



環球實業科技控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1026

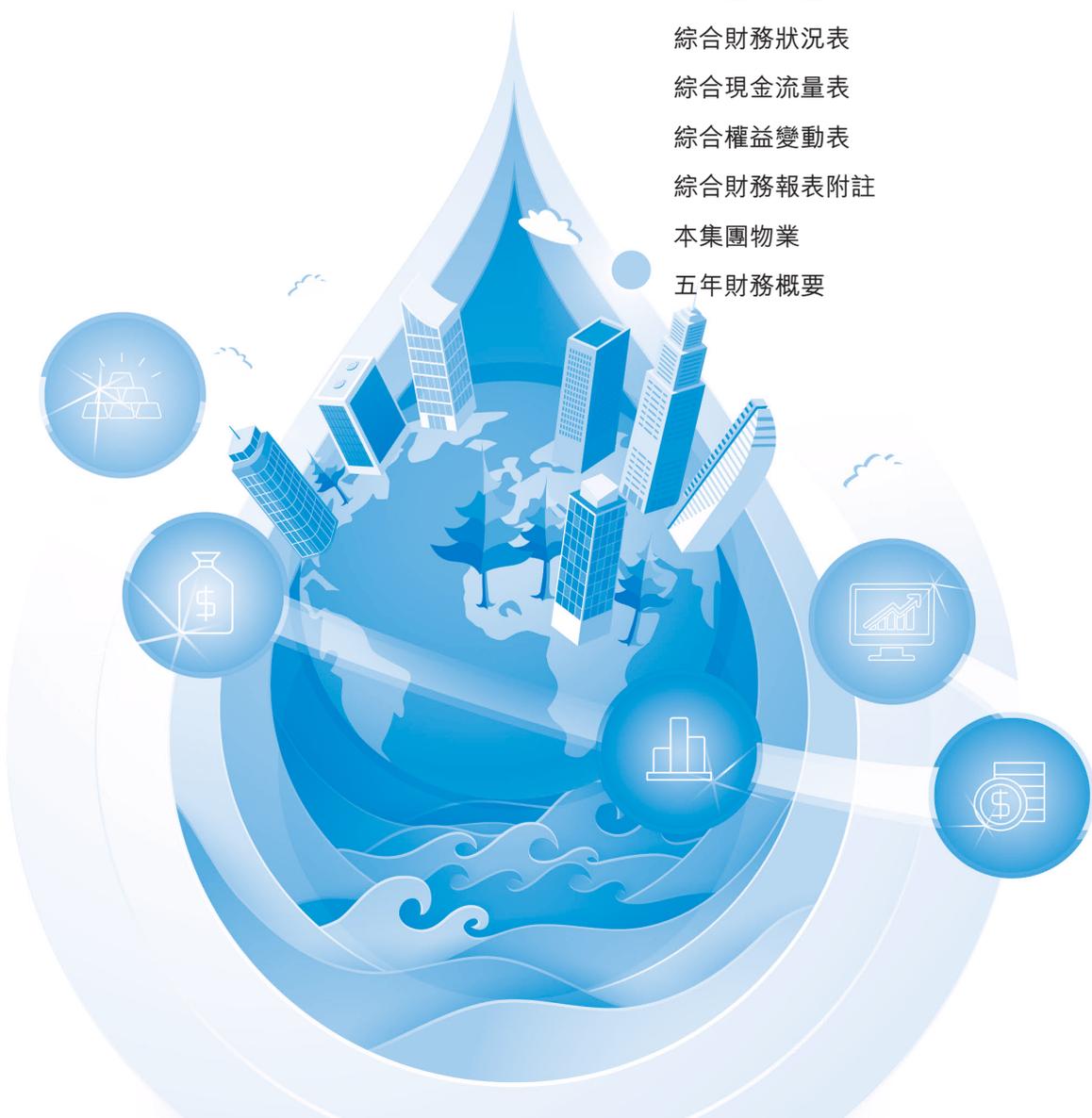
# 年報 2020

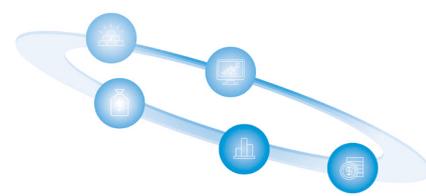


# 目錄

頁數

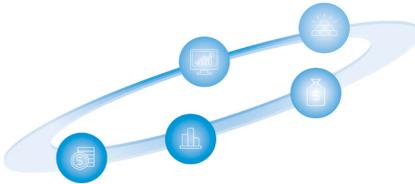
全年概要	2
公司資料	3
主席報告	4
管理層討論及分析	6
董事及高層管理人員	18
企業管治報告	24
環境、社會及管治報告	36
董事會報告	58
獨立核數師報告	69
綜合損益表	74
綜合全面收益表	75
綜合財務狀況表	76
綜合現金流量表	78
綜合權益變動表	80
綜合財務報表附註	81
本集團物業	161
五年財務概要	162





## 全年概要

- 截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入為34,475萬港元(二零一九年：30,360萬港元)，收益較去年增加4,115萬港元或14%。增加主要由於(a)本集團的自來水供應業務收入增長；及(b)二零二零年確認全年中國商用物業錄得之租金收入，而二零一九年僅確認部分所致。
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔虧損淨額為3,634萬港元(二零一九年：11,663萬港元)，較截至二零一九年十二月三十一日止年度減少8,029萬港元。本集團年內虧損減少主要由於：(a)二零一九年確認本集團自來水供應服務及金融服務業務之非經常性商譽減值虧損；而本集團於二零二零年並無確認類似商譽減值虧損；及(b)二零二零年確認全年中國商用物業錄得溢利，而二零一九年僅確認部分。
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄虧損分別為0.66港仙及0.66港仙(截至二零一九年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄虧損：分別為2.96港仙及2.96港仙)。
- 董事會不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一九年：零港元)。



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事：

陳勁揚(主席及行政總裁)

朱鳳廉

張海梅

#### 非執行董事：

禰振生

周卓華(於二零二零年五月二十九日

在股東週年大會上退任非執行董事)

#### 獨立非執行董事：

張惠彬博士，香港太平紳士

蔡大維

趙寶樹

### 公司秘書

鄧智偉

### 審核委員會

蔡大維(主席)

張惠彬博士，香港太平紳士

趙寶樹

### 授權代表

陳勁揚

鄧智偉

### 核數師

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

### 法律顧問

陳振球律師事務所

### 網址

[www.uth.com.hk](http://www.uth.com.hk)

### 總辦事處及主要營業地點

香港上環

干諾道中148號

粵海投資大廈

11樓A室及B2室

### 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

### 主要股份登記及過戶辦事處

SMP Partners (Cayman) Limited

Royal Bank House – 3rd Floor,

24 Shedden Road,

P.O. Box 1586,

Grand Cayman, KY1-1110,

Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

香港證券登記有限公司

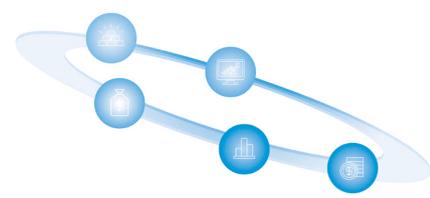
香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-16室

### 主要往來銀行

招商永隆銀行

大新銀行



## 主席報告

本人謹代表董事會（「董事會」）提呈環球實業科技控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司「統稱（「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報。

### 回顧

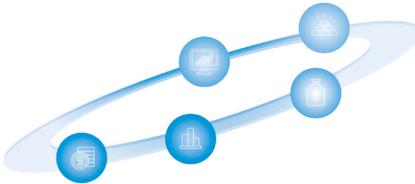
於二零二零年，本集團財務表現有所改善。本集團錄得收入約344,748,000港元，較去年收入約303,598,000港元相比上升14%。自來水供應及相關服務（包括水質檢測、水管維修保養、水錶維修及更換以及其他相關服務）之收入約305,907,000港元，較去年之收入約290,461,000港元上升5%或約15,446,000港元，主要由於城市發展導致自來水供應需求增加所致。收入增加主要由於二零二零年確認全年中國商用物業之租金收入，而由於僅二零一九年下半年收購物業，因此，二零一九年確認非全年收入。本集團錄得本公司股東應佔虧損淨額約36,337,000港元，相對去年本公司股東應佔虧損淨額約為116,634,000港元減少69%。虧損減少主要：(a)由於本集團於去年錄得自來水供應服務及金融服務業務之非經常性商譽減值虧損，而本集團於二零二零年並無確認類似商譽減值虧損；及(b)去年下半年收購之中國商用物業錄得溢利，於本年度確認為全年溢利。為配合業務發展，本集團之資產負債比率由去年41%增加至本年52%，本集團亦能保持穩健的財務狀況。

二零二零年，在新冠疫情嚴重衝擊下，全球主要經濟體呈現下行趨勢。地緣政治局勢不穩定加劇及複雜多變令全球經濟復甦帶來不確定性。在中國，隨著二零二零年上半年預防措施的實施，二零二零年下半年經濟活動水平逐步恢復正常。為使我們能夠面對充滿挑戰的環境，本公司已認真梳理流程和制度，提升了公司整體管理能力和運營水準。

年內，儘管受疫情影響，本公司繼續履行向客戶提供安全用水的使命。同時，我們還實施防控措施，以維持本公司的正常營運及工作秩序。

本集團的租金收入在二零二零年上半年受到新冠病毒疫情封鎖措施的影響，但隨著二零二零年下半年經濟活動恢復正常，租金收入恢復到正常水平。

年內，本公司間接全資附屬公司深圳市環業環球科技有限公司（「**上市公司旗下附屬公司**」）與東莞市劍譽置業有限公司（「**合資夥伴**」）訂立合資協議，參與粵港澳大灣區以及中國一線和二線城市的土地拍賣及物業發展，合資項目使本公司可利用更龐大的資本以發展更大規模，從而實現更好的經濟效益。



# 主席報告

## 前景

展望來年，預計國際宏觀環境將充滿挑戰。然而，每一個挑戰都蘊含著機遇。依靠穩定的收入來源和現金流，本集團已為未來發展奠定堅實的基礎。本集團將繼續尋找合適的業務機會。

本集團將致力發展中國及海外可觀的物業項目，看重中國一線城市及發達國家的成熟市場以降低風險，同時著重投資或發展回報，年內，上市公司旗下附屬公司訂立不具法律約束力的諒解備忘錄，投資目標公司不少於51%股權的建議，目標公司正參與位於中國多幅土地開發。

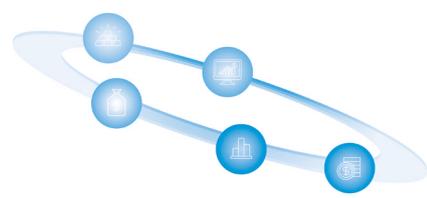
本公司重視企業文化建設，並通過員工培訓及激勵政策，努力提高我們的競爭力。於二零二一年一月，本公司採用股份獎勵計劃，為合資格員工提供擁有本集團股權的機會，以挽留彼等為本集團的持續營運、增長及發展服務及吸引合適人員，同時為實現本公司長期業務目標向彼等提供直接經濟利益。

本人謹藉此機會對董事會、高級管理層團隊及全體員工的不懈努力，以及股東和合作夥伴長期以來的支持表示感謝。展望未來，我們會致力確保我們能與持份者共同持續穩健發展，同時為我們的股東創造更大價值。

## 陳勁揚

主席及行政總裁

香港，二零二一年三月三十一日



## 管理層討論及分析

### 財務概覽

#### 收入及年度虧損

於本財政年度，本集團錄得收入為344,748,000港元，較上個財政年度增加14%或41,150,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損為36,337,000港元，較上個財政年度減少80,297,000港元。收入增加主要由於(a)本集團自來水供應業務的收入增加；及(b)二零二零年確認全年中國商用物業錄得租金收入，而二零一九年僅確認部分。淨虧損減少乃主要由於：(a)於二零一九年確認本集團自來水供應服務及金融服務業務之非經常性商譽減值虧損，而本集團於二零二零年並無確認類似商譽減值虧損；及(b)二零二零年確認全年中國商用物業錄得溢利，而二零一九年僅確認部分。

#### 商譽減值虧損

於本財政年度，本集團錄得商譽減值虧損為零港元，較上一財政年度減少99,037,000港元。商譽減值虧損減少主要歸因於二零一九年本集團的自來水供應服務及金融服務業務商譽減值虧損，而本集團於二零二零年並無確認類似商譽減值虧損。

#### 銷售／已提供服務之成本

於本財政年度，本集團錄得銷售／已提供服務之成本為293,214,000港元，較上個財政年度增加55,553,000港元。銷售／已提供服務之成本增加主要歸因於本集團自來水供應及相關業務。

#### 其他收入及收益

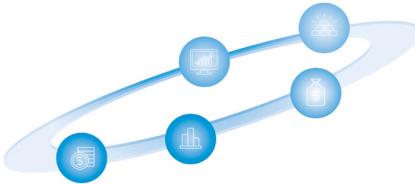
於本財政年度，本集團錄得其他收入及收益為16,032,000港元，較上個財政年度增加61%。其他收入及收益增加主要由於本年度出售投資物業之收益及出售一間附屬公司之收益所致。

#### 一般及行政費用

於本財政年度，本集團錄得一般及行政費用為87,902,000港元，較上一財政年度增加34%。一般及行政費用增加，主要是由於本年度若干資產出現減值虧損所致。

#### 分佔一間合資公司虧損

於本財政年度，本集團錄得分佔一間合資公司虧損為106,000港元，較上個財政年度增加106,000港元，乃主要歸因於本年度來自一間新成立合資公司的虧損。



## 管理層討論及分析

### 財務概覽 (續)

#### 財務費用

於本財政年度，本集團之財務費用為38,793,000港元，較上個財政年度增加60%，主要由於本年度之銀行貸款利息增加所致。

#### 利得稅開支

於本財政年度，本集團之利得稅開支為12,023,000港元，較上個財政年度增加8,507,000港元，此乃主要由於本年度物業投資及發展業務及自來水供應及相關業務所致。

#### 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備由二零一九年十二月三十一日之471,050,000港元減少24,461,000港元至二零二零年十二月三十一日之446,589,000港元，減少乃由於本財政年度之折舊所致。

#### 預付土地租賃費

本集團之預付土地租賃費由二零一九年十二月三十一日之28,097,000港元減少2,101,000港元至二零二零年十二月三十一日之25,996,000港元，減少乃主要由於本財政年度之攤銷及出售所致。

#### 投資物業

本集團之投資物業由二零一九年十二月三十一日之691,076,000港元減少4,973,000港元至二零二零年十二月三十一日之686,103,000港元，主要歸因於本財政年度出售若干投資物業。

#### 使用權資產

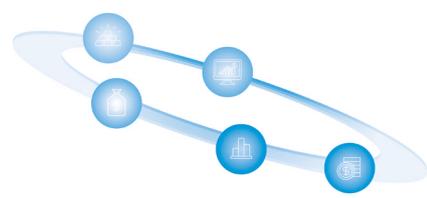
本集團之使用權資產由截至二零一九年十二月三十一日的2,484,000港元增加3,121,000港元至截至二零二零年十二月三十一日止年度5,605,000港元。增加主要由於本財政年度續簽本集團香港總部的租賃協議所致。

#### 於一間合資公司的權益

本集團於一間合資公司的權益由二零一九年十二月三十一日的零港元增加259,789,000港元至二零二零年十二月三十一日的259,789,000港元。該增加是由於一間合資公司於本年內新成立所致。

#### 無形資產

本集團之無形資產由二零一九年十二月三十一日之327,497,000港元減少32,605,000港元至二零二零年十二月三十一日之294,892,000港元。減少主要由於本財政年度之攤銷所致。



## 管理層討論及分析

### 財務概覽 (續)

#### 存貨

本集團之存貨由二零一九年十二月三十一日之28,280,000港元減少12,195,000港元至二零二零年十二月三十一日之16,085,000港元。減少主要由於本財政年度自來水供應及相關業務之水管建設項目購入的物料減少。

#### 應收款項

本集團之應收款項由二零一九年十二月三十一日之28,335,000港元增加19,452,000港元或69%至二零二零年十二月三十一日之47,787,000港元。應收款項的增加主要由於本財政年度自來水供應及相關業務收益增加。

#### 按金、預付款項及其他應收款項

按金、預付款項及其他應收款項包括公用設施及其他按金、預付款項、應收利息、自來水供應業務之其他應收稅項及來自獨立第三方之其他應收款項。其他應收款項為無抵押及免息。

本集團之按金、預付款項及其他應收款項由二零一九年十二月三十一日之10,952,000港元減少1,240,000港元至二零二零年十二月三十一日之9,712,000港元。減少主要歸因於自來水供應及相關業務的其他應收款項減少。

#### 現金及銀行結存和定期存款

本集團之現金及銀行結存和定期存款由二零一九年十二月三十一日之733,461,000港元增加409,214,000港元至二零二零年十二月三十一日之1,142,675,000港元。現金及銀行結存和定期存款增加主要由於本年度第三方墊付額外貸款。於二零二零年十二月三十一日，人民幣現金及銀行結存佔93%（二零一九年十二月三十一日：89%）。

#### 銀行及其他借貸

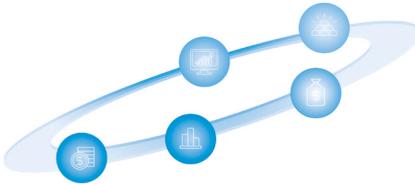
本集團之銀行及其他借貸由二零一九年十二月三十一日之681,666,000港元增加561,155,000港元至二零二零年十二月三十一日之1,242,821,000港元。增加主要歸因於本年度有一筆額外貸款由第三方墊付。

#### 應付賬款

本集團之應付賬款由二零一九年十二月三十一日之32,886,000港元增加88,976,000港元至二零二零年十二月三十一日之121,862,000港元。該應付賬款增加主要由於於本報告「訴訟」一節更為詳盡地載列的爭議及訴訟解決前，將銷售成本列作應付貿易賬款。

#### 應付商戶款項

本集團於二零二零年十二月三十一日之應付商戶款項約為3,011,000港元，與二零一九年十二月三十一日之應付商戶款項相若。



## 管理層討論及分析

### 財務概覽 (續)

#### 已收按金、其他應付款項及應計費用

已收按金、其他應付款項及應計費用包括租金及其他已收按金、應計費用、應付建設費用、其他應付稅項及應付自來水供應業務獨立第三方款項。該等款項為無抵押及免息。

本集團之已收按金、其他應付款項及應計費用由二零一九年十二月三十一日之185,997,000港元減少72,723,000港元至二零二零年十二月三十一日之113,274,000港元。減少主要歸因於本年度收購廣州物業應付代價的結算所致。

#### 合約負債

本集團之合約負債由二零一九年十二月三十一日之43,566,000港元減少17,585,000港元至二零二零年十二月三十一日之25,981,000港元。減少主要由於年內本集團自來水供應及相關業務確認合約負債為合約收入增加所致。

#### 租賃負債

本集團租賃負債由截至二零一九年十二月三十一日2,547,000港元增加3,077,000港元至截至二零二零年十二月三十一日5,624,000港元。該增加與使用權資產增加一致。

#### 應付一間關連公司款項

本集團應付一間關連公司款項於二零二零年十二月三十一日為47,000港元，與二零一九年十二月三十一日之款項相若。

#### 應付稅項

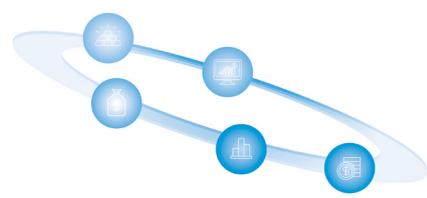
本集團的應付稅項由二零一九年十二月三十一日的5,200,000港元增加6,767,000港元至截至二零二零年十二月三十一日11,967,000港元。增加主要是由於年內的自來水供應及相關業務所致。

### 呈報期後事項

#### (i) 採納股份獎勵計劃

本公司已採納股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)作為獎勵，以表彰合資格參與者的貢獻，並挽留及吸引合適的人才，以促進本集團的持續營運、增長及發展。股份獎勵計劃已獲董事會於二零二一年一月十五日(「**採納日期**」)採納，於二零三五年十二月三十一日結束。於二零三二年一月三十一日之後不再授出任何獎勵，且概無獎勵的歸屬日期可訂於二零三五年十二月三十一日之後。

董事會已將其管理股份獎勵該計劃(包括但不限於根據股份獎勵計劃購買、認購、獎勵、歸屬及轉讓股份的決策)的權力及權限授予行政委員會，該委員會由本集團員工代表(既非董事、內幕人士，亦非彼等各自的緊密聯繫人)組成。



## 管理層討論及分析

### 財務概覽 (續)

#### 呈報期後事項 (續)

##### (i) 採納股份獎勵計劃 (續)

股份獎勵計劃並不構成上市規則第17章所指的購股權計劃或類似購股權計劃的安排，而是本公司為廣泛參與者而設立的酌情計劃。採納或實施股份獎勵計劃毋須獲得股東批准。有關採納股份獎勵計劃的進一步詳情已於本公司日期為二零二一年一月十五日的公告中披露。

##### (ii) 有關財務投資的建議認購的須予披露交易

於二零二一年二月，東莞市擎揮置業有限公司(「擎揮」)(為本集團擁有49%權益的附屬公司)建議透過按現金認購價最多人民幣380,550,000元(455,203,000港元)進行最多177,000,000股南粵銀行股份(「財務投資」)的建議認購，參與廣東南粵銀行股份有限公司(「南粵銀行」)之本輪融資。

由於根據上市規則第14.06條計算之所有適用百分比均低於25%，故財務投資的建議認購構成本公司之一項須予披露交易，根據上市規則第14章須遵守申報及公佈之規定，惟有關股東批准之規定則獲豁免。有關財務投資的進一步詳情載於本公司日期為二零二一年二月二日的公告。

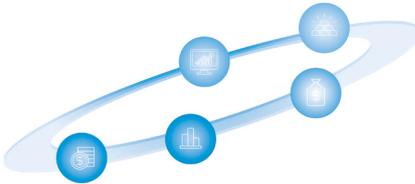
### 流動性及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團流動資產淨值為897,027,000港元。流動資產包括存貨為16,085,000港元、應收款項為47,787,000港元、按金、預付款項及其他應收款項為9,712,000港元、定期存款為143,614,000港元及現金及銀行結存為999,061,000港元。

流動負債包括銀行及其他借貸為40,362,000港元、應付賬款為121,862,000港元、應付商戶款項為3,011,000港元、已收按金、其他應付款項及應計費用為113,274,000港元、合約負債為25,981,000港元、租賃負債為2,728,000港元、應付一間關連公司款項為47,000港元及應付稅項為11,967,000港元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團資產負債比率(定義為總負債(扣除遞延稅項負債)佔總資產(扣除遞延稅項資產)之百分比)為52%(二零一九年：41%)。

董事會認為，本集團之現有財務資源足以履行其現有承擔及滿足營運資金需求，且本集團可透過由營運所得之流動現金為可預見之開支籌集資金。然而，倘本集團進行大規模擴展、發展、投資或收購，可能須進行額外借貸或股本融資。



# 管理層討論及分析

## 業務回顧及前景展望

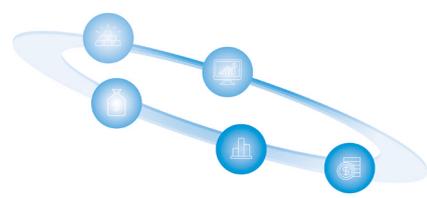
### 業務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團主要從事自來水供應及相關服務和物業投資及發展業務。主營業務收入約344,748,000港元，較去年之收入約303,598,000港元上升14%或約41,150,000港元。自來水供應及相關服務(包括水質檢測、水管維修保養、水錶維修及更換以及其他相關服務)之收入約305,907,000港元，較去年之收入約290,461,000港元上升5%或約15,446,000港元，主要由於城市發展導致自來水供應需求增加所致。

本集團的物業投資及發展業務為主要包括本集團於廣州的商用物業的租金業務。於本年度內，本集團物業投資及發展分部錄得收入約38,841,000港元，較去年之收入約13,137,000港元上升196%或約25,704,000港元。租金收入增加乃主要由於二零二零年全年確認中國商用物業之租金收入，而二零一九年僅確認部分。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔虧損淨額約36,337,000港元，較去年股東應佔虧損淨額約為116,634,000港元減少80,297,000元。本集團本年內虧損減少主要由於本集團於去年錄得本集團自來水供應服務及金融服務業務之非經常性商譽減值虧損，而本集團於二零二零年並無確認類似商譽減值虧損。

誠如本公司日期為二零二零年一月十四日的公佈中披露，上市公司旗下附屬公司與合資夥伴(獨立第三方)訂立合資協議(「合資協議」)，上市公司旗下附屬公司及合資夥伴(「合資方」)同意共同成立合資項目，以參與粵港澳大灣區以及中國一線和二線城市的土地拍賣及物業發展。合資方同意收購一家合資公司作為合資項目的實體公司，由上市公司旗下附屬公司及合資夥伴分別擁有30%及70%。根據合資協議的條款，上市公司旗下附屬公司以代價人民幣3,000,000元收購合資公司30%股權(「首次認購」)，而上市公司旗下附屬公司對合資公司的最高出資金額為人民幣219,000,000元(「上市公司旗下附屬公司出資限額」)。於二零二零年十二月三十一日，上市公司旗下附屬公司已向合資公司出資人民幣219,000,000元。



## 管理層討論及分析

### 前景展望

於二零二零年，新型冠狀病毒疫情爆發及中美貿易關係緊張預期對全球經濟持續受到影響，展望僅在新型冠狀病毒疫情進一步得到有效控制，預期全球及本地經濟隨後方可逐步回穩。

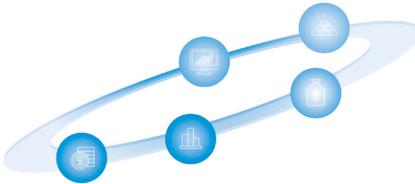
本集團將繼續採取審慎的方針專注於中國及海外的物業投資及發展，亦會不斷發掘於物業市場的潛在投資及發展項目機遇，以增加經常性收入及作資本增值。誠如本公司日期為二零二零年十二月六日的公佈中披露，本公司的間接全資附屬公司與東莞市麗園實業投資有限公司訂立不具法律約束力的諒解備忘錄，以投資中國物業項目。誠如本公司日期為二零二一年二月二日的公佈中披露，本集團擁有49%權益的附屬公司建議透過按現金認購價最多人民幣380,550,000元(約等於455,203,000港元)進行財務投資的建議認購，參與南粵銀行之融資回合，涉及最多177,000,000股南粵銀行股份(「財務投資」)。本集團亦將探索合適投資及多元化發展機會，以增加其收益來源，維持持續增長及保障股東利益。

除業務發展之外，本集團明白到企業對環境、社會及管治方面肩負著不同層面的責任和承諾，故本集團致力維持優良的企業管治標準及程序、有效的管理系統及資源分配，旨在提高其競爭力並為股東帶來最大投資價值，藉此達至集團的可持續發展。本集團重視人才培訓，並深信僱員的知識及經驗乃是本集團長遠可持續發展的重要元素，本集團致力為員工提供培訓及職業發展路徑以發展潛能、技能及培養歸屬感，同時亦提供獎勵計劃以激勵及挽留人才。誠如本公司日期為二零二一年一月十五日的公佈中披露，本公司採納股份獎勵計劃作為獎勵，以認可合資格參與者作出的貢獻，以及為本集團的持續營運、增長及發展挽留彼等及吸引合適人員。

### 僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團之僱員總人數為400名(二零一九年：397名)。僱員(包括董事)之酬金乃根據彼等之表現及工作經驗釐定。除基本薪資外，本集團將視乎其業績及僱員個人表現而向合資格僱員授予酌情花紅、獎勵股份及購股權。本集團亦向員工提供社會保障福利，如香港之強制性公積金計劃及中國之中央退休金計劃。

本公司在此衷心表揚及嘉許各員工於年內全心全意為本集團作出貢獻。



## 管理層討論及分析

### 重大投資、收購及出售

#### (i) 有關成立合資公司的須予披露交易

於二零二零年一月十四日，上市公司旗下附屬公司與合資夥伴（獨立第三方）訂立合資協議，據此，合資方同意共同成立合資項目，以參與粵港澳大灣區以及中國一線和二線城市的土地拍賣及物業發展。合資方同意認購一家新項目公司（「合資公司」）作為合資項目的實體公司，由上市公司旗下附屬公司及合資夥伴分別擁有30%及70%。根據合資協議的條款，上市公司旗下附屬公司對合資公司的最高出資金額為人民幣219,000,000元（約等於245,241,000港元）。於二零二零年十二月三十一日，上市公司旗下附屬公司已向合資公司出資人民幣219,000,000元。合資協議擬進行的交易構成本公司的須予披露交易。有關合資公司的進一步詳情載於本公司日期為二零二零年一月十四日的公告。

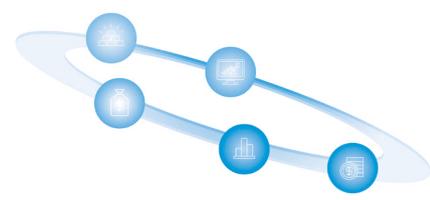
#### (ii) 有關出售停車場泊位的須予披露交易

於二零二零年三月三十日，本公司之間接全資附屬公司廣州市衡信宇軒實業發展有限公司（「衡信宇軒」）與廣州市永裕合信投資有限公司（「買方」）訂立出售協議，據此，衡信宇軒同意出售及買方同意收購停車場泊位，總代價為人民幣43.7百萬元（相等於約48.1百萬港元）。於二零二零年六月三十日，衡信宇軒與買方訂立補充協議以延長付款期限三個月，即將付款期限延長至二零二零年九月三十日或之前。出售事項構成本公司之一項須予披露交易及已於年內完成。有關出售事項之詳情載於本公司日期為二零二零年三月三十日及二零二零年六月三十日之公告。

#### (iii) 有關向非全資附屬公司出資之關連交易

於二零二零年十二月三日，本集團擁有49%的附屬公司擎琿與擎琿股東訂立出資協議，據此，擎琿股東同意增加擎琿的實繳註冊資本，由本集團間接全資附屬公司深圳市環業環球科技有限公司（「環業」）及東莞市弘舜劭和發展股份有限公司（前稱「東莞市弘舜實業發展有限公司」）（「弘舜」）按彼等各自在擎琿的表決權比例49：51額外出資合共實繳註冊資本人民幣100,000,000元（117,647,000港元）。

由於弘舜由朱女士（為執行董事及本公司主要股東永城實業發展有限公司（「永城」）的控制人）及其聯繫人控制，弘舜為本公司於發行人層面的關連人士的聯繫人，行使擎琿10%或更多的投票權（撇除任何經本公司間接持有的權益），根據上市規則第14A章，環業對擎琿（為關連附屬公司）的出資構成本公司的關連交易。鑑於環業出資按一般商業條款進行，以及就環業出資相關的適用百分比（定義見上市規則）均低於5%，根據上市規則第14A.76(2)(a)條，環業出資獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定，惟只須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告之規定。有關關連交易的詳情載於本公司日期為二零二零年十二月三日的公告。



## 管理層討論及分析

### 重大投資、收購及出售 (續)

#### (iv) 有關投資中國物業項目建議的諒解備忘錄

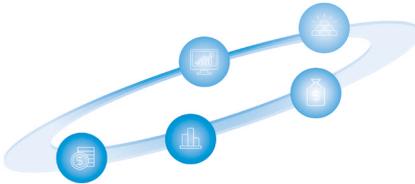
於二零二零年十二月四日，環業(本公司的間接全資附屬公司)與東莞市麗園實業投資有限公司(「目標公司」)訂立不具法律約束力諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，據此，環業擬以認購新股或向目標公司現有股東收購股本權益的形式投資目標公司不少於51%股權。諒解備忘錄的詳情載於本公司日期為二零二零年十二月六日的公告。

除上文所披露外，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度概無任何其他重大投資、收購及出售。

### 本集團資產之抵押

本集團於二零二零年十二月三十一日的銀行貸款由以下各項作為抵押：

- (i) 賬面值為人民幣2,375,000元(約等於2,671,000港元)之服務特許安排項下土地使用權作抵押；
- (ii) 賬面值為人民幣34,449,000元(約等於40,883,000港元)之應收款項作質押；
- (iii) 清遠市供水拓展有限責任公司100%股本權益質押；
- (iv) 清遠市清新區太和供水有限公司100%股本權益質押；
- (v) 本集團附屬公司東莞市擎璋置業有限公司及清遠市清新區匯科置業有限公司的擔保；
- (vi) 東莞市新世紀科教拓展有限公司、朱鳳廉女士及其配偶的擔保；及
- (vii) 附屬公司之非控股股東的擔保。



## 管理層討論及分析

### 進行重大投資或購入資本性資產之詳細未來計劃

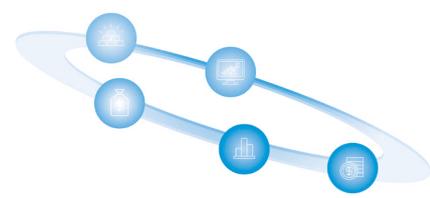
於二零一九年二月十五日，本公司(作為買方)、彰億投資有限公司(「賣方」)及環驥集團有限公司(「目標公司」)訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意購買待售權益，總現金代價為人民幣576,000,000元。同時，本公司進行供股及配售事項為代價籌集資金。本公司自配售事項及供股籌集所得款項總額為780,231,277港元。有關收購事項、供股及配售事項的詳情載於本公司日期為二零一九年二月十五日、二零一九年四月二十三日及二零一九年六月十八日的公佈及本公司日期為二零一九年三月二十二日的通函。

本集團原本擬將供股及配售事項籌集的所得款項淨額合共約767.99百萬港元作以下用途：(i)約673.29百萬港元(相當於人民幣576,000,000元)用作結清收購事項的代價；及(ii)餘額約94.70百萬港元用作發展本集團於香港及中國的基金投資及管理業務。直至二零二零年六月三十日，約637.73百萬港元(相當於人民幣576,000,000元)已被用於支付收購事項完成時應付的代價。來自供股及配售事項的餘下所得款項淨額約130.26百萬港元已用於為合資項目項下上市公司旗下附屬公司出資限額撥付資金。撥款予上述用途後，來自供股及配售事項所得款項淨額已悉數動用。董事會認為，將餘下所得款項淨額用於上市公司旗下附屬公司出資限額符合本公司的最佳利益，亦大致上符合原定股本集資目的，即擴充本集團物業發展及投資組合，及與共同投資者合作共同投資於中國較大型項目的非控股權益，該等項目與本集團主要業務活動(包括物業發展及投資)產生協同作用。

於二零二零年一月十四日，上市公司旗下附屬公司與合資夥伴訂立合資協議，據此，合資方同意共同成立合資項目，以參與粵港澳大灣區以及中國一線和二線城市的土地拍賣及物業發展。合資方同意認購一家合資公司作為合資項目的實體公司，由上市公司旗下附屬公司及合資夥伴擁有30%及70%。根據合資協議的條款，上市公司旗下附屬公司對合資公司的最高出資金額為人民幣219,000,000元(相當於245,241,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，上市公司旗下附屬公司已向合資公司出資人民幣219,000,000元。

於二零二零年十二月三日，本集團擁有49%的附屬公司擎琿與擎琿股東訂立出資協議，據此，擎琿股東同意增加擎琿的實繳註冊資本，由本集團間接全資附屬公司環業及弘舜按彼等各自在擎琿的表決權比例49：51額外出資合共實繳註冊資本人民幣100,000,000元(117,647,000港元)。有關關連交易的詳情載於本公司日期為二零二零年十二月三日的公告。

於二零二零年十二月四日，環業(本公司的間接全資附屬公司)與目標公司訂立不具法律約束力諒解備忘錄，據此，環業擬以認購新股或向目標公司現有股東收購股本權益的形式投資目標公司不少於51%股權。諒解備忘錄的詳情載於本公司日期為二零二零年十二月六日的公告。



## 管理層討論及分析

### 進行重大投資或購入資本性資產之詳細未來計劃(續)

於二零二一年二月，擎瑋(為本集團擁有49%權益的附屬公司)建議透過按現金認購價最多人民幣380,550,000元(455,203,000港元)進行最多177,000,000股南粵銀行股份的建議認購，參與南粵銀行現正進行之本輪融資。有關財務投資的進一步詳情於二零二一年二月二日的公告披露。

除上文所披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無進行重大投資或購入資本性資產的進一步計劃。

### 貨幣風險

本集團主營業務主要以人民幣交易及結算。大部分資產及負債以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)計值，並無以其他貨幣計值的重大資產及負債。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並未訂立任何安排對沖外匯風險。港元或人民幣匯率如有任何重大波動或會對本集團經營業績造成影響。

人民幣兌港元的匯率受中國政府頒佈的外匯管制條例及規例限制。本集團透過密切監控匯率波動監管外匯風險。

### 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團就以下事項已簽約但尚未撥備的資本承擔約4,572,000港元(二零一九年：約18,390,000港元)，分別為：(i)收購物業、廠房及設備約4,572,000港元(二零一九年：約18,373,000港元)；及(ii)其他無形資產(根據所採納會計準則定義)約零港元(二零一九年：約17,000港元)，均與本集團自來水供應及相關業務的資本開支有關。

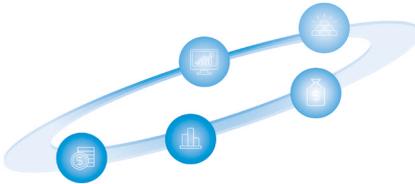
### 或然負債

董事認為，本集團於二零二零年十二月三十一日並無或然負債。

### 根據上市規則第13.51B條披露董事資料變動

根據上市規則第13.51B條，於二零一九年年報日期後董事資料的變動如下：

1. 周卓華先生已於二零二零年五月二十九日股東週年大會結束時退任本公司非執行董事。周先生已辭任為本公司下列附屬公司之董事，即Universal Cyberworks International Ltd.、瑋麟亞太地產有限公司、億強有限公司、環球國際支付(香港)有限公司、易支付有限公司、環球實業科技(香港)有限公司、環球科技產業投資有限公司、環球物業控股有限公司、環球科技金融控股有限公司及環球科技信貸有限公司，由二零二零年五月二十九日起生效。周先生已辭任為本公司附屬公司揚威國際集團有限公司之董事，由二零二零年八月二十日起生效。



## 管理層討論及分析

### 根據上市規則第13.51B條披露董事資料變動(續)

2. 禰振生先生已辭任廣東錦龍發展股份有限公司(「錦龍」，其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：000712)之董事及審核委員會成員，由二零二零年六月八日起生效。禰先生已委任為本公司下列附屬公司之董事，即Universal Cyberworks International Ltd.、瑋麟亞太地產有限公司、億強有限公司、環球國際支付(香港)有限公司、易支付有限公司、環球實業科技(香港)有限公司、環球科技產業投資有限公司、環球物業控股有限公司、環球科技金融控股有限公司及環球科技信貸有限公司，由二零二零年五月二十九日起生效。禰先生已委任為本公司附屬公司揚威國際集團有限公司之董事，由二零二零年八月二十日起生效。
3. 朱鳳廉女士已辭任錦龍之董事、主席及法人代表，由二零二零年八月三日起生效。
4. 張惠彬博士已辭任福晟國際控股集團有限公司(股份代號：00627)的獨立非執行董事，由二零二零年十二月十日起生效。

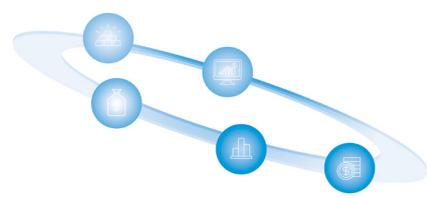
除上文所述者外，根據上市規則第13.51B條須予披露董事資料並無其他變動。

### 訴訟

除下文所披露者外，於本報告日期，本公司或本集團任何其他成員公司並無參與任何據董事所知針對本集團任何成員公司的待決或威脅的重大訴訟或索償。

茲提述本公司日期為二零二零年三月三日的公告，內容有關水利局於二零二零年三月三日發出的停止通知(「該公告」)，供水拓展公司(本集團的附屬公司)營運的七星崗水廠停止取水，同時全面啟用另一間政府指定的水廠取水。除文義另有所指外，本節中所用詞彙與該公告所界定的涵義相同。

如該公告所披露，本集團已尋求法律意見，以維護其有關停止通知及政府指定水廠取水的權利。於二零二零年十月，供水拓展公司收到政府指定水廠的民事申索令狀，聲稱向供水拓展公司申索「供水費用」，金額為人民幣96,500,000元。供水拓展公司在徵詢其中國法律顧問的意見後，認為爭議源自政府部門的行政決定／命令，而非買方自願簽訂的合約，因此原告人的索償並無法律依據。現階段，訴訟結果難以預測。然而，本集團已根據合理估計於其綜合財務報表內計提供水成本，以待相關爭議及訴訟的解決。如此事有任何重大發展或相關爭議／訴訟需要披露，本公司將另行刊發公告。



## 董事及高層管理人員

### 董事

#### 執行董事

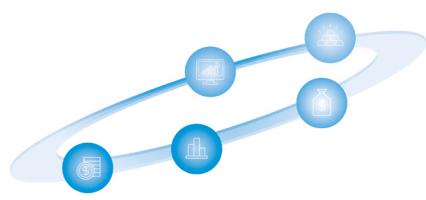
##### 陳勁揚先生

陳先生，五十歲，分別於二零一二年十二月十八日、二零一三年九月十六日、二零一九年六月三日及二零一五年十月二十九日獲委任為本集團執行董事、董事會主席及授權代表。於加入本公司前，陳先生於中國銀行業務及投資管理方面擁有豐富經驗及廣泛知識。陳先生現擔任好盈資產管理有限公司負責人員及董事，該公司為第9類持牌法團及本公司全資附屬公司。

##### 朱鳳廉女士

朱女士，五十六歲，於二零一六年五月十九日獲委任為本集團執行董事。彼擁有本科學歷，於一九八五年畢業於中山大學中文系，於公司管理方面擁有豐富經驗。朱女士於二零一零年三月至二零一六年四月曾擔任廣東博信投資控股股份有限公司（「博信」，其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600083）的董事長；以及廣東錦龍發展股份有限公司（「錦龍」，其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：000712）之董事、主席及法人代表。彼現時擔任：(i) 東莞市新世紀英才學校的董事長；(ii) 本公司全資附屬公司睿進股權投資基金管理(深圳)有限公司董事；(iii) 本公司擁有49% 權益之附屬公司擎暉的董事及總經理；(iv) 本公司擁有49% 權益之附屬公司東莞市新弘晟企業管理有限公司的董事及經理；(v) 擎暉之全資附屬公司清遠市錦弘實業有限公司之法人代表及執行董事；(vi) 擎暉之全資附屬公司清遠市供水拓展有限責任公司的董事；以及(vii) 以下公司的董事，即：東莞市金舜房地產投資有限公司，東莞市錦城房地產投資有限公司，東莞市裕和實業有限公司，東莞證券股份有限公司，中山證券有限責任公司，好盈證券有限公司，好盈融資有限公司和好盈資產管理有限公司。

朱女士為本公司之主要股東。朱女士、Affluent Vast 及永城被視為擁有1,561,140,000 股本公司股份之權益（相當於本公司已發行股本總額之28.32%），其權益由以下各項組成：(a) 961,140,000股股份由永城直接持有；及(b) 600,000,000股股份由博舜持有。永城現由Affluent Vast全資及實益擁有。Affluent Vast由朱女士全資及實益擁有。因此，永城被視為Affluent Vast及朱女士之受控法團。博舜由永城全資及實益擁有，因此博舜被視為永城、Affluent Vast 及朱女士之受控法團。



## 董事及高層管理人員

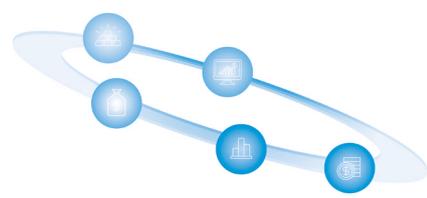
### 董事(續)

#### 執行董事(續)

#### 張海梅女士

張女士，五十三歲，於二零一五年十二月二十三日獲委任為本集團非執行董事，並於二零一八年四月二十三日調任為本集團執行董事。張女士於財務管理方面擁有豐富經驗。張女士獲頒會計文憑及取得中國初級會計資格。

張女士現為(i)本公司之附屬公司環驥集團有限公司之董事；(ii)本公司之附屬公司東莞市新弘晟企業管理有限公司及睿進股權投資基金管理(深圳)有限公司之監事；(iii)錦龍，其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：000712)之副總經理、董事兼財務總監；及(iv)東莞證券股份有限公司(錦龍佔40%權益之聯營公司)之監察委員會委員。張女士於二零零三年加入錦龍並曾於錦龍擔任多個職位，其中朱女士及其家族透過東莞市新世紀科教拓展有限公司(「**新世紀**」)擁有股權。



## 董事及高層管理人員

### 董事 (續)

#### 非執行董事

##### 禰振生先生

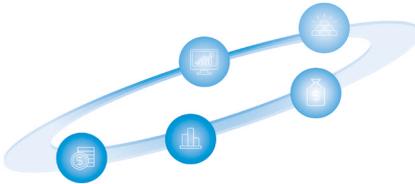
禰先生，五十一歲，於二零一八年四月二十三日獲委任為本集團非執行董事。禰先生於中國獲得經濟管理大專學歷，以及中國人事部授予之會計師專業資格。

禰先生現為新世紀(朱女士及其家族於當中擁有股權之公司)之董事及總經理以及東莞市裕和實業有限公司(朱女士及其家族於當中擁有股權之公司)之監事。禰先生曾擔任(i)博信之董事、財務總監及董事會秘書；及(ii)錦龍(朱女士及其家族透過新世紀於錦龍擁有股權)之董事及監事會主席。

##### 周卓華先生

周先生，六十六歲，分別於二零一三年六月三日及二零一三年九月十六日獲委任為本集團行政總裁及執行董事。於二零一九年六月二日，周先生與本公司訂立的行政總裁服務合約期滿，並表示不再續簽行政總裁服務合約。於二零一九年六月三日，周先生由執行董事調任為本公司非執行董事。周先生已於二零二零年五月二十九日股東週年大會結束時退任本公司非執行董事。周先生於香港和中國之銀行及金融業擁有40年經驗，曾任職多家環球金融機構。周先生畢業於香港中文大學，獲工商管理學士學位。

周先生現擔任萬華媒體集團有限公司(股份代號：0426)獨立非執行董事、提名委員會主席及審核委員會及薪酬委員會成員。



## 董事及高層管理人員

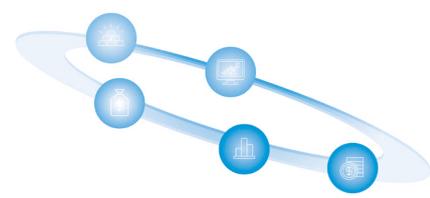
### 董事(續)

#### 獨立非執行董事

##### 張惠彬博士，香港太平紳士

張博士，八十四歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會委員。彼於一九八四年榮獲美國杜威大學榮譽工商管理博士。彼分別於一九六二年及一九六零年獲得美國紐約大學工商管理碩士學位及會計金融理學士學位。張博士現任首都銀行(中國)有限公司董事兼執行委員會副主席。彼曾擔任(i)上海電氣集團股份有限公司(股份代號：2727(香港)及A股601727(上海))獨立非執行董事及審核委員會主席；(ii)大唐滄金控股有限公司(股份代號：8299)獨立非執行董事、主席及董事會聯席主席；(iii)中國泰豐床品控股有限公司(一間先前於香港上市之公司)的獨立非執行董事；(iv)中國金融國際投資有限公司(股份代號：721)的獨立非執行董事，提名委員會及審核委員會主席；(v)羅馬集團有限公司(股份代號：8072)的執行董事及董事會主席；及(vi)福晟國際控股集團有限公司(股份代號：627)的獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會和提名委員會委員。張博士亦曾擔任珠海華潤銀行股份有限公司獨立非執行董事兼審核委員會主任。張博士現任(i)建生國際集團有限公司(股份代號：224)及現代牙科集團有限公司(股份代號：3600)的獨立非執行董事及審核委員會主席；(ii)銀河娛樂集團有限公司(股份代號：027)的非執行董事；及(iii)佳源國際控股有限公司(股份代號：2768)的獨立非執行董事及薪酬委員會主席，所述公司均為聯交所主板上市公司。張博士亦為香港聯交所GEM上市銀合控股有限公司(前稱施伯樂策略控股有限公司)(股份代號：8260)獨立非執行董事兼提名委員會主席。彼亦為香港董事學會理事。彼曾擔任中國南京大學商學院兼職教授。彼現擔任九龍醫院及香港眼科醫院管治委員會委員，以及香港醫管局九龍區諮詢委員會委員。彼曾擔任東華三院總理及顧問。張博士亦曾擔任駿豪集團行政總裁兼常務副主席。

張博士榮獲二零零二年度傑出董事獎之「上市公司非執行董事獎」。於二零一零年十二月，彼榮獲特許董事協會的傑出董事大獎、特許管理協會的傑出管理人大獎及亞太行政總裁協會傑出總裁大獎。



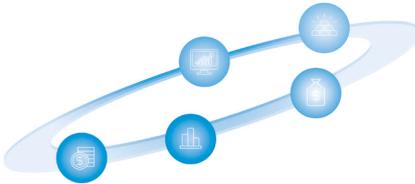
## 董事及高層管理人員

### 董事 (續)

#### 獨立非執行董事 (續)

##### 蔡大維先生

蔡先生，七十三歲，於二零一三年六月三日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會委員。蔡先生為維昌會計師事務所有限公司之董事總經理。蔡先生於一九八六年在澳門東亞大學(現稱澳門大學)取得工商管理碩士學位。彼分別為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港稅務學會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港華人會計師公會及澳洲會計師公會資深會員，以及加拿大不列顛哥倫比亞特許專業會計師公會會員。彼曾擔任(i)中國中車股份有限公司(前稱為中國南車股份有限公司)(股份代號：1766)之獨立非執行董事；(ii)中國安芯控股有限公司(一間先前於香港上市之公司)獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及企業管治委員會主席；(iii)環能國際控股有限公司(股份代號：1102)之獨立非執行董事及審核委員會主席及(iv)樂透互娛有限公司(前稱新濠環彩有限公司)(股份代號：8198)的獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席。蔡先生現時擔任(i)格林國際控股有限公司(股份代號：2700)的獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席；(ii)超凡網絡(控股)有限公司(股份代號：8121)之獨立非執行董事；(iii)天利控股集團有限公司(股份代號：117)之獨立非執行董事；(iv)偉能集團國際控股有限公司(股份代號：1608)之獨立非執行董事兼審核委員會主席；及(v)光大永年有限公司(股份代號：3699)的獨立非執行董事兼審核委員會主席，該等公司之股份均於香港聯交所上市。



## 董事及高層管理人員

### 董事(續)

#### 獨立非執行董事(續)

##### 趙寶樹先生

趙先生，七十四歲，於二零一三年九月十六日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會委員，並於二零一六年一月十三日進一步獲委任為本公司提名委員會主席。

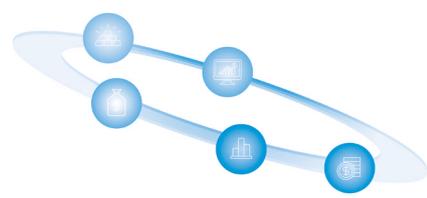
趙先生曾擔任中國安芯控股有限公司(一間先前於香港上市之公司)獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會、提名委員會及企業管治委員會成員。

趙先生畢業於英國航空交通管制學院。趙先生曾任職機師，於英國、香港及中國的航空業擁有多年經驗。於退休前，趙先生曾任職於香港政府飛行服務隊(於一九九七年前稱為皇家香港輔助空軍)及中國民用航空局。趙先生曾任中國民用航空局顧問以及現任其航空交通管制專家。

### 高層管理人員

##### 陳勁揚先生

陳先生，五十歲，二零一九年六月三日獲委任為行政總裁。彼亦是本集團董事會主席、執行董事及授權代表。有關彼個人履歷，請參閱本節上文「董事」一段。



## 企業管治報告

本公司及董事會致力達致及維持最高水平之企業管治，並已採納上市規則之企業管治常規原則，以建立其企業管治常規。董事會相信，行之有效的企業管治常規對提升股東價值及保障本公司股東及其他持份者權益至關重要。因此，本公司已採納健全之企業管治常規，當中著重優秀之董事會、有效之內部監控、嚴謹之披露常規以及對本公司所有持份者之透明度及問責性。

### 企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則及條文。本公司已遵守企業管治守則之適用守則條文，惟下文所述之偏離除外：

年內，陳勁揚先生擔任本公司執行董事、董事會主席以及行政總裁。此安排偏離企管守則之條文第A.2.1條，該條文規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責之分工應清楚界定並以書面列載。董事認為，現行安排將為管理本公司提供有力領導，以及作出有效兼具效益的管理和穩健的業務及策略規劃。董事相信，現行安排對本公司之企業管治並無構成重大不利影響。

根據企業管治守則第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事須出席本公司股東週年大會。若干董事因其他事務未能出席本公司於二零二零年五月二十九日舉行之股東週年大會。

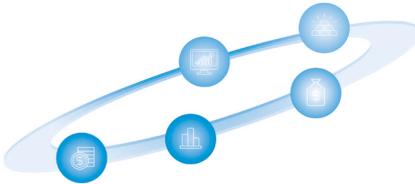
董事會將定期進行檢討，並在必要時提出任何修訂，以確保遵守上市規則所載之企業管治守則條文。

### 董事會

#### 董事會組成

董事會由七位董事組成，其中三位為執行董事，包括陳勁揚先生（主席及行政總裁）、朱鳳廉女士及張海梅女士；一位為非執行董事，即禰振生先生，以及三位為獨立非執行董事，包括張惠彬博士，香港太平紳士、蔡大維先生及趙寶樹先生。於本年度及截至本報告日期，董事會在任何時間均遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)之規定，其有關委任最少三名獨立非執行董事，最少一名獨立非執行董事須擁有合適專業資格或會計或相關財務管理專門知識。為遵守上市規則第3.10A條，獨立非執行董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度整個期間佔董事會人數最少三分之一。

本公司已根據上市規則第3.13條取得每位獨立非執行董事之年度獨立確認書，並認為所有獨立非執行董事皆均具有獨立性。董事履歷詳情載於第18頁至第23頁。



# 企業管治報告

## 董事會(續)

### 董事會責任及權力轉授

董事會負責批准及監察本集團之整體策略及政策、批准業務計劃、評估本集團之表現及管理層之監管。董事會亦負責透過指導及監察本集團之事務促進本集團及其業務之成功。董事會專注於整體策略及政策，尤其著重本集團之增長及財務表現。

非執行董事參與董事會為有關本公司之策略、表現、利益衝突及管理過程等事項提供獨立判斷，以確保本公司全體股東之利益已妥為考慮。

董事會委派本公司之日常營運工作予執行董事及高級管理層，同時保留若干主要事項待董事會批准。董事會透過出席董事會會議之執行董事向管理層傳達其決定。

本公司已為其董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起之法律責任提供保障。

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

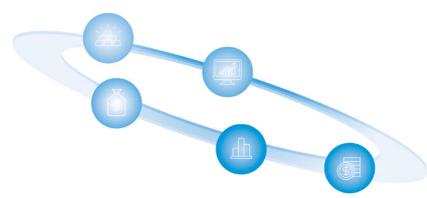
本公司採納載於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載之規定標準作為董事進行證券買賣之守則。

經向所有董事明確查詢後，各董事於截至二零二零年十二月三十一日止整個年度內一直遵守上述有關董事證券買賣準則所規定之交易標準。

## 會議

根據本公司組織章程細則，董事會成員親身或透過電話會議出席本公司董事會會議。各董事出席年內舉行之董事會會議及股東週年大會之記錄載於下表：

董事	出席／舉行會議次數	
	董事會會議	股東特別大會
陳勁揚先生	7/7	1/1
朱鳳廉女士	7/7	1/1
張海梅女士	7/7	1/1
禰振生先生	7/7	1/1
周卓華先生(於二零二零年五月二十九日在股東週年大會上退任)	4/4	1/1
張惠彬博士，香港太平紳士	7/7	1/1
蔡大維先生	7/7	0/1
趙寶樹先生	7/7	1/1



## 董事會 (續)

### 企業管治職能

董事會負責履行之企業管治職務包括：

1. 制訂及檢討本公司企業管治政策及常規，並提出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司之政策及操作之合法性及合規性；
4. 制訂、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及
5. 檢討本公司遵守上市規則附錄十四企業管治守則之情況及企業管治報告之披露資料。

### 董事持續專業發展計劃

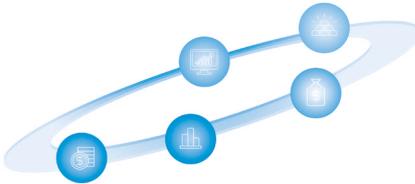
所有新委任董事均獲提供必要之入職培訓及資料，確保其對本公司之營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下之責任有適當程度之了解。

本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，以獲得及更新其知識及技能。本公司已為董事安排內部培訓，董事根據企管守則向本公司提供彼等各自之培訓紀錄。

### 主席及行政總裁

主席擔任領導角色，負責按照本公司採納之良好企業管治守則，有效發揮董事會職能，並負責為本公司建立企業文化及推動策略計劃。根據守則條文A.2.1條及A.2.2條，主席應確保就董事會會議上提出之事項向全體董事作適當提要，並確保全體董事適時獲得充份、完整及可靠之資料。另一方面，行政總裁主要負責制訂及實行由董事會批准及授權之目標及政策，並須負責本公司之日常管理及營運，以及制定本公司之組織架構、監控系統及內部程序，呈交董事會批准。

根據守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之角色應有區分，不應由同一人兼任。本公司目前並無區分主席及行政總裁之職責。陳勁揚先生現為董事會主席及行政總裁。董事認為，現行安排將為管理本公司提供有力領導，以及作出有效兼具效益的管理和穩健的業務及策略規劃。因此，董事認為，在此情況下偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條乃屬適當。儘管上文所述，董事會認為該管理層架本集團的營運有效，且已採取足夠的制衡措施。



## 企業管治報告

### 董事之委任、重選及罷免

各董事獲委任時均有特定首次任期，其後可繼續任期，惟須按照本公司之組織章程細則輪值告退及接受股東重選，並受有關服務合同之終止條文所規限。

本公司之組織章程細則訂明，董事會委任任何董事以(i)填補董事會空缺之成員，其任期僅至本公司下一次股東大會為止，可於該會上接受重選，及(ii)增聘董事會成員，其任期至本公司下屆股東大會為止，屆時將合資格接受重選。

本公司之組織章程細則亦訂明，本公司可在股東大會上以普通決議案罷免董事。

### 公司秘書

鄧智偉先生為本公司之公司秘書、財務總監及授權代表。鄧先生負責本集團整體財務及會計事宜、庫務管理及公司秘書事宜。

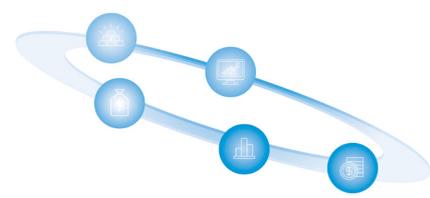
鄧先生為董事會提供支援，確認董事會內部資訊流通無阻，以及董事會政策及程序得以遵守；就規管事宜向董事會提出建議，為董事提供入職培訓，並監察董事培訓及持續專業發展情況。彼於二零二零年已接受不少於15小時之相關專業培訓。

### 薪酬委員會

董事會於二零零六年七月成立薪酬委員會。薪酬委員會主要負責就本公司有關其董事及高級管理人員薪酬之政策及架構向董事會提出建議。薪酬委員會獲董事會轉授責任釐定各執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任之任何賠償)。於釐定本公司執行董事及高級管理人員之薪酬待遇時，薪酬委員會考慮多項因素，如投入時間、職責、聘用條件及可比較公司執行董事之薪酬待遇。

薪酬委員會現由三位獨立非執行董事張惠彬博士，香港太平紳士、蔡大維先生及趙寶樹先生組成，由張惠彬博士，香港太平紳士擔任主席。

薪酬委員會之職權範圍已上載至本公司網站及聯交所網站。



# 企業管治報告

## 薪酬委員會 (續)

薪酬委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度舉行一次會議。薪酬委員會於年內之組成及各委員會委員出席會議之出席率如下：－

薪酬委員會	出席率
張惠彬博士，香港太平紳士(主席)	1/1
蔡大維先生	1/1
趙寶樹先生	1/1

## 董事及高級管理層之薪酬

根據上市規則附錄16須予披露之董事薪酬及五名最高薪酬僱員之詳情載於綜合財務報表附註7(b)。根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，截至二零二零年十二月三十一日止年度高級管理層之薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍	僱員數目
2,000,000港元至3,000,000港元	1

## 提名委員會

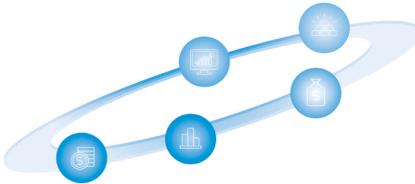
董事會於二零一二年三月二十九日成立提名委員會。提名委員會獲董事會授權制定董事提名政策，載列出董事候選人之提名程序以及就甄選及推薦董事候選人之程序及條件。提名委員會亦負責檢討董事會架構、規模及組成。

提名委員會現由三位獨立非執行董事張惠彬博士，香港太平紳士、蔡大維先生及趙寶樹先生組成，由趙寶樹先生擔任主席。

提名委員會之職權範圍(包括董事候選人之提名程序以及甄選及推薦條件)已上載至本公司網站及聯交所網站。

提名委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度舉行一次會議。提名委員會於年內之組成及各委員會委員出席會議之出席率如下：－

提名委員會	出席率
趙寶樹先生(主席)	1/1
張惠彬博士，香港太平紳士	1/1
蔡大維先生	1/1



# 企業管治報告

## 提名委員會 (續)

### 董事會成員多元化政策

董事會採納其董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)。根據董事會成員多元化政策，董事會於審閱董事會組成時，將考慮多元化的裨益。於設計董事會組成時，從若干方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、族裔、專業經驗及資格、技能、知識、服務任期及行業及地區經驗。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並充分顧及董事會成員多元化的裨益後，以客觀條件考慮人選。

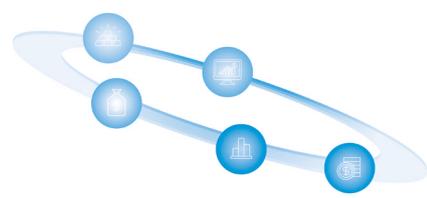
### 提名政策

董事會已採納一項提名政策(「**提名政策**」)，當中載列物色、挑選及推薦董事人選的甄選標準及提名程序。

### 甄選標準

在評估及挑選候選人擔任董事時，應考慮下列準則：

- 品格與誠實。
- 資格，包括專業資格、技巧、知識及與本公司業務及企業策略相關的經驗，以及董事會成員多元化政策所提述的多元化因素。
- 為達致董事會成員多元化而採納的任何可計量目標。
- 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)，董事會需包括獨立非執行董事的規定，以及參考上市規則內列明候選人是否被視為獨立的指引。
- 候選人的資格、技巧、經驗、獨立性及性別多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻。
- 是否願意及是否能夠投放足夠時間履行身為董事會成員及／或擔任本公司董事會轄下委員會的委員的職責。
- 其他適用於本公司業務及其繼任計劃的其他各項因素，及(倘適用)董事會及／或提名委員會不時就提名董事及繼任計劃可能採納及／或修訂的其他各項因素。



## 提名委員會 (續)

### 提名政策 (續)

#### 提名程序

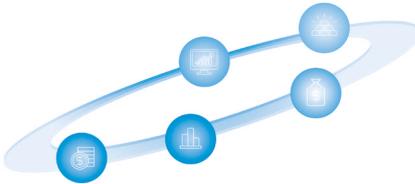
##### a. 委任新董事

- (i) 在收到委任新董事的建議及候選人的個人資料(或相關詳情)後，須就提名候選人安排提名委員會會議或書面決議案，以供提名委員會考慮，提名委員會依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。
- (ii) 如過程涉及一個或多個合意的候選人，提名委員會及／或董事會應根據本公司的需要排列他們的優先次序。
- (iii) 提名委員會隨後應就委任合適人選擔任董事一事向董事會提出建議(如適用)。
- (iv) 就任何經由股東提名於本公司股東大會上選舉為董事的人士，提名委員會及／或董事會應依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。

提名委員會及／或董事會應就於股東大會上委任董事的提案向股東提出建議(如適用)。

##### b. 於股東大會上重選董事

- (i) 提名委員會及／或董事會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務，以及在董事會的參與程度及表現。
- (ii) 提名委員會及／或董事會亦應檢討及確定退任董事是否仍然符合上述準則。
- (iii) 提名委員會及／或董事會應就於股東大會上重選董事的提案向股東提出建議。



# 企業管治報告

## 提名委員會(續)

### 提名政策(續)

### 提名程序(續)

#### b. 於股東大會上重選董事(續)

重選董事乃根據本公司章程細則進行。評估候選人的標準包括其投入足夠時間及參與本公司事務的能力，包括出席董事會會議及服務各委員會。若董事會擬於股東大會上提呈決議案委任或重選某人士為董事，有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，將會按上市規則及／或相關適用法律及規則要求載列候選人的有關資料。若建議獨立非執行董事於股東大會上重選，通函及／或說明函件中須列明：(a) 用以物色該名人士的流程，董事會認為應選任該名人士的理由以及他們認為該名人士屬獨立人士的原因；(b) 如果候任獨立非執行董事將出任第七家(或以上)上市公司的董事，董事會認為該名人士仍可投入足夠時間於董事會的原因；(c) 該名人士可為董事會帶來的觀點與角度，技能和經驗；及 (d) 該名人士如何促進董事會成員多元化。

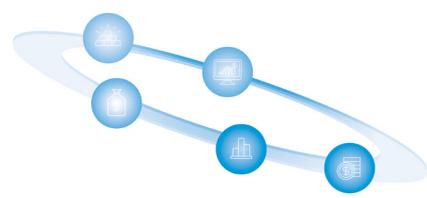
### 監察、報告及定期檢討

根據法律及監管規定，提名委員會須每年於本公司年報中的企業管治報告披露此項提名政策及其工作。此項提名政策須進行檢討(如需)，並可由董事會不時予以修訂。

## 風險管理及內部監控

董事會有責任維持有效的風險管理及內部控制系統，以保障本集團之資產及投資以及股東權益，並且每年進行審核。年內，董事會通過審核委員會的努力，於本報告日期之前就本集團的財務、營運、合規控制及風險管理功能方面對本公司風險管理及內部控制系統的有效性開展審核。

於本年度，本公司聘請外部獨立顧問對本集團的內部控制及風險管理系統進行審核。董事會負有全權責任維持資源的充足性、員工資質及經驗、培訓項目及本公司會計及財務申報功能的預算，並且董事會已得出結論，本集團的風險管理及內部控制系統恰當及有效。



## 問責及審核

董事會確認有責任編製真實而公平反映本公司財政狀況之財務報表。財務報表載於第75頁至第160頁。本公司財務業績根據法定及／或監管規定適時公佈。董事概不知悉任何對本公司繼續持續經營之能力存有重大疑問之重大不確定事件或狀況，因此，根據持續經營基準編製本公司之賬目。

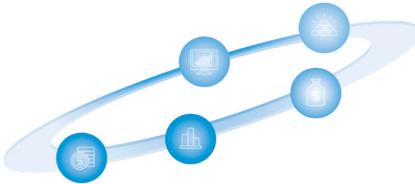
董事會確知財務資料完整之重要性，並確認有責任根據香港財務報告準則及香港公司條例編製真實而公平反映本公司財政狀況、業績及現金流量之中期及年度財務報表。於呈列財務資料、發表股價敏感公佈及作出規例規定之其他財務披露時，董事會致力為股東及其他股份持有者適時對本公司之業績、現況及前景作出不偏不倚及容易理解之評核。因此，適當會計政策已被選用並貫徹應用，而管理層所作出關於財務報告之判斷及估算均屬審慎及合理。在採納財務報表及相關會計政策前，相關財務資料均經外聘核數師及管理層討論，其後提交審核委員會審閱。

外聘核數師有關截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表之責任載於第69頁至第73頁之獨立核數師報告。

## 核數師酬金

截至二零二零年十二月三十一日止年度，就所提供服務已支付及應付本公司外聘核數師之酬金如下：

提供之服務	二零二零年 已付／應付費用 千港元
法定審核服務	1,135
審閱中期業績	516
稅務服務	58
	1,709



# 企業管治報告

## 審核委員會

董事會於二零零一年十月成立審核委員會。審核委員會獲董事會授權考慮外聘核數師之委任、續聘及罷免，檢討及監察外聘核數師之獨立性及審核程序之客觀性及成效，以及與外聘核數師討論審核性質及範圍。審核委員會亦負責：(i)向董事會提交中期及年度財務報表前審閱財務報表；及(ii)檢討本公司之財務監控、內部監控及風險管理系統。

審核委員會監察本公司之財務報表、年度報告及賬目以及半年度報告是否完整，並檢討當中所載之重大財務報告判斷。審核委員會審閱財務報表、報告及賬目，檢討內部監控及風險管理系統以及合規事宜，並就此向董事會提出建議及作出報告。

審核委員會現由三位獨立非執行董事蔡大維先生、張惠彬博士，香港太平紳士及趙寶樹先生組成，由蔡大維先生擔任主席。

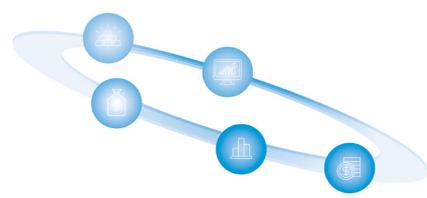
審核委員會之職權範圍已上載至本公司網站及聯交所網站。

審核委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度舉行兩次會議。審核委員會於年內之組成及各委員會委員出席會議之出席率如下：—

審核委員會	出席率
蔡大維先生 (主席)	2/2
張惠彬博士，香港太平紳士	2/2
趙寶樹先生	2/2

## 股息政策

本公司已採納一項股息政策(「**股息政策**」)，據此，本公司可向其股東宣派及派發股息，惟本集團須錄得稅後盈利，以及該股息之宣派及派發對本集團正常營運不構成影響。支付任何股息的建議視乎董事會的絕對酌情權而定，任何末期股息之宣派須待本公司股東批准後方可作實。在提議派發任何股息時，董事會亦須考慮(其中包括)本集團的營運、盈利、財務狀況、資金要求以及董事當時可能認為相關的任何其他條件。本公司支付任何股息亦受開曼群島公司法及本公司組織章程細則規定的任何限制。該股息政策將會不時進行檢討，以及概不保證將於任何特定期間擬派或宣派股息。



## 股東權利

### 股東召開股東特別大會的程序

根據本公司之組織章程細則第58條，於提出要求當日持有不少於附有權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一之本公司股東，有權隨時透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求所述任何事宜；而有關會議須於提出有關要求後兩個月內舉行。倘董事會於有關要求提出後二十一(21)日內未能召開有關會議，申請人可自行召開會議，惟本公司須償還申請人因董事會未能召開大會而需支付之一切合理費用。

### 股東於股東大會上提呈建議之程序

概無任何條款允許股東根據開曼群島公司法於股東大會上提出新決議案，然而，股東可按照上文所載細則第58條之程序要求本公司召開股東特別大會。

根據細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會上退任董事外，概無任何人士合資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上表決的股東(並非擬參選人士)簽署通告，其內表明建議提名有關人士參選之意向，並附上獲提名人士簽署表示願意參選之通知，送至過戶登記處或總辦事處而發出有關通知之期間最少須為七天，而(倘通知於寄發有關參選之股東大會通告後遞交)該期間於寄發舉行有關選舉之股東大會之有關通告翌日開始，亦不得遲於有關股東大會舉行日期前七日結束。

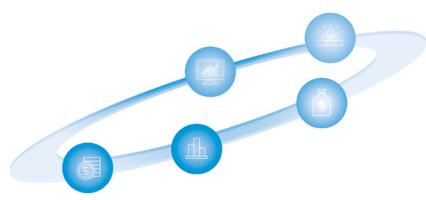
倘股東擬提名個別人士於股東大會上參選董事，彼應根據細則第88條將書面通知送交本公司的總辦事處及本公司之香港主要營業地點，並載有上市規則第13.51(2)條規定之所有資料。

### 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條之規定，除主席以誠實信用之原則作出決定，容許有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，在股東大會上，股東所作之任何表決必須以投票方式進行。故此，應屆股東週年大會通告所載之所有決議案將以投票方式進行表決。

### 股東溝通政策

本公司於二零一二年三月採納股東溝通政策(「該政策」)，藉此與股東維持對話，並鼓勵彼等積極與本公司溝通，此外亦制訂該政策及定期審閱該政策以確保其行之有效。



# 企業管治報告

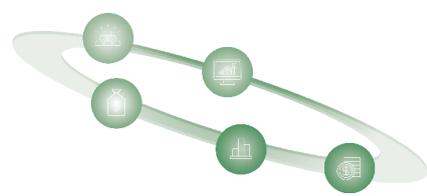
## 投資者關係

本公司的憲章文件於年內並無作出修訂。

本公司一直促進投資者關係，並加強與現有股東及潛在投資者溝通，亦歡迎投資者、持份者及公眾人士提供建議。

股東如對名下所持股權有任何疑問，應向本公司之香港股份過戶登記分處 — 香港證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16舖)提出。

任何股東如欲提出其他查詢或意見，可致函董事會於本公司之香港總辦事處，地址為香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室，或透過電郵發送至info@uth.com.hk。



# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

此為本集團第五份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告，以凸顯本集團於環境、社會及管治方面之表現，乃參考香港聯合交易所有限公司之上市規則附錄27所規定「環境、社會及管治報告指引」及指引所披露。

## 範圍及報告期間

本環境、社會管治報告涵蓋本集團下屬供水處理及配送服務、物業租賃服務及位於總部辦事處之三項主要業務經營於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日在兩個主要範疇(即環境及社會方面)的整體表現。

本公司透過清遠市供水拓展有限責任公司(「供水拓展公司」)及清遠市清新區太和供水有限公司(「太和供水」)(統稱為「供水公司」)經營水處理及配送業務，尋找水源、處理水及向中華人民共和國(「中國」)廣東省清遠市及太和鎮城鎮地區供應淡水，並提供水管及水錶維修及維護等相關服務。關於清遠市水利局發出的停止通知，供水拓展公司不再於七星崗水廠取水及處理水，並於二零二零年三月開始啟用政府擁有及指定的另一間水廠取水；水配送網絡及其他服務保持不變。

物業租賃服務乃透過東山錦軒現代城商場(「東山商場」)進行，該商場為座落於廣州市越秀區的商業綜合體，包括零售店鋪、餐廳及咖啡廳、美容及纖體中心、培訓中心及停車場。

位於香港上環的總部辦事處(「總部」)管理上述業務。

## 本集團的可持續發展使命及願景

### 使命

本集團致力就其所有營運提供安全及高質素服務。就供水公司而言，其專注於持續改進供水及保持嚴格的產業標準，確保終端用戶獲得可靠的高品質用水。彼等亦致力於核心使命，即實行水資源管理，鼓勵水資源可持續利用。就東山商場而言，其位於廣州傳統的核心區，旨在為其租戶創造價值，及為客戶帶來舒適且購物者人身及財產安全受保障的可靠購物體驗。

### 可持續性願景

本集團深知，作為一家負責任企業，本集團應在獲享財務穩定性之同時，關注其業務運作的環境足跡。因此，本集團不斷找尋有助改進其環境影響的各種方式。本集團亦致力加強管治、提升僱員福利與促進發展、保護環境及回饋社會，從而履行社會責任並實現可持續增長。



# 環境、社會及管治報告

## 重大挑戰及未來方向

供水業務需遵守清遠市供水管理辦法、清遠文明公約及中國適用法律及法規。近年來，自來水需求不斷增加，加大了水處理業務面臨的壓力；管道及配送網絡老化亦帶來洩露及爆裂的風險。於報告期內，供水公司已制訂及開始實施一系列改進措施，以提高供水穩定性及效率。計劃的若干控制措施包括：

- 增加管道檢查次數，以識別及修補所發現的漏洞
- 提升現有管道位置的透明度及加強與施工工人的溝通，以防止施工過程中損壞
- 安排相關維修計劃及洩露檢測系統，以減少洩露
- 將供水網絡及抽水站升級，減少水的損失
- 加強資訊系統的使用，以提升管理效率及問題識別

供水公司將繼續投資於其轉型工作以確保為居民日常需要提供穩定的供水。

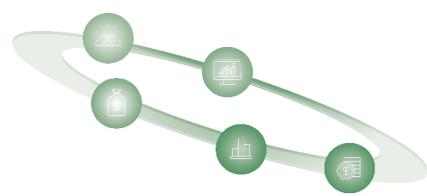
就東山商場而言，行動計劃簡報及未來工作方向如下：

- 改善能源效率及減低消耗
- 增加投入改善商場周圍當地社區的環境
- 為舊城區及居民區翻新提供協助
- 嚴格執行廢棄物分類及於必要時向租戶提供相關幫助
- 嚴格控制商場區域內的空氣質量
- 將商場打造成綠色建築物，資源使用及未來發展與環保原則一致

長遠而言，本集團希望，東山商場透過鼓勵使用再生能源汽車及改善城市的空氣質量對更廣大社區施加影響力。

## 持份者的參與及重要性

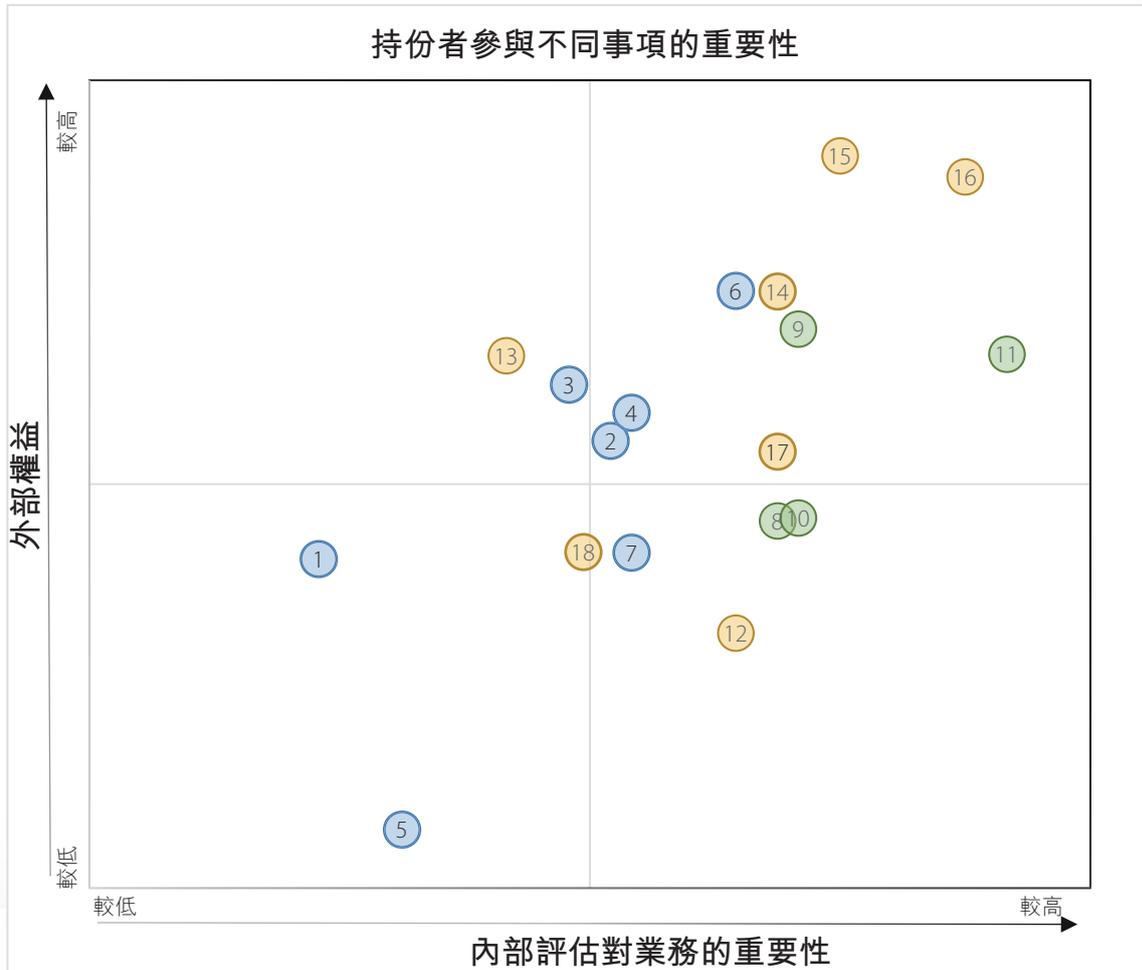
本集團透過持份者創造價值，因此，內部及外部持份者均參與其中。透過定期會議、面談及答問會，本集團能夠更了解其內部持份者。為與用戶或外部持份者建立更密切的關係，本集團業務定期深入社區，收集意見、解決關注問題或消除誤解。例如，供水公司出於不同目的於各節日及季度接觸客戶。供水公司亦加入廣東省城鎮供水協會及廣東省粵北通聯組等工業組織，從而分享和交流行內資訊及消息。



# 環境、社會及管治報告

## 持份者的參與及重要性(續)

於年內，本集團透過高級管理人員、股東、僱員、監管機構、供應商、技術人員及客戶(包括企業及家庭客戶)參與的調查，釐定本環境、社會及管治報告中的重大環境、社會及管治事宜。經已展開重大評估以列示對本集團及其外部持份者屬重大的事項。



環境		勞工常規		營運慣例	
1	能源	8	僱傭	12	供應鏈管理
2	水	9	職業健康與安全	13	知識產權
3	氣體排放	10	發展與培訓	14	數據保護
4	廢棄物及廢水	11	勞動標準	15	客戶服務
5	其他原材料消耗			16	產品/服務質量
6	環境保護政策			17	反貪污
7	氣候變化			18	社區投資



# 環境、社會及管治報告

## 持份者的參與及重要性(續)

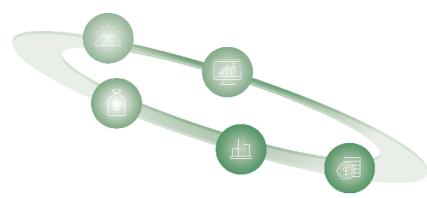
根據矩陣，本集團五大重點關注面為：

重點關注面	有關方面的管理方式
水質及安全	透過頻繁實驗室測試及控制整個處理過程中化學品的使用、衛生及安全，確保水的質量及安全(包括地面水、原水、供水及管道網絡水)。
客戶服務	確保公眾熱線、微信平台及其他通訊渠道可用於用戶／顧客／客戶反饋及查詢，並及時處理查詢或投訴。
勞工標準	對求職人士於本集團就職的資格及意願進行嚴格背景調查
數據保護	確保電子數據按加密程序在數據庫中妥善保管；紙質版資料在資料室存檔並由指定人士監管進行存放。
職業健康與安全	向僱員提供醫療保險、年度體檢、年度女性健康檢查、適當的個人防護設備及健康與安全培訓。

本集團董事會檢討及討論該等重大事宜以辨識相關風險。有關管理上述事宜的詳情載於下文各分節。從持份者收集的意見及建議亦將成為未來決策過程的重要考慮因素。

## 持份者意見

本集團歡迎持份者就其環境、社會及管治方針及表現提供意見。敬請閣下透過電郵向我們提出建議或分享意見，電郵地址為[info@uth.com.hk](mailto:info@uth.com.hk)。



# 環境、社會及管治報告

## A. 環境

供水公司、東山商場及總部的業務涉及排放若干物質。儘管如此，本集團於報告期間內已遵守有關規管部門制訂的所有法律及法規。本集團亦致力不斷發展的同時顧及對環境的影響。因此，我們亦已制訂若干政策以助實現目標。

### A1. 排放

供水公司與總部於報告期間的排放源主要涉及液化石油氣、汽油、柴油、電力、用水、無害廢棄物(紙類及污泥)及泥水。本集團之業務並不涉及與生產相關的空氣污染，且符合所有國家的涉水法律及法規。

#### A1.1 氣體排放

於報告期內，經營飯堂所消耗的液化石油氣及本集團汽車所消耗的汽油及柴油，產生氮氧化物(「NO<sub>x</sub>」)284.89千克、硫氧化物(「SO<sub>x</sub>」)0.50千克及懸浮粒子(「PM」)5.32千克的排放。

# 環境、社會及管治報告

## A. 環境 (續)

### A1. 排放 (續)

#### A1.2 溫室氣體排放

於報告期內，本集團業務報告期間排放22,144.81噸二氧化碳當量 (tCO<sub>2</sub>e) 溫室氣體 (主要為二氧化碳、氧化氮及甲烷)。年度排放強度為58.58 tCO<sub>2</sub>e/僱員或1.30 tCO<sub>2</sub>e/公頃。

溫室氣體排放範圍		排放量 (以噸二氧化碳當量 ([tCO <sub>2</sub> e]) 計)	小計 (tCO <sub>2</sub> e)	總排放量 (百分比)
範圍1	經營飯堂所消耗的液化石油氣	0.87	101.48	0.46
直接排放	本集團汽車所消耗的汽油	35.56		
	本集團汽車所消耗的柴油	50.97		
	製冷劑	14.08		
	範圍2	購入電力	22,025.08	22,025.08
能源間接排放				
範圍3	廢紙處理	9.82	18.25	0.08
其他間接排放				
	第三方處理淡水及排污所用電力	8.43		
總計			21,444.81	100

附註1：集團自有汽車僅包括供水公司及總部的集團自有汽車。

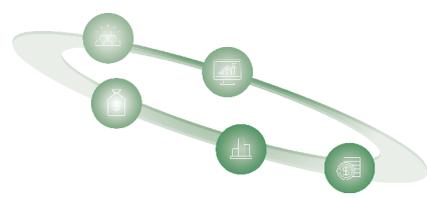
附註2：除文義另有所指外，排放系數乃經參考主板上市規則附錄27作出，且其參考文件由香港交易及結算所有限公司刊發。

附註3：已就中國廣東省購入電力使用排放系數0.8042噸二氧化碳/千瓦時。

附註4：燃燒液化石油氣及柴油排放系數乃經參考溫室氣體核算體系提供的「固定源的燃料燃燒所致的溫室氣體排放計算工具(中文)」計算。

附註5：以上排放量不包括回收用紙張所減少的二氧化碳。

附註6：東山商場的用电量及用水量僅涵蓋二零二零年十一月及十二月，原因為在十月更換物管後難以獲取過往數據。



## 環境、社會及管治報告

### A. 環境(續)

#### A1. 排放(續)

##### A1.3 有害廢棄物

水廠營運業務使用的化學物質包括聚合氯化鋁、氫氯酸、氯酸鈉及次氯酸鈉。倘處置不當，有害廢棄物會對人體健康及環境造成潛在危害。因此，水處理營運業務使用的有害物料乃經過審慎處理。於報告期內產生合共120千克實驗室廢棄物。所產生實驗室廢棄物已由持牌回收商回收。

就東山商場有害廢棄物而言，並無提供有關有害廢棄物數目的數據。儘管如此，於處理有關廢棄物時，東山商場仍嚴格遵守政府提供的指引。

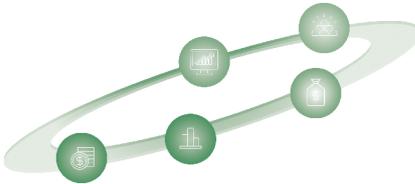
##### A1.4 無害廢棄物

本集團產生的無害廢棄物主要來自水處理業務經脫水泥水的泥及辦公室營運的紙張。首先在水廠儲存泥，達到一定數量，則運往環保部門指定堆填區處理。於報告期內，合共產生及排放290,000噸的泥。就紙張使用而言，合共2.0噸的紙張用於日常辦公業務，如文件列印及可交付包裝。已列印的文件一般存檔及保存作記錄。就東山商場而言，於報告期間沒有相關數據。但是，於處理無害廢棄物時嚴格遵守當地指引。此外，其將亦開始探索可處理有關廢棄物的措施及開發記錄產生有關廢棄物的系統。

##### A1.5 減低排放量的措施

供水公司及總部嚴格監管汽油的耗用及汽車行走距離，每月估計、查核及公佈汽油耗用量，且購置汽車時首選節油的款式。汽車內空調僅在炎熱天氣、下雨或有霧日子方會開啟。我們亦鼓勵僱員利用公共交通工具上班。尤其是在供水公司，綠化工作改善了空氣質量，創造舒適的工作環境。

就東山商場而言，其並無擁有任何汽車。東山商場的室內溫度夏天被控制在26°C而其他季節則關閉，營業時僅留下通風系統以減少排放。



# 環境、社會及管治報告

## A. 環境(續)

### A1. 排放(續)

#### A1.6 廢棄物減少及措施

本集團理解，大量用紙對地球的天然森林及瀕危動植物造成壓力。因此，其鼓勵盡可能無紙化行政程序。倘紙張使用不可避免，則須採取節省紙張活動。例如鼓勵僱員雙面打印內部文件及養成環保的影印習慣。在顯眼位置放置紙張以及其他廢棄物的廢紙回收托盤供重複使用或回收。一般而言，於本集團提倡反對浪費意識，以保護資源及減少消耗。於報告期內，共回收37.25千克紙張，減少了0.18噸二氧化碳當量排放。東山商場亦在盥洗室安裝若干乾手器，主要目的為取代部分紙巾使用。其將繼續尋找方式在更多區域減少廢棄物。

### A2. 資源使用

於報告期內，供水公司使用的主要資源為供水公司用於進行水處理業務的能源及水。以下載列就每百萬立方米供水的能源消耗的密度。

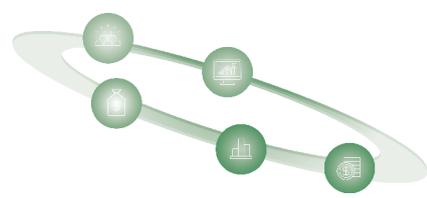
#### A2.1 能源消耗

於報告期內，供水公司及總部涉及的能源使用包括電力、汽油、柴油及液化石油氣的消耗。年度能源耗用量為27,668兆瓦時及供水消耗強度為1.60兆瓦時／公頃或72.38兆瓦時／僱員。

能源消耗來源	消耗量	消耗量 (以千瓦時計)
電力	27,360,562千瓦時	27,360,562
液化石油氣	276千克	3,847
汽油	13,372升	118,500
柴油	18,534升	185,313

<sup>1</sup> 由於在二零二零年十月更換物業管理公司，難以獲取過往數據，東山商場的用電量僅涵蓋二零二零年十一月及十二月。

<sup>2</sup> 由於在二零二零年十月更換物業管理公司，難以獲取過往數據，東山商場的用水量僅涵蓋二零二零年十一月及十二月。



# 環境、社會及管治報告

## A. 環境 (續)

### A2. 資源使用 (續)

#### A2.2 耗水量

於報告期內，本集團為營運目的共消耗1.12百萬立方米水，其中99%乃供水公司為供水目的而消耗。由於供水拓展公司於二零二零年三月停止從七星崗水廠取水及供水處理，而開始從政府指定水廠取水，本集團耗用總水量於本年度大幅減少(相比去年耗用總水量4.83百萬立方米)。整體消耗強度為65.73立方米／公頃，或2,966.92立方米／僱員。太和供水獲地方政府授出牌照及批准，可直接從當地北江及其支流取用原水。於尋找合適以可供使用的水源並無問題。

東山商場及總部使用自來水，並由彼等各自的物業管理公司管理。用水量較供水公司相比屬輕微。

#### A2.3 能源使用效益計劃

供水公司、東山商場及總部積極探索減少耗電的機會及將設備予以優化。供水公司已制訂以下能源效率措施：

- 提升其水泵及設備的效率
- 安裝頻率變頻器以根據不同壓力水平自動調節供水
- 對耗能設備及電路進行技術升級及定期維護，以減少能源消耗
- 設定用電量為評估一方面
- 購買新設備時以能源效率為一項標準

東山商場仍在制定將予採取之措施的計劃，以增強能源使用效率。可能措施包括使用LED燈、能源高效升降梯及空調以及能源管理系統。

在辦公區域，午休時間及下班前會關閉電燈以減少不必要的耗電量。夏季空調會保持在26℃或以上，而冬季則避免使用取暖器。



# 環境、社會及管治報告

## A. 環境(續)

### A2. 資源使用(續)

#### A2.4 用水效益計劃

供水公司幾乎構成本集團的全部用水量。本集團不斷努力提高供水過程中的用水效率，並減少供水網絡中的用水流失。部分節水措施包括：

- 採用更有效和節水虹吸的方法排放污泥
- 收集經處理的反沖洗水以於其他流程重複利用，於報告期內為1.09百萬立方米
- 視乎原水的混濁度，控制反沖洗水的耗用量、頻率及時間長度
- 經常尋找及維修漏水點
- 在公司內部及社區不斷宣傳節水資訊

#### A2.5 包裝物料

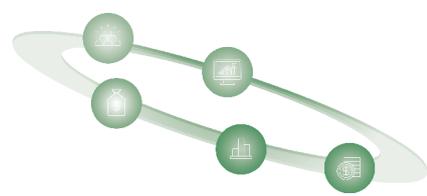
本集團的業務營運不會使用包裝物料。

### A3. 環境及天然資源

#### A3.1 業務活動對環境的重大影響

本集團業務活動對環境的最重大影響為排放溫室氣體。其次，為向水體排放經處理的廢水之潛在影響，可能影響水質以至影響生物多樣性。有鑒於此，本集團不斷努力，使其排放量遠低於相關法律及法規所允許的最低要求，以使其對環境造成的影響降至最低。

比較之下，東山商場及辦公室對環境產生的影響相對較少。儘管如此，東山商場仍會採取行動承擔減少其環境足跡的責任。



# 環境、社會及管治報告

## A. 環境(續)

### A4. 氣候變化

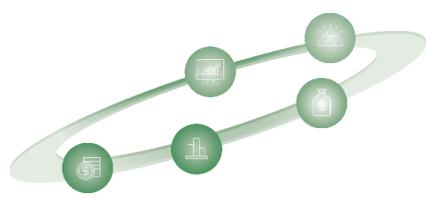
氣候變化對所有企業構成巨大威脅，本集團的企業亦不例外。實質性及過渡性風險均可能令本集團業務面臨威脅。太和供水所從事的業務嚴重依賴河流的水質，為應對極端天氣事件或化石燃料洩漏的發生，太和供水已制定應急計劃，以為發生對水質及人類食用能力有重大影響的事件作準備。本集團將密切關注氣候變化帶來的潛在風險，並制定措施妥善控制及管理相關威脅，以將經營面臨的挑戰降至最低。

## B. 勞工常規

為營運本集團的供水公司、租賃服務及辦公室業務，我們招聘大量僱員協助提供優質產品及服務。因此，僱傭及勞工常規乃本集團關注重點。我們對提供僱員福利、給予彼等平等機會及關注彼等的需要甚為重視。此外，本集團亦確保僱員的健康及安全得到保障，且不斷為僱員充實及提升於行業方面的知識。為達致此目標，我們定期執行若干政策、演習及培訓，使僱員掌握應對不同環境的必要準備及技能。本集團亦嚴格遵守法律，為僱員提供理想的工作環境，並審慎經營，為客戶提供稱心滿意的服務。

### B1. 僱傭

於報告期內，我們已遵守與薪酬及解僱、招聘及晉升、工時、休假及其他福利有關的所有法律及法規。



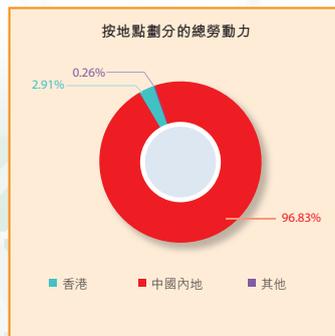
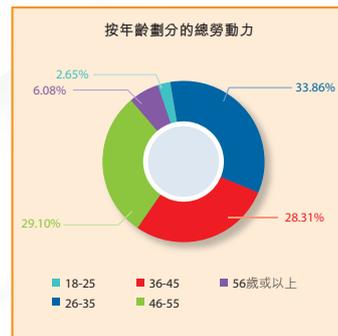
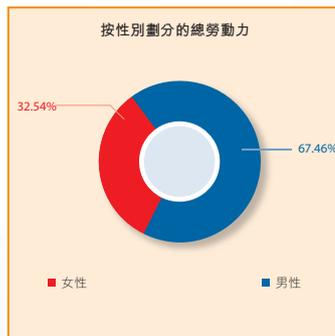
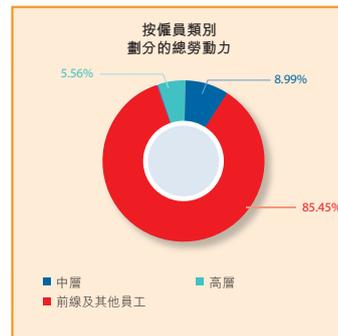
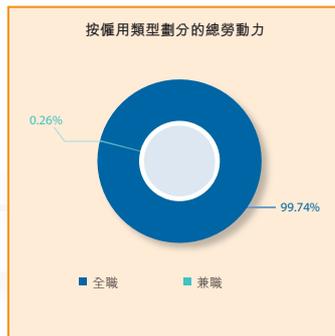
# 環境、社會及管治報告

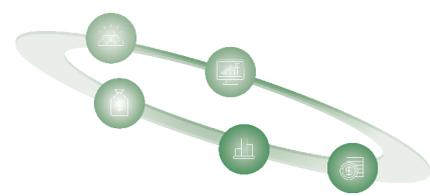
## B. 勞工常規(續)

### B1. 僱傭(續)

#### B1.1 總勞動力

於二零二零年十二月三十一日，供水公司、東山商場及總部(不包括支持單位)共有378名僱員。





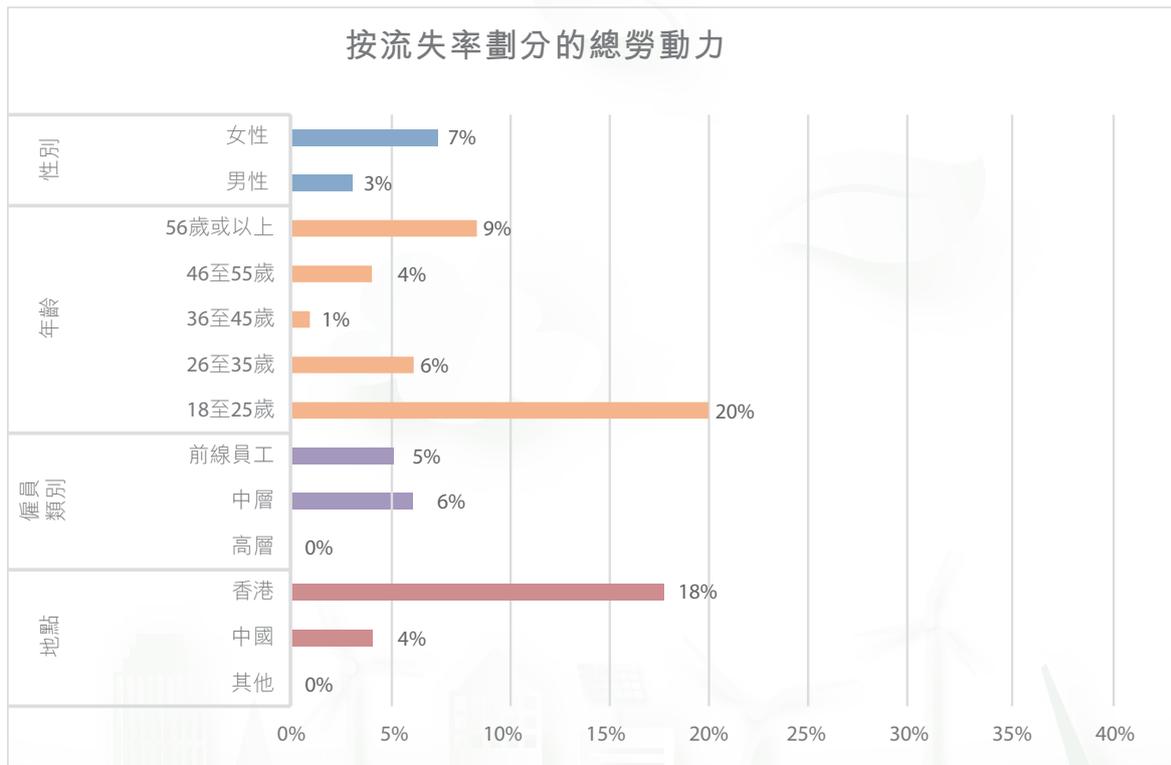
## 環境、社會及管治報告

### B. 勞工常規(續)

#### B1. 僱傭(續)

##### B1.2 流失率

於報告期內，供水公司、東山商場與總部合共有17名僱員離職，流失率只有4%，相對偏低。所有離職員工均為全職僱員。



#### 薪酬及福利

本集團業務符合中國和香港的所有適用的就業和勞動法，並提供具競爭力之薪酬、晉升機會、補償及福利待遇，以吸引及挽留人才。員工的薪酬及福利政策由不同部門檢討、審批、實施和執行，以確保依據僱員的表現、職責及市場價值提供合理回報。僱員有權享有酌情花紅、強制性公積金、補償薪資、醫療保險(包括免費年度身體檢查及婦科檢查)、短期健康保險、意外保險、董事及高級職員的責任保險及中國內地的基本社會福利(包括退休金、住房公積金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險)。本集團亦參加由廣東省職工保障互助會提供的工人住院和醫療援助計劃。特殊工種的工人(如電工、焊接工、裝配工及實驗室技術人員)、夜班工人及因輪班而不能按時就餐的工人亦可獲額外補貼。僱員亦享有各種法定有薪假期，包括年假、病假、產假、陪產假、恩恤假。



# 環境、社會及管治報告

## B. 勞工常規(續)

### B1. 僱傭(續)

#### B1.2 流失率(續)

##### 獎勵及懲處制度

本集團相信，獎勵為對僱員表示認可及感謝的方式。本集團向積極工作的僱員授予一次性獎勵，向表現出色的僱員授予季度及年度獎勵。該等措施令僱員產生對工作的成就感及滿足感。另一方面，倘僱員觸犯重大過失或存在嚴重欺騙行為，則會遭受紀律處分及罰款。

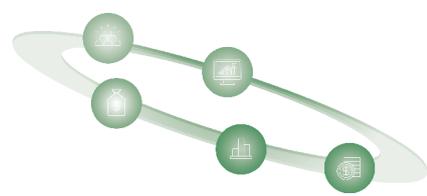
##### 平等機會

在包括招聘、培訓及發展、工作晉升、補償及福利在內的所有階段按照本集團實行的內部競爭措施給予僱員平等機會。僱員並不會基於性別、種族背景、宗教、膚色、性傾向、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、退休、殘障、懷孕或中國和香港適用法律所禁止之任何其他歧視因素，而遭受歧視或被剝奪平等機會。為使工作場所更具包容性，本集團為殘疾員工設計及建造便利的道路和通道。

##### 與僱員交流

本集團鼓勵前線員工與管理層進行平等交流，並促進工作場所的和諧關係。就負責促進勞資關係的人員而言，人力資源部門參與改善僱員間的溝通、保護勞工福利及處理投訴。供水公司亦設有工會，乃根據中國工會法及中國的中國工會章程建立，旨在提高生產力、團結一致及激發工人的活力，並為本集團內部交流構建溝通橋樑。本集團的政策及重要公告通過內聯網、公告欄及會議告知僱員。

就同事之間建立聯繫的其他機會及活動而言，太和供水於水廠附近建造了一個籃球場，使僱員可於工作場所以外的地方聯繫。僱員亦會報名參加清遠市清新區定期舉辦的各類體育活動及競賽，以便彼等可於更多場合進行合作。聖誕派對、週年晚宴及聚會、遠足及運動會、遊船活動、黨週年紀念慶典、常識問答比賽及交流活動等至少每年安排及舉辦一次，以增強歸屬感及促進僱員之間的友誼，造就了本集團相對較低的僱員流失率。



## 環境、社會及管治報告

### B. 勞工常規(續)

#### B2. 職業健康與安全

本集團遵守所有中國和香港適用的職業健康與安全的法律及法規，致力為僱員配套適當的個人保護設備，傳授健康與安全知識，並根據國家標準為僱員提供培訓，尤其是最有可能發生事故的供水拓展公司。

供水業務有指定人員負責安全管理，設立一套安全管理系統，並以實現零職業疾病意外事故為目標。本集團嚴格規定處理危險材料、化學品、有害物質及放射性來源的僱員於入職前及於工作期間須進行身體檢查。獲診斷出患有職業疾病的僱員將立即被調至遠離該職業疾病相關風險的其他崗位。根據法定防暑降溫措施，在高溫下工作的僱員獲提供高溫補貼。我們亦制定生產安全應急預案以識別潛在風險及危險，並就生產事故或非生產事故(如自然災害、水污染、管網損毀、戰爭及恐怖活動)制定綜合應急方案。通過演習及培訓，員工可加強對發生事故時的潛在風險、危害和應對措施的意識。為確保滅火器工作正常，每年會舉行內部消防安全檢查。水池會被鎖上以避免未經授權進入。可製毒品(如鹽酸)的管理政策及保存鹽酸的規定已張貼在顯眼位置。易爆物品(如二氧化氯)存放區域亦安裝了氣體檢測器及監視器，以分別避免發生爆炸及未經授權進入。

在東山商場，本集團已根據當地法律及法規於多個位置放置滅火器並清楚指示逃生路線。確保該場所的所有消防服務裝置及設備規例均能提供服務。為防火設備定期進行檢查以確保功能正常。

在一些辦公室內，工作區域會放置植物以改善室內空氣質素。除維持安全與健康的工作環境外，本集團亦確保僱員的工作量可以應付及透過開放的辦公室及定期團隊會議實現雙向溝通，因此僱員不會承受過量壓力。



# 環境、社會及管治報告

## B. 勞工常規(續)

### B2. 職業健康與安全(續)

#### 新型冠狀病毒預防措施

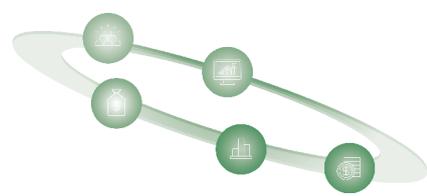
自冠狀病毒疾病爆發以來，本集團一直保持高度謹慎，密切遵照政府的指導方針。為監控最新的感染病例狀況，並向員工發佈重要的信息及指引，本集團已成立工作小組，以識別及避免可能威脅員工健康的任何風險。工作小組作出的安排包括：

- 遙距工作安排
- 定期對辦公室、生產區域、食堂進行消毒(如適用)
- 要求出現症狀的員工尋求醫療援助，避免上班
- 加強健康監測措施，如測量體溫
- 採購及提供抗病毒用品，如外科口罩、消毒用品等
- 監控周邊社區的感染信息
- 記錄訪客的聯絡信息
- 要求本集團地盤內所有人員做好手部及防病毒衛生工作。

#### B2.1 與工作有關的傷亡數據

##### 二零二零年的職業健康及安全數據

因工作關係死亡人數	0
工傷個案(多於3天)	1
工傷個案(少於或等於3天)	0
因工傷損失工作天數	6



## 環境、社會及管治報告

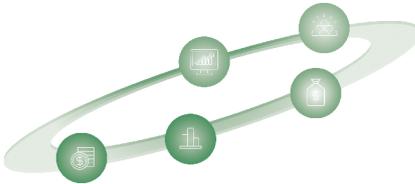
### B. 勞工常規(續)

#### B3. 發展及培訓

本集團相信，培訓是僱員持續發展及提高工作效率的寶貴機會。因此，本集團向其僱員提供全面培訓。為確保每名僱員達致安全及優質生產標準，僱員需在培訓(如入職培訓、專門培訓及新技術培訓)後通過測試，才允許投入工作。本集團亦進行年度安全測試，以確保僱員符合規定的安全標準。培訓完成後，會鼓勵僱員就培訓提供意見及提議未來發展計劃。

培訓類型	內容
入職培訓	<ul style="list-style-type: none"><li>讓新招募僱員熟悉本集團工作環境</li><li>介紹本集團背景資料、文化、規例及守則</li><li>主題包括基本安全知識、操作程序及保護設備</li></ul>
內部培訓	<ul style="list-style-type: none"><li>為僱員提供與職務相關培訓</li><li>主題包括管理、併購、一般營運、廠房管理及客戶服務</li></ul>
外部培訓	<ul style="list-style-type: none"><li>透過外部組織加強僱員技能</li><li>主題包括辦公室管理、辦公室秘書、人力資源管理及財務管理</li></ul>
調職培訓	<ul style="list-style-type: none"><li>僱員從某一職位調任至其他職位時協助其學習相關技能</li></ul>
專門培訓	<ul style="list-style-type: none"><li>為實驗室技術員、電工、焊工、起重機操作員及移動機械操作員提供專業安全技能及知識</li></ul>
新技術培訓	<ul style="list-style-type: none"><li>培訓僱員有關新引進技術、工藝、產品及設備的操作程序</li></ul>
個人發展培訓	<ul style="list-style-type: none"><li>鼓勵僱員參與自我發展的外部培訓</li></ul>

於報告期內，供水公司、東山商場及總部對97%的員工進行培訓，平均每名員工接受44小時的培訓。



# 環境、社會及管治報告

## B. 勞工常規(續)

### B4. 勞工標準

根據中國勞動法及香港《僱傭條例》，本集團營運中並無聘用童工或強迫勞工。本集團嚴格遵守員工手冊中的招聘程序。人力資源部於建立正式僱傭關係前檢查求職人士身份證、學歷證明、僱員登記表及照片及作背景調查。提供虛假證書的求職人士或僱員違反本集團的政策，將予以解僱及不獲賠償。於報告期內並無發現違規。

## C. 營運慣例

由於本集團的工作主要為服務性質，用戶體驗及保護用戶資料(不論供水或物業租賃)對本集團而言至關重要。由於本集團的營運作為不同社區的供應商，供應鏈及服務的管理對本集團的終端產品實屬重要。為維持有效的內部營運，本集團不能容忍賄賂及不誠實行為存在。為回報社會，本集團亦舉辦慈善活動。於報告年度內，本集團所有營運慣例遵守法律及法規以及並無發現違規。再加上其對當地社區的投資，本集團希望將自身打造為一個肩負重大企業社會責任的集團。

### C1. 供應鏈管理

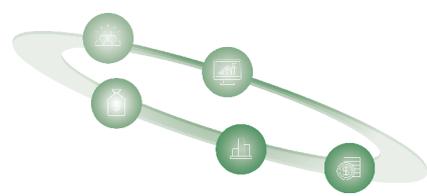
#### C1.1 按地點劃分的供應商

本集團具備健全的採購系統，確保生產及營運順利進行、優化資源配置及持續改進系統。於報告期內，本集團與119個供應商合作，68個供應商來自中國內地不同省份，而其餘則來自香港。

#### C2.2 委聘供應商有關的常規

採購透過招標進行。採購項目於招標前經管理委員會審查及批准。招標文件由採購部門編製、管理委員會審核及法律部門審查。至少應獲得三份書面報價以作出採購決定。報價須存檔記錄。本集團將與成功中標者訂立採購合約，並由有關部門的法定代表簽立。成功中標者須提供第三方測試報告或所採購項目的樣品報告。

管理委員會每年審查及評估供應商，以編製合格供應商名單及不合格供應商名單。為對供應商進行評估本集團會檢查其牌照、儲存環境、設備和衛生狀況等。所有採購項目及材料須符合健康及安全規定，及於採購新設備時會優先選用具有能源效益的設備。本集團正在尋求如何將環境及安全方面納入挑選供應商考慮範圍。



## 環境、社會及管治報告

### C. 營運慣例(續)

#### C2. 產品責任

由於本集團交付的主要產品為供水服務以及物業租賃服務，本集團的生產在很大程度上涉及人的參與。因此，本集團極重視其服務質量、數據安全及可能影響客戶體驗的其他事宜。於報告期內，概無與產品及服務有關的健康和安全、廣告、標籤及補救方法的法律及法規方面的違規情況。

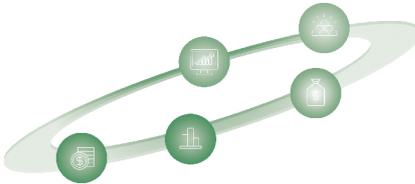
##### C2.1 供水質量及安全

就向清新區用戶供水的質量而言，本集團的首要任務是為用戶提供安全用水。所有用水須進行嚴格的檢查及符合生活飲用水衛生標準(GB5749-2006)及城市供水水質標準(CJ/T206-2005)。

為符合該標準，供水公司每日對原水(12項指標)、供水(13項指標)及管網輸水(13項指標)進行實驗檢測；每週／兩週亦對原水(18項指標)、供水(20項指標)及管網輸水(20項指標)進行實驗檢測；每月對地表水(41項指標)、原水(74項指標)、供水(78項指標)及管網輸水(78項指標)進行實驗檢測。供水亦通過每半年由合資格水質檢測實驗室進行的實驗檢測(106項指標)。

由於水處理過程要使用多種化學品(包括聚合氯化鋁、氫氯酸、氯酸鈉及次氯酸鈉)，以進行絮凝、調整酸鹼值、消毒及淨化，審慎遵從有關規定及指引及將化學品妥善儲存及(如需要)捆紮。透過讀取不同處理過程中輸入化學品的實時數據，在處理過程中所輸入的化學品得以嚴謹控制和監控。我們已制定化學品洩漏應急計劃及定期進行化學品洩漏的應急演習，以確保向該地區的市民供應的用水絕對安全，不含可能損害用戶健康的雜質。

供水公司營運並不涉及任何運輸及召回。



# 環境、社會及管治報告

## C. 營運慣例(續)

### C2. 產品責任(續)

#### C2.2 物業安全

為確保東山商場在發生火災時的安全，會定期檢查滅火設備(如置放於東山商場的滅火器)以確保倘發生火災時其功能正常。逃生線路在東山商場各樓層清楚列明及說明，消防栓區域在任何時候均嚴禁放置任何物件。為確保東山商場內有足夠的空氣流動，亦安裝通風系統以保持高樓層的室內空氣質量。

為確保客戶享受購物體驗，而同時租戶獲得足夠的客戶人群，本集團盡其最大努力令東山商場保持一個令人舒適的環境。除確保東山商場安全外，東山商場亦確保其用水、電力及其他設施的供應穩定。東山商場亦會定期檢查，維修及做必要的升級，以保持其標準。於節日期間，東山商場亦會添置裝飾品以吸引人群。

東山商場營運並不涉及任何運輸及召回。

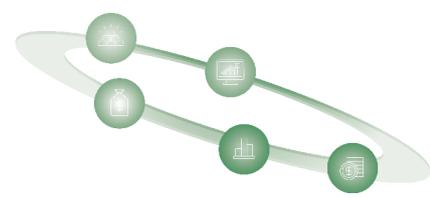
#### C2.3 客戶服務

為保持優質服務，本集團高度重視與終端用戶的溝通。本集團透過定期於社交平台分享最新資訊來與終端用戶進行溝通。本集團透過其官方網站向公眾通報本集團的最新發展，並在遇上如突然停止供水等緊急事故發生期間，透過短訊及社交網絡平台讓公眾知悉最新消息。

除了讓公眾瞭解本集團的近期計劃及措施外，為打造雙向溝通，終端用戶亦獲提供渠道以發表彼等的意見及作出投訴。終端用戶可透過政府熱線、水廠直線電話、微信公共賬號、意見收集箱或營運中心的接待處進行查詢及作出投訴。於報告期內，供水公司記錄85項關於供水、水壓、水錶及其他相關問題的請求或投訴。所有投訴已獲跟進及解決。

在東山商場，員工盡量回答顧客的詢問及迅速解決提出的任何問題。倘遇到任何問題，租戶均可致電物業管理公司，上述問題將會迅速被跟進。

本集團亦制定服務質量考評方案，旨在以更高效方式加強整體質量管理體系及評估不同服務單位的服務質量。本公司已設定例如有關投訴總宗數、用戶滿意度百分比及有關熱線查詢回覆百分比等量化目標，以提升服務表現。



## 環境、社會及管治報告

### C. 營運慣例(續)

#### C2. 產品責任(續)

##### C2.4 知識產權(「知識產權」)

僱員於僱傭合同中承認並同意，本集團的任何知識產權僅屬本集團所有。該等知識產權包括任何專利、商標、服務標記、設計權、域名、商號或商業名稱、版權及／或類似性質的保護或世界任何地方存在的任何此類具同等保護或類似效力的所有其他權利或形式；及適用於因僱員履行其職責或履行職責過程中創造、發展或以其它方式產生或存在的任何權利。倘該等知識產權已歸屬或由僱員取得或被視為歸屬或由僱員取得，此類知識產權應立即由僱員轉予本集團，委任本集團作為彼等的受權人採取任何行動，包括簽立及／或交付本集團認為必要或合宜的任何文件(不論簽字或蓋章)，以使轉讓生效。於報告期內，並沒有與知識產權相關法律法規的重大違規紀錄。

##### C2.5 資料保密

僱員開始於本集團任職時已簽署旨在保護本集團及本集團客戶的數據及資料機密的保密合同。

簽署保密合同時，僱員確認彼等不得披露任何資料及商業機密。僱員承諾將盡最大努力防止任何未經授權的存取、使用、刊發或披露與本集團業務及財務相關的商業機密或機密資料。於僱傭期間僱員作出或編製或交付及與本集團附屬公司業務、財務或事務有關的所有文件(包括通信、客戶名單、筆記、備忘錄、圖則、圖紙及其他任何性質的文件)、電腦軟件、電腦硬件、電腦檔案、硬碟檔案、模型或樣品完全屬於本集團之財產，且未經本集團書面批准，不得以任何方式從本集團處所中移走。收集的數據將會被保存在資料室，在任何情況下均不會將其交予任何第三方。違反保密承諾的僱員將面臨法律處分(包括即決撤職)。保密合同亦涵蓋客戶資料。客戶資料由指定信息安全團隊嚴格保護。僅限於指定人員訪問任何敏感及敏感的個人資料。此外，我們亦安裝防火牆，以確保安全上網。

尤其是就東山商場而言，並無收集顧客的個人資料。因此，並無發現有關數據保護事宜的任何其他問題。

於報告期內，並沒有與資料保密相關法律法規的重大違規紀錄。



# 環境、社會及管治報告

## C. 營運慣例(續)

### C3. 反貪污

本集團承諾所進行之一切業務均不會受不當影響而經營，並視誠實、誠信及公平為其核心價值，而所有董事及僱員均須嚴格遵守本集團之政策以防止可能賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢。本集團亦為採購部門員工制定指引，禁止彼等從供應商獲取不正當利益、回扣或好處。反貪污為納入本集團的員工培訓的內容之一。

本集團設有舉報政策以供僱員提出所發現可能不正當行為。作出的舉報將嚴肅處理，並尊重作出舉報的僱員，將其身份保密直至調查正式開始。隨後，作出舉報人士的身份僅於為進行公平及徹底調查時披露。於接獲任何報告後，主席／行政總裁或其指定人員有權召開初步調查會議以討論相關舉報，並設法確定事實並採取行動。倘任何舉報涉及主席／行政總裁，僱員可向獨立非執行董事提出相關舉報。董事會將負責監管、整理及公佈結果，並進行定期修訂。

本集團遵守所有中國和香港適用的防止貪污法律及法規。於報告期內，並無有關本集團或其僱員貪腐行為而涉及法律行動的個案。

### C4. 社區投資

儘管本集團並無制定社區事務政策，作為公用事業企業，本集團關心社區及致力改善社區的生活。

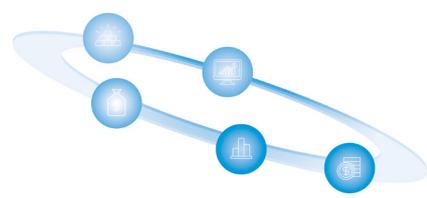
#### 提高環境及社會意識

本集團知悉全球環境及社區運動，並於報告期內透過舉辦多項活動響應該等運動。

本集團於二零二零年三月十五日參加當地政府、消費者委員會及工商管理總局舉辦消費者權益日活動，以提高社區有關消費者權利及需要的意識。

秉持著「走進社區及鄉村」原則，本集團亦曾參與有關用水的各種宣傳活動。此等活動包括，就二零二零年「三月二十二日世界水日」與當地政府在公共廣場舉行的戶外推廣活動；在清遠就推行綠色生活方式舉行宣傳活動；以及就有關飲水安全以居民(尤其是長者)為目標在鄉村以方言舉行的若干其他教育活動。

透過該等以教育及釐清有關水質及供水誤解為本的推廣活動，本集團展現了其作為企業的社會責任感。透過與政府及媒體合作的方式接觸廣大用戶及走進山村的努力，本集團亦展現其改善該地區生活品質的決心。



## 董事會報告

董事欣然提呈截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報及經審核之綜合財務報表。

### 主要業務

年內，本公司之主要業務為投資控股，而主要附屬公司之主要業務則載於綜合財務報表附註45。

### 業務概覽

按香港法例第622章公司條例附表5所規定有關該等業務的進一步討論及分析，包括對本集團業務之中肯審視、有關本集團面臨的主要風險及不明朗因素的討論、於二零二零年財政年度完結後發生並對本集團造成影響之重大事件的詳情，以及本集團業務的未來可能發展動向，可參閱本年報「主席報告」及「管理層討論及分析」兩節。

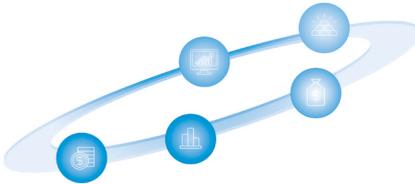
本集團持份者的主要關係之討論載於本年度報告的「主席報告」、「管理層討論及分析」及「環境、社會及管治報告」。上述部份屬本董事會報告之一部份。

### 環境政策及表現

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的業務營運一直致力減少對環境造成傷害，節約用水，確保向社區供水的質素和穩定性。概無錄得有關環境和社會方面的不合規事宜。持份者參與得出以下最關注事項，包括(i)水源、(ii)職業健康和 safety、(iii)客戶資料保障、(iv)客戶服務及(v)供水質素和 safety。本集團已管理以上範疇，並將會持續與持份者保持緊密溝通，以改善其環保、社會及管治之管理。

### 遵守法律和法規

本集團持續檢討及不斷更新各國(尤其是在香港及中國)新頒布且對本集團業務及營運造成影響的法律及法規。於截至二零二零年十二月三十一日止年度內及直至本年報日期，本集團並無知悉任何有關法律及法規之不合規事項而造成於所有方面產生與香港及中國相關法律及法規有關之重大影響。



# 董事會報告

## 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業績以及本公司及本集團於二零二零年十二月三十一日之財政狀況載於第74頁至第160頁之綜合財務報表。

董事會於年內並無宣派及派付中期股息(二零一九年：零港元)。

董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：零港元)。

## 五年財務概要

本集團摘自經審核綜合財務報表之最近五個財政年度已公佈之業績、資產及負債之概要載於第162頁。此概要並非經審核綜合財務報表一部分。

## 物業、廠房及設備以及預付土地租賃費

本集團於年內購入之物業、廠房及設備為11,391,000港元。

年內，本集團物業、廠房及設備以及預付土地租賃費之變動詳情分別載於綜合財務報表附註13及14。

## 投資物業

於二零二零年十二月三十一日，本集團之投資物業為686,103,000港元，乃經獨立估值師按公開市值基準重估。

年內，本集團之投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

## 銀行及其他借貸

於二零二零年十二月三十一日，本集團有抵押銀行貸款、無抵押政府貸款及來自第三方的無抵押貸款為1,242,821,000港元。銀行及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註31。

## 股本

本公司於年內之股本變動之詳情載於綜合財務報表附註32(a)。

## 儲備

本公司於年內之儲備變動之詳情載於綜合財務報表附註34。

## 董事於交易、安排或合約之重大權益

於二零一九年二月十五日，本公司、彰億投資有限公司(「彰億」)及環驥集團有限公司(「環驥」)訂立收購協議，據此，彰億(作為賣方)有條件同意出售及本公司(作為買方)有條件同意購買環驥之全部已發行股本以及環驥及其附屬公司結欠彰億及其聯屬人士之所有貸款，總現金代價為人民幣576,000,000元(相當於約673,286,400港元)(「該代價」)。收購事項旨在收購中國廣州的若干商用物業。同時，本公司進行供股及配售事項為收購事項籌集資金，供股及配售事項其後於二零一九年四月二十三日獲本公司獨立股東批准。於二零一九年六月十八日完成供股及配售事項後，1,805,909,900股供股股份獲配發及發行，而1,586,400,000股未獲承購股份獲配發及發行予由配售代理根據配售事項促使的承配人。本公司從配售事項及供股籌集所得的款項總額合共780,231,277港元，有關款項擬部分用作收購事項的代價。

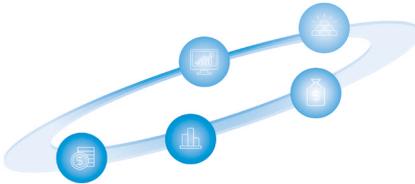
執行董事朱鳳廉女士亦為根據收購事項將予收購之其中一項物業的擁有人。根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之一項關連交易，並須遵守申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

收購事項已獲本公司股東於二零一九年四月二十三日批准，且已於二零一九年完成。

於二零二零年十二月三日，本集團擁有49%的附屬公司擎琿與擎琿股東訂立出資協議，據此，擎琿股東同意增加擎琿的實繳註冊資本，由本集團間接全資附屬公司環業及弘舜按彼等各自在擎琿的表決權比例49：51額外出資合共實繳註冊資本人民幣100,000,000元(117,647,000港元)。

由於弘舜由朱女士(為執行董事及本公司主要股東永城的控制人)及其聯繫人控制，弘舜為本公司於發行人層面的關連人士的聯繫人，行使擎琿10%或更多的投票權(撇除任何經本公司間接持有的權益)，根據上市規則第14A章，環業對擎琿(為關連附屬公司)的出資構成本公司的關連交易。鑑於環業出資按一般商業條款進行，以及就環業出資相關的適用百分比(定義見上市規則)均低於5%，根據上市規則第14A.76(2)(a)條，環業出資獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定，惟只須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告之規定。有關關連交易的詳情載於本公司日期為二零二零年十二月三日的公告。

除上文所披露者外，於年末或本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司並不為任何交易、安排或合約的參與方，及本公司董事於該等交易、安排或合約擁有重大權益(不論直接或間接)。



# 董事會報告

## 管理合約

截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無訂立或已訂立與本集團全部或大部分業務有關之管理及行政合約。

## 董事及董事服務合約

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度及本報告日期在任之董事如下：

### 執行董事：

陳勁揚(主席兼行政總裁)

朱鳳廉

張海梅

### 非執行董事：

禰振生

周卓華(於二零二零年五月二十九日於股東週年大會上退任非執行董事)

### 獨立非執行董事：

張惠彬博士，香港太平紳士

蔡大維

趙寶樹

## 董事薪酬及五位最高薪人士

董事薪酬及本集團五位最高薪人士之詳情載於綜合財務報表附註7。

## 與股票掛鈎協議

於年內或年底時仍然有效的本公司已簽訂的與股票掛鈎協議詳情如下：

### 購股權

於本公司在二零零一年十月上市前，本公司於二零零一年十月十二日採納之GEM購股權計劃(「**原購股權計劃**」)因本公司股份與二零一零年六月二十二日由GEM轉板至聯交所主板上市而終止。於終止後，概無可根據原購股權計劃授出之購股權。於本報告日期，概無根據原購股權計劃仍為未行使的購股權。本財政年度及上個財政年度，並無任何購股權根據原購股權計劃授出、行使、註銷或失效。

董事會於二零一零年八月十二日舉行之本公司股東特別大會上採納一項新購股權計劃(「**新購股權計劃**」)。新購股權計劃旨在使本公司可向合資格參與者(包括僱員、建議僱員、非執行董事、本集團或任何投資實體的供應商及客戶、本集團任何成員公司或任何投資實體的股東，及董事釐定之通過合資、企業聯盟或其他業務安排的方式對或可能對本集團的發展及增長做出貢獻的任何其他參與者(統稱「**合資格參與者**」)授出購股權，以激勵或獎勵其對本集團作出之貢獻。新購股權計劃之主要條款可見於本公司日期為二零一零年七月十九日之通函第9至19頁。

新購股權計劃將自二零一零年八月十二日起至二零二零年八月十一日之十年內採納，十年期限屆滿後不再給予或授出購股權，惟對於計劃期內授出之購股權，該計劃之條款在其他各方面將仍具十足效力及作用。授出購股權的要約於要約日期後21日內可有效接納，於購股權接納時，承授人須就獲授之購股權向本公司支付1.00港元作為代價。根據計劃授出之每份購股權所認購股份之認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格不得少於以下三項價格之較高者：(i)每股股份於授出日期(該日必須為營業日)在聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)每股股份於緊接購股權授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之票面價值。

根據新購股權計劃將予授出之所有購股權獲行使而可能發行之最高股份數目(「**計劃授權上限**」)為批准新購股權計劃當日已發行股份之10%。每名合資格參與者於任何12個月期間的最高配額不得超過已發行股份之1%，惟作為主要股東或獨立非執行董事或彼等之聯繫人士之任何承授人的最高配額上限為已發行股份之0.1%(或根據購股權項下股份之收市價價值5,000,000港元計算，以較高者為準)。任何超過該等個別上限的購股權授出須獲得股東批准，且有關承授人及彼等之聯繫人須放棄投票。因行使所有根據新購股權計劃及本公司任何其他計劃授出但尚未行使之購股權而發行之股份總數，不得超過不時已發行股份之30%。

# 董事會報告

## 與股票掛鈎協議(續)

### 購股權(續)

計劃授權上限已於二零一五年六月三十日舉行之本公司股東週年大會上更新，授權董事會授出最多207,044,885股購股權。於二零二零年一月一日之前，並無根據新購股權計劃授出購股權。誠如本公司日期為二零二零年四月十五日之公告所披露，根據新購股權計劃，於二零二零年四月十五日(「授出日期」)，已按每股行使價0.16港元授出241,242股購股權(「二零二零年購股權」)予本集團合資格僱員(本公司關連人士除外)及所有二零二零年購股權已於本期內歸屬及由承授人妥為行使，故於二零二零年十二月三十一日本期間末概無已授出購股權仍未行使。於二零二零年八月十一日，新購股權計劃失效及不可再根據該計劃授出購股權。本公司股份於緊接授出日期前一日(即二零二零年四月十四日)的收市價為0.150港元。二零二零年購股權的公允價值為3,000港元，所有購股權已於本財政年度內歸屬、行使及於本公司財務報表內確認為股份為基礎的付款開支。二零二零年購股權的公允價值乃基於二零二零年四月十五日授出日期二項式期權定價模式並使用以下主要輸入及假設計量：(a)基於不少於一年的歷史年度波動率之預期波動率46.84%，(b)根據最近五年歷史股息模式並無年度股息；及(c)根據香港外匯基金票據的收益率，無風險利率為0.61%。為計算公允價值，由於預期員工流失率不大及缺乏歷史數據，未對預期將予沒收的購股權進行調整。雖然二項式期權定價模式被視為計算期權公允價值的公認方法，但其需要輸入主觀假設(包括股價波動)，主觀輸入假設的任何變動可能對公允價值產生重大影響。因此，董事認為該模式確實有局限性，並不一定對股份的公允價值提供可靠的單一計量方法。

根據新購股權計劃授出之購股權於年內之變動概述如下：—

承授人	授出日期	歸屬期	行使期	行使價	購股權數目						
					於二零二零年		於二零二零年		授出購股權 當日之 每股市價	行使購股權 當日之每股 市價	
					一月一日 尚未行使	本年度 授出	本年度 行使	本年度 註銷			十二月 三十一日 尚未行使
本集團僱員	二零二零年 四月 十五日	於二零二零年 四月十五日 全部歸屬	二零二零年 四月十五日至 二零二零年 八月十一日	0.16港元	—	241,242	(241,242)	—	—	0.155港元	0.13港元

附註：本公司已收到每一位新購股權計劃之承授人之代價1.00港元。

## 董事及高級行政人員於股份、相關股份及債權證之權益或淡倉

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事及高級行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有屬於(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：—

董事姓名	普通股權益		於普通股之 權益總額	於相關股份 之權益總額 (附註1)	佔本公司已發行 權益總額	佔本公司已發行 股份百分比
	個人權益	公司權益				
朱鳳廉女士(附註1)	—	1,561,140,000	1,561,140,000	—	1,561,140,000	28.32%

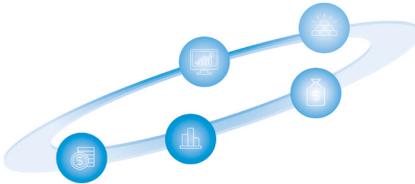
附註：

1. 朱鳳廉女士被視為於朱女士及其受控法團Affluent Vast Holdings Limited（「Affluent Vast」）、永城及博舜國際有限公司（「博舜」）應佔1,561,140,000股股份中擁有權益。有關朱女士、Affluent Vast及永城被視為擁有權益的詳情，請參閱「擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東」一節附註1。
2. 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無於任何時間發行債務證券或債權證。

除上文所披露者外，就董事所知，於二零二零年十二月三十一日，本公司概無任何董事或高級行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有屬於(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事確認，於二零二零年十二月三十一日及截至二零二零年十二月三十一日止年度：—

- (i) 本公司已採納一項有關董事證券交易之操守準則，其條款之嚴格性不低於標準守則規定之證券買賣準則；及
- (ii) 所有董事均遵守規定之證券買賣準則以及本公司董事證券交易操守準則。



## 董事會報告

### 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東

就本公司各董事及高級行政人員所知，於二零二零年十二月三十一日，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定作出披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益：—

#### 於本公司股份之好倉

名稱／姓名	權益類型	股份數目	約佔權益百分比
永城(附註1)	實益擁有人及於受控法團的權益	1,561,140,000	28.32%
朱鳳廉女士(附註1)	於受控法團的權益	1,561,140,000	28.32%
Affluent Vast(附註1)	於受控法團的權益	1,561,140,000	28.32%
博舜(附註1)	實益擁有人	600,000,000	10.88%
王映齊(附註2)	於受控法團的權益	550,020,000	9.98%
貝易思廣州(附註2)	於受控法團的權益	550,000,000	9.98%
貝易思香港(附註2)	實益擁有人	550,000,000	9.98%

附註：

1. 朱女士、Affluent Vast及永城被視為擁有1,561,140,000股本公司股份之權益(相當於本公司已發行股本總額之28.32%)，其權益由以下各項組成：(a) 961,140,000股股份由永城直接持有；及(b) 600,000,000股股份由博舜持有。永城現由Affluent Vast全資及實益擁有。Affluent Vast由朱女士全資及實益擁有。因此，永城被視為Affluent Vast及朱女士之受控法團。博舜由永城全資及實益擁有，因此博舜被視為永城、Affluent Vast及朱女士之受控法團。
2. 根據權益披露，(a) 貝易思(香港)科技有限公司(「貝易思香港」)持有本公司550,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額的9.98%；(b) 貝易思香港由貝易思(廣州)科技有限公司(「貝易思廣州」)全資擁有，而後者則由王映齊(「王女士」)擁有85%股權，而王女士本身於本公司20,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者，就本公司任何董事或高級行政人員所深知，於二零二零年十二月三十一日，本公司概不知悉有任何其他人士於本公司股份或股本衍生工具之相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露之權益或淡倉，或於附有權利在所有情況下可於本公司任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本5%或以上面值中擁有直接或間接權益。

### 管理層股東之權益

除上文「董事及高級行政人員於股份、相關股份及債權證之權益或淡倉」及「根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東」所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無其他人士個別及／或共同有權於本公司股東大會上行使或控制行使5%或以上投票權，且有能力實質上指示或影響本公司之管理層。

### 獲准許彌償條文

載有對本集團董事及高級行政人員所招致之責任而作出彌償之獲准許彌償條文現已生效，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度內一直有效。

### 股份獎勵計劃

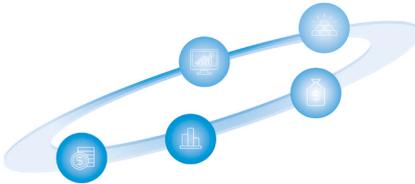
本公司已採納股份獎勵計劃作為獎勵計劃，以表彰合資格參與者的貢獻，並挽留及吸引合適的人才，以促進本集團的持續營運、增長及發展。股份獎勵計劃已獲董事會採納，於二零二一年一月十五日至二零三五年十二月三十一日止。於二零三二年一月三十一日之後不再授出任何獎勵，而二零三五年十二月三十一日之後亦不得為獎勵設定歸屬日期。

### 關連交易

如綜合財務報表附註31所披露，於二零二零年十二月三十一日及截至二零二零年十二月三十一日止整個期間，本集團擁有若干不僅由土地押記、質押應收款項、質押於本集團附屬公司股權及集團內公司擔保抵押，而且由本公司如下關連人士或聯繫人（即：新世紀、朱鳳廉女士及其配偶，及附屬公司的非控股股東）擔保（「關連人士擔保」）。由於關連人士擔保乃按正常商業條款或對本公司更佳的條款進行，本公司無須就關連人士擔保支付代價及關連人士擔保並未獲本公司或其附屬公司之任何資產抵押，關連人士擔保悉數獲豁免上市規則第14A.90條之所有披露、年度審閱、通函及股東批准之規定。

於二零二零年十二月三日，本集團擁有49%的附屬公司擎琿與擎琿股東訂立出資協議，據此，擎琿股東同意增加擎琿的實繳註冊資本，由本集團間接全資附屬公司環業及弘舜按彼等各自在擎琿的表決權比例49：51額外出資合共實繳註冊資本人民幣100,000,000元（117,647,000港元）。

由於弘舜由朱女士（為執行董事及本公司主要股東永城的控制人）及其聯繫人控制，弘舜為本公司於發行人層面的關連人士的聯繫人，行使擎琿10%或更多的投票權（撇除任何經本公司間接持有的權益），根據上市規則第14A章，環業對擎琿（為關連附屬公司）的出資構成本公司的關連交易。鑑於環業出資按一般商業條款進行，以及就環業出資相關的適用百分比（定義見上市規則）均低於5%，根據上市規則第14A.76(2)(a)條，環業出資獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定，惟只須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告之規定。有關關連交易的詳情載於本公司日期為二零二零年十二月三日的公告。



## 董事會報告

### 競爭及利益衝突

於年內及截至本年報日期，就董事所深知，概無董事在與本集團有競爭或可能有競爭（無論直接還是間接）的業務中擁有任何利益。

### 重大客戶及供應商

本集團五大客戶之銷售約佔本年度銷售總額之5%，其中最大客戶之銷售約佔1%。本集團五大供應商之採購約佔本年度採購總額之9%，其中最大供應商之採購約佔6%。

就董事所知，各董事、其聯繫人士或任何擁有本公司已發行股本5%以上之股東於年內概無於本集團五大客戶或供應商中擁有任何實益權益。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 優先權

本公司組織章程細則或開曼群島法例並無對優先權作出任何規定，強制本公司按比例向現有股東發售新股。

### 足夠公眾持股量

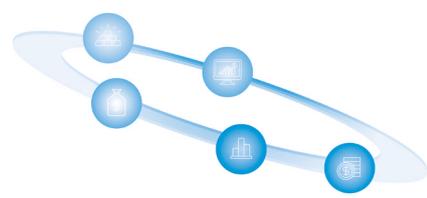
根據本公司循公開途徑可得之資料，以及就本公司各董事所知，本公司於截至本年報日期一直根據上市規則維持所規定之公眾持股量。

### 企業管治報告

本集團企業管治常規之詳情可參閱本年報第24頁至第35頁所載之企業管治報告。

### 審核委員會

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年度之經審核財務報表。審核委員會亦已審閱本公司採納之會計原則及常規，並討論審核、內部監控、風險管理及財務報告事宜。



## 董事會報告

### 核數師

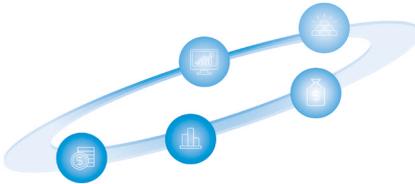
本公司將於應屆股東大會上提呈續聘退任核數師大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司之決議案。

代表董事會

主席

**陳勁揚**

香港，二零二一年三月三十一日



# 獨立核數師報告

# PKF

26/F, Citicorp Centre  
18 Whitfield Road  
Causeway Bay  
Hong Kong

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

香港  
銅鑼灣  
威非路道18號  
萬國寶通中心26樓

**致環球實業科技控股有限公司  
各股東的獨立核數師報告**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

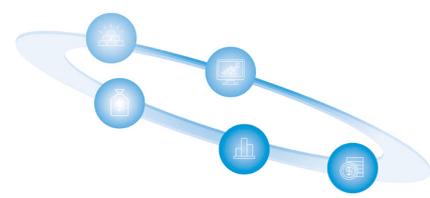
## 意見

本核數師(「本行」)已審核第74頁至第160頁所載環球實業科技控股有限公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,此等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、截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

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

## 意見基礎

本行根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。該等準則規定本行的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步描述。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(「守則」),本行獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。本行相信,本行所獲得的審計憑證能充足及適當地為本行的審計意見提供基礎。



# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據本行的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在本行審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。本行不會對該等事項提供單獨意見。

### 關鍵審計事項

### 本行的審計如何處理該事項

#### 無形資產之減值評估

請參閱綜合財務報表附註18。

本行有關管理層減值評估之審計程序包括：

貴集團自來水供應業務分部之無形資產為294,892,000港元。並無就無形資產作出減值虧損。

– 了解 貴集團之估值程序及方法，包括應用的任何控制活動、所作出的重大假設及管理層對估計不確定因素的評估；

鑒於該等資產的性質，減值評估涉及對不確定性的重大估計、主觀假設及應用重大判斷。

– 重新計算管理層所作出的估值；

於年度減值審閱中，管理層得出結論，認為並無需要就無形資產作出減值虧損。該結論乃以使用價值模式為基礎，該模式要求管理層就貼現率及相關現金流量(尤其是日後收益增長)作出重大判斷。

– 審閱以往期間作出的估計結果及就可能發生的管理偏差審閱管理層作出的判斷及決策；

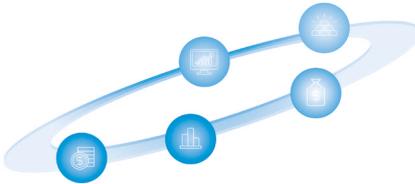
– 評估所採用的估值方法及假設是否恰當；

– 測試管理層於估計中所採用的數據；

– 審閱與估計相關的其後事項；

– 評估管理層所作出的披露；及

– 評估管理層就減值評估採用的關鍵假設所進行的敏感性分析及評估一系列可能結果的潛在影響。



# 獨立核數師報告

## 投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註15。

貴集團於香港及中華人民共和國（「中國」）持有合計公允價值686,103,000港元之投資物業組合，佔 貴集團於二零二零年十二月三十一日總資產23%。

投資物業於二零二零年十二月三十一日之公允價值由董事根據合資格外部物業估值師所編製之獨立估值進行評估。計入綜合損益表之投資物業公允價值收益48,000港元，佔 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度利得稅前虧損0.1%。

本行有關管理層公允價值評估之審計程序包括：

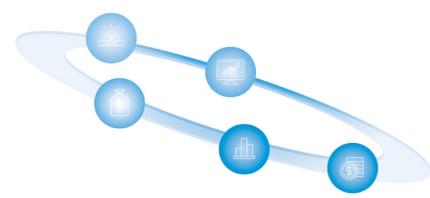
- 評估外部估值師稱職與否、能力及客觀性；
- 了解外部估值師所採取之估值程序及技術，以評估其是否與行業慣例一致；及
- 取得估值報告及與外部估值師討論，以評估重大不可觀察輸入數據是否合理及估值師採用的原始資料的準確性，並運用抽樣基準，檢查 貴集團及市場上新近更新的租約或出售交易的輸入數據（包括資本化比率、市租及市價）的準確性及相關性。

## 其他資料

貴公司董事須就其他資料承擔責任。其他資料包括年報中所載資料，但不包括綜合財務報表及本行的核數師報告。

本行對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，本行亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合本行對綜合財務報表的審計，本行的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本行在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於本行已執行的工作，倘本行認為其他資料存在重大錯誤陳述，本行需要報告該事實。就此而言，本行無任何報告。



## 獨立核數師報告

### 董事及負責人員就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

負責人員負責監督 貴集團財務報告過程。

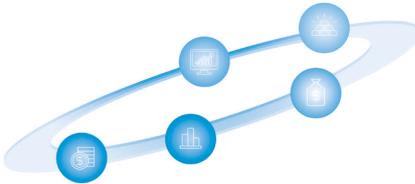
### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

本行的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本行意見的核數師報告。本行僅為 閣下(作為整體)編製報告，別無其他目的。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

在根據香港審計準則進行審計的過程中，本行行使專業判斷，保持專業懷疑態度。本行亦：

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



## 獨立核數師報告

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

除其他事項外，本行與負責人員溝通了有關(其中包括)計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括本行在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

本行還向負責人員提交聲明，說明本行已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響本行獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取消除威脅的行動或應用防範措施。

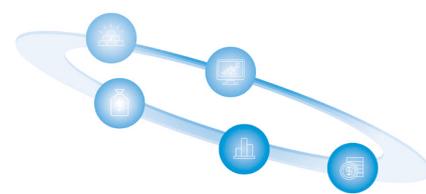
從與負責人員溝通的事項中，本行確定該等對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。本行在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於本行之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則本行決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告的審計受委董事為林家寶(執業證書編號：P05453)。

**大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司**

執業會計師

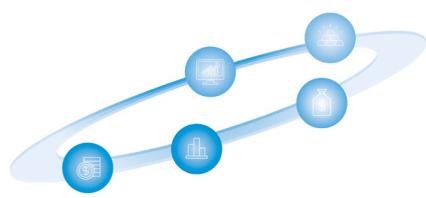
香港，二零二一年三月三十一日



## 綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

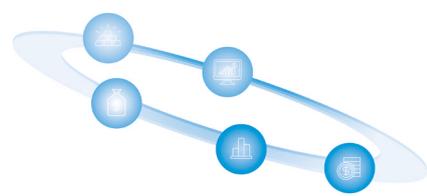
	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	4	344,748	303,598
銷售／已提供服務之成本		(293,214)	(237,661)
毛利		51,534	65,937
其他收入及收益	5	16,032	9,946
商譽減值虧損	19	-	(99,037)
一般及行政費用		(87,902)	(65,772)
分佔一間合資公司虧損		(106)	-
經營虧損		(20,442)	(88,926)
財務費用	6(a)	(38,793)	(24,260)
利得稅前虧損	6	(59,235)	(113,186)
利得稅開支	8	(12,023)	(3,516)
本年度虧損		(71,258)	(116,702)
以下人士應佔：－			
本公司股東		(36,337)	(116,634)
非控股權益		(34,921)	(68)
本年度虧損		(71,258)	(116,702)
每股虧損(港仙)	11		
－基本		(0.66)	(2.96)
－攤薄		(0.66)	(2.96)



## 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度虧損	(71,258)	(116,702)
其他全面收入／(虧損)：－		
其後可能重新分類至損益之項目：－		
換算海外業務財務報表所產生之匯兌差額	58,991	(2,997)
出售一間附屬公司時解除之匯兌差額	65	—
本年度其他全面收入／(虧損)，扣除稅項	59,056	(2,997)
本年度總全面虧損	(12,202)	(119,699)
以下人士應佔總全面收入／(虧損)：－		
本公司股東	16,713	(119,256)
非控股權益	(28,915)	(443)
	(12,202)	(119,699)



# 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	13	446,589	471,050
預付土地租賃費	14	25,996	28,097
投資物業	15	686,103	691,076
使用權資產	16	5,605	2,484
於一間合資公司的權益	17	259,789	-
無形資產	18	294,892	327,497
商譽	19	-	-
就收購物業、廠房及設備支付之按金	20	-	12,641
遞延稅項資產	9(a)	2,047	1,654
		<b>1,721,021</b>	<b>1,534,499</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	21	16,085	28,280
應收款項	22	47,787	28,335
按金、預付款項及其他應收款項	23	9,712	10,952
定期存款		143,614	248,754
現金及銀行結存	24	999,061	484,707
		<b>1,216,259</b>	<b>801,028</b>
<b>扣除：</b>			
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借貸	31	40,362	36,662
應付賬款	25	121,862	32,886
應付商戶款項	26	3,011	3,011
已收按金、其他應付款項及應計費用	27	113,274	185,997
合約負債	28	25,981	43,566
租賃負債	29	2,728	2,519
應付一間關連公司款項	30	47	45
應付稅項		11,967	5,200
		<b>319,232</b>	<b>309,886</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>897,027</b>	<b>491,142</b>

# 綜合財務狀況表

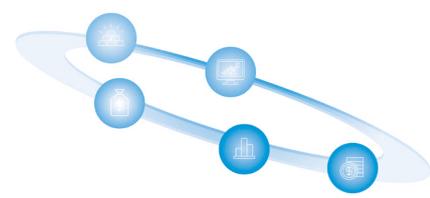
於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,618,048</b>	2,025,641
<b>扣除：</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	31	1,202,459	645,004
租賃負債	29	2,896	28
遞延稅項負債	9(a)	52,161	52,876
		<b>1,257,516</b>	697,908
<b>淨資產</b>		<b>1,360,532</b>	1,327,733
<b>代表：－</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	32(a)	55,130	55,128
儲備	34	1,091,009	1,074,257
<b>本公司股東應佔總權益</b>		<b>1,146,139</b>	1,129,385
<b>非控股權益</b>		<b>214,393</b>	198,348
<b>總權益</b>		<b>1,360,532</b>	1,327,733

董事會於二零二一年三月三十一日批准及授權刊發

朱鳳廉  
董事

陳勁揚  
董事



## 綜合現金流量表

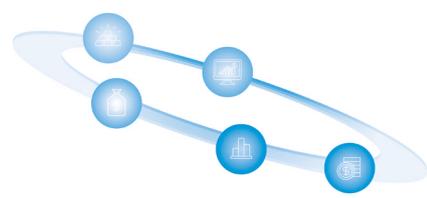
截至二零二零年十二月三十一日止年度

附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動之現金流量		
利得稅前虧損	(59,235)	(113,186)
經以下各項調整：－		
銀行存款利息	(2,956)	(6,461)
銀行及其他借貸利息開支	38,572	23,780
租賃負債利息開支	112	192
物業、廠房及設備折舊	42,860	40,786
使用權資產折舊	2,926	2,481
預付土地租賃費攤銷	742	809
無形資產攤銷	46,006	48,531
出售物業、廠房及設備之虧損	7,224	—
出售一間附屬公司之收益	(4,584)	—
出售投資物業之收益	(4,273)	—
投資物業公允價值增加淨額	(48)	(1,596)
應收款項之減值虧損	308	414
持作出售未來發展物業之土地減值虧損	—	3,268
商譽減值虧損	—	99,037
物業、廠房及設備之減值虧損	6,025	—
其他應收款項減值虧損	47	18
購置物業、廠房及設備已支付訂金撇銷	12,719	—
分佔一間合資公司虧損	106	—
營運資金變動前之經營盈利	86,551	98,073
營運資金變動：		
存貨	13,506	(7,544)
應收款項	(17,194)	(5,047)
按金、預付款項及其他應收款項	1,653	(3,412)
應付賬款	73,446	22,815
已收按金、其他應付款項及應計費用	(8,831)	21,824
合約負債	(19,217)	20,910
業務產生之現金	129,914	147,619
已收銀行利息	2,952	6,462
已付稅金	(6,607)	(12,405)
經營活動產生之現金淨額	126,259	141,676

# 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

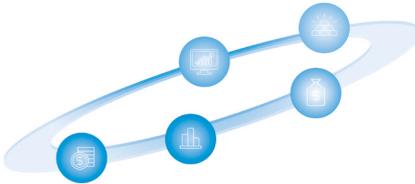
	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>投資活動之現金流量</b>			
貸款予合資公司		(256,341)	—
向一間合資公司注資		(3,560)	—
收購物業、廠房及設備之付款		(24,851)	(48,827)
出售投資物業之所得款項		49,144	—
收購無形資產之付款		(247)	(27,709)
透過收購附屬公司收購資產所產生之現金流出淨值	35	(64,375)	(572,386)
出售一間附屬公司所產生之現金流入淨值	36	5,824	—
<b>投資活動所耗之現金淨額</b>		<b>(294,406)</b>	<b>(648,922)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>			
來自第三方的貸款		557,779	—
非控股股東資本投入		59,496	—
新銀行貸款所得款項		—	294,998
其他已付利息		(37,529)	(32,256)
償還銀行貸款		(36,763)	(53,648)
已付租賃租金之資本部分		(2,970)	(2,419)
已付租賃租金之利息部分		(112)	(192)
已付一間附屬公司非控股股東之股息		(13,191)	(15,624)
發行股份所得款項		41	780,231
股份發行開支		—	(12,238)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>		<b>526,751</b>	<b>958,852</b>
現金及現金等價物淨額增加		358,604	451,606
外匯匯率變動之影響，淨額		50,610	(6,813)
於一月一日之現金及現金等價物		733,461	288,668
<b>於十二月三十一日之現金及現金等價物</b>		<b>1,142,675</b>	<b>733,461</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結存		999,061	484,707
定期存款		143,614	248,754
		<b>1,142,675</b>	<b>733,461</b>



# 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔												
	資本						購股權				總計	非控股權益	權益總額
	股本	股本溢價	贖回儲備	資本儲備	特別儲備	匯兌儲備	儲備	法定儲備	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	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	21,205	513,344	481	1,093	10,754	15,552	1,599	18,299	(101,679)	480,648	214,415	695,063	
供股	18,059	397,300	—	—	—	—	—	—	—	415,359	—	415,359	
配售新股份	15,864	349,008	—	—	—	—	—	—	—	364,872	—	364,872	
股份發行開支	—	(12,238)	—	—	—	—	—	—	—	(12,238)	—	(12,238)	
註銷購股權	—	—	—	—	—	—	(1,599)	—	1,599	—	—	—	
已付一間附屬公司非控股股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,624)	(15,624)	
本年度總全面虧損	—	—	—	—	—	(2,622)	—	—	(116,634)	(119,256)	(443)	(119,699)	
轉入法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	3,345	(3,345)	—	—	—	
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	55,128	1,247,414	481	1,093	10,754	12,930	—	21,644	(220,059)	1,129,385	198,348	1,327,733	
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	59,496	59,496	
以股份為基礎的付款	—	—	—	—	—	—	3	—	—	3	—	3	
根據購股權計劃已發行的股份	2	39	—	—	—	—	(3)	—	—	38	—	38	
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,345)	(1,345)	
已付一間附屬公司非控股股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,191)	(13,191)	
本年度總全面虧損	—	—	—	—	—	53,050	—	—	(36,337)	16,713	(28,915)	(12,202)	
轉入法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	3,593	(3,593)	—	—	—	
於二零二零年十二月三十一日	55,130	1,247,453	481	1,093	10,754	65,980	—	25,237	(259,989)	1,146,139	214,393	1,360,532	



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 1. 基本資訊

本公司根據開曼群島公司法(二零零零年修訂本)於二零零一年三月二十七日在開曼群島註冊成立為一家受豁免有限責任公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要營業地點為香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室。

根據為精簡本公司及其附屬公司架構以籌備本公司股份於二零零一年十月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)營辦之GEM上市而進行之重組後，本公司隨之成為本集團旗下各公司之控股公司。本公司股份已於二零零一年十月二十六日在GEM上市。

於二零一零年六月二十二日，本公司股份轉至聯交所主板上市。

除另有註明外，該等綜合財務報表均以香港貨幣千位為單位(千港元)呈列。

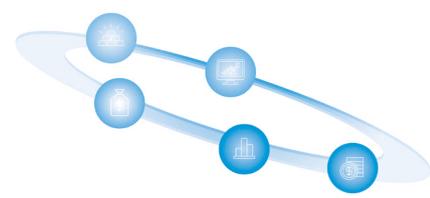
## 2. 主要會計政策

編製該等綜合財務報表時採納之主要會計政策載列如下：—

### (a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製，其乃包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「香港國際財務報告詮釋委員會—詮釋」)之統稱。

此外，綜合財務報表已遵照聯交所證券上市規則及香港公司條例的披露規定之所有適用披露條文。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### (b) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)已首次應用下列香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂之香港財務報告準則：—

香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
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號之修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂 財務報告之概念框架	2019冠狀病毒病相關租金減免(提前採納) 經修定財務報告之概念框架

於本年度應用的香港財務報告準則之修訂，對本集團本年度以及上年度的綜合財務報表並無重大影響。

### (c) 計量基準

綜合財務報表根據歷史成本計算基準編製，並就對投資物業重估而做出修訂，詳見下文載列之會計政策。

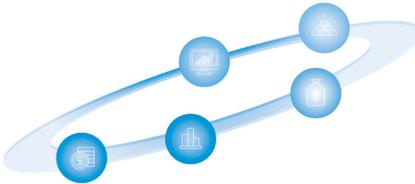
### (d) 綜合基準

綜合財務報表包含本公司及本公司及其附屬公司所控制實體之財務報表。當本集團具有承擔或享有參與一間實體所得之可變回報之風險或權利，並能透過其對該實體之權力影響該等回報時，本集團對該實體擁有控制權。當評估本集團是否具有該權力時，僅會考慮由本集團或其他人士持有之實質權。

年內收購或出售附屬公司之業績分別自其收購或出售之日於綜合損益表處理。所有重大集團內交易及結餘在綜合時抵銷。

非控股權益指並非由本公司直接或間接應佔一間附屬公司之權益，且本集團並未就此與該等權益持有人協定任何額外條款，致使本集團整體須就符合金融負債定義之權益承擔合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按彼等應佔附屬公司可辨認淨資產之比例計量非控股權益。

非控股權益列示於綜合財務狀況表之權益項下，與本公司股東應佔權益分開處理。本集團業績內之非控股權益於綜合損益表及綜合全面收益表中列示為非控股權益與本公司股東之間之總損益及總全面收益分配。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### (d) 綜合基準 (續)

本集團將不導致喪失控制權之附屬公司權益變動按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內控股及非控股權益之金額以反映其相關權益之變動，但不調整商譽及確認盈虧。

當本集團喪失對一間附屬公司之控制權，會入賬列為出售該附屬公司之全部權益，而所產生之盈虧於損益確認。任何在喪失控制權當日仍保留之該前附屬公司權益按公允價值確認，而此金額被視為一項金融資產於初始確認時之公允價值，或(如適用)於一間聯營公司之投資在初始確認時之成本。

### (e) 附屬公司

附屬公司乃本集團所控制之實體。

於本公司之財務狀況表，於附屬公司之投資列為成本扣減減值虧損撥備。附屬公司之收益會於股東收取款項之權利確立時在本公司之財務報表中確認。

### (f) 於一間合資公司之投資

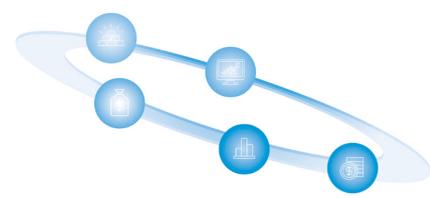
合資公司為各方對安排擁有共同控制權，並對合資公司的淨資產擁有權利的聯合安排。共同控制權乃指合約協定分享控制權的安排，其僅於就有關活動的決策須分享控制權的各方一致同意時存在。

合資公司的業績以及資產及負債以權益會計法納入該等綜合財務報表。根據權益法，綜合損益表及綜合全面收益表包括本集團分佔合資公司之收購後業績及綜合財務狀況表包括本集團分佔合資公司之資產淨值(經任何已識別減值虧損減少)。倘若本集團分佔合資公司虧損等於或超過其於該合資公司的權益，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生責任或代表該合資公司支付款項。

當本集團對合資公司不再擁有共同控制權，其入賬列作出售於被投資公司的全部權益，所產生的收益或虧損於損益確認。

### (g) 分部報告

經營分部之報告方式與向總經營決策者提供內部報告之方式一致。總經營決策者負責經營分部之資源配置及表現評估，被識別為制定戰略決策之重要管理人員。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (h) 外幣換算

計入本集團各實體財務報表之項目使用該實體經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能及呈列貨幣。

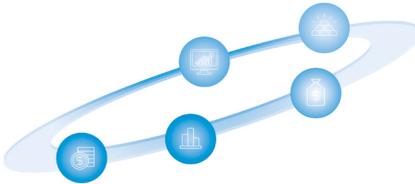
本集團之外幣交易初始按交易當日之匯率以功能貨幣入賬。

於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按照該報告期末之通用匯率換算，由此產生之匯兌差額於損益確認。以外幣列值並按公允價值列賬之非貨幣項目以公允價值確定日期之通用匯率換算，除直接於權益確認之損益匯兌部分外，由此產生之匯兌差額均於損益確認。

為編製綜合財務報表，本集團國外經營部之資產負債按照報告期末之通用匯率換算為本集團之呈列貨幣，其收入與費用以本年度平均匯率換算，惟倘期內匯率波動明顯，則以交易當日之通用匯率換算。由此產生之匯兌差額於其他全面收益確認，並單獨累計入權益之匯兌儲備。出售國外經營部時，有關匯兌差額會由權益重新分類至損益。

#### (i) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)包括租賃相關物業、廠房及設備產生之使用權資產，按成本減折舊及減值虧損總額列賬。資產之成本包括其購買價及使資產達致現時之運行狀況及運送至現時工作地點作擬定用途之任何直接應佔成本。物業、廠房及設備投入運行後所產生之支出，如維修及保養開支等，會於產生期間在損益扣除。倘能明確顯示該等支出可令使用該項物業、廠房及設備預期帶來之日後經濟效益增長，則該項支出會透過資本化撥作該項資產之額外成本。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### (i) 物業、廠房及設備以及折舊 (續)

物業、廠房及設備之折舊以直線法於下列估計可使用年期計算，以撇銷其項目成本值減其任何估計剩餘價值：

租賃土地	— 租約未屆滿年期
租賃樓宇	— 十五年至四十七年
租賃物業裝修	— 五年或租約未屆滿年期之較短者
廠房及機器	— 五年至二十年
辦公室設備、電腦及其他設備	— 五年
傢俬及裝置	— 三年至五年
汽車	— 三年至五年
水管	— 十五年至二十年
使用權資產－租賃物業	— 餘下租期從二零一九年一月一日起 按直線法基準計算

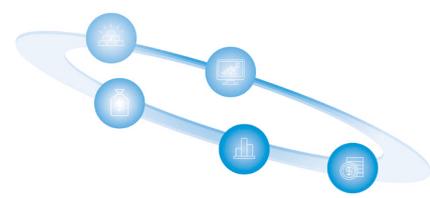
本集團於各報告期末檢討資產之剩餘價值及可使用年期，並於適當時進行調整。

在建工程指正在興建之樓宇及水管，並按成本減任何減值虧損列賬，且不會予以折舊。在建工程於工程完工並可供使用時會重新分類至物業、廠房及設備之適當類別。

因報廢或出售廠房及設備而產生之收益或虧損按估計出售所得款項淨額與資產賬面值之差額釐定，並於報廢或出售當日在損益確認。

### (j) 預付土地租賃付款

預付土地租賃付款指購入土地使用權／租賃土地之預付款，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。攤銷乃以直線法按租賃／使用權年期計算，惟倘若有另一種更能反映本集團於土地使用衍生之利益時間模式之基準則除外。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (k) 租賃

於合約成立時，本集團評估合約是否包含租賃。倘合約獲給予權利在一段時間內使用已識別資產以換取代價，則合約為或已獲得的租賃。當客戶有權主導已識別資產用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

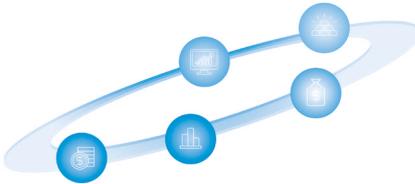
#### 作為承租人

倘合約包括租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不區分非租賃部分及將各租賃部分及任何關聯非租賃部分入賬列為所有租賃之單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認一項使用權資產及租賃負債，惟 12 個月或以下之短期租賃及低價值資產租賃除外。倘本集團就低價值資產訂立租賃，將釐定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與該等未資本化租賃相關之租賃付款於租期內按系統基準確認為開支。

倘租賃已資本化，租賃負債按租期應付租賃付款現值初始確認，並按租賃中所內含之利率貼現，倘該利率不易釐定，則使用相關增量借款利率。初始確認後，按攤銷成本計量租賃負債及使用實際利率法計量利息開支。計量租賃負債時，並不包括不依賴某個指數或利率之可變租賃款項，因此計入其所產生會計期間之損益內。

租賃資本化時確認的使用權資產按成本初始計量，其中包括租賃負債的初始金額，加上於開始日期或之前作出的任何租賃付款以及任何所產生的初始直接成本。倘適用，使用權資產成本亦包括拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在工地而產生的估計成本，按其現值貼現並扣減任何所收的租賃優惠。使用權資產隨後按成本減累計折舊(附註2(i))及減值虧損列賬，惟符合投資物業定義並根據綜合財務報表附註2(l)按公允價值列賬的使用權資產除外。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### (k) 租賃 (續)

#### 作為承租人 (續)

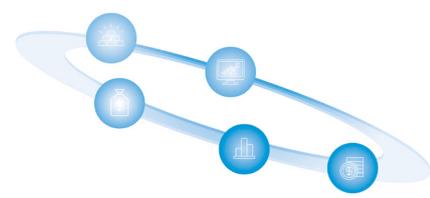
倘指數或利率變化導致未來租賃付款出現變動，或本集團預期根據剩餘價值擔保應付的估計金額產生變化，或就本集團是否合理確定將行使購買、續租或終止選擇權的有關重新評估產生變化，則租賃負債將重新計量。倘以該方式重新計量租賃負債，則應當對使用權資產的賬面值進行相應調整，而倘使用權資產的賬面值已調減至零，則應於損益列賬。

本集團的使用權資產不予單獨列報，而是計入「物業、廠房及設備」、「投資物業」、「預付土地租賃費」及「使用權資產」，而租賃負債則於綜合財務狀況表單獨列報。

#### 作為出租人

倘本集團為出租人，其於租賃成立時釐定各項租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產所有權附帶之大部分風險及回報，該租賃應分類為融資租賃。倘不屬於該情況，該租賃分類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立之售價基準將合約代價分配予各部分。

經營租賃產生之租金收益根據綜合財務報表附註 2(ac) 確認。倘本集團為中間出租人，根據總租約產生之使用權資產，分租分類為融資租賃或經營租賃。倘總租約為短期租賃，本集團將分租分類為經營租賃。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### (I) 投資物業

以收取長期租賃收益或與資本升值為目的而持有之物業被歸類為投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有之土地及根據融資租賃持有之樓宇。

根據經營租賃持有之土地若符合投資物業之其他定義，則被分類並入賬列為投資物業。如果被分類為投資物業，則其入賬方式會如同以融資租賃持有一致。

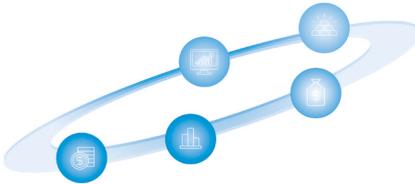
投資物業初始按成本(包括關聯交易成本)計量。

於初始確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值基於活躍市場價格，並於有必要時就不同性質、位置或狀況之特定資產調整。若不能取得有關資訊，則本集團採用替代估值方法，如較不活躍市場上之近期價格或貼現現金流預測。

投資物業之公允價值反映(其中包括)當期租賃之租金收入以及根據當前市況作出之未來租賃租金收入假設。

公允價值亦反映在類似基準下該物業可預期之任何現金流出。其中部分現金流出確認為負債，包括與歸類為投資物業之土地相關之融資租賃負債；其他(包括或然租金付款)不會於綜合財務報表中確認。

僅當與資產相關之未來經濟利益很可能流入本集團且其成本能夠合理計量時，其後支出方會於該資產之賬面值中扣除。其他全部維修及保養成本會於其產生之財政期間中在損益支銷。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### (m) 無形資產

#### 根據服務特許權安排於中國營運供水廠之權利

本集團透過業務合併取得根據服務特許權安排於中國營運若干供水廠之權利。在業務合併過程中收購權利之成本為收購當日之公允價值。有限可使用年期之若干供水廠經營權之攤銷以直線法於其10至20年預計可使用年內計提撥備。攤銷期限及方法會每年予以檢討。

### (n) 商譽

商譽指於收購日期收購成本超出本集團應佔所收購附屬公司可辨認淨資產公允價值之數額。收購附屬公司之商譽計入無形資產。本集團每年評估商譽減值，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體之損益包括與所售出實體相關之商譽賬面值。為進行減值測試，商譽會撥入現金產生單位。

### (o) 信貸虧損及資產減值

#### i. 來自金融工具及合約資產的信貸虧損

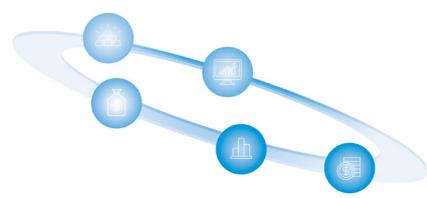
本集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物及應收款項及其他應收款項)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額(即本集團根據合約應得的現金流量與本集團預期收到的現金流量之間的差額)的現值估算。

倘影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：—

- 定息金融資產及應收款項及其他應收款項：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (o) 信貸虧損及資產減值 (續)

##### i. 來自金融工具及合約資產的信貸虧損 (續)

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團承受信貸風險的最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，本集團考慮合理及有理據而無需付出不必要的成本或資源獲得的資料。此包括過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測等資料。

預期信貸虧損基於下列其中一個基準計量：—

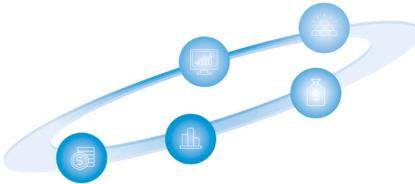
- 12個月的預期信貸虧損：預計在報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 整個存續期的預期信貸虧損：預計該等採用預期信貸虧損模式的項目在預期存續期內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

應收款項的虧損撥備一般是以整個存續期的預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損是利用基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估算，並按在報告日期債務人的特定因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

至於所有其他金融工具，本集團會以相等於12個月的預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初步確認後該金融工具的信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備會以整個存續期的預期信貸虧損金額計量。

#### 信貸風險顯著增加

在評估金融工具的信貸風險自初步確認後是否顯著增加時，本集團將於報告日期評估金融工具的違約風險與初步確認當日評估的違約風險作比較。在進行這項重新評估時，本集團認為在下列情況下發生違約事件：(i)在本集團不行使追索權(如變現抵押品(倘持有))之情況下，借貸人未能向本集團悉數償還其信貸責任；或(ii)金融資產逾期超過90天。本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括無需付出不必要的成本或資源獲得的過往經驗及前瞻性資料。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### (o) 信貸虧損及資產減值 (續)

#### i. 來自金融工具及合約資產的信貸虧損 (續)

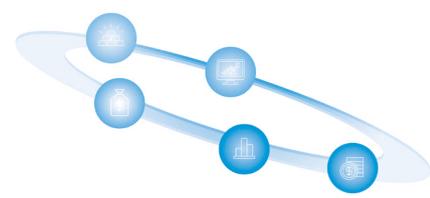
尤其在評估自初步確認後信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：—

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部的信貸評級(如有)實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著轉差；及
- 環境(包括科技、市場、經濟或法律)的現有或預測改變對債務人履行其對本集團責任的能力構成重大不利影響。

根據金融工具的性质，信貸風險顯著增加的評估按個別項目或共同基準進行。當評估以共同基準進行時，會按照金融工具的共同信貸風險特徵(例如逾期狀態及信貸風險評級)歸類。

預期信貸虧損在每個報告日期重新計量，以反映自首次確認後金融工具信貸風險的變化。預期信貸虧損金額的任何變化均在損益中確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具的減值收益或虧損時，並透過虧損撥備賬對其賬面值進行相應調整。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否存在信貸減值。當發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，金融資產存在信貸減值。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### (o) 信貸虧損及資產減值 (續)

#### i. 來自金融工具及合約資產的信貸虧損 (續)

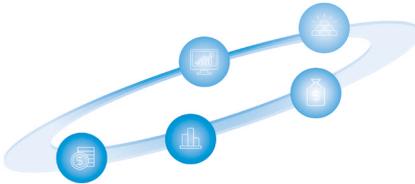
金融資產存在信貸減值的證據包括以下可觀察事件：—

- 債務人出現重大財務困難；
- 違約事件，如未繳付或延遲繳付利息或本金；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響；或
- 因為發行人的財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

#### 撤銷政策

倘預期實際上不可收回款項，本集團會撤銷(部分或全部)金融資產的賬面總額。該情況通常在本集團認為債務人沒有資產或收入來源可產生足夠的現金流量以償還該款項時出現。

倘先前撤銷之資產其後收回，則在進行收回期間內之損益中確認為減值撥回。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### (o) 信貸虧損及資產減值 (續)

#### ii. 其他非流動資產的減值

具有無限可使用年期之資產毋須攤銷，但會最少每年接受一次減值測試。如發生任何顯示可能未能收回資產賬面值之事件或情況變化，則會檢討減值。至於須攤銷之資產，如發生任何顯示可能未能收回資產賬面值之事件或情況變化，則會檢討減值。本集團會按資產賬面值超出其可收回金額之數額確認減值虧損。可收回金額為資產公允價值減出售成本後之金額與其使用價值之間之較高者。為評估減值，本集團按可獨立地辨認現金流量(現金產生單位)之最低水準劃分資產類別。

### (p) 存貨

存貨為持作於日常業務過程出售的資產、就銷售的生產中資產或以材料或供應品形式在生產過程中或提供服務過程中耗用的資產。存貨以成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬：

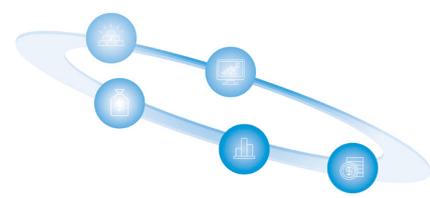
#### — 供水及相關服務

存貨以成本及可變現淨值兩者中之較低者列示。成本乃按加權平均基準釐定。可變現淨值指估計售價減直接銷售成本。

#### — 物業發展

發展中物業的成本包括具體已識別成本，包括土地的收購成本。可變現淨值指估計售價減估計完成成本及銷售物業將產生的成本。

存貨出售時，該等存貨之賬面值於確認有關收入的期間確認為費用。存貨撇減至可變現淨值的減幅及所有存貨虧損一概在撇減或虧損產生期間確認為費用。任何撇減存貨的任何撥回確認為在作出撥回期間已確認為費用之存貨金額減少。



## 2. 主要會計政策 (續)

### (q) 服務特許權安排

本集團就其供水分部以建設－營運－移交(「BOT」)方式與中國清遠之政府機關訂立服務特許權安排。服務特許權安排一般涉及本集團作為經營者(i)以BOT方式就該等安排建造供水廠；及(ii)自二零零六年十一月二十一日起至二零二六年十一月二十一日止二十年期間(「服務特許期」)代表有關政府機關按規定服務水平經營及維護供水廠，而本集團於有關特許服務期內就其服務按通過定價機制規定之價格獲得報酬。

集團一般有權使用供水廠之所有物業、廠房及設備，然而，有關政府機關作為授予人將控制及監管本集團必須提供予供水廠之服務之範圍，並保留其於特許服務期限結束時於供水廠之任何剩餘權益之實際權利。

服務特許權安排受本集團與中國有關政府機關訂立之合約之規限，當中載明(其中包括)執行標準、本集團所提供服務之調價機制、本集團於特許服務期結束時為將供水廠恢復到規定服務水平而承擔之特定責任，以及對糾紛進行仲裁之安排。

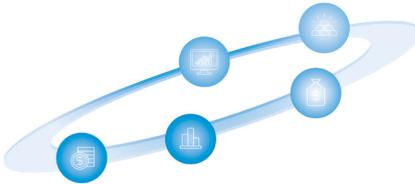
本集團將於交換所提供之建築服務之已收或應收代價確認為無形資產(附註18)，原因為本集團獲得向供水服務用戶收取費用之權利。

若符合以下情況，服務特許權安排以下列方式入賬：－

- (i) 委託人控制或監管營運商必須與基建一起提供之服務，服務提供對象以及服務價格；及
- (ii) 委託人在安排有效期結束時，通過所有權、實益權益或其他方式控制基建之任何重大剩餘利益。

#### 本集團擁有之基建權利

由於合約服務安排並無轉讓基建使用之控制權予本集團，本集團根據服務特許權安排所興建之基建並不被確認為本集團之物業、廠房及設備。根據合約所訂明之條款，經營者有權代表委託人經營基建項目以提供公共服務。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### (q) 服務特許權安排 (續)

#### 本集團就建築服務已收或應收代價

本集團就根據服務特許權安排提供建築服務之已收或應收代價已按其公允價值確認為金融資產或無形資產。

金融資產(貸款及應收款項)之確認以下列者為限：(a)本集團擁有無條件權利就所提供建築服務向委託人或按其指示收取現金或其他金融資產；及(b)委託人擁有有限酌情權(如有)逃避付款，通常因為協議可依法強制執行。

無形資產(特許權無形資產)於本集團獲得向公共服務用戶收費之權利時確認，惟該權利並非收取現金之無條件權利，因為該款項須以公眾使用該服務為條件。無形資產(特許權無形資產)根據綜合財務報表附註2(m)所載政策入賬。

#### 建築或升級服務

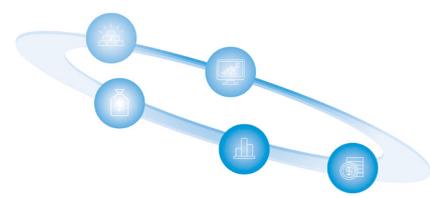
有關建築及升級服務之收益及成本按照香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」入賬。本集團參考建設階段交付的建築服務之公允價值確認建築收入。上述服務之公允價值按成本加利潤進行估計，並參考現行市場利潤率及借貸利率。因此，本集團參考完成階段及根據綜合財務報表附註2(r)所載政策確認建築工程的利潤率。

#### 經營服務

有關經營服務之收益根據綜合財務報表附註2(ac)之政策入賬。

#### 恢復基建符合特定服務能力水平之合約責任

作為獲得許可之條件，本集團須履行合約責任，即(a)維持其所運作之供水廠之服務能力符合特定水平及／或(b)在於服務特許權安排結束將該等工廠移交予委託人之前恢復工廠至特定條件。維持或恢復供水廠之合約責任根據綜合財務報表附註2(ab)所載政策確認及計量。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### (r) 建築合約

合約收入包括就不同訂單、索償及獎勵款項之議定合約款項及分撥款項。合約成本包括直接物料、外判、直接勞工以及可變及固定建築經費撥用部分之成本。

當建築合約之結果能可靠地予以估計，與建築合約有關之收入及合約成本則參考報告期末合約活動完成階段分別確認為收入及開支，並按至今所進行工程產生的合約成本相對估計總合約成本的比例計量，惟並不代表完成階段。因此，建築收入按等額成本法隨時間確認，即根據至今所進行工程產生的合約成本相對估計總合約成本比例計算。

管理層認為，根據香港財務報告準則第15號，此輸入數據法乃計量該等履約責任完全令人滿意進度之合適方法。

當建築合約之結果無法可靠地予以估計，收入只可在已產生之合約成本將有可能收回之情況下予以確認，而合約成本於產生期間確認為開支。

當總合約成本甚有可能超過總合約收入時，預期虧損即時確認為開支。

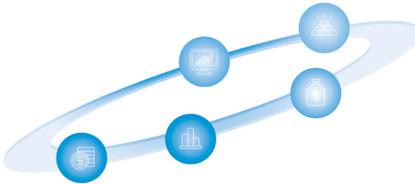
### (s) 應收款項及其他應收款項

應收款項於本集團擁有無條件權利可收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。倘於本集團擁有無條件權利可收取代價之前已確認收入，該金額作為合約資產列報。

應收款項採用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註2(o))。

### (t) 政府補助

當可以合理地確定本集團將會收到政府補助並履行該補助附帶之條件時，政府補助予以確認。用於彌補本集團已產生開支之補助於該等開支產生期間有系統地於損益中確認為收入。用於彌補本集團資產成本之補助則從該資產的賬面值中扣除，其後以減少折舊開支之方式按該資產之可使用年期於損益中實際確認。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### (u) 現金等價物

現金等價物指可隨時轉換為已知金額現金之短期高流通性投資，且其價值轉變風險並不重大。現金及現金等價物按照綜合財務報表附註2(o)所載政策就預期信貸虧損進行評估。

### (v) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項最初按公允價值確認，隨後按攤銷成本列賬，惟貼現影響並不重大時則除外，在此情況下按成本列賬。

### (w) 金融負債

倘本集團成為有關工具合約條文之訂約方，則須確認金融負債(金融資產按公允價值及交易成本初步計量，其後按攤銷成本計量，惟初步及其後均以公允價值計量則除外)。當合約項下之責任被解除或取消或屆滿時，將取消確認金融負債。取消確認金融負債的賬面值及任何已支付的代價之差額在益損中確認。

### (x) 計息借貸及借貸成本

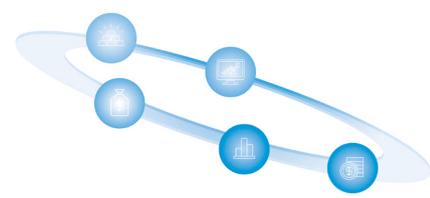
計息借貸最初按公允價值減交易成本計量。於初始確認後，計息借貸採用實際利率法按攤銷成本列值。

凡直接與收購、建造或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以作擬定用途或出售)有關之借貸成本，均資本化為資產之部分成本。其他借貸成本均於發生期間內支銷。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

### (y) 股本

普通股歸類為權益。直接歸屬於發行新股或購股權之增加費用於權益中列為所得款項扣減(經扣除稅項)。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### (z) 利得稅

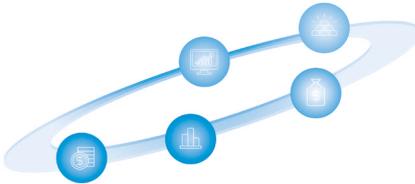
年度利得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均在損益確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則在此情況下，有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為年度應課稅收入的預期應付稅項，採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算，以及就過往期間應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因可扣稅及應課稅暫時性差額所產生，暫時性差額即資產及負債就財務報告而言的賬面值與其稅基兩者之間的差額。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於日後可能有應課稅溢利用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣稅暫時性差額的遞延稅項資產的日後應課稅溢利包括該等源自轉回現有應課稅暫時性差額的數額，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於轉回可扣稅暫時性差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可承後或承前結轉的期間轉回。在釐定現有應課稅暫時性差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時採用相同的標準，即倘該等暫時性差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，且預期在可動用稅項虧損或抵免期間內轉回則會計入該等暫時性差額。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況為不可扣稅商譽、不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的首次確認(惟並非業務合併的一部分)所產生的暫時性差額，以及與投資附屬公司有關的暫時性差額，惟就應課稅差額而言，僅以本集團可控制轉回時間且不大可能在可預見未來轉回的差額為限，或就可扣稅差額而言，則以可能在未來轉回的差額為限。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### (z) 利得稅 (續)

倘投資物業按照綜合財務報表附註2(l)所載之會計政策以公允價值列賬，則所確認之遞延稅項金額會利用按報告日期之賬面值列賬之資產出售時適用之稅率計量，除非該項物業可予折舊，並以旨在隨時間消耗該項物業所含絕大部分經濟利益(而非銷售)之業務模型持有，則作別論。在所有其他情況下，所確認之遞延稅項金額按預期變現資產或償付負債賬面值之方式，利用於報告期末已頒佈或大致已頒佈之稅率計量。遞延稅項資產及負債不予貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末審閱，並減至不再可能有足夠應課稅溢利以利用有關稅務優惠時為止。任何減幅會於可能有足夠應課稅溢利時轉回。

### (aa) 僱員福利

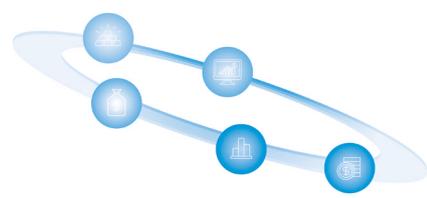
薪金、年終花紅、年假及本集團非貨幣福利之費用於本集團僱員提供相關服務之年度累計。

退休計劃之供款責任(包括根據香港強制性公積金計劃條例及中國中央公積金計劃應付之供款)於產生時在損益確認為開支。

終止僱傭福利僅在本集團透過制定並無實際可能撤回之具體正式計劃，明確決定終止僱傭關係或就自願離職提供福利時方會確認。

本集團設有以權益結算股份支付補償計劃。就交換僱員提供之服務所授出之購股權之公允價值會確認為開支。將於歸屬期內支銷之總額參考所授出購股權之公允價值釐訂，當中不包括任何非市況歸屬條件(如盈利能力及銷售增長目標)之影響。於假設預期將可行使之購股權數目時會考慮非市況歸屬條件。於各報告期末，實體會修訂其所估計預期可行使之購股權數目。實體會於損益內確認修訂原估算之影響(如有)，並會於餘下之歸屬期內對權益作出相應調整。

於購股權獲行使時，所收取之所得款項淨額(扣除直接應佔之交易成本)乃計入股本(面值)及股本溢價中。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (ab) 撥備及或然負債

當本集團因某一過往事件而負有法定或推定義務，且履行有關義務很可能須付出經濟利益及該等經濟利益能可靠地估計，則就時間或數額不明之負債確認撥備。倘貨幣時間價值為重大，則撥備會按履行上述義務預計所需開支之現值列賬。

倘不大可能需要付出經濟利益，或有關數額未能可靠地估計，則有關義務會披露為或然負債，除非付出經濟利益之可能性極之渺茫。可能需要履行之義務(其存在與否僅能透過發生或不發生一件或多件未來事件證明)亦會披露為或然負債，除非付出經濟利益之可能性極之渺茫。

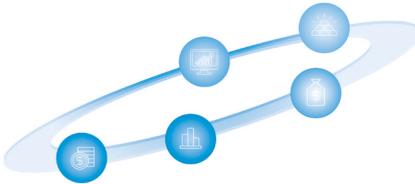
#### (ac) 收入及其他收益

當收益來自於本集團日常業務過程中所提供的服務，本集團則列該收益為收入。

收入在服務控制權按本集團預期有權獲取的約定代價(不包括代表第三方收取的該等金額)金額轉讓予客戶時確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣減任何貿易折讓。

本集團在履行了合同中的履約義務，即在客戶取得相關商品或服務控制權時，按照分攤至該項履約義務的交易價格確認收入。履約義務，是指合同中本集團向客戶轉讓可明確區分商品或服務的承諾。交易價格，是指本集團因向客戶轉讓商品或服務而預期有權收取的對價金額，但不包含代第三方收取的款項以及本集團預期將退還給客戶的款項。

滿足下列條件之一的，屬於在某一時間段內履行的履約義務，本集團按照履約進度，在一段時間內確認收入：(1)客戶在本集團履約的同時即取得並消耗所帶來的經濟利益；(2)客戶能夠控制本集團履約過程中在建的商品；(3)本集團履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

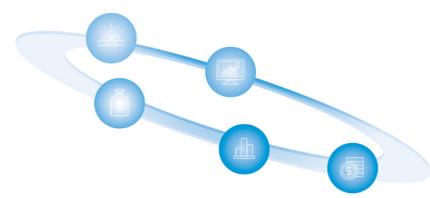
### (ac) 收入及其他收益 (續)

對於在某一時點履行的履約義務，本集團在客戶取得相關商品控制權時點確認收入。在判斷客戶是否取得商品控制權時，本集團考慮下列跡象：(1)本集團就該商品享有現時收款權利，即客戶就該商品負有現時付款義務；(2)本集團已將該商品的法定所有權轉移給客戶，即客戶已擁有該商品的法定所有權；(3)本集團已將該商品實物轉移給客戶，即客戶已實物佔有該商品；(4)本集團已將該商品所有權上的主要風險和報酬轉移給客戶，即客戶已取得該商品所有權上的主要風險和報酬；(5)客戶已接受該商品；及(6)其他表明客戶已取得商品控制權的跡象。

對於在某一時段內履行的履約義務，本集團在該段時間內按照履約進度確認收入，履約進度不能合理確定的除外。本集團在確認上述業務的履約進度時，根據其業務的性質，分別採用產出法或投入法確定恰當的履約進度。當履約進度不能合理確定時，已經發生的成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的成本金額確認收入，直到履約進度能夠合理確定為止。

本集團收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：—

- (i) 供水收入乃於提供相關服務時確認。
- (ii) 供水有關安裝、建設及維護收入於服務提供時確認。
- (iii) 長期建築合約收入乃根據綜合財務報表附註2(r)所載會計政策確認。
- (iv) 利息收入採用實際利率法按時間比例確認。
- (v) 根據經營租賃應收之租金收入於相關租賃期內按直線法確認。
- (vi) 物業管理服務收入於相關服務提供之相關期間確認。



# 綜合財務報表附註

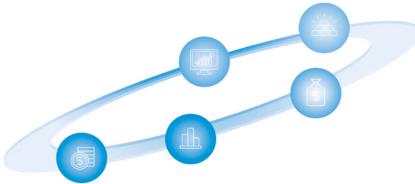
截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### (ad) 關連人士

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：－
- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即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公司(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公司)；
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司；
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)所識別之人士控制或受共同控制；
  - (vii) (a)(i)所識別人對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員；或
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

個人之近親指預期與該實體進行交易時可影響或受該人士影響之家庭成員。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

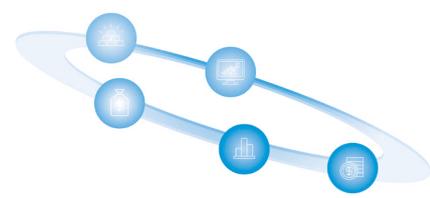
### (ae) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈於截至二零二零年十二月三十一日止年度尚未生效且並無於本綜合財務報表中採納之若干修訂及新訂準則。其中包括以下可能與本集團有關者。

#### 於以下日期或之後開始 之會計期間生效

香港財務報告準則第17號，保險合約及有關之修訂	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第3號之修訂，對概念框架之提述	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第9號，香港會計準則第39號， 香港財務報告準則第7號，香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂，利率基準改革－ 第二階段	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂， 投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或出資	有待確定
香港會計準則第1號之修訂，負債分類為流動或非流動及香 港詮釋第5號(二零二零年)的相關修訂	二零二三年一月一日
香港會計準則第16號之修訂，物業、廠房及設備－擬定用 途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號之修訂，繁重合同－履行合同的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則之修訂，年度改進(二零一八年至二零二 零年)	二零二二年一月一日

本集團正對首次應用期間預期存在之此等修訂、新訂準則及詮釋的影響作出評估。迄今本集團已得出結論，採納此等修訂、新訂準則及詮釋不大可能對綜合財務報表產生重大影響。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 3. 重要會計估計及判斷

編製綜合財務報表所採用的估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信屬合理對未來事件的預期)作出評估。

本集團對有關未來作出估計及假設。顧名思義，所得會計估計很少等同相關實際情況。下文論述可能會導致於下個財政年度內對資產及負債之賬面值作出重大調整之巨大風險之估計及假設。

### (i) 存貨

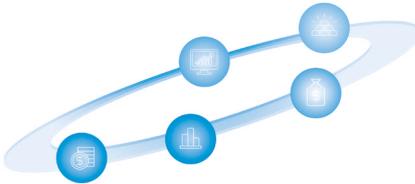
綜合財務報表附註2(p)說明存貨按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值為於日常業務過程中之估計售價減估計之銷售費用成本。

基於存貨不受經常耗損及頻繁技術改變影響，本集團並無就存貨設有根據存齡確定之一般撥備政策。然而，由於大部分營運資金乃投放於存貨，故本集團設有營運程序監察此項風險。銷售及市場推廣人員會定期審閱陳舊存貨之存齡清單，當中涉及比較陳舊存貨項目之賬面值與可變現淨值，目的為確定是否須於綜合財務報表內就任何過時及滯銷項目計提撥備。此外，為確定是否須就任何辨認為過時及滯銷之項目計提撥備，本集團亦會定期實地盤點存貨。就此，本集團董事信納該類風險較小，而綜合財務報表中亦已對過時及滯銷之存貨計提足夠撥備。

### (ii) 折舊

管理層會按綜合財務報表附註2(i)所載確定物業、廠房及設備(包括使用權資產)之估計可使用年期及相關折舊。該估計基於資產之預測週期作出。當可使用年期少於先前估計之年年期時，管理層會增加折舊費用，又或撇銷或撇減已報廢或出售之技術上過時或非策略性資產。

本集團會採用直線法按物業、廠房及設備之估計可使用年期撇銷其成本，以計提折舊撥備。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 3. 重要會計估計及判斷 (續)

### (iii) 估計投資物業之公允價值

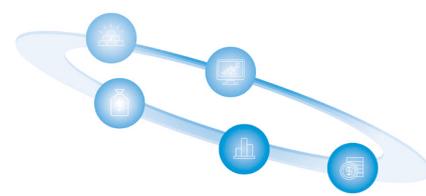
投資物業於二零二零年十二月三十一日按獨立估值師評估之市值重估。有關估值乃基於若干假設進行，當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於作出估計時，本集團會考慮活躍市場上類似物業之現行市價，並運用主要根據各報告期末之市況作出之假設。於二零二零年十二月三十一日，投資物業之賬面值為686,103,000港元(二零一九年：691,076,000港元)。

### (iv) 中國企業利得稅及遞延稅

本集團須繳交中國利得稅。由於地方稅務局仍未確定有關利得稅之若干事項，故釐定利得稅撥備時亦須基於現行稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項最終之稅務結果與原先入賬之金額不同，則會影響變現差額年度之利得稅及遞延稅項撥備。

### (v) 建築合約

誠如綜合財務報表附註2(r)及2(ac)之會計政策所闡釋者，就未完成項目確認收益及溢利取決於對業務解決方案合約總成果以及至今完成的工作進度的估計。根據本集團的近期經驗及本集團所進行的建築活動的性質，本集團估計其認為工作進度已達致能夠可靠地估算完成項目所需成本及收益的相當程度的時間點。然而，總成本或收益的實際結果或會高或低於報告日期所估計者，從而影響未來數年確認的收益及溢利，作為至今所記錄金額的調整。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 收入

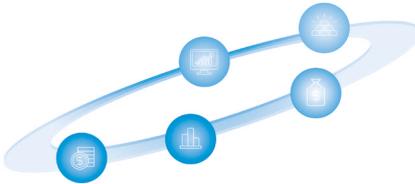
本集團主要從事投資控股、物業投資及發展、物業管理及自來水供應及相關服務。本年度之收入指就租賃及物業管理服務收入，以及自來水供應及相關服務收入確認的收入。來自客戶合約及其他來源之收入按服務類型劃分之明細如下：—

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自客戶合約之收入		
自來水供應及相關服務收入	306,146	262,795
根據特許權安排進行基礎設施建設服務(附註)	(239)	27,349
來自其他來源之收入		
租賃及物業管理服務收入	38,841	13,454
	<b>344,748</b>	<b>303,598</b>

附註：

該金額指服務特許期間建設階段確認的收入。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，當本集團與分包商落實建築成本時，作出估計變動486,000港元(二零一九年：721,000港元)。

來自客戶合約及其他來源之收入按收入確認時間及按地區市場劃分之明細於綜合財務報表附註43披露。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 5. 其他收入及收益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行存款利息	2,956	6,461
政府補貼	237	119
投資物業公允價值增加淨額	48	1,596
出售一間附屬公司收益－附註36	4,584	—
出售投資物業之收益	4,273	—
外匯收益	2,433	1,343
其他	1,501	427
	<b>16,032</b>	<b>9,946</b>

### 6. 利得稅前虧損

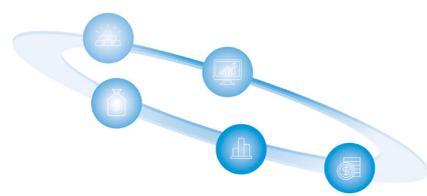
利得稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項後所得：

#### (a) 財務費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款之利息	37,529	32,256
減：包括在物業、廠房及設備及其他無形資產 的利息資本化金額(附註)	—	(8,476)
租賃負債利息	112	192
來自一名第三方貸款之利息	1,043	—
銀行費用	109	288
	<b>38,793</b>	<b>24,260</b>

附註：

資本化利率為：無(二零一九年：介乎5.07%至5.53%)。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 6. 利得稅前虧損 (續)

### (b) 其他項目

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
核數師酬金		
— 審核服務	1,135	1,151
— 其他服務	516	783
	1,651	1,934
出售存貨成本	4,622	5,376
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及其他福利	47,941	45,274
— 退休金計劃供款	2,174	5,507
— 以股份為基礎的付款	3	—
	50,118	50,781
物業、廠房及設備折舊	42,860	40,786
使用權資產折舊	2,926	2,481
應收款項減值虧損	308	414
持作出售未來發展物業之土地減值虧損	—	3,268
其他應收款項減值虧損	47	18
物業、廠房及設備減值虧損	6,025	—
購置物業、廠房及設備已支付訂金撇銷	12,719	—
無形資產攤銷	46,006	48,531
預付土地租賃費攤銷	742	809
短期租賃開支	234	496
低價值租賃開支	16	5
出售物業、廠房及設備之虧損	7,224	—
租賃收益扣除直接支出9,502,000港元 (二零一九年：4,622,000港元)	(29,212)	(8,832)

# 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

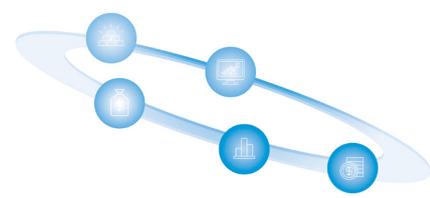
## 7. 董事薪酬及僱員酬金

### (a) 董事

董事酬金如下：—

董事姓名	截至二零二零年十二月三十一日止年度					
	袍金 千港元	薪金、津貼 及其他 實物福利 千港元 (附註i)	退休金計劃 供款 千港元	小計 千港元	股份支付 款項 千港元	總計 千港元
陳勁揚先生	60	2,096	32	2,188	—	2,188
張惠彬博士，香港太平紳士	360	—	—	360	—	360
周卓華先生(附註ii)	248	—	—	248	—	248
趙寶樹先生	240	—	—	240	—	240
蔡大維先生	240	—	—	240	—	240
張海梅女士	60	1,560	—	1,620	—	1,620
朱鳳廉女士	60	1,560	—	1,620	—	1,620
禰振生先生	600	50	—	650	—	650
	1,868	5,266	32	7,166	—	7,166

董事姓名	截至二零一九年十二月三十一日止年度					
	袍金 千港元	薪金、津貼 及其他 實物福利 千港元 (附註i)	退休金計劃 供款 千港元	小計 千港元	股份支付 款項 千港元	總計 千港元
陳勁揚先生	60	2,096	61	2,217	—	2,217
張惠彬博士，香港太平紳士	360	—	—	360	—	360
周卓華先生	371	905	9	1,285	—	1,285
趙寶樹先生	240	—	—	240	—	240
蔡大維先生	240	—	—	240	—	240
張海梅女士	60	1,560	—	1,620	—	1,620
朱鳳廉女士	60	1,560	—	1,620	—	1,620
禰振生先生	523	—	—	523	—	523
	1,914	6,121	70	8,105	—	8,105



# 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. 董事薪酬及僱員酬金 (續)

### (a) 董事 (續)

附註：—

i. 薪金、津貼及其他實物福利包括基本薪金、住房及其他津貼、實物福利及僱員購股權福利。僱員購股權福利指年內於損益表中所攤銷購股權於根據購股權計劃授出並獲接受當日之公允價值，不論該等購股權有否獲行使。

ii. 於二零二零年五月二十九日退任。

年內並無董事放棄任何酬金。

### (b) 五位最高薪人士

本集團五位最高薪人士中，三位為本公司董事(二零一九年：四位)，而彼等薪酬之詳情已於上文披露。

其餘兩位(二零一九年：一位)最高薪人士之酬金及範圍如下：—

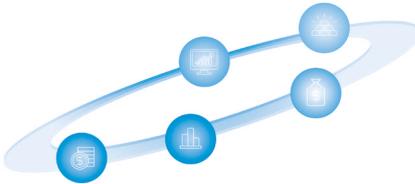
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金、津貼及其他實物福利	2,000	964
退休金計劃供款	18	—
	2,018	964

	二零二零年	二零一九年
港元		
零至1,000,000	1	1
1,000,001至1,500,000	1	—
	2	1

年內，本集團就上述最高薪僱員為本集團提供之服務並無向彼等授出購股權(二零一九年：無)。

年內，本集團並無向五位最高薪僱員(包括本公司董事)支付酬金作為彼等加入本集團或入職獎勵金。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

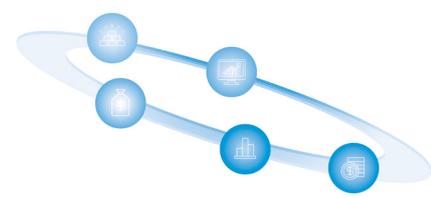
### 8. 利得稅開支

- (a) 由於本公司於香港及澳洲經營的附屬公司於兩個年度內均沒有任何估計應課稅盈利，因此並無就香港利得稅及澳洲企業所得稅計提任何撥備。

本公司於中國經營之附屬公司企業所得稅率為25%(二零一九年：25%)。

- (b) 利得稅開支指本期稅項與遞延稅項相加之和，其組成如下：－

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本期稅項：		
本年度	13,160	12,166
過往年度撥備不足	(16)	—
遞延稅項(附註9(a))：	13,144	12,166
本年度	(1,121)	(8,650)
	12,023	3,516



## 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. 利得稅開支 (續)

(c) 本年度利得稅開支可與綜合損益表之利得稅前虧損調節如下：

二零二零年	香港 千港元	中國 千港元	澳洲 千港元	總計 千港元
利得稅前虧損	(11,430)	(47,695)	(110)	(59,235)
適用稅率(%)	16.5	25	30	不適用
按適用稅率計算之利得稅前 虧損之稅項	(1,886)	(11,923)	(33)	(13,842)
在確定應課稅盈利時不可抵扣 費用之稅項影響	1,155	23,026	—	24,181
在確定應課稅盈利時毋須 課稅收益之稅項影響	(3,509)	(1,405)	—	(4,914)
未確認之折舊減速 免稅額之稅項影響	(11)	—	—	(11)
未確認稅項虧損之稅項影響	4,251	3,461	33	7,745
其他	—	(1,120)	—	(1,120)
上年度的超額撥備	—	(16)	—	(16)
<b>利得稅開支</b>	<b>—</b>	<b>12,023</b>	<b>—</b>	<b>12,023</b>
<b>二零一九年</b>	<b>香港 千港元</b>	<b>中國 千港元</b>	<b>澳洲 千港元</b>	<b>總計 千港元</b>
利得稅前虧損	(25,294)	(84,676)	(3,216)	(113,186)
適用稅率(%)	16.5	25	30	不適用
按適用稅率計算之利得稅前 虧損之稅項	(4,173)	(21,169)	(965)	(26,307)
在確定應課稅盈利時不可抵扣 費用之稅項影響	2,742	22,657	—	25,399
在確定應課稅盈利時毋須 課稅收益之稅項影響	(2,734)	(560)	—	(3,294)
未確認之折舊減速 免稅額之稅項影響	5	—	—	5
未確認稅項虧損之稅項影響	4,160	3,615	965	8,740
其他	—	(1,027)	—	(1,027)
<b>利得稅開支</b>	<b>—</b>	<b>3,516</b>	<b>—</b>	<b>3,516</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

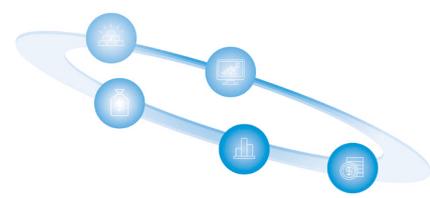
## 9. 遞延稅項

(a) 以下為本集團於本年度及過往年度確認之遞延稅項資產／(負債)及其變動：—

	撥備 千港元	應收款項 之減值虧損 千港元	物業、廠房及 設備之加速 折舊免稅額和 投資物業重估 千港元	根據服務特許權 安排下確認為 無形資產而產生 之暫時性差額 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	—	266	(41,523)	(18,928)	(60,185)
自損益入賬／(扣除)－附註8(b)	4,240	92	(758)	5,076	8,650
匯兌調整	(63)	(6)	277	105	313
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	4,177	352	(42,004)	(13,747)	(51,222)
自損益入賬／(扣除)－附註8(b)	(1,089)	40	(2,507)	4,677	1,121
出售一間附屬公司－附註36	—	—	771	—	771
匯兌調整	198	24	(911)	(95)	(784)
於二零二零年十二月三十一日	<b>3,286</b>	<b>416</b>	<b>(44,651)</b>	<b>(9,165)</b>	<b>(50,114)</b>

指：—

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
遞延稅項資產	2,047	1,654
遞延稅項負債	(52,161)	(52,876)
	<b>(50,114)</b>	<b>(51,222)</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 9. 遞延稅項(續)

(b) 以下為本集團之未確認可抵扣／(應課稅)暫時性差額之組成：－

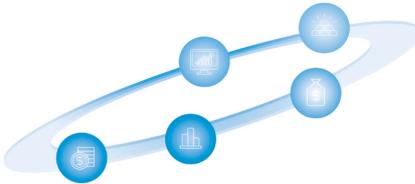
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
可抵扣暫時性差額－附註(i)		
減速免稅額	1,136	1,173
未利用之稅項虧損	141,988	154,861
	143,124	156,034
應課稅暫時性差額－附註(ii)		
加速免稅額	(250)	(218)
	142,874	155,816

附註：－

(i) 由於缺乏客觀證據證明預期有充足之應課稅盈利出現以抵銷可抵扣暫時性差額，因此，此等綜合財務報表中並無確認可抵扣暫時性差額。於香港及澳洲累積之未利用稅項虧損分別為62,642,000港元(二零一九年：88,428,000港元)及3,407,000港元(二零一九年：3,297,000港元)可無限期結轉，而於中國累積之未利用稅項虧損為75,939,000港元(二零一九年：63,136,000港元)可於產生虧損的年度後五年內結轉。

(ii) 由於應課稅暫時性差額並不重大，因此，此等綜合財務報表中未作確認。

(c) 於二零二零年十二月三十一日，有關本公司中國附屬公司未分派盈利的暫時性差額為人民幣92,152,000元(相當於約109,363,000港元)(二零一九年：人民幣87,015,000元(相當於約97,250,000港元))。由於本集團控制該等附屬公司的股息政策，且董事已決定不太可能於可見將來分派該等保留溢利，因此並無就分派該等保留溢利時應付的預扣稅確認相關遞延稅項負債約5,468,000港元(二零一九年：4,863,000港元)。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 10. 股息

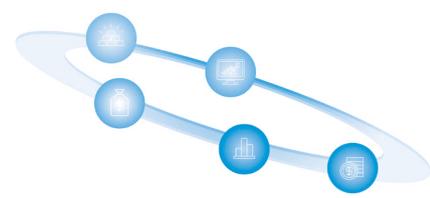
截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無任何已付或建議股息(二零一九年：無)。

### 11. 每股虧損

年內，每股基本及攤薄虧損之計算乃根據下列數據作出：—

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>虧損</b>		
本公司股東應佔本年度虧損	(36,337)	(116,634)
	<b>二零二零年</b>	<b>二零一九年</b>
<b>股份數目：</b>		
就計算每股基本虧損而言之已發行 普通股之加權平均數	5,512,921,563	3,944,031,565

由於本公司沒有已發行具攤薄效應之潛在普通股，因此於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。



## 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. 退休福利成本

自二零零零年十二月一日起，本集團已根據強制性公積金計劃條例為所有合資格之香港僱員參加定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。根據強積金計劃之規則，供款乃按僱員基本薪金之百分比作出，並於應付時在損益中扣除。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有，與本集團之資產分開。本集團之僱主供款於供款納入強積金計劃時全數歸於僱員。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團向該計劃供款達163,000港元（二零一九年：182,000港元）。

本公司於中國之附屬公司已參與中央退休金計劃，並按適用之薪酬開支之若干百分比向該計劃供款。除上述供款外，本集團並無其他供款責任。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團向國家發起之退休計劃供款達2,011,000港元（二零一九年：5,325,000港元）。

### 13. 物業、廠房及設備

	按中期租賃 持有之物業 千港元	水管道 千港元	廠房 及機器 千港元	租賃 物業裝修 千港元	辦公設備、 電腦及 其他設備 千港元	傢俱 及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
截至二零一九年十二月三十一日止年度									
期初賬面淨值	98,782	317,338	8,796	1,060	1,353	36	1,819	64,029	493,213
匯兌調整	(717)	(5,470)	(171)	(10)	(35)	—	(8)	(1,140)	(7,551)
添置	—	3,039	371	127	1,121	—	—	21,516	26,174
自在建工程轉撥	—	18,729	1,730	—	6	—	—	(20,465)	—
折舊	(7,331)	(30,291)	(1,438)	(522)	(797)	(21)	(386)	—	(40,786)
期末賬面淨值	90,734	303,345	9,288	655	1,648	15	1,425	63,940	471,050
於二零一九年十二月三十一日									
成本	118,194	407,336	15,170	5,043	3,648	431	4,211	63,940	617,973
總折舊	(27,460)	(103,991)	(5,882)	(4,388)	(2,000)	(416)	(2,786)	—	(146,923)
賬面淨值	90,734	303,345	9,288	655	1,648	15	1,425	63,940	471,050

# 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

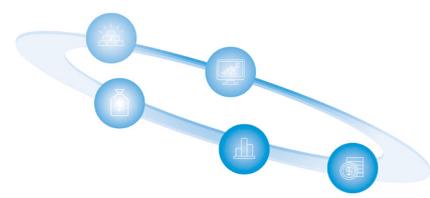
## 13. 物業、廠房及設備 (續)

	按中期租賃 持有之物業 千港元	水管道 千港元	廠房 及機器 千港元	租賃 物業裝修 千港元	辦公設備、 電腦及 其他設備 千港元	傢俱 及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
截至二零二零年十二月 三十一日止年度									
期初賬面淨值	90,734	303,345	9,288	655	1,648	15	1,425	63,940	471,050
匯兌調整	2,961	16,476	535	21	183	-	14	1,736	21,926
添置	-	476	786	51	1,845	-	-	8,233	11,391
減值虧損	(3,560)	(440)	(1,830)	-	(195)	-	-	-	(6,025)
出售	-	-	-	-	(4)	-	-	(7,220)	(7,224)
出售一間附屬公司-附註36	(1,669)	-	-	-	-	-	-	-	(1,669)
自在建工程轉撥	37,841	1,888	1,413	-	-	-	-	(41,142)	-
折舊	(11,353)	(28,843)	(1,099)	(400)	(987)	(9)	(169)	-	(42,860)
期末賬面淨值	114,954	292,902	9,093	327	2,490	6	1,270	25,547	446,589
於二零二零年十二月三十一日									
成本	158,376	434,227	18,429	5,312	6,304	431	4,124	25,547	652,750
總折舊	(39,665)	(140,861)	(7,405)	(4,985)	(3,608)	(425)	(2,854)	-	(199,803)
總減值虧損	(3,757)	(464)	(1,931)	-	(206)	-	-	-	(6,358)
賬面淨值	114,954	292,902	9,093	327	2,490	6	1,270	25,547	446,589

本集團位於以下地點的物業：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	4,135	4,297
中國	110,819	86,437
	114,954	90,734

本集團使用權資產包括物業、廠房及設備，其中本集團為該等物業權益之註冊擁有人。本集團於香港及中國持有工業、住宅及商業物業，以作為辦公室物業、員工宿舍及工廠。根據土地租賃條款，於收購物業權益前已向其於香港之前註冊擁有人作出一次性付款，並無正在進行的付款，惟基於相關政府機構所定應課差餉租值之付款除外。該等付款不時改變，並應付予相關政府機構。本集團在位於中國之租賃土地(附註14)興建樓宇。完成後，本集團為樓宇註冊擁有人。



## 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. 物業、廠房及設備 (續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面淨值約961,000港元(二零一九年：997,000港元)之樓宇及構築物正在申請建築規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工認證報告。該等構築物矗立在本集團並無獲得有關土地使用權證之土地上。根據本集團法律顧問(一間於中國之註冊律師事務所)之法律意見，本集團董事認為構築物將被拆除之風險相對較低且本集團於取得上述相關證書及許可證方面概不會有任何法律障礙。根據相關規定，本集團董事估計罰款約為69,000港元(二零一九年：65,000港元)並已作出相應撥備。

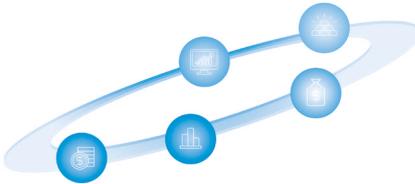
於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面淨值分別約為24,000港元(二零一九年：22,000港元)之在建工程及賬面淨值約137,000港元(二零一九年：138,000港元)之水管道正在申請建築規劃許可證。根據本集團法律顧問(一間於中國之註冊律師事務所)之法律意見，本集團董事認為構築物將被拆除或本集團因違規而將被處罰之風險相對較低且本集團於取得上述相關許可證方面概不會有任何法律障礙。

### 14. 預付土地租賃費

本集團於土地租賃費之權益指預付租賃付款，其賬面淨值分析如下：—

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
期初賬面淨值	28,097	29,263
出售一間附屬公司—附註36	(2,366)	—
匯兌調整	1,007	(357)
攤銷預付土地租賃費	(742)	(809)
期末賬面淨值	25,996	28,097

本集團之預付土地租賃費指購置位於中國按中期租約持有之土地當中使用長期權益預付之款項。



## 綜合財務報表附註

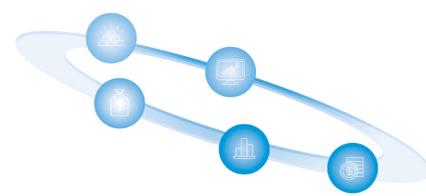
截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 15. 投資物業

	千港元
於二零一九年一月一日	46,599
於綜合損益表內確認之公允價值增加淨額	1,596
年內收購－附註35	635,985
匯兌調整	6,896
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	691,076
於綜合損益表內確認之公允價值增加淨額	48
出售一間附屬公司－附註36	(392)
年內出售	(44,871)
匯兌調整	40,242
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>686,103</b>

附註：－

- 本集團根據經營租賃持有以賺取租金或用作長期資本升值之物業利息乃以公允價值模式計量並分類為投資物業及按投資物業列賬。此等物業位於中國並按中期租賃持有。
- 本集團之投資物業於二零二零年十二月三十一日獲重估。有關估值由一名獨立測量師博浩企業顧問有限公司(其員工中具備香港測量師學會資深會員之資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別擁有近期相關經驗)進行。於報告期末進行有關評估後，管理層已與測量師就估值假設及估值結果進行討論。
- 本集團投資物業於報告期末計量之公允價值按香港財務報告準則第13號所界定分類為公允價值等級之第三級。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業 (續)

(d) 有關第三級公允價值計量之資料：—

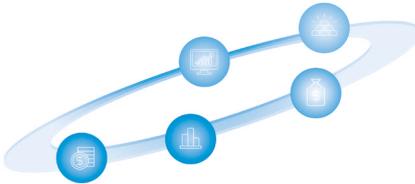
	估值技術	不可觀察輸入	範圍	加權平均
中國上海市住宅物業	市場比較法	樓宇質素之溢價(折讓)	-5%至0%	-0.83%
中國廣東省清遠市工業物業	市場比較法及折舊置換成本法	土地地點之溢價(折讓) 樓宇質素之溢價(折讓) 及折舊考慮	0%至5%	0%至2.5%
中國廣東省清遠市商用物業	市場比較法	樓宇質素之溢價(折讓)	-5%至0%	-1.67%
中國廣東省廣州市商用物業	收入資本化法	現行市場租金	每月每平方米 人民幣36元 至人民幣 1,544元	每月每平方米 人民幣172元
		資本化比率	4.75%	4.75%

(e) 市場比較法乃經參考可資比較物業近期售價按每平方米基準釐定，並經本集團投資物業對比近期銷售指定之質素及地點予以調整。公允價值計量與風險調整貼現率為正相關。

(f) 折舊置換成本法根據類似資產的現行市價考慮所評估的該等資產在新條件下重新製造或置換的成本，並扣除實際惡化及所有相關形式的陳舊及優化，不論因實際因素、功能或經濟原因引致。此方法亦會考慮升級所評估資產產生的實際成本。

(g) 收入資本化法乃以資本化收入淨額為基準，採納適用資本化比率，適當為支出與復歸收入之可能性作出備抵，資本化比率乃參考買賣交易及估值師對投資者當下之要求或期望之詮釋而訂定。估值採納之現行市場租金乃參考測量師對相關及其他相若物業之近期租賃之意見。資本化率越高，公允價值越低。現行市場租金越高，公允價值越高。公允價值計量乃以上述物業之最高及最佳用途(與實際用途並無差別)基準。

(h) 投資物業之公允價值調整於綜合損益表之其他收入及收益「投資物業公允價值增加淨額」一欄確認。



## 綜合財務報表附註

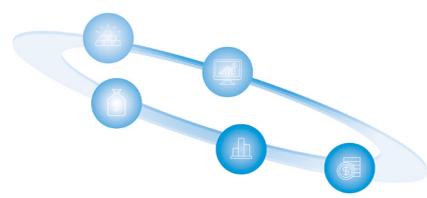
截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 16. 使用權資產

	租賃物業 千港元
成本：	
於二零一九年一月一日	4,966
匯兌調整	(2)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	4,964
添置	5,992
租賃安排屆滿	(4,906)
匯兌調整	68
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>6,118</b>
折舊合計：	
於二零一九年一月一日	-
年內支出	2,481
匯兌調整	(1)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	2,480
年內支出	2,926
租賃安排屆滿	(4,906)
匯兌調整	13
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>513</b>
賬面淨值：	
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>5,605</b>
於二零一九年十二月三十一日	2,484

本集團已訂立租賃協議，以取得權利將物業用作辦公室，因此產生租賃負債(附註29)。租賃一般初步為期2至5年。

除上述以外，本集團為有關物業權益之使用權資產登記擁有人。使用權資產計入「物業、廠房及設備」、「預付土地租賃費」及「投資物業」。相關詳情載於綜合財務報表附註13、14及15。截至二零二零年十二月三十一日止年度，使用權資產折舊合計為15,021,000港元(二零一九年：10,621,000港元)。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 17. 於一間合資公司的權益

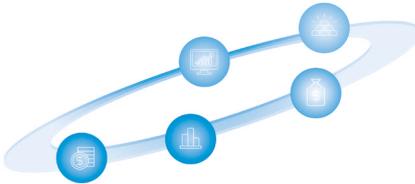
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市股權，按成本	3,560	-
應佔收購後虧損及儲備	(112)	-
應收一間合資公司的款項	256,341	-
	259,789	-

應收一間合資公司的款項乃無擔保、免息及應要求償還。董事認為，結餘不大可能於可見將來償還，且被視為本集團於合資公司之投資淨額之一部分。

本集團的合資公司之詳情如下：

名稱	已發行 股份的概況	成立及 經營地點	所佔百分比			主要活動
			所有權權益	投票權	溢利分成	
東莞市偉騏置業投資有限公司	註冊資本 人民幣 10,000,000元	中國/ 中國內地	30	(附註)	30	土地拍賣及 物業開發

附註：合資公司由本集團與其他股東根據合約安排共同控制。若干重要企業事項需要全體股東一致同意。因此，其被歸類為本集團的合資公司。



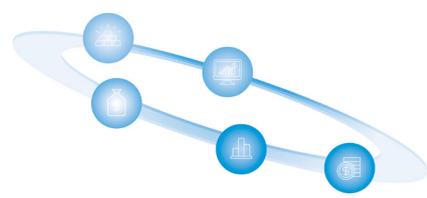
## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 17. 於一間合資公司的權益 (續)

下表描述有關合資公司就會計政策差異作出調整的財務資料概要以及於綜合財務報表的賬面金額對賬：

	二零二零年 千港元
現金及現金等價物	6,998
其他流動資產	856,594
流動資產	863,592
流動負債	854,473
資產淨值	9,119
與本集團於合資公司的權益對賬：	
本集團所有權的佔比	30%
本集團應佔合資公司的資產淨值	2,736
商譽	712
投資賬面金額	3,448
收益	—
利息收入	78
營運開支	(431)
所得稅開支	—
本年度虧損	(353)
本年度總全面虧損	(373)

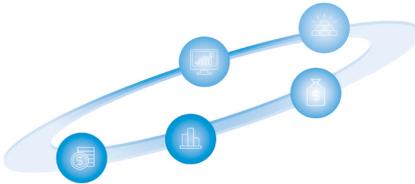


## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 18. 無形資產

	(附註(a)) 其他 無形資產 千港元
於二零一九年一月一日	
成本	428,226
累計攤銷	(73,182)
累計減值虧損	(1,343)
賬面淨值	353,701
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	353,701
添置	28,069
調整－附註18(c)	(721)
攤銷	(48,531)
匯兌調整	(5,021)
期末賬面淨值	327,497
於二零一九年十二月三十一日	
成本	449,075
累計攤銷	(120,259)
累計減值虧損	(1,319)
賬面淨值	327,497
截至二零二零年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	327,497
添置	247
調整－附註18(c)	(486)
攤銷	(46,006)
匯兌調整	13,640
期末賬面淨值	294,892
於二零二零年十二月三十一日	
成本	471,154
累計攤銷	(174,862)
累計減值虧損	(1,400)
賬面淨值	294,892



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

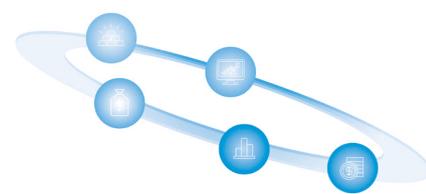
### 18. 無形資產 (續)

附註：—

- (a) 根據一間附屬公司清遠市清新區太和供水有限公司(「太和供水」)與中國有關機構於二零零六年十一月二十一日訂立之特許權協議，太和供水獲授權於中國廣東省清遠市按建設—營運—移交基準經營若干供水廠，為期二十年。太和供水有權使用供水廠全部物業、廠房及設備。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團根據服務特許安排持有的土地使用權賬面淨值為人民幣2,375,000元(相當於約2,671,000港元)(二零一九年：人民幣2,771,000元(相當於約3,097,000港元))已作抵押，以擔保本集團之銀行及其他借貸(附註31)。
- (c) 根據特許權安排提供的建設服務之公允價值取決於管理層對分包予第三方的服務價值作出的估計。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，當本集團與分包商落實建築成本時作出486,000港元(二零一九年：721,000港元)之估計變動。

### 19. 商譽及減值評估

	千港元
成本：	
於二零一九年一月一日、二零二零年一月一日 及二零二零年十二月三十一日	99,037
減值：	
於二零一九年一月一日	—
年內支出	99,037
於二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日 及二零二零年十二月三十一日	99,037
賬面值：	
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	—



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 19. 商譽及減值評估 (續)

於業務合併時收購之商譽會於收購時分配至預期將從該業務合併中受惠之現金產生單位(現金產生單位)。在確認減值虧損前，商譽之賬面值已作出如下分配：—

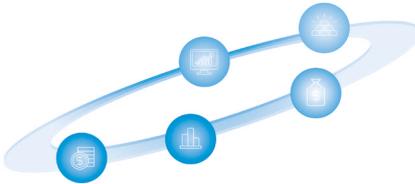
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
自來水供應服務(附註)	90,290	90,290
金融服務	8,747	8,747
	<b>99,037</b>	<b>99,037</b>

附註：自來水供應服務指一組現金產生單位，包括擎瓊集團及太和供水。

就減值評估而言，自來水供應服務指一組現金產生單位，包括擎瓊集團及太和供水。就自來水供應服務分部項下的擎瓊集團而言，現金產生單位之可收回金額基於使用價值計算法確定，採用根據管理層批准涉及五年期(二零一九年：五年期)之財政預算之現金流量預測。擎瓊集團使用價值模型應用10.27%(二零一九年：11.70%)之貼現係數率。擎瓊集團之五年期後之現金流量則使用平均3%(二零一九年：3%)增長率推算，並以中國的GDP及通脹率為基準。就自來水供應服務分部項下的太和供水而言，現金產生單位之可收回金額基於使用價值計算法確定，採用根據管理層批准涉及餘下特許權期限6年期(二零一九年：7年期)之財政預算之現金流量預測。誠如綜合財務報表附註18所披露，根據建設—營運—移交基準項下之特許權協議，太和供水獲授權於中國清遠市按建設—營運—移交基準使用及經營若干供水廠，由二零零六年起至二零二六年止為期二十年。經考慮供水業務的性質、清遠市供水的壟斷市場、食水需求遠高於供應以及廣東省的穩定的城市增長，管理層認為餘下特許經營期為整整六年乃合理預測。於六年期間後，概無終值歸屬於太和供水。太和供水使用價值模型應用13.4%(二零一九年：13.96%)之貼現係數率。

於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，由於對擎瓊集團經營的水廠發出的停止取水通知以及如本公司二零二零年三月三日的公告所披露轉換自來水供應導致的利潤率收窄，本公司管理層認定有減值跡象以及對自來水供應服務現金產生單位的可收回金額進行減值評估。於二零一九年及二零二零年十二月三十一日自來水供應服務現金產生單位的減值評估乃由獨立專業估值師博浩企業顧問有限公司進行估值。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，金融服務現金產生單位之可收回金額基於使用價值計算法確定。該等計算方法採用根據管理層批准涉及五年期之財政預算之現金流量預測。使用該模型時應用為11.04%之貼現係數率。五年期後之現金流量則使用平均3%增長率推算，並以香港的GDP和通脹率為基準。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 19. 商譽及減值評估 (續)

本集團就使用價值計算採用的關鍵假設包括自來水供應服務的預算平均毛利率、金融服務的預算平均淨利率及貼現率。截至二零二零年十二月三十一日止年度擊琿集團及太和供水之涉及五年及餘下特許經營期間的財務預算中使用的預算平均毛利率分別為8.23% (二零一九年：17.09%) 及12.94% (二零一九年：12.16%)。由於香港經濟不斷惡化及資本市場中服務供應商的激烈競爭，截至二零一九年十二月三十一日止年度金融服務現金產生單位之減值檢討所用預算平均淨利率出於謹慎而為-21.71%。

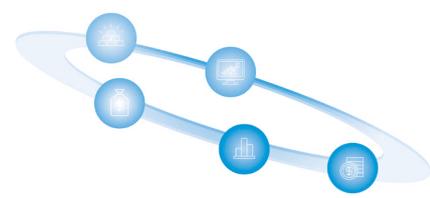
截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據評估結果，本公司管理層確定自來水供應服務現金產生單位的可收回金額為719,715,000港元，不低於賬面金額。並無就自來水供應服務現金產生單位確認減值虧損。截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據評估結果，本公司管理層確定自來水供應服務現金產生單位的可收回金額793,177,000港元低於賬面金額。確認商譽全面減值虧損約90,290,000港元，乃主要歸因於對擊琿集團經營的水廠發出的停止取水通知，可能導致較低的經營利潤率及自來水供應分部的未來財務表現會受到影響。

本公司管理層認為，計算可收回金額時使用的假設如有任何不利變化，將導致與自來水供應服務相關的有形及無形資產的進一步減值虧損。

金融服務的減值虧損主要歸因於香港經濟不斷惡化及資本市場中服務供應商的激烈競爭。因此，截至二零一九年十二月三十一日止年度已就商譽悉數計提減值8,747,000港元。

## 20. 就收購物業、廠房及設備已付之按金

本集團於以前年度就收購物業、廠房及設備支付按金約12,641,000港元。由於收購終止，年內已撇銷該按金。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

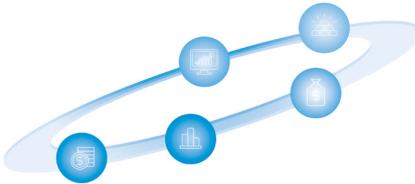
## 21. 存貨

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
供水及相關服務		
– 原材料	2,146	14,472
– 產成品	3,577	4,250
	5,723	18,722
物業發展		
– 持作出售未來發展物業之土地	13,946	12,834
減：減值虧損 – 附註21(b)	(3,584)	(3,276)
	10,362	9,558
	16,085	28,280

附註：

- (a) 持作來發展之土地位於澳洲，及預期於超過一年後收回。所有其他存貨預期於一年內收回。
- (b) 年內持作出售未來發展物業之土地的減值虧損變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	3,276	—
已確認減值虧損	—	3,268
匯兌調整	308	8
於十二月三十一日	3,584	3,276



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 22. 應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收款項	50,471	30,604
減：虧損撥備－附註22(c)	(2,684)	(2,269)
	47,787	28,335

附註：－

(a) 顧客之信貸期各有不同，一般以個別顧客之財務狀況為基準。為有效管理有關應收款項之信貸風險，已定期對顧客進行信貸評估。有關本集團的信貸政策及因應收款項產生的信貸風險之進一步詳情載列於綜合財務報表附註39(a)。

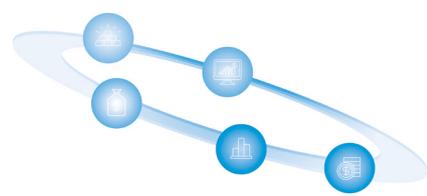
(b) 以下為根據發票日期及扣除應收款項虧損撥備後應收款項之賬齡分析：－

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
零至六個月	47,699	28,069
七至十二個月	65	225
一至兩年	23	41
	47,787	28,335

(c) 以下為年內應收款項虧損撥備變動：－

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	2,269	1,881
已確認減值虧損	308	414
匯兌調整	107	(26)
於十二月三十一日	2,684	2,269

(d) 於二零二零年十二月三十一日，應收款項的賬面值為人民幣34,449,000元（相當於約40,883,000港元）（二零一九年：人民幣24,228,000元（相當於約27,078,000港元）），已作授予本集團銀行貸款之質押（附註31）。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 23. 按金、預付款項及其他應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
公用設施及按金	1,138	1,159
預付款項	1,147	1,361
應收利息	8	4
其他應收款項	7,524	8,483
	<b>9,817</b>	<b>11,007</b>
減：其他應收款項之虧損撥備－附註23(a)	(105)	(55)
	<b>9,712</b>	<b>10,952</b>

附註：－

(a) 以下為年內其他應收款項虧損撥備變動：－

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	55	38
已確認減值虧損	47	18
匯兌調整	3	(1)
於十二月三十一日	<b>105</b>	<b>55</b>

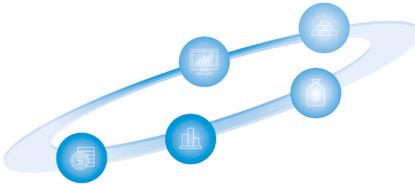
### 24. 現金及銀行結存

於二零二零年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結存為926,000,000港元(二零一九年：431,110,000港元)。人民幣不能自由兌換為外幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權從事外匯業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

### 25. 應付賬款

應付賬款根據發票日期之賬齡分析載列如下：－

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
零至十二個月	108,721	32,886
超過一年	13,141	—
	<b>121,862</b>	<b>32,886</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 26. 應付商戶款項

以下為應付商戶款項根據發票日期之賬齡分析：－

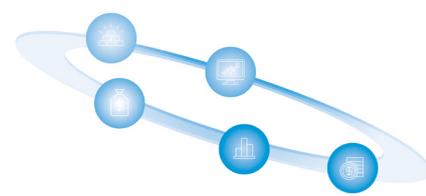
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
零至十二個月	-	-
超過一年	3,011	3,011
	<b>3,011</b>	<b>3,011</b>

### 27. 已收按金、其他應付款項及應計費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已收按金	7,703	7,145
應計費用	16,223	13,290
其他應付款項－附註27(a)	53,153	120,878
應付建設費用	31,672	43,086
其他應付稅項	4,523	1,598
	<b>113,274</b>	<b>185,997</b>

附註：－

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，其他應付款項包括透過收購附屬公司收購資產的應付代價63,599,000港元(附註35)。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，該款項已悉數結算。
- (b) 計入應計費用的第三方貸款應付利息人民幣927,000元(相當於約1,043,000港元)。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 28. 合約負債

與自來水供應及相關業務有關的合約負債之變動：—

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	43,566	23,396
年內因收取遠期銷售按金令合約負債增加	58,670	87,520
年內因確認收入令合約負債減少	(77,887)	(66,610)
匯兌調整	1,632	(740)
於十二月三十一日	25,981	43,566

計入報告期初之合約負債結餘的收入30,410,000港元(二零一九年：17,444,000港元)於報告期間確認。

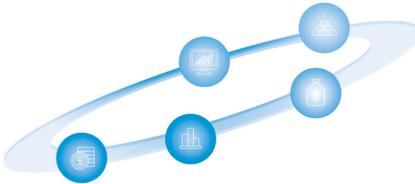
### 29. 租賃負債

下表列示本集團於報告期末的租賃負債之餘下合約期限：—

	最低租賃付款現值		最低租賃付款	
	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
應付款項：				
一年內	2,728	2,519	3,059	2,588
於第二至第五年	2,896	28	2,873	30
	5,624	2,547	5,932	2,618
減：未來財務費用			308	71
租賃責任現值			5,624	2,547

### 30. 應付一間關連公司款項

該金額為免息、無抵押及須於一年內償還。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 31. 銀行及其他借貸

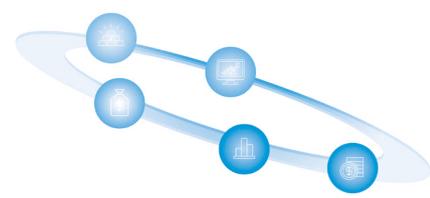
於二零二零年十二月三十一日，銀行及其他借貸分析如下：－

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
有抵押銀行貸款	(a)	684,692	680,782
無抵押政府貸款		350	884
來自第三方的貸款	(b)	557,779	－
		<b>1,242,821</b>	<b>681,666</b>
到期支付：			
－一年內		40,362	36,662
－兩至五年內		473,668	245,385
－五年以上		728,791	399,619
		<b>1,242,821</b>	<b>681,666</b>

附註：－

(a) 本集團有下列銀行融資：－

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
所授之銀行融資總額	949,411	894,080
減：本集團所動用之銀行融資	(684,692)	(680,782)
未動用銀行融資	<b>264,719</b>	<b>213,298</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 31. 銀行及其他借貸 (續)

附註：－ (續)

(a) 本集團有下列銀行融資：－ (續)

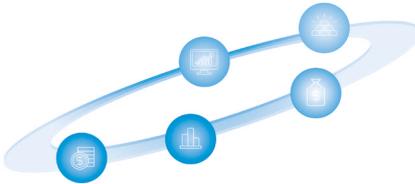
於二零二零年十二月三十一日，該等銀行融資由下列各項抵押：－

- i. 服務特許安排項下土地使用權抵押，賬面總值為人民幣2,375,000元(相當於約2,671,000港元)(附註18)；
- ii. 應收款項之賬面值約為人民幣34,449,000元(相當於約40,883,000港元)作質押(附註22)；
- iii. 清遠市供水拓展有限責任公司之100%股本權益質押；
- iv. 清遠市清新區太和供水有限公司之100%股本權益質押；
- v. 本集團之附屬公司東莞市擎琿置業有限公司及清遠市清新區匯科置業有限公司的擔保；
- vi. 東莞市新世紀科教拓展有限公司、朱鳳廉女士及其配偶的擔保；及
- vii. 附屬公司之非控股股東的擔保。

於二零一九年十二月三十一日，該等銀行融資由下列各項抵押：－

- i. 服務特許安排項下土地使用權抵押，賬面總值為人民幣2,771,000元(相當於約3,097,000港元)(附註18)；
- ii. 應收款項之賬面值約為人民幣24,228,000元(相當於約27,078,000港元)作質押(附註22)；
- iii. 清遠市供水拓展有限責任公司之100%股本權益質押；
- iv. 清遠市清新區太和供水有限公司之100%股本權益質押；
- v. 本集團之附屬公司東莞市擎琿置業有限公司及清遠市清新區匯科置業有限公司的擔保；
- vi. 東莞市新世紀科教拓展有限公司、朱鳳廉女士及其配偶的擔保；及
- vii. 附屬公司之非控股股東的擔保。

(b) 年內，一名第三方以其認購一間附屬公司股權的方式，向本集團墊付約557,779,000港元。已發行的文據附帶每年3%的累計固定利息，並無投票權，亦無權獲得利潤分配。除非該附屬公司同意，否則第三方無權要求贖回，而該附屬公司可以自行酌情決定贖回該股權。董事將所得款項列作負債。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

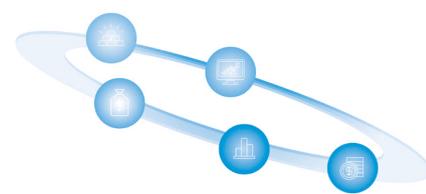
### 32. 股本

#### (a) 股本

	本集團及本公司	
	股份數目	千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：－		
於二零一九年一月一日	5,000,000,000	50,000
法定股本增加－附註a	15,000,000,000	150,000
於二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日 及二零二零年十二月三十一日	20,000,000,000	200,000
已發行及繳足：－		
於二零一九年一月一日	2,120,448,858	21,205
配售新股份－附註b	1,586,400,000	15,864
供股－附註c	1,805,909,900	18,059
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日 根據購股權計劃發行股份－附註d	5,512,758,758 241,242	55,128 2
於二零二零年十二月三十一日	5,513,000,000	55,130

附註：－

- 於二零一九年四月二十三日，本公司透過增設的15,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，將法定股本由50,000,000港元增加至200,000,000港元。
- 於二零一九年六月十九日，合共1,586,400,000股每股面值0.01港元之本公司新股份根據特別授權按每股0.23港元的配售價發行。
- 於二零一九年六月十九日，合共1,805,909,900股每股面值0.01港元之新股份已於非包銷一供二的供股完成時以每股供股股份0.23港元之認購價獲配發及發行。
- 於二零二零年四月二十九日，241,242份購股權由合資格購股權持有人行使，導致按總代價約38,000港元發行本公司241,242股每股面值0.01港元之股份。



## 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

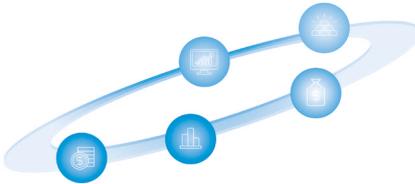
### 32. 股本 (續)

#### (b) 資本管理

本集團權益資本管理目標為在同等風險水平下，有能力繼續持續經營且給予股東足夠回報。為達到此等目標，本集團管理權益資本結構，並根據經濟狀況變動，通過按情況支付股東股息、發行新股、融資以及償還債務等對其進行調整。

本集團權益資本管理戰略即維持總負債以及總資產之合理比率。本集團以資產負債比率為基礎監管權益資本，該比率為總負債除以總資產所得。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資產負債比率如下：—

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
總負債	1,524,587	954,918
總資產	2,935,233	2,333,873
資產負債比率	51.94%	40.92%



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

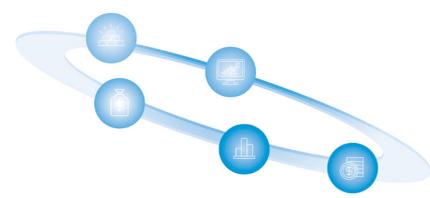
### 33. 購股權

自本公司股份於二零一零年六月二十二日從聯交所GEM轉入主板上市後，本公司根據上市規則於二零一零年八月十二日召開之股東特別大會中採納一項新購股權計劃（「**新購股權計劃**」）。於二零零一年十月十二日採納之三項購股權計劃（「**GEM購股權計劃**」）已終止，且自採納新購股權計劃後並無根據GEM購股權計劃進一步授出購股權。根據GEM購股權計劃授出但尚未行使之購股權仍然遵照GEM購股權計劃條文之規限有效。

新購股權計劃旨在使本公司授出購股權予參與者，以激勵並獎勵其對本集團作出之貢獻。

新購股權計劃將自二零一零年八月十二日採納起至二零二零年八月十一日之十年內保持有效，十年期限屆滿後將不再給予或授出購股權，惟對於計劃期內授出之購股權，新計劃之條款在其他各方面將仍具十足效力及作用。

新購股權計劃之認購價須由董事會全權酌情核定，惟該價格不得少於以下三項價格之較高者：(i) 股份於授出日期（該日必須為營業日）在聯交所每日報價表所列之收市價；(ii) 股份於緊接購股權授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii) 本公司股份之面值。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 33. 購股權 (續)

- (a) 截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年，根據新購股權計劃授出之購股權變動情況概述如下：—

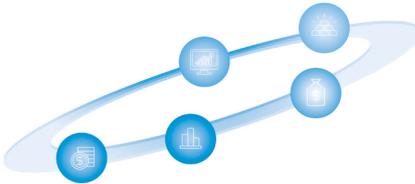
授出日期	行使期	行使價	購股權數目					
			二零一九年 一月一日 尚未行使	二零一九年 一月一日 年內已註銷	於二零一九年 十二月三十一日 及二零二零年 一月一日 尚未行使	二零二零年 一月一日 年內已授予	二零二零年 一月一日 年內已行使	於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使
二零一三年 十一月二十五日	二零一三年 十一月二十五日至 二零二零年八月十一日	0.465港元	40,000,000	(40,000,000)	—	—	—	—
二零二零年四月十五日	二零二零年四月十五日至 二零二零年八月十一日	0.16港元	—	—	—	241,242	(241,242)	—

- (b) 購股權數目及加權平均行使價如下：—

	二零二零年		二零一九年	
	加權 平均行使價 港元	購股權數目	加權 平均行使價 港元	購股權數目
年初尚未行使	—	—	0.465	40,000,000
年內已授予	0.16	241,242	—	—
年內已行使	0.16	(241,242)	—	—
年內已註銷	—	—	0.465	(40,000,000)
年末尚未行使	—	—	—	—
年末可行使	—	—	—	—

截至二零一九年十二月三十一日止年度，40,000,000份購股權註銷。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，241,242份購股權已授予及已行使。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 33. 購股權 (續)

#### (c) 已授出購股權之公允價值

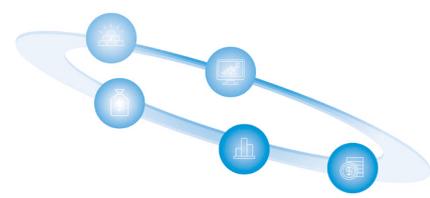
分別截至二零一三年及二零二零年十二月三十一日止年度，本公司根據新購股權計劃授出120,000,000份購股權(「二零一三年購股權」)及241,242份購股權(「二零二零年購股權」)。

截至二零一三年及二零二零年十二月三十一日止年度授出購股權之公允價值如下：—

授出購股權所接受服務之公允價值是參考授出購股權之公允價值後計量。授出購股權之公允價值估計乃基於二項期權定價模式計量。

	二零一三年 購股權	二零二零年 購股權
計量日之公允價值	0.03997港元	0.01220港元
股價	0.460港元	0.155港元
行使價	0.465港元	0.16港元
預期波幅	65.89%	46.84%
預期股息收益	1.41%	0%
無風險利率	1.44%	0.61%

預期波幅是基於歷史波幅(根據購股權之預期期限計算)，並以任何由於公開可利用資料產生之未來波幅之預期變動予以調整。預期股息乃基於歷史股息。主觀輸入假設之改變可能在很大程度上影響公允價值之估值。購股權根據服務條件授出。於授出日期，接受服務之公允價值之計算未將該條件計入考量。並無任何市場條件與購股權授出相關。然而，管理層已經考慮了過去員工流失情況以估算購股權之預期期限。



## 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

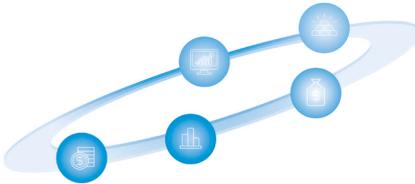
### 34. 儲備

本集團綜合權益各組成部分之年初及年末結餘之間的對賬載列於綜合權益變動表。本公司權益各組成部分於年初及年末間之變動詳情載列如下：—

	股本溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	520,908	481	1,599	(167,982)	355,006
供股	397,300	—	—	—	397,300
配售新股份	349,008	—	—	—	349,008
股份發行開支	(12,238)	—	—	—	(12,238)
註銷購股權	—	—	(1,599)	1,599	—
本年度總全面虧損	—	—	—	(83,987)	(83,987)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	1,254,978	481	—	(250,370)	1,005,089
以股份為基礎的付款	—	—	3	—	3
根據購股權計劃發行的股份	39	—	(3)	—	36
本年度總全面虧損	—	—	—	(30,904)	(30,904)
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>1,255,017</b>	<b>481</b>	<b>—</b>	<b>(281,274)</b>	<b>974,224</b>

附註：—

- (i) 本公司之股本溢價包括(i)以溢價發行之股份及(ii)本公司所發行普通股股份面值與附屬公司於其被收購日期(根據二零零一年完成重組互換股份作出之收購)資產淨值之差額。根據開曼群島公司法第二十二章(一九六一年第三法例，經綜合及修訂)，倘若緊隨建議作出分派或派付股息之日後，本公司於一般業務範疇內有能力償還到期之債務，則可分派股本溢價予本公司股東。
- (ii) 資本贖回儲備代表所回購股份之面值，而回購股份之資金是從本公司之可分派儲備中撥付。
- (iii) 在上文所述之規限下，於二零二零年十二月三十一日，董事認為本公司可分派予股東之儲備為973,743,000港元(二零一九年：1,004,608,000港元)。
- (iv) 綜合權益變動表中特別儲備指本公司所發行普通股股份面值與根據二零零一年完成重組所收購附屬公司股本之差額。
- (v) 根據中國公司法，於中國境內成立之附屬公司須在法定稅後盈利中提取10%作為法定公積金，直到法定公積金總數達到股本之50%，其後可自行選擇提取。法定公積金可利用於抵銷以前年度虧損或者增加股本，但所留存之法定公積金不得少於轉增前股本之25%。於本年度，附屬公司之董事會議決將留存盈利中提取3,593,000港元(二零一九年：3,345,000港元)作為法定公積金。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 35. 透過收購附屬公司收購資產

於二零一九年二月十五日，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，本集團同意收購環驥集團有限公司（「環驥」）全部股權，代價為人民幣576,000,000元（相當於635,985,000港元）。收購事項已於二零一九年九月十七日完成，而環驥成為本集團全資附屬公司。

於收購事項完成前，除持有於中國廣州之物業外，環驥及其附屬公司並無開展任何重大業務活動。由於環驥之營運並無構成業務，本集團將收購事項列作收購資產。

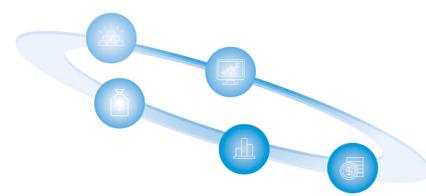
本集團於上述交易收購之淨資產如下：

	千港元
投資物業	635,985
<b>以下列方式支付總代價：</b>	
現金	572,386
應付代價（計入其他應付款項）	63,599
	635,985
<b>於收購時產生之現金流出淨額</b>	
已付現金代價	(572,386)

餘下代價（人民幣57,600,000元）於截至二零二零年十二月三十一日止年度獲支付。

### 36. 出售一間附屬公司

於二零二零年五月八日，本公司間接非全資附屬公司擎琿置業有限公司（「擎琿」）與清遠市韞誠置業有限公司（「韞誠」）（獨立第三方）訂立買賣協議，據此，擎琿同意出售（「出售事項」），而韞誠同意收購清遠市凱鵬置業有限公司（「凱鵬」）100%股權，總代價為人民幣5,300,000元（相等於約5,942,000港元）。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

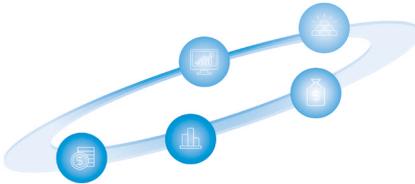
### 36. 出售一間附屬公司 (續)

於二零二零年五月十三日完成出售事項後，凱鵬自此不再為本集團的附屬公司。

	千港元
<b>已出售資產淨值：</b> -	
物業、廠房及設備 - 附註 13	1,669
預付土地租賃費 - 附註 14	2,366
投資物業 - 附註 15	392
按金、預付款項及其他應收款項	6
現金及銀行結存	118
已收按金、其他應付款項及應計費用	(1,142)
遞延稅項負債 - 附註 9(a)	(771)
<b>已出售資產淨值</b>	<b>2,638</b>
解除匯兌儲備	65
非控股權益	(1,345)
出售一間附屬公司之收益 - 附註 5	4,584
	<b>5,942</b>
按以下方式支付：	
現金代價	5,942

有關於本年度出售凱鵬的現金及現金等價物流入淨額之分析如下：

現金代價	5,942
所出售現金及現金等價物	(118)
<b>有關出售凱鵬的現金及現金等價物流入淨額</b>	<b>5,824</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 37. 經營租賃安排

於二零二零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃應收之未來最低租賃租金總額如下：—

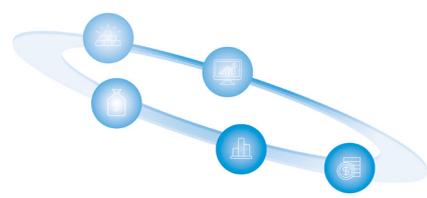
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	18,663	30,695
一年後但五年內	4,891	615
超過五年	354	5
	<b>23,908</b>	<b>31,315</b>

本集團根據經營租賃出租其投資物業。該等租賃商議之租賃期為一至八年。

### 38. 資本承擔

已簽約但尚未撥備之資本開支如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業、廠房及設備	4,572	18,373
其他無形資產	—	17
	<b>4,572</b>	<b>18,390</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 39. 金融工具風險之性質及水平

本集團之政策是謹慎管理日常營運，以滿足流動資金需要、保障金融資產安全、管理風險並以最大化收益之方式管理本集團之盈餘儲備投資。

本集團之業務面臨各種金融風險：信貸風險、流動資金風險以及市場風險（包括貨幣風險、市場價格風險及利率風險）。本集團整體風險管理流程集中於不可預期之金融市場並尋求政策以減輕市場對本集團財務表現之不利影響。

#### (a) 信貸風險

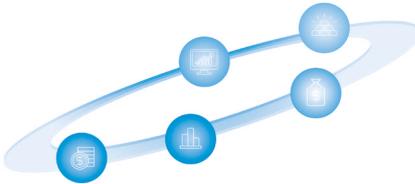
信貸風險是因一項金融工具之交易方無法履行債務而導致本集團財務損失之風險。應收款項及其他應收款項、定期存款及現金及現金等價物之賬面值為本集團就金融資產承受的最大信貸風險。

本集團預計，由於銀行現金存款大部分存放於中大型上市銀行，與其相關之信貸風險並不重大。

#### 應收款項

關於交易業務產生之應收款項，當任何客戶要求之信用額超過特定金額時，均參考個人信貸進行評估。該等評估集中於客戶過去到期支付歷史以及現有支付能力，並獲取與客戶本身及其經營經濟環境有關之詳細資訊。應收款項於發出賬單之日起60日內到期。一般情況下，本集團並無從客戶處取得擔保。

本集團按等同於整個存續期預期信貸虧損的金額計量應收款項之虧損撥備，其乃使用撥備矩陣進行計算。鑒於本集團過往信貸虧損經驗顯示不同客戶分部的虧損模式並無顯著區別，基於逾期狀態之虧損撥備無須根據本集團不同客戶群作進一步區分。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 39. 金融工具風險之性質及水平 (續)

#### (a) 信貸風險 (續)

##### 應收款項 (續)

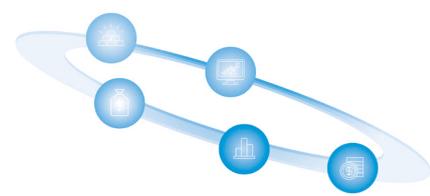
下表載列有關於二零二零年十二月三十一日本集團之應收款項承受信貸風險及預期信貸風險之資料：

	二零二零年		
	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
零至六個月	1.72%	48,534	835
七至十二個月	46.50%	122	57
一至兩年	90.83%	253	230
超過兩年	100.00%	1,562	1,562
		50,471	2,684

	二零一九年		
	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
零至六個月	1.02%	28,358	289
七至十二個月	47.00%	425	200
一至兩年	84.50%	267	226
超過兩年	100.00%	1,554	1,554
		30,604	2,269

預期虧損率乃基於過往兩年之實際虧損經驗。該等虧損率予以調整以反映收集過往數據期間之經濟狀況、現時經濟狀況與本集團就應收款項預期存續期間所處經濟狀況觀點之間的差別。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

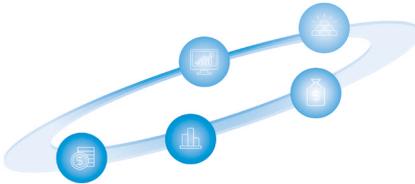
### 39. 金融工具風險之性質及水平 (續)

#### (b) 流動資金風險

流動資金風險指本集團於履行與金融負債有關之債務時將面臨困難之風險。本集團通過定期編製現金流量及現金結存預測，定期評估本集團履行金融債務之能力以及通過資產負債比率進行測量以監管其流動資金狀況，以管理流動資金風險。

於二零二零年十二月三十一日，本集團非衍生金融負債之到期日如下：—

	二零二零年				
	合約下之 未經貼現現金		少於1年 或按要求	2至5年內	超過五年
	賬面值 千港元	流量總額 千港元			
合約下之未經貼現債務總額：—					
銀行及其他借貸	685,042	836,891	77,036	583,565	176,290
來自第三方的貸款	557,779	557,779	—	—	557,779
應付賬項	121,862	121,862	121,862	—	—
應付商戶款項	3,011	3,011	3,011	—	—
其他應付款項及應計費用	113,267	113,267	113,267	—	—
租賃負債	5,624	5,932	3,059	2,873	—
應付一間關連公司款項	47	47	47	—	—
	<b>1,486,632</b>	<b>1,638,789</b>	<b>318,282</b>	<b>586,438</b>	<b>734,069</b>
	二零一九年				
	合約下之 未經貼現現金		少於1年 或按要求	2至5年內	超過五年
	賬面值 千港元	流量總額 千港元			
合約下之未經貼現債務總額：—					
銀行及其他借貸	681,666	867,415	73,291	369,572	424,552
應付賬項	32,886	32,886	32,886	—	—
應付商戶款項	3,011	3,011	3,011	—	—
其他應付款項及應計費用	185,902	185,902	185,902	—	—
租賃負債	2,547	2,618	2,588	30	—
應付一間關連公司款項	45	45	45	—	—
	<b>906,057</b>	<b>1,091,877</b>	<b>297,723</b>	<b>369,602</b>	<b>424,552</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 39. 金融工具風險之性質及水平 (續)

#### (c) 貨幣風險

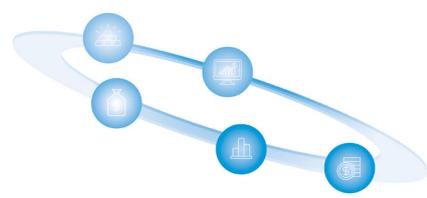
貨幣風險指由於外匯匯率變動而導致某一金融工具之公允價值或未來現金流量發生變動之風險。於二零二零年十二月三十一日，面臨貨幣風險之金融資產及金融負債之賬面值如下：—

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
以外幣計值之金融資產：—		
按金及其他應收款項	166	166
定期存款	5,417	4,970
現金及銀行結存	18,100	2,041
	23,683	7,177
以外幣計值之金融負債：—		
應付商戶款項	(126)	(126)
已收按金、其他應付款項及應計費用	—	(64,376)
	(126)	(64,502)
面臨貨幣風險之金融資產／(負債)淨額	23,557	(57,325)

本集團面臨貨幣風險之金融資產／(負債)淨額主要以下列貨幣計值：—

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
澳元	1	1
美元	1,508	1,515
人民幣	22,048	(58,841)
	23,557	(57,325)

本集團於香港、中國及澳洲境內經營，承受多種貨幣持倉而產生之匯兌風險(主要有關人民幣及澳元)。外匯風險由未來商業交易、確認資產及負債以及海外業務投資淨額產生。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 39. 金融工具風險之性質及水平 (續)

#### (c) 貨幣風險 (續)

本集團有若干海外業務投資，其淨資產面臨外匯兌換風險。目前本集團無意就其外匯風險尋求對沖。然而，管理層密切監察本集團的貨幣風險，以確保將淨風險維持於可接受的水平，以在必要時以現貨匯率買賣外幣以解決短期的不平衡狀況。

由於港元與美元掛鈎，港元兌美元之匯率發生重大波動之機會不大。按照香港會計準則第21號「外匯匯率變動影響」計算，倘港元於二零二零年十二月三十一日兌所有外幣(美元除外)貶值10%，則本集團於二零二零年十二月三十一日面臨貨幣風險之淨金融資產(二零一九年：淨金融負債)賬面金額將增加，因此於二零二零年十二月三十一日之權益將增加／減少2,205,000港元(二零一九年：5,884,000港元)；及截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損將減少／增加相同金額。

#### (d) 市場價格風險

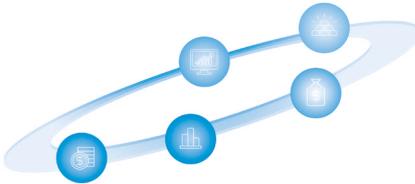
市場價格風險指由於市場價格變動導致某一種於市場交易之金融工具之公允價值或未來現金流量發生變動之風險。當該市場風險被視為重大時，本集團通過簽訂適合之衍生工具合約進行管理。

本集團並無面臨重大市場價格風險。

#### (e) 利率風險

利率風險指由於市場利率變動導致某一種金融工具之公允價值或未來現金流量發生變動之風險。

下表詳述本集團承受利率風險之定息／浮息金融資產／負債。本集團並無使用金融衍生工具對沖利率風險。然而，本集團之利率狀況由管理層緊密監管且於被認為重要及具有成本效益之情況下可能訂立適當掉期合約，以管理利率風險。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 39. 金融工具風險之性質及水平 (續)

#### (e) 利率風險 (續)

下表載列賺取收入之金融資產及計息金融負債各自於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之實際利率：—

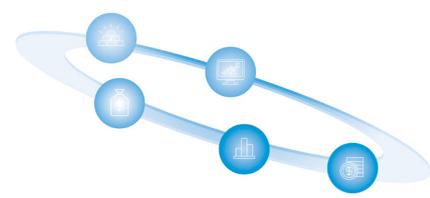
	於二零二零年 十二月三十一日		於二零一九年 十二月三十一日	
	實際利率	千港元	實際利率	千港元
	%		%	
<b>定息金融資產</b>				
定期存款	0.25%-2.46%	143,614	1.4%-2.79%	248,754
<b>定息金融負債</b>				
租賃負債	4.98%	(5,624)	4.98%	(2,547)
來自第三方的貸款	3%	(557,779)	—	—
<b>浮息金融資產</b>				
銀行結存	0.05%-0.35%	917,426	0.01%-0.35%	426,805
<b>浮息金融負債</b>				
銀行及其他借貸	3.3%-5.64%	(685,042)	3.3%-5.64%	(681,666)
		(187,405)		(8,654)

據估計，假設其他可變因素不變，利率普遍上升100個基點，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度虧損將增加(二零一九年：增加)，而累計虧損將增加(二零一九年：增加)約1,747,000港元(二零一九年：1,908,000港元)。

上述敏感性分析乃根據於報告期末所承受之衍生工具及非衍生工具利率風險釐定。有關分析乃基於於報告期末尚未償還之資產及負債款項全年並無償還之假設編製。100個基點上升乃於向內部主要管理人員報告及陳述管理層對有關利率動可能性之合理估計。

#### (f) 公允價值

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團以成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其公允價值無重大差異。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 40. 關連及關聯方交易

(a) 除綜合財務報表附註30及31披露之交易外，年內，本集團與其關聯方之其他重大交易如下：

詳情	關係	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租金收入	共同股東	554	585

### (b) 主要管理人員報酬

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
主要管理人員費用	1,868	1,914
薪金、補貼以及其他實物福利	5,266	7,349
退休金計劃供款	32	109
	7,166	9,372

### 41. 訴訟

於二零二零年三月三日，本集團擁有49%股權的附屬公司清遠市供水拓展有限責任公司（「供水拓展公司」），接獲一封由清遠市水利局（「水利局」）發出的停止通知（「停止通知」），據此，水利局轉達清遠市人民政府（「清遠市政府」）的決定，由二零二零年三月四日起，供水拓展公司旗下七星崗水廠停止取水，同時全面啟用另一間政府指定的水廠取水。有關停止通知的詳情披露於本公司日期為二零二零年三月三日的公告（「該公告」）。

如該公告所披露，本集團已尋求法律意見，以維護其有關停止通知及政府指定水廠取水的權利。於二零二零年十月，供水拓展公司收到政府指定水廠的民事申索令狀，聲稱向供水拓展公司申索「供水費用」，金額為人民幣96,500,000元。供水拓展公司在徵詢其中國法律顧問的意見後，認為爭議源自政府部門的行政決定／命令，而非買方自願簽訂的合約，因此原告人的索償並無法律依據。現階段，董事認為訴訟結果難以預測。然而，本集團已根據合理估計於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內計提供水成本，以待相關糾紛及訴訟的解決。

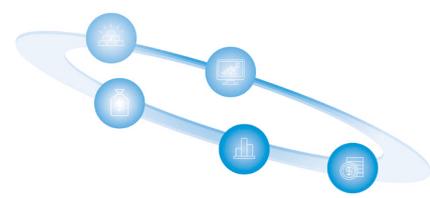
# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 42. 融資活動產生之負債的對賬

下表詳述本集團自融資活動產生的負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債當中的現金流或未來現金流分別已於或將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動之現金流量。

	銀行及 其他借貸 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
<b>於二零一九年一月一日</b>	452,179	4,966	457,145
<b>融資現金流量變動：</b>			
已付租金	—	(2,419)	(2,419)
新銀行貸款所得款項	294,998	—	294,998
已付利息	(32,256)	(192)	(32,448)
償還銀行貸款	(53,648)	—	(53,648)
	661,273	2,355	663,628
<b>外匯調整</b>	(11,863)	—	(11,863)
<b>其他變動：</b>			
利息開支	23,780	192	23,972
資本化借貸成本	8,476	—	8,476
<b>於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日</b>	<b>681,666</b>	<b>2,547</b>	<b>684,213</b>
<b>融資現金流量變動：</b>			
已付租金	—	(2,970)	(2,970)
已付利息	(37,529)	(112)	(37,641)
償還銀行貸款	(36,763)	—	(36,763)
來自第三方的貸款	557,779	—	557,779
	1,165,153	(535)	1,164,618
<b>外匯調整</b>	<b>40,139</b>	<b>55</b>	<b>40,194</b>
<b>其他變動：</b>			
新租賃	—	5,992	5,992
利息開支	37,529	112	37,641
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>1,242,821</b>	<b>5,624</b>	<b>1,248,445</b>



## 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

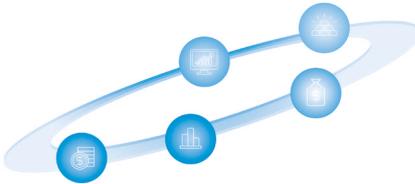
### 42. 融資活動產生之負債的對賬 (續)

計入綜合現金流量表之租賃現金流出款項如下：－

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計入:-		
經營現金流量	(250)	(501)
投資現金流量	(64,375)	(572,386)
融資現金流量	(3,082)	(2,611)
	<b>(67,707)</b>	<b>(575,498)</b>

該等款項與下列有關：－

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已付租賃租金	(3,332)	(3,112)
購買土地及樓宇	(64,375)	(572,386)
	<b>(67,707)</b>	<b>(575,498)</b>



# 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

## 43. 分部報告

主要經營決策者已確定為主要管理層。主要管理層審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。

本集團已呈列以下兩個呈報分部。

### (a) 自來水供應及相關服務

該分部從事為廣東省清遠市之若干地區供應自來水。自來水供應業務現時經營三間水處理廠，其中兩間自當地河水資源採集原水以及餘下一間從政府指定水廠採購淨水。

### (b) 物業投資及發展

該分部主要從事發展、租賃及管理土地、商業及住宅物業。當前，本集團與此相關之活動於中國及海外進行。

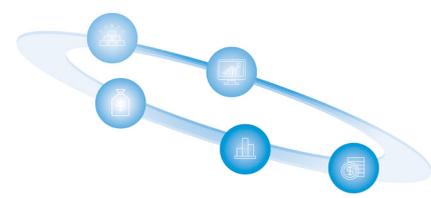
「其他」指香港經營之支援部門以及香港與海外之其他附屬公司之淨業績。該等「其他」經營部門並未合併組成一個報告分部。

主要管理層根據以下基準，以歸屬於各可報告分部之業績、資產及負債為基礎評估各可報告分部之表現：—

可報告分部之收入與費用乃參照該可報告分部產生之銷售額以及產生之費用，或歸屬於該可報告分部之資產產生之折舊或攤銷來分配。

分部資產及負債不包括遞延稅項資產、遞延稅項負債及其他公司資產及負債。

分部報告盈利之計量方法為「調整後息稅前盈利」，亦即「調整後除利息及稅項前盈利」。其中「利息」被視為包括投資收益。調整後息稅前盈利乃由進一步調整本集團盈利中不需要特別歸屬於獨立分部之項目（如總公司或企業行政成本）後得出。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

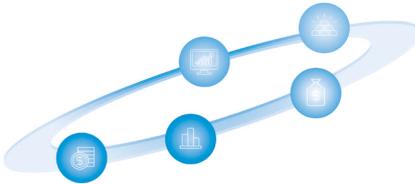
## 43. 分部報告 (續)

### (a) 分部業績、資產及負債

下表載列本集團報告分部之資料：—

	可報告分部							
	自來水供應及相關服務		物業投資及發展		其他		綜合項目	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按收入確認時間劃分的明細：								
時間點	17,078	14,479	—	—	—	—	17,078	14,479
隨時間	288,829	275,982	38,841	13,137	—	—	327,670	289,119
可報告分部收入	305,907	290,461	38,841	13,137	—	—	344,748	303,598
可報告分部(虧損)/盈利	(31,610)	32,921	33,805	1,671	(24,331)	(32,657)	(22,136)	1,935
銀行存款利息							2,956	6,461
政府補貼							237	119
投資物業公允價值增加淨額							48	1,596
商譽減值虧損							—	(99,037)
物業、廠房及設備減值虧損	(6,025)	—	—	—	—	—	(6,025)	—
出售一間附屬公司收益							4,584	—
應佔一間合資公司虧損							(106)	—
財務費用							(38,793)	(24,260)
利得稅前虧損							(59,235)	(113,186)
利得稅開支							(12,023)	(3,516)
本年度虧損							(71,258)	(116,702)
以下人士應佔：								
— 本公司股東							(36,337)	(116,634)
— 非控股權益							(34,921)	(68)
							(71,258)	(116,702)
年內折舊	39,586	38,903	3,293	1,590	2,907	2,774	45,786	43,267
攤銷	46,408	48,968	340	372	—	—	46,748	49,340
於年內發生之資本開支	11,575	53,727	63	636,475	—	26	11,638	690,228
於一間合資公司的權益	—	—	259,789	—	—	—	259,789	—
可報告分部資產	911,019	1,240,016	1,788,671	767,823	235,543	326,034	2,935,233	2,333,873
未分配資產							2,047	1,654
總資產							2,937,280	2,335,527
可報告分部負債	923,367	857,547	532,599	9,785	56,654	82,386	1,512,620	949,718
未分配負債							64,128	58,076
總負債							1,576,748	1,007,794

兩個年度概無任何客戶與本集團個別交易收入超過本集團收入10%。



# 綜合財務報表附註

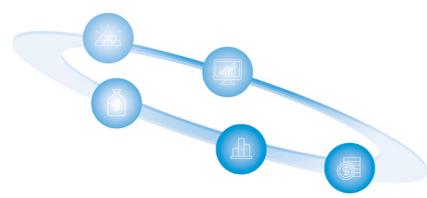
截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 43. 分部報告 (續)

### (b) 地區資料

	中國		香港/海外		綜合賬目	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
可報告分部收入	344,748	303,598	—	—	344,748	303,598
非流動資產	1,710,217	1,525,976	8,757	6,869	1,718,974	1,532,845

客戶之地區位置是根據提供服務或運送貨物之所在地而決定。非流動資產(不包括遞延稅項資產)之地區位置就物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及預付土地租賃費而言是根據其實質所在位置而決定；就無形資產及商譽而言是根據被分配之經營業務地點而決定；以及就收購物業、廠房及設備支付之按金而言是根據經營業務之地點而決定。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 44. 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>		
物業、廠房及設備	36	75
於附屬公司權益	1,142,603	1,150,528
使用權資產	4,580	2,434
	<b>1,147,219</b>	<b>1,153,037</b>
<b>流動資產</b>		
按金、預付款項及其他應收款項	1,676	1,721
定期存款	143,614	248,754
現金及銀行結存	59,122	40,681
	<b>204,412</b>	<b>291,156</b>
<b>扣除：－</b>		
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	7,143	70,905
應付附屬公司款項	310,549	310,576
租賃負債	2,340	2,495
	<b>320,032</b>	<b>383,976</b>
<b>流動負債淨額</b>	<b>(115,620)</b>	<b>(92,820)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,031,599</b>	<b>1,060,217</b>
<b>扣除：－</b>		
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	2,245	-
<b>淨資產</b>	<b>1,029,354</b>	<b>1,060,217</b>
<b>代表：－</b>		
<b>股本及儲備</b>		
股本	32(a) 55,130	55,128
儲備	34 974,224	1,005,089
<b>總權益</b>	<b>1,029,354</b>	<b>1,060,217</b>

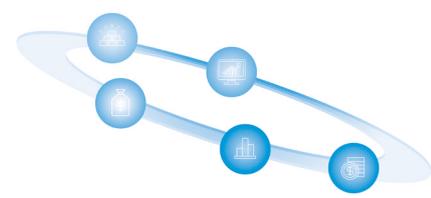
# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 45. 本公司主要附屬公司詳情

於二零二零年十二月三十一日，主要附屬公司詳情如下：—

公司名稱	註冊成立/ 成立及運營地點	實體法律形式	已發行股本/ 註冊資本詳情	本公司應佔股本權益		本集團之 實際權益	主要業務
				直接	間接		
Universal Cyberworks International Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	有限責任公司	2股每股面值 1美元之普通股	100% (二零一九年： 100%)	—	100% (二零一九年： 100%)	投資控股
環球物業控股有限公司	香港	有限責任公司	10,000港元	—	100% (二零一九年： 100%)	100% (二零一九年： 100%)	投資控股
好盈資產管理有限公司	香港	有限責任公司	6,440,000港元 (二零一九年： 5,640,000港元)	—	100% (二零一九年： 100%)	100% (二零一九年： 100%)	提供投資顧問 服務
Wayland Asia Pacific Estate Pty Ltd	澳洲	有限責任公司	100澳元	—	100% (二零一九年： 100%)	100% (二零一九年： 100%)	物業開發
深圳市環業環球科技有限公司* (「環業」)	中國	外商獨資企業	人民幣 85,000,000元	—	100% (二零一九年： 100%)	100% (二零一九年： 100%)	投資控股
東莞市擎璋置業有限公司(附註)	中國	有限責任公司	人民幣 980,000,000元 (二零一九年： 人民幣 410,000,000元)	—	49% (二零一九年： 49%)	49% (二零一九年： 49%)	投資控股
東莞市新弘晟企業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 15,000,000元	—	49% (二零一九年： 49%)	49% (二零一九年： 49%)	投資控股
清遠市旌譽置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 1,000,000元	—	49% (二零一九年： 49%)	49% (二零一九年： 49%)	物業投資
清遠市錦弘實業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 1,000,000元	—	49% (二零一九年： 49%)	49% (二零一九年： 49%)	物業投資
清遠市供水拓展有限責任 公司(「供水拓展」)	中國	有限責任公司	人民幣 98,521,440元	—	49% (二零一九年： 49%)	49% (二零一九年： 49%)	提供水供應業 務
清遠市錦誠水質檢測有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 1,600,000元	—	49% (二零一九年： 49%)	49% (二零一九年： 49%)	提供水質檢測 服務
清遠市清新區匯科置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 2,000,000元	—	49% (二零一九年： 49%)	49% (二零一九年： 49%)	投資控股



# 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

## 45. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立/ 成立及運營地點	實體法律形式	已發行股本/ 註冊資本詳情	本公司應佔股本權益		本集團之 實際權益	主要業務
				直接	間接		
清遠市清新區太和供水 有限公司(「太和供水」)	中國	有限責任公司	人民幣 23,254,000元	—	49% (二零一九年: 49%)	24.99% (二零一九年: 24.99%)	提供水供應業 務
環驥集團有限公司	英屬處女群島	有限責任公司	100港元	100% (二零一九年: 100%)	—	100% (二零一九年: 100%)	投資控股
衡徽置業投資有限公司	香港	有限責任公司	130,000港元	—	100% (二零一九年: 100%)	100% (二零一九年: 100%)	投資控股
廣州市顯城投資控股有限公司*	中國	外商獨資企業	人民幣 200,000,000元	—	100% (二零一九年: 100%)	100% (二零一九年: 100%)	投資控股
廣州市衡信宇軒實業發展 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 200,000,000元	—	100% (二零一九年: 100%)	100% (二零一九年: 100%)	物業投資

\* 該等附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

附註：—

誠如日期為二零一五年十二月三日有關收購擎環集團之通函所披露，於收購事項完成後，已對東莞市擎環置業有限公司(「擎環」)之組織章程細則作出修訂，以致：—

- (i) 除非獲得股東之三分之二或更多之投票權同意，否則不可通過有關修訂組織章程細則；增加或減少註冊資本；合併、解散、清盤或改變擎環之公司形式之決議案；
- (ii) 除上文所述者外，董事會應獲委託授權處理有關擎環之所有其他事宜及除非擎環股東之三分之二或更多投票權同意，否則有關委託不可撤銷；
- (iii) 賣方有權委任一名擎環董事會之董事及本集團有權委任兩名擎環董事會之董事；
- (iv) 除非超過半數董事同意，否則不可通過有關管理層、經營活動、溢利分派或投資回報之決議案；及
- (v) 對擎環之組織章程細則作出之任何修訂將須獲擎環股東之三分之二或更多投票權批准，方可作實。

鑑於上述修訂，本集團能獲得對擎環之控制權及因此，擎環之各成員公司被視為本集團之附屬公司。

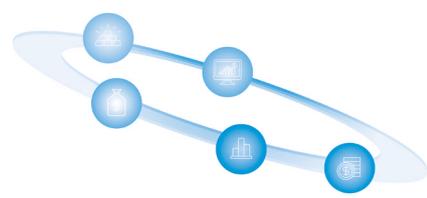
# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 45. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

下表載列有關本集團擁有重大非控股權益的附屬公司供水拓展及太和供水之資料。下文呈列之財務資料概要指任何公司間往來對銷前之金額。

	二零二零年		二零一九年	
	供水拓展	太和供水	供水拓展	太和供水
非控股權益百分比	51%	75.01%	51%	75.01%
	二零二零年		二零一九年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
流動資產	452,246	47,357	438,064	37,401
非流動資產	386,264	239,142	419,386	267,185
流動負債	(246,145)	(33,524)	(168,741)	(46,578)
非流動負債	(497,456)	(147,741)	(505,533)	(155,577)
淨資產	94,909	105,234	183,176	102,431
非控股權益賬面值	48,404	78,936	93,420	76,833
	二零二零年		二零一九年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	253,005	91,011	221,207	11,463
本年度(虧損)/盈利	(62,265)	(1,465)	19,494	(7,360)
其他全面收益/(虧損)	6,901	6,139	(3,398)	(1,892)
本年度總全面(虧損)/收益	(55,364)	4,674	16,096	(9,252)
撥入非控股權益之(虧損)/盈利	(31,755)	(1,099)	9,942	(5,521)
經營活動產生之現金流量	108,414	40,512	109,093	21,050
投資活動所耗之現金流量	(266,670)	(14,000)	(29,641)	(27,912)
融資活動(所耗)/產生之現金流量	(84,265)	(18,691)	170,145	11,112



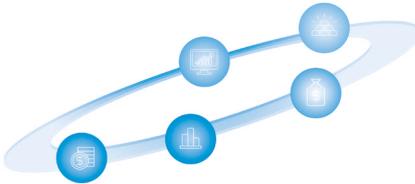
## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 46. 報告期後事項

於二零二一年二月，東莞市擎琿置業有限公司（「擎琿」）（為本集團擁有49%權益的附屬公司）建議透過按現金認購價最多人民幣380,550,000元（455,203,000港元）進行最多177,000,000股南粵銀行股份（「財務投資」）的建議認購，參與南粵銀行之本輪融資。

有關財務投資的進一步詳情載於本公司日期為二零二一年二月二日的公告。



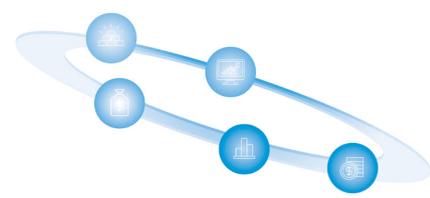
## 本集團物業

### 1. 所持投資物業

地點	現時用途	租賃年期
位於中國廣東省清遠市清城區 方正二街一號錦龍大廈之商業單位	商業	中
位於中國廣東省清遠市清城區 北江一路16號之綜合工業大廈	工業	中
位於中國上海市長寧區 青溪路7號288弄鼎邦儷池721室 (包括停車位及地下1層之倉庫)	住宅	長
位於中國廣東省廣州市越秀區 農林下路6號東山錦軒現代城	購物商場	中

### 2. 待售發展中物業

地點	擬定用途	完成階段	預計 完成日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	本集團 權益 (百分比)
位於澳洲Bulleen, VIC3105 Lincoln Drive 17號之土地	住宅	交吉土地	不適用	885	不適用	100%



## 五年財務概要

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 千港元	二零一九年 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
收入	344,748	303,598	271,909	248,536	444,347
本年度(虧損)/盈利	(71,258)	(116,702)	(10,017)	24,576	(4,700)
以下人士應佔：					
本公司股東	(36,337)	(116,634)	(26,805)	2,660	(25,171)
非控股權益	(34,921)	(68)	16,788	21,916	20,471
	(71,258)	(116,702)	(10,017)	24,576	(4,700)

### 資產及負債

	於十二月三十一日				
	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
非流動資產	1,721,021	1,534,499	1,034,746	1,109,810	1,027,836
流動資產	1,216,259	801,028	345,600	644,788	733,414
扣除：					
流動負債	319,232	309,886	179,340	601,402	604,471
流動資產淨值	897,027	491,142	166,260	43,386	128,943
	2,618,048	2,025,641	1,201,006	1,153,196	1,156,779
扣除：					
非流動負債	(1,257,516)	(697,908)	(505,943)	(431,635)	(463,561)
資產淨值	1,360,532	1,327,733	695,063	721,561	693,218