

# WING LEE

## PROPERTY INVESTMENTS LIMITED

### 永利地產發展有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號 : 864

年 報  
**2021**

# 永利地產發展有限公司

## 目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	6
董事及高層管理人員履歷	12
企業管治報告	15
環境、社會及管治報告	27
其他資料	33
董事局報告	36
獨立核數師報告	47
綜合損益及其他全面收益表	53
綜合財務狀況表	54
綜合權益變動表	56
綜合現金流量表	57
財務報表附註	58
財務概要	115
本集團所持有之投資物業概要	116

董事

執行董事

周彩花女士(主席)  
黃少華女士(行政總裁)  
王敏莉女士  
周煥燕女士

獨立非執行董事

藍章華先生  
謝國生博士  
崔志仁先生

公司秘書

吳浩然先生

獨立核數師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

百慕達

Conyers Dill & Pearman

香港

禮德齊伯禮律師行

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
大新銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton, HM 11  
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港  
九龍觀塘  
敬業街55號  
皇廷廣場11樓J室

股份過戶登記處

百慕達總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton, HM 11  
Bermuda

香港分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：864

公司網址

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

## 主席報告

本人謹代表永利地產發展有限公司(「本公司」)之董事局(「董事局」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」或「報告期間」)之經審核財務業績。

### 業務回顧

本集團繼續從事經營出租位於香港之已建成商業及住宅物業之業務。於二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業之總市值約為894.3百萬港元，較二零二零年下降約10.2百萬港元。該減少主要是由於出售位於香港的一項商業物業及位於深圳的一項商業物業，其總賬面值約為19.4百萬港元，與代價相同。投資物業的減少被增加一項位於灣仔的住宅物業(總代價約為7.2百萬港元)所部份抵銷。截至二零二一年十二月三十一日止年度，投資物業公平值淨變動整體上升約2.0百萬港元。

本集團的主要收入來源為本集團投資物業產生的租金。截至二零二一年十二月三十一日止年度之租金收入約為28.9百萬港元，較二零二零年略減約4.6%。租金收入略減，主要是由於租金下調及給予租戶的某些租金優惠所致。

本集團於二零二一年的全面收益總額約為61.0百萬港元，而本集團於二零二零年則錄得全面開支總額約109.5百萬港元。此主要是由於本集團投資物業於二零二一年的公平值淨變動上升約2.0百萬港元而於二零二零年則錄得公平值減少約111.1百萬港元。由於本集團投資物業之公平值淨增加為非現金項目及本集團之業務為物業長期投資及租賃，故預期不會對本集團之營運產生任何重大不利影響。

此外，二零二零年錄得購股權開支約2.3百萬港元而二零二一年則無該等開支。在不計及上述本集團投資物業公平值淨變動以及二零二零年授出購股權之影響，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得純利約15.4百萬港元，與二零二零年約16.8百萬港元相若。

此外，在截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團繼續持有Epic Capital Development Fund I, L.P.(「該基金」)之10%投資，該基金是一間於開曼群島成立之獲豁免有限合夥企業，從事位於九龍觀塘鴻圖道32號之物業重建項目(「基金物業」)。謹此提述本公司於二零一八年七月二十四日宣佈對該基金之投資(構成須予披露交易)。於二零二一年十二月三十一日，該地盤已完成地基工程並正進行上層建築工程。

該基金已向香港政府地政總署申請將基金物業之土地契約由工業用途修訂為商業用途，並在二零二一年下半年支付了契約修訂補價。由於基金物業由工業用途更改為商業用途，基金物業之公平值大幅增加，從而增加了該基金之公平值。由於該基金之公平值增加，本公司在截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得全面收益總額大幅增加約43.7百萬港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則錄得其他全面開支增加約12.9百萬港元。基金物業的地盤面積約為9,805平方呎，重建後的可歸屬總樓面面積約為146,900平方呎。基金物業現正重建為一棟辦公大樓，預計將於二零二四年竣工。

### 展望

2019冠狀病毒病大流行自爆發至今困擾香港已逾兩年，預期疫情於短期內或會繼續影響香港。香港政府採取多項防疫防疫措施，包括暫停某些商業活動、對餐飲企業營業時間設限及保持社交距離措施，諸此種種均對香港零售市道構成前所未見及嚴峻的挑戰。

各行各業都在一定程度上受疫情影響。隨著更多人留家及網上購物，日常消費模式亦起變化。上述變動導致香港零售物業市道下滑。面對如此艱難的零售經營環境，本集團亦難免受到影響，收益較上年度略有下降。除了本集團的收益略減外，2019冠狀病毒病對本集團的財務狀況及營運並無任何其他重大影響。儘管經濟環境充滿挑戰，但鑑於香港經濟根基穩固，本集團對香港樓市仍保持謹慎樂觀的看法。

展望未來，預期本集團於二零二二年上半年的租金收入相當可能會受到2019冠狀病毒病持續造成干擾所影響。此外，二零二二年初爆發的2019冠狀病毒病Omicron變異株疫情以及政府隨之收緊社會距離措施，預計將對經濟復甦構成另一挫折，並對零售市道增添新壓力。二零二二／二三年度香港財政預算案宣佈將立法暫緩業主追租，或會對業主收取租金的能力產生不利影響，從而對短期的現金流量帶來變數。猶幸迄今為止，由於本集團擁有由不同行業租戶所組成的多元化租戶組合，本集團的投資組合繼續維持高出租率。為維持出租率，本集團將繼續密切注視經濟發展形勢及樓市變動，以及因時制宜調整租務政策。我們將與租戶緊密溝通，在當前的困難時期繼續支持租戶。

## 主席報告

在本集團致力維持競爭力及確保股東回報的同時，本集團一直審慎探索將業務多元化發展至租賃物業市場以外的機會。本集團冀從其於該基金之投資（從事基金物業重建項目）獲得物業重建經驗。本集團看好基金物業於重建後的潛在重建及升值潛力，相信於該基金之投資從長遠而言將為本集團帶來正面回報。

本集團目前並無任何重大投資或收購資本資產之計劃。由於市場前景不明朗，本集團於評估潛在投資機遇時將繼續維持審慎理財政策。

本集團將繼續謹慎地發掘機會及擴充旗下投資組合，並可能放眼香港以外的投資機遇，藉此保持競爭力。

### 致謝

在此，本人謹代表董事局感謝全體股東、租戶及專業人士的不斷支持，亦謹此衷心感謝全體同事及董事局同仁為本公司所作的貢獻。

主席

周彩花

香港，二零二二年三月二十八日

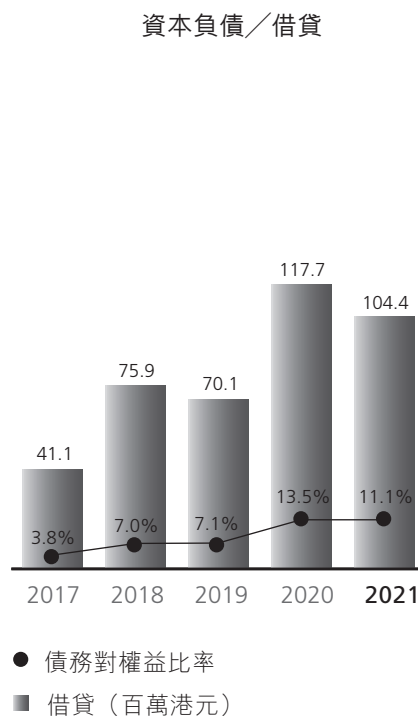
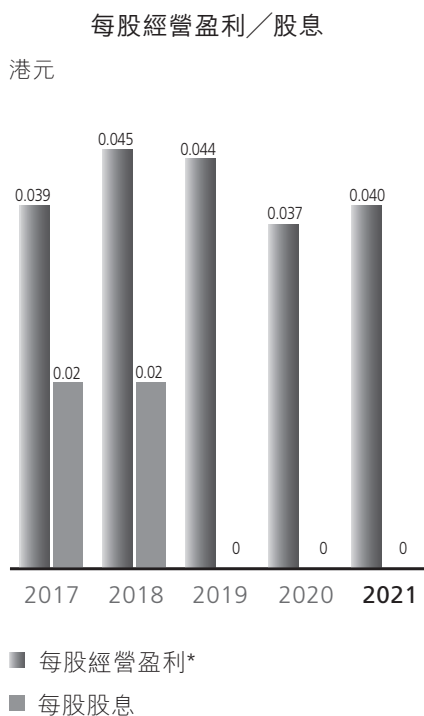
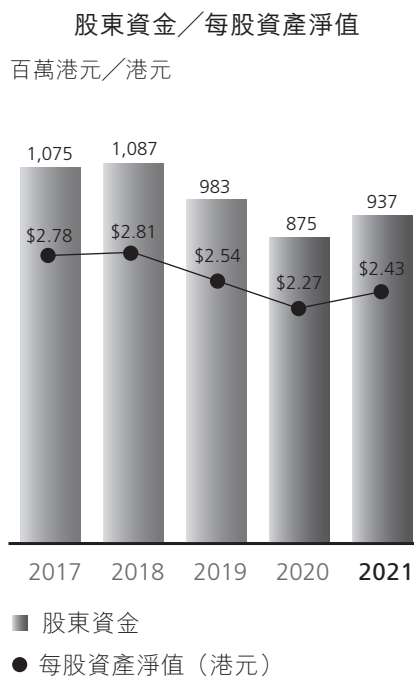
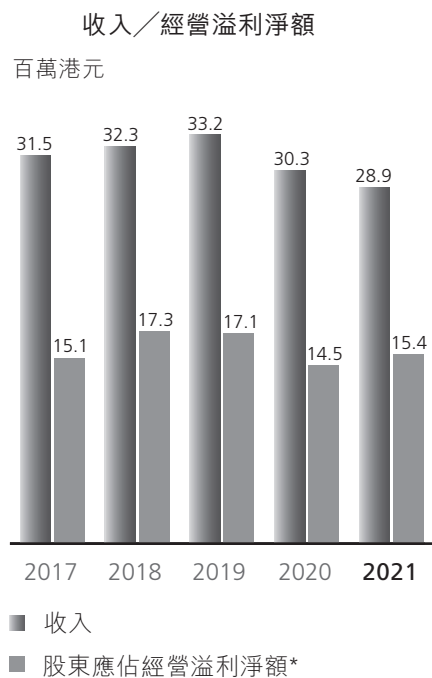
財務摘要

百萬港元，另有訂明者除外

		二零二一年	二零二零年
年度	收入	<b>28.9</b>	30.3
	投資物業公平值淨變動之增加／(減少)	<b>2.0</b>	(111.1)
	本公司股權擁有人應佔年度溢利／(虧損)	<b>17.4</b>	(96.6)
於十二月三十一日	本公司股權擁有人應佔資本及儲備	<b>936.5</b>	875.5
	已發行股份(千股)	<b>386,176</b>	386,176
比率	本公司股權擁有人應佔資本及儲備投資物業 公平值變動淨額前之回報(%)	<b>1.6</b>	1.7
每股	每股淨值(港元)	<b>2.43</b>	2.27
	每股盈利／(虧損)(港仙)	<b>4.51</b>	(25.01)

## 管理層討論及分析

### 財務摘要



\* 不包括投資物業公平值變動淨額之影響 (扣除稅項)



### 營運

本集團從事物業投資業務，主要為租賃位於香港的已建成商業及住宅物業。於二零二一年十二月三十一日，在本集團持有的投資物業組合中，有37個物業位於香港。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團透過對該基金（其從事基金物業之重建項目）的10%投資而繼續持有相關投資組合。就此項投資已支付的代價以本集團的內部資金及銀行借貸撥付。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無推出或公佈任何新業務或服務。

### 業績

本公司股權擁有人於二零二一年應佔年度全面收益總額約為61.0百萬港元（二零二零年：全面開支總額約109.5百萬港元）。本年度之全面收益總額主要源自本集團投資物業的公平值淨變動上升以及來自該基金之公平值儲備淨變動上升。

二零二一年之每股基本盈利約為0.0451港元（二零二零年：每股基本虧損約為0.2501港元），代表於二零二一年轉虧為盈。

### 財務回顧

#### 流動資金及資本資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為1.2百萬港元（二零二零年十二月三十一日：約7.1百萬港元）。流動比率（即流動資產除以流動負債）約為0.98（二零二零年十二月三十一日：約0.91）。

流動負債淨額減少是因為本集團於本年度重續其中一項銀行貸款，須於一年內償還之貸款及流動負債因而減少。經考慮於二零二一年十二月三十一日之可動用銀行融資及本集團營運產生的估計現金流量後，本公司董事（「董事」）信納本集團將擁有足夠營運資金以應付其目前需求。因此，管理層相信本集團擁有足夠的營運資金以管理其現有營運及投資計劃。管理層將繼續採取所有必須措施以確保本集團保持足夠的現金以及適當的信貸額度以應付其未來營運開支以及償還貸款責任。

## 管理層討論及分析

於二零二一年十二月三十一日，本集團權益總額約為936.5百萬港元（二零二零年十二月三十一日：約875.5百萬港元），較上年末增加約61.0百萬港元。

本集團於二零二一年十二月三十一日共持有約45.3百萬港元（二零二零年十二月三十一日：約66.3百萬港元）之銀行存款及現金。於二零二一年十二月三十一日，本集團有到期日少於三個月之無抵押定期存款約20.2百萬港元（二零二零年十二月三十一日：約41.1百萬港元）。本集團定期存款及現金減少，主要因為在二零二一年購入一項新投資物業產生之現金流出約7.2百萬港元以及對該基金作出約33.7百萬港元之新出資，而此與本集團於同年出售約19.4百萬港元之兩項投資物業相抵銷。

於二零二一年十二月三十一日，銀行貸款之賬面值約為104.4百萬港元（二零二零年十二月三十一日：約117.7百萬港元）。於二零二一年十二月三十一日，全部銀行貸款乃以本集團賬面值約為280.0百萬港元（二零二零年十二月三十一日：約307.9百萬港元）之若干投資物業以及物業、廠房及設備作抵押。於二零二一年十二月三十一日，銀行貸款按介乎1.89厘至2.50厘之年利率（二零二零年十二月三十一日：介乎1.88厘至2.50厘之年利率）計息。於二零二一年十二月三十一日，本集團有未動用之銀行貸款額度20百萬港元（二零二零年十二月三十一日：20百萬港元）。

於二零二一年十二月三十一日之總銀行貸款中，約33.6百萬港元（或約32.2%）須於一年內或應要求償還。約12.5百萬港元（或約12.0%）須於一年後但兩年內償還。約58.3百萬港元（或約55.8%）須於兩年後但五年內償還。概無須於五年後償還。

於二零二零年十二月三十一日之總銀行貸款中，約60.7百萬港元（或約51.6%）須於一年內或應要求償還。約3.0百萬港元（或約2.5%）須於一年後但兩年內償還。約54.1百萬港元（或約45.9%）須於兩年後但五年內償還。概無須於五年後償還。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之總負債對權益比率約為0.11（二零二零年十二月三十一日：約0.13），乃以總借貸約104.4百萬港元（二零二零年十二月三十一日：約117.7百萬港元）除以本集團之股東權益約936.5百萬港元（二零二零年十二月三十一日：約875.5百萬港元）計算。該比率下降主要是因為於二零二一年償還銀行貸款所致。

### 資本支出

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的資本支出（即添置投資物業和物業、廠房及設備以及對該基金之投資作出新出資）為約40.9百萬港元（二零二零年：無）。本集團預計，未來資本支出所需資金將主要由經營活動產生之現金及銀行借貸撥資，但本集團可能考慮於適當時候籌集額外資金。

### 資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團就於該基金之投資有已訂約但未於財務報表撥備之總資本承擔約6.3百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約40百萬港元)。

### 或然負債

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團若干賬面值約為267.2百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約294.6百萬港元)之投資物業已用作抵押本集團獲批出之銀行貸款。

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面值約為12.8百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約13.3百萬港元)之其中一項租賃土地及樓宇已用作抵押本集團獲批出之銀行貸款。

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何融資租賃。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。  
庫務政策

由於本集團主要在香港經營業務，而收入、經營成本及借款主要以港元計值，故本集團所承擔之匯率波動風險甚微。本集團在現金及財務管理方面採取審慎理財政策。現金通常會存作短期存款，大部分以港元為單位。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

### 風險管理

本集團已建立及保持足夠風險管理程序，輔以管理層之積極參與及有效之內部監控程序，以找出及控制公司內部及外圍環境現存之多種風險，符合本集團及其股東之最佳利益。

### 人力資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港有7名(二零二零年十二月三十一日：7名)僱員。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得之員工成本約為5.6百萬港元(二零二零年：約7.9百萬港元)。

## 管理層討論及分析

本集團全體僱員之僱傭合約均涵蓋工資、福利及終止理據等事宜。本集團之薪酬政策及待遇乃經管理層定期檢討。本集團有按經營業績及個別表現，向合資格僱員授出不定額花紅。

於二零二零年授出的購股權於二零二零年產生以股份付款開支約為2.3百萬港元，而由於二零二一年並無授出購股權，因此於二零二一年並無錄得該等開支。

### 環保政策及表現

本集團之環保政策包括減少耗用紙張及電力、減少廢物及鼓勵使用電子通訊及儲存方式。

由於年內本集團並沒有直接從事物業建築，本集團認為本集團並非經營與環境有直接相關的業務。

就本集團所知，並無任何重大不遵守有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生之相關法律法規的情況而對環境及天然資源造成顯著影響。有關本集團環境政策及表現的披露載於本年報第27至32頁環境、社會及管治報告中「環境」一節。

### 遵守相關法例及條例

本集團繼續遵守香港相關法律及條例營運，例如公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則，以及香港政府訂立的其他本地法例及條例。本集團相信現行的法例和條例對本集團的業務並無任何重大影響。截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無出現任何違規的已確認事件且被罰款或檢控。

### 與主要持份者的關係

本集團深明員工、租戶及供應商為我們持續穩定發展的關鍵。

我們致力與員工緊密聯繫、與供應商及租戶協力同心，以實現本集團的可持續發展。

### 末期股息

董事局建議截至二零二一年十二月三十一日止年度不派發末期股息(二零二零年：無)。

### 執行董事

周彩花女士(「周女士」)，54歲，本公司執行董事兼主席。周女士為本公司控股股東周德雄先生之配偶。周女士亦為本公司執行董事周煥燕女士之嫂子。周女士自二零零七年起一直負責監督本集團之物業部門。周女士在香港及海外之物業投資及有關活動有逾二十年經驗。彼負責本集團之整體策略性規劃。彼亦為本公司所有附屬公司之董事及本公司控股股東Bright Asia Holdings Limited之董事。

黃少華女士(「黃女士」)，75歲，本公司執行董事兼行政總裁。黃女士為本公司執行董事王敏莉女士之母親。黃女士自二零零一年起一直負責監督本集團之物業部門。彼在電子行業有逾二十年管理經驗，亦在香港及海外之物業投資及有關活動有逾二十五年經驗。彼負責本集團之整體策略性規劃以及本集團之整體管理。彼亦為本公司所有附屬公司之董事及本公司控股股東Bright Asia Holdings Limited之董事。

王敏莉女士(「王女士」)，40歲，為黃女士之女兒，且為本公司執行董事。王女士於二零一一年加入本集團，於物業及租賃管理擁有逾十年經驗。彼持有英國曼徹斯特大學法律學士學位，以及加拿大滑鐵盧大學理學學士學位，為加拿大安大略省獲許可擔任事務律師及訟務律師(現非執業)，且為安大略律師公會(前稱上加拿大律師公會)成員。彼負責本集團之整體管理及企業政策。彼亦為本公司所有附屬公司之董事。

周煥燕女士(「周煥燕女士」)，65歲，本公司執行董事。周煥燕女士為本公司控股股東周德雄先生之妹以及本公司執行董事兼主席周女士之小姑。周煥燕女士於二零一八年加入本集團，擁有逾二十年香港及海外之物業投資及相關活動經驗。彼與其他執行董事一同負責本集團之整體策略規劃。彼亦為本公司所有附屬公司之董事及本公司控股股東Bright Asia Holdings Limited之董事。

## 董事及高層管理人員履歷

### 獨立非執行董事

藍章華先生(「藍先生」)，67歲，於二零一三年加入本集團。藍先生於銀行業工作逾三十年。彼為南豐房地產控股有限公司之顧問，於二零一三年至二零二一年為該公司之副董事長及執行董事，該公司從事物業投資及發展。此前，彼曾任大新銀行有限公司之執行董事及大新證券有限公司、大新人壽保險有限公司及大新銀行(中國)有限公司之董事。藍先生曾於二零零三年至二零零五年受聘為恒生銀行有限公司助理總經理。加入恒生銀行有限公司之前，藍先生曾於香港上海滙豐銀行有限公司以及加拿大皇家銀行(Royal Bank of Canada)擔任多個高級職位逾二十一年。藍先生分別於一九八八年六月及一九七七年六月取得多倫多Ryerson Polytechnical Institute(現為Ryerson University)商業管理學士學位及市場學文憑，並於一九八零年獲委任為加拿大銀行家協會會士。藍先生為全國工商聯房地產商會—香港及國際分會有限公司副主席以及中國人民政治協商會議廣州市委員會委員。年內，藍先生於二零二一年十月一日獲委任為香港航天科技集團有限公司(股份代號：1725)之非執行董事。

謝國生博士(「謝博士」)，65歲，於二零一三年加入本集團。彼現為香港大學經濟及工商管理學院首席講師。謝博士在房地產金融及經濟、金融條例及資本市場及投資等方面著述甚豐。謝博士現為新界鄉議局議員。彼於二零一零年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，其後於二零一八年獲委任為新界太平紳士。自陽光房地產投資信託基金(股份代號：435)於二零零六年在香港聯交所上市以來，謝博士一直擔任其獨立非執行董事。謝博士曾任共享集團有限公司(股份代號：3344)之獨立非執行董事至二零二零年十一月二日。於二零二二年，謝博士已辭任中國寶沙發展控股有限公司(股份代號：1069)之獨立非執行董事，自二零二二年一月三十一日起生效。謝博士於一九九零年六月獲美國密歇根州立大學頒發金融學之哲學博士學位。彼亦為美國精算師學會之專業會員。

## 董事及高層管理人員履歷

崔志仁先生(「崔先生」)，M.H.，65歲，於二零一三年加入本集團。彼於一九七八年六月獲授商學士學位且為香港執業會計師。崔先生分別於一九九一年六月及一九八九年五月獲承認加入香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。崔先生為謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(股份代號：417)、國藝娛樂文化集團有限公司(股份代號：8228)、F8企業(控股)集團有限公司(股份代號：8347)及亞洲木薯資源控股有限公司(股份代號：841)(以上公司均於聯交所上市)之獨立非執行董事。年內，崔先生辭任匯銀控股集團有限公司(股份代號：1178)之獨立非執行董事，自二零二一年十二月十五日起生效。

### 高級管理層

吳浩然先生(「吳先生」)，42歲，於二零一二年加入本集團。吳先生為本公司之公司秘書兼財務總監。彼為香港會計師公會之會計師及澳洲會計師公會之註冊會計師。吳先生負責本公司之財務及公司秘書事項。吳先生於審核、財務管理及稅務方面擁有逾十五年經驗。吳先生持有澳洲昆士蘭科技大學(Queensland University of Technology)商學學士(主修會計)學位及資訊科技學士學位。

## 企業管治報告

董事局認為有效之企業管治為本集團可持續發展之關鍵因素，並相信良好之企業管治常規對維持及提升股東價值及投資者信心而言，日益重要。董事局制定適當政策及實施適合本集團業務開展及增長之企業管治常規。

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）作為其企業管治之守則。董事局認為，本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度已遵守企業管治守則內之所有適用守則條文。

### **(A) 董事局**

本公司業務之整體管理由董事局負責。

董事局負責管理本公司之所有重要事項，包括制定及批准所有政策、整體策略、內部監控及風險管理系統以及檢討該等系統的成效、監察高級管理人員的表現，以及釐定企業管治政策。本公司董事（「董事」）須就本公司的利益作客觀決定。目前，董事局由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事：

#### **執行董事**

周彩花女士（主席）  
黃少華女士（行政總裁）  
王敏莉女士  
周煥燕女士

#### **獨立非執行董事**

藍章華先生  
謝國生博士  
崔志仁先生

彼等之詳細履歷及關係載於本年報「董事及高層管理人員履歷」一節中。黃女士與王女士為母親與女兒。周女士與周煥燕女士為姑嫂，而周女士及周煥燕女士分別為本公司最終控股股東周德雄先生之妻子和妹。周女士及黃女士於截至二零二一年十二月三十一日止年度在若干位於香港及中國（本集團擁有物業之地區）之物業中擁有權益，詳情載於本年報「其他資料」一節「董事及控股股東持有之物業」一段。除上述者外，董事局成員之間並無關係（包括財務、業務、家族或其他重大／相關之關係）。

董事局將實行日常營運、業務策略及本集團業務管理的授權及責任委派給執行董事、高層管理人員，並將若干特定責任指派予董事局轄下委員會。



### (A) 董事局一續

#### 主席及行政總裁

周彩花女士為本公司主席，黃少華女士則為行政總裁。主席及行政總裁職務由不同人士擔任，達致職權及權力之平衡，符合企業管治守則之守則條文C.2.1。主席之主要職責為領導董事局及管理其工作，確保其有效運作及全面履行其職責。在董事局轄下委員會之成員協助下，行政總裁負責本集團業務之日常管理、向董事局建議策略，以及決定及實行營運決策。

#### 委任、重選及罷免董事

每名執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立有固定期限之服務合約或委任書，惟彼等亦須於股東週年大會上至少每三年輪值退任一次及膺選連任時獲本公司續聘方可作實。

本公司之公司細則規定，董事局所委任之任何董事(i)如屬填補董事局臨時空缺者，其任期將至本公司下次股東大會為止，並須於該大會上重選及(ii)如屬董事局新增成員，則其任期將至本公司下屆股東週年大會為止，並符合重選資格。

#### 獨立非執行董事

本公司遵守上市規則第3.10條，委任三名獨立非執行董事，其中一名(即崔志仁先生)具有在會計及財務管理方面之適當專業資格。三名獨立非執行董事均已確認彼等各自對本公司之獨立性，本公司認為，根據上市規則第3.13條所載評估獨立性之指引，彼等均具備獨立性。三名獨立非執行董事均已與本公司簽署委任書，訂明任期為一年。

#### 董事局成員多元化政策

本公司已採納董事局成員多元化政策，當中載列為達致及保持董事局成員多元化之方針。董事局確認董事局多元化之裨益，各成員具備均衡的技能、經驗、知識及專長，與本集團業務成功發展之成效起相輔相成之作用。

根據本公司之董事局成員多元化政策，本公司為尋求達致董事局成員多元化考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景，種族、專業經驗、技能、知識、專長及服務年期。為顧及董事局成員多元化之裨益，董事局所有委任將繼續以用人唯才為原則並考慮候選人的各項客觀標準。

企業管治報告

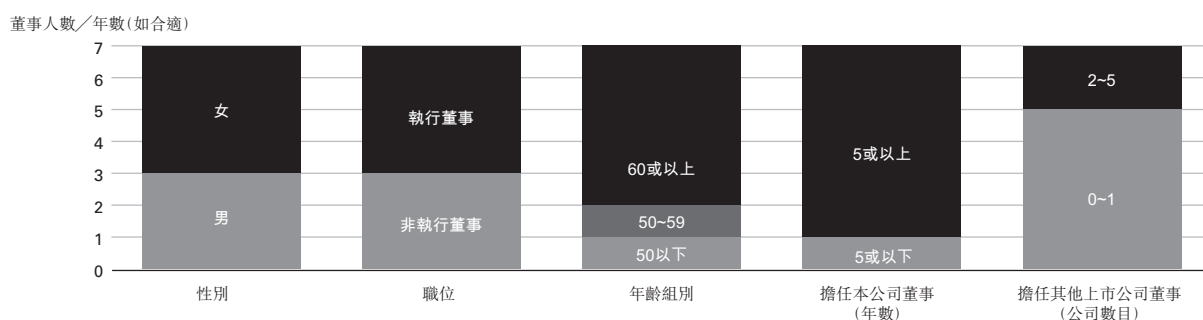
(A) 董事局－續

董事局成員多元化政策－續

董事局將考慮制定可計量目標以實行該政策，並不時檢討該等目標，以確保其合適性及確定達致該等目標之進度。董事局現時並無制定任何可計量目標。

提名委員會將不時檢討該政策，以確保其行之有效。

按多元化範疇視野分析之董事局成員多元化載列如下：



會議數目及董事出席率

企業管治守則之守則條文C.5.1規定，每年應最少舉行四次定期董事局會議，大致上每季舉行一次，並由大多數董事(親身出席或通過其他電子通訊方式)積極參與。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事局曾舉行四次會議。董事局將每年舉行最少四次定期會議。

會議出席率／數目

董事姓名	會議出席率／數目				股東
	董事局會議	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	週年大會
<b>執行董事：</b>					
周彩花女士	4/4	1/1	不適用	不適用	1/1
黃少華女士	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1
王敏莉女士	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
周煥燕女士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事：</b>					
藍章華先生	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1
謝國生博士	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1
崔志仁先生	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1

**(A) 董事局一續**

**董事培訓及支援**

根據企業管治守則之守則條文第C.1.4條有關持續專業發展之規定，全體董事均已參與持續專業發展，以深造知識和技能，與時並進。

為進一步確保全體董事充份認識本公司之業務及營運以及本身於相關法律、規則及規例下的責任，本公司公司秘書向全體董事提供有關本公司表現之定期更新，亦不時向全體董事提供有關上市規則以及其他相關法律及監管規定之最新修訂及發展的最新資料。

根據董事提供之記錄，董事於截至二零二一年十二月三十一日止年度接受之培訓如下：

<b>董事</b>	<b>企業管治、監察發展及 其他相關課題的培訓</b>
<b>執行董事</b>	
周彩花女士 (主席)	✓
黃少華女士 (行政總裁)	✓
王敏莉女士	✓
周煥燕女士	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
藍章華先生	✓
謝國生博士	✓
崔志仁先生	✓

**董事及高級人員之保險**

本公司已安排適當責任保險，供董事應付因公司事務而產生之法律責任。

**遵守標準守則**

本公司已採納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」）作為董事進行證券交易之標準守則。於作出具體查詢後，所有董事確認彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度已遵守標準守則。

**董事局屬下委員會**

董事局已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「董事局委員會」），並具有清晰職權範圍。董事局委員會之職權範圍已於本公司及聯交所網站內刊登。董事局委員會在履行職責時已獲提供充裕資源，並在經合理要求後可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

## 企業管治報告

### (A) 董事局－續

#### 董事局屬下委員會－續

#### 審核委員會

審核委員會之現任委員包括：

崔志仁先生(主席)

藍章華先生

謝國生博士

委員會內全部委員均為獨立非執行董事。審核委員會之主要職責為協助董事局就財務申報程序、內部監控及風險管理系統之效能提供獨立意見，監察審核程序及履行董事局所指派之其他職責及責任。

審核委員會之職權範圍(其副本於本公司及聯交所網站上刊登)與企業管治守則條文相符。

審核委員會每年將最少舉行兩次定期會議，以審閱及討論本公司之中期及全年財務報表。審核委員會可於有需要時舉行進一步會議。

審核委員會每年與外部核數師開會最少兩次。外部核數師可於彼認為有需要時要求舉行額外會議。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議。出席記錄載於本報告「會議數目及董事出席率」一節。審核委員會於本年度執行下列工作：

- (a) 審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年經審核財務報表，以及審閱截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表，包括所採納之會計原則及會計準則，並向董事局提供推薦意見以供批准；
- (b) 審閱會計準則之變動及評估有關變動對本集團財務報表之潛在影響；
- (c) 審閱本集團之風險管理及內部監控系統及相關事項；及
- (d) 考慮及就重新委聘本集團之獨立核數師及委聘之條款提供推薦意見。

**(A) 董事局一續**

**董事局屬下委員會一續**

**薪酬委員會**

薪酬委員會之現任委員包括：

藍章華先生(主席)

謝國生博士

崔志仁先生

黃少華女士

大多數委員為獨立非執行董事。薪酬委員會釐定執行董事之薪酬政策、評核執行董事之表現、批准執行董事服務合約之條款、審閱執行董事、獨立非執行董事及高層管理人員之薪酬待遇，並向董事局作出適當建議。職工酬金由本集團之管理層參考各職工之資歷、工作經驗、表現及當時市況後釐定。

薪酬委員會之職權範圍(其副本於本公司及聯交所網站上刊登)與企業管治守則條文相符。

薪酬委員會於財政年度內曾舉行一次會議。出席記錄載於本報告「會議數目及董事出席率」一節。薪酬委員會於會上審閱本集團的薪酬政策和架構以及薪酬政策指標，以及執行董事、獨立非執行董事及高層管理人員之薪酬待遇。薪酬委員會已向董事局匯報審閱結果和作出推薦建議。

**提名委員會**

提名委員會之現任委員包括：

謝國生博士(主席)

崔志仁先生

藍章華先生

周彩花女士

大多數委員為獨立非執行董事。提名委員會之主要職責為釐定董事之提名政策以及物色及提名委任為董事之適合人選，並向董事局提出建議。

提名委員會之職權範圍(其副本於本公司及聯交所網站上刊登)與企業管治守則條文相符。

提名委員會訂有董事局成員多元化之政策，旨在維持董事局成員的多元化(無論在技能、經驗、知識、專才、文化、獨立身份、年齡及性別各方面)，以提升董事局表現之質素。提名委員會將不時審視董事局成員多元化政策以確保其成效。有關本公司董事局成員多元化政策的詳情，請參閱本企業管治報告內「董事局成員多元化政策」一段。

提名委員會於財政年度內曾舉行一次會議。出席記錄載於本報告「會議數目及董事出席率」一節。提名委員會於會上審閱董事局之架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及任期)、獨立非執行董事的獨立性，以及重新委任將在本公司應屆股東週年大會上膺選連任的董事。提名委員會已向董事局匯報審閱結果和作出推薦建議。

## 企業管治報告

### (A) 董事局－續

#### 提名政策

本集團已就委任及重新委任董事的甄選準則及提名程序採納提名政策。提名政策的概要披露如下：

#### 甄選準則

在評估擬提名人選時，提名委員會將參考下文所列因素：

- 誠信聲譽
- 在公司業務和公共董事局方面的成就和經驗
- 可投入時間及相關事務關注的承諾
- 董事局各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年期等方面

上述因素僅供參考，並非盡列所有因素，亦不具決定性作用。提名委員會可酌情決定提名其認為適當任何人士。

#### 提名程序

##### (i) 由董事局作出的委任

提名委員會已獲授權經不同渠道就甄選獲提名出任董事之人士而物色及向董事局推薦人選，包括現任董事的推薦，以及任何其他提名委員會認為合適的渠道。

物色人選後，公司秘書代提名委員會將會要求該人選提供彼的履歷及提名委員會認為需要的其他資料，包括但不限於(i)彼於本公司的證券權益(如有)；(ii)彼對出任董事及披露有關彼の委任建議相關資料的同意；及(iii)如屬獨立非執行董事的人選，彼依據上市規則的準則就其獨立性而作出的聲明。

提名委員會將會就有關人選的資料作出評估，並會採取合理的步驟以核實該人選的資料，並在有需要時尋求澄清。提名委員會可酌情決定邀請有關人選與提名委員會成員會面，以助委員會就提名的建議作出考量或推薦意見。其後，提名委員會會向董事局建議有關提名以供考量及批准。

**(A) 董事局一續**

提名政策一續

提名程序一續

(ii) 由股東於股東大會上作出的委任

有關股東提名任何候選人參選董事的程序，請參閱登載於本公司網站的「股東提名人選參選董事的程序」。

(iii) 於股東大會重新委任

提名委員會將會評估各同意參與重新委任的董事之個人履歷，並因應本集團當時的策略、董事局的架構、人數及組成，考量該董事局成員是否合適被重新委任。提名委員會會將其推薦意見提交董事局考慮，而董事局將酌情向股東作出推薦意見。

若現任獨立非執行董事同意參與重新委任，且在任超過九年，提名委員會將考慮該名人士仍屬獨立人士及應獲重選的原因。提名委員會會將其推薦意見提交董事局考慮，而董事局將向股東作出推薦意見。

企業管治職能

董事局負責履行企業管治守則守則條文第D.3.1條所載之企業管治職責，即：

- (i) 制定及審閱本公司之企業管治政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(包括與證券交易相關方面)；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及於本公司年報所載之企業管治報告內的披露。

董事局於本年度已舉行一次會議，會上董事局已審視本公司有關企業管治及法律及監管規定方面之遵守、董事培訓及持續專業發展參與以及本公司遵守企業管治守則之政策及常規。

## 企業管治報告

### (A) 董事局－續

#### 利益衝突

若董事於董事局將予考慮之交易或計劃中有利益衝突，該名人士須宣告有關權益，並放棄投票。有關事項由於交易中並無重大利益之董事出席之董事局會議上審議。本集團亦採納若干內部監控政策以管理潛在利益衝突。

#### 公司秘書

本公司之公司秘書兼財務總監吳浩然先生為本集團之僱員，並知悉本公司之日常事務。吳先生已妥為遵守上市規則第3.29條下之相關專業培訓規定。吳先生之詳細履歷載於本年報「董事及高層管理人員履歷」一節。根據企業管治守則之守則條文第F.1.1條，吳先生確認彼於本年度已接受不少於15小時的相關專業培訓。

### (B) 財務申報及內部監控

#### 財務申報

董事局在本公司財務總監及財政及會計部支援下，負責編製各財務期間之賬目，以真實公平地顯示本集團之事務狀況。編製截至二零二一年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已審視及應用適用之會計政策；採納適用之香港財務報告準則及香港會計準則；作出審慎而合理之調整及估計；以及按持續經營基準編製賬目。董事亦負責保留適當會計記錄，以在合理準確程度下反映本集團之財務資料。

#### 外部核數師酬金

德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）自本公司註冊成立起獲委任為本公司之外部核數師。德勤自二零二零年九月十八日起辭任本集團的核數師。德勤在其辭任函中確認，並無任何事項需要提請股東垂注。國富浩華（香港）會計師事務所有限公司自二零二零年九月十八日起獲委任為本集團核數師。董事局與審核委員會在甄選、委任、辭退或罷免外部核數師方面並無意見分歧。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，就本公司外部核數師國富浩華（香港）會計師事務所有限公司之審核服務及非審核服務而已付予彼等之酬金載列如下：

外部核數師所提供服務類別	費用金額 千港元
審核服務	520
非審核服務	-
總計	520



**(B) 財務申報及內部監控一續**

**內部監控及風險管理**

由於本集團運作架構並不複雜，就是否需要內部審核部門而作年度檢討後，現由董事局直接負責本集團之內部監控及風險管理並檢討其效能而非由另設的內部審核部門負責。

董事局負責維持有效之內部監控及風險管理系統。董事局每年檢討及監察內部監控及風險管理系統之有效性，確保既有系統足夠。

本集團的內部監控及風險管理系統包括一套受控管理系統，其中設有各種權限，以確保本集團能夠監督、控制及評估本集團內的各種職能。該系統進一步允許本集團保障其會計記錄以盡量減少重大錯誤，務求在可行範圍內提供最準確的財務資料。

於回顧年度，本公司聘用外部獨立顧問，就本集團內部監控及風險管理系統進行檢討，以使企業管治保持高水平。董事局亦已審視本公司之會計及財務報告職能所獲的資源是否足夠、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算。根據上文所述，董事局認為本公司已建立妥當之內部監控及風險管理系統而該系統為有效及足夠。

本公司已制訂內幕消息政策以就處理內幕消息提供指引。本公司定期提醒董事及僱員務須遵守本公司就內幕消息所採納的所有政策，包括就買賣本公司證券而遵守上市規則附錄十所載之標準守則。

**(C) 與股東及投資者之溝通**

本公司相信與股東有效溝通對增進投資者關係及就投資者明瞭本集團之業務表現及策略而言甚為重要。本集團亦承認公司資料透明及適時披露之重要性，這令股東及投資者能夠作出最佳投資決定。

董事局成員及董事局屬下委員會委員與外部核數師出席本公司股東週年大會回答股東提問。大會通函按照上市規則及本公司之公司細則所規定之時限，於股東週年大會及股東特別大會前派發予全體股東。全部提呈並將於股東大會上審批之決議案將以投票方式進行表決，投票結果將於大會後在聯交所及本公司網站內刊登。

## 企業管治報告

### (C) 與股東及投資者之溝通—續

作為鼓勵有效溝通之渠道，本集團設有網站，以刊登本公司公佈之資料、財務資料以及其他資料。股東及投資者可以書面形式寄往本公司之香港主要營業地點，直接向本公司查詢。

本公司為董事及僱員提供處理內幕消息的指引。除了獲悉監管規定的最新資料外，集團亦提醒所有董事及僱員務須遵守本集團的內幕消息政策。

### (D) 股息政策

股息政策旨在使本公司股東能夠分享本公司溢利，並使本公司可保留足夠的儲備以作未來增長之用。

根據本公司之股息政策，本公司或會考慮派付末期股息，股息總額須視乎宣派股息時本公司能否自累計及未來盈利派付股息、流動資金狀況、增長所需資金儲備及未來承擔而定。除末期股息外，本公司亦或會不時考慮派發中期股息。

本公司能否派付股息將取決於（其中包括）本公司目前及未來之營運、流動資金狀況及資本需求，以及自本公司附屬公司收取的股息。本公司派付股息亦受百慕達法律、本公司公司細則及任何其他適用法律、規則及規例的規定所規限。

宣派及派付任何股息的決定需由董事局酌情批准，惟受限於百慕達法律、本公司公司細則及任何其他適用法律、規則及規例，而本公司宣派的任何末期股息亦必須經股東於股東週年大會以普通決議案予以批准，且不得超過董事局所建議之金額。

董事局亦將不時檢討本股息政策並保留隨時更新、修正、修改及／或取消本股息政策的唯一及絕對酌情權。董事局概不保證將在任何既定期間派發任何特定金額的股息。

**(E) 股東權利**

**召開股東特別大會及股東提出請求**

股東將有權要求董事局召開股東特別大會（「股東特別大會」）。持股合共佔本公司繳足股本不少於十分之一（10%）之股東，可向董事局送出要求書以請求舉行股東特別大會。

由有關股東簽署妥當之請求書上，必須列明大會目的，且須送交至本公司之註冊辦事處。

於接獲有效之要求時，本公司將採取適當行動及作出必要安排，而進行該等行動及安排所產生的任何開支將須根據百慕達一九八一年公司法（「公司法」）第74條支付。

**股東於股東大會提出建議之程序**

以下股東均可提出建議（可能會導致須舉行會議）供本公司於股東大會上考慮：

- (a) 於提出該請求當日，佔本公司全部表決權不少於二十分之一（5%）的任何股東；或
- (b) 不少於100名持有本公司股份之股東。

經有關股東簽妥並列明有關決議案之請求書，須連同有關建議所指決議案之陳述書，送交本公司註冊辦事處。本公司於接獲有效文件時，將採取適當行動及作出必要安排，有關股東則將根據公司法第79及80條之規定，負責支付進行該等行動及安排所產生的任何開支。

至於建議退任董事以外人士於股東大會上參選董事方面，請參閱可在本公司網站索閱之程序。

股東可以書面形式寄往本公司之香港主要營業地點，直接向本公司查詢。

**(F) 憲章文件**

本公司之憲章文件於回顧年度並無變動。

## 環境、社會及管治報告

此為本集團聚焦於本集團環境、社會及管治措施的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告，於編製本報告時已參照上市規則附錄二十七（「環境、社會及管治報告指引」）。

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度已遵守環境、社會及管治報告指引所載的「不遵守就解釋」條文。

本集團於實行環境及社會相關政策時之措施如下：

- 1) 優化資源的有效運用以盡量減低對環境及天然資源造成的影響；
- 2) 鼓勵僱員和租戶關注環保；及
- 3) 為社群享有更美好的明天作出貢獻。

### 持份者之參與及重要性

為確定本集團於本環境、社會及管治報告中所匯報之最重要環境、社會及管治方向，當中已考慮主要持份者如投資者、股東及僱員。由於本集團主要從事已落成物業的租賃，本集團並無任何主要供應商，因此，環境、社會及管治報告指引中所載有關供應鏈管理及產品責任的若干範疇的披露對本集團並不適用。

透過我們舉辦的定期持份者參與活動（如下文所載），讓我們能夠與持份者保持持續的對話，使我們能夠做出更明智的決策，更佳地衡量及應對任何影響。

持份者	參與活動
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none"><li>• 股東大會</li><li>• 財務報告及其他披露文件</li><li>• 公司網站</li></ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"><li>• 前線僱員反饋</li><li>• 專用客戶熱線</li><li>• 公司網站</li></ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"><li>• 供應商評估程序</li></ul>

持份者	參與活動
僱員	<ul style="list-style-type: none"><li>• 培訓、座談會及簡報會</li><li>• 定期檢討薪酬待遇及職業安全</li><li>• 面談</li><li>• 獨立關注小組及訪談</li></ul>
社區	<ul style="list-style-type: none"><li>• 贊助及捐款</li></ul>
政府與監管機構	<ul style="list-style-type: none"><li>• 遵守法律及法規</li></ul>

本集團歡迎持份者就我們的環境、社會及管治方針及表現提出意見。相關建議可發送至電郵地址 [ESG@wingleeproperties.com](mailto:ESG@wingleeproperties.com)。

### 環境

本集團相信，提高環保意識是環保工作及促進大眾健康的關鍵。本集團的政策是確保遵守適用環境法律法規以及透過有效運用資源及採納有利環境的技術而減少環境足印。本集團致力促進僱員以至租戶的環保意識。由於本集團從事已落成商業、住宅及工業空間的租賃業務，其業務造成的環境排放及排污甚為輕微。

本集團的辦公室總部設於香港，其主要排放及產生的廢料主要源自其使用的電力、水及紙。本集團的營運並不產生任何危險廢物。此外，由於本集團並非從事生產製成品，故本集團在營運過程中不會因使用製成品包裝材料而產生任何廢料。

鑑於本集團業務的性質，本公司相信其業務營運對環境及自然資源造成的直接影響甚為輕微。就本集團所知，並無任何重大不遵守有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生之相關法律法規的情況而對環境及天然資源造成顯著影響。

### 電力

本集團通過使用節能設備和燈具而致力節約能源。集團鼓勵員工關掉不使用的燈具和設備以節省能源。集團亦在窗戶上使用防曬隔熱玻璃薄膜，以保持辦公室較低的溫度，確保有效使用空調。

## 環境、社會及管治報告

本集團總部於正常業務營運的用電由中華電力有限公司(「中電」)供應。於本年度，集團辦公室總部的用電量約為17,686千瓦時(二零二零年：18,935千瓦時)，產生二氧化碳當量排放約9,019.86公斤(二零二零年：9,656.58公斤)而能源消耗強度為每平方米約132.48千瓦時(二零二零年：每平方米141.84千瓦時)。用電量與上年度相比並無重大變化。本集團繼續密切監察資源的使用情況並向高級管理層匯報。如有必要，本集團將採取適當行動以提高資源使用效率。

### 用水

除了在辦公室建築物的共用設施之用水／污水排放(無法取得有關用量的統計數據)外，辦公室並無直接供水。本集團本年度的用水量主要是其辦公室物業的瓶裝水飲用水而本集團的業務營運毋須其他用水。本集團辦公室總部於本年度使用共約0.92立方米(二零二零年：0.97立方米)的食水而在日常使用方面的用水強度約為每名僱員0.13立方米(二零二零年：每名僱員0.14立方米)。用水量與上年度相比並無重大變化。本集團繼續密切監察資源的使用情況並向高級管理層匯報。如有必要，本集團將採取適當行動以提高資源使用效率。

### 用紙

本集團鼓勵僱員盡量無紙化辦公，減少打印並以電郵(而非傳真)通訊。為免浪費用紙，集團亦鼓勵員工在切實可行情況重用紙張及採用雙面打印。本集團並無在其他方面就用紙而採納任何專項回收計劃。

於本年度，本集團於正常業務營運使用合共約443.30公斤(二零二零年：449.66公斤)的印刷紙張，當中約330.80公斤(二零二零年：339.66公斤)是源自向股東派發的印刷品。向股東派發印刷品方面的用紙量減少，乃由於對所印製的年報及中期報告有更佳控制。用紙的總二氧化碳當量排放約為2,127.84公斤(二零二零年：2,158.37公斤)，其中約1,587.84公斤(二零二零年：1,630.37公斤)是源自向股東派發的印刷品。

### 汽油

本集團鼓勵員工辦公時，時刻以環境為念，包括使用公共交通工具往返不同物業。本集團鼓勵員工優化資源運用，協助集團盡量減少對環境和天然資源造成的影響。

本集團於二零二零年及二零二一年並無擁有任何私家車。於二零二零年及二零二一年並無關於無鉛汽油消耗的排放數據。

社 會

僱 傭 關 係

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港有7名僱員（二零二零年：7名僱員）。二零二一年的員工離職率為0%。我們與全體員工訂有僱傭合同，涵蓋工資、福利和終止僱用理由等事項。本集團的薪酬政策及薪津組合由管理層定期檢討。本集團根據經營業績和個人表現向合資格僱員發放酌情花紅。僱員亦享有醫療保險、參與強制性公積金（據此將向計劃作出相當於僱員薪金的固定百分比（不超過法定上限）之供款）和各類有薪假期。

為了維持工作與生活的平衡，本公司在可行情況每月舉辦午餐聚會。本集團亦鼓勵員工按照香港相關法律及規例規定的工作時間和休息時間編排作息時間。

於報告期，就本集團所知，並無任何重大不遵守相關法律法規的情況而在薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時間、休息時間、平等機會、多元化、反歧視，以及其他得益和福利方面對本集團造成顯著影響。

員 工 的 性 別 比 例

	二零二一年 百分比 (%)	二零二零年 百分比 (%)
男性	28.6	28.6
女性	71.4	71.4

員 工 的 年 齡 組 別

	18-25歲	26-35歲	36-45歲	46-55歲	56歲及以上
二零二一年	0%	0%	42.8%	28.6%	28.6%
二零二零年	0%	0%	42.8%	28.6%	28.6%

## 環境、社會及管治報告

### 職安健

本集團致力為僱員提供安全工作環境。作為本集團僱員職安健政策的一環，本集團已採納勞工處職業安全及健康部發出的《辦公室員工的職業健康》指引。報告期內並無錄得工傷造成的工業傷亡事故或工作日數損失。

於報告期，就本集團所知，並無任何重大不遵守相關法律法規的情況而在提供安全工作環境及保障員工免於職業危害事故方面對本集團造成顯著影響。

### 發展與培訓

所有新僱員必須參加入職培訓，以確保僱員了解本集團的價值觀和目標，並確保僱員了解本身在本集團中的角色。本集團鼓勵僱員參加與本身職位相關的研討會，以發揮彼等在本集團的角色。

### 勞工標準

所有僱員均經由人力資源部聘任，以確保彼等符合相關職位的就任條件。

本集團定期檢討其僱傭慣例及本集團有關招聘員工的指引，以確保完全遵守《僱傭條例》及其他與（其中包括）防止童工及強迫勞動有關的規例。

就本集團所知，並無任何重大不遵守相關法律法規的情況而在防止童工及強迫勞動方面對本集團造成顯著影響。

### 營運實務

#### 物業保養、供應鏈管理及保障個人資料實務：

本集團致力確保所有物業得到妥善的維修保養。認可人士對所有物業進行抽查及年檢，確保物業符合政府規則及規例。

為確保旗下投資物業維持良好狀況，本集團採用多家供應商及承包商。預計我們的供應商及承包商將遵循優秀的表現標準，同時採用最符合環保原則的方式開展工作。我們鼓勵供應商及承包商協助提高環境意識和社會責任感。

為了進一步確保本集團為較大型項目聘用正確的供應商及承包商，我們通過由維修保養部門領導的透明而公平的程序進行招聘和處理投標。



本集團的個人資料私隱政策為管理各類個人資料及建立保障租戶個人資料的私隱權框架提供指引。安放儲存客戶數據的伺服器的房間僅供獲授權人員進入。我們定期檢視資訊科技系統並向管理層匯報，確保所有網絡受到妥善保護，免遭入侵。

就本集團所知，並無任何重大不遵守相關法律法規的情況而在有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法方面對本集團有重大影響。

### 反貪腐

本集團絕不姑息賄賂、勒索、詐騙和洗錢等不法行徑。全體僱員亦須守法循規。所有財務事宜須通過不同級別的人員進行三重檢查，以確保遵守與賄賂、勒索、詐騙和洗錢有關的所有相關法律法規。本集團鼓勵所有員工以嚴格保密的方式向有關高層管理人員提出關注事宜。本集團徹底調查須認真看待的事宜並採取相應行動。

於報告期，就本集團所知，並無任何重大不遵守相關法律法規的情況而在賄賂、勒索、詐騙和洗錢方面對本集團有重大影響。

### 社群

#### 惠澤社群

本集團鼓勵年輕人盡展潛能。本集團於二零二一年向香港大學的Wing Lee Entrance Scholarship捐贈50,000港元，鼓勵青少年達成個人理想。該獎學金乃根據報讀大學的公開試學業表現而頒贈予傑出學生。年內，本集團亦向奧比斯國際捐款1,000港元。本集團支持奧比斯國際為改善視障人士的生活所作的努力。

## 其他資料

根據本公司日期為二零一三年二月二十八日的上市文件（「上市文件」）所載的披露規定，以下為本公司之控股股東及董事於二零二一年十二月三十一日持有之物業的詳情。

### 董事及控股股東持有之物業

本節所指之「控股股東」指Bright Asia Holdings Limited（「Bright Asia」）及周德雄先生（彼為本公司執行董事兼主席周彩花女士之配偶及本公司執行董事周煥燕女士之兄）。除下文所載者外，控股股東於投資物業中並無除通過本公司持有者以外之權益。

### 控股股東持有之物業

於二零二一年十二月三十一日，周德雄先生擁有權益之公司持有下列物業（「保留物業」）：

- (i) 一個位於中國廣東省雲浮市羅定市素龍鎮信陵路之工業園區。此物業之總建築面積約為11,719.51平方米（約126,148.81平方呎）（附註1及3）；及
- (ii) 一個位於中國廣東省東莞市石碣鎮慶豐西路四甲管理區第二工業區之工業園區。此物業之總建築面積約為30,537.05平方米（約328,700.83平方呎）（附註2及3）。

附註：

- 1. 該物業於截至二零二一年十二月三十一日止年度內並無出租。
- 2. 截至二零二一年十二月三十一日止年度，租金收入約為2.4百萬港元，而於二零二一年十二月三十一日之公平值約為50.0百萬港元。
- 3. 此項物業由周德雄先生、周煥燕女士及黃少華女士擁有權益之公司持有。

董事及控股股東持有之物業—續

個人投資

於二零二一年十二月三十一日，黃少華女士（「黃女士」）及周彩花女士（「周女士」）（兩者均為本公司執行董事）除了本身之私人住宅以及除了「控股股東持有之物業」一段所披露者外，亦於下列位於香港及中國（乃本集團擁有物業之地區）之物業中擁有權益（「個人投資」）：

- (i) 一項位於香港皇后大道東99號地下及閣樓之商業物業，可銷售樓面面積約為610平方呎（連同後院：50平方呎及閣樓：400平方呎）（附註1）；
- (ii) 一項位於香港大王東街3-5號大旺樓地下B5號舖及閣樓之商業物業，可銷售樓面面積約為1,090平方呎（連同後院：35平方呎及閣樓：440平方呎）（附註1）；
- (iii) 一項位於香港威靈頓街61號2樓之商業物業，可銷售樓面面積約為470平方呎（附註1）；
- (iv) 一項位於九龍砵蘭街299號地下及閣樓之商業物業，可銷售樓面面積約為620平方呎（連同閣樓：460平方呎）（附註1）；
- (v) 一項位於中國廣東省東莞市石碣鎮上一村E座3-7樓之住宅物業，可銷售樓面面積約為1,553平方米（約16,716平方呎）（附註2）；及
- (vi) 一項位於中國廣東省東莞市石碣鎮上一村D座3-7樓之住宅物業，可銷售樓面面積約為1,890平方米（約20,344平方呎）（附註2）。

附註：

- 1. 此項物業由周女士及黃女士或由周女士及黃女士聯名擁有之公司持有。
- 2. 此項物業由周德雄先生、周煥燕女士及黃女士持有權益之公司持有。

周女士及黃女士亦持有一項位於大潭之物業及兩項位於渣甸山花園之物業，有關物業乃用作周女士、黃女士及／或彼等各自之家人之私人住宅。

## 其他資料

### 董事及控股股東持有之物業—續

#### 個人投資—續

截至二零二一年十二月三十一日止年度，個人投資之租金收入總額約為4.5百萬港元，而個人投資於二零二一年十二月三十一日的總公平值約為173.3百萬港元。

經考慮香港物業市場上可供替代單位之數目及供應；並鑑於本集團位於香港之物業組合明顯比位於香港之個人投資及保留物業為多，而位於中國之物業並非本公司之投資目標，董事局認為上文所載因控股股東及董事持有物業而與本集團業務之競爭並不激烈。

此外，根據上市文件所詳述，本集團於董事局及管理層、營運、財務及行政管理以及業務清晰區分等方面均獨立於控股股東，故此董事局信納本集團有能力獨立於控股股東（包括各控股股東之任何聯繫人士）經營其業務。

#### 確認遵守內部政策及不競爭契據

董事確認，彼等遵守本公司有關物業買賣之內部政策。控股股東（即周德雄先生及Bright Asia）以及周煥燕女士及黃女士（統稱「契諾方」）（兩人均為Bright Asia之股東）亦已確認，彼等遵守彼等向本公司作出日期為二零一三年二月六日之不競爭契據（「不競爭契據」）。

### 就業權被註冊建築令及／或警告通知之物業

若干物業受建築令及／或警告通知所妨礙，詳情於上市文件內披露。下文載列糾正本集團物業之建築令及／或警告通知於二零二二年三月二十八日，即確定有關該等建築令及警告通知之資料之最後日期。

有關物業／樓宇	法律合規事宜	於二零二二年三月二十八日之狀況
九龍萬安街27號	該樓宇之業主立案法團獲發出一份既有建築令，其有關屋頂門。	我們將繼續與該樓宇的業主立案法團聯絡，以糾正問題。
九龍萬安街27號	該樓宇之業主立案法團獲發出兩份警告通知，其有關公共空間強制驗樓及強制驗窗。	我們將與該樓宇的業主立案法團聯絡，以符合該命令中的主題事宜。  與此同時，屋宇署正委任樓宇顧問以糾正該命令中的主題事宜。
九龍砵蘭街347號	該樓宇之業主立案法團獲發出一份警告通知，其有關公共空間強制驗樓。	糾正工程已經完成。

董事局欣然提呈截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告及本公司經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務為地產投資（主要租賃位於香港之已落成商業及住宅物業）。

### 業務審視

根據香港法例第622章公司條例附表5所規定對該等業務進行之業務審視分別載於本年報第3至5頁之主席報告、第6至11頁之管理層討論及分析以及第27至32頁之環境、社會及管治報告。本公司面對風險及不明朗因素之描述已於本年報之不同部份披露。

### 業績及股息

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績載於第53頁綜合損益及其他全面收益表內。

董事局建議截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度不派發末期股息。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二二年五月二十三日（星期一）至二零二二年五月二十七日（星期五）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶登記文件連同相關股票及過戶表格須不遲於二零二二年五月二十日（星期五）下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）辦理登記手續。

### 捐款

本集團於本年度作出51,000港元的慈善捐款。

### 財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績、資產及負債之摘要（乃摘錄自經審核綜合財務報表）列載於第115頁。該摘要並非經審核綜合財務報表之一部份。

## 董事局報告

### 投資物業

於本年度，本集團收購一項位於香港之住宅物業，以及出售一項位於香港之商業物業及一項位於中國深圳之商業物業。本集團於本年度之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註11。

### 物業、廠房及設備

本集團於本年度並無購入任何物業、廠房及設備。本集團於本年度之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註12。

### 股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註22(c)。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無有關優先購買權之條例，規定本公司必須按比例向其現有股東發售新股份。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度概無贖回、購回或註銷任何可贖回證券或上市證券。於二零二一年十二月三十一日，本公司並無尚未贖回之可贖回證券。

### 儲備

本公司及本集團於本年度之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註22(a)及第56頁之綜合權益變動表。

### 可供分派之儲備

本公司於二零二一年十二月三十一日按百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算之可供分派儲備約為778,000港元(二零二零年：1,648,000港元)。

### 主要客戶及供應商

就本集團之物業租賃業務而言，截至二零二一年十二月三十一日止年度，最大租戶所佔及五大租戶共佔租金總收入之百分比分別為約11.0%及35.1%。

計及本集團業務及營運之性質，本集團於年內並無就物業投資業務有任何主要供應商。

概無董事、彼等之緊密聯繫人或任何(就董事所知)持有5%以上本公司已發行股本之股東於本集團五大租戶之股本中擁有任何權益。

### 董事

於本年度及直至本報告日期，本公司董事如下：

#### **執行董事：**

周彩花女士(主席)  
黃少華女士(行政總裁)  
王敏莉女士  
周煥燕女士

#### **獨立非執行董事：**

藍章華先生  
謝國生博士  
崔志仁先生

根據本公司之公司細則，周彩花女士、謝國生博士及崔志仁先生將於本公司應屆股東週年大會上退任，惟彼等合資格並願膺選連任。其餘各董事均繼續留任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定呈交之年度獨立性確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事之服務合約

本公司之每位執行董事各自均與本公司訂立委任書，任期由二零二二年二月六日起計為期三年，惟各執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知以終止委任書。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，任期由二零二二年二月六日起計為期一年，惟各獨立非執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知以終止委任書。

## 董事局報告

除上文所披露者外，擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團須作出補償(法定補償除外)方可於一年內終止之服務合約或委任書。

根據委任書，各董事有權獲得根據本公司細則規定範圍之彌償保證。有關獲准許之彌償條文乃於截至二零二一年十二月三十一日止年度內生效。

### 董事於重大交易、安排或合約之權益

除本報告所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無訂有本公司董事或與本公司董事有關連之實體直接或間接擁有重大權益且於年末或截至二零二一年十二月三十一日止年度任何時間仍然存續之重大交易、安排或合約。

### 控股股東於重大合約之權益

於年結時或截至二零二一年十二月三十一日止年度內任何時間本集團任何成員公司與本公司控股股東或彼等之附屬公司並無重大合約，亦並無由控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務之重大合約。

### 稅務寬減

本公司概不知悉有任何因股東持有本公司證券而向彼等提供之稅務寬減及豁免。

### 薪酬政策

本集團之薪酬政策乃由薪酬委員會按僱員之表現、資歷及能力釐定。

董事之薪酬政策乃經薪酬委員會考慮本集團之經營業績、個別董事之表現及可比較之市場統計數據後釐定。

### 管理合約

年內並無訂立或訂有關於本公司業務的全部或任何重要部分的管理及行政合約(指並非與任何董事或任何全職僱員訂立的服務合約)。



董事之證券權益

於二零二一年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份（「股份」）、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定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規定被當作或視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	根據股本 衍生工具 持有之相關 股份數目 (附註1)	總計	佔本公司 已發行股本 之概約權益 百分比 (附註2)
周彩花女士	配偶權益(附註3)	278,355,324	-	279,127,674	72.28%
	實益權益(附註4)	-	772,350		
黃少華女士	實益權益	-	7,723,514	7,723,514	1.999%
王敏莉女士	實益權益	9,638	7,723,514	7,733,152	2.002%
周煥燕女士	實益權益	-	3,861,757	3,861,757	0.999%

附註：

1. 此等根據股本衍生工具持有之本公司相關股份代表本公司根據購股權計劃授出之購股權。此等購股權以及此等購股權於截至二零二一年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於本董事局報告內「購股權計劃」一節。
2. 佔本公司已發行股本之百分比乃基於二零二一年十二月三十一日之386,175,758股已發行股份計算。
3. 周彩花女士乃周德雄先生之配偶。周德雄先生持有Bright Asia Holdings Limited（「Bright Asia」）之60%權益。Bright Asia持有278,355,324股股份（佔已發行股份約72.08%）之權益。根據證券及期貨條例第XV部，周彩花女士（即周德雄先生之配偶）乃被視為擁有該等278,355,324股股份之權益。
4. 此等根據股本衍生工具持有之本公司相關股份代表本公司根據購股權計劃授出之購股權。此等購股權以及此等購股權於截至二零二一年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於本董事局報告內「購股權計劃」一節。

# 永利地產發展有限公司

## 董事局報告

於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例)已發行股本之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	股份數目 (描述)	佔該相聯法團 已發行股本之 百分比
黃少華女士	Bright Asia(附註1)	實益權益	2,000 (普通股)	20%
周煥燕女士	Bright Asia(附註1)	實益權益	2,000 (普通股)	20%
周彩花女士	Bright Asia(附註1)	配偶權益(附註2)	6,000 (普通股)	60%

附註：

1. Bright Asia持有278,355,324股股份，佔本公司已發行股本約72.08%，故Bright Asia為本公司之控股公司，就證券及期貨條例而言為本公司之相聯法團。
2. 周彩花女士乃周德雄先生之配偶，而周德雄先生持有Bright Asia之60%權益。

### 購股權計劃

本公司股東(「股東」)於二零一五年三月三十一日舉行之本公司股東週年大會上批准採納一項購股權計劃(「該計劃」)，據此，董事局可按其絕對酌情權有權向任何合資格人士提供授予購股權之要約，以在該計劃之條款及條件之規限下認購股份。該計劃旨在獎勵已對或將對本集團作出貢獻之合資格參與者，推動合資格參與者致力提升本公司之價值，以及維持或吸引其貢獻現時或可能對本集團發展有利之合資格參與者與本集團建立業務關係。

該計劃之合資格參與者(「參與者」)包括(a)董事；(b)本集團之僱員；及(c)董事局全權酌情認為已經或將會對本集團作出貢獻之本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢人、業務伙伴、服務供應商。

因行使根據該計劃已經授出或將予授出全部購股權(「購股權」)及根據本公司任何其他購股權計劃已經授出或將予授出者而可予發行之股份數目上限，合共不得超過於採納該計劃日期已發行股份面值之10%，惟獲得股東批准除外。於本年報日期，有38,617,575股股份為根據該計劃可予發行，佔本年報日期已發行股份之10%。

因各承授人行使在任何12個月期間內根據該計劃所獲授之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而已發行及將予發行之股份數目上限不得(與上述期間根據本公司任何其他購股權計劃所授出購股權涉及之任何股份合併計算時)超過當時已發行股份之1%。凡進一步授出超過此限額之購股權須於股東大會上獲得股東批准。

凡根據該計劃向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權,均須獲獨立非執行董事(不包括身為所涉及購股權之擬定承授人的獨立非執行董事)事先批准。倘若向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權,將導致該人士因行使於授出日期(包括該日)前12個月內已獲授及將獲授之所有購股權(包括已行使、已註銷或尚未行使的購股權)而已發行及將予發行之股份:(i)總數超過於授出日期已發行股份之0.1%以上;及(ii)按聯交所於授出日期發出之每日報價表所列股份收市價計算,總值超過5百萬港元,則有關授出須經股東事先批准。

要約由授出日期起計五個營業日期間內可供有關參與者接納,惟於董事局將於提呈要約時釐定及通知承授人而不得超過授出日期起計十年之期間(「購股權期間」)屆滿後或該計劃終止後或參與者不再為參與者後,該要約則不可再供接納。接納購股權時須支付1.00港元作為代價。

董事局可酌情決定可行使購股權前須持有該購股權之最短期限,惟在上述規定下,購股權可根據該計劃之條款於購股權期間內的任何時間行使。

購股權之行使價由董事局釐定,並不會低於下列各項中較高者:(i)股份於授出日期之收市價;(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價;及(iii)股份之面值。

該計劃由採納日期二零一五年三月三十一日起計十年內有效。

董事局報告

該計劃

合共11,971,446份購股權(概無附設任何歸屬期規定)乃於二零一六年十二月十六日根據該計劃授出，當中的3,861,757份乃授予一名已於二零一八年九月十九日辭任之前董事並已於二零一八年失效。根據該計劃於二零二零年十二月八日共授出11,971,446份購股權(均無任何歸屬期)。截至二零二一年十二月三十一日止年度並無授出購股權。根據該計劃向董事授出的未行使購股權及購股權於本年度的變動詳情如下：

參與者 姓名或類別	購股權數目					購股權 授出日期	購股權行使期	購股權 行使價 每股港元	向各類別 參與者授出的 購股權於 授出日期的 公平值 港元
	於 二零二一年 一月一日 尚未行使	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 註銷/失效	於 二零二一年 十二月三十一日 尚未行使				
<b>執行董事</b>									
周彩花女士	386,175	-	-	-	386,175	16/12/2016	16/12/2016-15/12/2026	1.254(附註1)	250,507
	386,175	-	-	-	386,175	8/12/2020	8/12/2020-7/12/2030	0.385(附註2)	72,589
黃少華女士	3,861,757	-	-	-	3,861,757	16/12/2016	16/12/2016-15/12/2026	1.254(附註1)	2,505,070
	3,861,757	-	-	-	3,861,757	8/12/2020	8/12/2020-7/12/2030	0.385(附註2)	725,899
王敏莉女士	3,861,757	-	-	-	3,861,757	16/12/2016	16/12/2016-15/12/2026	1.254(附註1)	2,505,070
	3,861,757	-	-	-	3,861,757	8/12/2020	8/12/2020-7/12/2030	0.385(附註2)	725,899
周煥燕女士	3,861,757	-	-	-	3,861,757	8/12/2020	8/12/2020-7/12/2030	0.385(附註2)	725,899
	20,081,135	-	-	-	20,081,135				7,510,933

附註：

1. 本公司股份於二零一六年十二月十五日(即緊接授出日期前之日期)的收市價為1.24港元。
2. 本公司股份於二零二零年十二月七日(即緊接授出日期前之日期)的收市價為0.385港元。

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無授出其他購股權。除本文披露者外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無購股權根據該計劃授出、獲行使、被註銷或已失效(二零二零年：並無購股權獲行使、被註銷或已失效)。

於二零一六年十二月十六日所授出以股權結算之購股權之公平值為7,765,717港元，乃於授出日期以二項式期權定價模式估計。代入該模型的數據如下：

模型	二項式
購股權數目	11,971,446
預期／合約年期	十年
每股行使價	1.254港元
行使倍數	2.8
預期波幅	48.9%
無風險利率	1.813%
預期股息率	不適用

於二零二零年十二月八日所授出以股權結算之購股權之公平值為2,250,286港元，乃於授出日期以二項式期權定價模式估計。代入該模型的數據如下：

模型	二項式
購股權數目	11,971,446
預期／合約年期	十年
每股行使價	0.385港元
行使倍數	2.8
預期波幅	44.6%
無風險利率	0.592%
預期股息率	不適用

由於二項式模型要求高度主觀假設的輸入數據（包括股價波幅），主觀輸入數據假設的變化可能會對公平值估計產生重大影響。

購股權估值中使用的預期波幅乃使用自本公司股份於二零一三年三月在聯交所上市以來本公司股價的過往波幅釐定。二項式模型中所使用之合約年期為購股權自授出日期起至本公司規定的到期日止之整個年期。就估計董事的提前行使行為而言，管理層根據對本公司董事行使行為的研究而假設於二零一六年及二零二零年授出之購股權的行使倍數為2.8倍。

計量公平值時並無納入所授出購股權之其他特點。

因根據該計劃於二零一六年十二月十六日授出的11,971,446份購股權及於二零二零年十二月八日授出的11,971,446份購股權獲行使而可予發行的本公司股份總數為23,942,892股股份，此相當於本公司當時全部已發行股本約6.2%。全數行使本公司購股權將導致發行23,942,892股本公司額外普通股及新增本公司股本239,428.92港元。

於本年報日期，該計劃下有20,081,135份尚未行使購股權，而就此可予發行的合共20,081,135股股份相當於本公司於本年報日期全部已發行股本約5.2%。

# 永利地產發展有限公司

## 董事局報告

### 主要股東

於二零二一年十二月三十一日，就本公司董事或主要行政人員所知，以下人士（並非本公司董事或主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上權益：

名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股份之權益概約百分比
Bright Asia	實益權益	278,355,324 (附註2)	72.08%
周德雄先生	於受控制公司之權益 (附註1)	278,355,324 (附註2)	72.08%
	配偶權益 (附註3)	772,350 (附註3)	0.20%

附註：

1. 周德雄先生持有Bright Asia已發行股本之60%。因此，根據證券及期貨條例，周德雄先生被視為於Bright Asia所持有之278,355,324股股份中擁有權益。
2. 於股份之好倉（根據購股權、認股權證以認購或可換股債券等股本衍生工具者除外）。
3. 周德雄先生為本公司執行董事周彩花女士之配偶。根據證券及期貨條例第XV部，周德雄先生（為周彩花女士之配偶）被視為於772,350股相關股份（周彩花女士根據本公司購股權計劃獲授之購股權於該等相關股份中擁有權益）中擁有權益。

### 關連交易

綜合財務報表附註25(b)所述之關連人士交易根據上市規則第十四A章構成本公司之關連交易或持續關連交易（視情況而定）。然而，該等交易獲全面豁免遵守上市規則第十四A章之報告、年度審核、股東批准及披露規定，乃由於有關交易符合上市規則第14A.76(1)條項下之最低豁免水平規定。本集團於本年度並無訂立任何關連交易為須遵守上市規則第十四A章之報告及公告規定。

足夠公眾持股量

於本報告刊發前之最後實際可行日期及根據可公開取得之資料及就董事所知，本公司具有上市規則第8.08條所規定之足夠公眾持股量。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)自本公司註冊成立起獲委任為本公司之外部核數師。德勤自二零二零年九月十八日起辭任本集團的核數師。德勤在其辭任函中確認，並無任何事項需要提請股東垂注。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司自二零二零年九月十八日起獲委任為本集團核數師。本公司將於股東週年大會上提呈一項續聘國富浩華(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案。

代表董事局

主席

周彩花

香港，二零二二年三月二十八日

## 獨立核數師報告



國富浩華（香港）會計師事務所有限公司  
**Crowe (HK) CPA Limited**  
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓  
9/F Leighton Centre,  
77 Leighton Road,  
Causeway Bay, Hong Kong

### 致永利地產發展有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第53至114頁永利地產發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。



### 關鍵審計事項

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

### 投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註2(g)所載之會計政策以及附註3(b)及11

### 關鍵審計事項

於二零二一年十二月三十一日，貴集團投資物業的公平值合共約894,300,000港元，相當於貴集團於該日之資產總值約85%。

記錄於截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表的投資物業之公平值淨增加約2,000,000港元。

貴集團的投資物業位於香港，主要包括辦公室物業、零售店舖、工業物業、住宅物業及停車場。

貴集團的投資物業的公平值，已經由貴公司董事根據由合資格外聘物業估值師按照認可行業準則編備的獨立估值進行評估。

由於投資物業對貴集團的綜合財務報表具有重要性，而且釐定公平值涉及重大的判斷和估計而當中可涉及管理層的偏見，吾等把貴集團的投資物業之估值列為關鍵審計事項。

### 我們的審計如何處理此事項

我們就評估投資物業之估值的程序包括：

- 取得及查閱由貴集團聘用之外聘物業估值師編製之估值報告（此為董事評估投資物業公平值之依據）；
- 評估外聘物業估值師之資格、經驗及對於所估值物業之專業知識，並考慮其是否客觀及獨立；
- 在我們的內部物業估值專家之協助下及於管理層不在場之情況，與外聘物業估值師討論其估值方法，並透過將可資比較之市場交易與現有市場數據作比較以及利用我們的內部物業估值專家之行業知識及經驗，質疑估值所採用之主要估計及假設；及
- 進行市場研究和分析，以評估源於估值的投資物業的公平值變動是否合理以及符合吾等所知的市場趨勢。

## 獨立核數師報告

### 指定為按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之股本工具之估值

請參閱綜合財務報表附註2(f)所載之會計政策以及附註3(c)、14及23(f)

#### 關鍵審計事項

貴集團持有一項非上市股本投資作為長期投資，即於Epic Capital Development Fund I, L.P. (「Epic基金」)，為於開曼群島成立的私人有限合夥實體，從事一個物業重建項目)之10%股權。Epic基金擁有之發展中物業構成Epic基金之相關資產的重要組成部份。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團已向Epic基金出資約33,700,000港元，而Epic基金所持有的發展中物業的土地契約已由工業用途修訂為商業用途。因此，發展中物業及Epic基金之公平值已大幅增加。

記錄於截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表的Epic基金之公平值淨增加約43,700,000港元。

股本工具的公平值，已經由貴公司董事根據由合資格外聘估值師編備的獨立估值進行評估。

由於年內發生的重要事件，而且釐定公平值涉及重大的判斷和估計而當中可涉及管理層的偏見，吾等把指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之估值列為關鍵審計事項。

#### 我們的審計如何處理此事項

我們就評估指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之估值的程序包括：

- 取得及查閱由貴集團聘用之外聘估值師編製之估值報告(此為董事評估股本工具公平值之依據)；
- 評估外聘估值師之資格、經驗及能力，並考慮其是否客觀及獨立；
- 在我們的內部估值專家之協助下及於管理層不在場之情況，與外聘估值師討論其估值方法，並質疑估值所採用之主要估計及假設，以及利用我們的內部估值專家之行業知識及經驗；
- 進行市場研究和分析，以評估源於估值的發展中物業的公平值變動是否合理以及符合吾等所知的市場趨勢；及
- 實地考察發展中物業，以視察發展進度。

**除綜合財務報表及其核數師報告外的其他信息**

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

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們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。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

**董事就綜合財務報表須承擔的責任**

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

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

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

**核數師就審計綜合財務報表承擔的責任**

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照百慕達公司法第90條的規定僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。本行並不就本行報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。

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

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任－續

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部監控之上，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監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，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信息，獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

**核數師就審計綜合財務報表承擔的責任－續**

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或所採取的防範措施。

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

**國富浩華(香港)會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港，二零二二年三月二十八日

邱學雄

執業證書號碼P04911

# 永利地產發展有限公司

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	4	28,934	30,331
直接經營開支		(1,573)	(731)
		27,361	29,600
其他收入	5	624	1,204
投資物業公平值變動淨額	11	2,026	(111,110)
應收租賃款項之減值虧損		-	(338)
行政支出		(8,917)	(10,937)
融資成本	6(a)	(2,103)	(2,368)
除稅前溢利／(虧損)	6	18,991	(93,949)
稅項－所得稅	7	(1,585)	(2,651)
年內溢利／(虧損)		17,406	(96,600)
年內其他全面收益／(開支)			
不會於其後重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益之股本投資			
－公平值儲備(非劃轉)之淨變動	23(f)(i)	43,658	(12,926)
年內全面收益／(開支)總額		61,064	(109,526)
		港仙	港仙
每股盈利／(虧損)	10		
－基本		4.51	(25.01)
－攤薄		4.48	(25.01)

第58至114頁的附註構成此等財務報表的一部分。

# 永 利 地 產 發 展 有 限 公 司

於二零二一年十二月三十一日

## 綜 合 財 務 狀 況 表

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	894,310	904,505
其他物業、廠房及設備	12	12,780	13,281
遞延應收租賃款項	15	109	142
其他金融資產	14	104,467	27,067
		1,011,666	944,995
<b>流動資產</b>			
應收租賃款項及其他應收賬項	15	1,027	1,500
可收回本期稅項	19(a)	30	-
現金及現金等值項目	16	45,266	66,265
		46,323	67,765
<b>流動負債</b>			
已收按金及其他應付賬項	17	12,316	13,005
銀行貸款—一年內到期	18	33,624	60,694
應付本期稅項	19(a)	1,567	1,170
		47,507	74,869
<b>流動負債淨額</b>		(1,184)	(7,104)
<b>總資產減流動負債</b>		1,010,482	937,891

# 永利地產發展有限公司

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—一年後到期	18	70,814	57,053
遞延稅項負債	19(b)	3,154	5,388
		73,968	62,441
<b>資產淨值</b>			
		936,514	875,450
<b>資本及儲備</b>			
	22		
股本		3,862	3,862
儲備		932,652	871,588
<b>總權益</b>			
		936,514	875,450

第53至114頁之綜合財務報表乃經董事局於二零二二年三月二十八日批准及授權刊發並經下列人士代表董事局簽署：

周彩花  
董事

黃少華  
董事

第58至114頁的附註構成此等財務報表的一部分。



# 永 利 地 產 發 展 有 限 公 司

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 綜 合 權 益 變 動 表

	本公司股權擁有人應佔								
	股本	股份 溢價賬	購股權 儲備	特別儲備	資本儲備	公平值儲備 (非劃轉)	物業重估 儲備	保留溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二零年一月一日之結餘	3,862	705,280	5,261	(382,929)	7,314	(6,245)	462	649,721	982,726
二零二零年之權益變動：									
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(96,600)	(96,600)
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	(12,926)	-	-	(12,926)
年內全面開支總額	-	-	-	-	-	(12,926)	-	(96,600)	(109,526)
權益結算之股份交易	-	-	2,250	-	-	-	-	-	2,250
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日之結餘	3,862	705,280	7,511	(382,929)	7,314	(19,171)	462	553,121	875,450
二零二一年之權益變動：									
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	17,406	17,406
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	43,658	-	-	43,658
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	43,658	-	17,406	61,064
於二零二一年十二月三十一日之結餘	3,862	705,280	7,511	(382,929)	7,314	24,487	462	570,527	936,514

第58至114頁的附註構成此等財務報表的一部分。

# 永利地產發展有限公司

## 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>經營業務</b>			
業務產生之現金	16(b)	19,109	19,960
已付香港利得稅		(2,193)	(6,353)
已付中華人民共和國企業所得稅		(501)	(48)
已付中華人民共和國土地增值稅		(758)	–
<b>經營業務產生之現金淨額</b>		<b>15,657</b>	<b>13,559</b>
<b>投資活動</b>			
已收利息		274	223
收購投資物業		(7,186)	–
收購其他金融資產		(33,742)	(1,238)
出售投資物業之所得款項		19,410	–
<b>投資活動所用之現金淨額</b>		<b>(21,244)</b>	<b>(1,015)</b>
<b>融資活動</b>			
新造銀行貸款所得款項	16(c)	–	75,000
償還銀行貸款	16(c)	(13,309)	(27,384)
已付利息	16(c)	(2,103)	(2,368)
<b>融資活動(所用)／所得之現金淨額</b>		<b>(15,412)</b>	<b>45,248</b>
<b>現金及現金等值項目(減少)／增加淨額</b>		<b>(20,999)</b>	<b>57,792</b>
於一月一日之現金及現金等值項目	16(a)	66,265	8,473
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	16(a)	45,266	66,265

第58至114頁的附註構成此等財務報表的一部分。

### 1. 一般資料

永利地產發展有限公司(「本公司」)根據一九八一年百慕達公司法於百慕達註冊成立，並註冊成為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址均披露於年報之公司資料內。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資。綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

### 2. 主要會計政策

#### (a) 遵例聲明

此等財務報表乃按照所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(即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、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋之統稱)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。下文披露本集團採用之主要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則之修訂，其於本集團之本會計期間首次生效或可供提早採納。首次應用該等與本集團有關之香港財務報告準則所引致當前會計期間之會計政策變動，已反映於此等財務報表內，有關資料列載於附註2(d)。

2. 主要會計政策一續

(b) 財務報表編製基準

截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。

在編製財務報表時所使用的計量基準為歷史成本基準，惟下列按其公平值呈列之資產及負債除外，有關會計政策解釋如下：

- 投資物業，包括作為投資物業持有之租賃土地及樓宇權益，而本集團為有關物業權益之註冊擁有人(見附註2(g))；
- 按公平值計入其他全面收益之股本工具投資(見附註2(f))。

在編製符合香港財務報告準則之財務報表時，管理層須作出會影響政策應用及所呈報資產、負債、收入及開支數額之判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及因應當時情況認為合理之多項其他因素而作出，其結果構成了在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時判斷該等賬面值之基礎。實際結果可能有別於所估計之數額。

各項估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘會計估計之修訂僅影響某一期間，其影響將在該期間內確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則將在作出修訂的期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則所作出對財務報表有重大影響之判斷及估計不確定因素之主要來源於附註3內討論。

2. 主要會計政策—續

(c) 持續經營基準

於二零二一年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約1,184,000港元（二零二零年：7,104,000港元）。

於編制綜合財務報表時，本公司董事已基於本集團於二零二一年十二月三十一日之流動負債淨額1,184,000港元及資本承擔6,258,000港元，對本集團未來流動資金狀況作出適當及審慎考慮。

經考慮本集團營運所得之估計現金流量後，本公司董事信納本集團將於可見將來擁有足夠營運資金以應付其現時需求。在此基礎上，本公司董事合理預期本集團目前及未來均具備足夠資源以在可預見將來繼續營運上的存在。本綜合財務報表乃按持續經營基準編製及並不包括對於持續經營基準並不合適情況下可能須對資產、負債及所報告開支之賬面值及分類作出之任何調整。

(d) 會計政策變動

本集團已將香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之下列修訂應用於本會計期間之財務報表：

- 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*
- 香港財務報告準則第16號之修訂*二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病之相關租金減免*

除香港財務報告準則第16號之修訂外，本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。除香港財務報告準則第16號之修訂*二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病之相關租金減免*外，該等發展對本集團於本期間或過往會計期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式概無重大影響。

*香港財務報告準則第16號之修訂二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病之相關租金減免（二零二一年修訂本）*

本集團先前已應用香港財務報告準則第16號中的可行權宜辦法，致使其作為承租人在符合資格條件的情況下毋須評估因2019冠狀病毒病疫情而直接導致的租金寬免是否屬租賃修訂。其中一項條件要求租賃付款的減少僅影響原先在特定時限內或之前到期的付款。二零二一年修訂本將該時限自二零二一年六月三十日延長至二零二二年六月三十日。

### 2. 主要會計政策一續

#### (e) 附屬公司

附屬公司指受本集團控制的公司。倘本集團具有承擔或享有參與有關實體所得之可變回報的風險或權利，並能透過其在該實體的權力影響該等回報，則本集團擁有該實體的控制權。當評估本集團是否具有該權力時，只會考慮(由本集團或其他人士持有之)實質權。

本集團於附屬公司的投資自控制開始日期起綜合入賬至綜合財務報表，直至該控制權終止為止。集團內部往來的結餘、集團內部交易及現金流及其產生的任何未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，惟以並無減值憑證為限。

本公司財務狀況表所示於附屬公司的投資，乃按成本減去減值虧損後入賬(見附註2(j)(iii))，除非投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)。

#### (f) 於股本工具的投資

投資會於本集團承諾購入／出售投資當日確認／終止確認。

股本證券投資分類為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量，除非該股權投資並非以交易為目的持有，且於初始確認投資時，本集團不可撤回地選擇指定該投資為按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量(非劃轉)，以致公平值其後變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按個別工具基準作出，惟僅可於該投資從發行人角度而言符合股權定義時作出。倘作出該選擇，其他全面收益中累計之金額維持於公平值儲備(非劃轉)中，直至出售該投資為止。於出售時，累計於公平值儲備(非劃轉)中之金額轉移至保留溢利。該金額不會透過損益重新歸入。股本證券投資產生的股息(不論其分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益)均根據附註2(r)(iv)所載之政策於損益中確認為其他收入。

#### (g) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(見附註2(i))擁有或持有的土地及／或樓宇，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及正在興建或發展於未來作為投資物業的物業。

除非投資物業於報告期末尚在興建或發展中而其公平值於當時無法可靠計量，則投資物業按公平值列賬。投資物業公平值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益確認。投資物業的租金收入是按照附註2r(i)所述方式入賬。

2. 主要會計政策－續

(h) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及減值虧損（見附註2(j)(iii)）後列賬。倘若其他物業在用途變更（以開始自用作憑證）之情況而從投資物業轉出，則其在用途變更當日之公平值乃視為物業之成本。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損以該項目的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益確認。

物業、廠房及設備項目的折舊按下列估計可使用年期，以直線法撇銷其成本或估值減其估計剩餘價值（如有）計算：

- 租賃土地及樓宇 租期或50年（以較短者為準）
- 租賃物業裝修 5年

當一項物業、廠房及設備之各個部分具有不同之可使用年期時，該項目的成本在各部分之間合理分配，每個部分單獨折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）均於每年進行審閱。

### 2. 主要會計政策一續

#### (i) 租賃資產

於合約開始時，本集團評估合約是否屬於或包括租賃。倘合約為換取代價而轉移已識別資產在一段期間內的使用控制權，則該合約屬於或包括租賃。倘客戶既有權主導已識別資產的使用並有權從有關使用中獲取絕大部分經濟利益，則表示控制權已經轉移。

當本集團為出租人，本集團於租賃開始時釐定各項租賃屬於融資租賃或經營租賃。倘租賃將絕大部分附帶於相關資產所有權的風險及回報轉移至承租人，則分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃部分時，本集團將合約中的代價按相對獨立售價基準分配至各部分。經營租賃的租金收入根據附註2(r)(i)確認。

#### (j) 信貸虧損及資產減值

##### (i) 金融工具及應收租賃款項之信貸虧損

本集團就按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等值項目、應收貿易賬項及其他應收賬項，以及應收租賃款項)的預期信貸虧損確認虧損撥備。按公平值計量之其他金融資產(包括指定為按公平值計入其他全面收益(非劃轉)之股本證券)毋須進行預期信貸虧損評估。

##### 預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃以概率加權估計的信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金短缺(即根據合約應付予本集團的現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產及其他應收賬項：初始確認釐定時的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率；
- 應收租賃款項：計量應收租賃款項中使用的貼現率。



2. 主要會計政策－續

(j) 信貸虧損及資產減值－續

(i) 金融工具及應收租賃款項之信貸虧損－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毋須付出不必要的成本或努力獲得的資料。這包括過去事件、當前狀況和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個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- － 全期預期信貸虧損：預期於採用預期信貸虧損模式的項目在預期年限內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

應收貿易賬項的虧損撥備一般乃按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。此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計，並按於報告日期債務人的個別因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險顯著增加，其時虧損撥備計量等於全期預期信貸虧損的金額。

2. 主要會計政策一續

(j) 信貸虧損及資產減值一續

(i) 金融工具及應收租賃款項之信貸虧損一續

信貸風險顯著增加

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出該重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況向本集團悉數支付其信貸承擔；或(ii)金融資產已逾期90日，則發生違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化(如有)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險顯著增加的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整，惟於按公平值計入其他全面收益計量(可劃轉)之債務證券之投資除外。有關投資之虧損撥備於其他全面收益內確認並於公平值儲備中累計(可劃轉)。

2. 主要會計政策—續

(j) 信貸虧損及資產減值—續

(i) 金融工具及應收租賃款項之信貸虧損—續

計算利息收入的基準

根據附註2(r)(ii)確認的利息收入乃根據金融資產之總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，其時利息收入乃根據金融資產之攤銷成本（即總賬面值減虧損撥備）計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的憑證包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券之活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷（部分或全部）金融資產或應收租賃款項的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益確認為減值撥回。

2. 主要會計政策－續

(j) 信貸虧損及資產減值－續

(ii) 已發出財務擔保的信貸虧損

財務擔保是指規定發出人(即擔保人)支付指定款項,以補償擔保的受益人(「持有人」)因某一特定債務人未能根據債務工具的條款償付到期款項而產生的損失的合約。

已發出之財務擔保初步按公平值確認,乃參照類似服務在公平磋商交易所收取之費用(如可獲得有關資料)而釐定,或參照息差釐定,方法是以放款人在接受擔保之情況實際收取之利率與放款人在不接受擔保之情況原本收取之估計利率作比較(如有關資料能可靠地估計)。倘已就或應就作出擔保收取代價,則該代價會根據本集團適用於該類資產的政策進行確認。倘有關代價尚未收取或應予收取,即時開支於損益中確認。

初始確認後,初始確認為遞延收入的金額在擔保期內在損益中攤銷為已發出財務擔保的收入(見附註2(r)(v))。

本集團監察特定債務人違約的風險,並當財務擔保的預期信貸虧損確定為高於擔保的賬面值(即初始確認金額減累計攤銷)時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損,本集團會考慮特定債務人自擔保發出以來的違約風險變動情況。一般情況僅計量12個月內的預期信貸虧損,除非特定債務人的違約風險自擔保發出以來顯著增加,於該情況則計量全期的預期信貸虧損。附註2(j)(i)所述的相同違約定義及信貸風險大幅增加的相同評估標準適用於此。

由於本集團根據已擔保工具條款在特定債務人違約情況僅須作出付款,預期信貸虧損乃根據就產生信貸虧損向持有人作出補償的預期付款,扣減本集團預期從擔保持有人、特定債務人或任何其他人士收取的任何款項估計。有關款項隨後使用就現金流量特定風險作出調整的當前無風險利率折現。

2. 主要會計政策－續

(j) 信貸虧損及資產減值－續

(iii) 其他非流動資產減值

本集團會於各報告期末檢討內部及外部資料來源，以確定下列資產是否減值（商譽除外），或過往確認的減值虧損是否不再存在或已經減少：

- － 物業、廠房及設備；及
- － 本公司財務狀況表的於附屬公司之投資。

倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

- － 計算可收回金額  
資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生現金流入大致上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則就能獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回金額。倘可在合理及一致的基礎上進行分配，則企業資產（如總辦事處樓宇）的一部分賬面值會分配予個別現金產生單位，否則分配予最小的現金產生單位組別。
- － 確認減值虧損  
倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過可收回金額，則於損益確認減值虧損。分配就現金產生單位確認的減值虧損時，首先削減該現金產生單位（或該組單位）所獲分配之任何商譽的賬面值，其後按比例削減該單位（或該組單位）內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其公平值扣減出售成本（如能計量）或使用價值（如能釐定）。
- － 減值虧損撥回  
倘用以釐定可收回金額的估計出現有利變動，有關減值虧損將予撥回；但商譽的減值虧損不會撥回。

撥回的減值虧損以在過往年度並無確認減值虧損的情況原應釐定的資產賬面值為限。撥回的減值虧損乃於確認撥回的年度內計入損益。

### 2. 主要會計政策一續

#### (j) 信貸虧損及資產減值一續

##### (iv) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計報告準則第34號中期財務報告，就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期末，本集團應用的減值測試、確認及撥回準則與其將於財政年度末所應用者相同（見附註2(j)(i)及(ii)）。

#### (k) 應收款項

本集團於具有無條件權利收取代價時確認應收款項。如僅需經過一段時間，該代價便須到期支付，收取代價的權利則視作無條件。

應收款項初始按公平值加上交易成本計量，其後按攤銷成本入賬，當中使用實際利率法並包括信貸虧損撥備（見附註2(j)(i)）。

保險償付根據附註2(q)確認及計量。

#### (l) 應付款項

應付款項先按公平值確認。除了根據附註2(j)(ii)計量之財務擔保負債外，應付款項其後按攤銷成本入賬，但如其貼現影響並不重大則除外；其時應付款項會按發票金額入賬。

#### (m) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包含銀行結存及庫存現金，存放於銀行和其他金融機構的活期存款，以及短期和流動性極高的投資項目。此等項目可以容易地換算為已知的現金數額、所須承受的價值變動風險甚小，並在購入後三個月內到期。就綜合現金流量表而言，須按要求償還並構成本集團現金管理不可或缺之一部分之銀行透支亦計入現金及現金等值項目。現金及現金等值項目會根據附註2(j)(i)所載政策進行預期信貸虧損評估。

2. 主要會計政策—續

(n) 計息借貸

計息借貸初始按公平值減交易成本計量，於初始確認後，計息借貸乃使用實際利率法按攤銷成本呈列。利息收入乃根據本集團借貸成本的會計政策確認（見附註2(t)）。

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款以及非貨幣性質福利成本均在僱員提供相關服務的年度內計算。倘付款或結算遭遞延，且影響重大，則該等金額按現值列賬。

(ii) 以股份付款

授予僱員購股權之公平值確認為僱員成本，相應的增加會於權益項下購股權儲備反映。公平值在授出日期採用二項式模式，並計及授出購股權之條款及條件計量。倘僱員須符合歸屬條件方可無條件享有購股權，則購股權之估計總公平值會於考慮購股權將歸屬之成數後在歸屬期內分攤。

於歸屬期內，本公司會檢討預期歸屬的購股權數目。所導致於過往年度確認累計公平值的任何調整乃扣自／計入有關回顧年度的損益，除非原有的僱員開支符合確認為資產的資格而資本儲備作出相應調整則作別論。於歸屬日期，本公司調整確認為一項開支的款額，以反映歸屬的實際購股權數目（連同購股權儲備的相應調整），惟倘沒收僅因未達致與本公司股份的市價有關的歸屬條件則除外。權益款額乃於購股權儲備確認，直至購股權獲行使（當其計入就已發行股份於股本確認的金額時）或購股權屆滿（當其直接轉出至保留溢利時）為止。

(iii) 辭退福利

辭退福利乃於以下之較早者確認：當本集團不再可以撤回該等福利之提供時與當其確認涉及辭退福利付款的重組成本時。

### 2. 主要會計政策一續

#### (p) 所得稅

本年度所得稅項包括當期稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除若干於其他全面收益或權益內直接確認的項目，其相關的稅項亦應分別記入其他全面收益或直接記入權益外，其他當期稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於損益確認。

當期稅項為年度對應課稅收入按報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算的預計應付稅項，並已包括以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債是因納稅基礎計算的資產及負債與其賬面值之間的差異而分別產生的可扣稅及應課稅的暫時差異。遞延稅項資產亦包括未動用的稅項虧損及未動用的稅項抵免。

除有限的特別情況外，所有遞延稅項負債及未來可能有應課稅溢利予以抵銷的遞延稅項資產均予確認。可支持由於可扣稅暫時差異產生之遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括撥回現有應課稅暫時差異將產生者，惟該等差異須關於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預期與可扣稅的暫時差異同一期間轉回，或於產生遞延稅項資產的稅項虧損可轉回或結轉的期間轉回。當釐定由未動用的稅項虧損及抵免而產生的現有應課稅暫時差異應否予以確認為遞延稅項資產時，應採用相同準則，即該等差異須關於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預計於該稅項虧損及抵免可使用的某段期間（一段或多段）內轉回。

上述不予確認遞延稅項資產及負債的有限特別情況包括：源於商譽而不可扣稅的暫時差異，於初始確認資產或負債時對會計盈利及應課稅溢利皆無影響所產生的暫時差異（屬於業務合併部分除外），以及與附屬公司投資有關之暫時差異（如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；如屬可扣減差異，則除非其為很可能在將來轉回的差異）。



2. 主要會計政策－續

(p) 所得稅－續

當投資物業根據附註2(g)所載按公平值列賬，除該物業是需折舊及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱含於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於報告日期假設以賬面值出售的稅率計算。在其他情況，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

於各報告期末，本集團將重新評估有關的遞延稅項資產的賬面值，將預期不再有足夠應課稅溢利以實現的相關稅務利益予以扣減。被扣減數額若於預期將來再出現足夠的應課稅溢利時，則予以轉回。

當期所得稅與遞延稅項結餘及其變動之數額會分別列示而不會相抵銷。本公司或本集團在有合法權利對當期稅項資產及負債予以抵銷及符合以下額外條件的情況，對當期稅項資產及負債，及遞延稅項資產及負債作出抵銷：

- 就當期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃按兩者淨額結算，或同時間將資產變現及償還負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，有關的遞延稅項資產及負債為同一稅務機關對以下機構徵收利得稅所產生：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同的應課稅實體，而該等實體計劃在未來每個預計有重大遞延稅項負債須要償還或然重大遞延稅項資產可以收回的期間，以淨額形式結算當期稅項資產及負債或兩者同時變現及償還。

### 2. 主要會計政策一續

#### (q) 撥備及或然負債

當本集團因過去事項須承擔法定義務或推定義務，而履行該義務很可能需要付出經濟效益及有可靠的估計時，便確認為撥備。如果金錢的時間價值重大，撥備會以履行義務預期所需支出的現值列報。

當不可能有需要付出經濟效益，或其數額未能可靠地估計，除非付出之可能性極小，則須披露該義務為或然負債。潛在義務，其存在僅能以一個或數個未來事項的發生或不發生來證實，除非其付出可能性極小，亦同時披露為或然負債。

倘結算撥備所需的部分或全部開支預期由另一方償還，則就幾可確定的任何預期償還確認一項單獨的資產。就償還確認的金額僅限於撥備的賬面值。

#### (r) 收益及其他收入

當本集團於日常業務過程中提供服務或他人根據租賃使用本集團資產而產生收益時，本集團會將其分類為收入。

當服務的控制權轉移至客戶，或承租人有權使用資產時，則將本集團預期可收取的承諾代價金額(代第三方收取者除外)確認為收益。收益不包括增值稅或其他銷售稅項，且須扣減任何交易折扣。

##### (i) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租期所涵蓋的期間內以等額確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所授出的租賃優惠均在損益確認為應收租賃淨付款總額的組成部份。不取決於指數或比率的可變租賃付款額在其產生的會計期間內確認為收入。

##### (ii) 利息收入

利息收入根據實際利率法按金融資產預期年期之估計未來現金收入準確地貼現至金融資產之總賬面值之利率確認。對於按攤銷成本計量且無信貸減值之金融資產，實際利率應用於該資產之總賬面值。就信貸減值之金融資產而言，實際利率則應用於該資產之攤銷成本(即扣除虧損撥備之總賬面值)(見附註2(j)(i))。

2. 主要會計政策－續

(r) 收益及其他收入－續

(iii) 政府撥款

當有合理確保會收到政府撥款，且本集團將遵守其附帶條件時，政府撥款在財務狀況表內初始確認。補償本集團所產生之開支之撥款按系統基準於產生開支之同期在損益確認為收入。補償本集團資產成本之撥款從資產賬面值中扣除，因此在資產可使用年內以減少折舊開支之方式在損益中實際確認。

(iv) 股息

- 非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。
- 上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

(v) 已發行財務擔保的收入

已發行財務擔保的收入於擔保期內確認(見附註2(j)(ii))。

(s) 外幣換算

年內外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末之匯率換算。匯兌收益及虧損於損益中確認。

按歷史成本計量並以外幣換算入賬的非貨幣資產及負債根據交易日期的匯率換算。交易日期為本公司初始確認有關非貨幣資產或負債之日期。按公平值列賬並以外幣換算入賬的非貨幣資產及負債則按公平值計量當日的匯率換算。

(t) 借貸成本

收購、建造或生產需要長時間方可投入擬定用途或銷售的資產直接應佔的借貸成本，將予資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本則於產生期間支銷。

當有關資產乃產生開支、產生借貸成本及就使資產可作擬定用途或銷售所需的活動進行時，有關借貸成本將開始資本化為該合資格資產成本的一部分。當使合資格資產可作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，借貸成本亦將會暫停或終止資本化。

### 2. 主要會計政策一續

#### (u) 關連人士

(a) 某人士或其近親家庭成員為與本集團有關連，如該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層之成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則某實體為與本集團有關連：

- (i) 該實體及本集團為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為互相關連）。
- (ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩個實體均為相同第三方之合營企業。
- (iv) 一個實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為提供福利予本集團僱員或與本集團關連之實體之僱員離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)部所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別之人士，對該實體有重大影響力，或是該實體（或該實體之母公司）之主要管理層之成員。
- (viii) 該實體或該實體集團內（該實體作為其中一名成員）之任何成員公司向集團或集團母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親家庭成員是指於家庭成員與該實體之交易中，可影響該人士，或受該人士影響之家庭成員。

#### (v) 分部報告

經營分部及財務報表所呈報各分部項目之金額乃自定期提供予本集團最高層管理人員之財務資料中識別得出。最高層管理人員依據該等財務資料分配資源至本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

2. 主要會計政策－續

(v) 分部報告－續

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合併計算，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似則除外。倘經營分部並非個別重大但符合大部份此等準則，則該等經營分部可能會被合併計算。

3. 會計判斷及估計

估計及判斷會以過往經驗及其他因素（包括因應當時情況認為屬對未來事件的合理預期）為基準持續評估。

重要會計政策的選擇、影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素以及所呈報業績對條件及假設變動的敏感度均為審閱財務報表時考慮的因素。主要會計政策載列於附註2。本集團相信，以下重要會計政策涉及編製財務報表所使用最為重要的判斷及估計。

附註11及23載有有關投資物業估值及金融工具公平值之假設及其風險因素之資料。估計不確定因素之其他主要來源如下：

(a) 投資物業的遞延稅項

就計量利用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項而言，本公司董事已檢討本集團的投資物業組合並斷定本集團之投資物業並非以旨在隨著時間流逝消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，在計量本集團之投資物業的遞延稅項時，董事認為，以公平值模式計量的投資物業之賬面值可因出售而收回的假設成立。本集團並未就香港投資物業的公平值變動確認任何遞延稅項，原因是本集團毋須於出售投資物業時就其公平值變動繳納任何所得稅。

### 3. 會計判斷及估計—續

#### (b) 投資物業之估值

各投資物業之公平值由獨立估值師於各報告期末按市值評估而決定。公平值乃按直接比較方法參考於活躍市場中類似物業之性質、狀況或地點之現行價格。倘缺乏有關資料，估值師將會把金額釐訂在合理之公平值估計範圍內。於作出判斷時，估值師將考慮多項資料來源，包括於交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點之物業之現行價格，並作出調整以反映有關差異。

#### (c) 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值

並非在活躍市場買賣之指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值乃使用估值方法釐定。本集團以其判斷選擇一種方法(即經調整資產淨值法)，並作出主要基於各報告期末市況之假設。

本集團外聘合資格估值師釐定之估值評估指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值。於評估指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值時使用之重大判斷及假設於附註23披露。

### 4. 收入及分部報告

#### (a) 收入

本集團之主要活動為物業投資。

收入代表來自投資物業之租金。

#### (b) 分部報告

本集團的經營業務主要為地產投資的單一經營分部。該經營分部乃基於遵循香港財務報告準則的會計政策而編製之內部管理報告予以識別，並由本公司執行董事(「執行董事」，為主要營運決策者)定期審閱。執行董事定期按如下產生租金收入呈列之投資物業所在區域及產生租金收入之相關物業類別審閱收入分析。除收入分析外，概無經營業績及其他單獨財務資料可作各地區表現評估。執行董事審閱本集團的整體業績以就資源配置作出決策。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

財務報表附註

4. 收入及分部報告－續

(b) 分部報告－續

分部報告本集團按投資物業之地理區域及產生租金收入之相關物業類別之收入分析如下：

	來自外部客戶之收入	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>香港</b>		
港島：		
商業	15,925	16,844
住宅	36	–
九龍：		
商業	6,665	6,766
住宅	3,288	3,382
工業	2,889	2,829
<b>中國內地</b>		
深圳：		
商業	131	510
	<hr/>	<hr/>
	28,934	30,331
	<hr/>	<hr/>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自一名(二零二零年：一名)個別客戶之租金收入佔本集團總收入超過10%。

本集團非流動資產資料按資產所在地呈列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	1,011,666	936,650
中國內地	–	8,345
	<hr/>	<hr/>
	1,011,666	944,995
	<hr/>	<hr/>

5. 其他收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息收入	274	223
政府撥款(見下文附註)	-	324
其他	350	657
	<hr/>	<hr/>
	624	1,204

附註：於二零二零年，本集團已成功從香港政府設立的防疫抗疫基金的保就業計劃中申請撥款。有關撥款是旨在為企業提供財務支持，以留聘面對被裁風險的員工。根據撥款的條款，本集團在補貼期間不得裁員，並須將所有撥款用於支付員工工資。

6. 除稅前溢利／(虧損)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利／(虧損)乃於扣除／(計入)以下各項後達致：		
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行貸款之利息	2,103	2,368
	<hr/>	<hr/>
<b>(b) 員工成本</b>		
董事酬金(附註8)		
—薪金、工資及其他福利	3,915	3,916
—向界定供款退休計劃供款	20	25
	<hr/>	<hr/>
	3,935	3,941
—權益結算之以股份付款開支(附註21)	-	2,250
	<hr/>	<hr/>
	3,935	6,191
	<hr/>	<hr/>
其他員工成本		
—薪金、工資及其他福利	1,640	1,624
—向界定供款退休計劃供款	49	49
	<hr/>	<hr/>
	1,689	1,673
	<hr/>	<hr/>
	5,624	7,864
	<hr/>	<hr/>
<b>(c) 其他項目</b>		
核數師酬金—審計服務	520	500
其他物業、廠房及設備之折舊	501	501
匯兌收益淨額	(7)	(476)
投資物業之應收租金減去直接支出1,573,000港元 (二零二零年：731,000港元)	27,361	29,600
	<hr/>	<hr/>



7. 稅項－所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表之稅項代表：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期稅項－香港利得稅：		
本年度撥備	2,740	4,070
有關過往年度的超額撥備	(168)	(66)
	2,572	4,004
即期稅項－中國企業所得稅：		
本年度撥備	489	48
即期稅項－中國土地增值稅：		
本年度撥備	758	—
	3,819	4,052
遞延稅項：		
暫時差異的產生及撥回	(2,234)	(1,401)
	1,585	2,651

根據百慕達規則及法規，本集團毋須繳付該司法權區之任何所得稅。

根據英屬維爾京群島規則及法規，本集團毋須繳付該司法權區之任何所得稅。

二零二一年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%（二零二零年：16.5%）計算，惟本集團旗下一間根據利得稅率兩級制屬合資格企業的附屬公司除外。

該附屬公司的首2,000,000港元應課稅溢利按8.25%的稅率徵稅，而餘下的應課稅溢利則按16.5%的稅率徵稅。此附屬公司於二零二零年的香港利得稅撥備乃按相同基準計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法第3條及中華人民共和國企業所得稅法實施條例第91條，非居民企業於中國內地並未設立機構場所者，應就其來源於中國內地之收入繳納企業所得稅（即收入總金額的10%）。本集團一家實體所得租金收入乃來源於位於中國內地之物業，因此須按於中國內地所收之租金收入總額的10%計算中華人民共和國企業所得稅。

7. 稅項－所得稅－續

(b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利／(虧損)之對賬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	18,991	(93,949)
按適用稅率計算之除稅前溢利／(虧損)之名義稅項	3,582	(15,168)
無須課稅收入之稅務影響	(461)	(350)
不可扣稅開支之稅務影響	575	18,792
過往年度撥備過多	(168)	(66)
土地增值稅及資本利得稅	(1,821)	(387)
法定稅項寬減	(62)	(120)
並無確認之未動用稅項虧損之稅務影響	1	1
動用未動用稅項虧損之稅務影響	(48)	(7)
其他	(13)	(44)
年度稅項	1,585	2,651

土地增值稅之遞延稅項乃根據中華人民共和國(「中國」)土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例及其實施條例作出撥備，當中規定土地增值稅須按其增值部份繳納，即銷售房地產所得款項扣除相關直接成本後餘額部份按30%至60%之遞增稅率課稅。

本集團於中國內地持有之物業的資本收益所產生之企業所得稅的遞延稅項，乃按出售該物業所得之估計收益淨額之10%(即出售該物業之估計銷售所得款項減相關成本(包括營業稅及土地增值稅))作出撥備。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

財務報表附註

8. 董事薪酬

已付或應付本公司董事酬金之詳情如下：

	董事袍金 千港元	基本薪金 及津貼 千港元	與表現 相關之 獎勵花紅 千港元 (附註a)	退休 計劃供款 千港元	以股份 付款 千港元 (附註c)	董事酬金 總額 千港元
<b>截至二零二一年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
<i>執行董事</i>						
周彩花女士(附註b)	-	139	1,000	8	-	1,147
黃少華女士(附註b)	-	139	1,000	-	-	1,139
王敏莉女士	-	139	1,000	8	-	1,147
周煥燕女士	-	138	-	4	-	142
<i>獨立非執行董事</i>						
藍章華先生	120	-	-	-	-	120
謝國生博士	120	-	-	-	-	120
崔志仁先生	120	-	-	-	-	120
	360	555	3,000	20	-	3,935
<b>截至二零二零年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
<i>執行董事</i>						
周彩花女士(附註b)	-	139	1,000	9	72	1,220
黃少華女士(附註b)	-	139	1,000	-	726	1,865
王敏莉女士	-	139	1,000	9	726	1,874
周煥燕女士	-	139	-	7	726	872
<i>獨立非執行董事</i>						
藍章華先生	120	-	-	-	-	120
謝國生博士	120	-	-	-	-	120
崔志仁先生	120	-	-	-	-	120
	360	556	3,000	25	2,250	6,191

8. 董事薪酬—續

附註：

- a. 與表現相關之獎勵花紅乃參考截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之經營業績及個人表現後釐定。
- b. 周彩花女士及黃少華女士亦分別擔任本公司主席及行政總裁(「行政總裁」)，上表所披露彼等之薪酬乃包括彼等分別擔任本公司主席及行政總裁所提供之服務。
- c. 向本公司董事作出之以股份付款詳情載於附註21。

上述執行董事之酬金乃關於彼等就管理本公司及本集團事務所提供之服務。

上述獨立非執行董事之酬金乃關於彼等出任本公司或其附屬公司之董事所提供之服務。

9. 最高薪人士

截至二零二一年十二月三十一日止年度，五位最高薪人士包括三位(二零二零年：四位)董事。截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下兩位(二零二零年：一位)最高薪人士之酬金如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金、津貼及實物福利	1,109	723
與表現相關之獎勵花紅	213	200
退休計劃供款	35	18
	<hr/>	<hr/>
	1,357	941

該一名(二零二零年：一名)最高薪人士(彼等為本集團的高層管理人員)之酬金乃於零至1,000,000港元範圍內。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無支付酬金予五位最高薪人士及董事，作為彼等加入本集團或於加入本集團後之獎勵，或作為離職之補償。於兩個年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

財務報表附註

10. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

本公司股權擁有人應佔之每股基本盈利／(虧損)乃以下列數據為基準計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
盈利／(虧損)		
用作計算每股基本盈利／(虧損)之本公司股權擁有人 應佔本年度溢利／(虧損)	17,406	(96,600)
	二零二一年	二零二零年
股份數目		
用作計算每股基本盈利／(虧損)之普通股加權平均數	386,175,758	386,175,758

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據本公司股權擁有人應佔溢利及已就所有具有攤薄潛力之普通股的影響作出調整之普通股加權平均數計算。

	二零二一年 千港元
盈利	
用作計算每股攤薄盈利之本公司股權擁有人應佔本年度溢利	17,406
	二零二一年
股份數目	
於十二月三十一日之普通股加權平均數	386,175,758
視作根據購股權計劃發行股份之影響	2,768,397
於十二月三十一日之普通股加權平均數(已攤薄)	388,944,155

截至二零二零年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是本公司購股權的行使價高於或相等於股份的平均市價。

11. 投資物業

(a) 賬面值對賬

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>公平值</b>		
於年初	904,505	1,015,120
添置	7,186	-
出售	(19,410)	-
公平值調整		
- 匯兌部份	3	495
- 公平值變動部份	2,026	(111,110)
於年末	894,310	904,505
上列投資物業的賬面值位於：		
位於香港之土地	894,310	896,160
位於中國內地之土地	-	8,345
	894,310	904,505
投資物業公平值變動淨額		
- 投資物業重估之未變現收益／(虧損)	464	(111,110)
- 出售投資物業之收益	1,562	-
	2,026	(111,110)
投資物業的業權期限		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於香港持有		
- 長期租賃	623,140	630,090
- 中期租賃	271,170	266,070
	894,310	896,160
於中國內地持有		
- 中期租賃	-	8,345
	894,310	904,505

11. 投資物業—續

(b) 物業之公平值計量

(i) 公平值等級

下表呈列本集團物業於報告期末按經常性基準計量的公平值，並按香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的三層公平值層級分類。公平值計量之級別乃參考估值技術所採用之輸入數據之可觀察程度及重要程度而釐定，詳情如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據（即於計量日相同資產或負債在非活躍市場之未經調整報價）計量之公平值
- 第二級估值：公平值使用第二級輸入數據（即未能符合第一級之可觀察輸入數據，而非使用重大不可觀察輸入數據）計量。不可觀察輸入數據是指無法獲得市場數據之輸入數據
- 第三級估值：使用重要之不可觀察輸入數據計量之公平值

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值計量屬於上述公平值等級的第三級。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無在第一級和第二級之間進行轉移，亦並無轉入或轉出第三級（二零二零年：無）。本集團的政策是在報告期末確認公平值等級內之間的等級轉移。

本集團所有投資物業已於二零二一年十二月三十一日進行重估。估值由獨立專業物業估值師行永利行評值顧問有限公司（「永利行」）進行。於各中期及年度報告日期進行估值時，本集團董事及財務總監已與估值師討論估值假設及估值結果。

本集團全部投資物業均假定可由銷售中撤回，且有關投資物業公平值變動之遞延稅項負債已按計入此假定而作出估計。由於本集團出售此等投資物業不需繳付任何所得稅，故於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並未就其位於香港之投資物業之公平值變動確認遞延稅項負債。

11. 投資物業—續

(b) 物業之公平值計量—續

(ii) 有關第三級公平值計量之資料

	公平值		公平值 等級	估值技術及無法觀察 之重要輸入數據	無法觀察之輸入數 據與公平值之間的 關係
	於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元			
位於九龍之 工業物業	84,600	81,500	第三級	直接比較法 —根據每平方呎的價 格，使用相若物業之 可觀察及可比較市 場價格（介乎每平方 呎5,644港元至7,664 港元（二零二零年： 4,447港元至7,924港 元）），並且就有關 物業之地點及其他個 別因素，如樓層、樓 齡、大小及狀況作出 調整。	價格越高，公平值 越高。
位於九龍之 住宅物業	78,770	75,070	第三級	直接比較法 —根據每平方呎的價 格，使用相若物業之 可觀察及可比較市 場價格（介乎每平方 呎5,567港元至7,547 港元（二零二零年： 5,627港元至8,508港 元）），並且就有關 物業之地點及其他個 別因素，如樓層、樓 齡、景觀、大小及狀 況作出調整。	價格越高，公平值 越高。



11. 投資物業—續

(b) 物業之公平值計量—續

(ii) 有關第三級公平值計量之資料—續

	公平值		公平值 等級	估值技術及無法觀察 之重要輸入數據	無法觀察之輸入數 據與公平值之間的 關係
	於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元			
位於香港島之 商業物業	565,580	578,590	第三級	直接比較法 —根據每平方呎的價 格，使用相若物業之可 觀察及可比較市場價格 (介乎每平方呎8,036港 元至101,307港元(二零 二零年：7,732港元至 116,190港元))，並且 就有關物業之地點及其 他個別因素，如樓層、 樓齡、大小及狀況作出 調整。	價格越高，公平值 越高。
位於九龍之 商業物業	159,800	161,000	第三級	直接比較法 —根據每平方呎的價 格，使用相若物業之可 觀察及可比較市場價格 (介乎每平方呎13,554 港元至68,182港元(二 零二零年：22,748港元 至73,059港元))，並且 就有關物業之地點及其 他個別因素，如臨街店 舖、大小、格局及狀況 作出調整。	價格越高，公平值 越高。

11. 投資物業—續

(b) 物業之公平值計量—續

(ii) 有關第三級公平值計量之資料—續

	公平值		公平值 等級	估值技術及無法觀察 之重要輸入數據	無法觀察之輸入數 據與公平值之間的 關係
	於二零二一年 十二月三十一日	於二零二零年 十二月三十一日			
	千港元	千港元			
位於香港之 住宅物業	5,560	-	第三級	直接比較法 — 根據每平方呎的價 格，使用相若物業之可 觀察及可比較市場價格 (介乎每平方呎13,547 港元至15,833港元(二 零二零年：不適用))， 並且就有關物業之地點 及其他個別因素，如樓 層、樓齡、景觀、大小 及狀況作出調整。	價格越高，公平值 越高。
位於中國 內地之 商業物業	-	8,345	第三級	直接比較法 — 根據每平方米的價 格，使用相若物業之可 觀察及可比較市場價 格(於二零二零年為每 平方米24,802港元至 29,791港元)，並且就 有關物業之地點及其 其他個別因素，如臨街店 舖、大小及狀況作出調 整。	價格越高，公平值 越高。

11. 投資物業—續

(b) 物業之公平值計量—續

(ii) 有關第三級公平值計量之資料—續

年內，該等第三級公平值計量的結餘變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資物業—香港		
於一月一日	896,160	1,006,570
增加	7,186	—
出售	(12,200)	—
公平值調整		
— 公平值變動部份	3,164	(110,410)
於十二月三十一日	894,310	896,160
投資物業—中國內地		
於一月一日	8,345	8,550
出售	(7,210)	—
公平值調整		
— 匯兌部份	3	495
— 公平值變動部份	(1,138)	(700)
於十二月三十一日	—	8,345
匯兌部份	3	495
公平值變動部份	2,026	(111,110)
計入損益之期內收益或虧損總額	2,029	(110,615)

該收益的公平值變動部分約2,026,000港元(二零二零年：虧損約111,110,000港元)在綜合損益及其他全面收益表中的「投資物業公平值變動淨額」內呈列而該收益的匯兌部分約3,000港元(二零二零年：495,000港元)在綜合損益及其他全面收益表中的「行政支出」內呈列。

11. 投資物業—續

(c) 根據經營租賃出租的投資物業

本集團根據經營租賃出租投資物業。該等租約的初始年期一般為一至三年，並可選擇於該日後續約，屆時所有條款將重新磋商。

於報告日期已訂立的不可撤銷經營租賃的未貼現租賃付款將由本集團於未來期間收取，詳情如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
1年內	32,420	25,180
1年後但2年內	10,149	11,491
2年後但3年內	4,742	156
	<u>47,311</u>	<u>36,827</u>

12. 其他物業、廠房及設備

	租賃土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	總計 千港元
<b>成本：</b>			
於二零二零年一月一日、			
二零二零年十二月三十一日、			
二零二一年一月一日及			
二零二一年十二月三十一日	17,039	334	17,373
<b>累計折舊：</b>			
於二零二零年一月一日	3,257	334	3,591
年度扣除	501	-	501
於二零二零年十二月三十一日	3,758	334	4,092
年度扣除	501	-	501
於二零二一年十二月三十一日	4,259	334	4,593
<b>賬面淨值：</b>			
於二零二一年十二月三十一日	12,780	-	12,780
於二零二零年十二月三十一日	13,281	-	13,281

上述租賃土地及樓宇由一項位於及根據中期租賃持有的香港物業組成。

13. 於附屬公司之投資

下表僅載列對本集團業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情。除另有指明外，所持股份屬普通股。

公司名稱	註冊成立及營業地點及日期	已發行及繳足股本詳情	擁有權權益比例			主要業務
			本集團之實際權益	由本公司持有	由一間附屬公司持有	
Tierra Development Limited	英屬維爾京群島 二零一二年 五月八日	2,000美元	100%	100%	-	投資控股
City Harvest Holdings Limited	英屬維爾京群島 二零一八年 六月二十一日	1,000美元	100%	100%	-	投資控股
Extra Rich Development Limited 碧豪發展有限公司	香港 一九八九年 一月十七日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資
Fast Silver Development Limited 銀迅發展有限公司	香港 二零一零年 七月二十二日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資
Fortune Source Limited 貫源有限公司	香港 二零一三年 六月二十八日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資
Good Ocean Development Limited 海佳發展有限公司	香港 二零一零年 十一月二十五日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資
Habitat One Development Limited 景逸發展有限公司	香港 二零一二年 六月二十七日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資
Good Harvest Capital Investment Limited 益豐創富有限公司	香港 二零一三年 九月九日	10,000港元	100%	-	100%	投資控股
Joy Smart Properties Limited 欣俊置業有限公司	香港 二零一四年 九月二十二日	1港元	100%	-	100%	物業投資
Joy Bright International Development Limited 喜輝國際發展有限公司	香港 二零一八年 三月八日	1港元	100%	-	100%	物業投資
Habitat Two Development Limited 景義發展有限公司	香港 二零一九年 八月十日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資
Habitat Three Development Limited 景心發展有限公司	香港 二零二零年 七月十日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資

上列附屬公司之主要營業地點位於香港。截至年結，該等附屬公司概無發行任何債務證券。

14. 其他金融資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
指定為按公平值計入其他全面收益(非劃轉)之股本工具		
非上市合夥投資	104,467	27,067

該結餘代表於Epic Capital Development Fund I, L.P. (「Epic基金」, 為於開曼群島成立的私人有限合夥實體) 之10%股權。Epic基金之主要活動為於重建位於香港之物業。本公司董事已選擇將該項股本工具投資指定為按公平值計入其他全面收益(非劃轉), 因為彼等相信, 於損益確認投資的短期波動與本集團持有該投資的策略不一致—本集團乃持有該項投資作為長期投資以及將從長遠而言實現其表現之潛力。截至二零二一年十二月三十一日止年度內並無收到來自此項投資之股息(二零二零年: 無)。

15. 應收租賃款項及其他應收賬項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收租賃款項, 扣除虧損撥備零港元(二零二零年: 338,000港元)	1	6
遞延應收租賃款項(見下文附註)	404	870
其他應收賬項、按金及預付款項	731	766
	1,136	1,642
減: 遞延應收租賃款項之非流動部份	(109)	(142)
	1,027	1,500

附註:

遞延應收租賃款項指實際租金收入與實際發票租金金額之間之累計差額。

應收租賃款項及其他應收賬項中包括約109,000港元(二零二零年: 142,000港元)之遞延應收租賃款項為預期將於一年後收回及分類為非流動資產, 所有其他應收租賃款項及其他應收賬項預期將於一年內收回或確認為開支。

賬齡分析

於報告期末, 按每月第一個曆日發出之租金催繳通知書及扣除虧損撥備後, 應收租賃款項之賬齡分析如下:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
賬齡		
0-90日	1	6

截至二零二一年十二月三十一日止年度

財務報表附註

16. 現金及現金等值項目

(a) 現金及現金等值項目包括：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
購入時原到期日少於三個月之非抵押定期存款	20,161	41,123
銀行及手頭現金	25,105	25,142
綜合財務狀況表及現金流量表中之現金及現金等值項目	45,266	66,265

(b) 除稅前溢利／(虧損)與營運產生之現金對賬：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利／(虧損)		18,991	(93,949)
就以下項目作出調整：			
利息收入	5	(274)	(223)
融資成本	6(a)	2,103	2,368
其他物業、廠房及設備之折舊	6(c)	501	501
權益結算之以股份付款開支	6(b)	-	2,250
投資物業公平值變動淨額	11(a)	(2,026)	111,110
匯兌收益		(3)	(495)
營運資金變動		19,292	21,562
應收租賃款項及其他應收賬項減少／(增加)		506	(477)
已收租金及其他應付賬項按金減少		(689)	(1,125)
業務產生之現金		19,109	19,960

16. 現金及現金等值項目－續

(c) 融資活動產生之負債對賬：

下表詳述本集團來自融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債指在本集團綜合現金流量表中已列為融資活動現金流量之現金流量或將列為融資活動現金流量之未來現金流量的相關負債。

	銀行貸款(附註18)	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	117,747	70,131
來自融資現金流量之變動：		
新造銀行貸款所得款項	-	75,000
償還銀行貸款	(13,309)	(27,384)
已付銀行貸款利息	(2,103)	(2,368)
來自融資現金流量之總變動	(15,412)	45,248
其他變動：		
利息開支(附註6(a))	2,103	2,368
於十二月三十一日	104,438	117,747



截至二零二一年十二月三十一日止年度

財務報表附註

17. 已收按金及其他應付賬項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已收租賃按金	8,004	8,475
應計支出	3,917	4,012
其他應付賬項	395	518
	<u>12,316</u>	<u>13,005</u>

預期於一年後確認為收入之應計支出、已收租賃按金及其他應付賬項之金額為3,731,000港元(二零二零年：5,346,000港元)。所有其他應計支出、已收租賃按金及其他應付賬項預計將於一年內結算或確認為收入，或須按要求償還。

18. 銀行貸款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於二零二一年十二月三十一日，須償還之銀行貸款如下*：		
一年內	3,624	30,694
超過一年但不超過兩年之期內	12,529	2,964
超過兩年但不超過五年之期內	58,285	54,089
	<u>74,438</u>	<u>87,747</u>
無須於報告期末起計一年內償還， 惟具有隨時要求可償還條款之 銀行貸款賬面值(列為流動負債)	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
	<u>104,438</u>	<u>117,747</u>
減：須於一年內償還之金額(列為流動負債)	<u>(33,624)</u>	<u>(60,694)</u>
列為非流動負債之金額	<u>70,814</u>	<u>57,053</u>

\* 到期款項乃按貸款協議所載還款日時程為基準。

18. 銀行貸款—續

(i) 於二零二一年十二月三十一日，銀行貸款之抵押情況如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款—有抵押	104,438	117,747

(ii) 於二零二一年十二月三十一日，銀行貸款以本集團之下列資產作抵押：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資物業(附註11)	267,200	294,600
其他物業、廠房及設備(附註12)	12,780	13,281
	279,980	307,881

除上述者外，若干銀行貸款以本集團香港物業之租金收入轉讓作抵押，並由本公司提供企業擔保。

於報告期末，本公司董事認為不大可能會根據本公司提供的企業擔保向本公司提出申索，因此本公司財務報表並無就任何責任計提撥備。由於本公司提供的財務擔保之公平值甚低，因此本公司並無就該財務擔保確認任何遞延收入。

(III) 於二零二一年十二月三十一日，銀行貸款之年利率介乎1.89厘至2.50厘(二零二零年：1.88厘至2.50厘)。

(IV) 本集團之所有銀行融資均受限於與本集團財務狀況表比率有關之契諾的履行，此為與金融機構之貸款安排中常見。倘本集團違反有關契諾，則已提取之融資將須按的要求償付。本集團定期監察其遵守該等契諾之情況。本集團管理流動資金風險之進一步詳情載於附註23(b)。於二零二一年十二月三十一日，並無違反任何有關提取融資之契諾(二零二零年：零港元)。

19. 財務狀況表中之所得稅

(a) 於綜合財務狀況表之即期稅項代表：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	1,170	3,519
香港利得稅撥備(附註7)	2,572	4,004
中國企業所得稅撥備(附註7)	489	48
已付香港利得稅	(2,193)	(6,353)
已付中國企業所得稅	(501)	(48)
於年末：	1,537	1,170
代表：		
可收回本期稅項－香港利得稅	(30)	－
應付本期稅項		
－香港利得稅	1,567	1,158
－中國企業所得稅	－	12
	1,537	1,170

(b) 已確認之遞延稅項(資產)/負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各部分之變動

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項(資產)/負債之組成部分及年內變動如下：

源自此等方面之遞延稅項：	加速稅項折舊 千港元	土地增值稅及 資本利得稅 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	3,863	2,965	(39)	6,789
於損益中(計入)/扣除(附註7)	(1,030)	(386)	15	(1,401)
於二零二零年十二月三十一日	2,833	2,579	(24)	5,388
於損益中(計入)/扣除(附註7)	336	(2,579)	9	(2,234)
於二零二一年十二月三十一日	3,169	－	(15)	3,154

19. 財務狀況表中之所得稅一續

(b) 已確認之遞延稅項(資產)/負債：一續

(ii) 與綜合財務狀況表之對賬

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	3,154	5,388

(c) 未確認之遞延稅項資產

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無就33,000港元(二零二零年：358,000港元)之累計稅項虧損確認遞延稅項資產，原因為在相關的稅收管轄區和實體中，不太可能有未來應稅溢利可以用以抵銷虧損。根據現行稅務法例，該等稅項虧損不會到期。

20. 僱員退休福利

界定供款退休計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為於香港僱傭條例項下司法權區僱用的僱員提供強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為由獨立受託人管理的界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須向計劃供款，供款額為僱員有關收入的5%，惟不得超過每月相關收入30,000港元的上限。向計劃作出的供款即時歸屬，並無已沒收供款可由本集團用於減少目前供款水平。

21. 權益結算之以股份付款交易

本公司之購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)乃根據股東於二零一五年三月三十一日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案所採納，由二零一五年三月三十一日起為期十年，以就選定合資格參與者為本集團作出貢獻而向彼等提供激勵或獎勵。

根據二零一五年購股權計劃，本公司可向本公司及其附屬公司之選定僱員及董事授出購股權以認購本公司之股份。此外，本公司可不時按董事局之酌情決定而向本公司及其附屬公司之合資格顧問、諮詢人、業務伙伴及服務供應商授出購股權。

根據二零一五年購股權計劃可授出之購股權涉及之股份總數不得超過任何時間之本公司已發行股份之10%，惟獲得本公司股東事先批准者除外。

於任何12個月期間已授予及可授予任何人士的購股權所涉及之已發行及將發行股份數目不得超過任何時間之本公司已發行股份之1%，惟獲得本公司股東事先批准者除外。

21. 權益結算之以股份付款交易－續

凡根據二零一五年購股權計劃向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自之任何聯繫人士授出任何本公司購股權，均須獲獨立非執行董事(不包括身為所涉及購股權之擬定承授人的獨立非執行董事)事先批准。倘若向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權，將導致該人士因行使已獲授及將獲授之所有購股權(包括已行使、已註銷或尚未行使的購股權)而已發行及將予發行之股份超過本公司股本的0.1%或總值超過5,000,000港元時，則亦須獲得本公司股東批准。

授出購股權的要約可於要約日期起計5個營業日內由承授人以支付名義代價1港元後予以接納。所授出購股權的行使期由董事局釐定，有關期間可由接納授出購股權的要約日期開始，惟在任何情況不得遲於授出購股權日期起計10年，並可根據二零一五年購股權計劃的條文提早終止。購股權的行使價由董事釐定，惟無論如何不會低於下列各項中較高者：(i)股份於購股權授出日期(該日必須為營業日)在聯交所之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所之平均收市價；及(iii)股份之面值。

(a) 於報告期末尚未行使之購股權之條款及條件如下：

	工具數目	行使價	購股權之合約期限
授予董事之購股權			
—於二零一六年十二月十六日	8,109,689	1.254港元	10年
—於二零二零年十二月八日	11,971,446	0.385港元	10年
尚未行使之購股權總數	20,081,135		

上述已授出之購股權不設歸屬期，可於有效期內自授出之日起行使。

21. 權益結算之以股份付款交易－續

(b) 購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零二一年		二零二零年	
	加權平均 行使價	購股權數目 千份	加權平均 行使價	購股權數目 千份
於期初尚未行使	0.736港元	20,081,135	1.254港元	8,109,689
期內授出	-	-	0.385港元	11,971,446
於期末尚未行使	0.736港元	20,081,135	0.736港元	20,081,135
於期末可行使	0.736港元	20,081,135	0.736港元	20,081,135

於二零二一年十二月三十一日尚未行使之購股權之行使價為0.385港元或1.254港元(二零二零年：0.385港元或1.254港元)而加權平均剩餘合約年期為7.3年(二零二零年：8.3年)。

(c) 購股權之公平值及假設

就所授購股權而收取之服務之公平值乃參照所授購股權之公平值計量。所授購股權之估計公平值乃根據二項式期權定價模型(「二項式模型」)計量。購股權之合約年期用作此模式之輸入資料。

購股權之公平值及假設

	二零二零年 十二月批次	二零一六年 十二月批次
購股權於計量日期之公平值	2,250,000港元	7,766,000港元
股價	0.385港元	1.254港元
行使價	0.385港元	1.254港元
行使倍數	2.8	2.8
預期波幅	44.62%	48.9%
購股權年期	10年	10年
預期股息	不適用	不適用
無風險利率	0.592%	1.813%

21. 權益結算之以股份付款交易—續

(c) 購股權之公平值及假設—續

預期波幅是基於歷史波幅(按購股權之加權平均剩餘年期計算)，並根據公開資料對未來波幅之任何預期變動作出調整。主觀輸入假設之變動可對公平值估計造成重大影響。

公平值之計量中並無納入所授購股權之其他特徵。

22. 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分之變動：

本集團綜合權益各組成部分之期初與期末結餘之對賬載於綜合權益變動表。本公司個別權益組成部分於年初至年末之變動詳情載列如下：

本公司	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日之結餘	705,280	5,261	4,770	715,311
二零二零年之權益變動：				
年內虧損及全面開支總額	-	-	(3,122)	(3,122)
權益結算之以股份付款交易	-	2,250	-	2,250
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日之結餘	705,280	7,511	1,648	714,439
二零二一年之權益變動：				
年內虧損及全面開支總額	-	-	(870)	(870)
於二零二一年十二月三十一日	705,280	7,511	778	713,569

22. 資本、儲備及股息—續

(b) 股息

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，並無派發、宣派或擬派股息。

本公司董事於報告期末後並無建議派發股息。

(c) 股本

	股份數目	金額 港元	於綜合 財務報表 中顯示 千港元
每股面值0.01港元之普通股			
法定：			
於二零二零年一月一日、 二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及 二零二一年十二月三十一日	1,000,000,000	10,000,000	
已發行及繳足股本：			
於二零二零年一月一日、 二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及 二零二一年十二月三十一日	386,175,758	3,861,757	3,862



22. 資本、儲備及股息—續

(d) 儲備之性質及目的

(i) 購股權儲備

購股權儲備包括授予本集團僱員之未行使購股權之授出日期公平值，有關購股權已根據附註2(o)所採納之股份付款之會計政策確認。

(ii) 特別儲備

特別儲備指本公司收購之附屬公司股本總額與本公司根據二零一二年集團重組於Tierra Development Limited之投資成本之間之差額。

(iii) 資本儲備

資本儲備指過往年度當時之同系附屬公司之視作供款。

(iv) 公平值儲備(非劃轉)

公平值儲備(非劃轉)包括報告期末持有根據香港財務報告準則第9號指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資之累計公平值變動淨額(見附註2(f))。

(e) 資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將能夠繼續按持續經營基準營運，同時，透過將債務及權益結餘最優化，將給予股東之回報最大化。本集團之整體策略與去年相比維持不變。

本集團之資本架構包括附註18所披露之銀行貸款及本公司股權持有人應佔權益(包括已發行股本、股份溢價、購股權儲備、特別儲備、股本儲備、公平值儲備(非劃轉)、物業重估儲備，以及保留溢利)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為此項檢討之一環，董事考慮資本成本及與各類資本相關的風險，並將透過支付股息、新股份發行及回購本公司股份，以及發行新債或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

23. 金融風險管理和金融工具之公平值

信貸、流動資金、利率及貨幣風險於本集團正常業務程序中產生。本集團亦面對因其於其他實體之股本投資所產生之股本價格風險。

本集團所面對之此等風險及本集團用以管理此等風險之金融風險管理政策及常規載述如下：

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手將不履行其合約責任而導致本集團蒙受財務損失之風險。本集團之信貸風險主要來自應收租賃款項及其他應收賬項以及現金及現金等值項目。由於交易對手為信用評級良好之銀行，本集團認為其信貸風險較低，因此本集團因現金及現金等值項目而承受之信貸風險有限。

本集團內部並無信貸風險重大集中之情況。

除本公司提供的財務擔保(載於附註18(ii))外，本集團並無提供令本集團面對信貸風險的任何其他擔保。

*應收租賃款項及遞延應收租賃款項*

為將信貸風險降至最低，於接納任何新承租人之前，本集團管理層將對潛在承租人之信貸質素進行內部評估，且不會向承租人授出信貸期。本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及需支付租賃按金的規定。租戶除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。本集團定期檢閱其應收款項，並嚴格監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。

本集團根據附註2(j)(i)所載的會計政策計量應收租賃款項的虧損撥備。根據過往的違約經驗及可能影響租戶償還未清餘額能力的前瞻性資料，本集團逐一評估及計提充足的預期信貸虧損撥備。

有關應收租賃款項之虧損撥備賬於年內之變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	338	—
年內確認之減值虧損	—	338
年內撇銷	(338)	—
於十二月三十一日	—	338

以下總應收租賃款項之變動令虧損撥備減少：

— 年內撇銷來自一名租戶之應收租賃款項。

23. 金融風險管理和金融工具之公平值－續

(a) 信貸風險－續

*其他應收賬項*

由於本公司董事經評估交易對手之財務背景及信譽後，認為違約可能性極低，因此並無就其他應收賬項作出減值撥備。

(b) 流動資金風險

本集團內之個別經營實體負責本身之現金管理，包括富餘現金之短期投資及籌集貸款以應付預期之現金需求，但當借貸超過若干預定之授權水平時，須經本公司董事局批准。本集團之政策是定期監察其流動資金需求及其對貸款契諾之遵守情況，以確保本集團維持充足之現金儲備並獲主要金融機構提供之充足承諾融資額度，以應付其短期及較長期的流動資金需求。

下表列示本集團非衍生金融負債於報告期末之剩餘合約到期日，有關資料乃根據合約未貼現現金流量（包括以合約利率或（如屬浮動）以報告期末之現行利率計算之利息付款）及本集團可被要求支付之最早日期計算。

23. 金融風險管理和金融工具之公平值－續

(b) 流動資金風險－續

就銀行可行使唯一酌情權而須按要求償還的銀行貸款而言，到期日分析分別列示參考特定還款期所載還款計劃後基於預期償還日期的現金流出及如貸款人援引其無條件的權利要求立即償還貸款時對現金流時間性的影響。

	合約未貼現現金流出					總賬面值 千港元
	按要求或				總計	
	少於1個月 千港元	1-3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1-5年 千港元	千港元	
於二零二一年十二月三十一日						
其他應付賬項	395	-	-	-	395	395
銀行貸款	526	1,039	4,074	103,944	109,583	104,438
	921	1,039	4,074	103,944	109,978	104,833
基於貸款人要求還款之權利而 呈列銀行貸款現金流量之調整	30,000	(149)	(489)	(31,556)	(2,194)	-
	30,921	890	3,585	72,388	107,784	104,833
於二零二零年十二月三十一日						
其他應付賬項	518	-	-	-	518	518
銀行貸款	34,821	867	29,696	58,223	123,607	117,747
	35,339	867	29,696	58,223	124,125	118,265
基於貸款人要求還款之權利而 呈列銀行貸款現金流量之調整	30,000	(146)	(447)	(32,175)	(2,768)	-
	65,339	721	29,249	26,048	121,357	118,265

23. 金融風險管理和金融工具之公平值一續

(c) 利率風險

利率風險是指金融工具之公平值或未來現金流量因市場利率變化而波動之風險。本集團的利率風險主要來自銀行借貸。按可變利率計息的銀行借貸令本集團面對現金流利率風險。本集團的現金流利率風險主要集中在本集團以港元計值的銀行貸款所產生的香港銀行同業拆息的波動。

由於銀行現金和銀行存款的利率預計不會發生重大變化，因此，本集團預計不會對銀行現金和銀行存款產生重大影響。

本集團將不斷評估所面對之利率風險，以決定是否需要對可能出現之利率風險進行對沖。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有104,438,000港元(二零二零年：117,747,000港元)可變利率借貸，令本集團面對現金流利率風險。本集團銀行借貸之利率及還款條款於綜合財務報表附註18內披露。

於二零二一年十二月三十一日，估計利率普遍上升／下降50個基點而所有其他變數保持不變，則本集團之除稅後虧損將增加／減少及權益總額將減少／增加約436,000港元(二零二零年：492,000港元)。

上述敏感度分析表示假設利率變化已於報告期末發生，本集團除稅後虧損及權益總額將出現之即時變化，而對本集團除稅後虧損及權益總額之影響則估計為該利率變化對利息開支之年度化影響。該分析按與二零二零年相同之基準進行。

(d) 貨幣風險

本公司及其附屬公司之功能貨幣為港元，其大部分交易均以港元為單位。本集團之租金收入主要以人民幣(「人民幣」)計值。本集團之管理層認為人民幣租金收入之金額並不重大。

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度以外幣計值之交易極少，因此本集團目前並無外幣風險政策。由於外幣風險對本集團之營運影響極低，因此並無進行敏感度分析。

### 23. 金融風險管理和金融工具之公平值－續

#### (e) 股本價格風險

由於本集團在截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度內，本著長期策略目的而投資於一間在物業開發行業經營的被投資公司之一項無報價股本工具(已指定為按公平值計入其他全面收益)，本集團面對指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具投資的股本價格風險。如有需要，本集團將考慮對沖該風險。倘若股本工具的價格上升／下降10%，本集團的公平值儲備(非劃轉)將增加／減少10,447,000港元(二零二零年：2,707,000港元)。

#### (f) 公平值計量

##### (i) 按公平值計量之金融工具

##### 公平值等級

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量之金融工具之公平值，並按香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定之三層公平值等級分類。公平值計量之級別乃參考估值技術所採用之輸入數據之可觀察程度及重要程度而釐定，詳情如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日相同資產或負債在非活躍市場之未經調整報價)計量之公平值
- 第二級估值：公平值使用第二級輸入數據(即未能符合第一級之可觀察輸入數據，而非使用重大不可觀察輸入數據)計量。不可觀察輸入數據是指無法獲得市場數據之輸入數據
- 第三級估值：使用重要之不可觀察輸入數據計量之公平值

本集團設有由財務總監領導之團隊，為金融工具(包括歸入公平值等級第三級之非上市股本工具)進行估值。該團隊直接向財務總監及審核委員會匯報。該團隊於各中期及年度報告日期編製估值報告，當中包括對公平值計量變動之分析，而報告經由財務總監審閱及批准。每年與財務總監及審核委員會兩度討論估值程序及結果，時間與報告日期一致。

23. 金融風險管理和金融工具之公平值一續

(f) 公平值計量一續

(i) 按公平值計量之金融工具一續

公平值等級一續

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，並無在第一級與第二級之間進行轉移，亦並無轉入或轉出第三級。本集團之政策是在報告期末確認公平值等級之間的轉移。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團唯一以公平值計量的金融工具是指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具104,467,000港元(二零二零年：27,067,000港元)。該工具是以經常基準按公平值計量，其公平值計量屬於上述公平值等級中的第三級。

有關第三級公平值計量之資料

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	輸入數據之 範圍/ 加權平均	不可觀察 輸入數據與 公平值之關係
非上市股本工具	經調整之 資產淨值法	總發展價值 (港元/平方米)	17,400 (二零二零年：10,500)	附註1
		發展商利潤率	10% (二零二零年：15%-20%)	附註2
		建築成本(單位費率) (港元/平方米)	3,026 (二零二零年：2,025)	附註3

非上市股本工具的公平值乃按經調整資產淨值法釐定，並參考由合資格外聘估值師評估之相關發展中物業的公平值。相關發展中項目之公平值建基於剩餘價值法，其本質上是參照發展地皮的發展潛力而對土地進行估值的一種方法，當中扣除開發成本和開發商利潤和建議發展項目之估計資本值所附帶之風險，假設項目於估值日期已經落成。

附註：

1. 總發展價值越高，公平值越高。
2. 發展商利潤率越高，公平值越低。
3. 建築成本越高，公平值越低。

附註：EPIC基金已向香港政府地政總署申請將相關發展中物業之土地契約由工業用途修訂為商業用途，並在二零二一年支付了契約修訂補價。上述估值是以根據現有土地契約條件進行重建之基礎作出。

23. 金融風險管理和金融工具之公平值－續

(f) 公平值計量－續

(i) 按公平值計量之金融工具－續

該第三級公平值計量之結餘於年內之變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非上市股本工具：		
於一月一日	27,067	38,755
就注資而付款	33,742	1,238
期內於其他全面收益確認之未實現收益／(虧損)淨額	43,658	(12,926)
於十二月三十一日	104,467	27,067

重新計量本集團為策略目的而持有之非上市股本工具所產生之任何收益或虧損均於其他全面收益之公平值儲備(非劃轉)中確認。於出售股本工具時，於其他全面收益累計之金額直接轉撥至保留溢利。

(ii) 並非按公平值列賬之金融工具之公平值

本公司董事認為本集團按攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與本身於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之公平值並無重大差異。

24. 資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，並無在財務報表中撥備之未履行資本承擔如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已訂約之資本開支		
－指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資	6,258	40,000



25. 重大關連人士交易

除綜合財務報表其他地方所披露之交易及結餘外，本集團於年內與關連人士進行以下交易。

(a) 管理要員薪酬

董事及最高薪僱員為本集團之管理要員，彼等之薪酬乃於附註8及9披露。本公司董事在本年度的薪酬乃由薪酬委員會根據個人表現及市場趨勢而釐定。

(b) 關連人士交易

於二零二一年四月，本集團與星晨實業有限公司（「星晨」，由周德雄先生（本公司主席兼執行董事周彩花女士的配偶）、本公司行政總裁兼執行董事黃少華女士及本公司執行董事周煥燕女士全資擁有的公司）訂立一份租賃協議（「租賃二」），據此，本集團向星晨出租一項物業，由二零二一年五月一日起為期一年。本集團根據租賃之應收租金金額為每月23,000港元，乃參照本集團向第三方收取之金額而釐定。

於二零二零年十月，本集團與星晨訂立租賃協議（「租賃一」），據此，本集團向星晨出租一項物業，由二零二零年十一月一日起為期兩年。本集團根據租賃之應收租金金額為每月108,000港元，乃參照本集團向第三方收取之金額而釐定。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團從星晨收取租金收入1,480,000港元（二零二零年：216,000港元）。

26. 公司層面之財務狀況表

	附註	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	13	703,806	703,806
<b>流動資產</b>			
預付款項		311	303
應收附屬公司款項		90,002	90,002
銀行結存		175	193
		90,488	90,498
<b>流動負債</b>			
其他應付賬項		25	25
應付附屬公司款項		76,838	75,978
		76,863	76,003
<b>流動資產淨值</b>		13,625	14,495
<b>資產淨值</b>		717,431	718,301
<b>資本及儲備</b>			
股本	22	3,862	3,862
儲備		713,569	714,439
<b>總權益</b>		717,431	718,301

27. 直接及最終控制方

於二零二一年十二月三十一日，董事認為本集團之直接母公司及最終控制方分別為Bright Asia Holdings Limited及周德雄先生。Bright Asia Holdings Limited於英屬維爾京群島註冊成立及並無編製供公眾使用之財務報表。周德雄先生為周彩花女士（本公司主席兼執行董事）之配偶。

28. 截至二零二一年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響
- 截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項並未對截至二零二一年十二月三十一日止年度生效及亦未於本財務報表採納之修訂及一項新準則香港財務報告準則第17號保險合約。該等發展包括以下可能與本集團有關之事項：

	於以下日期或 其後開始之 會計期間生效
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
香港會計準則第16號之修訂物業、廠房及設備： 作擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號之修訂虧損性合約－履行合約之成本	二零二二年一月一日
二零一八年－二零二零年週期香港財務報告準則之年度改進	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號之修訂負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號之修訂及香港財務報告準則實務聲明 第2號會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號之修訂會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號之修訂與從單一交易產生的資產及 負債有關的遞延稅項	二零二三年一月一日

本集團正在評估此等發展對首次應用期間之預期影響。迄今為止，本集團得出之結論為採納此等發展不太可能對綜合財務報表產生重大影響。

# 永利地產發展有限公司

## 財務概要

### 截至十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
<b>業績</b>					
收入	31,516	32,335	33,209	30,331	28,934
除稅前溢利(虧損)	52,453	22,878	(86,853)	(93,949)	18,991
稅項	(2,901)	(3,431)	(3,228)	(2,651)	1,585
本年度溢利(虧損)	49,552	19,447	(90,081)	(96,600)	17,406

### 於十二月三十一日

	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
<b>資產及負債</b>					
資產總額	1,136,867	1,184,297	1,077,295	1,012,760	1,057,989
負債總額	62,276	97,374	94,569	137,310	121,475
資產淨值	1,074,591	1,086,923	982,726	875,450	936,514

# 永利地產發展有限公司

於二零二一年十二月三十一日

## 本集團所持有之投資物業概要

本集團於二零二一年十二月三十一日之投資物業詳情如下：

位置	用途	集團權益	租期
香港中環德輔道中141號、 干諾道中73號及機利文街61-65號 中保集團大廈地下第C2D號商舖	商業	100%	長期
香港灣仔蘭杜街2號麗都大廈地下第7號商舖	商業	100%	長期
香港中環威靈頓街61號地下及閣樓	商業	100%	長期
香港中環威靈頓街59號2樓	商業	100%	長期
香港駱克道296-298號華豐樓地下及一樓C座	商業及住宅	100%	長期
香港駱克道360號鴻福大廈地下B室(地下B舖位)	商業	100%	長期
香港皇后大道東88-90號錦德大廈1樓及地下A、B及C舖	商業	100%	長期
香港分域街2號、譚臣道1-3號、莊士敦道25-33號 長康大廈地下及閣樓E舖	商業	100%	長期
香港摩利臣山道38號文華商業大廈地下及閣樓	商業	100%	長期
香港駱克道68-70號偉信商業大廈地下及一樓	商業	100%	長期
九龍上海街656號	住宅及商業	100%	中期
九龍上海街658號4字樓及6字樓	住宅	100%	中期
九龍馬頭角道3號地下至三字樓	住宅及商業	100%	中期
九龍馬頭角道5號二字樓	住宅	100%	中期
九龍砵蘭街347號	住宅及商業	100%	長期
九龍成業街27號日昇中心2樓201室、207室及208室	工業	100%	中期
九龍敬業街55號皇廷廣場3樓P13及P14號停車位	停車位	100%	中期
九龍樂群街20號地下	商業	100%	中期
九龍萬安街27號地下	商業	100%	中期
香港皇后大道東88-90號 錦德大廈4樓C室	住宅	100%	長期