二零年七月起，擔任亞洲能源物流集團有限公司(股份代號：351，一間於聯交所主板上市之公司)的公司秘書。孫先生於二零一八年二月至二零一九年四月曾為中滔環保集團有限公司(股份代號：1363，一間於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事；並於二零一七年二月至二零一九年四月擔任中國智慧能源集團控股有限公司(股票代碼：1004，一間於聯交所主板上市之公司)的公司秘書。

**邱偉隆先生**，48歲，自二零二零年六月十一日起出任本公司之獨立非執行董事。他擁有在香港及中國兩地進行項目投資及管理的豐富經驗。邱先生曾在不同的大機構擔任多種負責業務發展的高級職位，而邱先生在任職於此等機構之時，曾參與多個跨境業務項目，負責此等項目的投資及管理事務。邱先生正在北京大學攻讀高級管理人員工商管理碩士課程。邱先生於二零一四年八月至二零一九年五月期間擔任中國山東高速集團有限公司(股票代號：412，一間於聯交所主板上市之公司)的執行董事，之後獲委任為該公司顧問。

## 18 企業管治報告

本公司承諾奉行最高標準之企業管治，以於任何時間妥善保障及促進全體股東權益。董事會相信良好的企業管治實踐乃成功企業之基石。

### 企業管治常規守則

董事會定期監控本集團之企業管治指引及常規守則。於本年度內，本公司已遵守上市規則附錄14所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）之所有守則條文，惟下列所述之偏離事項除外：

守則條文第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應予分開及不應由同一人出任。自滕偉先生於二零一九年四月十五日離任後，本公司至今未有委任主席，本公司的決策由董事共同作出。董事會將會不時檢討目前的安排。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事特別查詢是否曾出現沒有遵守標準守則之情況，所有董事均已確認，彼等於本年度一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

### 董事會

董事會負責領導及統管本公司並監察本集團業務、策略、決定及表現。董事會向高層管理人員轉授本集團日常管理及經營之權力及責任。高層管理人員於訂立任何重大交易前，須先獲得董事會批准。

倘有需要時，全體董事均可充分和適時查閱一切與本公司相關之資料及獲得公司秘書之建議及服務，以確保遵守董事會議事程序及所有適用之規則及規例。

本公司已訂立程序讓董事在適當情況下，就履行彼等之職務及職責尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

董事會現由一位執行董事，張錦輝先生；兩位非執行董事，章明明先生及徐祥安先生，以及三位獨立非執行董事黃以信先生、孫多偉先生及邱偉隆先生組成。

企業管治守則規定董事會須每年最少舉行四次定期會議，大約每季舉行一次。該等董事會會議均獲得董事親身或透過電話會議積極參與。

於二零二零年內，曾舉行二十四次董事會及一次股東週年大會（「週年大會」），董事的個別出席記錄如下：

董事	已出席／合資格 出席董事會 會議次數	已出席／合資格 出席週年 大會次數
<b>執行董事</b>		
龔卿礼先生(附註1)	0/4	0/0
張錦輝先生	24/24	1/1
林紅橋先生(附註2)	15/16	0/0
王自豪先生(附註3)	6/6	0/0
<b>非執行董事</b>		
李振邦先生(附註4)	6/6	0/0
羅夏女士(附註5)	5/6	0/0
章明明先生(附註6)	24/24	1/1
徐祥安先生(附註7)	24/24	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
曾華光先生(附註8)	6/6	0/0
梁永祥博士(附註9)	6/6	0/0
黃以信先生(附註10)	19/19	1/1
孫多偉先生(附註11)	19/19	1/1
邱偉隆先生(附註12)	11/11	1/1

附註：

1. 龔卿礼先生於二零二零年二月二十日辭任。
2. 林紅橋先生於二零二零年七月十六日辭任。
3. 王自豪先生於二零二零年二月二十八日辭任。
4. 李振邦先生於二零二零年二月二十八日辭任。
5. 羅夏女士於二零二零年二月二十八日辭任。
6. 章明明先生於二零二零年二月二十八日由執行董事調任非執行董事。
7. 徐祥安先生於二零二零年二月二十八日由執行董事調任非執行董事。
8. 曾華光先生於二零二零年三月十一日辭任。
9. 梁永祥博士於二零二零年二月二十八日辭任。
10. 黃以信先生於二零二零年二月二十日獲委任。

11. 孫多偉先生於二零二零年二月二十日獲委任。

12. 邱偉隆先生於二零二零年六月十一日獲委任。

董事會成員之間並無財務、業務、親屬或其他重大或相關之關係。

董事的履歷詳情載於本年報「董事履歷詳情」一節。

### 獨立非執行董事

於回顧年度內，董事會有三名獨立非執行董事，佔董事會人數三分之一，其中至少一名擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

獨立非執行董事的職能，主要為於董事會會議上就策略、政策、表現、問責性、資源、主要委任及操守標準事宜作出獨立判斷。

### 確認獨立性

本公司已收各獨立非執行董事根據《上市規則》要求作出年度獨立性確認，本公司認為根據上市規則所載之獨立性指引，所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事及高級人員之保險

本公司已為董事會成員購買董事及高級人員責任保險，為董事及高級人員依法履職過程中可能產生之賠償責任提供保障。於回顧年度內，概無向本公司董事及高級人員提出索償。

### 董事之委任及重選

新董事的委任，是先經過提名委員會向董事會推薦後，再由董事會在考慮候選人之專業知識、經驗、誠信、是否有所承擔，並已考慮本公司之多元化政策後方行決定。

根據本公司的章程細則（「細則」），所有董事須於本公司之週年大會上輪值告退，並接受重選。獲董事會委任之董事亦須在獲委任後之首次週年大會上退任，但有資格膺選連任。再者，於每屆週年大會上須有三分之一或（如董事會人數不是三或三的倍數）最接近但不超過三分之一的董事退任。

### 董事的持續專業發展

本公司定期向董事提供本集團業務發展的最新資料。彼等獲定期提供有關上市規則及其他適用法律規定最新發展的資訊，確保得以遵守及維持良好的企業管治常規。全體董事於年內已有參與適當的持續專業發展，令彼等的知識及技能與時並進，確保繼續在掌握全面資訊及切合所需的情況下，在不斷轉變的營商環境對董事會作出貢獻。參與專業發展的方式包括出席有關本集團業務或董事職務的簡報會、會議、課程、論壇及研討會、授課，閱讀相關資料及參與業務相關研究。

### 審核委員會

於回顧年內，審核委員會由全部三名獨立非執行董事黃以信先生、孫多偉先生及邱偉隆先生組成，並由黃以信先生擔任主席，彼具有《上市規則》所要求的適當專業資格及經驗。審核委員會的職權範圍已遵照企業管治守則規定。審核委員會的主要職責包括以下各項：

- (a) 監察並確保與本公司外聘核數師的關係恰當；
- (b) 於提交董事會前審閱本集團的中期及年度報告，以及遵守會計準則、上市規則及法律規定的情況；及
- (c) 監督本公司的財務申報程序及風險管理與內部監控系統。

審核委員會已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止之本年度經審核財務報表，並推薦予董事會批准。由二零一六年一月一日起，審核委員會兼負監察本集團的風險管理系統之職責。

## 22 企業管治報告

審核委員會於本年度內舉行了四次會議，以審閱本集團的中期及終期財務報表，會見外聘核數師，與外聘核數師討論審計過程中的發現，並與董事會討論有關外聘核數師的續聘。個別委員的出席記錄如下：

委員	出席次數／ 合資格出席次數
曾華光先生(附註1)	1/1
梁永祥博士(附註2)	1/1
黃以信先生(附註3)	3/3
孫多偉先生(附註4)	3/3
邱偉隆先生(附註5)	2/2

附註：

1. 曾華光先生於二零二零年三月十一日辭任。
2. 梁永祥博士於二零二零年二月二十八日辭任。
3. 黃以信先生於二零二零年二月二十日獲委任。
4. 孫多偉先生於二零二零年二月二十日獲委任。
5. 邱偉隆先生於二零二零年六月十一日獲委任。

### 薪酬委員會

於回顧年內，薪酬委員會由所有三名獨立非執行董事黃以信先生、孫多偉先生及邱偉隆先生，以及執行董事兼首席執行官張錦輝先生組成，由孫多偉先生擔任主席。

薪酬委員會的主要職責為就本集團董事及高級管理人員的薪酬政策及架構以及個別董事的薪酬方案向董事會推薦建議，並確保概無董事或其任何聯系人參與決定其自身的薪酬。薪酬委員會的職權範圍已遵照企業管治守則規定而訂定。



薪酬委員會於本年度舉行了三次會議，以檢討董事及高級管理人員的薪酬待遇。個別成員的出席記錄如下：

董事	出席次數／ 合資格出席次數
曾華光先生(附註1)	1/1
梁永祥博士(附註2)	1/1
黃以信先生(附註3)	1/2
孫多偉先生(附註4)	2/2
邱偉隆先生(附註5)	1/1
張錦輝先生	3/3

附註：

1. 曾華光先生於二零二零年三月十一日辭任。
2. 梁永祥博士於二零二零年二月二十八日辭任。
3. 黃以信先生於二零二零年二月二十日獲委任。
4. 孫多偉先生於二零二零年二月二十日獲委任。
5. 邱偉隆先生於二零二零年六月十一日獲委任。

### 提名委員會

於回顧年度，提名委員會由所有三名獨立非執行董事黃以信先生、孫多偉先生及邱偉隆先生，以及執行董事兼首席執行官張錦輝先生組成，由邱偉隆先生擔任主席。

提名委員會的主要職責為檢討董事會的大小、架構及組成，以及是否充份多元化，物色適宜委任進入董事會的合資格人士，評核獨立非執行董事的獨立性，並就董事的委任或重選及董事的繼任安排，向董事會提供建議。提名委員會的職權範圍已遵照企業管治守則規定而訂定，並刊載於本公司及聯交所之網站。

## 24 企業管治報告

提名委員會於本年度舉行了三次會議，以檢討董事及高級管理人員的薪酬待遇。個別成員的出席記錄如下：

董事	出席次數／ 合資格出席次數
曾華光先生(附註1)	1/1
梁永祥博士(附註2)	1/1
黃以信先生(附註3)	1/2
孫多偉先生(附註4)	2/2
邱偉隆先生(附註5)	1/1
張錦輝先生	3/3

附註：

1. 曾華光先生於二零二零年三月十一日辭任。
2. 梁永祥博士於二零二零年二月二十八日辭任。
3. 黃以信先生於二零二零年二月二十日獲委任。
4. 孫多偉先生於二零二零年二月二十日獲委任。
5. 邱偉隆先生於二零二零年六月十一日獲委任。

### 董事會多元化政策

本公司矢志建立及維持董事會董事多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗。董事會已採納董事會多元化政策，該政策載列實現並維持董事會多元化的方法。

提名委員會將每年討論並協定關於實施董事會多元化的可計量目標，並向董事會提出意見以供採納。

### 董事提名政策

董事會採納本政策，以協助提名委員會為董事會提名合適人選，以考慮及委任董事填補臨時空缺，並向股東提出建議，在股東大會選任董事。

在評估和選擇董事候選人時，提名委員會考慮(其中包括)以下準則：

- 品格和誠信；

- 個人屬性，包括與公司業務和公司策略相關的專業資格、技能、知識、經驗和專業知識，以及基於這些屬性而提供見解和實踐智慧的能力；
- 作為董事會成員和擔任其他董事職位，有關委員會成員和重要位置者，願意投入足夠的時間履行職責；
- 在根據上市規則要求而委任獨立非執行董事時，按上市規則中的獨立指引候選人是否可被視為獨立；
- 能夠與其他董事會成員建立良好的工作關係，並為董事會與公司高級管理層的工作關係作出貢獻；
- 董事會多元化政策以及委員會為實現董事會多元化而採取的任何可衡量的目標；及
- 關乎公司業務的任何其他方面。

## 公司秘書

陳筠栢先生為本公司的公司秘書，彼為外聘服務提供者，由董事會委任。陳先生負責確保董事會成員之間資訊交流良好及遵循董事會政策及程序，從而為董事會提供支援。彼亦負責就管治事宜向董事會提供意見，並協助董事就任及專業發展。公司秘書直接向董事會負責，全體董事可隨時就其職責及董事會營運事宜向公司秘書尋求意見及服務。於本年度內，公司秘書已參與不少於十五個小時的相關專業培訓。

## 風險管理及內部監控

董事會負責監督本集團之內部監控制度及風險管理，並持續檢討其成效及足夠性。

為保障本集團資產、業務營運成效、確保本公司於業務上使用或向公眾公佈之財務報告之可靠性以及確保符合相關法例及法規之規定，本公司已建立風險管理及內部監制系統，並由審核委員會、執行管理人員、職能部門、外部顧問及外部核數師定期進行檢討有關係統之成效。內部監控系統及風險管理旨在管理而非消除實現業務目標之風險，及僅就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對之保證。

年內，為遵守適用上市規則之企業管治守則，董事會已聘請外部聘專業顧問對本公司進行內部審核，以促進資源充足及審閱質素以符合聯交所規定本集團之內部審核職能，並協助董事會對截至二零二零年十二月三十一日止年度之本集團內部監控系統之成效進行年度檢討。檢討涵蓋重要的監控方面，包括實體及營運層面之財務，營運及合規監控。審計委員會及董事會已經討論並檢討了相關審查結果。董事會已檢討風險管理之成效。本集團將根據調查結果以及向本集團提出之建議及風險管理持續加強內部監控系統。

本集團已建立程序以準確及安全之方式處理及公佈內幕資料，以避免不當處理本集團內之內幕消息。

根據本集團所建立及維持之風險管理及內部監控系統以及管理層、各董事委員會及董事會對風險管理及內部監控系統之成效進行之檢討，董事會認為本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間已維持良好及有效之風險管理及內部監控系統。

### 核數師之酬金

於年度內之法定核數服務酬金為1,100,000港元(二零一九年：1,500,000港元)。核數師於年度內為本集團提供其他非核數服務而收取之酬金為365,000港元(二零一九年：1,157,000港元)。

核數師有關財務匯報的責任載於第47頁的「獨立核數師報告」中。

### 董事在編製財務報表的責任

董事負責監督每個財政期間會計賬目的編製，以確保賬目能夠真實和公平地反映該期間本集團的財政狀況、業績與現金流量。本公司會計賬目之編製均符合所有有關之法規及適用的會計準則。董事有責任確保採納和持續應用合適之會計政策，以及作出審慎和合理的判斷和估計。

## 與股東的溝通及投資者關係

董事會已建立股東溝通政策，以及時、公開及透明地與股東及投資者持續保持溝通。董事會負責定期審查上述政策，確保本公司與股東和投資者之間保持有效溝通。

董事會透過各種渠道與股東及投資者進行溝通。董事會成員參加週年大會和其他特別大會，以與股東及投資者會面與溝通。本公司亦會及時向股東傳達公司通訊(如中期及年度報告、通告、通函及公告)，而公司通訊也可於本公司及聯交所網站查閱。

## 股東的權利

### 提名候選董事方式的程序

股東如欲推薦任何人士在特別大會上參選本公司董事，該合乎資格出席並於該特別大會上投票的股東須將已簽署之書面提名通知，以及由該被提名人士簽署表明其參選意願的通知，連同其根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》第13.51(2)條須予披露的資料及其個人履歷(如資格、經驗等)，遞交至本公司香港總辦事處及主要營業地點(地址為香港德輔道中141號中保集團大廈5樓510室)。該等通知須於選舉董事的股東大會會議通告發出後翌日起，至該特別大會日期前七日的期限內遞交，而該期限不得短於七天。

### 股東召開股東特別大會的程序

一名或多名持有不少於本公司有權於特別大會上投票之實繳股本十分之一(於提交要求當日計)的股東，可提請本公司董事會召開股東特別大會。該項提請須以書面向董事會或秘書(地址為香港德輔道中141號中保集團大廈5樓510室)提交，要求董事會就該提請所指事項召開特別大會。

倘董事會於該項提請提交後21日內未能召開該特別大會，提請者可自行召開特別大會，而本公司須向提請者償付所有由提請者因董事會未能召開特別大會而產生之合理開支。該特別大會須於該項提請提交後三個月內舉行。

董事會謹此提呈截至二零二零年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與本集團之經審核財務報表，以供省覽。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之業務詳情載於財務報表附註41。於本年度內本集團之主要業務性質並無轉變。完成收購平安證券有限公司後，本集團的主要業務由物業發展及物業租賃擴展至提供金融服務及貨物買賣。

### 分類資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度按主要業務劃分及按地域劃分之本集團營業額與經營業務業績分析載於財務報表附註7。

### 業績及股息

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之溢利及本集團於該日之財政狀況載於財務報表第48至166頁。

董事會並不建議宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度任何股息(二零一九年：無)。

### 股息政策

本公司以向股東提供穩定而可持續的收益為目標。股息宣派由董事會全權決定。

董事會在考慮派發任何股息時，會考慮(其中包括)本集團的經營業績、現金流量、財務狀況、資本需求以及本公司股東的整體利益。本公司派發股息亦受百慕達公司法及本公司章程細則以及任何適用法律、法規及規則的規限。

股息政策容許董事會可以在中期及或全年股息外不時向股東宣派特別股息。任何既定期間概無保證宣派任何特定金額的股息。

### 業務審視

有關本集團年內業務的審視與對未來業務發展的論述均載於本年報第3頁至第5頁的「首席執行官報告」內，而綜合財務報告書附註第6刊載了本集團的財務風險管理目標及政策。以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現載於本年報第6頁至第15頁的「管理層討論與分析」內。

### 環保政策及表現

本集團秉承循環再用和節約之原則，並付諸實行。為保護環境，本集團實踐綠色辦公室，如盡可能把閒置辦公室傢具重新調動、鼓勵使用循環再造紙張打印及複印、提倡雙面打印和複印、設立回收箱，以及透過關閉閒置地方的照明、空調及電器減少能源消耗。

本集團將不時檢討其保護環境的實行情況，並考慮在本集團的業務營運中施行進一步的生態友好措施、持續性目標及實務，以倡導節約、循環及再用之原則，以及再接再勵，力求在保護自然環境一事上精益求精。

### 遵守相關法律及法規

截至二零二零年十二月三十一日，本集團有合規程序確保遵守適用的法律、法規和規章，特別是對本集團有顯著影響者。公司鼓勵員工了解、遵守並不斷掌握適用於其職位及本集團業務運作的法律、法規和規章。本公司已聘用合適的人員，並在適當的時候聘任專業顧問，就任何法律、法規和規章的適用性、存在性或解釋提供法律意見。

### 與持份者的關係

本集團致力於創造良好的內部和外部的企業關係，構建和諧企業，以履行對持份者如客戶、員工、股東和社會的責任。董事會認識到，培養與本集團的員工、客戶、供應商和業務合作夥伴忠誠和相互信任，對於為本集團帶來重大長遠利益至為重要。為了達到上述目的，本集團致力於促進長期而有效的溝通。董事會認為本集團整體上保持與員工、客戶、供應商和合作夥伴的良好關係，利於其業務的操作。

### 環境、社會及管治

本集團環境、社會及管治的政策及表現詳情將於另行刊發的環境、社會及管治報告中披露，而該報告將可於本公司網站([www.pingansecp.com](http://www.pingansecp.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))閱覽。

### 財務摘要

本集團截至二零二零年十二月三十一日止之過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債概要，載於本年報第167頁。概要乃摘錄自經審核財務報表及已作適當之重新分類。該摘要並非經審核財務報表之一部分。

### 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註17。

### 投資物業

本集團投資物業之變動詳情載於財務報表附註19。

### 股本

本公司之股本之變動詳情載於財務報表附註35。

### 儲備

本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於財務報表附註42及第54頁。

### 可供分派儲備

本公司於二零二零年十二月三十一日，並無任何可供分派予本公司權益股東之儲備。

### 主要客戶及供應商

於年度內，本集團五大客戶佔年內總銷售額多於30%。五大供應商佔總採購額少於30%。關於主要客戶之資料載於財務報表附註7。

### 董事

本年度及截至本報告日期，董事會成員如下：

#### 執行董事

龔卿礼先生 (二零二零年二月二十日辭任)

張錦輝先生

林紅橋先生 (二零二零年七月十六日辭任)

王自豪先生

(二零二零年二月二十八日辭任)



### 非執行董事

章明明先生	(二零二零年二月二十八日由執行董事調任為非執行董事)
徐祥安先生	(二零二零年二月二十八日由執行董事調任為非執行董事)
李振邦先生	(二零二零年二月二十八日辭任)
羅夏女士	(二零二零年二月二十八日辭任)

### 獨立非執行董事

曾華光先生	(二零二零年三月十一日辭任)
梁永祥博士	(二零二零年二月二十八日辭任)
黃以信先生	(二零二零年二月二十日獲委任)
孫多偉先生	(二零二零年二月二十日獲委任)
邱偉隆先生	(二零二零年六月十一日獲委任)

於即將舉行之股東週年大會上，根據公司細則第109(A)條，張錦輝先生及徐祥安先生須輪值告退。彼等均合資格於大會上膺選連任，亦表示願意膺選連任。

### 董事之服務協議

張錦輝先生與本公司簽訂由其委任日起計為期三年的服務協議，期滿後該等服務協議按照相等條款將會自動續期，除非按照服務協議條款予以終止。彼等均須於週年大會依章退任，但有資格重選連任。

各非執行董事及獨立非執行董事均與本公司簽訂了委任書，任期均為一年，每次期滿後將自動續期一年，惟彼等均須於週年大會依章退任，但有資格重選連任。

擬於週年大會重選之董事，均沒有與本公司簽訂必須本公司作出賠償(法定賠償除外)否則不可於一年內終止的服務協議。

### 董事購買股份及債券之權利

除於下文「董事及主要行政人員於證券之權益」所披露者外，於年內任何時間或本年度結束時，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

### 股票掛鈎協議

除本公司之可換股債券及購股權計劃外，於年內或本年度結束時，本公司概無訂立將會或可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議，或要求本公司訂立任何協議將會或可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

### 董事於競爭業務之權益

於二零二零年十二月三十一日，除本集團的業務外，概無董事於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中持有權益。

### 董事於交易、安排或合約中的權益

本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司並無訂立重大且本公司董事或與董事關連的實體於其中直接或間接擁有重大權益而於年內或本年度結束時仍然有效之交易、安排或合約。

### 董事購買股份及債券之權利

年內並無給予本公司各董事、彼等各自之配偶或十八歲以下子女透過收購本公司之股份或債券而獲取利益之權利，彼等亦無行使該等權利；或本公司或其任何附屬公司及同系附屬公司並無訂立任何安排，致使董事在任何其他法人團體獲取該等權利。

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊，或根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

**於股份之好倉：**

(a) 於股份之好倉：

董事名稱	權益性質	所持股份數目 或應佔數目或淡倉	股權概約 百分比
張錦輝先生	實益擁有	147,050,000	2.85%

(b) 於相關股份之權益：

董事名稱	權益性質	證券類別	相關股份數目	權益概約 百分比
張錦輝先生	實益擁有	可換股債券	31,250,000	0.60%

**主要股東於股份、相關股份及債券之權益及淡倉**

於二零二零年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊之本公司股份或相關股份之主要股東(董事或主要行政人員除外)權益如下：

## 34 董事會報告

### 於股份之好倉：

#### (a) 於股份之權益：

董事名稱	權益性質	所持股份數目或 應佔數目或淡倉	股權概約百分比
長青(香港)有限公司(「長青」)(附註)	實益擁有人	2,628,775,658	50.89%
景聚國際有限公司(「景聚」)(附註)	於受控制法團之權益	2,628,775,658	50.89%
永階控股有限公司(「永階」)(附註)	於受控制法團之權益	2,628,775,658	50.89%
中新控股科技集團有限公司(「中新」) (附註)	於受控制法團之權益	2,628,775,658	50.89%
崔薪瞳(「崔女士」)(附註)	全權信託的成立人，可以影響 受託人如何行使其酌情權	2,628,775,658	50.89%
李強義(「李先生」)(附註)	配偶權益	2,628,775,658	50.89%
TMF (Cayman) Limited (附註)	受託人	2,628,775,658	50.89%
Deep Wealth Holding Limited (附註)	於受控制法團之權益	2,628,775,658	50.89%
美成集團有限公司(「美成」)(附註)	於受控制法團之權益	2,628,775,658	50.89%
萃達有限公司(「萃達」)(附註)	於受控制法團之權益	2,628,775,658	50.89%
中木國際控股有限公司(前稱弘達金融 控股有限公司)(「中木國際」)(附註)	於受控制法團之權益	2,628,775,658	50.89%

附註：

長青由景聚全資擁有，而景聚由美成、永階及萃達分別擁有49%、37%及14%權益。

美成由Deep Wealth全資擁有，而Deep Wealth由TMF作為受託人全資擁有。崔女士為該信託的成立人及李先生為崔女士之配偶。

永階由中新全資擁有。

因此，景聚、永階、中新、美成、Deep Wealth、TMF、崔女士及李先生各自被視為持有本公司全部已發行股本的50.89%。就證券及期貨條例而言，彼等各自透過有關權益而被視為於長青的股份中擁有權益。

(b) 於相關股份之權益：

主要股東名稱	權益性質	證券類別	相關股份數目	權益概約百分比
新融國際有限公司(「新融」)	實益擁有人	可換股票據(附註)	520,833,333	10.08%
上海新華發行集團有限公司 (「上海新華」)	於受控制法團之權益	可換股票據(附註)	520,833,333	10.08%

附註：由於新融由上海新華全資擁有，根據證券及期貨條例，上海新華被視為擁有新融所持有之相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露外，於二零二零年十二月三十一日，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部規定須向本公司披露，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊，或須以其他方式知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

在本公司於二零一一年六月二十三日舉行的股東周年大會上採納購股權計劃(「該計劃」)的條款，從而向合資格參與者提供獎勵以激勵彼等為本集團利益更加努力地工作，根據有關條款，董事會可酌情向本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員及董事，以及本集團的服務提供者(統稱「承授人」)授出購股權。

根據該計劃，可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過採納該計劃之日已發行股份總數的10% (限額經於二零一四年五月二十九日更新)，即1,184,264,739股股份。在截至授出日期止任何12個月期間，根據該計劃向每名承授人授出的購股權行使時，可能發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

本公司向董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人授出任何購股權，須經獨立非執行董事批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出購股權，而在行使該等人士所獲授及將獲授購股權後將導致於截至授出日期止12個月(包括授出日期)將予發行股份的數目合計超過於授出日期已發行股份0.1%，以及根據股份於各授出日期的收市價計算，其總值超過5,000,000港元者，該進一步授出購股權須經股東在股東大會上批准。

授出購股權的要約或於要約日期起28日內或董事會可能釐定的其他期限內獲接納。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

根據購股權計劃授出任何購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情決定，惟該價格不得低於(i)授出日期聯交所報本公司股份收市價；(ii)於緊接授出日期前五(5)個連續營業日聯交所報本公司股份的收市價平均數；及(iii)本公司一股股份面值，以較高者為準。

購股權的行使期由董事會全權酌情釐定。購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為已授出並獲接納的日期後至該日起計10年屆滿為止之期間隨時行使。因購股權獲行使而將予配發的股份在承授人完成有關登記之前，不會附帶表決權。

本公司於年內並無根據該計劃授出購股權，亦無購股權被行使。於二零二零年十二月三十一日，並無尚未行使的購股權。

### 優先購買權

本公司之細則或百慕達法例均無有關優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

### 獲准許的彌償保證

根據組織章程細則及受適用法律法規所規限，各董事就因履行其任內職責而產生或蒙受或與之有關的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可獲得本公司以其資產及溢利彌償以及確保不受傷害。有關獲准許的彌償保證條文已於年內生效。本公司已為本集團董事及高級職員安排適當的董事及高級職員責任保險。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於年度內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

---

### 管理合約

年內並無就有關本公司整體業務或其他任何主要部份之管理及行政訂立或訂有任何合約。

### 或然負債

於本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度並無或然負債39。

### 公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就其董事所知，於本報告之日，本公司已發行股份有不少於25%之足夠公眾持股量，符合上市規則之規定。

### 審核委員會

於本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度業績獲董事會批准前，審核委員會與本公司的外聘核數師已審閱及批准有關年度業績。有關審核委員會工作及其組成之資料載於第18頁至第27頁之企業管治報告。

### 核數師

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由鄭鄭會計師事務所有限公司(「鄭鄭」)審核。鄭鄭將於應屆週年大會結束時退任，並符合資格接受重新委任。有關重新委任鄭鄭為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

**張錦輝**

首席執行官兼執行董事

香港，二零二一年三月三十一日



**CHENG & CHENG LIMITED**

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

鄭 鄭 會 計 師 事 務 所 有 限 公 司

致：平安證券集團（控股）有限公司各股東

（於百慕達註冊成立之有限公司）

## 不發表意見

吾等獲委聘審核平安證券集團（控股）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）載於第48至第166頁之綜合財務報表，包括於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益表、其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及財務報表附註，包括主要會計政策概要。吾等並不就 貴集團之綜合財務報表發表意見。基於吾等報告中不發表意見之基礎一節所述事宜之重要性，吾等未能取得充分及恰當之審核憑證，以就該等綜合財務報表發表審核意見。

## 不發表意見之基礎

### 1) 有關持續經營之多項不確定因素

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度， 貴集團產生虧損703,253,000港元（二零一九年：969,951,000港元），而截至該日止， 貴集團之流動負債淨額為1,521,363,000港元（二零一九年：1,250,109,000港元）及負債淨額為1,375,544,000港元（二零一九年：641,542,000港元）。

於二零二零年十二月三十一日，如綜合財務報表附註27所述， 貴公司所發行本金總額分別為290,000,000港元（二零一九年：290,000,000港元）及283,101,000港元（二零一九年：283,101,000港元）之可轉換票據及優先票據，而應付利息總額178,183,000港元（二零一九年：43,135,000港元）已逾期，而 貴集團自二零一九年起拖欠還款。

誠如 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務報表之核數師報告所呈報， 貴公司接獲兩份呈請；分別於二零一九年十一月十八日及二零一九年十一月二十一日，一份接獲 貴公司直接控股公司之債權人之呈請（「首份呈請」）及另一份接獲優先債券持有人之呈請（「第二份呈請」）以申請 貴公司清盤。高等法院已分別於二零二零年一月八日及一月二十二日頒令撤回首份呈請及第二份呈請。截至本報告日期止， 貴集團尚未就延期償還該等可轉換票據及優先票據取得貸款人之批准，而上述未償還金額仍未結償。



於二零二零年十二月三十一日，誠如綜合財務報表附註28所披露，本金總額88,183,000港元（二零一九年：73,880,000港元）之若干其他貸款及應付利息9,642,000港元（二零一九年：2,171,000港元）合計至97,825,000港元（二零一九年：76,051,000港元）乃拖欠。截至本報告日期，貴集團未能取得借貸人有關該等貸款延期償還之批准。於二零二零年七月十五日，楊雪莉女士（債權人之一）提交針對貴公司之清盤呈請，因貴公司未能支付10,000,000港元本金額及955,000港元應付利息。延期聆訊原定為二零二一年五月十日。

此外，於二零二零年十二月三十一日，於綜合財務報表附註19所述之貴集團於中華人民共和國（「中國」）之投資物業仍在開發中。於二零二零年十二月三十一日，尚未支付之應付工程款項182,460,000港元（二零一九年：174,411,000港元）已逾期（載於綜合財務報表附註27）。由於貴集團未能向建築商支付工程款項欠款，發展工程已自二零一九年六月起暫停進行。貴集團自二零一七年起就預租投資物業簽訂協議時已向客戶預收款項，而有關款項於二零二零年十二月三十一日已確認為貴集團之負債683,775,000港元（二零一九年：649,203,000港元）。

上述情況及綜合財務報表附註31及39所述情況均顯示存在重大不確定性，或會對貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。儘管出現上述情況，管理層已按持續經營基準編製綜合財務報表。

截至本報告日期，吾等未能取得充分恰當之證據，以令吾等信納綜合財務報表附註3所述措施可充分解決貴集團能否繼續作為持續經營企業的問題。吾等亦未能信納貴集團為按持續經營基準編製綜合財務報表而採納之綜合財務報表附註3所載有關持續經營假設屬合理及恰當。因此，吾等無法取得充分恰當之審核憑證，以對管理層於編製綜合財務報表時使用會計基準之恰當性或合理性得出結論。

倘 貴集團未能實現綜合財務報表附註3所述計劃及措施之預期效果，則可能無法繼續按持續經營方式經營及履行其責任及承擔，並需作出調整，將 貴集團之資產撇減至可變現之金額，為可能產生之任何進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於綜合財務報表中反映。

### 2) 未經授權轉讓Super Harvest Asset Management Limited及Super Harvest Global Fund SPC（分別為「SH Asset Management」及「SH Fund」）之股份

於二零二零年三月二十三日， 貴公司發佈公告（「該公告」）表示， 貴公司董事會（「董事會」）近期發現兩宗於相關時間未通知董事會或未經董事會事先批准之未經授權交易：第一宗是有關按1美元轉讓SH Asset Management（ 貴公司之間接全資附屬公司）100%股權之買賣協議，由Vulture Capital Management Limited（作為買方A）與摯願有限公司（ 貴公司之間接全資附屬公司）（作為賣方）於二零一九年九月二十五日訂立；而第二宗是有關轉讓SH Fund之管理股份之買賣協議，由SH Asset Management及Wong Yi Na（作為買方B）於二零一九年十一月六日訂立，而買方B自二零一九年十一月二十八日起已於SH Fund之股東名冊登記為管理股份之持有人。該公告亦提及，第一宗未經授權交易其後已於二零一九年十月十五日被取消及撤回。此外，就第二宗未經授權交易而言，截至本報告日期，董事會聲稱其未獲提供買賣協議，而 貴集團從未收到1美元代價以及據稱之信託安排。如董事會所代表， 貴集團新管理層於二零二零年三月發現該兩宗由 貴集團前任管理層執行之未經授權交易。

上述兩宗未經授權交易發生前，SH Asset Management及SH Fund均被管理層視作為 貴集團之附屬公司。於第二宗未經授權交易之買賣協議達成後不久，於二零一九年十一月二十一日，SH Fund作為優先票據持有人申請 貴公司清盤。 貴集團新管理層亦失去對SH Fund財務資料、賬簿及記錄之控制權。因此， 貴集團新管理層決定於截至二零一九年十二月三十一日止年度取消將SH Fund綜合入賬。 貴集團就於截至二零一九年十二月三十一日止年度取消綜合入賬並無錄得任何溢利或虧損。

於二零二零年三月十七日，董事會已通過決議案授權 貴公司兩名獨立非執行董事組成特別調查委員會，就與兩宗未經授權交易有關之事宜進行調查，並審查 貴集團之內部監控系統。獨立第三方所編製報告乃於二零二零年七月十日發出。特別調查委員會已審查報告調查結果，其表明兩宗未經授權交易策劃人為 貴公司前執行董事龔卿礼先生（「龔先生」），但彼等未能聯繫上龔先生作進一步調查。特別調查委員會認為，調查取得進一步進展之機會甚微。因此，特別調查委員會建議停止調查。

誠如就截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務報表之核數師報告所呈報，吾等無法獲得充分及恰當之審核憑證且無法進行其他審核程序，以信納上述交易之有效性、性質及目的。此外，吾等亦無法查閱及獲取SH Fund於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間之若干財務資料、賬簿及記錄，而 貴集團管理層無法向吾等確認已向吾等提供SH Fund之所有財務資料、賬簿及記錄。吾等無法核實SH Fund於二零一九年一月一日起至不再綜合入賬日期止期間訂立之交易、財務表現及相關現金流量，亦無法核實SH Fund於未經授權交易發生日期及其後之所有資產及負債結餘，故吾等無法核實因該等未經授權交易而產生之任何收益或虧損以及綜合財務報表之相關財務項目之完整性、發生情況、準確性及披露。此外， 貴集團管理層並無向吾等提供任何有關兩宗未經授權交易之買賣協議，因此，吾等亦無法核實於二零一九年十二月三十一日之後是否有任何可能對 貴集團造成重大影響之事件及就買賣協議所產生之或然負債，以及吾等無法核實SH Fund之財務資料、賬簿及記錄之完整性。

於吾等審核 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表過程中，吾等面臨如吾等審核 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時之類似困難。另外，我們未能取得SH Fund之賬簿及及記錄。吾等未獲提供兩宗未經授權交易有關之買賣協議。因此，與吾等就截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之核數師報告所呈報問題類似，吾等未能核實SH Fund進行之交易、自二零一九年一月一日起截至取消綜合入賬日期期間之財務表現及相關現金流，以及未能核實於未經授權交易發生當時及之後SH Fund之所有資產及負債結餘。吾等無法取得足夠合適之審核憑證及無法進行其他審核程序以使吾等信納上述交易之有效性、性質及目的。鑑於特別調查委員會擬不會進一步調查，吾等未能就有關上述兩宗交易事項取得足夠合適之審核憑證，以及 貴集團是否已識別、記錄及披露可能對 貴集團有重大影響之所有負債（包括或然負債）。

## 42 獨立核數師報告

### 3) 未能就 貴集團發展中投資物業之公平值及相關客戶預付款項取得充分及恰當審核憑證之範圍限制

誠如綜合財務報表附註19所討論，於二零二零年十二月三十一日投資物業之賬面值為821,000,000港元（二零一九年：999,000,000港元）。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，投資物業之公平值變動為235,137,000港元（二零一九年：386,130,000港元）乃於綜合損益及其他全面收益表確認。

吾等獲 貴集團管理層告知，發展中投資物業於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之公平值乃參考獨立估值師分別於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發出之估值報告而釐定。投資物業之建築工程已自二零一九年六月起暫停進行。同時，吾等獲 貴集團管理層告知，由於 貴集團管理層未能向估值師提供充分資料以釐定發展中物業於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之公平值，估值師僅可釐定物業之公平值介乎人民幣342,000,000元至人民幣689,000,000元（相等於約408,000,000港元至821,000,000港元）（二零一九年：人民幣656,000,000元至人民幣896,000,000元（相等約731,000,000港元至999,000,000港元）之廣泛範圍。對於如此大的公平值範圍以及鑑於下文所述事實及情況，吾等無法取得充分恰當之審核憑證以評估於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發展中投資物業之公平值是否不存在重大錯誤陳述。倘吾等取得充分及恰當之審核憑證，任何就此被視為必需之調整，或會對 貴集團於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之負債淨額、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各年度之虧損、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各年度之現金流量表及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各年度綜合財務報表附註之披露造成相應影響，因此可能影響本年度數據之可比性及綜合財務報表之相應數據。

此外，於二零二零年十二月三十一日，來自客戶之大多數預付款項680,750,000港元（二零一九年：636,661,000港元）已於綜合財務狀況表確認為負債，並列為非流動負債。在並無向吾等提供足夠合適證據之情況下，吾等無法評估從客戶取得之有關預付款項之準確性、完整性及呈列方式，亦無法確定將有關預付款項分類為非流動負債是否合適。上述數據之任何調整可能對 貴集團於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之負債淨額、截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之虧損及於綜合財務報表附註之相關呈報及披露以及本年度數據與綜合財務報表相應數據之可比性產生相應影響。

**4) 未能取得 貴集團主要附屬公司－佛山盛明置業有限公司（「佛山盛明」）完備財務資料、賬簿及記錄之範圍限制**

如獲得 貴集團管理層告知，若干租戶與佛山盛明簽署 貴集團投資物業之預租協議，佛山盛明進行物業開發業務，經向中華人民共和國（「中國」）警方報警合同欺詐。於二零二零年九月十七日，佛山盛明之所有財務資料、賬簿及記錄乃由中國警方責令提交以供調查。鑑於該等事實及情況，吾等未能獲得佛山盛明之賬簿及記錄以進行吾等之審核程序，且吾等未能進行替代審核程序。

在並無足夠適當審核憑證情況下，吾等未能獲得及取得佛山盛明自二零二零年一月一日至二零二零年九月十七日期間之若干賬簿及記錄。吾等亦未能核實佛山盛明於二零二零年十二月三十一日之資產及負債結餘。因此，吾等未能核實綜合財務報表所列相關財務項目之完整性、發生、準確性及披露。

**5) 未能就 貴集團「金融服務」分類相關之無形資產之減值評估取得充分及恰當審核憑證之範圍限制**

誠如綜合財務報表附註21所披露，於二零二零年十二月三十一日無形資產之總賬面值為269,666,000港元（二零一九年：287,948,000港元）。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，無形資產之減值虧損269,666,000港元（二零一九年：零）乃於綜合損益及其他全面收益表確認。

於二零一九年十一月十八日， 貴公司刊發一份公告（「十一月公告」），內容有關董事會擬向證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）申請終止 貴集團兩間全資附屬公司平安證券有限公司（「平安證券」）及豐收證券期貨有限公司（「豐收證券期貨」）之受規管活動。於十一月公告後，據 貴集團管理層告知，該等兩間附屬公司概無產生任何正現金流量。截至本報告日期， 貴集團仍與證監會磋商其何時可恢復一般業務活動。

## 44 獨立核數師報告

誠如吾等就 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務報表之核數師報告所呈報，於對二零一九年十二月三十一日之無形資產進行減值評估時，無形資產之可收回金額乃經參考 貴集團有關金融服務分類之過往財務資料及假設 貴集團將能於不久將來恢復其業務後採用收入基準法估計。於二零一九年十二月三十一日無形資產之可收回金額乃以高於無形資產賬面值之基準釐定。基於此， 貴集團管理層認為，截至二零一九年十二月三十一日止年度並無確認減值虧損。誠如吾等就 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務報表之核數師報告所呈報，吾等未能取得足夠適當審核憑證以證實於釐定二零一九年十二月三十一日無形資產之可收回金額所使用之輸入數據及假設是否屬可支持及合理。吾等無法執行任何其他審核程序，使吾等信納(a)無形資產及相關遞延負債於二零一九年十二月三十一日之賬面值是否不存在重大錯誤陳述；及(b)截至二零一九年十二月三十一日止年度就無形資產之減值虧損及遞延稅項負債撥回應確認之金額。

於編製 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時， 貴集團管理層認為，彼等無法估計 貴集團能否恢復有關「金融服務」分類的一般業務活動，且「金融服務」分類於可預見的未來恢復至可能產生現金流量的可能性微乎其微。因此， 貴集團管理層已對截至二零二零年十二月三十一日止年度之無形資產作出悉數減值。

鑑於無形資產期初結餘影響釐定 貴集團本年度之業績，吾等未能釐定是否對 貴集團業績及 貴集團期初累計虧損作出調整對截至二零二零年十二月三十一日止年度屬必要，以及因此是否構成綜合財務報表附註所列綜合現金流量表及披露之因素。吾等認為本年度綜合財務報表亦須修訂，因該事項對本年度數據及相應數據之可比較性產生可能影響。

### 6) 未能就 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認之應收貸款及相關應收利息之全數減值取得充份及恰當之審核憑證之範圍限制

貴集團之應收貸款273,598,000港元及有關應收利息41,151,000港元乃於截至二零一九年十二月三十一日止年度悉數減值。

誠如吾等就截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表核數師報告所呈報，吾等未能取得足夠適當審核憑證以確定是否對 貴集團確認截至二零一九年十二月三十一日止年度的全數減值虧損屬適當。倘吾等取得足夠適當審核憑證而發現有關必要之任何調整可能對 貴集團於二零一九年十二月三十一日之負債淨額及截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損產生相應影響。

於吾等就 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表進行審核時，吾等獲 貴集團管理層告知，儘管已採取若干行動以試圖償還債務，但未獲得債務人回應及 貴集團管理層無法找到該等債務人。因此， 貴集團管理層認為，償還該等債務之機會甚微。於進行吾等就 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表審核時，吾等多次向該等債務人發出確認且並無獲得彼等回復。

鑑於應收貸款及應收利息之期初結餘影響釐定 貴集團本年度之業績，吾等未能確定是否對 貴集團業績及 貴集團期初累計虧損之調整就截至二零二零年十二月三十一日止年度而言屬必要，因此構成綜合財務報表附註所列綜合現金流量表及披露之因素。吾等認為本年度綜合財務報表亦須修訂，因該事項對本年度數據及相應數據之可比較性產生可能影響。

#### 7) 未能查閱於截至二零一九年十二月三十一日止年度已出售之中國附屬公司之賬簿及記錄之範圍限制

於吾等就 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務報表進行審核時， 貴集團管理層未能向吾等提供於去年出售日期有關聯潤（上海）信息科技有限公司財務資料、賬簿及記錄。誠如吾等就截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務報表之核數師報告所呈報，吾等無法取得已出售附屬公司於出售前之財務資料取得財務資料、賬簿及記錄。吾等無法核實出售前已出售附屬公司之交易及現金流量，亦無法核實於出售日期之所有資產及負債結餘，故吾等無法核實出售該附屬公司之任何收益或虧損之準確性（見綜合財務報表附註34）。倘吾等取得充分及恰當之審核憑證，任何就此被視為必需之調整，將對 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表之呈報及披露項目，以及 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之相關披露造成相應影響。

吾等認為，本年度財務報表亦須修訂，因該事項對本年度數據及相應數據之可比較性產生影響。

### 綜合財務報表以外的其他資料及吾等就此發出的核數師報告

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括年報中所包含的資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此發出的核數師報告。

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

就審核綜合財務報表而言，吾等的責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。基於吾等對在本核數師報告日期前取得的其他資料所執行的工作，倘若吾等認為該其他資料出現重大錯誤陳述，則吾等須報告該事實。吾等就此並無任何事項須報告。

當吾等閱讀首席執行官報告、管理層討論及分析、企業管治報告及董事會報告後，倘若吾等認為其中存在重大錯誤陳述，吾等需要將有關事項與審核委員會溝通。

### 董事及管治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（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例的披露要求編製真實而公平的綜合財務報表，以及維持董事認為編製綜合財務報表所必需的有關內部監控，以確保有關綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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

審核委員會協助董事負責監督 貴集團的財務報告流程。



### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標是合理確定整體上綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並按照百慕達公司法第90條僅向閣下作為整體發出包含吾等意見的核數師報告，除此之外，本報告別無其他目的。然而，基於吾等報告中不發表意見之基礎一節所述之事宜，吾等未能取得充分及恰當之審核憑證，以就該等綜合財務報表發表審核意見。

根據香港會計師公會之專業會計師道德守則（「守則」），吾等獨立於貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。

鄭鄭會計師事務所有限公司

執業會計師

鄭康祥

執業證書編號：P01802

香港

二零二一年三月三十一日

# 48 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
<b>持續經營業務</b>			
收益	7及8	<b>1,614</b>	40,496
其他收入	8	<b>4,794</b>	1,064
其他收益及虧損，淨額		<b>(1,242)</b>	(17,957)
分銷成本		<b>(801)</b>	(57,077)
行政費用		<b>(109,596)</b>	(208,813)
融資成本	9	<b>(136,307)</b>	(98,112)
發展中投資物業之公平值變動虧損	19	<b>(235,137)</b>	(386,130)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		<b>(41)</b>	4,556
衍生金融負債之公平值變動	30	<b>1,370</b>	8,130
物業、廠房及設備之撇銷		<b>(5,878)</b>	-
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)		<b>100</b>	(150)
商譽之減值虧損		-	(698)
無形資產之減值虧損		<b>(269,666)</b>	(325)
金融資產之預期信貸虧損	10	-	(302,465)
取消確認可轉換票據之收益		-	4,400
持續經營業務之稅前虧損		<b>(750,790)</b>	(1,013,081)
所得稅抵免	11	<b>47,537</b>	43,695
持續經營業務之本年度虧損	12	<b>(703,253)</b>	(969,386)
已終止業務之本年度虧損	33	-	(565)
本年度虧損		<b>(703,253)</b>	(969,951)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應佔虧損：			
—本公司擁有人		<b>(703,253)</b>	(993,035)
—非控股權益		—	23,084
		<b>(703,253)</b>	(969,951)
本公司擁有人應佔虧損：			
—來自持續經營業務		<b>(703,253)</b>	(993,199)
—來自已終止業務		—	164
		<b>(703,253)</b>	(993,035)
非控股權益應佔虧損：			
—來自持續經營業務		—	23,813
—來自已終止業務		—	(729)
		—	23,084
每股虧損			
—基本及攤薄(港仙)	16		
來自持續經營及已終止業務		<b>13.61仙</b>	19.22仙
來自持續經營業務		<b>13.61仙</b>	19.23仙

## 50 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度虧損		<b>(703,253)</b>	(969,951)
其他全面虧損			
其後可重新分類至損益之項目：			
— 換算海外營運財務報表產生之匯兌差額		<b>(30,749)</b>	(3,361)
— 就出售附屬公司解除匯兌儲備之重新分類調整	34	—	(54)
本年度其他全面虧損		<b>(30,749)</b>	(3,415)
本年度全面虧損總額		<b>(734,002)</b>	(973,366)
應佔本年度其他全面虧損：			
— 本公司擁有人		<b>(30,749)</b>	(1,568)
— 非控股權益		—	(1,847)
		<b>(30,749)</b>	(3,415)
應佔本年度全面(虧損)收益總額：			
— 本公司擁有人		<b>(734,002)</b>	(994,603)
— 非控股權益		—	21,237
		<b>(734,002)</b>	(973,366)
本公司擁有人應佔本年度全面(虧損)收益總額：			
— 來自持續經營業務		<b>(734,002)</b>	(994,767)
— 來自已終止業務		—	164
		<b>(734,002)</b>	(994,603)

# 綜合損益及其他全面收益表 51

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
非控股權益應佔全面收益(虧損)總額：		
—來自持續經營業務	-	21,966
—來自已終止業務	-	(729)
	-	21,237

隨附之附註構成該等綜合財務報表之一部分。

## 52 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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	601	8,025
使用權資產	18	–	–
投資物業	19	821,000	999,000
商譽	20	–	–
無形資產	21	–	287,948
其他按金	22	5,248	2,309
遞延稅項資產	32	–	–
		<b>826,849</b>	<b>1,297,282</b>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	23	–	–
按公平值計入損益之金融資產	24	–	338
應收賬款及其他應收款項	25	8,989	17,502
已抵押銀行存款	26	3,964	4,474
銀行結餘及現金—信託賬戶	26	21,838	25,140
銀行結餘及現金—一般賬戶	26	15,634	242,158
		<b>50,425</b>	<b>289,612</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	27	816,791	790,017
貸款—即期部分	28	165,913	143,407
優先票據	28	283,101	283,101
稅項負債		7	1,036
應付一位關連人士款項	29	15,000	15,000
衍生金融負債	30	–	1,370
可轉換票據—即期部分	30	290,000	290,000
租賃負債—即期部分	31	976	15,790
		<b>1,571,788</b>	<b>1,539,721</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(1,521,363)</b>	<b>(1,250,109)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>(694,514)</b>	<b>47,173</b>

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	35	51,659	51,659
儲備		(1,427,203)	(693,201)
<b>本公司擁有人應佔虧絀</b>			
非控股權益		(1,375,544)	(641,542)
		-	-
<b>虧絀總額</b>			
		(1,375,544)	(641,542)
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	32	-	47,537
客戶之預付款項	27	680,750	636,661
租賃負債—非即期部分	31	280	4,517
		681,030	688,715
<b>權益總額及非流動負債</b>			
		(694,514)	47,173

隨附之附註構成該等綜合財務報表之一部分。

第48至第166頁之綜合財務報表經董事會於二零二一年三月三十一日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

張錦輝  
董事

徐祥安  
董事

# 54 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						合計	非控股權益	(虧總)權益 總額
	股本	股份溢價	撥入盈餘 儲備	資本贖回 儲備	匯兌儲備	累計虧損			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一九年一月一日	1,033,172	1,881,155	-	52	(29,475)	(2,531,843)	353,061	326,012	679,073
本年度虧損	-	-	-	-	-	(993,035)	(993,035)	23,084	(969,951)
本年度其他全面虧損	-	-	-	-	(1,568)	-	(1,568)	(1,847)	(3,415)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	(1,568)	(993,035)	(994,603)	21,237	(973,366)
出售附屬公司(附註34)	-	-	-	-	-	-	-	(416,006)	(416,006)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	190,562	190,562
贖回非控股權益之資本	-	-	-	-	-	-	-	(111,371)	(111,371)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(10,434)	(10,434)
資本削減(附註35(a))	(981,513)	-	981,513	-	-	-	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	51,659	1,881,155	981,513	52	(31,043)	(3,524,878)	(641,542)	-	(641,542)
本年度虧損	-	-	-	-	-	(703,253)	(703,253)	-	(703,253)
本年度其他全面虧損	-	-	-	-	(30,749)	-	(30,749)	-	(30,749)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	(30,749)	(703,253)	(734,002)	-	(734,002)
於二零二零年十二月三十一日	51,659	1,881,155	981,513	52	(61,792)	(4,228,131)	(1,375,544)	-	(1,375,544)



	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>經營活動</b>		
持續經營業務之稅前虧損	(750,790)	(1,013,081)
已終止業務之所得稅前虧損	-	(565)
調整：		
融資成本	136,307	98,112
股息收入	-	-
利息收入	-	-
物業、廠房及設備折舊	1,713	4,544
無形資產攤銷	18,282	18,357
出售附屬公司之收益，淨額	-	(1,259)
出售物業、廠房及設備之收益	(100)	-
物業、廠房及設備之撇銷	5,878	150
發展中投資物業之公平值變動虧損	235,137	386,130
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損(收益)	41	(5)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	-	7,264
衍生金融負債之公平值變動	(1,370)	(8,130)
商譽之減值虧損	-	698
無形資產減值	269,666	325
取消確認可轉換票據之收益	-	(4,400)
使用權資產折舊	673	14,207
使用權資產減值	1,241	17,957
金融資產之預期信貸虧損	-	302,465
<b>未計營運資金變動前之經營現金流量</b>	<b>(83,322)</b>	<b>(177,231)</b>
銀行結餘及現金減少—信託賬戶	3,302	61,708
其他按金增加	(2,939)	-
應收賬款及其他應收款項減少(增加)	8,748	(37,242)
應付賬款及其他應付款項增加	29,735	52,115
購買按公平值計入損益之金融資產	-	(18,940)
出售按公平值計入損益之上市證券之所得款項	297	195
<b>經營活動使用之現金</b>	<b>(44,179)</b>	<b>(119,395)</b>
已付稅項	(1,029)	-
<b>經營活動使用之現金淨額</b>	<b>(45,208)</b>	<b>(119,395)</b>

# 56 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>投資活動</b>			
已收利息		-	-
已收股息		-	-
添置投資物業		(5,545)	(56,646)
購買物業、廠房及設備		(159)	(327)
出售物業、廠房及設備之所得款項		100	86
出售附屬公司產生之現金流出淨額	34	-	(20,196)
已抵押銀行結餘之減少		763	(1,148)
<b>投資活動使用之現金淨額</b>		<b>(4,841)</b>	<b>(78,231)</b>
<b>融資活動</b>			
新增貸款		17,100	74,036
償還可轉換票據		-	(10,000)
延展二零一七年可轉換票據1之付款 (定義見附註30)	30	-	(10,000)
償還貸款		-	(10,209)
已付利息		(67)	(12,180)
償還租賃負債		(658)	(13,875)
非控股權益注資		-	190,562
非控股權益贖回資本		-	(111,371)
已付非控股權益之股息		-	(10,434)
建議供股之所得款項		-	192,770
退還建議供股之所得款項		(192,770)	-
<b>融資活動(所用)產生之現金淨額</b>		<b>(176,395)</b>	<b>279,299</b>
<b>現金及現金等值項目(減少)增加淨額</b>		<b>(226,444)</b>	<b>81,673</b>
現金及現金等值項目，於一月一日		242,158	159,960
<b>匯率變動之影響</b>		<b>(80)</b>	<b>525</b>
現金及現金等值項目，於十二月三十一日 指銀行結餘及現金 — 一般賬戶		15,634	242,158

## 1. 一般資料

平安證券集團(控股)有限公司(「本公司」)根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免有限責任公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處之地址及主要營業地點於年報「公司資料」一節披露。

本綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列。除該等於中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)外，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之功能貨幣為港元。本公司董事認為，由於本公司股份於聯交所上市，故較適宜以港元呈列綜合財務報表。

本公司為投資控股公司。主要附屬公司之主要業務載於附註41。

## 2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本

### 於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團於編製綜合財務報表時已首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的於二零二零年一月一日起或之後開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則中的引用概念框架之修訂本及下列香港財務報告準則之修訂本：

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

於本年度引用香港財務報告準則中的引用概念框架之修訂本及香港財務報告準則之修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載的披露並無任何重大影響。

## 2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本(續)

### 對應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大的定義」的影響

本集團於本年度首次採用對香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂。該等修訂對重要性作出新的定義，其中規定：「如果省略、錯誤陳述或遮掩信息，可以合理地預期會影響到財務報表主要用戶根據提供財務信息的財務報表做出有關特定報告實體信息的決定，則該等信息是重要的。」該等修訂亦釐清在整體財務報表中，信息是否重要取決於其性質或程度(單獨或與其他信息結合使用)。

於本年度採用該等修訂對本集團綜合財務報表並無影響。

### 對應用香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」的影響

本集團於本年度首次採用該等修訂。該等修訂釐清，儘管業務通常具有產出，但就一套綜合的活動及資產組合而言，產出非屬符合業務定義之必要條件。為符合業務定義，一套綜合的活動及資產組合至少必須包含投入及實質性過程，且兩者結合能顯著有助於創造產出之能力。

該等修訂移除評估市場參與者是否有取代失去的投入或過程，並繼續提供產出之能力。該等修訂亦引進額外指引，以協助釐定是否已獲得實質性過程。

此外，該等修訂引入一項自選的集中度測試，允許對所收購之活動及資產組合是否符合業務作簡化的評估。在該自選的集中度測試下，若所收購總資產之絕大部分公平價值集中於一項可辨認資產或一組類似的資產，則所收購之活動及資產組合併非業務。該測試下之總資產不包括現金及現金等額、遞延稅項資產以及由遞延稅項負債產生之商譽。選用該選擇性集中度測試與否則以每項交易為基準。

該等修訂對本集團之綜合財務報表並無影響，但當本集團於往後期間作出收購則可能有所影響。

## 2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本(續)

### 對應用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」的影響

本集團於本年度首次採用該等修訂。該等修訂修改指定對沖會計法的要求，允許受當期利率指標影響的被對沖項目或對沖工具因持續的利率指標改革而修訂，於不確定期間受影響之對沖使用對沖會計法。若本集團對其指標利率風險採用對沖會計法，該等修訂則與本集團相關。

該等修訂對本集團的綜合財務報表並無任何影響，原因是本集團關於對沖成效的評估不受利率基準改革的影響。

### 已頒佈但尚未生效新訂及經修訂香港財務報告準則

與本集團相關但尚未於二零二零年一月一日開始的財政年度生效及尚未獲本集團提早採納的若干新準則及準則之修訂及詮釋如下：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠病毒疫情相關租金減免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2期 <sup>5</sup>
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企業間之 資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期及 香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—履行合約的成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之 年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

#### 遵例聲明

綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（第622章）規定之適用披露內容。

#### 編製基準

於編製綜合財務報表時，鑑於本集團多年來產生虧損及於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約703,253,000港元（二零一九年：969,951,000港元），而截至該日，本集團處於1,521,363,000港元（二零一九年：1,250,109,000港元）的流動負債淨額狀況及1,375,544,000港元（二零一九年：614,542,000港元）的淨負債狀況，本公司董事已考慮本集團之未來流動資金。

於二零二零年十二月三十一日，本公司發行的可轉換票據及優先票據的本金總額分別為290,000,000港元（二零一九年：290,000,000港元）及283,101,000港元（二零一九年：283,101,000港元），綜合財務報表附註27所述的應付利息總額178,183,000港元（二零一九年：43,135,000港元）已逾期，且本集團自二零一九年起一直拖欠還款。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司收到兩份呈請：一份於二零一九年十一月十八日收取自本公司直接控股公司之債權人（「首份呈請」），另一份於二零一九年十一月二十一日收取自優先票據持有人（「第二份呈請」）以申請本公司清盤。高等法院已分別於二零二零年一月八日及一月二十二日頒令撤回首份呈請及第二份呈請。截至本報告日期止，本集團尚未就延期償還該等可轉換票據及優先票據取得貸款人之批准，而上述未償還金額仍未結償。

於二零二零年十二月三十一日，仍有若干其他貸款，其本金總額為88,183,000港元（二零一九年：73,880,000港元）及應付利息為9,642,000港元（二零一九年：2,171,000港元），而誠如綜合財務報表附註28所披露，合計97,825,000港元（二零一九年：76,051,000港元）存在拖欠。截至本報告日期止，本集團尚未就延期償還該等貸款取得貸款人之批准。於二零二零年七月十五日，其中一名債權人楊雪莉女士針對本公司提出呈請，其理據是本公司未能支付本金額10,000,000港元連同應付利息955,000港元。押後聆訊計劃於二零二一年五月十日進行。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 編製基準(續)

此外，於二零二零年十二月三十一日，誠如綜合財務報表附註19所述，本集團位於中華人民共和國(「中國」)的投資物業仍在開發中。於二零二零年十二月三十一日，應付未結算建築成本182,460,000港元(二零一九年：174,411,000港元)(載於綜合財務報表附註27)已逾期。由於本集團未向建築商支付未結算建築成本，有關開發進度已自二零一九年六月起暫停。自二零一七年起本集團已從簽署投資物業的租前協議收到客戶預付款項，該款項已確認為本集團於二零二零年十二月三十一日的負債683,775,000港元(二零一九年：649,203,000港元)(見綜合財務報表附註27)本集團無法準時完成開發項目及提供物業供客戶使用。相關中國附屬公司的管理層已知悉，於二零二零年十二月三十一日，逾600名租戶已就違約向法院申請要求退還163,000,000港元，且客戶於報告期末之後提起的法律訴訟有所增加。

上述情況及綜合財務報表附註31及39所述情況均顯示存在重大不確定性，或會對本集團之持續經營能力產生重大疑慮。鑑於有關情況，於評估本集團是否具備充足財務資源持續經營時，本公司董事已考慮本集團日後之流動資金及表現以及其可動用融資來源。本集團已採取若干措施以減輕流動資金的壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團一直積極與貸款人協商延長逾期借款的還款日期，以避免貸款人在違反貸款契據或違約的任何情況下進行要求立即償還借款的行動。
- (ii) 本公司致力於進行債務重組。迄今為止，本公司已與若干主要債權人進行初步討論，且得到正面回應。
- (iii) 本集團正採取措施加強對各種營運成本及開支之成本控制，務求實現有利可圖及正面之現金流量營運。
- (iv) 本集團一直積極地與本集團供應商磋商及維持良好業務關係，尤其是本集團物業發展項目相關之供應商，使該等供應商於本集團未能及時履行所有付款責任時不會對本集團採取任何行動。

## 3. 主要會計政策(續)

### 編製基準(續)

本公司董事已審閱本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋二零二零年十二月三十一日起不少於十二個月之期間。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將擁有足夠之營運資金應付其營運及履行於二零二零年十二月三十一日起計十二個月內到期之財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管上文所述，本公司管理層是否能夠實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否繼續按持續經營基準經營取決於本集團透過下列方式產生足夠融資及經營現金流之能力：

- (i) 與貸款人成功磋商以重續未償還貸款或延期還款，包括逾期本金及利息；
- (ii) 成功進行債務重組；
- (iii) 與本集團現有貸款人成功磋商以使有關貸款人不會就違反貸款契約或拖欠採取任何行動以要求立即償還貸款；及
- (iv) 與本集團供應商成功維持關係，尤其是本集團物業發展項目相關之供應商，以使該等供應商於本集團未能及時履行所有付款責任時不會對本集團採取任何行動。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法繼續按持續經營基準經營，並將須作出調整，將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生之任何其他負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響未於該等綜合財務報表中反映。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 編製基準(續)

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具於各報告期末按公平值計算者除外：

歷史成本一般根據貨品及服務交換所得代價之公平值而釐定。

公平值是於計量日在有秩序交易中，市場參與者出售一項資產所收的價格或轉讓一項負債須支付之價格，不論該價格是否可以直接觀察或使用另一種估值方法估計。於估計資產或負債公平值時，倘市場參與者於計量日對資產或負債定價時考慮該項資產或負債之特徵，則本集團會計及該等特徵。本財務資料中用作計量及／或披露用途之公平值按該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份支付」範圍內以股份支付的交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」列賬的租賃交易及類似公平值但並非公平值的計量(如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值)除外。

非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳經濟效用，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。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量輸入數據之整體重要性劃分為第一、第二或第三級，描述如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日獲取於活躍市場之相同資產或負債之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為資產或負債之可直接或間接觀察所得輸入數據(第一級包括之報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察所得輸入數據。

主要會計政策載列如下。

## 3. 主要會計政策(續)

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及所控制實體及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下各項時，即取得控制權：

- 對投資對象擁有控制權；
- 於來自參與投資對象業務的可變回報上承受風險或擁有權利；及
- 擁有使用其權力影響回報的能力。

本集團重新評估在事實及情況表明上文所列控制權的三個元素中的一個或多個有變時是否控制投資對象。

附屬公司於本集團取得該附屬公司的控制權時綜合入賬，並於本集團喪失對該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，自本集團取得控制權當日起直至本集團不再控制附屬公司當日，於年內收購或出售的附屬公司收支均計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及各項其他全面收入項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益出現虧絀結餘。

附屬公司之財務報表會於需要情況下作出調整，使其會計政策與本集團之會計政策一致。

集團內公司間的所有資產及負債、權益、收入、開支及有關本集團成員公司之間交易之現金流量均於綜合賬目時對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列，指現時擁有之權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於附屬公司權益之變動而不導致失去此附屬公司之控制權將列作權益交易。本集團權益及非控股權益相關組成部分之賬面值將予調整，以反映該附屬公司之相關權益變動，包括本集團及非控股權益根據本集團及非控股權益的權益比例對相關儲備進行的重新分配。

非控股權益之經調整數額與已付或已收代價之公平值之間任何差額，乃直接確認於權益中並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去附屬公司之控制權，該附屬公司及非控股權益的資產及負債(如有)則被終止確認。收益或虧損會於損益表確認，並按(i)所收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額與(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值間之差額計算。先前於其他全面收益表就該附屬公司確認之所有金額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明/允許而重新分類至損益表或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平值，根據香港財務報告準則第9號「金融工具」被視為其後入賬初步確認之公平值，或(如適用)初步確認於聯營公司或合營公司之投資成本。

## 3. 主要會計政策(續)

### 業務合併或資產收購

#### 選擇性集中度測試

自二零二零年一月一日起生效，本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購之一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所收購總資產的公平值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產、及由遞延稅項負債影響產生之商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。

#### 資產收購

當本集團收購一組並不構成一項業務之資產及負債，本集團透過先將購買價按其各自之公平值分配至其後根據公平值模式計量的投資物業以及財務資產／財務負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔負債，而餘下之購買價結餘其後按於購買日期之相關公平值，分配至其他個別可識別資產及負債。有關交易並不產生商譽或議價購買收益。

#### 業務合併

業務收購採用購買法進行會計處理。業務合併所轉讓代價按公平值計量，公平值乃按於收購日期為換取收購對象之控制權而本集團所轉讓資產、本集團結欠收購對象前擁有人負債，以及本集團所發行股本權益之公平值總和計算得出。與收購有關之成本一般於產生時在損益內確認。

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合編製及呈列財務報表之框架(被於二零一零年十月頒佈的財務報告概念框架所取代)下資產及負債之定義。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

於收購日期，已收購之可識別資產及已承擔之負債按公平值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計算；
- 被收購公司以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購公司以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期(參閱下列重大會計政策)根據香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」計量；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之資產(或出售組別)乃根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

所轉撥之代價、被收購公司之任何非控股權益之數額及收購公司先前所持有被收購公司股本權益(如有)之公平值之總和，倘高於所收購之可識別資產及於收購日期所承擔之負債於收購日期之淨額，所高出部分乃確認為商譽。經重估後，倘扣除已收購可識別資產及假設負債於收購日期的金額超過轉撥代價的總額、被收購公司任何非控股權益之數額及收購公司先前持有被收購公司權益(如有)之公平值之總和，所高出部分乃即時確認於損益中為議價購買收益。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

屬現有所有權權益且於清盤時賦予其持有人權利按比例分佔有關附屬公司資產淨值的非控股權益初步按非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值的已確認數額或公平值計量。

當本集團於一項業務合併轉移之代價包括或然代價安排，則或然代價乃按收購日期之公平值計算，並視為業務合併所轉讓代價之一部分。符合資格作為計量期間調整之或然代價公平值變動可追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)因取得於收購日期已存在之事件及環境之額外資料而作出之調整。

不符合作為計量期間調整之或然代價之其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價於其後報告日期不會重新計量，其後結算於權益內進行入賬處理。分類為資產或負債之或然代價於其後報告日期重新計量公平值，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

於業務合併分階段完成時，本集團先前持有之被收購方股權乃按於收購日期(即本集團獲得控制權之日期)之公平值重新計量，而所產生之收益或虧損(如有)乃於損益或其他全面收益(如適用)內確認。先前於其他全面收益確認並根據香港財務報告準則第9號計量於收購日期前被收購方權益所產生之金額，將按倘若本集團已直接出售先前所持有之股權所規定之相同基準入賬。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之結算日仍未完成，則本集團會就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間(見上文)內追溯調整，並確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日期已存在事實及情況之新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收購并非構成業務的附屬公司

當本集團收購並不構成業務的資產及負債組別，則本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為首先將購買價按各自的公平值分配至金融資產／金融負債，購買價餘額繼而分配至其他可識別資產及負債，基準為按其於購買日期的相對公平值。該交易不會產生商譽或議價購買收益。

#### 商譽

收購業務所產生之商譽乃按收購業務日期確立之成本(見上文之會計政策)扣除任何累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各相關現金產生單位(或現金產生單位組別)，其代表基於內部管理目的監控商譽的最小單元，且不大於一個經營分部。

已分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)每年進行減值測試，或於出現任何跡象顯示該單位可能減值時，則會進行更頻密之測試。對於報告期內因收購而產生之商譽，已分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期末前會進行減值測試。倘該現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，減值虧損將首先分配用以減少任何已分配至該單位(或現金產生單位組別)之商譽賬面值，然後根據該單位中各資產之賬面值比例分配至其他資產。任何商譽減值虧損乃直接於損益內確認。商譽減值虧損不會於隨後期間撥回。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中任何現金產生單位時，商譽的應佔金額計入釐定的出售損益金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別中的一個現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。

## 3. 主要會計政策(續)

### 來自客戶合約的收益

#### 來自客戶合約的收益

本集團於完成履約責任時(即當貨品或服務按特定履約責任之「控制權」轉移予客戶時)確認收入。

履約責任指個別的商品或服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，而收入將參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時收取及耗用本集團履約所帶來的利益；
- 於本集團履約時，自本集團之履約產生或提升一項由客戶控制的資產；或
- 本集團之履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可享有強制執行權利，以收回至今已履約部分的款項。

否則，收入於客戶取得明確貨品或服務的控制權時確認。

合約資產指本集團尚未擁有向客戶轉移貨品或服務而收取代價的無條件權利，該資產根據香港財務報告準則第9號進行減值評估。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款僅需隨時間流逝到期收回。

合約負債指本集團向客戶轉移本集團已自客戶收取代價(或應收代價金額)的貨品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合同負債按淨額入賬及呈列。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 包含多項履約責任(包括分配交易價格)的合約

對於包含一條以上履約責任的合約，本集團按照相對獨立的售價基準，將交易價格分配至各履約責任。

與各履約責任相關的明確貨品或服務之獨立售價於合約訂立之時釐定，乃為本集團分別向客戶出售承諾貨品或服務的價格。倘獨立售價並不直接觀察可得，則本集團會使用合適的技巧估計價格，以最終將交易價分配至任何履約責任，以反映本集團預期就轉移承諾貨品或服務至該客戶而有權換取的代價金額。

#### 於一段時間內確認收入：計量完成履約責任之進度

##### 產量法

完成履約責任之進度乃根據產量法計量，即根據直接計量迄今已轉讓予客戶之貨品或服務價值與合約項下承諾提供之餘下貨品或服務價值相比較確認收益，此方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面之履約情況。

#### 主事人與代理人

倘向客戶提供貨品或服務涉及另一方，本集團會釐定其承諾性質是否為其本身提供指定貨品或服務的履約責任(即本集團為主事人)，或是安排其他方提供該等貨品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團於向客戶轉移指定貨品或服務前控制該貨品或服務，則為主事人。

倘本集團的履約責任為安排另一方提供指定貨品或服務，則為代理人。在這一情況下，本集團於指定貨品或服務轉讓予客戶之前，不控制由另一方提供的該商品或服務。倘本集團作為代理人行事，其所確認收入的金額為就安排另一方提供指定貨品或服務作為交換應收取的任何費用或佣金。

## 3. 主要會計政策(續)

### 主事人與代理人(續)

本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) *服務費*

來自金融服務的佣金及經紀收入乃於交易執行時及服務提供時(即於某個時間點)予以確認。

保險經紀佣金收入乃於客戶取得服務的控制權而本集團擁有收取款項之現有權利並極有可能收取代價時(即於某個時間點)予以確認。

(ii) *其他收入*

利息收入按應計基準，採用實際利率法，透過將於金融工具的預計年期或較短期間(倘適用)內的估計未來現金收入準確折現為該金融資產的賬面淨值的利率確認。

股息收入在確立股東可收取款項的權利，股息相關經濟利益很可能流入本集團，而且能可靠地計量股息金額時予以確認。

手續費收入於服務完成時(即於某一時間點)確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 合約成本

##### 取得合約的增量成本

取得合約的增量成本為本集團為取得客戶合約而產生的成本，倘未有取得合約，則不會產生該等成本。

倘若預期可收回該等成本，則本集團將確認有關成本(銷售佣金)為資產。由此確認之資產其後按系統性基準(與向客戶轉讓資產相關的貨品或服務一致)於損益攤銷。

倘該等成本無論如何可於一年內完全攤銷至損益，本集團會採用實務權宜安排將所有取得合約的增量成本直接作費用處理。

#### 租賃

##### 租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬於或包含租賃。

對於首次應用日期或之後訂立或修訂或業務合併產生的合約，本集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義，於開始日、修訂日或收購日(如適用)評估合約是否是一項租賃或包含一項租賃。除非合約條款和條件在後續發生變更，否則不會對此類合約進行重新評估。

##### 本集團作為承租人

##### 將對價分攤至合約的各組成部分

倘合約包含一個租賃成分以及一個或多個額外的租賃或非租賃成分，則本集團應基於租賃部分的相關單獨價格及非租賃部分的單獨價格總和，將合約中的對價在各租賃部分之間進行分攤。

##### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對從租賃日開始日租賃期為12個月或更短的租賃及不包含購買選擇權的租賃物業應用短期租賃的確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用該項豁免。短期租賃及低價值資產租賃的付款額在租賃期內採用直線法或另一個系統基準確認為費用。

## 3. 主要會計政策(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

#### 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；
- 在租賃期開始日或之前支付的任何租賃付款額，減去所取得的所有租賃激勵金額；
- 本集團發生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在地或將相關資產恢復至租賃條款和條件所規定的狀態所發生的預計成本。

使用權資產按成本減去任何累計折舊和減值損失進行計量，並對租賃負債的任何重新計量作出調整。

對於本集團可合理確定在租賃期結束時取得相關租賃資產所有權的使用權資產，自租賃期開始日至使用壽命結束的期間內計提折舊。否則，使用權資產應按估計使用壽命和租賃期兩者中的較短者以直線法計提折舊。

#### 可退回租賃按金

已支付的可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)進行核算，並且按公平值進行初始計量。初始確認時的公平值調整視為額外租賃付款並計入使用權資產的成本。

#### 租賃負債

在租賃期開始日，本集團應當按該日尚未支付的租賃付款額現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款額的現值時，如果不易於確定租賃的內含利率，本集團則使用租賃期開始日的增量借款利率。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 租賃負債(續)

租賃付款額包括：

- 固定付款額(包括實質上的固定付款額)，減去應收的租賃激勵措施金額；
- 取決於指數或費率的可變租賃付款額，初步計量時使用開始日期的指數或利率；
- 本集團預期應支付的剩餘價值擔保金額；
- 倘本集團合理確定將行使購買選擇權的行權價；及
- 終止租賃的罰款金額，如果租賃期反映出本集團將行使終止租賃的選擇權。

租賃期開始日之後，租賃負債通過利息增加和租賃付款額進行調整。

如果符合下述兩種情況之一，本集團對租賃負債進行重新計量(並對相關使用權資產進行相應調整)：

- 租賃期發生變化或對行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，使用重新評估日修改後的折現率對修正後的租賃付款額進行折現重新計量相關的租賃負債。
- 租賃付款因保證剩餘價值之預期付款變化而變化，在此情況下，使用初始折現率對修正後的租賃付款額進行折現來重新計量相關的租賃負債。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 租賃修改

如果同時符合以下條件，本集團將租賃修改作為一項單獨租賃進行會計處理：

- 該修改通過增加對一項或多項相關資產的使用權擴大了租賃範圍；及
- 租賃對價增加的金額與針對擴大租賃範圍的單獨價格及為反映特定合同的具體情況而對單獨價格作出的任何適當的調整相稱。

對於不作為一項單獨租賃進行會計處理的租賃修改，在租賃修改的生效日，本集團根據修改後租賃的租賃期，通過使用修改後的折現率對修改後的租賃付款額進行折現以重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債重新計量進行會計處理。當修改後的合同包含租賃組成部分和一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將修改後的合同中的對價分配至每個租賃組成部分。

##### 本集團作為承租人

##### 租賃分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的所有風險及報酬轉讓給承租人時，該項合同被歸類為融資租賃。所有其他租賃被分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於租賃淨投資，並使用各個租賃中隱含的利率計量。初始直接成本(製造商或經銷商出租人所產生者除外)包括在租賃淨投資的初始計量中。利息收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期收益率。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法確認為損益。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟根據公平值模型計量之投資物業除外。

於本集團之日常業務過程中產生之利息及租金收入乃列作收益。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應產品或服務或作行政用途的租賃土地及樓宇)按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃按物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內以直線法撇銷其成本減其估計剩餘價值確認。於各報告期末將檢討其估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，並按未來適用法將估計任何變動之影響入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於物業、廠房及設備項目獲出售或報廢時產生之任何收益或虧損為出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額，乃於損益確認。

#### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及/或資本升值之物業(包括為此目的之重新發展之物業)。

投資物業亦包括於應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產，並由本集團根據經營租賃轉租之租賃物業。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業按其公平值計算，並就撇除任何預付或已應計之經營租賃收入而作出調整。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間之損益內。

就發展中投資物業產生之建築成本會撥充資本為發展中投資物業賬面值一部分。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期不會因出售而獲得日後經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

## 3. 主要會計政策(續)

### 無形資產

業務合併中所收購之無形資產與商譽分開確認，並初步按收購日期之公平值(視為其成本)確認。

於初步確認後，於業務合併中所收購具備有限使用年期之無形資產按成本扣除累計攤銷及任何累計減值虧損列報(見下文有關有形及無形資產之減值虧損之會計政策)。具備有限使用年期之無形資產乃按直線法於其估計可使用年期內攤銷。

無形資產乃於出售後或當預期使用或出售該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產產生之收益及虧損(以該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)將於終止確認該資產時在損益中確認。

### 物業、廠房及設備以及使用權資產之減值(商譽除外)

於報告期末，本集團審閱其物業、廠房及設備、使用權資產及無限使用年期無形資產之賬面值，以確定該等資產是否出現減值虧損之跡象。倘出現任何該等跡象，將估計相關資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度(倘有)。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產之可收回金額乃獨立估計，倘不可個別估計可收回金額，則本集團估計該資產所屬之現金產生單位的可收回金額。

此外，本集團對是否有跡象顯示公司資產可能出現減值進行評估。倘存在有關跡象，於可識別合理一致的分配基準時，公司資產亦會分配至個別現金產生單位，否則有關資產會分配至可識別合理一致分配基準的現金產生單位最小組別。

可收回款額為公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，以反映現時市場對貨幣時間值評估及估計日後現金流量並未就此調整的資產(或現金產生單位)特定風險之稅前折現率，折算估計日後現金流量至現值。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備以及使用權資產之減值(商譽除外)(續)

倘資產(或現金產生單位)可收回款額估計少於賬面值,則資產(或現金產生單位)賬面值減至其可收回款額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言,本集團會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回款項作比較。於分配減值虧損時,減值虧損首先會分配以減低任何商譽的賬面值(如適用),然後再基於金產生單位或一組現金產生單位中各項資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不能扣減至低於公平值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零三者間之較高者。分配至資產的減值虧損數額則按比例分配至單位的其他資產或一組現金產生單位。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損隨後撥回,該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值將增加至其經修訂估計可收回金額,惟增加之賬面值不得超過以往年度資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認為並無減值虧損時所釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

#### 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。於各報告期末,以外幣定值之貨幣項目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按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計量之外幣非貨幣項目毋須重新換算。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣(續)

因結算貨幣項目及於重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額於產生時在損益內確認，惟應收或應付海外經營業務之貨幣項目匯兌差額除外，就此，有關貨幣項目之結算未納入計劃中亦無可能產生(因此形成海外經營業務投資淨額之一部分)，而有關匯兌差額初步於其他全面收益中確認並於出售或部分出售本集團之權益時自權益重新分類至損益。因重新換算以公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入期內損益，惟重新換算在其他全面收益內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦將在其他全面收益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債按各報告期末之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，而收支項目按該期間之平均匯率進行換算，除非期內匯率大幅波動，於此情況下則採用交易當日適用之匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認及於匯兌儲備名目下權益中累計(歸入非控制權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或出售涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權或出售部分於合營安排或聯營公司(包括海外業務)之權益且保留權益成為金融資產)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

#### 借貸成本

因收購、建築或生產合資格資產(需要頗長時間準備作擬定用途或銷售之資產)直接產生之借貸成本已加入此等資產之成本，惟當資產大致上可準備作擬定用途或銷售時，即停止撥充資本。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 政府補助

政府補助在合理保證本集團能夠滿足政府補助所附條件且能夠收到時予以確認。

政府補助按照系統的方法於本集團將該政府補助所擬補償的相關成本確認為費用的期間於損益確認。特別是，當獲取政府補助的首要條件為本集團須購買、建造或以其他方式收購非流動資產之政府補助於綜合財務狀況表內確認為遞延收入，並按系統及合理基準按有關資產之可使用年期轉撥至損益。

作為已經產生支出或虧損之補償或為給予本集團即時財務支持而無日後相關成本之應收與收入相關的政府補助於其應收取期間確認為損益。該等補助於「其他收入」下呈列。

低於市場利率之政府貸款的利益作為政府補助處理，按所收取的所得款項與基於現行市場利率計算之貸款公平值之間的差額計量。

#### 退休福利成本

向國家管理之退休福利計劃及強制性公積金計劃支付之款項，於員工提供之服務令彼等合資格享有供款時確認為開支。

#### 稅項

所得稅支出乃指即期應付稅項及遞延稅項之總金額。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報稅前虧損不同，是由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣減支出項目，並且不包括不需課稅或不可扣稅之項目。本集團即期稅項負債是按報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

## 3. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

遞延稅項指在綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常會就所有可扣稅之暫時差額於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時差額時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初步確認之其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債是按附屬公司投資及合營企業權益相關之應課稅暫時差額而確認，除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額在可預見將來可能不會撥回。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產僅於將可能有足夠應課稅溢利動用暫時差額之利益且預期該等暫時差額於可見將來撥回之情況下方確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作檢討，並於不再有足夠應課稅溢利變現全部或部分資產價值時作出相應調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率(以報告期末時已生效或實質上已生效之稅率(及稅法)為基準)計算。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

遞延稅項負債及資產之計算，反映了本集團於報告期末時所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

就計量按公平值模型計量之投資物業之遞延稅項而言，該等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以業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)持有時，有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟關於在其他全面收益或直接於權益確認之項目有關之即期及遞延稅項除外，在此情況下即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因業務合併之初步會計處理而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併之會計處理內。

#### 現金及現金等值項目

綜合財務狀況表中之銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金及於三個月或以內到期之短期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括現金及上文所界定之短期存款。

#### 撥備

當本集團因過往事件而承擔現有責任(法定或推定)及本集團可能需要履行該責任，並能夠就責任金額作出可靠之估計時，則確認撥備。

確認為撥備之金額乃按於報告期末對履行現有責任所需代價之最佳估計，並計及責任之風險及不確定性而計量。倘撥備採用履行現有責任之估計現金流量計量，則其賬面值為該等現金流之現值(倘對金額時間值影響重大)。

倘用以償還撥備之部分或全部經濟利益預期將從第三方收回，則當實質上確認將收到償款且應收金額能可靠計量時，應收款項方確認為資產。

## 3. 主要會計政策(續)

### 撥備(續)

#### 於業務合併中收購之或然負債

於業務合併中收購之或然負債初步按收購日期之公平值計量。於其後報告期末，有關或然負債將根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認之金額與初步確認金額減去根據香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷之較高者計量。

### 金融工具

#### 根據香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號初始確認

當集團實體成為金融工具合約條文一方，則於綜合財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟產生自與客戶的合約之貿易應收款項(初步按香港財務報告準則第15號計量)除外。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值，或從中扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

#### 金融資產

##### 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本以及就有關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率為透過金融資產或金融負債之預計可用年期或(倘適用)較短期間確切貼現估計未來現金收入及付款(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價)至其於初步確認時之賬面淨值之利率。

債務工具利息收入按實際利率基準確認，惟分類為按公平值計入損益之金融資產除外，其利息收入計入收益或虧損淨額。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產之分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於商業模式內以持有金融資產為目的而收取合約現金流量的金融資產；及
- 金融資產之合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合以下條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量：

- 業務模式為以出售及收取合約現金流量為目的而持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟在初始應用香港財務報告準則第9號／初始確認金融資產之日，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綜合收益呈列股本投資公平值的其後變動。

倘符合下列條件，則金融資產為持作買賣：

- 其乃主要獲收購以於短期內出售；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理之可識別金融工具組合的一部分，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符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的金融資產。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產及其後按公平值計入其他全面收益之應收款項乃使用有效利息法予以確認。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用有效利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產(見下文)除外。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用有效利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用有效利率予以確認。

##### 按公平值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益計量標準的金融資產將按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益的金融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內確認。香港財務報告準則第9號範疇內已確認的所有金融資產(包括貿易應收款項、其他應收款項、銀行結餘及現金)隨後按攤銷成本計量。

##### 金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式對根據香港財務報告準則第9號須予減值之金融資產(包括貿易應收款項、應收貸款、其他應收款項及銀行結餘)進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，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於金融工具預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指金融工具於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的該部分全期預期信貸虧損。

本集團一直就貿易應收款項及合約資產確認全期預期信貸虧損，並就經濟風險特徵相似的貿易應收款項及合約資產組合計量全期預期信貸虧損。本集團根據客戶的風險水平分析金融資產從而估計該等資產的預期信貸虧損，並在相關風險類別內應用信貸虧損之概率加權估計。信貸虧損之概率加權估計乃根據本集團過往信貸損失經驗釐定，並就債務人之特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期之現時狀況及預測動向的評估(於適用情況下包括貨幣之時間價值)作出調整。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產減值(續)

對於所有其他金融工具，本集團按12個月預期信貸虧損的相同金額計量該金融工具的損失準備，除非信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損的依據，是自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升，而非以金融資產於報告日期為信貸減值或自初始確認起發生實際違約為證據。

##### 信貸風險顯著上升

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，本集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本及精力獲取的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化；
- 特定金融工具信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升，或金融資產公平價值低於攤銷成本的時長或幅度；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，本集團會假定金融資產的信貸風險自初始確認起大幅增加，除非本集團具有合理及可支持資料展示相反情況。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 信貸風險顯著上升(續)

儘管有上述規定，若於報告日期金融工具被判定為具有較低信貸風險，本集團會假設金融工具信貸風險自初始確認以來並未顯著上升。

在以下情況下，金融工具會被判定為具有較低信貸風險：(i)金融工具具有較低違約風險；(ii) 借款人有很強的能力履行近期的合約現金流量義務；及(iii)經濟及商業環境的長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量義務的能力。本集團認為，若根據眾所周知的定義，金融資產的內部或外部信貸評級為「投資級」。

本集團定期監察識別信貸風險是否顯著上升所用標準的有效性，並酌情修訂以確保該標準能夠在款項逾期前識別信貸風險的顯著上升。

##### 違約的定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的金融資產一般無法收回：

- 債務人違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款，不計及本集團持有的任何抵押品。

不論上文分析，本集團認為當金融資產逾期超過90日時，即屬發生違約，除非本集團有合理及有理據的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用則當別論。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一起或多起事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財困相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- 借款人可能破產或進行其他財務重組。

##### 撤銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財困，且並無實際收回的可能之時(例如交易對手已清算或進入破產程序，如屬貿易應收款項，則金額逾期超過兩年，以較早發生者為準)，本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項會於損益中確認。

##### 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險暴露的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據，並按前瞻性資料調整。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量(按初始確認時釐定之原定實際利率折現)之間的差額估算。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 預期信貸虧損的計量及確認(續)

若按綜合基準計量全期預期信貸虧損，以處理個別工具層面的信貸風險顯著上升證據尚未可得的情況，金融工具乃按以下基準分組：

- 金融工具的性質；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 可用的外部信貸測評。

管理層定期檢討分組方法，確保各組別的組成項目仍然具有相似的信貸風險特徵。

倘本集團於過往報告期以相當於全期預期信貸虧損的金額計量金融工具的虧損撥備，但於本報告日期確認不再滿足全期預期信貸虧損的條件，則本集團於本報告日期以相當於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

本集團於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，並透過損失準備賬項相應調整其賬面值。

##### 終止確認金融資產

本集團僅在獲取金融資產所產生現金流量的合約權利到期，或者將金融資產及該資產所有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體的情況下，方終止確認金融資產。

終止確認一項以攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之間的差額會於損益確認。

##### 分類為負債或股本

已發行的債務及股本工具根據合約安排的實際內容及金融負債與股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 股本工具

股本工具為可證明於實體經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。本集團發行的股本工具按已收所得款項減直接發行成本確認入賬。

##### 按攤銷成本計量的金融負債

本集團的金融負債(包括應付賬款及其他應付款項及銀行借貸)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

##### 金融負債

所有金融負債隨後按攤銷成本以實際利率法計量。

##### 隨後按攤銷成本計量的金融負債

當金融負債並非為i)收購方於業務合併的或然代價；ii)持有作買賣；或iii)其獲指定為按公平值計入損益時，隨後按攤銷成本以實際利率法計量。

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時按金融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付款額(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貼息、交易成本及其他溢價及貼現)至賬面淨值的利率。

##### 終止確認金融負債

當且僅當本集團的責任解除、取消或到期時，本集團會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 終止確認金融負債(續)

##### 抵銷安排

倘本集團有合法可強制執行權利抵銷已確認金額，並擬按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產及金融負債可予抵銷，而淨額於綜合財務報表呈列。抵銷的權利必須為即日可使用，而非取決於一項未來事件，且必須可由任何對手方在正常業務過程中及在違約、無償債能力及破產時行使。

### 已終止業務

已經營業務指已出售或被分類為持作出售及代表單獨的主要業務線或業務營運地區的實體的組成部分，乃處置該業務線或地區的單一協調計劃的一部分，或為專門用於轉售而收購的附屬公司。已終止經營業務的業績於綜合損益表中單獨呈列。

### 關連人士

(a) 倘屬以下人士，則該人士或其近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司之主要管理層成員。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 關連人士(續)

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 實體及本集團均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與其有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 實體受第(a)項所識別人土控制或受共同控制。
- (vii) 第(a)(i)項所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或其母公司)之主要管理層成員。
- (viii) 實體或實體所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

一名人士之近親指在該人士與實體進行交易時預期可對其造成影響或受其影響之家族成員。

#### 4. 估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團之會計政策時(誠如附註3所述),本公司董事須對未能透過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。所作出之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準。實際結果可能與該等估計有異。

管理層會不斷審閱各項估計及相關假設。倘若會計估計之修訂只影響某一期間,其影響便會在該期間內確認;倘修訂對當期及未來期間均有影響,則在作出修訂之期間及未來期間確認。

##### 估計不明朗因素之主要來源

下文載列有關未來之主要假設及於報告期末其估計不明朗因素之其他主要來源,而該等假設及不明朗因素存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

##### (i) 投資物業之公平值

於綜合財務狀況表內,投資物業按公平值列賬。公平值乃基於AP Appraisal Limited(「AP Appraisal」)(與本集團無關連之專業獨立估值師行)利用物業估值法就該等物業進行之估值(當中涉及若干有關市況之假設及/或經參考不同物業估值法得出之綜合結果(如有需要))計算。該等假設之有利或不利變動將會導致本集團之投資物業之公平值出現變動及對在綜合損益表內確認之盈虧作出相應調整。於二零二零年十二月三十一日,本集團之投資物業按公平值計算約為821,000,000港元(二零一九年:約999,000,000港元)列賬。

##### (ii) 無形資產之減值

無形資產於有跡象顯示該等資產可能不可收回及蒙受減值虧損時進行減值測試。可收回金額即使用價值。計算使用價值時,本公司董事必須估計預期從有關現金產生單位所得之未來現金流量,並需要合適之貼現率以計算現值。於二零一九年十二月三十一日,本集團無形資產之賬面值約為287,948,000港元(二零二零年:零)。所產生之減值虧損269,666,000港元(二零一九年:325,000港元)已計入截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益表。



#### 4. 估計不明朗因素之主要來源(續)

(iii) 應收賬款及其他應收款項及應收貸款之減值

本集團為應收賬款及其他應收款項及應收貸款無能力支付須繳款項而導致之估計損失作備抵。本集團根據客戶記錄(例如財務困難或拖欠款項)及目前市況作出估計。倘應收款項之財政狀況會轉壞致令實際減值損失較預期為高,本集團須修訂備抵依據,而未來業績會受影響。於二零二零年十二月三十一日,本集團應收賬款及其他應收款項及應收貸款扣除減值之賬面值分別約為8,989,000港元(二零一九年:約17,502,000港元)及零(二零一九年:零)。截至二零一九年十二月三十一日止年度,已確認金融資產之預期信貸虧損302,465,000港元(二零二零年:零)。

(iv) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國及香港之所得稅。釐定於該等司法權區之所得稅撥備時需要作出重大判斷。日常業務過程中有若干難以確定最終稅項之交易及計算方法。本集團按照會否出現額外應繳稅項之估計為基準而確認預期稅務審計事宜所產生之負債。倘該等事宜之最終稅務結果與起初記賬之金額不同,有關差額將會影響作出有關決定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

當本公司管理層確定很可能有未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額或稅項虧損時,則會確認與若干暫時差額有關之遞延稅項資產及稅項虧損。其實際利用結果可能存在差異。當預期與原先估計存在差異,有關差異將會影響有關估計出現變動期間內之遞延稅項資產及所得稅費用之確認。

(v) 衍生工具及其他金融工具之公平值

誠如附註30所述,本公司董事行使判斷對非於活躍市場上報價的金融工具挑選合適之估值法。所採用之估值法為市場業者一般使用者。對於衍生金融工具,作出之假設是根據市場報價並就該工具之特定內容作出調整。於二零一九年十二月三十一日,衍生金融負債及可轉換票據之債務部分之賬面值分別為約1,370,000港元(二零二零年:零)及290,000,000港元(二零二零年:約290,000,000港元)。所用假設之詳情於附註30中披露。本公司董事相信,已選擇之估值法及假設適合釐定衍生金融負債之公平值。

## 5. 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團持續經營之能力以支持其業務及使股東獲得最大利益。

本集團之資本架構包括淨債務，包括貸款／優先票據、應付一位關連人士款項、可轉換票據及衍生金融工具、有抵押銀行存款、銀行結餘及現金(分別於附註28、29、30及26披露)以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事每年檢討資本架構。作為檢討一部分，本公司董事考慮資本之成本及各類資本之相關風險。根據本公司董事之推薦建議，本集團會透過派付股息、發行新股份及發行新債或贖回現有債務來平衡其整體資本架構。

於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內，本公司所採納之資本風險管理政策並無變動。

本集團旗下一間全資附屬公司平安證券有限公司(「平安」)就其經營業務向證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)註冊。平安須遵守證監會採納之證券及期貨(財政資源)規則(「SF(FR)R」)之流動資金規定。根據SF(FR)R，平安須維持超過3百萬港元或其經調整負債總額5%(以較高者為準)之流動資金，而所需資料須每月向證監會提交。

## 6. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益		
— 按公平值計量之上市證券	—	78
— 按公平值計量之非上市投資基金	—	260
	—	338
以攤銷成本計量		
— 應收貸款	—	—
— 應收賬款及其他應收款項	8,676	16,981
— 已抵押銀行存款	3,964	4,474
— 銀行結餘及現金—一般賬戶	15,634	242,158
— 銀行結餘及現金—信託賬戶	21,838	25,140
	50,112	288,753
	50,112	289,091
<b>金融負債</b>		
按公平值計入損益		
— 衍生金融負債—嵌入式換股權	—	1,370
	—	1,370

## 6. 金融工具(續)

## (a) 金融工具類別(續)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
以攤銷成本計量之其他金融負債		
—應付賬款	22,603	26,851
—其他應付款項	789,278	748,741
—貸款	165,913	143,407
—優先票據	283,101	283,101
—應付一位關連人士款項	15,000	15,000
—可轉換票據—債務部分	290,000	290,000
—租賃負債	1,256	20,307
	<b>1,567,151</b>	1,527,407
	<b>1,567,151</b>	1,528,777

## (b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收貸款、應收賬款及其他應收款項、按公平值計入損益之金融資產、按攤銷成本計量之金融資產、銀行結餘及現金、應付賬款、其他應付款項、應付一位關連人士款項、貸款、優先票據、可轉換票據、衍生金融負債及租賃負債。該等金融工具之詳情於各附註披露。

有關該等金融工具之風險包括市場風險(匯率風險及利率風險)、信貸風險、流動資金風險及股權價值風險。

如何減少該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實行合適之措施。

## 6. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險

##### (i) 外匯風險

由於本集團部分收益乃產生自中國之業務，故若干附屬公司之功能貨幣為人民幣。就人民幣兌港元之波動，本集團認為因該等貨幣產生之匯兌風險不會對本集團構成重大財務影響，年內並無進行對沖或其他活動。本集團將於需要時考慮對沖重大匯率風險。除上述者外，本集團概無來自外幣匯率變動之重大風險。

於二零二零年十二月三十一日，本集團概無以相關集團公司功能貨幣以外之貨幣計值之重大貨幣資產及貨幣負債。

##### (ii) 利率風險

本集團面對有關固定利率貸款／優先票據(見附註28)、固定利率應收貸款(見附註23)之公平值利率風險及有關浮息銀行結餘之現金流量利率風險(見附註26)。本集團並無使用任何衍生工具合約對沖其利率風險。本公司董事認為，由於計息銀行結餘於短期內到期，故本集團就短期銀行存款及銀行結餘所面對之利率風險並不重大。

## 6. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

來自按攤銷成本計量之金融資產之利息收益/收入總額如下：

	二零二零年 千港元
利息收益	
按攤銷成本列賬之金融資產	-
其他收入	
按攤銷成本列賬之金融資產	104
利息收入總額	104

	二零一九年 千港元
利息收益	
按攤銷成本列賬之金融資產	30,748
其他收入	
按攤銷成本列賬之金融資產	450
利息收入總額	31,198

並非按公平值計入損益計量之金融負債之利息開支：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按攤銷成本列賬之金融負債	136,307	98,112

## 6. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 利率敏感度

以下敏感度分析乃假設於報告期末尚未行使之金融工具於整年仍未行使。25個基點(二零一九年：25個基點)上升或下降於向主要管理層人員內部報告利率風險時使用，亦為管理層對利率之可能合理變動之評估。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團於報告期末並無重大浮息銀行存款及貸款。

#### 信貸風險

於二零二零年十二月三十一日，因交易對方未能履行責任而可為本集團帶來財務虧損之本集團最大信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

為降低信貸風險，本公司董事委派財務團隊發展及維持本集團之信貸風險評級，根據違約風險水平進行分類。財務團隊利用公開可得的財務資料及本集團自身的歷史還款記錄為主要客戶及債務人評級。本集團持續監察其風險及交易對手的信貸評級，並將所達成的交易總值在經核准交易對手間進行攤分。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式個別或撥備矩陣對貿易結餘進行減值評估。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團面對之信貸風險主要受每個客戶之個人特色所影響。於客戶經營之行業之拖欠風險亦會對信貸風險構成影響，但影響相對較少。於報告期末，由於本集團最大客戶及五大客戶分別結欠佔應收賬款總額72%(二零一九年：69%)及98%(二零一九年：84%)之款項，故本集團有若干信貸集中風險。然而，由於管理層審慎授予信貸及定期檢查該等客戶之財政背景，因此本公司董事認為信貸風險乃於控制之內。

應收貸款之信貸風險通過定期分析借款人履行利息及本金還款責任之能力進行管理。本集團於報告期末審閱應收貸款之可收回款項。本公司董事認為，本集團之信貸風險已顯著減少。

## 6. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

就其他應收款項及按金而言，管理層根據過往結算記錄、過往經驗以及屬合理及有理據支持的前瞻性資料的定量及定性資料，對其他應收款項及按金的可收回性進行定期個別評估。管理層認為，該等款項的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且本集團根據十二個月預期信貸虧損計提減值。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團評估其他應收款項及按金的預期信貸虧損及減值，金額載列於附註25(b)。

由於流動資金之交易對手為獲國際信貸評級機構授予高度信貸評級之銀行，因此流動資金之信貸風險僅屬有限。

本集團之信貸風險按地區劃分則集中於香港及中國，佔於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之本集團全部應收賬款。

本集團的內部信貸風險評級包括以下組別：

內部 信貸評級	描述	應收賬款	其他金融資產/ 其他項目
低風險	交易方違約風險偏低，以及並無逾期金額	全期預期信貸虧損—無信貸減值	12個月預期信貸虧損
列入觀察	債務人經常在到期日後還款，惟通常在到期日後結清	全期預期信貸虧損—無信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	透過內部所得或來自外部的資料得知，信貸風險自初步確認後顯著增加	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	有證據顯示資產已存在信貸減值	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	有證據顯示債務人處於嚴重財務困難，而本集團預期實際無法收回	攤銷金額	攤銷金額



6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

下表詳細列出本集團金融資產之信貸風險，其需要接受預期信貸虧損評估：

二零二零年	附註	外部 信貸 評級	內部 信貸 評級	12個月或 全期預期信貸虧損	賬面總值 千港元
按攤銷成本列賬之 金融資產					
應收貸款	23	不適用	虧損	全期預期信貸虧損	273,598
已抵押銀行存款	26	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	3,964
銀行結餘—一般賬戶	26	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	15,482
銀行結餘—信託賬戶	26	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	21,838
其他應收款項	25	不適用	附註1	12個月預期信貸虧損	12,161
應收利息	25	不適用	虧損	全期預期信貸虧損	41,151
應收賬款	25	不適用	低風險	全期預期信貸虧損	2,832
二零一九年	附註	外部 信貸 評級	內部 信貸 評級	12個月或 全期預期信貸虧損	賬面總值 千港元
按攤銷成本列賬之 金融資產					
應收貸款	23	不適用	虧損	全期預期信貸虧損	273,598
已抵押銀行存款	26	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	4,474
銀行結餘—一般賬戶	26	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	241,980
銀行結餘—信託賬戶	26	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	25,140
其他應收款項	25	不適用	附註1	12個月預期信貸虧損	20,065
應收利息	25	不適用	虧損	全期預期信貸虧損	41,151
應收賬款	25	不適用	低風險	全期預期信貸虧損	2,917

## 6. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

附註：

1. 就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估自初步確認後信貸風險是否顯著增加。

二零二零年	逾期 千港元	無逾期/ 無固定還款期	總計 千港元
		千港元	
其他應收款項	-	11,863	11,863

  

二零一九年	逾期 千港元	無逾期/ 無固定還款期	總計 千港元
		千港元	
其他應收款項	-	20,065	20,065

於估算預期信貸虧損及釐定自初始確認以來信貸風險是否顯著增加以及金融資產是否存在信用減值時，本集團已考慮到過往的實際信貸虧損經驗、財務資料並就債務人特有的前瞻性因素及交易對手所在行業的總體經濟狀況作出調整，以便估算該等金融資產的違約概率以及每種情況下的違約損失。年內的估算技術或方法並無變動。

經考慮以上因素後，管理層評估其他應收款項的信貸風險並未顯著增加，並將確認12個月內的預期信貸虧損。本集團管理層認為，其他應收款項於12個月內的預期信貸虧損不大，因此年內並無確認任何虧損撥備。

## 流動資金風險

在流動資金風險管理方面，本集團政策為定期監察即期及預期流動資金需求，以確保達到短期及長期流動資金之需求。

其他非衍生金融負債之到期日分析乃按預定還款日期編製。

下表為本集團金融負債之餘下合約屆滿情況，乃根據本集團可被要求償還金融負債之最早日期之未貼現現金流量編製。尤其是，若干貸款於二零二零年及二零一九年十二月三十一日被視為「違約」，並計入最早時間段，而不論貸款人選擇行使本身權利之機會率。其他金融負債之到期日分析乃根據協定之償還日期編製。

## 6. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

下表包括利息及本金現金流量。倘利息流採用浮動利率計算，未貼現現金額乃按報告期末之利率曲線得出。

於二零二零年十二月三十一日

	加權平均 利率	一年內 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
攤銷成本						
應付賬款	-	22,603	-	-	22,603	22,603
其他應付款項	-	789,278	-	-	789,278	789,278
應付一位關連人士款項	-	15,000	-	-	15,000	15,000
可轉換票據(債務部分)	13.41%	290,000	-	-	290,000	290,000
貸款	12.43%	165,913	-	-	165,913	165,913
優先票據	24%	283,101	-	-	283,101	283,101
租賃負債	5.5%	1,020	283	-	1,303	1,256
		1,566,915	283	-	1,567,198	1,567,151

於二零一九年十二月三十一日

	加權平均 利率	一年內 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
攤銷成本						
應付賬款	-	26,851	-	-	26,851	26,851
其他應付款項	-	748,741	-	-	748,741	748,741
應付一位關連人士款項	-	15,000	-	-	15,000	15,000
可轉換票據(債務部分)	3.59%	290,000	-	-	290,000	290,000
貸款	11.86%	143,407	-	-	143,407	143,407
優先票據	7.51%	283,101	-	-	283,101	283,101
租賃負債	13%	17,511	4,620	-	22,131	20,307
		1,524,611	4,620	-	1,529,231	1,527,407

## 6. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

倘浮動利率與於報告期末所釐定之估計利率有所差異，則上述包括非衍生金融負債之浮動利率工具之金額將有所轉變。

#### 股權價格風險

本集團承受分類為按公平值計入損益之金融資產(附註24)及衍生金融負債(附註30)之權益投資所產生之股權價格變動。本公司董事認為所承受之風險有限，因此股權價格風險為低。

#### 股權價格敏感度

以下敏感度分析乃基於報告日期之股權價格風險釐定。就敏感度分析而言，基於金融市場波動，敏感度率於本年度釐定為10%。若有關工具之相關權益價格增加/減少10%(二零一九年：10%)，截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將因按公平值計入損益之金融資產及衍生金融負債之公平值變動而減少/增加零(二零一九年：減少/增加約288,000港元)。

## 6. 金融工具(續)

### (c) 公平值

本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值

下表提供有關如何釐定本集團金融資產及金融負債之公平值(特別是所使用之估值方法及輸入數據)之資料。

	於十二月三十一日之 公平值		公平值級別	估值方法及 主要輸入數據	重要無法觀察輸入數據
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元			
分類為按公平值計入 損益之金融資產之 上市股本證券	零	資產— 78港元	第一級	活躍市場所報之買入價	不適用
衍生金融工具	零	負債— 1,370港元	第三級	二項式期權定價模型 主要輸入數據為股份價格、 行使價、期權年期、無風 險利率、波幅及股息率	經參考估值日期之香港外匯基金票 據各自之到期日收益作出無風險 利率估計 波幅是本公司之每日經調整股價之 連續複利回報率的年度化標準差
非上市投資基金	零	資產— 260港元	第一級	活躍市場所報之買入價	不適用

## 6. 金融工具(續)

## (c) 公平值(續)

本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值(續)  
兩個年度各級別之間並無轉移。

並非按公平值計量(惟須作出公平值披露)之金融資產及金融負債之公平值  
除下表所詳述者外，本公司董事認為綜合財務報表所確認金融資產及金融負債之賬  
面值與彼等之公平值相若。

	於二零二零年 十二月三十一日		於二零一九年 十二月三十一日	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
<b>金融負債</b>				
可轉換票據－債務部分	<b>290,000</b>	<b>290,000</b>	290,000	265,631

## 金融資產及負債第三級公平值計量之對賬

	衍生金融負債－ 可轉換票據之 嵌入式換股權 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	1,400	1,400
發行可轉換票據 公平值變動所產生	8,100 (8,130)	8,100 (8,130)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	1,370	1,370
公平值變動所產生	(1,370)	(1,370)
於二零二零年十二月三十一日	—	—

## 6. 金融工具(續)

### (c) 公平值(續)

#### 金融資產及負債第三級公平值計量之對賬(續)

計入年內損益之金額分別約為零及1,370,000港元(收益)，分別與金融資產及衍生金融負債有關(二零一九年：約4,556,000港元(收益)及8,130,000港元(收益))。

第三級公平值計量所用之重要無法觀察輸入數據為股份之預計波幅，介乎136.15%至166.03%(二零一九年：136.15%至166.03%)。公平值計量與預計波幅呈正比。於二零二零年十二月三十一日，假設所有其他變數保持不變，預計波幅增加/減少5%，本集團虧損將增加/減少約419,000港元(二零一九年：約419,000港元)。

## 7. 分類資料

本集團之營運分類乃基於向本公司執行董事(即首席營運決策人)匯報的資料而釐定，以供資源分配及評估分類表現。

具體而言，按香港財務報告準則第8號本集團之可報告及營運分類如下：

金融服務	證券買賣及金融服務
保險經紀	提供保險轉介服務
貸款融資	提供融資服務
物業開發	主要開發酒店及商用物業

# 110 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. 分類資料(續)

### 分類收益及業績

以下為本集團按可報告及營運分類劃分的收益及業績分析。

#### 截至二零二零年十二月三十一日止年度

	金融服務 千港元	保險經紀 千港元	貸款融資 千港元	物業開發 千港元	總計 千港元
收益	343	1,271	-	-	1,614
分類虧損	(295,884)	(108)	(21)	(282,008)	(578,021)
未予分配企業開支					(40,641)
未予分配其他收益					4,179
融資成本					(136,307)
持續經營業務之稅前虧損					(750,790)

#### 截至二零一九年十二月三十一日止年度

	金融服務 千港元	保險經紀 千港元	貸款融資 千港元	物業開發 千港元	總計 千港元
收益	11,982	4,058	24,456	-	40,496
分類虧損	(29,217)	(813)	(273,099)	(484,554)	(787,683)
未予分配企業開支					(135,591)
未予分配其他收益					8,305
融資成本					(98,112)
持續經營業務之稅前虧損					(1,013,081)



## 7. 分類資料(續)

### 分類收益及業績(續)

上文呈報之收益指來自外界客戶所產生之收益。於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並無分類間銷售。

經營分類之會計政策與本集團會計政策相同。分類溢利或虧損指各分類所產生之溢利或虧損，當中並未分配中央行政成本、董事薪金、利息收入、融資成本、按公平值計入損益之金融資產的公平值變動及衍生金融負債之公平值變動，此乃為分配資源及評估表現而向主要營運決策者匯報之基準。

### 收益分拆

貨品或服務類別	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
<b>金融服務分類</b>		
佣金及經紀收入	343	2,855
現金及保證金客戶之利息收入	—	42
配售及包銷佣金	—	1,994
資產管理費收入	—	341
企業融資諮詢服務收入	—	500
投資之利息收入	—	6,250
	<b>343</b>	<b>11,982</b>
<b>貸款融資分類</b>		
應收貸款之利息收入	—	24,456
<b>保險經紀分類</b>		
保險經紀佣金	1,241	1,128
轉介客戶佣金	30	2,930
	<b>1,271</b>	<b>4,058</b>
<b>總計</b>	<b>1,614</b>	<b>40,496</b>

# 112 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. 分類資料(續)

### 資產及負債分類

下文為本集團按可報告分類劃分之資產及負債分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分類資產		
持續經營業務		
貸款融資	–	18
金融服務	29,901	316,856
物業開發	825,148	1,004,136
保險經紀	26	79
總分類資產	855,075	1,321,089
未分配企業資產	22,199	265,805
持續經營業務之綜合總資產	877,274	1,586,894
已終止業務		
數據認證服務	–	–
綜合總資產	877,274	1,586,894
分類負債		
持續經營業務		
貸款融資	16	25
金融服務	70,537	74,523
物業開發	1,246,154	1,122,355
保險經紀	1,245	1,271
總分類負債	1,317,952	1,198,174
未分配企業負債	934,866	1,030,262
持續經營業務之綜合總負債	2,252,818	2,228,436
已終止業務		
數據認證服務	–	–
綜合總負債	2,252,818	2,228,436

## 7. 分類資料(續)

### 資產及負債分類(續)

就監察分類表現及各分類間分配資源而言：

- 所有資產撥入營運分類資產(若干其他應收款項、總部之物業、廠房及設備與銀行結餘及現金除外)。
- 所有負債撥入營運分類負債(若干其他應付款項、貸款、優先票據、稅務負債、遞延稅項負債、應付一位關連人士款項、租賃負債、衍生金融負債及可轉換票據除外)。

### 其他分類資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
持續經營業務

	貸款融資 千港元	保險經紀 千港元	金融服務 千港元	物業開發 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
計入計算分類溢利或虧損或分類資產中之數額：						
物業、廠房及設備以及						
投資物業添置	-	-	14	5,545	145	5,704
物業、廠房及設備折舊	-	-	144	168	1,401	1,713
使用權資產折舊	-	-	673	-	-	673
發展中投資物業公平值變動之虧損	-	-	-	235,137	-	235,137
無形資產攤銷	-	-	18,282	-	-	18,282
無形資產減值虧損	-	-	269,666	-	-	269,666
使用權資產減值虧損	-	-	1,241	-	-	1,241
出售物業、廠房及設備之收益	-	-	-	-	(100)	(100)
物業、廠房及設備撇銷	18	-	88	319	5,453	5,878

# 114 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. 分類資料(續)

### 其他分類資料(續)

	貸款融資 千港元	保險經紀 千港元	金融服務 千港元	物業開發 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
定期向首席營運決策人提交但並無 計入計算分類溢利或虧損或分類 資產之數額：						
利息收入	-	-	(55)	(41)	(8)	(104)
股息收入	-	-	-	-	-	-
衍生金融負債之公平值變動	-	-	-	-	(1,370)	(1,370)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動	-	-	41	-	-	41
利息開支	-	-	67	11,990	124,250	136,307
所得稅抵免	-	-	(47,537)	-	-	(47,537)

## 7. 分類資料(續)

### 其他分類資料(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度  
持續經營業務

	貸款融資 千港元	保險經紀 千港元	金融服務 千港元	物業開發 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
計入計算分類溢利或虧損或分類資產中之數額：						
物業、廠房及設備以及投資物業						
添置	-	-	-	56,646	327	56,973
物業、廠房及設備折舊	13	-	401	176	3,954	4,544
使用權資產折舊	-	-	-	-	14,207	14,207
發展中投資物業公平值變動之虧損	-	-	-	386,130	-	386,130
無形資產攤銷	75	-	18,282	-	-	18,357
無形資產減值虧損	325	-	-	-	-	325
使用權資產減值虧損	-	-	-	-	17,957	17,957
商譽減值	-	519	-	-	179	698
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	47	-	103	150
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	-	-	(4,551)	-	-	(4,551)
金融資產之預期信貸虧損	296,464	-	-	-	6,001	302,465

## 7. 分類資料(續)

## 其他分類資料(續)

	貸款融資 千港元	保險經紀 千港元	金融服務 千港元	物業開發 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
定期向首席營運決策人提交但並無計入計算分類溢利或虧損或分類資產之數額：						
利息收入	-	-	(358)	(61)	(31)	(450)
股息收入	-	-	(3)	-	-	(3)
衍生金融負債之公平值變動	-	-	-	-	(8,130)	(8,130)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	-	-	(5)	-	-	(5)
利息開支	-	-	-	9,579	88,533	98,112
所得稅(抵免)開支	-	-	2,298	(42,977)	(3,016)	(43,695)

## 地區資料

本集團於兩個主要地區經營：中國(不包括香港)及香港(所在地)。

有關本集團來自外來客戶收益之資料及其指定為非流動資產(不包括金融工具)之資料按地區劃分呈列。

客戶之地區是根據本集團業務位置而定。指定非流動資產之地區是根據資產之實際位置及有關資產獲劃撥之營運地點而定。

	來自外來客戶之收益		指定為非流動資產	
	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
中國	-	-	821,184	999,662
香港	1,614	40,496	5,665	297,620
	1,614	40,496	826,849	1,297,282

## 7. 分類資料(續)

### 有關主要客戶之資料

於有關年度佔本集團總營業額10%以上來自客戶之收益如下：

可報告及營運分類		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶A	來自保險經紀之佣金	348	-
客戶B	來自保險經紀之佣金	249	-
客戶C	來自應收貸款之利息收入(附註1)	-	12,851
客戶D	投資之利息收入(附註1)	-	6,250
客戶E	來自應收貸款之利息收入(附註1)	-	4,083

附註1：截至二零二零年十二月三十一日止年度的相應金額為零。

# 118 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

## 8. 收益及其他收入

年內，本集團持續經營業務來自貸款之利息收入、投資之利息收入、現金及保證金客戶之利息收入、企業融資諮詢服務、資產管理、配售及包銷收入、保險經紀、轉介客戶服務收入之佣金以及佣金及經紀收入之收益如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>收益</b>		
持續經營業務		
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶之收入		
佣金及經紀收入	<b>343</b>	2,855
配售及包銷佣金	–	1,994
企業融資諮詢服務收入	–	500
資產管理費收入	–	341
保險經紀佣金	<b>1,241</b>	1,128
轉介客戶之佣金	<b>30</b>	2,930
	<b>1,614</b>	9,748
其他來源收入		
應收貸款利息收入	–	24,456
投資之利息收入	–	6,250
現金及保證金客戶之利息收入	–	42
	<b>1,614</b>	40,496
收益確認時間		
於某個時間點	<b>1,614</b>	9,407
於一段時間內	–	341
	<b>1,614</b>	9,748
<b>其他收入</b>		
利息收入	<b>104</b>	450
雜項收入	<b>2,655</b>	611
股息收入	–	3
手續費	<b>1,721</b>	–
政府補貼	<b>314</b>	–
	<b>4,794</b>	1,064



## 8. 收益及其他收入(續)

於本年度，政府補貼主要指就新冠肺炎相關補助確認的補貼，其中186,000港元涉及香港政府提供的保就業計劃，而50,000港元則與香港政府提供予證券行業的抗疫基金有關。

## 9. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息：		
—其他貸款	18,784	16,981
—可轉換票據	31,217	66,476
—優先票據	84,415	11,019
—租賃負債	1,891	3,636
	<b>136,307</b>	<b>98,112</b>

## 10. 金融資產之預期信貸虧損

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已確認減值虧損項目：			
—應收貸款	23	—	256,365
—應收利息	25	—	40,099
—按攤銷成本列賬之金融資產	25	—	6,001
		<b>—</b>	<b>302,465</b>

## 11. 所得稅抵免

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期稅項		
—香港利得稅	—	2,242
遞延稅項		
—本年度抵免(附註32)	(47,537)	(45,937)
所得稅抵免	<b>(47,537)</b>	<b>(43,695)</b>

**11. 所得稅抵免(續)**

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日獲簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。根據利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元溢利的稅率為8.25%，而超過2,000,000港元溢利的稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制之集團實體的溢利將繼續按16.5%劃一稅率繳稅。

據此，從截至二零一九年十二月三十一日止年度開始，估計應課稅溢利的首2,000,000港元將按8.25%計算香港利得稅，而超過2,000,000港元的估計應課稅溢利則按16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司兩個年度的稅率為25%。

本年度稅項抵免可與綜合損益表之稅前虧損對賬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
稅前虧損(持續經營)	<b>(750,790)</b>	(1,013,081)
按稅率16.5%計算之稅項	<b>(123,880)</b>	(167,158)
中國大陸業務適用稅率不同的影響	<b>(25,318)</b>	(44,979)
未確認之可扣稅暫時差額之稅務影響	<b>111</b>	29,796
動用先前未確認的可扣除臨時差額	<b>(424)</b>	-
釐定稅項時不可抵扣稅項開支之稅務影響	<b>98,362</b>	121,517
釐定稅項時毋須課稅收入之稅務影響	<b>(583)</b>	(1,388)
未確認之稅項虧損之稅務影響	<b>4,195</b>	18,517
本年度之所得稅抵免	<b>(47,537)</b>	(43,695)

於報告期末，本集團之未動用稅項虧損約為177,844,000港元(二零一九年：約153,469,000港元)，當中約3,440,000港元(二零一九年：約726,000港元)來自於中國之稅務虧損，可供抵銷未來溢利。於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間出售附屬公司後已處置稅務虧損1,827,000港元。由於未來溢利來源之不可預測性，故並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

### 11. 所得稅抵免(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團之剩餘未確認中國稅項虧損將於下列年度到期：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
二零二零年	-	-
二零二一年	-	-
二零二二年	92	87
二零二三年	679	635
二零二四年	5	4
二零二五年	2,664	-
	<b>3,440</b>	726

其他虧損可無限期結轉。

# 122 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. 持續經營業務之本年度虧損

持續經營業務之本年度虧損乃扣除下列各項後得出：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
員工成本：		
—董事酬金(附註13)(附註a)	3,161	7,968
—其他員工成本：		
—薪金及其他福利	11,728	44,382
—退休福利計劃供款	274	1,523
總員工成本	15,163	53,873
無形資產攤銷	18,282	18,357
物業、廠房及設備折舊	1,713	4,544
使用權資產折舊	673	14,207
折舊及攤銷總額	20,668	37,108
就預租已付代理佣金開支	—	9,405
向租戶賠償	26,546	40,554
核數師酬金		
—審核服務	1,100	1,500
—其他服務	365	1,157
法律及專業費用	6,889	14,871
諮詢費用	37	11,384
資訊及系統成本	2,241	13,643
廣告開支	358	5,105
訴訟案例罰款	13,490	—
增值稅及附加稅開支(附註19)	—	22,645
物業稅及罰款(附註19)	17,601	22,733
使用權資產減值	1,241	17,957

附註a：截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事酬金7,968,000港元(二零二零年：3,161,000港元)當中，849,000港元由一家已確認為已終止業務之附屬公司支付(二零二零年：零)。

### 13. 董事及高級管理層酬金

#### 董事酬金

向十三位(二零一九年：十三位)本公司董事每位已付或應付酬金如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情及 表現獎勵付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
張錦輝(附註(a))	-	1,000	-	18	1,018
龔卿禮(附註(b))	-	378	-	3	376
林紅橋(附註(c))	-	1,070	-	-	1,070
王自豪(附註(d))	-	-	-	-	-
	-	2,443	-	21	2,464

以上所列執行董事的酬金乃就各自管理本公司及本集團事務所提供相關服務而支付。

#### 非執行董事

徐祥安(附註(e))	-	-	-	-	-
章明明(附註(f))	-	-	-	-	-
李振邦(附註(g))	-	-	-	-	-
羅夏(附註(h))	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

以上所列非執行董事的酬金乃就彼等擔任本公司或其附屬公司的董事所提供服務而支付。

#### 獨立非執行董事

黃以信(附註(i))	207	-	-	-	207
孫多偉(附註(j))	207	-	-	-	207
邱偉隆(附註(k))	133	-	-	-	133
梁永祥博士(附註(l))	70	-	-	-	70
曾華光(附註(m))	80	-	-	-	80
	697	-	-	-	697
	697	2,443	-	21	3,161

以上所列獨立非執行董事的酬金乃就各自擔任本公司董事所提供服務而支付。

# 124 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 13. 董事及高級管理層酬金(續)

### 董事酬金(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情及 表現獎勵付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事					
張錦輝(附註(a))	-	484	-	8	492
龔卿禮(附註(b))	-	2,357	-	18	2,375
林紅橋(附註(c))	-	2,697	-	-	2,697
王自豪(附註(d))	-	-	-	-	-
章明明(附註(f))	-	-	-	-	-
徐祥安(附註(e))	-	-	-	-	-
滕偉(主席)(附註(n))	-	585	-	6	591
	-	6,123	-	32	6,155

以上所列執行董事的酬金乃就各自管理本公司及本集團事務所提供相關服務而支付。

非執行董事					
李振邦(附註(g))	-	-	-	-	-
羅夏(附註(h))	-	-	-	-	-
陶艷艷(附註(o))	426	-	-	-	426
	426	-	-	-	426

以上所列非執行董事的酬金乃就彼等擔任本公司或其附屬公司的董事所提供服務而支付。

獨立非執行董事					
曾華光(附註(m))	480	-	-	-	480
梁永祥博士(附註(e))	480	-	-	-	480
楊濤(附註(p))	427	-	-	-	427
	1,387	-	-	-	1,387
	1,813	6,123	-	32	7,968

以上所列獨立非執行董事的酬金乃就各自擔任本公司董事所提供服務而支付。

### 13. 董事及高級管理層酬金(續)

#### 董事酬金(續)

附註：

- (a) 張錦輝先生由二零一六年一月二十三日至二零一九年六月六日擔任本公司執行董事，並由二零一九年十一月二十七日起獲重新委任為執行董事。
- (b) 龔卿禮先生由二零一七年十二月一日至二零二零年二月二十日擔任本公司執行董事。
- (c) 林紅橋先生由二零一七年九月八日至二零二零年七月十六日擔任本公司執行董事。
- (d) 王自豪先生由二零一九年十一月二十九日至二零二零年二月二十八日擔任本公司執行董事。
- (e) 徐祥安先生自二零一九年十一月二十九日起擔任本公司非執行董事，自二零一九年十二月十日起由本公司非執行董事調任為執行董事，自二零二零年二月二十八日起自本公司執行董事調任為非執行董事。
- (f) 章明明先生自二零一九年十一月二十九日起擔任執行董事，自二零二零年二月二十八日起自本公司執行董事調任為非執行董事。
- (g) 李振邦先生由二零一九年十一月二十九日至二零二零年二月二十八日擔任本公司非執行董事。
- (h) 羅夏女士由二零一九年十一月二十九日至二零二零年二月二十八日擔任本公司非執行董事。
- (i) 黃以信先生自二零二零年二月二十日起擔任本公司獨立非執行董事。
- (j) 孫多偉先生自二零二零年二月二十日起擔任本公司獨立非執行董事。
- (k) 邱偉隆先生自二零二零年六月十一日起擔任本公司獨立非執行董事。
- (l) 梁永祥博士由二零一七年十二月一日至二零二零年二月二十八日擔任本公司獨立非執行董事。
- (m) 曾華光先生自二零一六年二月十六日至二零二零年三月十一日擔任本公司獨立非執行董事。
- (n) 滕偉先生由二零一八年三月二十八日至二零一九年四月十五日擔任本公司執行董事。
- (o) 陶艷艷女士由二零一七年十二月一日至二零一九年七月十五日擔任本公司非執行董事。
- (p) 楊濤博士由二零一八年二月二十六日至二零一九年十一月二十一日擔任本公司獨立非執行董事。

所有袍金、薪金及其他福利及退休福利計劃供款已由或應由本公司支付。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無本公司董事放棄或同意放棄任何由本集團支付之酬金(二零一九年：無)。於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為吸引加入或在加入本集團時之獎勵(二零一九年：無)，同時於截至二零二零年十二月三十一日止年度亦無支付任何酬金作為離職補償(二零一九年：無)。

#### 14. 僱員酬金

本集團內享有最高酬金之五位僱員，其中兩位(二零一九年：兩位)為本公司董事，而彼等之酬金已列入上述附註13之披露資料。餘下三位(二零一九年：三位)之酬金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金、津貼及其他福利	3,161	4,090
退休福利計劃供款	44	51
	<b>3,205</b>	<b>4,141</b>

彼等之酬金在以下範圍：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
零至1,000,000港元	1	—
1,000,001港元至1,500,000港元	2	3
	<b>3</b>	<b>3</b>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無向五位最高酬金人士(包括本公司董事及僱員)支付酬金，作為吸引加入或在加入本集團時之獎勵，亦無支付任何酬金作為離職補償(二零一九年：無)。

#### 15. 股息

於二零二零年並無派付、宣派或擬派股息，而自報告期末以來亦無擬派任何股息(二零一九年：無)。



## 16. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

#### 持續經營業務

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃基於下述數據計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本公司擁有人應佔本年度虧損	(703,253)	(993,035)
減：本公司擁有人應佔已終止業務之 年度溢利	-	164
就計算持續經營業務之每股基本及攤薄虧損 之虧損	(703,253)	(993,199)
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
普通股加權平均數 於年內之普通股加權平均數	5,165,863	5,165,863

### (b) 每股攤薄虧損

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之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於轉換可轉換票據而產生之潛在股份將減少本集團兩個年度之每股虧損，並且被視為具反攤薄影響所致。

## 17. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>				
於二零一九年一月一日	11,753	4,199	1,836	17,788
匯兌調整	(10)	(15)	(13)	(38)
出售	(829)	(229)	–	(1,058)
添置	148	179	–	327
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	11,062	4,134	1,823	17,019
匯兌調整	(4)	31	27	54
出售	–	–	(1,434)	(1,434)
撤銷(附註31)	(11,058)	(2,757)	–	(13,815)
添置	–	159	–	159
於二零二零年十二月三十一日	–	1,567	416	1,983
<b>折舊及減值</b>				
於二零一九年一月一日	2,362	1,421	1,501	5,284
匯兌調整	–	(8)	(4)	(12)
本年度支出	3,717	676	151	4,544
出售	(782)	(40)	–	(822)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	5,297	2,049	1,648	8,994
匯兌調整	–	26	20	46
本年度支出	1,175	454	84	1,713
出售	–	–	(1,434)	(1,434)
撤銷	(6,472)	(1,465)	–	(7,937)
於二零二零年十二月三十一日	–	1,064	318	1,382
<b>賬面值</b>				
於二零二零年十二月三十一日	–	503	98	601
於二零一九年十二月三十一日	5,765	2,085	175	8,025

### 17. 物業、廠房及設備(續)

上文所述之物業、廠房及設備項目乃以直線法按以下年率折舊：

- 租賃物業裝修	按租約年期或3年之較短者
- 傢俬及設備	3-10年
- 汽車	5-10年

### 18. 使用權資產

	租賃物業 千港元
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日 賬面值	-
於二零二零年十二月三十一日 賬面值	-
截至二零二零年十二月三十一日止年度 折舊開支	673
截至二零一九年十二月三十一日止年度 折舊開支	14,207

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租期於首次應用香港財務報告準則第16號日期起計12 個月內屆滿之短期租賃及其他租賃相關的開支	<b>24</b>	2,890
租賃的現金流出總額	<b>749</b>	16,795

於兩個年度，本集團就其業務租賃多個辦公室。租賃合約以固定租期一年至三年而訂立。於釐定租期及評估不可註銷期之長短時，本集團應用合約之定義，並決定合約可強制執行之期間。

**18. 使用權資產(續)**

綜合財務狀況表列示以下有關租賃之金額：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日之期初賬面淨值	-	-
於二零一九年一月一日根據香港財務報告準則第16號 之經重列期初賬面淨值	-	32,164
新訂租約	1,914	-
折舊開支	(673)	(14,207)
減值虧損	(1,241)	(17,957)
於十二月三十一日之期末賬面淨值	-	-

於二零二零年四月十五日，本集團已與業主就其現有辦公室物業訂立租賃安排，租賃期為24個月(二零一九年：36個月)。

於二零一九年，由於此項使用權資產為香港辦公室，因此管理層將其分類為公司資產之一。鑑於本集團持續產生虧損，本公司董事認為使用權不再為本集團產生任何利益，其價值已減至零。於本年度，管理層將新租賃辦公室分類為金融服務分類項下的一項資產。鑑於該分類出現虧損，本公司董事認為使用權資產不再為該分類帶來利益，價值已減至零。

## 19. 投資物業

中國發展中  
之投資物業  
千港元

### 公平值

於二零一九年一月一日	1,366,000
添置	56,646
匯兌調整	(37,516)
於損益確認之公平值減少	(386,130)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	999,000
添置	5,545
匯兌調整	51,592
於損益確認之公平值減少	(235,137)
於二零二零年十二月三十一日	821,000

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團之投資物業位於中國。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有之投資物業位於佛山市（「西樵物業」）。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，西樵物業被分類為中國發展中之投資物業。

發展中投資物業包括於一幅位於廣東省佛山市西樵鎮之土地（「該等物業」）上發展之物業，乃於二零一五年八月二十八日透過收購一間附屬公司所收購。該等物業於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之公平值乃基於與本集團並無關連之專業獨立估值師AP Appraisal所進行之估值得出。由於該等物業屬發展中，故已參考有關物業市場可得之近期可比銷售交易（即直接比較法）並考慮投入之工程款項以反映已落成發展項目質素及發展商之利潤，採用了餘值估值法。由於自二零一九年起已暫停進行發展項目，專業獨立估值師於二零二零年及二零一九年十二月三十一日所釐定之公平值範圍廣泛。

本集團所有持有以賺取租金或資本增值之物業權益乃按公平值模型計量，並分類為及按投資物業列賬。於二零一七年，本集團開始簽訂預租該等物業的協議（詳見下文所述），截至二零二零年十二月三十一日，該等物業總面積約35%（二零一九年：35%）已獲簽訂合約出租。

## 19. 投資物業(續)

預租協議之租期超過30年，作為首期推廣階段，承租人有權於第10週年按初始合約價格將預租單位退回本集團(「10年期權利」)。於二零二零年十二月三十一日，該物業約32%(二零一九年：32%)之總面積已訂立附帶10年期權利的預租合約。訂有附帶10年期權利之預租協議之投資物業之賬面總值約為人民幣220,422,000元(相當於約262,720,000港元)。

根據中國稅務機關之規例，本集團在收到租戶之預付款項後須繳納增值稅、物業稅及附加稅。管理層認為該等稅項於10年期權利內可能無法收回，因此，已支銷各項已付／應付稅項(見附註12)。由於延遲申報就已收該等物業租戶預付款項之增值稅、物業稅及附加稅，本集團於二零二零年十二月三十一日須根據應付稅款之50%提撥逾期罰款(二零一九年：50%)(見附註27)。

年內，該等物業的若干範圍已抵押以向獨立第三方取得其他貸款。詳情於附註28(a)披露。

### 本集團投資物業之公平值估量

與本集團並無關連之專業獨立估值師AP Appraisal已進行獨立估值，以釐定本集團所持有投資物業於二零二零年十二月三十一日之公平值(二零一九年：AP Appraisal)。由於自二零一九年六月起已暫停發展中投資物業之建築工程。獨立估值師只能釐定投資物業之公平值介乎人民幣342,000,000元(相等於約408,000,000港元)至人民幣689,000,000元(相等於約821,000,000港元)(二零一九年：介乎人民幣656,000,000元(相等於約731,000,000港元)至人民幣896,000,000元(相等於約999,000,000港元))。本公司董事採用公平值上限釐定於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之公平值。投資物業公平值變動之收益或虧損已計入損益內。

## 19. 投資物業(續)

### 本集團投資物業之公平值估量(續)

下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度如何釐定本集團投資物業的公平值(特別是所使用的估值方法及輸入數據),及公平值計量所劃分的公平值級別水平(第一至三級)的資料。

於綜合財務狀況表內本集團所持有投資物業之賬面值					
賬面值	公平值級別	估值方法	重要無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據範圍	無法觀察輸入數據與公平值之關係
於二零二零年十二月三十一日 西樵物業 821,000,000港元	第三級	餘值估值法	經調整市場價格 (人民幣/平方米)	人民幣5,806元至人民幣10,692元	市場價格越高,公平值越高
			將產生之預算建築成本 (人民幣/平方米)	人民幣6,063元	將產生之預算工程款項越高,公平值越低
			發展商預計利潤率	15%	發展商預計利潤率越高,公平值越低

# 134 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. 投資物業(續)

本集團投資物業之公平值估量(續)

於綜合財務狀況表內本集團所持有投資物業之賬面值	公平值級別	估值方法	重要無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據範圍	無法觀察輸入數據與公平值之關係
於二零一九年十二月三十一日西樵物業 999,000,000港元	第三級	餘值估值法	經調整市場價格 (人民幣/平方米)	人民幣6,555元 -人民幣 12,070元	市場價格越高,公平值越高
			將產生之預算建築成本 (人民幣/平方米)	人民幣6,063元	將產生之預算工程款項越高,公平值越低
			發展商預計利潤率	15%	發展商預計利潤率越高,公平值越低

本集團之政策是於導致轉撥之事件或情況變化發生之日確認公平值架構層級之轉撥。

截至二零二零年十二月三十一日止年度,第一級與第二級之間並無轉撥,亦無轉撥至或轉撥自第三級。



## 20. 商譽

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>成本</b>		
於一月一日	<b>726,563</b>	726,566
聯潤之匯兌調整	-	(3)
於十二月三十一日	<b>726,563</b>	726,563
<b>減值</b>		
於一月一日	<b>(726,563)</b>	(725,865)
減值	-	(698)
於十二月三十一日	<b>(726,563)</b>	(726,563)
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	-	-

## 21. 無形資產

	商標 千港元	牌照 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零一九年一月一日、 二零一九年十二月三十一日、 二零二零年一月一日及 二零二零年十二月三十一日	360,646	5,500	366,146
<b>減值</b>			
於二零一九年一月一日	-	-	-
增加	-	325	325
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	-	325	325
添置	265,978	3,688	269,666
於二零二零年十二月三十一日	265,978	4,013	269,991
<b>攤銷</b>			
於二零一九年一月一日	58,604	912	59,516
年內攤銷	18,032	325	18,357
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	76,636	1,237	77,873
年內攤銷	18,032	250	18,282
於二零二零年十二月三十一日	94,668	1,487	96,155
<b>賬面值</b>			
於二零二零年十二月三十一日	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日	284,010	3,938	287,948

於二零一五年九月二十五日，本集團收購Grand Ahead之100%權益。收購附屬公司所產生之其中一項無形資產為商標。管理層評估商標之可使用年期為20年。

## 21. 無形資產(續)

收購Grand Ahead所產生之另一項無形資產為證券及期貨條例(第571章)項下之牌照，即第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)，估計可使用年期為20年，配合商標之可使用年期。獨立專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司於收購時就無形資產所進行之估值約為5,000,000港元。

來自收購Grand Ahead之商標及牌照有有限可使用年期，並使用直線法按20年攤銷。

就減值測試而言，由於商標及牌照屬於現金產生單位—金融服務，因此商標乃作為金融服務之現金產生單位(「現金產生單位—金融服務」)之減值評估部分由本公司董事進行減值評估。

於二零一九年十一月，Grand Ahead項下持牌附屬公司的經營受限，尚未恢復。管理層認為，牌照的重新激活乃屬不確定，且於不久的將來現金產生單位—金融服務無法產生正現金流量，因此就截至二零二零年十二月三十一日止年度撥備全額減值。

於二零一八年一月二十四日，本集團收購豐收財務有限公司(「豐收財務」，前稱鑫達財務有限公司)之100%權益。收購豐收財務所產生之無形資產指根據香港法例第163章放債人條例項下之放債牌照。管理層評估牌照有效期為5年。無形資產於收購時之估值約為500,000港元，由獨立專業估值師AP Appraisal進行。

放債牌照具有有限可使用年期，並以直線法按5年攤銷。於二零一九年，管理層撤回放債牌照的重續申請，因此就截至二零一九年十二月三十一日止年度撥備全額減值。

## 22. 其他按金

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定及其他按金	5,248	2,309

法定及其他按金指存放於不同交易及結算所之款項。有關款項均為不計息。

## 23. 應收貸款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收定息貸款—無抵押	273,598	273,598
減：撥備	273,598	273,598
分析為 即期	-	-

年內應收貸款於減值虧損賬中的變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日的經調整結餘	273,598	17,233
於年內撥備的減值虧損	-	256,365
於十二月三十一日的結餘	273,598	273,598

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，賬面總額273,598,000港元之應收貸款為無抵押。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，所有應收貸款已逾期及全數減值。

本集團管理層評估該等應收貸款的預期信貸虧損時考慮借款人的財務狀況及營運、本集團對借款人的風險水平評估，以及參考取自國際評級機構的數據及前瞻性因素(例如本地生產總值及通脹對預期信貸虧損的影響)的信貸評級。

### 23. 應收貸款(續)

應收貸款已逾期一年以上。截至綜合財務報表獲授權刊發日期，本集團尚未收到任何償還應收貸款。合共有四名借款人，各四名借款人均於二零一九年七月首次逾期還款。

董事會管理層已發出函件要求還款，然而，借款人並未回覆。管理層正代表本公司董事考慮對借款人及／或擔保人採取法律行動。本公司董事認為，有關結餘不可收回，並認為貸款相關應收款項已於截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表全數減值。

於二零二零年十二月三十一日，應收貸款賬面值包括累計減值虧損約273,598,000港元(二零一九年十二月三十一日：273,598,000港元)。有關截至二零一九年十二月三十一日止年度之減值評估詳情載於附註6。

應收定息貸款按年利率15%(二零一九年：15%)計息。

應收利息已全額減值並載於綜合財務報表附註25。

### 24. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持作交易股本證券，按公平值		
—於香港上市	—	78
—非上市投資基金	—	260
	—	338
以上各項應佔：		
流動部分	—	338

# 140 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. 應收賬款及其他應收款項

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
下列人士之應收賬款			
— 結算所及現金客戶	(a)	2	474
— 其他	(b)	2,830	2,443
		<b>2,832</b>	2,917
應收利息	(c)	41,151	41,151
減：撥備		41,151	41,151
		—	—
其他應收款項、預付款項及按金	(d)	12,474	20,586
減：撥備		6,317	6,001
		<b>6,157</b>	14,585
		<b>8,989</b>	17,502
以上各項應佔：			
非流動部分		—	—
流動部分		8,989	17,502
		<b>8,989</b>	17,502

附註：

- (A) 應收賬款—結算所及現金客戶  
應收賬款之結算期為交易日期後兩天。

## 25. 應收賬款及其他應收款項(續)

### (B) 應收賬款—其他

包銷及財務諮詢收入、保險經紀及轉介佣金以及資產管理收入之應收賬款並無獲授任何信貸期。

於報告期末已扣除呆賬撥備之應收賬款之賬齡分析(按發票日期呈列)如下。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
三個月以下	28	653
四至六個月	-	100
六個月以上	2,804	2,164
總計	2,832	2,917

本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

### (C) 應收利息

本集團自二零一八年起開展貸款融資業務並產生利息收入。應收利息指本集團根據協議的付款條款收取貸款利息的權利。應收利息之預期信貸虧損已全數撥備，原因及詳情載於綜合財務報表附註23。

### (D) 其他應收款項、預付款項及按金

於二零二零年十二月三十一日，約5,546,000港元(二零一九年：約8,365,000港元)是指按攤銷成本列賬之其他應收款項。約298,000港元(二零一九年：約5,699,000港元)是指可退回按金及餘額約313,000港元(二零一九年：約521,000港元)是指預付款項及不可退回按金。預期信貸虧損乃根據本集團過往的信貸虧損經驗(就債務人的特定因素作出調整)以及對報告期末當前及預測的總體經濟狀況的評估進行估計。

# 142 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. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行結餘及現金—一般賬戶	(a)	15,634	242,158
銀行結餘及現金—信託賬戶	(b)	21,838	25,140
已抵押銀行存款	(c)	3,964	4,474
		<b>41,436</b>	<b>271,772</b>

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，為數約4,120,000港元(二零一九年：約18,470,000港元)之結餘存放於中國之銀行。中國之境外匯款受中國政府頒佈之外匯限制所規限。於兩個年度內，銀行結餘乃根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。

於二零一九年十二月三十一日，計入本集團之銀行結餘及現金約192,770,000港元指於二零一九年十一月進行供股之所得款項，有關款項其後已於二零二零年一月退還。於二零二零年十二月三十一日，約11,488,000港元(二零一九年：23,370,000港元)由金融服務分類持有作營運用途。

於二零二零年七月十五日，本公司收到本公司債權人楊雪莉女士入稟香港高等法院針對本公司之清盤呈請，(有關案件的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月二十四日、二零二零年七月二十七日及二零二零年八月六日之公告)，於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行結餘為約469,000港元(二零一九年：零)已被銀行凍結。

- (b) 本集團在獲認可機構開立獨立賬戶以於日常業務過程中持有客戶資金，且相同金額的負債(扣除利息)於本集團的綜合財務狀況表中確認(見附註27)。
- (c) 已抵押銀行存款指抵押予銀行以擔保綜合財務報表附註27所述墊付予客戶之貸款為數人民幣3,326,000元(相當於約3,964,000港元)的存款(二零一九年：人民幣4,014,000元，相當於約4,474,000港元)。



## 27. 應付賬款及其他應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付賬款		
— 結算所及現金客戶	21,394	25,612
— 其他	1,209	1,239
應付工程款項、其他應付款項、應付費用及其他	789,278	748,862
已收取之按金	1,522	1,423
租金按金	363	339
客戶之預付款項	683,775	649,203
	<b>1,497,541</b>	<b>1,426,678</b>
以上各項應佔：		
非流動部分	680,750	636,661
流動部分	816,791	790,017
	<b>1,497,541</b>	<b>1,426,678</b>

以下為按發票日期呈列之應付賬款之賬齡分析。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至60日	22,603	26,851

於二零二零年十二月三十一日，人民幣571,149,000元(相當於約680,750,000港元)(二零一九年：人民幣571,149,000元(相當於約636,661,000港元))分類為非流動負債主要指本集團自二零一七年開始就預租投資物業簽訂協議而預收客戶之款項。作為首期推廣階段，承租人有權於預租之後第十週年將預租單位以合約原價退回予本集團。因此，預收客戶款項分類為非流動。

# 144 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

## 27. 應付賬款及其他應付款項(續)

於二零二零年十二月三十一日，應付工程款項、其他應付款項、應計費用及其他約為789,278,000港元(二零一九年：約748,862,000港元)。約226,960,000港元(二零一九年：194,574,000港元)之款項指增值稅及其他應繳稅項。約182,460,000港元(二零一九年：174,411,000港元)之款項指就西樵物業建築工程之應付工程款項。作為揚兆(定義見附註39)發行之多只基金之基金經理，與該等基金之往來款有約46,451,000港元(二零一九年：46,451,000港元)。此外，約14,998,000港元(二零一九年：14,998,000港元)為以前年度確認出售附屬公司所產生之應付中國稅項，而約18,039,000港元(二零一九年：18,039,000港元)為應付加密貨幣開採服務供應商之管理費用。本公司於二零一九年十一月進行供股，並收取所得款項192,770,000港元，有關款項其後已獲提取，而有關結餘已於二零二零年一月退回予股東。此外，應付利息及應付租戶之補償分別為178,183,000港元(二零一九年：43,135,000港元)及37,508,000港元(二零一九年：14,663,000港元)。於二零二零年五月二十九日，本公司收到前辦公室物業業主的傳訊令，因此租賃負債及財務成本合共22,131,000港元(二零一九年：零)轉撥至其他應付款項(附註31)。本集團亦就法律申索作出撥備7,016,000港元(二零一九年：無)。其他應付款項餘額約為55,532,000港元(二零一九年：49,822,000港元)。

## 28. 貸款／優先票據

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他貸款	(a), (e)		
— 有抵押		<b>45,154</b>	36,194
— 無抵押		<b>46,879</b>	33,333
無抵押債券	(b), (d), (e)	<b>73,880</b>	73,880
優先票據	(c), (d), (e)	<b>283,101</b>	283,101
		<b>449,014</b>	426,508
賬面值須按以下年期償還：			
一年內，或按要求		<b>449,014</b>	426,508

## 28. 貸款／優先票據(續)

附註：

### (A) 其他貸款

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，有關款項指獨立第三方授出之本集團有抵押及無抵押其他貸款。有抵押其他貸款60,810,000港元(二零一九年：36,194,000港元)由本公司間接全資附屬公司賬面值約為62,858,000港元(二零一九年：57,577,000港元)之若干投資物業及一家間接全資附屬公司全部股權作抵押，按每月2%及每年5%至14%計息(二零一九年：每月2%及每年14%)，並須於二零二一年一月至十二月期間償還(二零一九年：二零二零年一月至八月)。

無抵押其他貸款按固定利率每月1%至2%及每年10%至12%計息(二零一九年：每月1%及每年12%)，並須於二零二一年一月至十二月期間償還(二零一九年：二零二零年二月至三月)。應付利息載於綜合財務報表附註27。

於二零二零年十二月三十一日，計入有抵押貸款的金額14,303,000港元及計入其他應付款項的相關應付利息3,075,000港元已逾期，而本集團於年內存在拖欠。

### (B) 無抵押債券

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，有關款項指本集團發行予多名獨立第三方之無抵押債券，有關債券按固定年利率介乎5%至6%(二零一九年：5%至6%)計息，並於一年內到期(二零一九年：一至二年內到期)。由於有關債券自二零一九年起已違約，結餘於二零二零年及二零一九年十二月三十一日於流動負債項下披露。

於二零二零年十二月三十一日，所有無抵押債券73,880,000港元及計入其他應付款項的合計應付利息6,567,000港元已逾期，而本集團於年內存在拖欠。

### (C) 優先票據

於二零二零年十二月三十一日，有關款項指本集團發行予SH Fund之優先票據，有關票據按固定年利率5%至8%計息，及違約利息按每年24%計(二零一九年：年利率5%至8%計息，到期日為90天至365天)，截至二零二零年十二月三十一日止年度已到期。於二零一八年，由於SH Fund為本集團之附屬公司，因此已對銷優先票據。於二零一九年十一月，SH Fund已被出售(附註34)，因此，本集團於綜合財務報表中將結餘列作負債。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，優先票據於綜合財務狀況表中確認為賬面值283,101,000港元之流動負債。於結餘283,101,000港元當中，全部優先票據及應付利息總額110,782,000港元(已計入其他應付款項內)(二零一九年：四批優先票據及應付利息總額分別為58,411,500港元及4,260,000港元)已逾期及本集團拖欠還款。該等四批優先票據於二零一九年十一月至二零二零年十月期間到期(二零一九年：四批拖欠款項日期分別為二零一九年十一月一日、二零一九年十一月十五日、二零一九年十二月三日及二零一九年十二月十三日)。

(D) 本公司日期為二零一九年十一月十八日之公告所述章明明及王志豪所提呈之清盤呈請(「第一份清盤呈請」)觸發違約事件。

(E) 直至綜合財務報表獲批准刊發日期，違約事件尚未得以糾正。

## 29. 應付一位關連人士款項

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之應付關連人士款項指梁先生(本公司之前任股東)墊付之款項15,000,000港元(二零一九年:15,000,000港元),乃為無抵押、免息及須於二零二零年三月償還。

## 30. 可轉換票據及衍生金融工具

於二零一五年九月二十五日,本公司發行面值約100,000,000港元之零息可轉換票據(「平安可轉換票據」),作為向Jayden Wealth Holdings Limited(「Jayden」)收購Grand Ahead及其附屬公司(「Grand Ahead集團」)之部分代價。平安可轉換票據以港元計值。平安可轉換票據賦予持有人可於此票據日期起至到期日(包括首尾兩天)止期間之任何營業日,隨時及不時按換股價每股可轉換股份0.8港元(已就二零一九年的資本重組作出調整,或會因若干事件而調整)轉換為本公司之普通股份,每次轉換為股份之金額最少須為票據本金額之二十分之一。平安可轉換票據之到期日為二零二零年九月二十四日。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度期間,並無票據持有人轉換平安可轉換票據為股份。

於二零一七年二月二十七日,本公司發行本金總額為100,000,000港元之港元可轉換票據(「二零一七年可轉換票據1」)。二零一七年可轉換票據1賦予持有人可於發行二零一七年可轉換票據1日期後至於二零一九年二月二十六日或之前屆滿日期(即其發行日期後兩年)止,隨時按換股價每股換股股份0.384港元(或會因若干事件而調整)以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份於各方面彼此之間及與本公司於有關配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換,彼等應於二零一九年二月二十六日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。債券之未償還本金額乃按年利率5%以每日基準計算,並須於每年六月二十日及十二月二十日支付。截至二零一九年十二月三十一日止年度,並無二零一七年可轉換票據1獲票據持有人轉換為股份。

### 30. 可轉換票據及衍生金融工具(續)

於二零一九年二月二十六日，本公司及二零一七年可轉換票據1持有人訂立修訂契據，據此，於償付10,000,000港元後，二零一七年可轉換票據1之本金額由100,000,000港元減少至90,000,000港元，二零一七年可轉換票據1之到期日由二零一九年二月二十六日延長至二零二一年二月二十六日及年利率由5%提高至6%。利息支付日期並無變動。每股轉換股份之轉換價由0.384港元(經調整)更改為每股轉換股份0.2365港元。本公司已就是次延期支付安排費10,000,000港元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，持有人並無將二零一七年可轉換票據1轉換為本公司股份。

於二零一七年二月二十七日，本公司亦發行另一項本金總額為100,000,000港元之港元可轉換票據(「二零一七年可轉換票據2」)。二零一七年可轉換票據2賦予持有人可於發行二零一七年可轉換票據2日期後至二零二零年二月二十六日屆滿日期(即其發行日期後三年)或之前止，隨時按換股價每股換股股份0.384港元(已就二零一九年的資本重組作出調整，或會因若干事件而調整)以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份於各方面彼此之間及與本公司於有關配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等須於二零二零年二月二十六日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。債券之未償還本金額乃按年利率5%以每日基準計算，並須於每年六月二十日及十二月二十日支付。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，並無二零一七年可轉換票據2獲票據持有人轉換為股份。

於二零一七年可轉換票據1之修訂日期以及於二零一九年十二月三十一日，二零一七年可轉換票據1、二零一七年可轉換票據2及平安可轉換票據之換股權部分乃由本公司董事經參考與本集團並無關連之獨立專業估值師AP Appraisal發出之估值報告進行估值。於二零二零年十二月三十一日，二零一七年可轉換票據1之換股權部分乃由本公司董事經參考市場行情根據彼等之知識進行估值。

## 30. 可轉換票據及衍生金融工具(續)

二零一七年可轉換票據1、二零一七年可轉換票據2及平安可轉換票據之本金額於初步確認時分為純粹債務部分及嵌入式換股權。由於本公司日期為二零一九年十一月十八日之公告所述提呈之第一份清盤呈請觸發違約事件及二零一七年可轉換票據2及平安可轉換票據於二零二零年十二月三十一日逾期，賬面值為290,000,000港元之二零一七年可轉換票據1、二零一七年可轉換票據2及平安可轉換票據之債務部分已於二零二零年及二零一九年十二月三十一日在綜合財務狀況表中確認為流動負債。於二零二零年十二月三十一日，本集團與債券持有人之磋商尚未達成結論。於報告期末，由於債券持有人不同意放棄要求立即付款之權利，因此上述所有可轉換票據已於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分類為流動負債。於二零一九年，作為利息總額98,112,000港元(二零二零年：146,408,000，港元)部分所產生之相應額外推算利息24,042,000港元(二零二零年：零)已確認為之融資成本。

自二零一九年以來，本公司發行的可轉換票據的本金總額290,000,000港元(二零一九年：290,000,000港元)出現違約。詳情見綜合財務報表附註3。

於二零一九年十二月三十一日，嵌入式換股權於綜合財務狀況表確認為流動負債(二零二零年：零)。

### 30. 可轉換票據及衍生金融工具(續)

於初步確認時，可轉換票據之債務部分及衍生部分按公平值計量。其後，債務部分按攤銷成本計量。債務部分之實際利率為19.19%至23.40%。嵌入式換股權按公平值計量，其公平值變動於損益確認。

於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，二零一七年可轉換票據1、二零一七年可轉換票據2及平安可轉換票據之債務部分分類為流動負債，金額約為290,000,000港元。

年內可轉換票據之債務及衍生部分之變動載列如下：

	債務部分 千港元	衍生金融負債 — 嵌入式 換股權 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	266,375	1,400	267,775
利息支出(附註9)	66,450	—	66,450
已付利息	(5,111)	—	(5,111)
應付利息	(5,214)	—	(5,214)
公平值變動收益	—	(8,130)	(8,130)
償付可轉換票據	(10,000)	—	(10,000)
延展二零一七年可轉換票據1時廢除	(90,000)	—	(90,000)
延展二零一七年可轉換票據1時確認	67,500	8,100	75,600
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	290,000	1,370	291,370
利息支出(附註9)	31,217	—	31,217
應付利息	(31,217)	—	(31,217)
公平值變動收益	—	(1,370)	(1,370)
於二零二零年十二月三十一日	290,000	—	290,000

## 30. 可轉換票據及衍生金融工具(續)

於二零二零年十二月三十一日，本公司本金總額約為290,000,000港元(二零一九年：約290,000,000港元)之尚未行使可轉換票據之賬面值約為290,000,000港元(二零一九年：約290,000,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，於悉數轉換尚未行使之可轉換票據後，本公司將按換股價每股0.2365港元至0.80港元(二零一九年：每股0.2365港元至0.80港元)發行765,966,349股每股面值0.01港元(二零一九年：0.01港元)之本公司普通股份。應付利息已載於綜合財務報表附註27內。

衍生金融負債之公平值按二項式模型計算。模型之輸入數據如下：

	平安可轉換票據	二零一七年 可轉換票據1	二零一七年 可轉換票據2
<b>二零二零年十二月三十一日</b>			
購股權公平值	不適用	-	不適用
股價	不適用	0.026	不適用
換股價	不適用	0.2365港元	不適用
預期波幅(附註(a))	不適用	179.15%	不適用
預計年期(附註(b))	不適用	2個月	不適用
無風險利率(附註(c))	不適用	0.05%	不適用
<b>二零一九年十二月三十一日</b>			
購股權公平值	70,000港元	1,300,000港元	-
股價	0.032港元	0.032港元	0.032港元
換股價	0.8港元	0.2365港元	0.384港元
預期波幅(附註(a))	166.03%	136.15%	137.55%
預計年期(附註(b))	9個月	14個月	2個月
無風險利率(附註(c))	1.85%	1.77%	1.91%

附註：

- (a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。
- (b) 預計年期為可轉換票據之預計餘下年期。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金票據及債券孳息率後釐定。



### 31. 租賃負債

綜合財務狀況表列示以下有關租賃之金額：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日之期初賬面淨值	20,307	-
於一月一日根據香港財務報告準則第16號之 經重列期初賬面淨值：	-	34,182
訂立的新租約	1,914	-
轉撥至其他應付款項(附註)	(22,131)	-
償還	(725)	(17,511)
利息開支	1,891	3,636
於十二月三十一日之期末賬面淨值	1,256	20,307

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>應付租賃負債：</b>		
一年內	976	15,790
超過一年但少於兩年內期間	280	4,517
	1,256	20,307
減：須於12個月內清償列為流動負債之款項	(976)	(15,790)
須於12個月後清償列為非流動負債之款項	280	4,517

本集團的租賃負債為期兩年(二零一九年：三年)。

適用於租賃負債之加權平均增量借款利率為5.5%(二零一九年：13%)。

附註：

於二零二零年四月底，本集團搬出位於香港中環添美道1號中信大廈18樓的辦公室(「原辦公室」)且不再支付租金。於二零二零年五月二十九日，本公司收到前辦公室之業主經香港高等法院發出的傳訊令狀，指稱本公司違反了二零一八年四月十九日訂立涉及原辦公室的租務協議(原告作為業主而本公司作為承租人)。原告向本公司索賠共約30,000,000港元。本案件之詳情可參閱本公司日期為二零二零年五月二十九日之公告。24,949,000港元(經撇銷5,014,000港元按金後)之其他應付賬款已於二零二零年十二月三十一日之綜合財務報表入賬(二零一九年：租賃負債金額為20,307,000港元)，其中22,131,000港元乃自租賃負債重新分類。

遷出前辦公室後，各自的租賃物業裝修以及傢俬及設備已撇銷(見附註17)。

## 152 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. 遞延稅項資產／(負債)

就於綜合財務狀況表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已對銷。以下為遞延稅項結餘的分析，供財務報告用途：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
遞延稅項資產	-	-
遞延稅項負債	-	(47,537)
	-	(47,537)

以下為本年度及過往年度已確認主要遞延稅項(資產)／負債及其變動：

	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	無形資產攤銷 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	(30)	43,689	50,527	94,186
扣除自(計入)損益賬	57	(42,977)	(3,017)	(45,937)
匯兌調整	-	(712)	-	(712)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	27	-	47,510	47,537
計入損益賬	(27)	-	(47,510)	(47,537)
於二零二零年十二月三十一日	-	-	-	-

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之遞延稅項(資產)／負債主要來自本集團投資物業公平值變動及無形資產攤銷。

### 33. 已終止業務

由於二零一九年八月五日出售主要業務為提供數據認證服務之60%權益的附屬公司聯潤(上海)信息科技有限責任公司(「聯潤」)已列作已終止業務。

綜合全面收益表及綜合現金流量表中包括之已終止業務之業績已載於下文。

二零一九年已終止業務之虧損分析如下：

	二零一九年 千港元
<b>收益</b>	14,977
銷售成本	<u>(11,819)</u>
毛利	3,158
其他收益及虧損，淨額	3
其他經營開支	(4,985)
出售附屬公司之收益	<u>1,259</u>
已終止業務之虧損	<u>(565)</u>
經營活動之現金流量	(3,309)
投資活動之現金流量	-
融資活動之現金流量	<u>-</u>
現金及現金等值項目減少淨額	<u>(3,309)</u>

# 154 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 34. 出售附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團曾進行下列附屬公司出售事項：

於二零一九年八月五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價人民幣4,000,000元(相當於約4,459,000港元)出售本集團於聯潤之股權。有關交易已於二零一九年八月五日完成。

本集團已出售於Super Harvest Global Fund SPC(「SH Fund」)之管理股份，代價為1美元。有關交易已於二零一九年十一月六日完成。

出售附屬公司	千港元
出售聯潤之收益	1,259
出售SH Fund之收益	—
出售附屬公司之收益總額	1,259

### 已收／應收代價

	聯潤 千港元	SH Fund 千港元	總計 千港元
以現金及現金等值項目收取／應收 之代價	4,459	—*	4,459

\* 以現金及現金等值項目收取之代價為1美元。

### 34. 出售附屬公司(續)

失去控制權之資產及負債分析

	聯潤 千港元	SH Fund 千港元	總計 千港元
物業、廠房及設備	-	-	-
按攤銷成本計量之金融資產	-	376,802	376,802
按公平值計入損益之金融資產	-	11,430	11,430
應收賬款及其他應收款項	1,698	18,472	20,170
現金及現金等值項目	3,308	16,888	20,196
應付賬款及其他應付款項	(1,385)	(7,953)	(9,338)
出售之淨資產/(負債)	3,621	415,639	419,260
<b>出售附屬公司之收益/(虧損)</b>			
已收及應收代價	4,459	-	4,459
換算該等附屬公司之累計匯兌差額 由股本重新分類至損益	54	-	54
出售淨資產	3,621	415,639	419,260
非控股權益	(367)	(415,639)	(416,006)
出售附屬公司之收益/(虧損)：	1,259	-	1,259
<b>出售所產生之淨現金流出：</b>			
以現金及現金等值項目收取之代價	-	-	-
減：			
出售現金及現金等值項目	3,308	16,888	20,196
出售附屬公司所產生之淨現金流出：	(3,308)	(16,888)	(20,196)

## 35. 股本

	二零二零年			二零一九年		
	股份數目	每股 港元	金額合計 千港元	股份數目	每股 港元	金額合計 千港元
<b>法定</b>						
於一月一日	300,000,000,000	0.01	3,000,000	15,000,000,000	0.2	3,000,000
股本增加(附註a)	-	-	-	285,000,000,000	-	-
於十二月三十一日	300,000,000,000	0.01	3,000,000	300,000,000,000	0.01	3,000,000
<b>已發行及繳足</b>						
於一月一日	5,165,863,003	0.01	51,659	5,165,863,003	0.2	1,033,172
股本削減(附註b)	-	-	-	-	-	(981,513)
於十二月三十一日	5,165,863,003	0.01	51,659	5,165,863,003	0.01	51,659

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年度，本公司法定及已發行股本之變動如下：

- (a) 於二零一九年九月十九日，本公司進行資本重組，其中根據減資(定義見下文)，將通過將所有股份的面值從每股0.20港元減少至每股0.01港元減少本公司的法定股本，導致本公司的法定股本從3,000,000,000港元(分為15,000,000,000股每股面值0.20港元的股份)減少至150,000,000港元(分為15,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)。緊隨減資生效後，本公司的法定股本將由150,000,000港元(分為15,000,000,000股每股面值0.01港元的新股份)增加至3,000,000,000港元(分為300,000,000,000股每股面值0.01港元的新股份)。
- (b) 於二零一九年九月十九日，本公司已完成股本削減。每股已發行股份之面值由0.2港元削減至0.01港元(「股本削減」)。股本削減所產生的進賬981,513,000港元已轉撥至本公司之繳入盈餘儲備。

新股份與現有股份於各方面享有同等地位。

### 36. 融資活動產生之負債對賬

下表為本集團融資活動產生之負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃為現金流量或將來現金流量將於本集團之綜合現金流量表列作融資活動現金流量之負債。

	貸款 千港元	優先票據 千港元	租賃負債 千港元	應付一位 關連人士款項 千港元	衍生 金融負債 千港元	可轉換票據 千港元	總計 千港元
二零一八年十二月三十一日	77,775	-	-	15,000	1,400	266,375	360,550
應用香港財務報告準則第16號後調整	-	-	34,182	-	-	-	34,182
於二零一九年一月一日(經重列)	77,775	-	34,182	15,000	1,400	266,375	394,732
新增貸款	74,036	-	-	-	-	-	74,036
償還可轉換票據	-	-	-	-	-	(10,000)	(10,000)
償還貸款	(10,209)	-	-	-	-	-	(10,209)
償還租賃負債	-	-	(13,875)	-	-	-	(13,875)
已付利息	(3,433)	-	(3,636)	-	-	(5,111)	(12,180)
融資活動現金流變動	60,394	-	(17,511)	-	-	(15,111)	27,772
利息開支	16,981	11,019	3,636	-	-	66,476	98,112
匯兌差額	(1,206)	-	-	-	-	-	(1,206)
衍生金融負債公平值變動	-	-	-	-	(8,130)	-	(8,130)
延展可轉換票據時確認	-	-	-	-	8,100	67,500	75,600
延展可轉換票據時廢除	-	-	-	-	-	(90,000)	(90,000)
應付利息	(10,537)	(11,019)	-	-	-	(5,240)	(26,796)
出售附屬公司	-	283,101	-	-	-	-	283,101
於二零一九年十二月三十一日	143,407	283,101	20,307	15,000	1,370	290,000	753,185
於二零二零年一月一日	143,407	283,101	20,307	15,000	1,370	290,000	753,185
新增貸款	17,100	-	-	-	-	-	17,100
償還租賃負債	-	-	(658)	-	-	-	(658)
已付利息	-	-	(67)	-	-	-	(67)
融資活動現金流變動	17,100	-	(725)	-	-	-	16,375
利息開支	18,784	84,415	1,891	-	-	31,217	136,307
新簽訂租賃	-	-	1,914	-	-	-	1,914
轉撥至其他應付款項(附註31)	-	-	(20,307)	-	-	-	(20,307)
匯兌差額	5,406	-	-	-	-	-	5,406
衍生金融負債公平值變動	-	-	-	-	(1,370)	-	(1,370)
應付利息	(18,784)	(84,415)	(1,824)	-	-	(31,217)	(136,240)
於二零二零年十二月三十一日	165,913	283,101	1,256	15,000	-	290,000	755,270

### 37. 關連人士交易

- (a) 除綜合財務報表其他地方所披露者外，截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團曾與其關連人士訂立下列交易：

根據本公司執行董事張錦輝先生（「張先生」）與本公司於二零二零年十一月十九日簽訂的諒解備忘錄，張先生已向本公司支付1,000,000港元的可退還按金。該按金為無擔保、免息及倘認購本公司股份的協議未能於二零二一年五月十八日簽訂則可予退還。

- (b) 本集團董事及本公司主要管理人員之報酬：

主要管理人員之薪酬(包括已付本公司董事(於附註13披露)及最高薪僱員(於附註14披露)之款項)如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	3,140	12,026
退休福利計劃供款	21	83
	<b>3,161</b>	<b>12,109</b>

本公司董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢而釐定。

- (c) 融資安排

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付一位關連人士款項(附註31)	15,000	15,000
應付一位董事款項	1,583	-
	<b>16,583</b>	<b>15,000</b>



### 38. 資本承擔

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已訂約但未撥備		
— 投資物業	161,072	150,640
— 於附屬公司的投資	72,368	67,679
	<b>233,440</b>	218,319

### 39. 或然負債

本集團於報告期末有下列或然負債：

- (i) 於二零二零年一月三十日，本公司的間接全資附屬公司揚兆有限公司（「揚兆」）收到第三方之傳票就違反投資框架協議向其索取約6,397,300美元（相當於約49,823,000港元）的損害賠償。本公司董事經考慮法律意見後認為，上述案件處於非常初步階段，將無需作出任何撥備。本公司於二零二零年三月向法院提交辯護狀，於本報告日期尚未獲得原告或法庭的進一步通知。本案件之詳情可參閱本公司日期為二零二零年一月三十日之公告。
- (ii) 於二零二零年五月十一日及二零二零年五月十五日，本公司間接全資附屬公司平安證券有限公司及揚兆收到第三方就分別違反謹慎責任及違反若干協議向兩間附屬公司索取損害賠償合共約89,200,000港元之傳訊令狀。於報告日期，已結束申訴階段並進入審查階段。本公司董事經考慮法律意見後認為，上述案件處於非常初步階段，而雖然已進入審查階段，但相關文件尚未獲審查。因此，本公司董事不會評估該等案件之結果，因此將無需作出任何撥備。有關案件之詳情，請參閱本公司日期為二零二零年五月十一日及二零二零年五月十五日之公告。
- (iii) 本集團附屬公司就有關於中國佛山的投資物業一直面臨超過600宗因違反合約而來自租戶提起要求退款的法律訴訟，金額為人民幣136,757,000元（相當於約163,000,000港元），而且越來越多租戶採取法律行動。除退款外，該等租戶還要求附屬公司支付利息及成本。

除上述特定事項外，本集團並無任何重大訴訟或索償，及據本公司董事所知，本集團旗下公司概無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 40. 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例的規定設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃乃為於香港僱傭條例之司法權區內受僱之僱員而設。強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按照僱員相關入息之5%向強積金計劃作出供款，但每月相關入息上限為30,000港元。強積金計劃之供款即時歸屬。已付或應付之強積金計劃供款於損益表中扣除。

本集團於中國附屬公司之僱員按中國法規規定參與由市政府管理之國家資助退休計劃，該等附屬公司按國家資助之退休計劃為僱員退休福利作出強制性供款。該等中國附屬公司按合資格僱員薪金之某一百分比供款，有關供款於損益表中扣除。本集團對由中國市政府管理之國家資助退休計劃供款後毋須承擔其退休責任。

本集團並無為其香港及中國以外之附屬公司之員工設立其他退休金計劃。本公司董事認為，於二零二零年十二月三十一日，本集團對於其僱員之退休方面並無重大或然負債。

自綜合損益表中扣除之總成本約295,000港元(二零一九年：約1,555,000港元)乃指本集團就該等計劃於本會計期間應付之供款。

#### 41. 主要附屬公司

(a) 本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 主要經營所在地	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	本公司間接持有之 擁有權及 表決權比例		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
平安證券有限公司	香港	100,000,000港元 (普通股)	100%	100%	證券交易及金融服務
佛山盛明置業有限公司	中國	人民幣 20,000,00元 (繳足註冊資本)	100%	100%	物業開發、物業買賣及物業租賃
昇堡有限公司	香港	1港元 (繳足註冊資本)	100%	100%	投資控股
揚兆有限公司	香港	1港元 (繳足註冊資本)	100%	100%	投資控股
豐收科技集團有限公司	英屬處女群島	1美元 (繳足註冊資本)	100%	100%	投資控股
摯願有限公司	英屬處女群島	1美元 (繳足註冊資本)	100%	100%	投資控股
壹峰控股有限公司	塞舌爾	1美元 (繳足註冊資本)	100%	100%	投資控股
Grand Ahead Finance Limited	英屬處女群島	100美元 (繳足註冊資本)	100%	100%	投資控股

# 162 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

## 41. 主要附屬公司(續)

(a) 本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 主要經營所在地	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	本公司間接持有之 擁有權及 表決權比例		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
Super Harvest Asset Management Limited	開曼群島	1美元 (繳足註冊資本)	100%	100%	投資控股
豐收財務有限公司	香港	1港元 (繳足註冊資本)	100%	100%	貸款融資
豐收保險經紀有限公司	香港	1,500,000港元 (繳足註冊資本)	100%	100%	保險經紀
豐收國際財富管理有限公司	香港	1港元 (繳足註冊資本)	100%	100%	財富管理
豐收亞太有限公司	香港	1港元 (繳足註冊資本)	100%	100%	向集團提供服務

#### 41. 主要附屬公司(續)

##### (b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表顯示本集團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 地點及主要 經營所在地	非控股權益持有之 擁有權比例		非控股權益持有之 表決權比例		分配予非控股權益之溢 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	二零二零年	二零一九年
		千港元		千港元		千港元		千港元	
聯潤(i)	中國	-	-	-	-	-	(801)	-	-
SH Fund (ii)	開曼群島	-	-	-	-	-	23,224	-	-

(i) 參照附註33及附註34，本集團已於二零一九年八月五日與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售於聯潤60%的全部股權。

(ii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團並無SH Fund的擁有權。基於本集團擁有經營及管理該基金的整體權力及責任，本公司董事的結論為本集團擁有足夠主導的表決權，可指示SH Fund的相關活動。該基金之子基金主要投資於本公司發行之固定利率優先票據。於二零二零年三月二十三日，本集團董事發現於二零一九年十一月六日發生未經授權轉讓SH Fund之管理股份。管理股份之持有人及股東名冊已更改為Wong Yi Na。本公司董事認為本集團自此失去對SH Fund之投票權及其他股東權利及權力，因此屬出售附屬公司(附註34)。有關詳情載於本公司於二零二零年三月二十三日之公告。

# 164 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 42. 本公司財務狀況表

附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司權益	<b>1,040,673</b>	1,040,673
應收附屬公司款項 (a)	<b>1,325,351</b>	1,327,460
	<b>2,366,024</b>	2,368,133
減：減值	<b>(2,351,841)</b>	(1,991,754)
於附屬公司之權益	<b>14,183</b>	376,379
固定資產	<b>213</b>	5,975
	<b>14,396</b>	382,354
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	<b>152</b>	6,498
銀行結餘及現金	<b>607</b>	196,289
	<b>759</b>	202,787
<b>流動負債</b>		
應計款項及其他應付款項	<b>212,042</b>	257,090
應付附屬公司款項 (a)	<b>132,460</b>	137,523
租賃負債－即期部分(附註31)	-	15,790
可轉換票據－即期部分(附註30)	<b>290,000</b>	290,000
衍生金融負債(附註30)	-	1,370
貸款－即期部分	<b>78,651</b>	73,880
優先票據	<b>283,101</b>	283,101
應付一位關連人士款項(附註29)	<b>15,000</b>	15,000
	<b>1,011,254</b>	1,073,754
<b>流動負債淨額</b>	<b>(1,010,495)</b>	(870,967)
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>(996,099)</b>	(488,613)

42. 本公司財務狀況表(續)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資本及儲備			
股本		51,659	51,659
儲備	(b)	(1,047,758)	(544,789)
(虧絀)權益總額		(996,099)	(493,130)
非流動負債			
租賃負債—非即期部分(附註31)		—	4,517
		(996,099)	(488,613)

經董事會於二零二一年三月三十一日批准及授權刊發

張錦輝  
董事

徐祥安  
董事

## 42. 本公司財務狀況表(續)

附註：

## (A) 應付／應收附屬公司款項

應付／應收附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

## (B) 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 儲備 千港元 (附註)	資本贖回 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一九年一月一日	1,881,155	115,419	52	(2,680,563)	(683,937)
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(842,365)	(842,365)
股本削減(附註35(b))	-	981,513	-	-	981,513
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	1,881,155	1,096,932	52	(3,522,928)	(544,789)
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(502,969)	(502,969)
於二零二零年十二月三十一日	1,881,155	1,096,932	52	(4,025,897)	(996,099)

附註：繳入盈餘因本集團重組而於一九八九年產生，指本公司根據重組計劃配發之股份面值與被收購附屬公司當時綜合資產淨值之差額，及因股本削減(見附註35(b))而於二零一九年產生。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘可在若干情況下分派予股東。倘屬以下情況，本公司不得宣派或派付股息或自繳入盈餘作出分派：

- (i) 本公司於作出分派後會或將會無法償還其到期負債；或
- (ii) 本公司資產可變現價值將因此而低於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總和。



以下為本集團過往五個財政年度之綜合業績、資產及負債概要，乃摘錄自己公佈經審核財務報表，並作出適當重新分類：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>業績</b>					
收益	<b>1,614</b>	40,496	81,394	26,774	51,730
本年度虧損	<b>(703,253)</b>	(969,951)	(1,276,536)	(148,102)	(7,231)
下列人士應佔：					
本公司擁有人	<b>(703,253)</b>	(993,035)	(1,278,979)	(148,102)	(7,231)
非控股權益	-	23,084	2,443	-	-
	<b>(703,253)</b>	(969,951)	(1,276,536)	(148,102)	(7,231)
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>877,274</b>	1,586,894	2,334,710	2,662,323	2,286,591
負債總額	<b>(2,252,818)</b>	(2,228,436)	(1,655,637)	(1,156,345)	(701,188)
(虧絀)權益	<b>(1,375,544)</b>	(641,542)	679,073	1,505,978	1,585,403
下列人士應佔：					
本公司擁有人	<b>(1,375,544)</b>	(641,542)	353,061	1,505,978	1,585,403
非控股權益	-	-	326,012	-	-
(虧絀)權益總額	<b>(1,375,544)</b>	(641,542)	679,073	1,505,978	1,585,403

## 168 投資物業表

簡述	用途	面積	應佔權益 百分比
中華人民共和國 廣東省佛山市南海區 西樵鎮樵高路地段 南面地段編號0414191933	商業	總面積 —約86,938平方米	100



**PING AN SECURITIES GROUP  
(HOLDINGS) LIMITED**  
平安證券集團(控股)有限公司