



2019

年度報告



realord

偉祿集團控股有限公司
REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號: 1196

目錄

公司資料	2
主席報告書	3
深圳項目發展概要	8
管理層討論及分析	10
本公司董事及本集團高級管理人員之履歷	23
董事會報告	25
企業管治報告	38
環境、社會及管治報告	45
獨立核數師報告	68
綜合損益表	76
綜合損益及其他全面收益表	77
綜合財務狀況表	78
綜合權益變動表	80
綜合現金流量表	82
綜合財務報表附註	84
五年財務概要	220
於二零一九年十二月三十一日持有之主要物業	221



公司資料

董事會

執行董事

林曉輝(主席)
蘇嬌華(行政總裁)
林曉東

獨立非執行董事

余亮暉
方吉鑫
李珏

審核委員會

余亮暉(主席)
方吉鑫
李珏

薪酬委員會

李珏(主席)
林曉輝
余亮暉

提名委員會

林曉輝(主席)
余亮暉
方吉鑫

公司秘書

陳曙鍵

法律顧問

李智聰律師事務所

獨立核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司
香港灣仔
軒尼詩道28號12樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
招商銀行
大華銀行有限公司香港分行
廣州農商銀行
創興銀行有限公司

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM12
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心54樓

總辦事處兼主要營業地點

香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈24樓
2403-2410室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股份代號

1196

公司網站

<http://www.realord.com.hk>

主席報告書

各位股東：

本人欣然呈列本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務業績。

業績

於回顧年度，本集團所錄得之總收益約為828,900,000港元，而權益持有人應佔虧損則約為415,500,000港元。按年內已發行股份加權平均數1,438,209,880股計算，每股基本虧損為28.89港仙。本集團錄得除所得稅後淨虧損主要是由於本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度（「二零一九年財政年度」）就投資物業錄得公平價值變動虧損淨額約202,600,000港元所致。本集團因本公司提早贖回承兌票據（乃於二零一八年財政年度內本集團向蘇嬌華女士及本人（均為本公司控股股東）完成收購若干投資物業時發行）而產生虧損約439,800,000港元，而有關金額已於二零一九年財政年度經損益表扣除。於上述收購完成時，所收購的淨資產之公平價值較有關代價之公平價值高出約586,600,000港元，而此收購所產生之收益之數乃視為於二零一八年財政年度本公司控股股東通過權益項下作出之股東注資，並致使本公司擁有人應佔權益項下錄得同數額之增幅。雖然上述收購所產生之收益於二零一八年財政年度是根據香港財務申報準則透過權益項下入賬而非在損益表處理，惟本公司獲告知，根據香港財務申報準則該金額應透過二零一九年財政年度之損益表入賬而非在權益處理。儘管如此，整體而言，於二零一九年十二月三十一日，收購所產生之收益對本公司擁有人應佔權益之淨收益約為146,800,000港元（相當於(i)二零一八年財政年度經權益錄得之收購所產生之收益約586,600,000港元之數較(ii)二零一九年財政年度經損益表扣除之虧損約439,800,000港元之數所超出的金額）。於二零一九年財政年度透過損益表扣除之虧損及於二零一八年財政年度透過權益錄得之收購所產生之收益均為非現金項目，對本集團於該兩個年度之現金流量並無造成影響。

本集團亦錄得(i)財務費用增加約110,100,000港元，主要是由於本集團就銀行借貸（為本集團於二零一八年四月完成收購兩項位於深圳偉祿雅苑及偉祿科技園之投資物業融資而借入）產生全年利息開支之影響（於上一年度則就承兌票據及銀行借貸產生八個月利息）所致；(ii)匯兌收益淨額減少約173,300,000港元，主要由於本公司以人民幣計值之負債淨額較上一年度有所減少；及(iii)就出售本集團所持一項上市證券投資產生虧損約82,600,000港元，相當於撥回過往年度就有關上市證券投資確認之所有累計未變現公平價值收益（多年來就有關投資錄得之已變現收益總淨額約為9,900,000港元）。上述對本集團於二零一九年財政年度之財務業績造成之合計影響部分被下述各項抵銷：(i)自重新計量過往於聯營公司持有之權益而產生之所得收益約709,400,000港元（由於本集團於二零一九年財政年度將其於深圳友盛之股權由49%增加至51%，導致該公司成為本公司間接擁有51%權益之附屬公司）；及(ii)於二零一九年財政年度之遞延稅項抵免約34,600,000港元（主要由於年內投資物業公平價值變動而產生）。

主席報告書

股息

董事並不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發中期及末期股息(二零一八年：無)。全年之股息總額為零(二零一八年：零)。

前景

於二零一九年財政年度，本集團之業務整體受到中國及香港宏觀經濟環境轉變所影響。於二零一九年，中國之本地生產總值(「本地生產總值」)增長率為6.1%，低於二零一八年的6.6%，年增長率為十年來最低；而香港之二零一九年本地生產總值增長率則較二零一八年增長9%倒退1.2%。

由於貿易局勢持續緊張及爆發新冠肺炎疫情將繼續帶來影響全球營商氣氛及經濟活動之不明朗因素，本集團相信二零二零年將為充滿挑戰的一年。爆發新冠肺炎疫情導致中國多個城市封城及農曆新年假期後延遲復工，此將導致中國經濟發展放緩。由於難以預測有關情況將會持續多久及對業務造成之影響程度，本集團在發掘對本集團及股東整體有利之商機及策略性投資方面將採取審慎方針。

於二零一九年三月，本集團完成收購一間主要資產為一個位於香港貝沙灣Villa Bel-Air之住宅物業之公司。本集團認為該項收購將令本集團之投資物業組合更多樣化並加強物業分類。儘管管理層預期爆發新冠肺炎疫情將拖累中港兩地之營商及物業市場氣氛，令二零二零年將為充滿挑戰的一年，本集團對物業市場之長遠前景仍然感到樂觀。本集團持有多項投資物業，包括但不限於位於深圳龍華區偉祿雅苑及光明區偉祿科技園之物業。該等投資物業均位於行政區，並獲中國地方政府指定為經濟快速發展地區。光明區之交通因連接深圳地鐵6號線而得以大大提升，且其發展預期將獲中國政府於該區的發展計劃進一步推動。預計兩區之發展增長引擎將來自深圳市內或國內其他地區之投資者。本集團正就偉祿雅苑投資物業之裝修工程落實定案，裝修工程預期將於二零二零年六月開展，惟受為應對新冠肺炎爆發而實施之任何限制或政府措施影響。本集團計劃於二零二零年第四季前後完成裝修工程。與此同時，偉祿雅苑內若干投資物業之預租活動經已展開。迄今已有若干單位租出，租戶包括知名超級市場。

主席報告書

本集團已於多年前展開工作以便能重新發展茜坑物業及樟坑徑物業。本集團於二零一五年九月收購樟坑徑物業。於二零一七年二月，本集團為重新發展目的向中國政府機關申請將樟坑徑物業之土地用途由工業用途更改為住宅及辦公室用途。根據政府機關發出之通知，申請現由相關部門處理及審閱，而於報告日期仍在審批中。本集團於二零一六年六月收購茜坑物業，亦已於二零一七年五月向深圳市龍華區城市更新局申請「舊改」，以將茜坑物業由工業用途更改為保障房及住宅用途，其後於二零二零年初更獲原則同意把保障性住房調整為安居型商品房。注意到茜坑物業已獲納入成為二零一九年深圳市城市更新單元項目之公告及於二零二零年初被納入為龍華區的重大更新項目。本公司尚未能確定獲授批文之最終時間，但預期將於二零二零年下半年授出批文（視乎政府時間表），而重建工作將於其後開始。

本集團亦已獲相關持份者選為位於深圳市南山區一個更新項目的市場主體，並正在尋求取得中國相關當局之批准以確認其項目施工主體角色。待就重建取得必要政府批准及居於上述地點之當地居民遷走後，位於上述地點之現有物業將開始拆卸，並開展重建工程。

本集團已於二零一九年財政年度將其環保分類營運遷至馬來西亞及日本。儘管本集團努力在現有營運模式下維持來自其中國客戶之營業額，但由於爆發新冠肺炎導致商品價格下跌及環球需求疲弱，因而影響客戶信心，預期將對環保分類之盈利能力造成負面影響。本集團將密切關注形勢發展，並繼續展開日本營運取得不俗表現後，繼續在日本及馬來西亞市場發掘商機。本集團正在擴大位於日本大阪之加工廠以加強我們在日本當地市場之營運根基及提升生產力。隨著產能提升，本集團的目標為加工及提供更多元化的產品，以更切合滿足日本當地之需求。

主席報告書

於二零一九年四月，本集團完成收購創越融資之60%股本權益，該公司為一間可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並主要於香港從事提供企業融資顧問服務。本集團相信該項收購加強本集團於香港之金融服務分類，並有助本集團建立具有良好之品牌及市場定位之一站式金融服務平台。

本公司另一間附屬公司偉祿亞太證券有限公司（「偉祿證券」，前稱偉祿美林證券有限公司）正進行擴充。於二零一九年財政年度，我們招募資深專業人士加入管理團隊，並向一名獨立第三方發行偉祿證券新股份，以供以現金認購有關股份。上述認購事項導致視作出售本集團於偉祿證券之9.9%權益。於回顧年度，偉祿證券在加強其現有之經紀及保證金融資業務之同時，亦透過作為聯席賬簿管理人和包銷商進軍一級市場。偉祿亞太資產管理有限公司（隸屬金融服務分類之資產管理公司）亦正準備推出投資基金。

本集團之目標為建立具有良好品牌及市場定位之一站式金融服務平台，並向金融服務分類客戶提供全面之金融服務。然而，由於環球營商氣氛及經濟活動不明朗，市場上的併購活動及首次公開發售項目或會延遲或暫停，導致本集團就金融服務分類制訂之業務計劃進度受到阻撓。

本集團亦已連同五名其他獨立第三方向中國證券監督管理委員會（「中證監」）申請批准於廣州自由貿易試驗區成立證券公司，有關申請現時正由中證監審批中。本公司將於適當時候向股東提供申請進度之最新消息。

儘管爆發新冠肺炎疫情將對業務活動造成負面影響，但由於經濟不景將令更多消費者選擇以維修舊車代替購買新車，因此本集團預期對汽車零件的需求將保持穩定。於二零二零年，本集團將對汽車零件分類業務繼續採取審慎的發展方針（包括採取嚴格之信貸控制措施）。

主席報告書

本集團預測未來數年商業印刷分類的競爭將會持續激烈而需求疲弱，並預計現況將會持續。宏觀經濟及營商環境不明朗無疑將對資本市場上的併購及集資活動造成影響，而此則影響本集團商業印刷分類服務之需求。本集團來年將會實施可行措施以控制經營成本。董事將會在營運過程中持續檢討及評估相關風險、利益及前景。

本集團並不看好籤條分類之前景，認為將於二零二零年面對嚴峻考驗。董事將會在營運過程中檢討及評估相關風險、利益及前景。

致謝

本人謹藉此機會，代表董事會對全體員工在目前的經營環境下，為本集團竭誠效力、盡忠職守，以及對各位客戶、供應商、業務夥伴及股東之一貫支持致以衷心謝意。

承董事會命

主席

林曉輝

香港，二零二零年四月二十日

南山區

1. 萊英花園城市更新項目

萊英花園城市更新項目是集團首個進駐深圳市南山區的高層商住產品開發項目，將打造成為集居住、公寓、購物、娛樂、休閒於一身的商住綜合體。項目地處南山科技園及金融區，距離深圳地鐵1號線高新園站僅約700米。



龍華區

2. 冠彰電器廠城市更新項目（亦稱「茜坑物業」）



位於深圳市龍華區福城街道的冠彰電器廠城市更新項目是集團在龍華區正在落實的住宅開發項目，屬「工改住」（工業用地改建成住宅）安居型商品房商住項目，而且臨近在建深圳地鐵4號線北延綫竹村站，將坐擁龍華區城市更新所帶來的紅利。

3. 偉祿雅苑 – 偉祿Vcity

偉祿雅苑是集團在深圳市龍華區首個開發的商住綜合項目，位於深圳龍華區觀瀾街道環觀南路，與深圳市有軌電車高新區東站距離不到100米，可接駁至深圳地鐵4號線，交通便利。項目總建築面積約23萬平方米，涵蓋2,016個住房單位、一幢商務公寓、商場、零售商鋪及停車位。住房單位屬企業人才房，由政府統一配售，至於建築面積約51,039平方米的商務公寓、購物中心、零售商鋪、停車位則由本集團持有。偉祿Vcity屬項目內的購物中心，是集團旗下首個社區購物中心項目，將打造成彙聚生活配套、娛樂休閒、親子教育和特色餐飲於一身的商務及購物中心，營造溫馨便捷空間，創見社區美好生活。



偉祿 Vcity 效果圖

深圳項目發展概要

4. 樟坑徑項目（亦稱「樟坑徑物業」）



樟坑徑項目是本集團持有之工業物業，位於深圳市龍華區樟坑徑。本集團於二零一七年二月向龍華區城市更新局申請把其工業用途更改為住宅及辦公室用途。根據政府機關發出之通知，申請現由相關部門處理及審閱，而於報告日期仍在審批中。目前物業作租賃用途。

光明區

5. 偉祿科技園

偉祿科技園項目位於深圳光明區光明街道，用地面積約2萬平方米，其中一期約6萬平方米建築面積的寫字樓，鄰近深圳地鐵6號線鳳凰城站。借助深圳市發展高端產業的趨勢及光明區建設深圳市區域性創新高地、大力發展高新技術產業的契機，集團擬把園區定位為對高新科技型中小企業提供全方位一站式服務的綜合性創投平臺。



管理層討論及分析

本集團於回顧年度之主要業務包括提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務（「商業印刷分類」）；籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋銷售（「籤條分類」）；分銷及銷售汽車零件（「汽車零件分類」）；提供企業融資顧問、資產管理、證券經紀服務及保證金融資（「金融服務分類」）；物業投資及發展（「物業分類」）；及拆除及買賣廢料（「環保分類」）。

整體財務回顧

於回顧年度，本集團所錄得之總收益約為828,900,000港元，較去年之約811,000,000港元增加約2.2%。本集團於本年度錄得虧損約404,700,000港元，而去年則為溢利約383,700,000港元。

本集團於回顧年度之收益主要來自環保分類、汽車零件分類及商業印刷分類。環保分類、汽車零件分類及商業印刷分類分別為本集團貢獻約71.4%、約12.9%及約9.4%之總收益。餘下6.3%來自本集團其他分類。於回顧年度，本集團錄得收益增長，主要由於來自金融服務分類及環保分類之收益較去年分別增加約30,600,000港元及約21,400,000港元。然而，部分有關增長被來自汽車零件分類、商業印刷分類及物業分類的收益分別下跌約20,100,000港元、約4,500,000港元及約9,000,000港元所抵銷。有關分類收益變動之原因載於本節下文。

本集團於二零一九年財政年度錄得綜合除所得稅後淨虧損約404,700,000港元，而於二零一八年財政年度則錄得除所得稅後溢利約383,700,000港元。有關減少主要是由於本集團於二零一九年財政年度就投資物業錄得公平價值變動虧損淨額約202,600,000港元，而於二零一八年財政年度則錄得公平價值變動收益淨額約671,400,000港元。本集團亦產生(i)因本公司提早贖回承兌票據而產生於二零一九年財政年度經損益表扣除之虧損約439,800,000港元；(ii)財務費用增加約110,100,000港元，主要是由於本集團就銀行借貸（為本集團於二零一八年四月完成收購兩項位於深圳偉祿雅苑及偉祿科技園之投資物業（「投資物業收購事項」）融資而借入）產生全年利息開支之影響（於二零一八年財政年度則就承兌票據及銀行借貸產生八個月利息）所致；(iii)匯兌收益淨額減少約173,300,000港元，主要由於本公司以人民幣計值之負債淨額較去年有所減少；及(iv)就視作出售本集團所持一項上市證券投資產生虧損約82,600,000港元，相當於撥回過往年度就有關上市證券投資確認之所有累計未變現公平價值收益（多

管理層討論及分析

年來就有關投資錄得之已變現收益總淨額約為9,900,000港元)。上述對本集團於二零一九年財政年度之財務業績造成之合計影響部分被下述各項抵銷：(i)自重新計量過往於聯營公司持有之權益而產生之所得收益約709,400,000港元(由於本集團於二零一九年財政年度將其於深圳友盛之股權由49%增加至51%，導致該公司成為本公司間接擁有51%權益之附屬公司)；及(ii)於二零一九年財政年度之遞延稅項抵免約34,600,000港元(主要由於年內投資物業公平價值變動而產生)(二零一八年財政年度：遞延稅項開支約158,200,000港元)。

就上文所述有關由於在二零一九年財政年度內提早贖回承兌票據而產生之虧損約439,800,000港元(即該金額)而言，有關承兌票據乃於二零一八年財政年度內本集團向本公司控股股東林曉輝博士及蘇嬌華女士完成投資物業收購事項時發行。於上述收購完成時，所收購的淨資產之公平價值較有關代價之公平價值高出約586,600,000港元，而此收購所產生之收益之數乃視為於二零一八年財政年度本公司控股股東通過權益項下作出之股東注資，並致使本公司擁有人應佔權益項下錄得同數額之增幅。雖然上述收購所產生之收益於二零一八年財政年度是根據香港財務申報準則透過權益項下入賬而非在損益表處理，惟根據香港財務申報準則該金額應透過二零一九年財政年度之損益表入賬。儘管如此，整體而言，於二零一九年十二月三十一日，收購所產生之收益對本公司擁有人應佔權益之淨收益約為146,800,000港元(相當於(i)二零一八年財政年度經權益錄得之收購所產生之收益約586,600,000港元之數較(ii)二零一九年財政年度經損益表扣除之虧損約439,800,000港元之數所超出的金額)。於二零一九年財政年度透過損益表扣除之虧損及於二零一八年財政年度透過權益錄得之收購所產生之收益均為非現金項目，對本集團於該兩個年度之現金流量並無造成影響。

管理層討論及分析

各分類之財務及業務回顧

物業分類

物業分類收益主要來自本集團投資物業之租金收入。於二零一八年財政年度，本集團產生租金收入總額約19,500,000港元。於二零一九年財政年度，為加快發展和改革委員會及其他政府部門對本集團就茜坑物業由工業用途更改為保障房及住宅用途所提出之「舊改」申請之審批程序，本集團已終止有關物業之租賃協議以就此立項。由於終止有關租賃，自此分類產生之收益於二零一九年財政年度減少至約10,600,000港元。於二零一九年財政年度，物業分類確認溢利約73,300,000港元，而於二零一八年財政年度則錄得溢利約316,200,000港元。有關減少主要是由於(i)本集團於二零一九年財政年度投資物業錄得整體重估虧絀約202,600,000港元(相比二零一八年財政年度錄得收益約671,400,000港元)；及(ii)財務費用增加約75,900,000港元，主要為於二零一八年四月完成之投資物業收購事項融資而借入之銀行借貸而產生。二零一九年財政年度之投資物業公平價值較於二零一八年十二月三十一日之價值下跌約2.3%，主要是由於中國物業市場受到辦公室淨吸納量於中國經濟增長放緩後整體下跌影響及香港物業市場受到自二零一九年六月以來的社會動盪影響而出現溫和跌幅。上述跌幅大致被重新計量過往於聯營公司持有之權益而產生之所得收益約709,400,000港元所抵銷。於二零一九年財政年度，本集團收購深圳友盛(為一間從事物業發展之公司，及於追加收購前為由本公司擁有49%權益之聯營公司)之2%額外股本權益，導致深圳友盛成為本公司間接擁有51%之附屬公司。上述股權增加導致產生重新計量過往於聯營公司持有之權益之所得收益，金額相當於本集團於收購完成日期所持最初49%股本權益所應佔之深圳友盛公平價值與該49%權益於緊接收購前之賬面淨值兩者間之差額。

環保分類

為減低中國政府收緊廢料進口控制政策對本集團造成之影響，本集團已將其廢料採購及加工營運由廣西遷往馬來西亞，以作為其亦已將加工分部由廣西省遷往東南亞之中國客戶供應鏈之其中一環。本集團已於馬來西亞聘用分包商進行廢料加工，並出售和運予其中國客戶之海外分部。本集團亦已於二零一九年上半年成立偉祿環保株式會社(「偉祿環保日本」)及於日本大阪租用一座加工廠房。來自環保分類之收益由二零一八年財政年度之570,800,000港元增加至二零一九年財政年度之592,200,000

管理層討論及分析

港元，按年增長約3.8%。表現改善主要是由於偉祿環保日本取得增長發展（其自二零一九年初註冊成立以來已帶來銷售收益25,700,000港元）。儘管錄得上述增長，本集團年內之環保分類經營溢利由去年約67,300,000港元下跌約33.6%至44,700,000港元，主要是由於就偉祿環保日本產生開辦費用及在馬來西亞加工廢料之分包開支較中國為高所致。

金融服務分類

於二零一九年財政年度，來自金融服務分類之收益由二零一八年財政年度的約10,300,000港元增長約3倍至約40,900,000港元。該分類於二零一九年財政年度錄得經營溢利約12,600,000港元，而於二零一八年財政年度則錄得虧損約20,300,000港元。有關增長主要是歸因於自二零一九年四月完成收購創越融資有限公司（「創越融資」）60%已發行股本以來將該公司業績綜合入賬及本集團於回顧年度為客戶提供更全面的金融服務（如配售代理及包銷服務）。

汽車零件分類

鑒於中國經濟增長在中美貿易緊張局勢下放緩，本集團一直尋求縮短汽車零件分類之業務週期。本集團一方面與供應商商討加快交付期，另一方面對其汽車零件分類客戶縮短信貸期。此業務策略令汽車零件分類收益於二零一九年財政年度下跌15.8%至107,000,000港元（二零一八年財政年度：127,100,000港元）。儘管收益下跌，但該分類由二零一八年財政年度錄得收支平衡提升至於二零一九年財政年度錄得溢利約10,100,000港元，主要是由於年內就收回應收賬項實施更有效之信貸控制。

商業印刷分類

由於全球經濟放緩及貿易緊張局勢持續拖累資本市場氣氛及令併購和集資活動放緩，商業印刷分類於二零一九年財政年度錄得收益減少約5.5%至約77,900,000港元（二零一八年財政年度：82,400,000港元），其經營溢利亦於二零一九年財政年度下跌約70.9%至約700,000港元（二零一八年財政年度：2,300,000港元）。

管理層討論及分析

籤條分類

籤條分類於二零一九年財政年度為本集團帶來之貢獻相對微不足道，由二零一八年財政年度之1,000,000港元減少至約300,000港元，按年下跌65.0%。於二零一八年財政年度及二零一九年財政年度，該分類於該兩個年度產生之經營虧損相對微不足道。

其他

本集團投資香港上市證券作買賣用途，亦有投資香港其他會所及學校債券。於二零一九年財政年度有關出售透過損益按公平價值列賬之金融資產之已變現虧損總淨額約為80,000,000港元。其中，本集團錄得出售一項上市證券投資虧損約82,600,000港元，大致相當於撥回於過去年度就有關投資確認之所有已入賬未變現公平價值收益。該項投資多年來之已變現收益總淨額約為9,900,000港元。於二零一九年十二月三十一日，透過損益按公平價值列賬之金融資產約為14,100,000港元，其指有關會所及學校債券以及持作買賣之若干香港上市證券之投資。

流動資金、財務資源及資本結構

本集團一般以內部產生之現金流量、現金儲備、銀行融資及最終控股公司提供之信貸撥付其營運所需。本集團之財政健全，現金狀況保持穩健。本集團於二零一九年十二月三十一日之現金及銀行結餘合共約達585,100,000港元（二零一八年十二月三十一日：896,500,000港元），主要以港元及人民幣計值（二零一八年十二月三十一日：港元及人民幣）。

按照以港元及人民幣計值之附息借貸（二零一八年十二月三十一日：港元及人民幣）約8,656,700,000港元（二零一八年十二月三十一日：7,674,900,000港元）除以本公司擁有人應佔權益2,345,100,000港元（二零一八年十二月三十一日：2,878,400,000港元）計算，本集團於二零一九年十二月三十一日之資本負債比率為369.1%（二零一八年十二月三十一日：266.6%）。附息借貸按介乎2.15%至7.60%之年利率（二零一八年十二月三十一日：3.48%至7.60%之年利率）計息，年期介乎一年內至三十年（二零一八年十二月三十一日：一年內至五年）。

董事認為，本集團所持有之現金、流動資產、未來收益、可動用銀行信貸以及來自最終控股公司之信貸金額，將足以應付本集團目前之營運資金所需。

管理層討論及分析

外匯

本集團大部分交易均以港元、美元、歐元、日圓及人民幣計值；於二零一九年十二月三十一日，本集團備有現金約人民幣309,800,000元，乃保留作營運及財資用途。

本集團承受美元、歐元、日圓與人民幣兌港元產生之外匯風險。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，管理層一直密切注視外匯風險水平，並曾使用外幣遠期合約作對沖之用。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

財務擔保及資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供約7,720,100,000港元(二零一八年十二月三十一日：5,339,900,000港元)之公司擔保，另本公司亦就其中國附屬公司獲授一般銀行信貸向中國多間銀行提供約7,430,400,000港元(二零一八年十二月三十一日：5,051,400,000港元)之公司擔保。此外，授予本公司附屬公司之一般銀行信貸乃以本集團所擁有賬面淨值總額分別為約8,024,800,000港元(二零一八年十二月三十一日：8,496,700,000港元)及約354,400,000港元(二零一八年十二月三十一日：20,700,000港元)之若干投資物業、租賃土地及樓宇之法定押記作抵押。

回顧及前景

於二零一九年財政年度，本集團之業務整體受到中國及香港宏觀經濟環境轉變所影響。於二零一九年，中國之本地生產總值(「本地生產總值」)增長率為6.1%，低於二零一八年的6.6%，年增長率為十年來最低；而香港之二零一九年本地生產總值增長率則較二零一八年增長9%倒退1.2%。對本集團各分類業務造成之有關影響於上文「各分類之財務及業務回顧」一段詳述。

由於貿易局勢持續緊張及爆發新冠肺炎疫情將繼續帶來影響全球營商氣氛及經濟活動之不明朗因素，本集團相信二零二零年將為充滿挑戰的一年。爆發新冠肺炎疫情導致中國多個城市封城及農曆新年假期後延遲復工，此將導致中國經濟發展放緩。由於難以預測有關情況將會持續多久及對業務造成之影響程度，本集團在發掘對本集團及股東整體有利之商機及策略性投資方面將採取審慎方針。

管理層討論及分析

下文載列有關本集團各業務分類之回顧及前景：

物業分類

於二零一九年三月，本集團完成收購一間主要資產為一個位於香港貝沙灣Villa Bel-Air之住宅物業之公司。本集團認為該項收購將令本集團之投資物業組合更多樣化並加強物業分類。儘管管理層預期爆發新冠肺炎疫情將拖累中港兩地之營商及物業市場氣氛，令二零二零年將為充滿挑戰的一年，本集團對物業市場之長遠前景仍然感到樂觀。本集團持有多項投資物業，包括但不限於位於深圳龍華區偉祿雅苑及光明區偉祿科技園之物業。該等投資物業均位於行政區，並獲中國地方政府指定為經濟快速發展地區。光明區之交通因連接深圳地鐵6號線而得以大大提升，且其發展預期將獲中國政府於該區的發展計劃進一步推動。預計兩區之發展增長引擎將來自深圳市內或國內其他地區之投資者。本集團正就偉祿雅苑投資物業之裝修工程落實定案，裝修工程預期將於二零二零年六月開展，惟受為應對新冠肺炎爆發而實施之任何限制或政府措施影響。本集團計劃於二零二零年第四季前後完成裝修工程。與此同時，偉祿雅苑內若干投資物業之預租活動經已展開。迄今已有若干單位租出，租戶包括知名超級市場。

本集團已於多年前展開工作以便能重新發展茜坑物業及樟坑徑物業。本集團於二零一五年九月收購樟坑徑物業。於二零一七年二月，本集團為重新發展目的向中國政府機關申請將樟坑徑物業之土地用途由工業用途更改為住宅及辦公室用途。根據政府機關發出之通知，申請現由相關部門處理及審閱，而於報告日期仍在審批中。本集團於二零一六年六月收購茜坑物業，亦已於二零一七年五月向深圳市龍華區城市更新局申請「舊改」，以將茜坑物業由工業用途更改為保障房及住宅用途，其後於二零二零年初更獲原則同意把保障性住房調整為安居型商品房。注意到茜坑物業已獲納入成為二零一九年深圳市城市更新單元項目之公告及於二零二零年初被納入為龍華區的重大更新項目。本公司尚未能確定獲授批文之最終時間，但預期將於二零二零年下半年授出批文（視乎政府時間表），而重建工作將於其後開始。

管理層討論及分析

本集團亦已獲相關持份者選為位於深圳市南山區一個更新項目的市場主體，並正在尋求取得中國相關當局之批准以確認其項目施工主體角色。待就重建取得必要政府批准及居於上述地點之當地居民遷走後，位於上述地點之現有物業將開始拆卸，並開展重建工程。

環保分類

本集團已於二零一九年財政年度將其環保分類營運遷至馬來西亞及日本。儘管本集團努力在現有營運模式下維持來自其中國客戶之營業額，但由於爆發新冠肺炎導致商品價格下跌及環球需求疲弱，因而影響客戶信心，預期將對環保分類之盈利能力造成負面影響。本集團將密切關注形勢發展，並繼就展開日本營運取得不俗表現後，繼續在日本及馬來西亞市場發掘商機。本集團正在擴大位於日本大阪之加工廠以加強我們在日本當地市場之營運根基及提升生產力。隨著產能提升，本集團的目標為加工及提供更多元化的產品，以更切合滿足日本當地之需求。

就本集團已於二零一七年完成的偉祿環保產業股份有限公司（「偉祿環保」）60%股本權益收購事項而言，由於根據相關協議條款就截至二零一八年十二月三十一日止年度所協定不少於50,000,000港元之目標溢利（即偉祿環保集團經扣除任何(i)議價收購之收益；及(ii)計入損益表之物業重估收益或虧損及相關遞延稅項後之綜合除所得稅後溢利）經已達成，2,500,000股本公司新股份已於二零一九年六月作為代價股份配發及發行予賣方。有關達致目標溢利之詳情載於本公司日期為二零一九年五月三十一日之公佈。

金融服務分類

於二零一九年四月，本集團完成收購創越融資之60%股本權益，該公司為一間可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並主要於香港從事提供企業融資顧問服務。本集團相信該項收購加強本集團於香港之金融服務分類，並有助本集團建立具有良好之品牌及市場定位之一站式金融服務平台。

管理層討論及分析

本公司另一間附屬公司偉祿亞太證券有限公司（「偉祿證券」，前稱偉祿美林證券有限公司）正進行擴充。於二零一九年財政年度，我們招募資深專業人士加入管理團隊，並向一名獨立第三方發行偉祿證券新股份，以供以現金認購有關股份。上述認購事項導致視作出售本集團於偉祿證券之9.9%權益。於回顧年度，偉祿證券在加強其現有之經紀及保證金融資業務之同時，亦透過作為聯席賬簿管理人和包銷商進軍一級市場。偉祿亞太資產管理有限公司（隸屬金融服務分類之資產管理公司）亦正準備推出投資基金。

本集團之目標為建立具有良好品牌及市場定位之一站式金融服務平台，並向金融服務分類客戶提供全面之金融服務。然而，由於環球營商氣氛及經濟活動不明朗，市場上的併購活動及首次公開發售項目或會延遲或暫停，導致本集團就金融服務分類制訂之業務計劃進度受到阻撓。

本集團亦已連同五名其他獨立第三方向中國證券監督管理委員會（「中證監」）申請批准於廣州自由貿易試驗區成立證券公司，有關申請現時正由中證監審批中。本公司將於適當時候向股東提供申請進度之最新消息。

汽車零件分類

儘管爆發新冠肺炎疫情將對業務活動造成負面影響，但由於經濟不景將令更多消費者選擇以維修舊車代替購買新車，因此本集團預期對汽車零件的需求將保持穩定。於二零二零年，本集團將對汽車零件分類業務繼續採取審慎的發展方針（包括採取嚴格之信貸控制措施）。

商業印刷分類

本集團預測未來數年商業印刷分類的競爭將會持續激烈而需求疲弱，並預計現況將會持續。宏觀經濟及營商環境不明朗無疑將對資本市場上的併購及集資活動造成影響，而此則影響本集團商業印刷分類服務之需求。本集團來年將會實施可行措施以控制經營成本。董事將會在營運過程中持續檢討及評估相關風險、利益及前景。

管理層討論及分析

籤條分類

本集團並不看好籤條分類之前景，認為將於二零二零年面對嚴峻考驗。董事將會在營運過程中檢討及評估相關風險、利益及前景。

訴訟及或然負債

除綜合財務報表附註44所披露者外，本集團並無涉及其他重大訴訟，亦無其他或然負債。

報告期後事項

於二零一九年十二月三十一日後，本集團曾發生以下重要事項：

於二零二零年初爆發新冠肺炎後，本集團經營業務所在之多個地區均已實施並持續實施一系列預防及控制措施。本集團將密切注視新冠肺炎疫情之事態發展，並評估有關事件對本集團財務狀況及經營業績造成之影響。

於二零二零年四月三日，本公司一間附屬公司與一名獨立第三方訂立融資協議，據此，本集團同意向該獨立第三方授出貸款80,000,000港元。有關貸款為無抵押、按10%之固定年利率計息，並須於提取日期起計十八個月後償還。

主要風險及不確定因素

集中風險

本集團五大客戶所佔營業額合共佔本集團本年度總營業額約49.3%；本集團五大供應商所佔採購額合共佔本集團本年度總採購額約72.2%。銷售及採購集中於若干客戶及供應商或會對本集團之營運構成風險，任何該等客戶及供應商經營失利，可能對本集團造成不利財務影響。

信貸風險

於二零一九年十二月三十一日，應收貿易賬項為410,600,000港元，包括應收金融服務分類客戶之賬項99,200,000港元；應收汽車零件分類客戶之賬項60,800,000港元；應收環保分類客戶之賬項237,900,000港元；及應收其他業務客戶之賬項12,700,000港元。

管理層討論及分析

應收金融服務分類客戶之賬項主要包括應收現金客戶及保證金客戶之結餘。現金客戶於落實任何買入交易前均須存放存款，而結算期一般為成交易後數日之內。產生自現金客戶之信貸風險被視為偏低。應收保證金客戶之款項須應求償還，而保證金客戶須存放證券及／或現金存款作抵押品。管理層會每日審視市況及每名保證金客戶之抵押品是否充足。有必要時會催促補倉及強制斬倉。

環保分類及汽車零件分類之客戶一般獲批信貸期。本集團就應收賬項之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）確認虧損撥備以反映信貸風險。然而，任何該等客戶違約或其信貸風險顯著增加均可能對本集團之財務業績及財務狀況構成不利影響。

市場風險

投資物業

本集團持有龐大資產乃分類為投資物業，作賺取租金收入及資本增值之用。投資物業由獨立合資格專業估值師於報告日期定期重新估值，而任何盈餘／虧絀乃於損益表入賬列作公平價值收益或虧損。投資物業之公平價值受多項因素影響，例如物業市況、利率、政治環境等。公平價值變動可能對本集團之財務業績及財務狀況構成重大影響。

金融資產

本集團持有若干金融資產作買賣之用，而上市證券投資組合之股價波動可能嚴重影響本集團之盈利能力。根據香港財務申報準則，上市證券之收益／虧損應在損益表中入賬列作透過損益按公平價值列賬之金融資產公平價值收益或虧損。股價波動可能影響本集團之盈利能力。董事會密切注視股市並更改投資組合，以為股東爭取最大回報。

法律及規例

與金融服務業、環保業及工作場所質素之法律及規例均可能對本集團之主要業務構成重大影響。

經營受監管行業

本集團金融服務分類所屬行業乃受到嚴格監管。若不符合監管規定，或會被吊銷營業執照。

管理層討論及分析

本集團之環保分類遵照相關環保規例經營，不符合監管規定變動將會對本集團之營運造成重大影響。因此，本集團注重緊貼新訂法例及規例，並確保遵守相關規則及規例。本集團已執行政策及程序以確保恪守最相關之法律及規例。

據本集團所深知，本集團已就我們的金融服務業務及環保業務符合相關規例，並無發現任何嚴重不符合或違反法例之情況。

工作場所質素

本集團深信，持續成功經營有賴於各僱員全情投入和支持。本集團致力在不同範疇為全體僱員推廣平等機會，當中包括招聘、報酬及福利、培訓、晉升、調職和解僱。本集團乃根據僱員之能力、表現和貢獻作出評估，而不論其國籍、種族、宗教信仰、性別、年齡或家庭狀況。

本集團致力確保僱員之健康、安全和福祉，承諾全面遵守所有職業健康及安全法例，而本集團已為僱員締造一個具效益且安全的工作環境。

本集團遵守勞工或其他相關法例，並無發現任何嚴重不符合或違反關乎工作場所質素之法例之情況。

環境保護

本集團致力節省用電及節約用紙以保護環境及維持環境。本集團致力維持高水平的環保標準，以符合適用法律或條例下的相關規定。

本集團並無發現任何嚴重不符合或違反關乎氣體及溫室氣體排放、排放至水源及土地、產生有害或無害水等之相關準則、規則及規例之情況。

與僱員之關係

本集團明瞭僱員乃本集團最重要的資產。我們無時無刻都十分珍視僱員的貢獻和支持。本集團會定期因應市場基準、財務業績和僱員個人表現檢討薪酬政策。集團亦提供其他僱員福利計劃，以使僱員更忠於集團，同時工作更為稱心。

管理層討論及分析

與供應商之關係

公平公開競爭

本集團提倡公平公開的競爭，旨在基於互信原則與供應商建立長期的合作關係。

保障公眾利益責無旁貸

本集團向供應商或服務商採購時，秉持最高的道德標準。這有助確保產品質素優良，務求令客戶、供應商和公眾安心信賴。

採購及招標程序

為保證符合採購政策及促進公開的良性競爭，本集團訂定服務承包合約和採購貨物時純粹以需要、品質和價格作為考慮因素。

與消費者及客戶之關係

客戶服務

本公司致力提供高效率、慇懃有禮的客戶服務，務求令客戶稱心滿意，樂於與我們合作。客戶可藉年報和公司網站了解本集團的業務營運和未來發展。本集團不會作任何失實、誇大或過份的陳述。

環境及社會政策

有關本集團環境及社會政策的詳情載於第45至第67頁之環境、社會及管治報告。

僱傭及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團共聘用268名僱員，其中137人、120人及11人分別駐於香港、中國及日本。薪酬福利一般乃參考市場條款及按個別員工資歷、經驗及表現制定。一般而言，薪金會每年按工作表現評估報告及其他有關因素檢討，而花紅(如有)亦按此基準發放。本集團制定之員工福利計劃包括強制性公積金計劃、購股權計劃及醫療保險。

社會責任與服務及環境政策

企業社會責任已成常規。本集團注重日常營運中節能減廢，同時實行多項節省能源與紙張循環再用等措施藉以保護環境。

本公司董事及本集團高級管理人員之履歷

執行董事

林曉輝博士（「林博士」），46歲，於二零一三年十二月取得企業家管理學會(Society of Business Practitioners)研究生文憑，二零一四年九月取得馬來西亞城市理工大學(City University College of Science and Technology)之工商管理碩士學位，並於二零一五年八月取得SABI University工商管理榮譽博士學位。自二零零五年以來，林博士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。林博士為中國人民政治協商會議廣東省深圳市委員會委員，亦為中國人民政治協商會議深圳市福田區委員會常務委員。林博士為蘇女士之配偶及林曉東先生之兄長。林博士於二零一四年六月加入本集團。

蘇嬌華女士（「蘇女士」），47歲，於二零一二年九月取得新加坡艾斯弗管理科技學院商業學高級文憑。自二零零五年以來，蘇女士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。自二零一二年四月及二零一五年五月起，蘇女士亦分別出任深圳市福田區人民代表大會代表及深圳市人民代表大會代表。蘇女士為林博士之配偶。蘇女士於二零一四年六月加入本集團。

林曉東先生（「林先生」），37歲，在二零零七年於新西蘭之威寧頓的維多利亞大學(Victoria University of Wellington)取得有關商務法及國際商務學系的商務及行政學士學位。彼在二零零七年至二零零九年曾任職於深圳市國家稅務局直屬分局。林曉東先生自二零零九年開始於一間由林博士及蘇女士擁有之公司擔任不同的管理職務。林曉東先生為林博士之弟。林曉東先生於二零一四年六月加入本集團。

獨立非執行董事

余亮暉先生（「余先生」），43歲，於二零一四年獲委任為本公司獨立非執行董事，於企業服務領域具有逾19年經驗。彼於二零零零年至二零零一年擔任德勤•關黃陳方會計師行審計師。自二零零一年起，余先生加入馮兆林余錫光會計師事務所有限公司，現為該公司執行合夥人。自二零一零年、二零一二年及二零一七年起，余先生亦分別擔任北青傳媒股份有限公司（香港股票代號：01000）、遠大中國控股有限公司（香港股票代號：02789）及三一重裝國際控股有限公司（香港股票代號：00631）三家香港上市公司的公司秘書，並自二零一九年起出任香港上市公司天平道合控股有限公司（香港股票代號：08403）的獨立非執行董事。余先生於二零零零年畢業於多倫多大學，取得商業學士學位，並於二零零五年畢業於倫敦大學，取得法律學士學位。彼為美國註冊會計師公會、澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。

本公司董事及本集團高級管理人員之履歷

方吉鑫先生（「方先生」），38歲，持有武漢大學民事及商業法的碩士學位。方先生由二零零五年至二零零八年在廣東信達律師事務所任職法律助理及律師，由二零零八年至二零一二年任職於中國國際金融有限公司之合規及管理部門。彼自二零一二年起加入深圳市智動力精密技術股份有限公司，現任副總經理及董事會秘書。方先生於二零一四年六月加入本集團。

李珏博士（「李博士」），44歲，二零一三年畢業於吉林大學法學院民商法學專業並取得法學博士學位，並分別在一九九七年及二零零一年於吉林大學法學院取得有關民商法學的法學學士學位及碩士學位。李博士在二零一四年於深圳市房地產評估發展中心與中國哈爾濱工業大學聯合成立的博士後流動站從事房地產行業的相關研究工作。李博士在二零零一年至二零一三年期間任職於中國銀行深圳市分行。自二零一五年起，李博士受聘於深圳信息職業技術學院財經學院。李博士於二零一四年六月加入本集團。

高級管理人員

陳曙鍵先生（「陳先生」），41歲，本公司首席財務總監兼公司秘書。陳先生擁有超過18年會計及財務經驗。陳先生於二零零一年畢業於新南威爾斯大學，取得商業學士學位。彼為澳洲會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。陳先生於二零一七年六月加入本集團。

董事會報告

董事會謹提呈截至二零一九年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本公司之主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註54。

本集團按業務經營分類及經營地域資料呈列之截至二零一九年十二月三十一日止年度業績分析載於財務報表附註6。

業績及股息

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損及本集團於該日之綜合財務狀況載於第76至第219頁之綜合財務報表內。

於截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，並無宣派任何中期及末期股息。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第220頁。

業務回顧

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業務回顧載於第10至第22頁「管理層討論及分析」一節。

股本

截至二零一九年十二月三十一日止年度之本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註39。

董事會報告

購買、出售或贖回證券

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達之法例均無規定本公司須按比例提呈新股份予其股東購買之優先購買權。

可分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司並無任何可分派儲備(二零一八年：無)。

主要客戶及供應商

在本年度，本集團之主要客戶及供應商佔本集團之銷售及採購百分比如下：

- (1) 本集團之首五名最大客戶所佔營業額合共佔本集團總營業額49.3%。本集團向最大客戶銷售之金額佔本集團總營業額18.4%。
- (2) 本集團之首五名最大供應商所佔採購額合共佔本集團總採購額72.2%。本集團向最大供應商採購之金額佔本集團總採購額45.1%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司各董事、彼等之聯繫人士或各董事所知悉持有本公司已發行股本5%以上之任何股東，並無於本集團五名最大客戶及／或五名最大供應商之中擁有任何實益權益。

董事會報告

董事

於本年度本公司之董事如下：

執行董事：

林曉輝博士
蘇嬌華女士
林曉東先生

獨立非執行董事：

余亮暉先生
方吉鑫先生
李珏博士

根據本公司之公司細則第87條，方吉鑫先生及李珏博士將於應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格且願意於會上膺選連任。

獨立非執行董事並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則輪值退任。

本公司已根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）第3.13條接獲各獨立非執行董事之年度獨立確認書，截至本報告日期，本公司認為彼等均為獨立人士。

董事之服務合約

於本報告日期本公司概無與任何董事訂立任何不可於一年內由本公司終止而毋須作出賠償（除法定賠償外）之服務合約。

董事於交易、安排或合約之權益

除綜合財務報表附註12及48所披露者外，各董事或董事之關連實體概無於本公司之控股公司或本公司任何附屬公司或同系附屬公司於本年度內所訂立，且對本集團業務而言屬重大之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

董事會報告

管理合約

於本年度內概無訂立或存在任何與本集團全部或任何重大部分業務之管理及行政有關之合約。

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（根據香港法例第571章《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部之定義）之股份、相關股份或債券中擁有之權益及淡倉或須依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	所持股份數目				總權益	總權益佔已發行股本之百分比
	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	公司權益	配偶權益	根據購股權 計劃授出 購股權之權益		
林曉輝博士	-	1,073,160,000 (附註1)	-	-	1,073,160,000	74.62%
蘇嬌華女士	-	-	1,073,160,000 (附註2)	-	1,073,160,000	74.62%
林曉東先生	-	-	-	1,000,000	1,000,000	0.07%
余亮暉先生	-	-	-	500,000	500,000	0.03%
方吉鑫先生	-	-	-	500,000	500,000	0.03%
李珏博士	-	-	-	500,000	500,000	0.03%

附註：

- 於二零一九年十二月三十一日，美林控股有限公司（「美林控股」）為1,073,160,000股股份之合法實益擁有人。由於林曉輝博士擁有美林控股70%已發行股本，因此彼被視為於1,073,160,000股股份中擁有權益。
- 於二零一九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例，蘇嬌華女士（林曉輝博士之配偶）被視為於林曉輝博士被視為擁有權益之1,073,160,000股股份中擁有權益。

董事會報告

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（根據證券及期貨條例第XV部之定義）之股份、相關股份或債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條之規定存置之登記冊之權益及淡倉，或須依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益

於二零一九年十二月三十一日，就董事所知，以下人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊之權益：

股東名稱	身份	所持股份數目	佔已發行股本百分比
美林控股	實益擁有人	1,073,160,000	74.62%

附註：

於二零一九年十二月三十一日，美林控股為1,073,160,000股股份之合法實益擁有人。美林控股分別由林曉輝博士及蘇嬌華女士擁有70%及30%權益。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，除權益或淡倉已載於上文「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉」一段之本公司董事及主要行政人員外，就本公司董事及主要行政人員所知，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定存置之權益登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司所採納之購股權計劃（「該計劃」）乃於二零一二年八月十日舉行之本公司股東週年大會上經股東批准，自二零一二年八月十日起十年內有效。該計劃旨在吸引及挽留優秀人才及其他人士，藉向合資格參與者授出購股權以獎勵彼等對本集團或任何所投資實體之業務及經營作出貢獻。該計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註40。

董事會報告

年內根據購股權計劃授出之購股權變動如下：

承授人姓名	授出日期	行使期	每股行使價 (港元)	於二零一九年	於年內授出	於年內行使	於年內失效	於二零一九年
				一月一日 尚未行使				十二月 三十一日 尚未行使
董事								
林曉東	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	-	1,000,000
余亮暉	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	500,000	-	-	-	500,000
方吉鑫	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	500,000	-	-	-	500,000
李珏	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	500,000	-	-	-	500,000
				2,500,000	-	-	-	2,500,000
董事之聯繫人士								
林曉虹	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	-	1,000,000
蘇嘉文	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	-	1,000,000
林乙鑫	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	300,000	-	-	-	300,000
林敬明	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	-	1,000,000
				3,300,000	-	-	-	3,300,000
其他僱員								
合計	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	2,000,000	-	-	-	2,000,000
				2,000,000	-	-	-	2,000,000
				7,800,000	-	-	-	7,800,000

概無參與者獲授超出個人限額之購股權。

董事會報告

董事於競爭業務之權益

本公司董事或彼等各自之任何聯繫人士概無在直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益或與本集團有任何其他利益衝突。

企業管治

有關本公司所採納之主要企業管治常規之報告載於第38至第44頁。

重大關連交易

於二零一九年四月三十日，本集團向賣方收購創越融資有限公司之60%股本權益，代價為96,000,000港元。由於其中一名賣方梁美嫻女士為本公司一間附屬公司一名董事之配偶，故有關交易構成上市規則第14A章界定之關連交易。交易詳情載於本集團日期為二零一八年十二月二十七日之公佈。

持續關連交易

年內，本集團與一名關連人士（定義見上市規則）進行若干持續關連交易，有關交易根據上市規則第14A.49及14A.71條須予披露。

於二零一九年五月十五日，偉祿環保株式會社（「偉祿環保日本」）與津川金屬株式會社（「津川金屬」）訂立(i)租賃協議，據此，偉祿環保日本同意以每月合共5,000,000日圓（相當於約374,550港元）向津川金屬租用該土地及固定資產；及(ii)服務協議，據此，津川金屬同意以每月2,700,000日圓（相當於約202,257港元）（連同按小時收費之工人超時工作費用（如有））向偉祿環保日本提供技術服務以經營本集團於日本之拆除及買賣廢料業務（連同租賃協議統稱「持續關連交易協議」）。

偉祿環保日本由本公司透過其擁有60.3%權益之間接附屬公司偉祿環保產業股份有限公司實際擁有54.3%權益，並由劉濤先生直接擁有10%權益；而劉濤先生亦為偉祿環保日本之董事及持有津川金屬60%權益之大股東。因此，津川金屬根據上市規則為本公司於附屬公司層面之關連人士。

董事會報告

持續關連交易協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

租賃協議

日期

二零一九年五月十五日

訂約方

- (i) 偉祿環保日本(作為承租人)；及
- (ii) 津川金屬(作為出租人)。

租賃條款

所涉及之資產	:	該土地及固定資產
年期	:	二零一九年五月十五日至二零二零年五月十四日(包括首尾兩日)
每月租賃付款	:	每月5,000,000日圓(相當於約374,550港元)

上述費用乃由偉祿環保日本與津川金屬經公平磋商後釐定，當中參考津川金屬現時向該土地及固定資產各相關擁有人(為獨立第三方)支付之租賃開支，倘並無有關租賃開支，則為建於該土地上之樓宇之建設成本及相關固定資產之現行市場購買價(包含消費稅)(按有關資產之估計可使用年期支銷)。已向兩名獨立供應商取得報價以作比較，確定上述租金及購買價對本集團而言並不遜於獨立供應商所提供者。

租賃付款須每月預先支付。

董事會報告

提早終止 : 倘發生下述任何事件，津川金屬有權終止租賃協議而毋須向偉祿環保日本發出通知：

- (i) 遭拖欠三個月租賃付款；
- (ii) 偉祿環保日本於租賃期內曾超過三次拖欠租賃付款；或
- (iii) 偉祿環保日本違反租賃協議之任何條款，且未能於津川金屬發出書面要求後及時糾正或作出補救。

其他條款 : 津川金屬已確認其有權使用及向偉祿環保日本租賃該土地及固定資產。

在下述情況下，偉祿環保日本須向津川金屬取得事先書面同意：

- (i) 於該土地上興建新樓宇；
- (ii) 分租該土地及固定資產，或作出其他目的相若之行為；
- (iii) 更變該土地及固定資產之用途；及
- (iv) 更變該土地之現況。

為數20,000,000日圓（相當於約1,498,200港元）之按金已於租賃協議日期支付予津川金屬。於租賃期屆滿及偉祿環保日本向津川金屬歸還所涉及之資產後，津川金屬須於扣除任何未付租金或損壞賠償後將按金退還予偉祿環保日本。

董事會報告

年度上限

本公司已就租賃該土地及固定資產設定以下年度上限：

期間	年度上限 港元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	2,810,000
截至二零二零年十二月三十一日止年度	1,686,000

上述年度上限乃由董事參考該土地及固定資產之每月租賃付款而釐定。

服務協議

日期

二零一九年五月十五日

訂約方

- (i) 偉祿環保日本；及
- (ii) 津川金屬

服務條款

津川金屬將提供
之服務

年期

每月服務費

上述費用乃由偉祿環保日本與津川金屬經公平磋商後釐定，當中參考涉及技術服務之九名廢銅線加工工人之薪金，而有關金額低於日本大阪製造業同類工人之平均收入（基於政府統計數據）。

超時工作費用

董事會報告

倘偉祿環保日本要求有關工人於下午十時至上午五時之間超時工作，為每名工人每小時2,250日圓（相當於約169港元）

上述超時工作費用乃由偉祿環保日本與津川金屬經公平磋商後釐定，當中參考基於上述每月服務費計算得出之每名工人平均時薪（假設每名工人每日工作8小時及每月有25個工作日）以及日本勞働局有關超時工作補償之法定規定。

每月服務費連同超時工作費用須於收到津川金屬發出之發票後五個營業日內支付。

- 提早終止 : 任何一方均可透過發出15日事先書面通知終止服務協議。然而，訂約方於終止前仍須履行其於服務協議項下之義務及責任。
- 其他條款 : 津川金屬同意根據服務協議加工之廢銅線量須不少於每月450噸以及每日加工之平均廢銅線量須不少於18噸（按每月有25個工作日計算）。倘偉祿環保日本提供之廢銅線少於協定數量，導致所加工之廢銅線少於有關協定數量，則每月服務費將維持於2,700,000日圓（相當於約202,257港元）。

津川金屬保證每噸經加工廢棄殘留物之含銅量將不超過1%。

倘經加工廢銅線之含銅量與訂約雙方先前所協定之加工計劃所訂明水平之間之差異超過1%，津川金屬須根據日本市場於相關加工完成日期之現行銅價就偉祿環保日本蒙受之有關含銅量價值損失作出賠償。

董事會報告

年度上限

本公司已就技術服務設定以下年度上限：

期間	年度上限 港元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	2,314,000
截至二零二零年十二月三十一日止年度	2,314,000

上述年度上限乃由董事參考技術服務之每月服務費及在每日加工之平均廢銅線量(上限為30噸)因機器產能可能上升而高於上述協定之每日18噸之情況下將產生之估計工人超時工作費用而釐定。

有關上述持續關連交易的完整詳情載於本公司於二零一九年五月十五日在香港交易及結算所有限公司(「聯交所」)網站刊載的公佈。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃：

- (1) 於本集團之一般日常業務過程中訂立；
- (2) 按正常或更佳商業條款訂立；及
- (3) 根據規管有關交易之相關協議訂立，且條款屬公平合理，並符合本集團股東之整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司外聘核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)已獲委聘根據香港核證聘用準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」及參考由香港會計師公會頒佈之實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團之持續關連交易作出報告。致同已根據上市規則第14A.56條就本集團於上文有關段落披露的持續關連交易發出無保留意見函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提供核數師函件副本。

董事會報告

除上文披露者外，本公司於年內並無進行任何須遵照上市規則第14A章之披露規定之關連交易及持續關連交易。本集團構成上市規則第14A章項下之關連交易之該等其他關連人士交易（如綜合財務報表附註48所披露）均獲全面豁免遵守有關申報、公告及獨立股東批准之披露規定。

充足之公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就董事所知，本公司於回顧年度內，一直維持上市規則規定佔本公司全部已發行股份不少於25%之充足公眾持股量。

核數師

於二零二零年一月十五日，德勤•關黃陳方會計師行辭任本公司核數師，而致同（香港）會計師事務所有限公司已獲董事委聘以填補此臨時空缺。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘致同（香港）會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

林曉輝

香港，二零二零年四月二十日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力恪守高水平之企業管治常規。董事認為，本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直符合上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「守則」)之所有守則條文(「守則條文」)。

董事之證券交易

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」)之條款作為董事進行證券交易之操守守則。向本公司全體董事作出具體查詢後，董事均確認於截至二零一九年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載之規定標準。

董事會

本公司由董事會(「董事會」)管理；董事會負有領導及監督本公司之責任。董事透過集體指導及監督本集團事務，負責籌劃本集團之成功發展。董事會制訂本集團之業務策略及方針，以發展業務及提升股東價值。

董事會於截至二零一九年十二月三十一日止年度舉行了11次會議。董事會之組成及各董事之董事會會議出席率載列如下：

姓名	出席／舉行 之董事會 會議次數
執行董事	
林曉輝博士(主席)	11/11
蘇嬌華女士(行政總裁)	11/11
林曉東先生	11/11
獨立非執行董事	
余亮暉先生	11/11
方吉鑫先生	11/11
李珏博士	11/11

林曉輝博士與蘇嬌華女士為配偶。

林曉輝博士與林曉東先生為兄弟。

企業管治報告

據本公司所深知，除上文所披露者外，各董事會成員之間概無任何財務、業務及家族關係。

董事培訓

全體董事均有參與持續專業發展，以發展並更新其知識及技能。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，全體董事均已向本公司提供彼等之培訓記錄。所有董事均曾出席由專業機構舉辦之研討會／討論會／論壇，藉以參與持續專業發展，從而取得有關上市公司董事角色、職能及責任之最新資料。董事曾參與之培訓均屬企業管治、監管發展、財務管理或業務技能及知識等範疇。本公司認為，本公司全體董事均已遵守守則條文第A.6.5條之規定。

主席及行政總裁

本公司分設主席與行政總裁兩個職位，並清楚區分兩者之職責，以平衡授權與權力。

主席負責領導董事會，確保董事會有效履行其各方面之職責，並負責擬定董事會會議議程及考慮其他董事提議加入議程之事項。透過董事會，主席亦負責確保本集團遵行良好之企業管治常規及程序。

行政總裁負責本集團業務之日常管理。

獨立非執行董事

本公司獨立非執行董事之經驗及專長，讓本集團獲益匪淺。彼等就策略發展向本公司提供意見，並使董事會得以高度符合財務及其他強制規定。本公司各獨立非執行董事已向本公司發出年度獨立確認書，根據上市規則第3.13條，本公司認為彼等均為獨立人士。

本公司全體獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選。公司細則規定，三分之一之董事須輪值退任，故每位董事須最少每三年輪值退任一次。

企業管治報告

企業管治職能

董事會須負責履行下列企業管治職能：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 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(如有)；
- 檢討本公司遵守守則條文的情況及在《企業管治報告》內的披露；及
- 守則條文(經不時修訂)所載董事會須負責的該等其他企業管治及職能。

薪酬委員會

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會成員包括本公司一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即李珏博士(主席)、余亮暉先生及林曉輝博士。薪酬委員會之職權範圍乃參考守則而制訂。

薪酬委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度內舉行了兩次會議，全體成員均有出席。

薪酬委員會主要負責就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及結構向董事會作出建議。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討本集團之薪酬政策(包括根據守則條文第B.1.2(c)(ii)條檢討執行董事之薪酬政策)，以及向本集團執行董事及高級管理人員支付之薪酬水平。

提名董事

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，提名委員會成員包括本公司一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即林曉輝博士(主席)、余亮暉先生及方吉鑫先生。提名委員會之職權範圍乃參考守則而制訂。

提名委員會主要負責至少每年一次檢討董事會之架構、規模及組成、就委任董事之程序及準則提出建議，以及執行董事會採納之委任程序及準則。

企業管治報告

本公司之提名政策訂明董事遴選準則包括但不限於以下各項：

- 品格與誠信；
- 資格，包括與本公司業務及企業策略相關之專業資格、技能、知識及經驗；
- 各方面之多元化，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、知識及服務年期；
- 董事會對獨立非執行董事之規定及根據上市規則之建議獨立非執行董事之獨立性；及
- 就履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員之職責可投放之時間及相關意願之承諾。

審核委員會

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，審核委員會成員包括本公司三名獨立非執行董事，即余亮暉先生(主席)、方吉鑫先生及李珏博士。審核委員會之職權範圍已依循守則所載指引。

審核委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度內舉行了兩次會議，全體成員均有出席。

於本年度內，審核委員會已審閱本集團之中期及全年業績，並檢討風險管理及內部監控系統以及財務申報事宜。審核委員會負責監督整體財務申報程序以及本公司內部監控程序是否充足有效。

問責及核數

財務申報

各董事確認彼等須負責編製本公司之綜合財務報表，以按持續經營基準真實而公平地反映本集團之財務狀況。於二零一九年十二月三十一日，董事並無察覺到有任何重大不明朗之事件或狀況，會導致對本公司持續經營之能力產生重大疑問。因此，各董事按照持續經營基準編製本公司之綜合財務報表。

外聘核數師之財務申報責任載於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表隨附之獨立核數師報告。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會知悉其有責任確保維持合適及有效之風險管理及內部監控系統，以保障本集團資產及股東利益。董事會已建立風險管理及內部監控系統，亦負責持續監察風險管理及內部監控系統之成效。然而，有關系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

年內，董事會已透過審核委員會就本集團之風險管理及內部監控系統是否充足有效進行檢討，檢討範圍涵蓋財務、合規和營運監控以及風險管理機制。董事會亦已檢討負責會計和財務申報職能之人員的資源、資格和經驗，以及本集團有關合計、內部審核和財務申報職能之培訓計劃與預算是否足夠。本集團之內部核數師已對本集團風險管理及內部監控系統之充足性及有效性進行獨立檢討。檢討結果已正式向審核委員會匯報。

董事會已就處理及發放內幕消息之程序及內部監控制定政策及指引，訂明有關內幕消息公佈之職責和責任、共享非公開資料之限制、謠言之處理、非故意之選擇性披露、內幕消息之披露豁免和寬免，以及合規和報告程序。

根據於二零一九年進行之內部監控檢討，本集團並無發現存在重大監控缺陷。

核數師酬金

截至二零一九年十二月三十一日止年度，就年度審核服務已付／應付本公司外聘核數師之酬金合共為3,380,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：1,880,000港元）。有關其他審核／審閱相關服務，酬金額為1,500,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：2,630,000港元）。

公司秘書

公司秘書負責確保董事會成員之間及董事會與高級管理層之間資訊交流良好、就董事於上市規則及適用法例法規下之責任向董事會提供意見，以及協助董事會執行企業管治常規。公司秘書確認，彼於截至二零一九年十二月三十一日止年度已接受不少於15小時的相關專業培訓，並已向本公司提供其培訓記錄，顯示其已遵守上市規則下之培訓規定。本公司認為，公司秘書已遵守上市規則第3.29條之規定。

憲章文件

本公司之細則已於二零一二年八月十日舉行之二零一二年股東週年大會上修訂，以使與上市規則現行經修改規定及百慕達法例之若干變更一致。有關修訂之詳情已於本公司日期為二零一二年七月十一日致股東之通函第32至36頁披露，該通函已於本公司及聯交所網站登載。

本公司細則之經更新版本可於本公司網站(www.realord.com.hk)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/index.htm>)閱覽。

股息政策

任何股息的派付及金額均將由董事會酌情決定，並將取決於我們日後的營運及盈利、收購、資本要求及盈餘、整體財務狀況、合約限制以及董事認為相關的其他因素。

股東權利

召開本公司股東特別大會

根據本公司之細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分一之股東，有權於任何時間透過向董事會或本公司之公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後的兩個月內舉行。倘遞呈該要求後的二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行召開股東特別大會。

向董事會作出查詢

股東可於任何時間透過公司秘書向董事會作出書面查詢，公司秘書之聯絡資料如下：

偉祿集團控股有限公司
公司秘書
香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈24樓
2403-2410室

企業管治報告

於股東大會上提呈議案之程序

下列股東有權提呈議案(可向大會正式提呈)以供於本公司股東大會上考慮：

1. 於提出呈請日期代表不少於本公司全部表決權二十分之一之股東；或
2. 不少於一百名股東。

列明議案且經有關股東正式簽署之呈請，連同議案所述事項相關之陳述書，必須按下列時限送交本公司註冊辦事處：

- (1) (倘為要求決議案通告之呈請)舉行大會前不少於六個星期；及
- (2) (任何其他呈請)舉行大會前不少於一個星期。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第79及80條之規定，待接獲有效文件後，本公司即會採取適當行動及作出必須安排，而有關股東須承擔就此招致之開支。

與股東之溝通

本公司致力發展及維繫與其股東及投資者之持續關係及有效溝通。為促進及加強此關係及溝通，本公司已設立(包括但不限於)以下各渠道：

1. 舉行股東週年大會，為本公司股東提供一個平台可提出建議及與董事會交流意見。主席及各董事均會於股東週年大會上回應股東提問；
2. 於股東大會上就大致獨立之事項提呈獨立決議案，藉以加強股東行使其權利。根據上市規則第13.39(4)條，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，本公司股東週年大會通告內所載之所有決議案均將會以投票方式進行表決；
3. 盡早公佈中期及全年業績，使股東了解本集團之表現及營運；及
4. 公司網站www.realord.com.hk載有有關本公司業務其他廣泛而深入之資料，並且不斷更新。

環境、社會及管治報告

1.1 概覽

本環境、社會及管治報告涵蓋本集團於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日(報告期間)的環境、社會及管治表現。本報告乃遵守《環境、社會及管治報告指引》(「環境、社會及管治報告指引」)載列的「不遵守就解釋」條文，並根據指引中的所有建議披露作匯報。本報告的內容是按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對環境、社會及管治報告指引而編寫，出版頻率為每年度一次。

1.2 報告範圍

本公司是一家在香港聯交所主板上市的綜合企業，主要從事金融服務、物業投資及發展、汽車零件分銷及銷售、商業印刷、籤條及環保產業，業務覆蓋香港、中國及日本。本環境、社會及管治報告的報告範圍涵蓋深圳辦事處及廣西回收場。

2. 報告原則

我們在編製本報告時已考慮以下報告原則：

- 重要性：我們定期與持份者溝通，以更了解彼等對影響彼等的可持續發展議題的關注。在我們檢討可持續發展的情況、重要性及披露時，我們亦會定期參考同行以及本地和地區的可持續發展準則，以確保我們在可持續發展的重點和策略上與之相應。董事會及管理層定期檢視對我們的業務和營運有重大影響的可持續發展議題，並認為在本報告內討論的議題對本集團有重大影響。
- 量化：就我們報告的量化資料而言，我們就在適當情況下如何收集和分析相關資料提供解釋。關鍵環保績效指標包括披露比較數據，讓持份者根據我們的表現進行分析。
- 平衡性：我們的目標是維持報告的平衡，並就集團表現最關鍵方面的進度及所面對的持續挑戰作出公平披露。
- 一致性：我們已遵循聯交所環境、社會及管治報告指引進行匯報，以讓我們可就過去的表现按年作出比較。

環境、社會及管治報告

3. 與持份者溝通

本集團努力通過建設性的溝通方式採納持份者(包括股東、客戶、員工、供應商、監管機構和社會公眾)的意見及保障彼等的權益,以確定本公司的長期發展方向及與其保持密切的關係。集團營運數據及整體業績表現會每半年總結於公司的中期報告及年報,並透過公司網站 www.realord.com.hk 向各投資者作出匯報。

與持份者的溝通方式

主要持份者	溝通方式
投資者	通過定期投資者會議、股東週年大會、電郵、投資者關係熱線、投資者信箱及公告等形式,與股東保持緊密、透明及高效溝通。
客戶	設立客戶服務熱線供客戶表達意見,若有投訴個案,客戶服務部職員必定於可行情況下盡快給予客戶適當的回覆。
員工	制定僱傭及員工福利制度,透過培訓加強員工對職業安全及健康之意識。
供應商	透過電郵、會議、審核及評估流程,達致公開透明的採購政策,與供應商互利共贏。
社區	委派員工參與區內環保活動。

4. 環境、社會及管治表現

4.1 環境

管理方針及政策

本集團一直堅持及努力實踐環境保護和推動可持續發展，以履行企業公民應盡的社會責任。因此環境管理已成為集團制訂發展策略重要的一部份，我們透過實施多項的環境管理措施，竭力把可持續發展的理念融入核心業務中，以更有效地使用天然資源、減少污染，為我們的下一代建設更美好的生活環境。通過多方面的環境管理措施，包括減排、節能、綠色採購等，盡可能減低集團業務對環境造成不可逆轉的破壞。同時，我們建立了完善的環保管理制度，務求達至遵守法規、改善環保表現及避免造成環境污染。

集團嚴格遵守所有適用的環保法例和法規(如《中華人民共和國環境保護法》)，報告期內未有因為違反與環保相關法例而被檢控的個案。

4.1.1 排放物

在生產過程中無可避免地帶來污染，不過作為負責任的企業，我們作出一切努力，透過一系列減少環境影響的措施，控制廢氣及溫室氣體排放、水及土地的排污，減少有害及無害廢棄物的產生，實現對保護環境方面的持續承諾。本集團於業務營運中實行的環境保護措施按以下層面闡述：

環境、社會及管治報告

減少空氣污染

我們的各個營運地點嚴格遵從《中華人民共和國大氣污染防治法》以及各省市的廢氣排放指標，以保持廢氣排放量不超出相關的法律法規規定，以及將對鄰近地區的影響減至最低。我們營運過程中主要的廢氣排放源為集團汽車使用。故此，我們一直關注各項設備的廢氣排放量及實施一系列排放控制措施，例如集團汽車會定期安排維修和保養，確保其引擎及其他機械系統維持良好的運作狀態，並提升燃油使用效率及減少污染物的排放。為將廢氣排放量降至最低，集團已準備在集團業務增長的同時逐步以節能汽車取締傳統柴油汽車，期望能減低排放。

下表載列本集團於最近三個報告年度的廢氣排放量：

	二零一九年	二零一八年	二零一七年
氮氧化物(NO _x) (千克)	13.38	12.39	6.89
硫氧化物(SO _x) (千克)	0.15	0.23	0.11
顆粒(PM) (千克)	0.99	0.91	0.55

環境、社會及管治報告

減少溫室氣體排放

全球暖化日益嚴重已是不爭的事實，集團一直關注氣候變化議題，為此本集團力求採取最佳措施，減少業務營運所帶來的溫室氣體排放，對抗氣候變化。我們亦按照聯交所的要求及指引展開數據監察工作，辨別溫室氣體排放源並把其歸類，以對比各個溫室氣體排放源的數據表現。

下表載列本集團於最近三個報告年度的溫室氣體排放總量及密度：

	二零一九年	二零一八年	二零一七年
溫室氣體排放量(二氧化碳當量(噸))			
直接排放	25.59	38.41	88
能源間接排放	137.91	129.54	102.68
排放總量	163.50	167.95	190.68
總員工人數(人)	92	142	63
溫室氣體排放密度 (二氧化碳當量(噸)／人)	1.78	1.18	3.03

商業出行節約

我們亦明白交通運輸是碳排放的主要來源之一。為減少交通運輸引致的溫室氣體排放，集團鼓勵員工盡可能優先使用現代化的通訊模式，包括廣泛應用互聯網視像會議及微信溝通，藉以減少商旅出差及其相關交通運輸引致的溫室氣體排放；而員工如須出差，會以乘坐公共交通工具作優先考慮，以減低額外之碳排放。

環境、社會及管治報告

廢氣排放管理

鑒於在使用廢塑料加工機的過程中所產生的廢氣會對周邊環境造成影響，本集團特意於廣西回收場內的廢塑料加工機廢氣口安裝集氣及抽氣裝置。裝置採用活性碳纖維吸附技術，將收集到的廢氣經處理後再作排放。此外，集團亦注意加強車間通風，通過空氣稀釋作用，有效減少廢氣於車間內積聚。相關廢氣經淨化處理後，除了符合《中華人民共和國大氣污染防治法》標準，亦能有效保障員工的職業健康。

噪音污染管理

本集團按照《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》標準，於廣西回收場內採取封閉式設計，並設置隔聲屏障，避免運作時的噪音對周圍環境造成影響。

廢棄物管理

集團針對生產過程產生的廢棄物參照《國家危險廢物名錄》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《危險廢物轉移聯單管理辦法》制定並實行嚴格的管理規範，對生產過程中的環境因素進行系統化識別，同時亦提供詳細的廢物管理指引。

環境、社會及管治報告

有害廢棄物處理

本集團的廣西回收場運作期間所產生的有害廢棄物主要涉及廢機油、電路板、廢膠粒、活性碳等。集團嚴格遵守國家對有害廢棄物處理的《中華人民共和國固體廢棄物環境污染防治法》及《危險廢物轉移聯單管理辦法》等法規要求，對有害廢棄物進行集中收集、暫存管理，並跟所在地政府指定的合資格廢物處理公司簽訂委託協議，以協助本集團妥善處理所有有害廢棄物。

下表載列本集團於最近三個報告年度的有害廢棄物產生總量及密度：

	二零一九年	二零一八年	二零一七年
有害廢棄物產生總量(噸)	0	0	0.33
總員工人數(人)	92	176	63
每名員工排放密度(千克／人)	0	0	5.24

環境、社會及管治報告

無害廢棄物處理

本集團在管理無害廢棄物方面依循5R管理策略，即拒絕(Refuse)、減少(Reduce)、再利用(Reuse)、維修(Repair)和循環再造(Recycle)，旗下的廣西回收場亦依據《固體廢物污染環境防治法》及《城市生活垃圾管理辦法》設有回收中心，由員工收集及對不同種類的固體廢棄物進行標識及分隔放置，將可重用的廢棄物(包括紙品類、塑料類、金屬類等)送往回收商進行適當處理，當中更致力透過內部運作管理、宣傳、培訓、標識、分類、回收等政策控制，以提高回收率和達致最高的資源效益。此外，為提升能源及資源的使用效益，本集團定期聘請合資格的專業機構進行環境監測，不時邀請環境專家提出改進方案並積極研究實施。

下表載列本集團於最近三個報告年度的無害廢棄物產生總量及密度：

	二零一九年	二零一八年	二零一七年
無害廢棄物產生總量(噸)	4.46	2.16	529.49
總員工人數(人)	92	176	63
每名員工排放密度(噸/人)	0.05	0.01	8.40

於二零一九年產生的無害廢棄物較二零一八年增加106%。

環境、社會及管治報告

4.1.2 資源使用

為更有效及審慎地使用所有資源，包括能源、水及其他天然資源，我們在升級改造技術和設備、節能降耗、環保設施方面不斷投放資源，以更有效利用資源，並在一定程度上減少各類資源的消耗。

節約能源

作為一家對社會負責任的企業，集團始終堅持「綠色生產，節約能源」的經營理念。我們提倡使用國家、行業推薦的節能、高效及環保施工設備、機具和辦公用具，並針對節能要求承建商施工時需採取各項節約能源措施；同時，我們亦持續更新最新的環保消息以優化現有服務，從而減少環境污染。

以下為我們在二零一九年所採取的節約能源措施：

節約能源措施

- (1) 現計劃逐步將現有辦公室及貨倉照明更換為光二極管(LED)，此舉除能夠減少電能消耗，更可以減少因更換壽命較短的傳統照明設備所造成的有害廢棄物。
- (2) 要求所有員工參與節能減排行動；教育員工適當地使用辦公室用電設備，例如電燈、電風扇及冷氣機等設施，在不需使用時將負責區域的設備關掉，並在下班前檢查是否已關掉所有耗能設備。此外，集團亦進行節能減排知識宣傳，鼓勵員工養成節能環保的工作習慣。
- (3) 要求將空調溫度設定於25度，以避免浪費資源。
- (4) 定期清潔辦公室設備(如冰箱、空調等)以提高運作效能。
- (5) 優先選用環保、節能及高效的電器和設備。

環境、社會及管治報告

節水增效

水是我們最重要的天然資源之一。為保護珍貴的水資源，集團盡一切的努力減少業務營運所使用的水資源。我們積極向員工推行節約用水的概念和加強對用水設備的維護檢查管理，以達至節約用水的目的。其中廣西回收場已實行中水重用，將員工宿舍中曾用作洗衣服及洗手的水收集作沖洗衛生間之用。

減少包裝物料廢棄物

廣西回收場主要利用貨車將貨品直接交付予客戶。在有合理保護的前提下，公司盡量再利用原料進口時的包裝物料，務求在運輸過程中耗用最少的資源，從而避免產生大量包裝廢棄物。

下表載列本集團於最近三個報告年度的主要資源總耗量及密度：

	深圳辦事處			廣西回收場		
	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
總員工人數(人)	65	27	24	27	115*	39
流動源的汽油耗量(公升)	不適用	5,716.72	6,926.05	10,022.89	9,942.15	14,743
耗量密度(公升/人)	不適用	211.73	288.59	371.22	86.45	378.03
設施耗電量(千個千瓦時)	83,048	68,889	39,774	84,959	80,412	99,284
耗量密度(千個千瓦時/人)	1,277.66	2,551.44	1,657.25	3,146.63	699.23	2,545.74
耗水量(立方米)	428.20	299	303	1,847.00	2,619	2,868
耗量密度(立方米/人)	6.59	11.07	12.63	68.41	22.77	73.54

* 廣西回收場之員工總數包括臨時工

環境、社會及管治報告

4.1.3 環境及天然資源

集團積極將環境責任融入日常業務營運中，對此公司提倡綠色營運及綠色採購政策，以減低對環境的影響及天然資源的消耗。

保護天然資源

本集團主要消耗的其中一種天然資源為紙張，為削減用紙量，集團鼓勵員工以電子方式傳遞資訊，盡量在電腦上進行文檔處理，並要求員工盡可能以雙面方式進行列印，亦會核實內部所需的信封、公文袋、畫冊等數量，避免多印。對於廢棄物中的可重用及可回收資源，如廢紙及列印機墨水匣，我們已設置收集箱進行分類管理，方便安排內部循環再用或轉交合資格的回收商作進一步回收處理。我們在廣西回收場的空地種植蔬菜，養殖家禽，滿足公司日常所需，減少購買。我們亦積極與環保機構合作，組織員工參與廢舊衣服、物品回收捐贈活動，藉此向公眾宣揚環保訊息。

意識培育

為確保員工能在日常工作中貫徹實踐集團的環保理念，所有新入職員工均獲安排接受環保方面的培訓。

環境、社會及管治報告

綠色辦公室政策

本集團已落實一系列辦公用品節約措施：

- 全面推行檔案電子化管理，鼓勵員工盡量在電腦上進行文檔處理及以電子方式傳遞資訊，減少紙質檔的列印、傳遞、整理、存檔等工作。
- 公司信封、公文袋、畫冊等印發數量亦受核實控制，務求盡量削減對紙張的需求。
- 進行垃圾分類、循環再用及將可回收資源轉交合資格的回收商，辦公室已放置各式收集箱用作回收單面印刷廢紙及列印機墨水匣。
- 辦公室內不同區域已擺放各種綠色植物，其中廣西回收場的綠地覆蓋率更達到15%，有助淨化空氣，改善室內及周邊空氣質素。
- 已於適當地方貼上「節約用水」標語，提醒各員工在日常運作中減少用水，並注意於用水後隨即關上水龍頭，減少不必要的浪費。
- 加強用水設備日常維修管理，包括對水喉水管等供水設施定期進行保養，以減少隱藏的滲漏情況。

綠色營運

本集團為減少因交通運輸而產生的排放及能源消耗，在符合硬件及軟件條件的情況下，鼓勵優先考慮及選用本地貨物供應商，以避免因需要長距離運送貨物而產生額外碳排放；選用本地供應商時，亦奉行集中供應商策略，盡可能安排減少送貨次數，優化派遞計劃，以減低運輸過程所衍生的廢氣排放。與此同時，當有需要添置或更新營運設備時，必會參考能源標籤上的資料，盡可能挑選能源效益高的型號，以提高能源管理效益。

4.2 社會

4.2.1 僱傭

我們的業務成功有賴全體員工努力不懈及竭誠服務。集團明白吸納、保留及栽培人才有助集團保持市場競爭力。我們已制定一系列僱傭政策，保障僱員獲得公平合理的對待。

招聘、晉升及平等機會

集團定期與部門主管檢討各業務職能的人力需求及要求，以確保有足夠的人員擔任相關的工作職位，保持正常業務運作及發展。此外，我們已落實一套高透明度的統一招聘流程，以保證招聘及聘用過程公平、公開、公正。在審視員工晉升時，我們將依據「適才適用」的原則，並參照員工的工作表現評估，就其經驗及個人能力及潛力作為員工晉升的條件。

工作與生活平衡

員工是本集團最重要的核心資產，本集團用心經營及照顧同仁的需要，更重視員工工作與生活的平衡；員工的生活得以放鬆，亦能有助提升企業的整體營運效率。因此，本集團嚴格遵照《中華人民共和國勞動合同法》，保障員工工作時數及休假日。

環境、社會及管治報告

薪酬及福利政策

集團設有一套客觀及公平的薪酬指引。本集團每年除了參考市場慣例與狀況及按照員工考核結果調整工資外，亦會根據員工的績效決定年終獎金，以激勵員工的工作興趣和熱情，並與員工分享集團的成果，作為對集團作出貢獻的回報。另外，我們定期檢討並調整薪酬機制，以提供更公平及更具競爭力的薪酬待遇。集團亦根據《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《香港僱傭條例》制定福利政策，並遵從當地最低工資、工作時間及加班上限、有薪法定假日及有薪年假等要求。我們更設立福利委員會，負責檢討有關員工福利的事宜。現時集團已為全體員工提供全面的福利保障，其中包括醫療保險。為促進勞資雙方的溝通互動，集團亦透過專欄、調查問卷等形式及時將本集團最新動態傳遞給每一位員工，並積極聽取員工的意見與建議，針對員工關注度較高的問題及時採取相應的措施，保障廣大員工的利益。

賠償、解僱及退休政策

集團按照《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等相關法律法規，啟動賠償及退休程序，包括發放相關賠償金、補償金及規劃退休安排等。

反歧視

我們嚴格執行反歧視政策，絕不容忍任何形式的騷擾。我們在招聘和晉升員工時，只會以個人的工作經驗及表現作為考慮，不論任何種族、性別、年齡或宗教信仰的員工，我們均提供公平的招聘、薪酬、培訓、調遷和晉升機會，以確保每位求職者均獲得公平均等的機會。我們致力創造一個關愛、包容、公平和沒有歧視的工作環境。

環境、社會及管治報告

4.2.2 健康與安全

本集團深明職業健康與安全對製造及服務行業的重要性，故此，我們竭力為珍貴的員工創造最佳的工作環境。我們倡導和堅持「安全第一」的理念，以零工業意外為目標。我們根據法例法規制訂一套合適的安全管理方案，務求減少和控制業務營運中可能存在的職業安全及健康隱患。本集團嚴格執行各營運點所在地有關職業健康及安全的法例要求，以避免員工於工作時受傷。於報告期內，本集團在此方面並無發現重大違法、違規事件。

職業健康及安全政策

為有效檢視我們的職業健康安全表現，本集團設有專責部門負責按照《職業健康及安全政策》統籌及安排所有營運設施的安全檢查，並定期開會檢討工作，檢視集團的職業健康及安全事務表現。每當發現有員工錯誤操作，或存在風險的操作方式時，會立即進行勸導，同時對於發現的風險採用糾正預防措施予以管控，以確保安全管理措施的質量及有效執行，從而全面降低現場人員的不安全行為及降低事故發生率。

工作場所的安全管理

本集團生產車間和辦公室均已裝設除塵、除噪、防毒等設備，並規範危險品識別標誌，規範易燃易爆物品的適當使用、儲存方式，務求降低對員工健康的傷害。為進一步加強本集團旗下各工作場所的安全，我們已於各營運點配備急救箱、滅火筒及安全出口指示牌，並提醒員工必須經常保持通道或走火通道整潔暢通，不得於辦公室擺放過多雜物，以確保遇到緊急情況時可以迅速安全撤離。

環境、社會及管治報告

個人防護裝備

本集團致力為員工提供合法、安全和有尊嚴的工作環境。我們不僅張貼告示及標籤，亦為前線員工提供防塵口罩、降噪耳塞、應急藥品等個人防護裝備以作不時之需。同時，我們亦安排員工參與安全培訓課程，以提高僱員對工作環境安全的意識並確保僱員正確使用個人防護裝備。

工作場所的環境衛生

本集團已提示各員工於工作場所保持整潔。我們在各辦公室及廠房範圍設置指定區域收集員工丟棄的廢棄物；而公用區域的衛生則安排由專責部門統一負責定時清理。辦公區域的空調系統及地毯亦會安排定時清洗，以維持工作場所的環境衛生。

員工工作安全培訓

我們積極推動工作場所安全文化。為保持員工對工作場所健康與安全的警覺性，集團為員工提供足夠的職業健康培訓，以確保員工安全操作設備。本集團已制訂合適的培訓課程，主要內容包括防護裝備的正確使用方法、安全生產及職業健康知識與案例、崗位／設備安全操作等。另外，我們亦與員工分享所有有關職業健康和安全的最新資訊。

事故應變計劃

為防範於未然及應對火警及電力故障等緊急情況可能引致的潛在風險，本集團已建立一套嚴格措施，並定期進行火警演習。所有現場工作人員必須熟悉緊急應變程序，包括如何正確使用個人防護裝備及救援設施。

環境、社會及管治報告

壓力管理

本集團已為員工開闢申訴管道，並為所有員工提供保密的回饋管道，讓員工可透過向部門領導或者上一級領導表達任何意見或關注。

4.2.3 發展及培訓

職業發展政策

在科技發展日新月異的社會中，我們堅信掌握最新技能和知識有助保持集團的競爭力，故此，我們提倡終身學習，並培養持續進修文化。為進一步提升團隊的價值及員工的專業水平，我們為員工制定職業發展培訓，並鼓勵員工積極參與各種培訓工作坊和課程。

入職培訓

為了讓新入職員工加快適應集團的工作文化及環境，我們為新入職員工提供職前培訓，內容涵蓋企業文化、員工手冊、職位技能、相關安全知識等，以提高員工對公司以及崗位和作業環境的認識。

職業技能培訓

我們致力建立一支專業技術團隊，故此，我們因應不同工作和職級的需要為僱員安排培訓課程，以提升員工的相關專業知識、技術及技能。本集團亦設有機制以進一步提升其工作表現。對於部分內部關鍵人才，我們更制定關鍵崗位職涯路徑，並資助員工報讀外部培訓課程，如專業資格培訓、工作坊或研討會等，明確人員歷練進程，以加強僱員的整體專業資格及個人素質，扶助有能力的員工成才，與公司共同成長。

4.2.4 勞工準則

防止童工政策

集團嚴格禁止招聘童工及不能容忍強迫勞動；集團依據《中華人民共和國未成年工特殊保護規定》和海外各地對應的法律法規，在員工招聘、入職審批、入職報到等各環節審核應聘者的有效身份證明。

防止強制勞工

在員工受聘過程中，集團根據《中華人民共和國勞動合同法》尊重每位員工選擇工作的權利和自由，包括僱傭自由、辭工自由、加班自由及行動自由等。集團嚴禁任何形式的強迫勞動，包括契約勞動、抵債勞動，亦從不強迫員工超時工作，並贊同勞動者有權成立和加入工會，以保障員工的個人權利。

4.2.5 供應鏈管理

集團業務得以穩健發展，實有賴供應商可靠的支持。供應商是集團業務價值鏈中重要的持份者之一，與我們有著環環緊扣、密不可分的關係。集團亦全力與我們的供應商建立良好的夥伴關係。為促進與供應商的業務及合作，本集團訂立了內部守則規範採購程序，亦會向合作夥伴闡明我們的原則和期望，並要求供應商必須遵循所有法例、各國際公約、合約要求及本集團的所有守則。同時，我們亦已建立有效的機制以確保雙方嚴格按照法律及法規行事。

環境、社會及管治報告

委任供應商

在物料採購及供應商管理方面以及甄選及評價行政供應品和服務供應商的過程中，我們採用公平、公正、公開的評估準則，同時亦要求供應商申報利益，避免利益衝突或利益輸送。集團已就挑選供應商制訂一系列評價指標，當中包括供應商過往的經驗、價格、信譽、專業資格、操守、環保及企業社會責任表現等。為確保供應商的表現持續合乎本集團的要求，我們會透過年度評估評核供應商過往一年的表現，從而檢討是否繼續維持與各供應商的合作關係。

可持續供應鏈

本集團十分重視價值鏈的可持續發展性。我們在履行本身的環境與社會責任的同時，亦期望供應商以同樣的方式經營。故此，我們在採購及外判過程中納入可持續發展考慮因素，並要求供應商滿足基本標準，例如要求所有供應商遵守以下可持續發展原則，並確保其固定和臨時員工、供應商及次級供應商確認並遵守本政策規定的要求。

4.2.6 產品責任

本集團對自家的出品表現十分關注，因此制訂了多項政策以推動我們提供更優質的產品及服務。

質量管理政策

本集團重視合約精神，所有產品及服務的規格均會於合約上清楚訂明，務必確保客戶清楚合約細節，保障買賣雙方的權益。我們致力令整個營運提供最高標準的產品及服務，達致該等標準涉及應用專屬系統及程序，以確保遵守當地及國際規範。為鞏固客戶對我們產品的信心，本集團成立產品出入庫品質檢測評估小組，並按照相應檢測流程，於產品交付前進行嚴密品質監察。

公平宣傳政策

本集團秉持公平宣傳的原則，確保在集團宣傳網頁及其他宣傳品上的產品資訊皆是真實及準確，不會作任何失實、誇大或過份的陳述。集團根據《廣告法》規定要求銷售人員在推廣產品時所發放的資訊均來自經集團確認的產品優勢，並避免作出涉及競爭對手公司或產品的負面陳述，以免客戶在購買時被誤導。

客戶資料保護政策

基於保護客戶資料的重要性，集團根據內部發佈的《保密制度》及《員工手冊》規定，嚴格管理與客戶知識產權相關的資訊及文件，並加以保密；未經允許，員工不得擅自複印有關資訊及文件或私下存檔或帶離公司。

售後服務政策

本集團致力為客戶提供高效及慇懃有禮的售後服務，並已設立電郵信箱及電話熱線以作為與客戶保持溝通、協助解答客戶查詢、解決合同細節或處理其他跟進事項之渠道。

環境、社會及管治報告

4.2.7 反貪污

集團致力建立具誠信及商業道德的企業文化。我們對員工及合作夥伴提供了明確及清晰的行為標準，說明處理禮品、款待、交易以及理財等不同情況的規範和指引。

企業管治政策

本集團已參照及遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》內的所有守則條文，包括維持良好的企業管治常規。為推動廉潔和反貪腐的企業文化，我們已在員工手冊中載入防止賄賂規範及利益衝突申報程序。若員工涉及任何違紀貪污舞弊行為，我們將根據行為後果影響程度，按照公司制度給予處罰；行為觸犯法律的，將交由司法機關依法處理，絕不姑息。

政策名稱	闡述
防貪政策	所有員工及董事均不得索取或收受優惠，包括金錢、禮品、貸款、酬金、工作、合約、服務和贊助，尤其在此等優惠與公司的業務往來存在利益衝突的情況下。
利益衝突申報政策	本集團內所有涉及利益衝突的重大交易均須向董事會披露。涉及利益衝突的董事會成員不得就批准有關交易的決議進行投票。
服務合約審批政策	所有重要的服務合約均須經董事會批准。對於已獲批准的服務合約，則由提名委員會（由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成）負責審查。

環境、社會及管治報告

告密政策

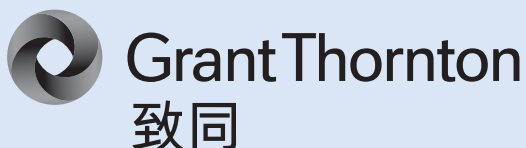
為堅決抵制貪污、欺詐等事件的發生，集團設有舉報政策，讓員工及其他持份者可通過郵寄、電郵及電話等匿名方式舉報任何可疑的不當或非法行為。集團會針對內部貪污舉報信息積極調查與處理，調查會以保密形式進行，以確保員工不會遭到報復。

第三方核數機構政策

本集團每年皆聘用第三方核數機構，以核實集團賬目的準確性及捍衛股東的權益；選用第三方核數機構由審核委員會決定，而審核委員會則由所有獨立非執行董事組成。

4.2.8 社區投資

作為盡責的企業公民，集團深明我們的責任不僅在於對社會經濟作出直接貢獻，更包含了我們的業務營運和公益項目對整體社會帶來正面影響。集團在過去一年集團積極參與社區公益事務，回饋社會。偉祿集團一直以「取諸社會，用諸社會」的宗旨，致力推動慈善、扶助弱勢社群、支持學術及科學研究，為未來下一代謀福祉。集團內部亦組建了員工義工團隊，積極動員參與探訪孤寡老人、資助困難家庭、救助困難學生等公益活動。於未來，本集團承諾會繼續將社區投資的方向集中於科研發展、國家建設及扶貧等範疇，回饋社會。



致偉祿集團控股有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計列載於第76至219頁偉祿集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、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，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《香港財務申報準則》(「香港財務申報準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及就此達致意見時進行處理，我們不對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

有關事項在審計中是如何應對的

投資物業估值

由於結餘對綜合財務報表整體之重要性，加上管理層就釐定公平價值所作出之判斷，我們已將投資物業估值識別為關鍵審計事項。

貴集團之投資物業乃位於香港及中華人民共和國。於二零一九年十二月三十一日，貴集團之投資物業價值8,863,251,000港元，佔貴集團總資產之70%。如綜合財務報表附註18所披露，投資物業之公平價值變動虧損淨額202,594,000港元已於損益內確認。

貴集團所有投資物業均根據獨立合資格專業估值師行(「估值師」)進行之估值按公平價值列賬。估值乃取決於若干重大不可觀察輸入數據，當中包括每平方米／每個停車位／每平方呎價格，而有關價格乃於應用反映有關物業狀況及位置之調整因素後基於可資比較交易得出。估值所用之估值方法及重大不可觀察輸入數據之詳情於綜合財務報表附註18披露。

我們就投資物業估值所執行之程序包括：

- 評估估值師之勝任程度、能力及客觀性；
- 自估值師處了解估值時所用之估值方法、重大不可觀察輸入數據及對主要輸入資料和數據之關鍵判斷；
- 在估值專家之協助下評估估值師採用之估值方法之合理性；
- 在估值專家之協助下評估估值師採用之重大不可觀察輸入數據之合理性，評估方式為按抽樣方式將以上數據與有關類似可資比較物業之公開可得資料作比較；
- 在估值專家之協助下，透過與過往應用之調整因素、類似物業之可比較性及其他市場因素進行比較，評估估值師所作出有關物業狀況及位置之調整因素之合理性；及
- 實地視察投資物業。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之減值評估

由於應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項對綜合財務報表之重要性及評估 貴集團於報告期末之應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)時涉及主要判斷及管理層估計，我們已將應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之減值評估識別為關鍵審計事項。

於二零一九年十二月三十一日，應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項淨額分別為321,088,000港元及89,481,000港元。

誠如綜合財務報表附註4所載，貴集團於本年度透過採用預期信貸虧損模式就各債務人個別確認應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項信貸虧損撥備。於計算信貸虧損撥備時，虧損比率乃基於可資比較違約可能性、國際信貸評級機構所報之回收率及經考慮相關抵押品(如有)後得出之違約風險而估計，並就無需付出不必要的成本或努力便可獲得之前瞻性資料作調整。

有關事項在審計中是如何應對的

我們就應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項減值評估所執行之程序包括：

- 了解信貸風險評估程序及管理層估計應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項信貸虧損撥備之方法；
- 評估管理層所用之信貸虧損撥備計算方法之合適性；
- 測試 貴集團所作之預期信貸虧損調整之準確性；
- 抽樣測試管理層評估個別債務人之信貸風險時所使用資料之完整性，方式為查核獨立來源之債務人虧損比率及將本年度所錄得之實際虧損與歷史違約率作比較；

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

有關事項在審計中是如何應對的

應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之減值評估(續)

誠如綜合財務報表附註51b所披露，貴集團於本年度就應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項分別確認減值虧損撥回淨額4,760,000港元及2,640,000港元。於二零一九年十二月三十一日，貴集團應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之預期信貸虧損分別為6,337,000港元及9,000港元。

- 質疑管理層釐定於二零一九年十二月三十一日之應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項信貸虧損撥備時所用之基準及判斷，包括彼等識別信貸減值應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項以及就各個別債務人所應用之估計虧損比率及違約風險之基準之合理性，當中參考歷史違約率、前瞻性資料及抵押證券價值；及
- 評估綜合財務報表附註51b所載有關應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項減值評估之披露。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

有關事項在審計中是如何應對的

藉收購附屬公司收購資產

由於在收購日期對可識別資產淨值進行估值需要管理層在釐定公平價值時作出重大估計，我們已將收購深圳市友盛地產有限公司(「深圳友盛」)識別為關鍵審計事項。

深圳友盛於二零一八年十二月三十一日為貴集團持有49%股本權益之聯營公司。於二零一九年五月二十二日，貴集團收購深圳友盛額外2%股本權益。因此，貴集團於深圳友盛持有之權益由49%增加至51%，深圳友盛已成為貴集團之附屬公司(「收購事項」)。進一步詳情載於綜合財務報表附註42b。

管理層已將收購事項入賬為購買資產，並已委聘估值師就深圳友盛於收購日期之可識別資產淨值進行估值。因此，自收購事項產生之重新計量過往於聯營公司持有之權益之所得收益709,402,000港元已於本年度在損益確認。

我們就深圳友盛可識別淨資產之估值所執行之程序包括：

- 取得及審閱與收購事項有關之相關合約，並評估管理層就收購事項應用之會計處理；
- 評估估值師之勝任程度、能力及客觀性；
- 自估值師處了解估值時所用之估值方法及重大假設；
- 在估值專家之參與下評估用以釐定可識別資產淨值公平價值之方法，並制定應用於同一行業其他可資比較公司之基準貼現率；及
- 在估值專家之參與下評估管理層使用之主要假設(如每平方米／每個停車位價格、建築成本及毛利率)之合理性。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零一九年年報內的全部資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，並在此過程中，考慮其他資料是否與綜合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，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，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

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務申報準則》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，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。

貴公司董事在審核委員會的協助下負責監督 貴集團的財務申報過程。

獨立核數師報告

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，並出具包括我們意見的核數師報告。我們依據一九八一年百慕達公司法第90條僅向全體股東報告我們的意見，除此以外，本報告並無其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴有關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，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 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 貴公司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。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

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)

- 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及事項。
- 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。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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。

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，相關的防範措施。

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有關事項，除非法律法規不允許公開披露有關事項，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。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二零年四月二十日

吳嘉江

執業證書編號：P06919

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	5		
貨品及服務		811,196	782,622
租金收入		10,569	19,532
利息		7,133	8,885
收益總額		828,898	811,039
銷售成本		(640,783)	(629,311)
毛利		188,115	181,728
其他收入	7A	27,367	3,801
其他所得收益及虧損	7B	15,302	310,319
減值虧損撥回／(減值虧損)淨額	8	8,591	(27,168)
投資物業之公平價值變動(虧損)／收益淨額	18	(202,594)	671,422
提早贖回承兌票據之虧損	38	(439,781)	–
重新計量過往於聯營公司持有之權益之所得收益	42b	709,402	–
銷售及分銷開支		(10,806)	(10,108)
行政開支		(191,015)	(148,637)
分佔聯營公司之業績		(1,222)	(1,436)
財務費用	9	(534,104)	(423,972)
未計所得稅前(虧損)／溢利		(430,745)	555,949
所得稅抵免／(開支)	10	26,056	(172,238)
本年度(虧損)／溢利	11	(404,689)	383,711
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(415,529)	363,282
非控股權益		10,840	20,429
		(404,689)	383,711
每股(虧損)／盈利			
基本(港仙)	15	(28.89)	26.89
攤薄(港仙)	15	(28.89)	26.82

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度(虧損)/溢利	(404,689)	383,711
其他全面開支		
往後將不會重新分類至損益之項目：		
物業重估收益	725	1,407
與物業重估收益有關之所得稅	(181)	(352)
往後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額：		
— 附屬公司	(119,184)	(462,429)
— 聯營公司	135	(57)
本年度其他全面開支，於扣除所得稅後	(118,505)	(461,431)
本年度全面開支總額	(523,194)	(77,720)
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(534,403)	(98,584)
非控股權益	11,209	20,864
	(523,194)	(77,720)

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	488,433	100,521
預付租賃款項	17	4,842	4,968
投資物業	18	8,863,251	9,081,879
商譽	19	87,390	28,497
其他無形資產	20	46,184	13,369
於聯營公司之投資	21	-	66,122
透過其他全面收益按公平價值列賬 (「透過其他全面收益按公平價值列賬」)之股本工具	22	-	31,048
預付款項、按金及其他應收賬項	25	14,562	82,930
		9,504,662	9,409,334
流動資產			
存貨	23	67,062	146,170
應收貿易賬項	24	321,088	455,015
證券經紀產生之應收賬項	24	89,481	99,832
預付租賃款項	17	-	114
預付款項、按金及其他應收賬項	25	368,781	306,112
建議發展項目	26	1,622,738	-
可退回稅項		3,661	3,463
透過損益按公平價值列賬(「透過損益按公平價值列賬」) 之金融資產	27	14,130	96,631
代客戶持有之現金	28	6,292	8,454
銀行結餘及現金	29	585,052	896,544
		3,078,285	2,012,335
流動負債			
應付貿易賬項	30	55,360	223,016
證券經紀產生之應付賬項	30	16,853	19,645
合約負債	31	5,141	4,832
其他應付賬項及應計費用	32	100,601	100,282
銀行借貸及透支	33	524,923	496,953
應付關連方款項	34	69,496	78,524
租賃負債	35	29,794	-
應付稅項		17,696	10,583
		819,864	933,835
流動資產淨值		2,258,421	1,078,500
總資產減流動負債		11,763,083	10,487,834

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
權益			
股本	39	143,821	143,571
儲備		2,201,274	2,734,877
本公司擁有人應佔權益		2,345,095	2,878,448
非控股權益		874,195	53,978
		3,219,290	2,932,426
非流動負債			
遞延稅項負債	36	339,709	377,442
其他應付賬項及應計費用	32	42,353	–
最終控股公司貸款	37	687,688	821,460
承兌票據	38	–	1,492,460
銀行借貸	33	7,444,069	4,864,046
租賃負債	35	29,974	–
		8,543,793	7,555,408
		11,763,083	10,487,834

林曉輝
董事

蘇嬌華
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股 權益 千港元	總權益 千港元	
	股本 千港元 (附註39)	股份溢價 千港元	將發行的 股份 千港元	購股權 儲備 千港元 (附註40)	法定儲備 千港元 (附註a)	資本儲備 千港元 (附註b)	資產重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元			總計 千港元
於二零一八年一月一日	115,075	594,347	20,441	19,319	1,900	-	30,017	15,797	260,957	1,057,853	33,114	1,090,967
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	363,282	363,282	20,429	383,711
本年度其他全面收益/(開支):												
物業重估收益	-	-	-	-	-	-	844	-	-	844	563	1,407
與物業重估收益有關之所得稅	-	-	-	-	-	-	(211)	-	-	(211)	(141)	(352)
換算海外經營業務產生之匯兌差額												
- 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(462,442)	-	(462,442)	13	(462,429)
- 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	(57)	-	(57)	-	(57)
本年度全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	-	633	(462,499)	363,282	(98,584)	20,864	(77,720)
藉收購附屬公司收購資產(附註42c)	28,100	1,295,402	-	-	-	586,594	-	-	-	1,910,096	-	1,910,096
發行股份	175	8,768	(8,943)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
行使購股權	221	8,862	-	(4,265)	-	-	-	-	4,265	9,083	-	9,083
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	1,049	-	-	-	(1,049)	-	-	-
與擁有人進行之交易	28,496	1,313,032	(8,943)	(4,265)	1,049	586,594	-	-	3,216	1,919,179	-	1,919,179
於二零一八年十二月三十一日	143,571	1,907,379	11,498	15,054	2,949	586,594	30,650	(446,702)	627,455	2,878,448	53,978	2,932,426

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股 權益	總權益	
	股本 千港元 (附註39)	股份溢價 千港元	將發行的 股份 千港元	購股權 儲備 千港元 (附註40)	法定儲備 千港元 (附註a)	資本儲備 千港元 (附註b)	資產重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元			總計 千港元
於二零一九年一月一日	143,571	1,907,379	11,498	15,054	2,949	586,594	30,650	(446,702)	627,455	2,878,448	53,978	2,932,426
本年度(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(415,529)	(415,529)	10,840	(404,689)
本年度其他全面收益/(開支):												
物業重估收益	-	-	-	-	-	-	437	-	-	437	288	725
與物業重估收益有關之所得稅	-	-	-	-	-	-	(109)	-	-	(109)	(72)	(181)
換算海外經營業務產生之匯兌差額												
- 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(119,337)	-	(119,337)	153	(119,184)
- 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	135	-	135	-	135
本年度全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	-	328	(119,202)	(415,529)	(534,403)	11,209	(523,194)
收購附屬公司(附註41a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,971	19,971
藉收購附屬公司收購資產(附註42b)	-	-	-	-	-	-	-	(78)	78	-	774,437	774,437
發行股份	250	11,248	(11,498)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
來自非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	1,050	1,050	14,600	15,650
與擁有人進行之交易	250	11,248	(11,498)	-	-	-	-	(78)	1,128	1,050	809,008	810,058
於二零一九年十二月三十一日	143,821	1,918,627	-	15,054	2,949	586,594	30,978	(565,982)	213,054	2,345,095	874,195	3,219,290

附註：

- (a) 根據於中華人民共和國(「中國」)成立之所有附屬公司之組織章程細則，該等附屬公司均須將除所得稅後溢利的5%至10%轉撥至法定儲備，直至儲備達到相應註冊資本的50%為止。有關溢利須於向權益持有人分派股息前轉撥至儲備。法定儲備可用以抵銷過往年度虧損、擴充現有營運或轉為附屬公司之額外資本。
- (b) 586,594,000港元之資本儲備指林曉輝博士(「林博士」)及蘇嬌華女士(「蘇女士」)於本公司於二零一八年藉向彼等收購附屬公司收購資產中透過美林控股有限公司(「美林控股」)作為本公司控股股東作出之視作注資，詳情載於綜合財務報表附註42c。控股股東注資指所收購資產淨值(扣除未償還債務還款)7,909,770,000港元與總代價(定義見附註42c)公平價值7,323,176,000港元之間的差額。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務			
未計所得稅前(虧損)/溢利		(430,745)	555,949
就下列事項作出調整：			
預付租賃款項折舊/攤銷		122	118
折舊			
– 自有資產		12,669	11,958
– 使用權資產		28,191	–
最終控股公司貸款之匯兌收益		(13,014)	(3,889)
承兌票據之匯兌虧損/(收益)		33,749	(133,403)
銀行借貸之匯兌收益		–	(6,164)
財務費用	9	534,104	423,972
銀行利息收入	7A	(13,481)	(842)
融資租賃之利息收入	7A	–	(330)
保證金融資之利息收入		(7,133)	(8,885)
信貸減值應收貸款之利息收入	7A	(5,981)	(963)
重新計量過往於聯營公司持有之權益之所得收益	42b	(709,402)	–
投資物業之公平價值變動虧損/(收益)淨額	18	202,594	(671,422)
提早贖回承兌票據之虧損	38	439,781	–
(減值虧損撥回)/減值虧損淨額	8	(8,591)	27,168
出售物業、廠房及設備之虧損	7B	–	61
物業、廠房及設備之重估虧絀	7B	31	361
透過損益按公平價值列賬之金融資產			
– 之未變現公平價值收益	7B	(3,737)	(35,063)
分佔聯營公司之業績		1,222	1,436
營運資金變動前之經營現金流量		60,379	160,062
存貨減少/(增加)		78,134	(105,818)
應收貿易賬項減少/(增加)		184,843	(147,991)
證券經紀產生之應收賬項(增加)/減少		(26,718)	868
預付款項、按金及其他應收賬項減少/(增加)		9,339	(79,530)
建議發展項目增加		(11,954)	–
透過損益按公平價值列賬之金融資產減少/(增加)		86,237	(238)
代客戶持有之現金減少		2,162	8,867
應付貿易賬項(減少)/增加		(167,415)	155,473
證券經紀產生之應付賬項減少		(2,792)	(18,103)
合約負債增加		218	1,782
其他應付賬項及應計費用增加/(減少)		1,736	(12,833)
經營業務所得/(所用)現金		214,169	(37,461)
已收利息		7,133	8,885
已付所得稅		(2,744)	(14,186)
經營業務所得/(所用)現金淨額		218,558	(42,762)

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資活動			
收購附屬公司		(536,042)	(4,507,157)
收購聯營公司	21	-	(67,615)
購買物業、廠房及設備		(6,026)	(9,944)
收購股本投資之付款	22	-	(120,741)
購買透過損益按公平價值列賬之金融資產		-	(150)
添置投資物業	18	(39)	(75)
收購非流動資產之已付按金		-	(71,300)
所購入或產生信貸減值應收貸款之付款		(53,575)	(29,776)
應收貸款放款		(102,346)	-
收取融資租賃應收賬項		-	7,302
出售股本工具之所得款項	22	30,681	89,154
出售透過損益按公平價值列賬之金融資產之所得款項		-	6,600
來自其他應收當地政府部門款項還款之所得款項		-	13,021
應收貸款還款所得款項		101,746	-
已收銀行利息		13,481	842
投資活動所用現金淨額		(552,120)	(4,689,839)
融資活動			
新造銀行借貸		3,581,779	8,007,510
最終控股公司貸款		2,100,206	853,698
行使購股權之所得款項		-	9,083
來自關連方之所得款項		6,738	-
償還銀行借款		(876,481)	(2,668,773)
償還承兌票據	38	(2,006,365)	-
向最終控股公司還款		(2,220,964)	(407,037)
向關連方還款		(37,938)	(1,986)
支付租賃負債		(27,327)	-
出售附屬公司部分權益之所得款項		13,000	-
向非控股權益發行股份之所得款項		2,650	-
已付利息		(492,225)	(229,827)
融資活動所得現金淨額		43,073	5,562,668
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額		(290,489)	830,067
年初之現金及現金等值項目		876,544	46,632
匯率變動之影響		(21,003)	(155)
年終之現金及現金等值項目		565,052	876,544
由以下各項代表			
銀行結餘及現金		585,052	896,544
銀行透支	33	(20,000)	(20,000)
		565,052	876,544

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

偉祿集團控股有限公司（「本公司」）為於百慕達註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。其母公司及最終控股公司為美林控股（一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之私人有限公司）。美林控股之最終股東為林博士及蘇女士（分別擁有美林控股之70%及30%股權）。林博士亦為本公司主席兼執行董事，而蘇女士則為本公司執行董事。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於年報「公司資料」一節披露。

本公司為投資控股公司。其主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載於附註54及21。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

由於若干公司並無註冊英文名稱，故綜合財務報表之英文版本內對有關公司英文名稱之提述乃管理層盡最大努力對其中文名稱作出之翻譯。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已獲董事會於二零二零年四月二十日批准刊發。

2. 應用新訂香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）及修訂

於本年度生效之新訂香港財務申報準則及修訂

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂香港財務申報準則及修訂：

香港財務申報準則第16號	租賃
香港財務申報準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務申報準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期之香港財務申報準則年度 改進
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務申報準則及修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無造成重大影響。

2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂(續)

於本年度生效之新訂香港財務申報準則及修訂(續)

香港財務申報準則第16號「租賃」

香港財務申報準則第16號「租賃」取代香港會計準則第17號「租賃」連同三項詮釋(香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)一詮釋第15號「經營租賃—優惠」及香港(準則詮釋委員會)一詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式的交易實質」)。香港財務申報準則第16號已採用經修訂追溯法予以應用，而採納香港財務申報準則第16號之累計影響於權益確認為本期間保留溢利期初結餘之調整。過往期間並無予以重列。

就於首次應用日期已存在之合約而言，本集團已選擇應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號對租賃之定義，以及並無對先前並未根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號識別為租賃的安排應用香港財務申報準則第16號。

作為承租人

對於在首次應用香港財務申報準則第16號當日(即二零一九年一月一日)已存在之經營租賃，本集團已選擇於計量使用權資產時不計及初始直接成本。於當日，本集團亦已選擇按相等於租賃負債之金額(經就於過渡日期存在之任何預付或應計租賃款項作調整)計量使用權資產。於過渡時對計入「預付款項、按金及其他應收賬項」之已付可退回租賃按金產生之貼現影響被視為不重大及並無調整為相應使用權資產之成本。本集團已就本集團為承租人之租賃土地確認預付租賃款項。除現時於非流動資產項下呈列為「預付租賃款項」之整項結餘外，應用香港財務申報準則第16號並無對該等資產產生影響。

本集團根據其於緊接首次應用香港財務申報準則第16號日期前所作有關租賃是否繁重的過往評估，而非於首次應用日期對使用權資產進行減值檢討。

於過渡時，對於先前按經營租賃入賬且剩餘租期少於12個月之租賃，本集團已採用選擇性豁免，不確認使用權資產，而是按剩餘租期以直線基準將租賃開支入賬。

2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂(續)

於本年度生效之新訂香港財務申報準則及修訂(續)

香港財務申報準則第16號「租賃」(續)

作為承租人(續)

於過渡至香港財務申報準則第16號時，根據香港財務申報準則第16號確認之租賃負債所適用之加權平均增量借款利率為2.43%。

於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔總額與於二零一九年一月一日確認之租賃負債對賬如下：

	千港元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔總額	68,702
確認豁免：	
- 餘下租期不足12個月之租賃	(79)
貼現前之經營租賃負債	68,623
使用於二零一九年一月一日之增量借款利率貼現	(2,537)
於二零一九年一月一日根據香港財務申報準則第16號確認之租賃負債總額	66,086
分類為：	
流動租賃負債	22,402
非流動租賃負債	43,684
	66,086

作為出租人

於首次應用香港財務申報準則第16號時，本集團毋須就本集團作為出租人之租賃作出任何過渡調整，惟須根據香港財務申報準則第16號將該等租賃入賬，而比較資料未予重列。

於過渡時，由於管理層認為影響並不重大，故並無對已收可退回租賃按金之貼現影響進行調整。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂(續)

於本年度生效之新訂香港財務申報準則及修訂(續)

香港財務申報準則第16號「租賃」(續)

過渡至香港財務申報準則第16號產生之總影響

下表概述過渡至香港財務申報準則第16號對本集團於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表產生之影響：

	千港元
於物業、廠房及設備呈列之使用權資產增加	66,086
預付租賃款項(非流動資產)增加	114
預付租賃款項(流動資產)減少	(114)
租賃負債增加	66,086

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務申報準則及修訂

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務申報準則及修訂：

香港財務申報準則第17號	保險合約 ²
香港財務申報準則第3號之修訂	業務之定義 ⁴
香港財務申報準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務申報準則第7號之修訂	利率基準改革 ¹
香港財務申報準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號之修訂	重大之定義 ¹

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 生效日期待定

⁴ 就收購日期為自二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間年初或之後之業務合併及資產收購生效

本公司董事預計應用新訂香港財務申報準則及修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務申報準則而編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

誠如下文所載會計政策所闡釋，於各報告期末，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按重估金額或公平價值計量之若干物業及金融工具除外。

歷史成本一般基於用作換取貨品及服務的代價之公平價值計算。

公平價值為於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，不管該價格是否可直接觀察得出或使用另一估值技術估計。於估計資產或負債之公平價值時，倘市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特徵，則本集團於估計資產或負債的公平價值時會考慮該等特徵。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平價值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務申報準則第2號「以股份為基礎付款」範圍的以股份為基礎付款交易、屬於香港財務申報準則第16號／香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平價值有若干相似部分但並非公平價值的計量（如香港會計準則第2號「存貨」內的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值）除外。

非金融資產公平價值之計量會計及市場參與者是否能透過使用該資產得到最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者以產生經濟效益。

就按公平價值交易之金融工具和物業以及於往後期間將使用不可觀察輸入數據計量公平價值之估值方法而言，估值技術會予校準，以使估值技術的結果與交易價格相等。

3. 主要會計政策(續)

此外，就財務申報而言，公平價值計量根據公平價值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平價值計量整體之重要程度分類為第1、2或3級，載述如下：

- 第1級：輸入數據為本集團於計量日期可得之相同資產或負債於活躍市場所報之未經調整價格；
- 第2級：輸入數據為第1級所載報價以外就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第3級：輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載於下文。

3.1 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由其控制之實體以及其附屬公司之財務報表。本公司於以下情況獲得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方之事務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所列三項控制因素之其中一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。

附屬公司於本集團獲得其控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支自本集團獲得控制權當日起計入綜合損益表，直至本集團不再控制該附屬公司為止。

3. 主要會計政策(續)

3.1 綜合基準(續)

損益及各項其他全面收益乃歸於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸於本公司擁有人及非控股權益，即使將導致非控股權益的金額為負數。

於必要時，附屬公司之財務報表會作調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合入賬時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益分開呈列，並指現時之擁有權權益，賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

倘本集團於附屬公司之投資變動並無導致喪失控制權，乃按權益交易入賬，並藉此在綜合權益內對控股權益金額作出調整，以反映相對權益之變動，但並無對商譽作出調整，亦無確認收益或虧損。

於本公司之財務狀況表內，除非附屬公司乃持作出售或包括於出售組合內，否則附屬公司乃按成本減任何減值虧損列賬。成本會作調整以反映修訂或然代價所引致之代價變動。成本亦包括投資之直接應佔成本。

本公司乃按於報告日期之已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。所有股息(不論自投資對象之收購前或收購後溢利派付)均於本公司之損益內確認。

3. 主要會計政策(續)

3.2 業務合併

業務合併按收購法列賬。於業務合併中轉讓之代價乃按公平價值計量，而該公平價值為本集團所轉讓資產、本集團就被收購方前擁有人所產生負債及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益於收購日期的公平價值的總和。收購相關成本一般於產生時在損益內確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔負債乃按其公平價值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債，及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎付款安排或為替換被收購方以股份為基礎付款安排而訂立的本集團以股份為基礎付款安排有關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務申報準則第2號計量(見下文會計政策)；
- 根據香港財務申報準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務申報準則第16號)之現值確認及計量，猶如所收購之租賃於收購日期為新租賃，惟租賃期於收購日期起計12個月內結束之租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同之金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比較為有利或不利之租賃條款。

3. 主要會計政策(續)

3.2 業務合併(續)

商譽按所轉讓代價、被收購方任何非控股權益數額及收購方過往所持被收購方股本權益(如有)公平價值之總和，超出於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債之淨額的部分計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額超出所轉讓代價、被收購方任何非控股權益數額及收購方過往所持被收購方股本權益(如有)公平價值之總和，則超出部分即時於損益中確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，可初步按非控股權益按比例分佔之被收購方可識別資產淨值已確認金額或公平價值計量。計量基準乃按逐項交易基準選擇採用。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排，則或然代價按於收購日期之公平價值計量，並計入為業務合併所轉讓代價之一部分。符合資格作為計量期間調整之或然代價公平價值變動可追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)就於收購日期存在之事實及情況獲得額外資料而引致之調整。

不合資格作為計量期間調整之或然代價之其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其後結算乃於權益入賬。分類為資產或負債之或然代價於其後報告日期重新計量為公平價值，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

3. 主要會計政策(續)

3.3 收購並不構成業務之附屬公司

當本集團收購一組並不構成業務的資產及負債時，本集團會識別及確認個別所收購的可識別資產及所承擔的負債，方式為首先按相關公平價值將購買價格分配至金融資產及金融負債，剩餘之購買價格餘額其後按照購買當日的相對公平價值分配至其他可識別資產及負債。有關交易不會產生商譽或議價收購收益。

3.4 商譽

收購業務產生之商譽乃按於收購業務日期所確立之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期從合併的協同效應中獲利的本集團各現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位組別)，即就內部管理而言監察商譽的最低層面及不大於經營分類。

獲分配商譽之現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位組別)每年或於有跡象顯示單位可能出現減值時更頻繁地進行減值測試。就某報告期間因收購而產生之商譽而言，已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期結束前進行減值測試。當可收回金額少於賬面值，則減值虧損首先被分配以削減任何商譽之賬面值，其後以單位(或現金產生單位組別)各資產之賬面值為基準按比例分配至其他資產。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中任何現金產生單位時，釐定出售損益金額會計入商譽應佔之金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別中的現金產生單位)內之業務時，所出售之商譽金額會按所出售業務(或現金產生單位)相對所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分之相對價值計量。

本集團有關自收購聯營公司產生之商譽之政策載述於附註3.5。

3. 主要會計政策(續)

3.5 於聯營公司之投資

聯營公司為本集團對其具有重大影響力之實體。重大影響力指參與投資對象之財務及營運政策決定之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績與資產及負債，乃採用權益會計法於該等綜合財務報表綜合入賬。為作權益入賬所使用之聯營公司財務報表乃按與本集團在相似情況下就類似交易及事件所採用者一致之會計政策編製。根據權益法，於聯營公司之投資初步於綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認本集團分佔該聯營公司之損益及其他全面收益作出調整。聯營公司除損益及其他全面收益以外之淨資產變動不會入賬，除非有關變動導致本集團持有之擁有權權利出現變動。當本集團分佔一間聯營公司之虧損超出本集團於該聯營公司之投資時(包括實質上構成本集團於聯營公司之淨投資一部分之任何長期權益)，本集團會終止確認其分佔之進一步虧損。額外虧損僅於本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款時方予確認。

於聯營公司之投資自投資對象成為聯營公司當日起以權益法入賬。收購於一間聯營公司之投資時，投資成本超出本集團分佔投資對象之可識別資產及負債公平價值淨額之任何數額均確認為商譽，並計入該項投資之賬面值內。本集團分佔可識別資產及負債之公平價值淨額超出投資成本之任何數額經重新評估後，即時於收購投資之期間於損益內確認。

本集團評估是否存在客觀證據顯示於聯營公司之投資可能存在減值。如存在任何客觀證據，該項投資之全部賬面值(包括商譽)將根據香港會計準則第36號以單一資產方式進行減值測試，方法為比較其可收回金額(即使用價值與公平價值減出售成本之較高者)與賬面值。任何已確認減值虧損均構成該項投資賬面值的一部分。減值虧損之任何撥回均於該項投資之可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

3. 主要會計政策(續)

3.5 於聯營公司之投資(續)

當本集團對聯營公司不再有重大影響力時，則入賬列為出售投資對象之全數權益，所產生之收益或虧損於損益中確認。聯營公司賬面值與任何保留權益之公平價值及出售聯營公司相關權益所得款項之間之差額，乃計入釐定出售聯營公司之盈虧。此外，本集團會按相同基準將先前就該聯營公司於其他全面收益確認之所有金額入賬，猶如該聯營公司已直接出售相關資產或負債。因此，倘過往該聯營公司在其他全面收益確認之所得收益或虧損應在處置相關資產或負債時被重新分類至損益，本集團會在出售／部分出售相關聯營公司時將此項所得收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

3.6 收益

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

履約責任指明確之貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同之明確貨品或服務。

控制權乃隨時間轉移，倘符合以下其中一項準則，則收益乃參照全面履行相關履約責任之進度而隨時間確認：

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

3. 主要會計政策(續)

3.6 收益(續)

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務之控制權時確認。

合約資產指本集團就向客戶轉讓之貨品或服務而收取代價，但尚未成為無條件之權利。其根據香港財務申報準則第9號進行減值評估。相反，應收賬項指本集團收取代價之無條件權利，亦即代表代價到期支付前僅須待時間推移。

合約負債指本集團就已向客戶收取之代價(或代價已到期支付)而承擔向該客戶轉讓貨品或服務之責任。

與同一合約有關之合約資產及合約負債乃按淨額基準入賬及呈列。

就隨時間確認收益而言，全面履行履約責任之進度乃根據產出法計量，其指透過直接計量迄今已轉讓予客戶之貨品或服務之價值相對合約下承諾提供之餘下貨品或服務之價值確認收益，有關方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面之履約情況。

本集團有關租金收入之會計政策載述於附註3.7。

3. 主要會計政策(續)

3.7 租賃

自二零一九年一月一日起適用之政策

租賃之定義及本集團作為承租人

就任何於二零一九年一月一日或之後訂立之新合約而言，本集團考慮合約是否屬於或包含租賃。租賃定義為「以代價獲得已識別資產(相關資產)於一段時間內之使用權之一項合約或合約之一部分」。為應用該定義，本集團評估合約是否符合三個關鍵評估，即：

- 合約是否載有已識別資產，而有關資產乃在合約中已明確識別或透過在資產可供本集團使用時識別而以隱含方式指定；
- 經考慮其於合約界定範圍內之權利後，本集團是否有權於整段使用期間因使用已識別資產而獲得絕大部分經濟利益；及
- 本集團於整段使用期間是否有權指示已識別資產之使用。本集團會評估其於整段使用期間是否有權指示資產之「使用方式及用途」。

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分之合約而言，本集團根據其相對獨立價格將合約代價分配至各租賃及非租賃部分。

作為承租人計量及確認租賃

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，包括租賃負債之初始計量金額、本集團產生之任何初始直接成本、於租賃結束時拆除及移除相關資產之任何估計成本，及於租賃開始日期前預付之任何租賃付款(扣除任何已收租賃優惠)。

3. 主要會計政策(續)

3.7 租賃(續)

自二零一九年一月一日起適用之政策(續)

租賃之定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人計量及確認租賃(續)

除符合投資物業定義及與應用重估模型的物業、廠房及設備類別有關之使用權資產外，本集團按直線基準於租賃開始日期至使用權資產之可使用年期結束或租賃期結束(以較早者為準)期間對使用權資產計提折舊，除非本集團合理確定於租賃期結束時取得擁有權。本集團亦於該指標存在時就使用權資產(符合投資物業定義者除外)進行減值評估。

於租賃開始日期，本集團按該日未付之租賃付款現值計量租賃負債，而有關租賃付款現值乃使用租賃隱含之利率或(倘該利率未能釐定)本集團之增量借款利率貼現。

計量租賃負債時計入之租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、依據指數或利率而定之可變付款，以及預期將根據剩餘價值擔保應付之款項。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使之購買選擇權之行使價及終止租賃之罰款(倘租期反映本集團行使終止選擇權)。

於初始計量後，負債將就已付租賃款項而減少及就租賃負債之利息成本而增加。負債會予重新計量以反映任何重新評估或租賃修訂，或實質固定付款是否出現變動。

3. 主要會計政策(續)

3.7 租賃(續)

自二零一九年一月一日起適用之政策(續)

租賃之定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人計量及確認租賃(續)

本集團於以下情況下對租賃負債進行重新計量：

- 租賃期或有關行使購買選擇權之評估有所變動，在此情況下，相關租賃負債乃透過使用於重新評估日期之經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現而重新計量。
- 租賃付款由於市場租金在市場租金審查後變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債乃透過使用初始貼現率對經修訂租賃付款進行貼現而重新計量。

於重新計量租賃時，相應調整於使用權資產中反映，或倘使用權資產已減至零時則於損益中反映。

本集團已選擇使用實際權宜方法對短期租賃進行會計處理。與該等租賃相關之付款於租賃期內按直線基準於損益確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租賃期為12個月或以下之租賃。

於綜合財務狀況表中，不符合投資物業定義之使用權資產已計入「物業、廠房及設備」。符合投資物業定義之使用權資產則於「投資物業」項下呈列。有關租賃土地之預付租賃款項於非流動資產項下呈列為「預付租賃款項」。

本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘租賃轉讓相關資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報，有關租賃乃分類為融資租賃，否則則分類為經營租賃。

本集團亦自其投資物業經營租賃賺取租金收入。租金收入於租賃期內按直線基準確認。

3. 主要會計政策(續)

3.7 租賃(續)

自二零一九年一月一日起適用之政策(續)

預付租賃款項

「預付租賃款項」(在首次應用香港財務申報準則第16號後符合使用權資產定義者)指付款能可靠計量之長期土地租賃之預付款項。其按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊於使用權年期內按直線基準計量，除非有更能代表本集團自使用有關土地所產生利益之時間模式之基準則另作別論。

於二零一九年一月一日前適用之政策

凡租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃，均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為承租人

經營租賃款項乃於租賃期內按直線基準確認為開支。

本集團作為出租人

根據融資租賃應收承租人之款項乃按本集團於租賃之淨投資金額確認為應收賬項。融資租賃收入被分配至會計期間，以反映本集團與租賃有關之未收回淨投資的定期回報率。

經營租賃之租金收入於相關租賃期間以直線法於損益確認。

自本集團之日常業務過程中產生之利息及租金收入乃呈列為收益。

3. 主要會計政策(續)

3.7 租賃(續)

自二零一九年一月一日起適用之政策(續)

租賃土地及樓宇

當本集團就一項包括租賃土地及樓宇元素之物業權益付款時，本集團根據對於各元素所有權附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團之評估個別評估各元素之分類，除非明確顯示兩項元素均屬經營租賃則除外，在此情況下，整項物業入賬列作經營租賃。具體而言，整項代價(包括任何一次性預付款項)按土地元素及樓宇元素於初始確認時之租賃權益相對公平價值之比例在租賃土地與樓宇元素之間作分配。

倘能夠可靠地分配有關付款，則入賬列作經營租賃之租賃土地權益會於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款項」，並於租賃期內按直線法攤銷，惟根據公平價值模式分類及入賬作為投資物業者除外。倘無法在租賃土地與樓宇元素之間可靠地分配付款，則整項物業一般會按租賃土地屬融資租賃之方式分類。

3.8 外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行之交易乃按交易當日的通行匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以當日的通行匯率重新換算。按公平價值列賬並以外幣列值的非貨幣項目按釐定公平價值日期的通行匯率重新換算。按歷史成本以外幣入賬的非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額會於產生期間於損益內確認。

3. 主要會計政策(續)

3.8 外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務的資產及負債乃按於報告期末的通行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目乃按該期間的平均匯率進行換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認並於權益中匯兌儲備項下累計(在適用情況下則撥歸非控股權益)。

就出售海外經營業務(即出售本集團於海外經營業務之全部權益，或涉及失去附屬公司控制權之出售(當中包括海外經營業務)，或出售合營公司安排或聯營公司之部分權益(當中包括海外經營業務)，而保留之權益將為金融資產)而言，本公司擁有人應佔有關該業務並於權益累計之所有匯兌差額會重新分類至損益。

就收購海外經營業務而產生之商譽及所收購可識別資產之公平價值調整乃視為該海外經營業務的資產及負債，並按各報告期末通行之匯率轉換。所產生之匯兌差額乃於其他全面收益確認。

3.9 借貸成本

借收購、興建或生產須經過長時間方可作擬定用途或銷售之合資格資產的直接應佔借貸成本會加入該等資產之成本，直至資產大致可作擬定用途或銷售之時為止。

特定借款就用於合資格資產前作臨時投資所賺取之投資收入可用於扣減合資格作資本化之借貸成本。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益內確認。

3. 主要會計政策(續)

3.10 僱員福利

退休福利成本及終止福利

向定額供款退休福利計劃／由國家管理之退休福利計劃／強制性公積金計劃作出之付款於僱員提供服務後即有權獲得該等供款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預計將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另一項香港財務申報準則要求或允許將有關福利計入資產成本則另作別論。

在扣除任何已付金額後就僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

以股份為基礎付款安排

向僱員及提供類似服務之其他人士作出之以股本結算以股份為基礎付款乃於授出日期按股本工具之公平價值計量。

以股本結算以股份為基礎付款於授出日期釐定且並無計及所有非市場歸屬條件之公平價值乃基於本集團對將最終歸屬之股本工具的估計，於歸屬期間以直線法基準支銷，並於權益(購股權儲備)中作出相應增加。於各報告期末，本集團基於對所有相關非市場歸屬條件之評估，修訂對預期將歸屬的股本工具數目之估計。修訂原先估計之影響(如有)於損益確認，以使累計開支反映經修訂之估計，並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，早前在購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，則早前在購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

3. 主要會計政策(續)

3.11 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表所呈報之未計所得稅前溢利不同，此乃由於在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支以及永不課稅或扣稅之項目所致。本集團之即期稅項負債乃使用於報告期末已生效或實際上已生效之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利可用於抵銷該等可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額予以確認。若暫時差額因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(不包括業務合併)中初始確認資產及負債而引致，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時差額乃因初始確認商譽而引致，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司之投資相關之應課稅暫時差額確認，除非本集團能控制暫時差額之撥回及該暫時差額不大可能於可見將來撥回。與有關投資相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅在有可能出現足夠應課稅溢利可用以抵扣該等暫時差額，且預期暫時差額將於可見將來撥回之情況下予以確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末作審閱，並在不大可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作扣減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率計量，而有關稅率乃基於報告期結束前已生效或實際上已生效之稅率(及稅法)。

3. 主要會計政策(續)

3.11 稅項(續)

遞延稅項負債及資產之計量反映隨本集團預期於報告期末時收回或清償資產及負債賬面值所產生之稅務後果。

就計量使用公平價值模式計量的投資物業之遞延稅項而言，有關物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於目的為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益之業務模式內持有時，有關假設會被推翻。

當擁有可依法強制執行之權利以將即期稅項資產用作抵銷即期稅項負債，以及當遞延稅項資產及負債乃涉及同一稅務機關所徵收之所得稅，而本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債即可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項於就業務合併初次入賬時產生，則稅務影響乃計入業務合併之會計處理中。

3.12 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(除附註3.7所述之使用權資產成本外)(包括持作生產、供應貨品或服務，或行政用途之租賃土地及樓宇)乃按成本或重估金額減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊以直線法按其估計可使用年期減剩餘價值確認以撇銷成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末作檢討，而估計之任何變動之影響以預期基準入賬。

3. 主要會計政策(續)

3.12 物業、廠房及設備(續)

因重估租賃土地及樓宇所產生之任何重估增值於其他全面收益確認，並於資產重估儲備中累計，除非有關增值撥回過往於損益確認之有關資產重估減值，在此情況下，有關增值會計入損益，惟以過往扣除之減值為限。因重估物業、廠房及設備所產生之賬面淨值減少於損益內確認，金額以超出與早前重估該資產相關之重估儲備結餘(如有)為限。於其後銷售或報廢重估資產時，應佔重估盈餘會轉撥至保留溢利。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢一項物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損乃釐定為出售所得款項與該資產賬面值之間的差額，並於損益內確認。

3.13 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業。投資物業包括持作未定未來用途之土地，有關土地亦被視為持作資本增值用途。

投資物業初步按成本計量，並包括任何直接應佔支出。於應用香港財務申報準則第16號後，由承租人持作使用權資產之投資物業之成本載於附註3.7。於首次確認後，投資物業乃以公平價值計量。本集團所有根據租賃權益持有之物業(見附註3.7)／用作賺取租金及／或資本增值用途之經營租賃(應用香港財務申報準則第16號之前)均分類及入賬作為投資物業，並使用公平價值模式計量。投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益賬內。

投資物業於出售時或投資物業永久不再使用時且預期其出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。終止確認物業產生之任何收益或虧損(按該資產出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於該項物業終止確認之期間計入損益賬內。

倘物業之用途轉變並致使其重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類當日之公平價值會就後續會計處理成為其成本。

3. 主要會計政策(續)

3.14 無形資產

於業務合併中收購的無形資產

於業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，並初步按其於收購日期的公平價值確認(被視作其成本)。

於業務合併中收購並具有有限可使用年期的牌照乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限可使用年期的無形資產乃於估計可使用年期內按直線基準計提攤銷。攤銷於無形資產可供使用時開始計提。所應用之可使用年期如下：

商標	10年
----	-----

於業務合併中收購並具有無限可使用年期的牌照乃按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

牌照之法定期限為一年，但可每年以極低成本重續。本公司董事認為本集團將會一直並有責任重續牌照。由於預期牌照將無限期地為本集團帶來現金流量淨額，故認為牌照具有無限年期，且不會攤銷。

於報告期末，本集團檢討具有有限可使用年期之無形資產之攤銷方法及未作攤銷之無形資產之可使用年期，以確定事件及情況是否繼續支持該資產之無限可使用年期評估。

無形資產於出售時或預期日後使用或出售不會產生經濟利益時終止確認。終止確認無形資產產生之收益及虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計量，並於終止確認資產時於損益內確認。

3. 主要會計政策(續)

3.15 有形及無形資產(商譽除外)之減值

於報告期末，本集團審閱其具有限可使用年期之有形資產(包括物業、廠房及設備(包括使用權資產)、預付租賃款項及本公司於附屬公司之投資)及無形資產之賬面值，以釐定該等資產有否任何減值虧損跡象。倘出現任何該等跡象，則會估計有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度(如有)。具有無限可使用年期之無形資產將最少每年進行一次減值測試，並於有跡象顯示資產可能減值時進行測試。

有形及無形資產之可收回金額乃個別估計，惟倘不能估計個別資產之可收回金額，則本集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可識別合理及一致之分配基準時，企業資產亦將分配至個別現金產生單位或另行分配至可識別合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平價值減出售成本及使用價值兩者間之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃以未計稅項前貼現率貼現至其現值，而該貼現率乃反映現時市場對貨幣時間價值及未來現金流量估計未經調整的資產(或現金產生單位)之特定風險之評估。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。分配減值虧損時，減值虧損會先作分配以減低任何商譽(如適用)的賬面值，其後基於單位中各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不得減至低於其公平價值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零三者中之最高者。另行分配至資產之減值虧損金額乃按比例分配至單位的其他資產。減值虧損乃即時於損益內確認。

倘其後撥回減值虧損，該資產(或現金產生單位)之賬面值將增加至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過資產(或現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損時釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。

3. 主要會計政策(續)

3.16 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃以加權平均法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減完成時之所有估計成本及進行出售所需之成本釐定。

3.17 撥備

倘本集團因過往事件而負有現有責任(法定或推定)，而本集團可能需要償付有關責任且有關責任金額能可靠估計時，則會確認撥備。

確認為撥備之金額為於報告期末經計及有關責任之風險及不明朗因素後，對償付現有責任之所需代價之最佳估計。倘撥備使用償付現有責任之估計現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值(倘有關貨幣時間價值之影響屬重大)。

3.18 金融工具

金融資產及金融負債乃於一間集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。所有一般金融資產買賣均按交易日予以確認及終止確認。一般買賣乃指按照市場規定或慣例須在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量，惟根據香港財務申報準則第15號初始計量之自客戶合約產生之應收賬項除外。收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公平價值列賬之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初始確認時計入或扣自金融資產或金融負債之公平價值(視適用情況而定)。收購透過損益按公平價值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益內確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及分配相關期間之利息收入和利息開支之方法。實際利率乃將金融資產或金融負債之預計年期或適用之較短期間內之估計未來現金收入和付款(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分之所有已付或已收費用及點數)準確貼現至初始確認時之賬面淨值之利率。

3. 主要會計政策(續)

3.18 金融工具(續)

本集團日常業務過程中產生之利息收入乃呈列為收益。

至於所購入或內部產生之信貸減值金融資產，信貸調整實際利率乃透過將估計未來現金流量(包括預期信貸虧損(「預期信貸虧損」))貼現至初始確認時之攤銷成本計算。

金融資產

金融資產分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃以目的為收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合下列條件之金融資產其後透過其他全面收益按公平價值列賬計量：

- 金融資產乃以目的透過收取合約現金流量及出售而達到的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後透過損益按公平價值列賬計量，但在首次確認金融資產之日，倘股本投資並非持作買賣，亦非收購方在香港財務申報準則第3號「業務合併」所適用之業務合併中確認之或然代價，則本集團可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列該股本投資之其後公平價值變動。

3. 主要會計政策(續)

3.18 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及其後計量(續)

倘屬以下情況，金融資產乃持作買賣：

- 其乃主要為在短期內銷售而收購；或
- 其於初始確認時屬於本集團整體管理之相同金融工具組合之一部分，且近期實際上有賺取短期溢利的模式；或
- 其屬於並非指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

此外，本集團可以不可撤回地將須按攤銷成本或透過其他全面收益按公平價值列賬計量之金融資產指定為透過損益按公平價值列賬計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配情況)。

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本及債務工具計量之金融資產／其後透過其他全面收益按公平價值列賬之應收款項而以實際利率法確認。就所購入或內部產生之信貸減值金融資產以外之金融工具而言，利息收入將按金融資產賬面總額以實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入將自下個報告期起計就金融資產攤銷成本按實際利率確認。如信貸減值金融工具之信貸風險降低以使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入自確定資產不再出現信貸減值後之報告期初起就金融資產之賬面總額按實際利率確認。

就所購入或內部產生之信貸減值金融資產而言，本集團透過自初始確認起就金融資產攤銷成本按信貸調整實際利率確認利息收入。即使金融資產之信貸風險其後有所降低以使有關金融資產不再出現信貸減值，惟有關計算不得轉為總額基準。

3. 主要會計政策(續)

3.18 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及其後計量(續)

(ii) 指定透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具

於透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具之投資其後按公平價值計量，公平價值變動產生之損益則於其他全面收益確認及於儲備累計；且毋須進行減值評估。累計損益將不會於出售股本投資時重新分類至損益，並將轉撥至保留溢利。

該等股本工具投資所得之股息乃於本集團有權收取股息之權利確立時於損益確認，除非能明確顯示股息乃用作收回部分投資成本。股息於損益內計入「其他收入」項目內。

(iii) 透過損益按公平價值列賬之金融資產

不符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平價值列賬計量或指定為透過其他全面收益按公平價值列賬準則的金融資產乃透過損益按公平價值列賬計量。

透過損益按公平價值列賬之金融資產於各報告期末按公平價值計量，而任何公平價值收益或虧損均於損益內確認。於損益內確認的淨收益及虧損包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他所得收益及虧損」項目內。

金融資產之減值

本集團根據預期信貸虧損模型就根據香港財務申報準則第9號須予減值的金融資產(包括應收貿易賬項及其他應收賬款、證券經紀產生之應收賬項、代客戶持有之現金及銀行結餘)進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自首次確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預期年期內所有可能違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而產生的全期預期信貸虧損中的一部分。評估乃按本集團過往的信貸虧損經驗進行，並就應收賬項的特有因素、整體經濟狀況及對於報告日期當前狀況和未來狀況預測的評估作出調整。

3. 主要會計政策(續)

3.18 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(續)

本集團就應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就各項應收賬項及信貸減值結餘個別予以評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自首次確認後顯著增加，則本集團會確認全期預期信貸虧損。有關應否確認全期預期信貸虧損的評估乃視乎自首次確認以來發生違約的可能性或風險有否顯著增加而進行。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自首次確認後有否顯著增加時，本集團會就金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於首次確認當日發生違約的風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本或努力便可獲得的前瞻性資料。

具體而言，在評估信貸風險有否顯著增加時會計及以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期明顯轉差；
- 外部市場信貸風險指標明顯轉差，如信貸利差大幅擴大及債務人的信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況出現預計會導致債務人償債能力大幅下降的現有或預計不利變化；
- 債務人的經營業績實際或預期明顯轉差；或
- 債務人所處之監管、經濟或技術環境出現導致債務人償債能力大幅下降的實際或預期重大不利變化。

3. 主要會計政策(續)

3.18 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

不論上述評估之結果如何，當合約付款逾期超過30天，則本集團會假定信貸風險自首次確認以來已顯著增加，除非本集團具有合理且可支持之資料證明。

本集團定期監察用以識別信貸風險有否顯著增加之準則之成效，並按適用情況修訂有關準則以確保能於款額逾期前識別信貸風險有否顯著增加。

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文所述情況如何，當金融資產逾期超過90日，本集團即認為已發生違約，除非本集團具有合理且可支持之資料顯示更為滯後的違約準則更為合適。

(iii) 信貸減值金融資產

於發生對金融資產之估計未來現金流量有不利影響之一項或以上事件時，金融資產即出現信貸減值。顯示金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列各項之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財困；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能面臨破產或其他財務重組；或
- (e) 金融資產因財務困難而失去活躍市場。

3. 主要會計政策(續)

3.18 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(續)

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方出現嚴重財困及無實際收回可能時，例如對手方被清盤或已進入破產程序(以較早發生者為準)時，本集團會撇銷金融資產。於適當時並經考慮法律意見後，本集團仍可能根據收款程序強制執行被撇銷的金融資產。撇銷構成終止確認事件。其後收回之任何款項均在損益確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約可能性、違約損失率(即出現違約時之損失幅度)及違約風險之函數。違約可能性及違約損失率乃按照歷史數據進行評估，並就前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損估計反映無偏頗之概率加權平均金額，其乃根據加權時產生之相應違約風險而釐定。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額，並按於首次確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入按金融資產之總賬面值計算，除非金融資產出現信貸減值則除外，在該情況下，利息收入乃按金融資產之攤銷成本計算。

本集團就所有金融工具於損益確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬確認相關調整。

3. 主要會計政策(續)

3.18 金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產及該資產的擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價總額間的差額於損益中確認。

於終止確認本集團於初始確認時選擇透過其他全面收益按公平價值列賬計量之股本工具投資時，過往於儲備累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，但會轉撥至保留溢利。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之實際內容及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具為證明實體資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本公司所發行之股本工具乃按已收所得款項減直接發行成本確認。

金融負債

所有金融負債其後以實際利率法或透過損益按公平價值列賬按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

本集團於及僅於本集團之責任被解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益內確認。

3. 主要會計政策(續)

3.18 金融工具(續)

金融資產(續)

抵銷金融資產及金融負債

當且僅當本集團目前有合法可強制執行之權利抵銷已確認金額，且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債相互抵銷，以及有關淨額於綜合財務狀況表呈列。

3.19 關連方

倘屬下列情況，該方即就該等綜合財務報表而言被視為與本集團有關連：

(a) 該方是具備下列特徵的人士或其近親：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員。

(b) 該方為符合以下任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司。
- (ii) 該實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或該另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業。
- (iv) 該實體為某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) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體為其僱員福利而設立之退休福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)中識別之人士控制或共同控制。

3. 主要會計政策(續)

3.19 關連方(續)

(b) 該方為符合以下任何條件的實體：(續)

(vii) (a)(i)中識別之人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或其母公司)之主要管理人員。

(viii) 該實體或其所屬集團之任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

個別人士的近親家庭成員指在該人士與實體進行交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

3.20 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下、可隨時轉換為既定金額現金、並無重大價值變動風險且流通量極高之短期投資。就綜合現金流量表之呈列而言，現金及現金等值項目包括須按要求償還及構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

3.21 股本

普通股乃分類為權益。股本按已發行股份之代價扣除與發行股份相關之任何交易成本(扣除任何相關所得稅抵免)確認，惟以權益交易直接應佔之增量成本為限。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用附註3所述之本集團會計政策時，本公司董事須就未能自其他來源取得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設根據以往經驗及視為有關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

有關估計及相關假設乃持續審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，修訂將僅於該期間確認，倘修訂同時影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

4.1 應用會計政策時的關鍵判斷

除涉及估計（見下文）者外，以下為本公司董事在應用本集團會計政策過程中所作出並且對綜合財務報表內確認的金額構成最重要影響的關鍵判斷。

投資物業之遞延稅項

就計量使用公平價值模式之投資物業所產生之遞延稅項而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合及確定本集團位於中國之若干投資物業乃根據隨時間而非透過銷售消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式而持有，而位於中國及香港之餘下物業則並非根據有關業務模式持有。因此，就位於中國之若干物業而言，有關投資物業之賬面值乃全數透過銷售而收回之假設已被推翻，但就位於中國及香港之餘下物業而言則無被推翻。因此，本集團並無就位於香港之投資物業之公平價值變動確認任何遞延稅項，原因是本集團毋須就出售該等投資物業繳付任何所得稅。有關本集團位於中國之若干投資物業之賬面值透過銷售而非透過使用收回之假設已被推翻，且與該等中國投資物業之相關公平價值變動有關之遞延稅項已根據相關稅務規則確認。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

4.2 估計不明朗因素之主要來源

下文論述有關未來的主要假設及於報告期末估計不明朗因素的其他主要來源，其存在導致於下一個財政年度內就資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

投資物業之估值

本集團之投資物業位於香港及中國。於二零一九年十二月三十一日，本集團之投資物業價值8,863,251,000港元(二零一八年：9,081,879,000港元)，佔本集團總資產之70%(二零一八年：80%)。誠如附註18所披露，投資物業公平價值變動之虧損淨額202,594,000港元(二零一八年：收益淨額671,422,000港元)已於損益內確認。本集團所有投資物業均基於獨立合資格專業估值師行進行之估值按公平價值列賬。估值取決於若干重大不可觀察輸入數據，包括每平方米／停車位／平方呎價格，而有關價格乃於應用調整因素以反映有關物業之狀況及位置後根據可資比較交易而釐定。有關估值中所使用之估值方法及重大不可觀察輸入數據之詳情於附註18披露。

應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之減值評估

本集團於本年度透過採用預期信貸虧損模式就各債務人個別確認應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項信貸虧損撥備。於計算信貸虧損撥備時，虧損比率乃基於可資比較違約可能性、國際信貸評級機構所報之回收率及經考慮相關抵押品(如有)後得出之違約風險而估計，並就無需付出不必要的成本或努力便可獲得之前瞻性資料作調整。預期信貸虧損之計算涉及主觀判斷及管理層估計。

於二零一九年十二月三十一日，應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項淨額分別為321,088,000港元(二零一八年：455,015,000港元)及89,481,000港元(二零一八年：99,832,000港元)。有關預期信貸虧損及本集團應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之資料分別於附註24及51b披露。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

4.2 估計不明朗因素之主要來源(續)

金融服務分類及環保分類(定義見附註6)之相關商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產之減值評估

釐定商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產是否出現減值需要對獲分配商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產之相關現金產生單位之可收回金額(即使用價值或公平價值減出售成本之較高者)作出估計。計算使用價值需要本集團估計預期將自相關現金產生單位產生之未來現金流量以及合適之貼現率,以計算相關現金產生單位現金流量之現值。倘實際未來現金流量少於預期,或事實及情況有變以致下調未來現金流量,則會產生重大減值虧損。

有關商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產之減值評估詳情分別於附註19及20披露。

藉收購附屬公司收購資產

深圳市友盛地產有限公司(「深圳友盛」)於二零一八年十二月三十一日為本集團持有49%股本權益之本集團聯營公司。於二零一九年五月二十二日,本集團收購深圳友盛額外2%股本權益。因此,本集團於深圳友盛持有之權益由49%增加至51%,深圳友盛已成為本集團之附屬公司(「收購事項」)。有關收購事項之進一步詳情於附註42b披露。

可識別資產淨值於收購日期之公平價值乃按重大管理層估計及參考由獨立合資格專業估值師行進行之估值而釐定。於釐定公平價值時所作出之估計及所使用之假設如有任何變動,將對可識別資產淨值之賬面值造成影響。

自收購事項產生之重新計量過往於聯營公司持有之權益之所得收益709,402,000港元已於本年度在損益確認。

5. 收益

本集團自以下主要來源確認收益：

- (i) 來自銷售汽車零件之收益於貨品之控制權在交付後轉移至客戶之時間點確認；
- (ii) 來自拆除及買賣廢料之收益於客戶要求之特定種類廢料(不論拆除與否)之控制權於交付後轉移至客戶之時間點確認；
- (iii) 來自銷售其他貨品(包括籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋)之收益於客戶取得明確貨品之控制權之時間點確認；
- (iv) 來自提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務之收益使用產出法隨時間確認，原因是客戶隨著本集團履約同時取得並耗用利益；
- (v) 來自證券經紀之佣金收入之收益於執行代客戶買賣證券指令之時間點確認；
- (vi) 來自提供企業融資顧問、資產管理及其他相關服務之收益使用產出法隨時間確認，原因是客戶隨著本集團履約同時取得並耗用利益或本集團之履約並無創建對本集團有替代用途之資產且本集團對迄今已完成之履約付款具有可強制執行之權利；及
- (vii) 來自保證金融資利息收入之收益使用實際利率法按時間比例確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 收益 (續)

(a) 客戶合約收益之分拆

貨品及服務類型	商業印刷 千港元	籤條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	物業 千港元	環保 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							
銷售貨品							
– 汽車零件	-	-	107,013	-	-	-	107,013
– 廢料	-	-	-	-	-	592,217	592,217
– 籤條、標籤、襪衫襯底 紙板及膠袋	-	349	-	-	-	-	349
	-	349	107,013	-	-	592,217	699,579
提供服務							
– 印刷服務	77,878	-	-	-	-	-	77,878
– 金融服務	-	-	-	33,190	-	-	33,190
– 證券經紀之佣金收入	-	-	-	549	-	-	549
客戶合約收益	77,878	349	107,013	33,739	-	592,217	811,196
租金收入總額收益	-	-	-	-	10,569	-	10,569
保證金融資利息收入收益	-	-	-	7,133	-	-	7,133
總計	77,878	349	107,013	40,872	10,569	592,217	828,898
地區市場							
中國	1,365	-	66,130	-	9,907	494,429	571,831
香港	76,513	349	40,883	40,872	662	71,687	230,966
日本	-	-	-	-	-	25,689	25,689
其他國家	-	-	-	-	-	412	412
總計	77,878	349	107,013	40,872	10,569	592,217	828,898
收益確認時間							
於某一時間點	-	349	107,013	7,682	-	592,217	707,261
隨時間	77,878	-	-	33,190	-	-	111,068
並不屬於香港財務申報準則第15號 範圍內之收益							
租金收入	-	-	-	-	10,569	-	10,569
總計	77,878	349	107,013	40,872	10,569	592,217	828,898

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 收益 (續)

(a) 客戶合約收益之分拆 (續)

貨品及服務類型	商業印刷 千港元	籤條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	物業 千港元	環保 千港元	合計 千港元
截至二零一八年 十二月三十一日止年度							
銷售貨品							
- 汽車零件	-	-	127,095	-	-	-	127,095
- 廢料	-	-	-	-	-	570,774	570,774
- 籤條、標籤、襪衫襯底 紙板及膠袋	-	996	-	-	-	-	996
	-	996	127,095	-	-	570,774	698,865
提供服務							
- 印刷服務	82,370	-	-	-	-	-	82,370
- 證券經紀之佣金收入	-	-	-	1,387	-	-	1,387
客戶合約收益	82,370	996	127,095	1,387	-	570,774	782,622
租金收入總額收益	-	-	-	-	19,532	-	19,532
保證金融資利息收入收益	-	-	-	8,885	-	-	8,885
總計	82,370	996	127,095	10,272	19,532	570,774	811,039
地區市場							
中國	-	-	85,176	-	18,857	569,050	673,083
香港	82,370	996	41,919	10,272	675	-	136,232
其他國家	-	-	-	-	-	1,724	1,724
總計	82,370	996	127,095	10,272	19,532	570,774	811,039
收益確認時間							
於某一時間點	-	996	127,095	10,272	-	570,774	709,137
隨時間	82,370	-	-	-	-	-	82,370
並不屬於香港財務申報準則第15號 範圍內之收益							
租金收入	-	-	-	-	19,532	-	19,532
總計	82,370	996	127,095	10,272	19,532	570,774	811,039

5. 收益 (續)

(b) 有關客戶合約之履約責任

(i) 銷售貨品

本集團直接向客戶銷售汽車零件。銷售汽車零件之收益於貨品之控制權在按銷售合約所協定將貨品交付至客戶指定之地點(交付)後轉移至客戶之時間點確認。交付後，客戶可全權酌情決定發貨方式及貨品售價，並承擔轉售貨品之主要責任及貨品報廢及損失之風險。交付後之信貸期一般為90日。

本集團直接向客戶銷售廢料。來自拆除及買賣廢料之收益於客戶要求之特定種類廢料(不論拆除與否)之控制權在貨品交付至銷售合約中所協定之指定地點(交付)後轉移至客戶之時間點確認。交付後，客戶可全權酌情決定發貨方式及貨品售價，並承擔轉售貨品之主要責任及貨品報廢及損失之風險。交付後之信貸期一般為45至90日。合約負債乃就尚未確認收益之客戶墊款予以確認。

本集團直接向客戶銷售其他貨品(包括籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋)，有關收益在貨品交付至銷售合約中所協定之指定地點(交付)後客戶取得明確貨品之控制權之時間點確認。交付後，客戶可全權酌情決定發貨方式及貨品售價，並承擔轉售貨品之主要責任及貨品報廢及損失之風險。交付後之信貸期一般為45至90日。

5. 收益 (續)

(b) 有關客戶合約之履約責任

(ii) 提供經紀交易服務

本集團來自證券經紀之佣金收入於執行代客戶買賣證券指令之時間點確認。有關佣金收入按買賣之證券交易額某一百分比計算。佣金收入將於購入證券時自代客戶持有之現金支付，或於出售證券時自代客收取之所得款項中扣除。

倘取得合約之所有增量成本原應於一年內悉數攤銷至損益，則本集團應用實際權宜方法支銷該等成本。

(iii) 提供財經印刷、數碼印刷、企業融資顧問、資產管理及其他相關服務

由於客戶隨著本集團履約同時取得並耗用利益，來自提供印刷服務之收益按工作進度隨時間確認。

由於客戶隨著本集團履約同時取得並耗用利益或本集團之履約並無創建對本集團有替代用途之資產且本集團在整個合約期內隨時有權就至今已完成之履約收取合理補償之付款，來自提供金融服務之收益按工作進度隨時間確認。

全面履行履約責任之進度按產出法計量，即透過直接計量迄今已提供服務之價值確認收益。當本集團於提供服務前收取按金，此將導致於確認收益前產生合約負債。付款期一般為一個月。

(c) 分配至客戶合約之餘下履約責任之交易價格

所有印刷服務、經紀服務、金融服務及貨品銷售均為期一年或以下。按香港財務申報準則第15號所允許，分配至該等未完成合約之交易價格不予披露。

6. 分類資料

就資源分配及分類績效評核目的向本公司執行董事（即主要營運決策者（「主要營運決策者」））呈報的資料集中於所交付貨物或所提供服務之種類。

本集團按其產品及服務劃分業務單位，分為六個經營分類如下：

- (i) 提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務（「商業印刷分類」）；
- (ii) 主要向消費產品製造商銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋（「籤條分類」）；
- (iii) 分銷及銷售汽車零件（「汽車零件分類」）；
- (iv) 提供企業融資顧問、資產管理、證券經紀服務及保證金融資（「金融服務分類」）；
- (v) 物業投資及發展（「物業分類」）；及
- (vi) 拆除及買賣廢料（「環保分類」）。

籤條分類並不符合須報告分類之任何量化最低要求，但由於主要營運決策者認為有關分類的資料對綜合財務報表使用者而言屬有用資料，故已分開披露該分類。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

(a) 分類收益及業績

本集團按經營及須報告分類劃分之收益及業績分析如下：

	商業印刷 千港元	籤條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	物業 千港元	環保 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							
分類收益							
對外客戶銷售	77,878	349	107,013	40,872	10,569	592,217	828,898
分類間銷售	607	-	-	13	630	-	1,250
分類間銷售撤銷	78,485	349	107,013	40,885	11,199	592,217	830,148 (1,250)
收益							828,898
分類業績	678	(76)	10,052	12,622	73,305	44,735	141,316
銀行利息收入							13,481
其他收入							4,953
匯兌收益淨額							104,609
透過損益按公平價值列賬 之金融資產之未變現 公平價值收益							3,737
物業、廠房及設備之 重估虧絀							(31)
出售透過損益按公平價值 列賬之金融資產之 已變現虧損							(79,986)
提早贖回承兌票據 之虧損							(439,781)
企業開支							(69,529)
財務費用							(109,514)
未計所得稅前虧損							(430,745)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

(a) 分類收益及業績(續)

	商業印刷 千港元	鑄條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	物業 千港元	環保 千港元	合計 千港元
截至二零一八年 十二月三十一日止年度							
分類收益							
對外客戶銷售	82,370	996	127,095	10,272	19,532	570,774	811,039
分類間銷售	755	-	-	15	290	-	1,060
	83,125	996	127,095	10,287	19,822	570,774	812,099
分類間銷售撤銷							(1,060)
收益							811,039
分類業績							
銀行利息收入							842
其他收入							1,513
匯兌收益淨額							267,662
透過損益按公平價值列賬 之金融資產之未變現 公平價值收益							35,063
物業、廠房及設備之 重估虧絀							(361)
出售透過損益按公平價值 列賬之金融資產之 已變現所得收益							10,751
企業開支							(49,707)
財務費用							(75,268)
未計所得稅前溢利							555,949

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

(a) 分類收益及業績(續)

經營分類之會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。分類溢利／虧損指各分類所賺取之溢利／所產生之虧損，惟未有分配銀行利息收入、若干其他收入、匯兌收益淨額、透過損益按公平價值列賬之金融資產之未變現公平價值收益、物業、廠房及設備之重估虧絀、出售透過損益按公平價值列賬之金融資產之已變現所得收益／虧損、提早贖回承兌票據之虧損、企業開支及若干財務費用。此乃就資源分配及績效評核目的向主要營運決策者匯報之計量方式。

(b) 分類資產及負債

	商業印刷 千港元	鑄條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	物業 千港元	環保 千港元	合計 千港元
於二零一九年 十二月三十一日							
分類資產 企業及未分配資產	39,061	266	110,481	229,309	10,982,609	439,056	11,800,782 782,165
資產總值							12,582,947
分類負債 企業及未分配負債	41,946	42	9,430	32,221	4,876,898	107,287	5,067,824 4,295,833
負債總額							9,363,657
於二零一八年 十二月三十一日							
分類資產 企業及未分配資產	15,044	692	170,866	134,080	9,241,176	596,151	10,158,009 1,263,660
資產總值							11,421,669
分類負債 企業及未分配負債	18,543	358	7,260	20,204	4,667,956	313,938	5,028,259 3,460,984
負債總額							8,489,243

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

(b) 分類資產及負債(續)

分類資產不包括透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具、可退回稅項、銀行結餘及現金、透過損益按公平價值列賬之金融資產及其他未分配總辦事處及企業資產，蓋因該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括若干銀行借貸及透支、應付稅項、遞延稅項負債、最終控股公司貸款及其他未分配總辦事處及企業負債，蓋因該等負債乃按集團基準管理。

分類間銷售乃按當時通行市價收費。

(c) 其他分類資料

	商業印刷 千港元	籤條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	物業 千港元	環保 千港元	未分配 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								
計入分類損益或分類資產計量之金額：								
折舊								
– 自有資產	1,060	182	615	469	122	1,684	8,537	12,669
– 使用權資產	10,816	-	2,466	3,935	-	987	9,987	28,191
投資物業公平價值變動虧損淨額	-	-	-	-	202,594	-	-	202,594
(減值虧損撥回)/減值虧損淨額	(673)	(1)	(7,040)	(2,851)	-	1,974	-	(8,591)
提早贖回承兌票據之虧損	-	-	-	-	-	-	439,781	439,781
重新計量過往於聯營公司持有之權益之所得收益	-	-	-	-	(709,402)	-	-	(709,402)
資本支出(附註)	78	-	705	68	576	5,814	3,057	10,298
利息開支	659	-	1,332	1,728	187,254	3,374	339,757	534,104
利息收入	-	-	-	(5,981)	-	-	(13,481)	(19,462)
所得稅開支	400	-	1,781	5,702	31	9,624	-	17,538
所得稅抵免	-	-	(20)	(345)	(43,221)	-	(8)	(43,594)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

(c) 其他分類資料(續)

	商業印刷 千港元	籤條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	物業 千港元	環保 千港元	未分配 千港元	合計 千港元
截至二零一八年十二月三十一日止年度								
計入分類損益或分類資產計量之金額：								
折舊	1,204	163	728	143	45	1,772	7,903	11,958
投資物業公平價值變動收益淨額	-	-	-	-	(671,422)	-	-	(671,422)
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	61	-	-	-	-	61
減值虧損淨額	2,052	1	2,474	21,816	179	646	-	27,168
資本支出(附註)	2,278	310	970	14	105	340	6,002	10,019
利息開支	-	-	-	-	348,704	-	75,268	423,972
利息收入	-	-	-	(1,293)	-	-	(842)	(2,135)
所得稅開支	4	-	127	71	166,769	10,983	-	177,954
所得稅抵免	(1,210)	-	(315)	(3,434)	(280)	(386)	(91)	(5,716)

附註：資本支出包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

(d) 經營地域資料

(i) 對外客戶收益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中國	571,831	673,083
香港	230,966	136,232
日本	25,689	-
其他國家	412	1,724
	828,898	811,039

上列收益資料乃按客戶所在地點劃分。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

(d) 經營地域資料(續)

(ii) 非流動資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中國	8,341,685	8,802,328
香港	1,146,185	564,559
日本	2,459	–
	9,490,329	9,366,887

上列非流動資產資料乃按資產所在地點劃分，並不包括金融工具及若干存款之非即期部分。

(e) 有關主要客戶之資料

於相應年度佔本集團總收益逾10%之客戶收益如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶A ¹	152,386	123,084
客戶B ¹	129,908	不適用*
客戶C ¹	不適用*	124,326

¹ 來自環保分類之收益

* 佔本集團總收益不足10%

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7A. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行利息收入	13,481	842
融資租賃之利息收入	-	330
信貸減值應收貸款之利息收入	5,981	963
政府補助	103	839
銀行借貸回贈	2,400	-
其他	5,402	827
	27,367	3,801

7B. 其他所得收益及虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售物業、廠房及設備之虧損	-	(61)
透過損益按公平價值列賬之金融資產之未變現公平價值收益	3,737	35,063
出售透過損益按公平價值列賬之金融資產之 已變現(虧損)/所得收益	(79,986)	10,751
匯兌收益淨額	91,582	264,927
物業、廠房及設備之重估虧絀	(31)	(361)
	15,302	310,319

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 減值虧損撥回／(減值虧損)淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就下列各項確認之減值虧損撥回／(減值虧損)淨額：		
－應收貿易賬項	4,760	(5,352)
－證券經紀產生之應收賬項	2,640	(20,816)
－所購入或產生信貸減值應收貸款	(578)	(1,000)
收回於過往年度撇銷之款項：		
－應收貿易賬項	739	－
－證券經紀產生之應收賬項	1,030	－
	8,591	(27,168)

有關截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度減值評估之詳情載於附註51b。

9. 財務費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行借貸及透支之利息	434,514	229,827
最終控股公司貸款之利息	55,958	65,231
承兌票據之利息(附註38)	40,375	128,914
租賃負債之財務支出	1,753	－
遞延代價之推算利息	1,504	－
	534,104	423,972

10. 所得稅(抵免)／開支

香港

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃就於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計提撥備。

中國

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度之稅率均為25%。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 所得稅(抵免)/開支(續)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項		
香港		
– 本年度支出	6,654	13,030
– 以往年度(超額撥備)/撥備不足	(345)	919
中國		
– 本年度支出	38	1,829
– 以往年度撥備不足/(超額撥備)	2,173	(1,694)
日本		
– 本年度支出	39	–
	8,559	14,084
遞延稅項		
– 本年度(抵免)/支出(附註36)	(34,615)	158,154
所得稅(抵免)/開支	(26,056)	172,238

按適用於未計所得稅前(虧損)/溢利按適用稅率計算之所得稅(抵免)/開支對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
未計所得稅前(虧損)/溢利	(430,745)	555,949
按相關稅務司法權區之適用稅率計算之所得稅	(59,735)	130,859
– 非課稅收入之稅務影響	(198,356)	(26,143)
– 不可扣稅開支之稅務影響	213,262	4,214
– 未確認稅項虧損之稅務影響	14,287	68,515
– 動用以往未確認之稅項虧損	(1,453)	(6,305)
– 投資物業公平價值變動產生之稅項	(1,173)	1,991
– 過往年度撥備不足/(超額撥備)	1,828	(775)
– 分佔聯營公司業績之稅務影響	306	359
– 其他	4,978	(477)
所得稅(抵免)/開支	(26,056)	172,238

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 本年度(虧損)/溢利

本集團之本年度(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
折舊		
— 自有資產	12,669	11,958
— 使用權資產	28,191	—
預付租賃款項折舊/攤銷	122	118
直接經營開支(包括維修保養)：		
— 自賺取租金之投資物業產生	1,720	5,015
— 自空置之投資物業產生	994	1,182
經營租賃項下之最低租賃款項	—	23,138
短期租賃及於首次應用香港財務申報準則 第16號時租期不足12個月之租賃	2,558	—
核數師酬金	4,419	2,771
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	84,669	57,458
— 酌情花紅	10,037	11,420
— 退休金計劃供款	3,417	2,711
已確認為開支之存貨成本	622,341	608,868

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12A. 董事及主要行政人員薪酬

根據上市規則及香港公司條例披露之董事及主要行政人員於本年度之薪酬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
袍金	426	408
其他薪酬：		
－薪金、津貼及實物利益	10,230	9,890
－酌情花紅	36	36
－退休金計劃供款	54	54
	10,320	9,980
	10,746	10,388

(a) 執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
執行董事					
林博士	–	4,230	–	18	4,248
蘇女士	–	2,400	–	18	2,418
林曉東先生	–	3,600	–	18	3,618
	–	10,230	–	54	10,284

截至二零一八年十二月三十一日止年度

執行董事					
林博士	–	3,890	–	18	3,908
蘇女士	–	2,400	–	18	2,418
林曉東先生	–	3,600	–	18	3,618
	–	9,890	–	54	9,944

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12A. 董事及主要行政人員薪酬(續)

(b) 獨立非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
獨立非執行董事					
余亮暉先生	142	-	12	-	154
方吉鑫先生	142	-	12	-	154
李珏博士	142	-	12	-	154
	426	-	36	-	462
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
獨立非執行董事					
余亮暉先生	136	-	12	-	148
方吉鑫先生	136	-	12	-	148
李珏博士	136	-	12	-	148
	408	-	36	-	444

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12A. 董事及主要行政人員薪酬(續)

透過損益按公平價值列賬之金融資產包括學校債券，價值6,000,000港元(二零一八年：2,500,000港元)，乃供林博士之家屬之用。

上文所載之執行董事酬金為於兩個年度就彼等管理本公司及本集團之事務提供服務所支付之酬金。

上文所載之獨立非執行董事酬金為於兩個年度就彼等作為本公司董事提供服務所支付之酬金。

於兩個年度內均無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

本集團於兩個年度內均無向任何董事支付酬金以作為加入本集團或於加入時之獎勵或離職補償。

蘇女士亦為本公司行政總裁，其於上文披露之酬金已包括於兩個年度內其就作為行政總裁提供服務所收取之薪酬。

酌情花紅乃參考本集團經營業績及個別人士之表現而釐定。

12B. 本公司董事擁有重大權益之交易、安排或合約

有關關連交易及重大關連人士交易之詳情載於「董事會報告」及綜合財務報表附註48。

除上文所述者外，於本年度內任何時間或二零一九年底時，概無存在就本集團業務而言屬重大、由本公司或其任何附屬公司訂立以及於二零一九年任何時間為本公司董事或其關連實體於其中擁有直接或間接重大權益之其他交易、安排或合約。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 五名最高薪僱員

年內之五名最高薪僱員中包括兩名(二零一八年：三名)董事，其薪酬詳情載於上文附註12A。

下表載列本年度其餘三名(二零一八年：兩名)並非本公司董事之最高薪僱員之薪酬詳情：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金、津貼及實物利益	7,380	3,810
酌情花紅	6,000	6,000
退休金計劃供款	245	228
	13,625	10,038

屬以下薪酬範圍內之最高薪僱員(並非本公司董事)人數如下：

	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
3,000,001港元至3,500,000港元	1	–
3,500,001港元至4,000,000港元	1	–
4,500,001港元至5,000,000港元	–	1
5,000,001港元至5,500,000港元	–	1
6,000,001港元至6,500,000港元	1	–
	3	2

14. 股息

本公司於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度內概無向普通股股東派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
(虧損)/盈利		
用以計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利 (本公司擁有人應佔(虧損)/溢利)	(415,529)	363,282
	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
股份數目		
用以計算每股基本(虧損)/盈利之已發行普通股加權平均數 具攤薄潛力普通股之影響：	1,438,209,880	1,350,887,946
- 購股權	-	1,259,625
- 與收購環保分類有關之或然可發行股份	-	2,500,000
用以計算每股攤薄(虧損)/盈利之已發行普通股加權平均數	1,438,209,880	1,354,647,571

截至二零一九年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，有關計算假設根據本公司購股權計劃授出之購股權並無獲行使，原因是此將產生反攤薄影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	使用權資產 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬 及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日									
成本值	-	-	6,353	3,212	4,633	7,113	10,753	21,680	53,744
估值	-	72,187	-	-	-	-	-	-	72,187
累計折舊及減值	-	-	(6,051)	(2,221)	(2,730)	(5,204)	(3,946)	(3,252)	(23,404)
賬面淨值	-	72,187	302	991	1,903	1,909	6,807	18,428	102,527
截至二零一八年十二月三十一日止年度									
年初賬面淨值	-	72,187	302	991	1,903	1,909	6,807	18,428	102,527
添置	-	-	188	930	1,605	562	6,659	-	9,944
收購附屬公司(附註41b及42c)	-	2,068	5	-	699	-	29	-	2,801
出售/撤銷	-	-	-	(14)	(47)	-	-	-	(61)
年內折舊	-	(3,437)	(137)	(814)	(896)	(1,305)	(3,201)	(2,168)	(11,958)
重估收益	-	1,046	-	-	-	-	-	-	1,046
匯兌調整	-	(3,622)	(21)	(1)	(94)	-	(40)	-	(3,778)
年末賬面淨值	-	68,242	337	1,092	3,170	1,166	10,254	16,260	100,521
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日									
成本值	-	-	6,607	3,960	6,211	7,675	17,213	21,680	63,346
估值	-	68,242	-	-	-	-	-	-	68,242
累計折舊及減值	-	-	(6,270)	(2,868)	(3,041)	(6,509)	(6,959)	(5,420)	(31,067)
於二零一八年十二月三十一日 之賬面淨值									
	-	68,242	337	1,092	3,170	1,166	10,254	16,260	100,521
應用香港財務申報準則 第16號導致之調整(附註2)									
	66,086	-	-	-	-	-	-	-	66,086
於二零一九年一月一日之 賬面淨值(經重列)									
	66,086	68,242	337	1,092	3,170	1,166	10,254	16,260	166,607

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

	使用權資產 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬 及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	總計 千港元
截至二零一九年十二月 三十一日止年度									
於二零一九年一月一日之 年初賬面淨值(經重列)	66,086	68,242	337	1,092	3,170	1,166	10,254	16,260	166,607
添置	4,233	-	-	687	676	1,085	3,578	-	10,259
收購附屬公司(附註41a及42b)	16,915	-	-	137	236	380	699	-	18,367
年內折舊	(28,191)	(3,423)	(113)	(652)	(1,152)	(967)	(4,194)	(2,168)	(40,860)
轉撥自投資物業(附註18)	-	335,000	-	-	-	-	-	-	335,000
重估收益	-	694	-	-	-	-	-	-	694
匯兌調整	(28)	(1,568)	(4)	(10)	6	(8)	(22)	-	(1,634)
年末賬面淨值	59,015	398,945	220	1,254	2,936	1,656	10,315	14,092	488,433
於二零一九年 十二月三十一日									
成本值	87,234	-	5,961	4,226	13,436	12,213	30,464	21,680	175,214
估值	-	398,945	-	-	-	-	-	-	398,945
累計折舊及減值	(28,219)	-	(5,741)	(2,972)	(10,500)	(10,557)	(20,149)	(7,588)	(85,726)
年末賬面淨值	59,015	398,945	220	1,254	2,936	1,656	10,315	14,092	488,433

16. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目乃按以下年率以直線基準折舊：

使用權資產	按租期
租賃土地及樓宇	3.3%或按租期，以較短者為準
廠房及機械	10%
傢俬及裝置	20%
辦公室設備	20%
租賃物業裝修	20%或按租期，以較短者為準
汽車	25%
遊艇	10%

於應用香港財務申報準則第16號後，有關使用權資產折舊之會計政策載於附註3.7。

本集團之租賃土地及樓宇於報告期末由獨立合資格專業估值師行羅馬國際評估有限公司個別重新估值，根據其最高價值減處置成本計算，市值合共為397,173,000港元(二零一八年：66,385,000港元)。上述估值產生之重估虧絀31,000港元(二零一八年：361,000港元)已於損益確認。

公平價值計量

租賃土地及樓宇之公平價值計量乃分類為第3級。

商業及住宅物業之公平價值乃於應用調整因素以反映有關物業之狀況及位置後，使用直接比較法參考相關市場可資比較交易而釐定。

工業物業之公平價值乃使用折舊重置成本法釐定，折舊重置成本法乃根據所在地區類似物業的現行建設成本，考慮重置或翻新所評估物業的成本，並以可觀察狀況或殘舊程度(不論因外觀、功能或經濟原因而導致)為證據計提累計折舊撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

公平價值計量(續)

租賃土地及樓宇估值所採用之主要輸入數據概要如下：

本集團持有之 租賃土地及樓宇	重大不可觀察 輸入數據	範圍	
		二零一九年	二零一八年
商業物業 (二零一九年：42,793,000港元 (二零一八年：45,720,000港元))	經採納每平方米價格 (基於可資比較交易釐定) (人民幣(「人民幣」))	44,800至 50,100	50,000至 52,000
		調整因素介乎 98%至100%	調整因素為 100%
工業物業 (二零一九年：19,380,000港元 (二零一八年：20,665,000港元))	估計重置建築成本 (每平方米)(人民幣)	2,200	2,200
		調整因素為 84%	調整因素為 84%
住宅物業 (二零一九年：335,000,000港元 (二零一八年：不適用))	經採納每平方呎價格 (基於可資比較交易釐定) (港元)	69,100至 101,800	不適用
		調整因素介乎 99%至101%	
	可變狀況及位置之 調整因素		

租賃土地及樓宇之公平價值乃基於中國及香港租賃土地及樓宇之最大程度最佳用途而釐定，該用途與其實際用途並無分別。

每平方米／平方呎經調整價格上升／(下降)會導致商業及住宅物業之公平價值出現相同程度之上升／(下跌)。每平方米估計重置建築成本上升／(下降)會導致工業物業之公平價值出現相同程度之上升／(下跌)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團若干租賃土地及樓宇已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押品，詳情載於附註33。

於兩個年度內，不同公平價值計量層級之間概無轉移。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

公平價值計量(續)

倘租賃土地及樓宇按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬，則其賬面值應約為408,713,000港元(二零一八年：78,716,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面淨值包括以下使用權資產：

	於以下日期之賬面淨值		截至
	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 一月一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 止年度之折舊 千港元
按成本列賬之土地及樓宇	58,601	66,086	28,122
辦公室設備	414	-	69
總計	59,015	66,086	28,191

與該等租賃相關之詳情載於附註35。

17. 預付租賃款項

預付租賃款項之賬面值指位於中國之土地使用權，現分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產	4,842	4,968
流動資產	-	114
	4,842	5,082

於應用香港財務申報準則第16號後，由於預付租賃款項符合使用權資產之定義，故將其納入香港財務申報準則第16號之範圍內。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	9,081,879	1,344,575
添置	39	75
藉收購附屬公司收購資產(附註42)	513,000	7,779,709
轉撥至物業、廠房及設備(附註16)	(335,000)	–
於損益內確認之公平價值變動(虧損)/收益淨額	(202,594)	671,422
匯兌調整	(194,073)	(713,902)
於十二月三十一日	8,863,251	9,081,879

本集團之投資物業包括在香港之六個(二零一八年：六個)住宅單位及兩個(二零一八年：兩個)停車位，以及在中國之三項(二零一八年：三項)商業樓宇、兩項(二零一八年：兩項)工業物業、1,327個(二零一八年：1,327個)停車位及一個(二零一八年：一個)購物商場。本公司董事認為，按照各物業之性質、特性及風險，投資物業分為四類資產，即商業樓宇、停車位、工業物業及住宅單位。

根據獨立合資格專業估值師行羅馬國際評估有限公司進行之估值，本集團之投資物業於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之重估價值為8,863,251,000港元(二零一八年：9,081,879,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團若干投資物業已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押品，詳情載於附註33。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

公平價值計量

投資物業之公平價值計量乃分類為第3級。於兩個年度內，不同公平價值計量層級之間概無轉移。

投資物業之公平價值乃於應用調整因素以反映有關物業之狀況及位置後，使用直接比較法參考相關市場可資比較交易釐定。此方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標。

投資物業估值所採用之估值技術及主要輸入數據概要如下：

本集團持有之投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零一九年	二零一八年
位於香港沙田名城之住宅公寓 (二零一九年：13,100,000港元 (二零一八年：11,700,000港元))	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較 交易釐定)(港元)	17,600至	14,500至
			17,700	18,000
		可變狀況及位置 之調整因素	調整因素介乎 95%至118%	調整因素介乎 87%至112%
位於香港沙田名城之住宅公寓 (二零一九年：13,600,000港元 (二零一八年：12,500,000港元))	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較 交易釐定)(港元)	16,700至	11,900至
			17,900	18,300
		可變狀況及位置 之調整因素	調整因素介乎 95%至114%	調整因素介乎 88%至108%
位於香港九龍又一居之住宅公寓 (二零一九年：14,500,000港元 (二零一八年：14,500,000港元))	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較 交易釐定)(港元)	20,400至	18,900至
			22,600	27,800
		可變狀況及位置 之調整因素	調整因素介乎 96%至101%	調整因素介乎 96%至109%

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

公平價值計量(續)

本集團持有之投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零一九年	二零一八年
位於香港沙田溱岸之住宅公寓 (二零一九年：16,200,000港元 (二零一八年：17,000,000港元))	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較 交易釐定)(港元)	17,200至 17,700	16,200至 19,200
		可變狀況及位置 之調整因素	調整因素介乎 95%至101%	調整因素介乎 86%至110%
位於香港貝沙灣南灣之住宅公寓 (二零一八年：353,000,000港元) (附註a)	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較 交易釐定)(港元)	不適用	80,500至 88,000
		可變狀況及位置 之調整因素		調整因素介乎 91%至95%
位於香港貝沙灣南灣之住宅公寓 (二零一九年：36,000,000港元 (二零一八年：38,000,000港元))	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較 交易釐定)(港元)	24,000至 32,200	22,400至 29,500
		可變狀況及位置 之調整因素	調整因素介乎 93%至103%	調整因素介乎 82%至92%
位於香港貝沙灣南灣之住宅公寓 (二零一九年：497,000,000港元) (附註b)	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較 交易釐定)(港元)	71,300至 105,100	不適用
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素介乎 97%至105%	

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

公平價值計量(續)

本集團持有之投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零一九年	二零一八年
位於香港沙田名城之停車位 (二零一九年：2,400,000港元 (二零一八年：2,700,000港元))	直接比較法	經採納每個停車位價格 (基於可資比較 交易釐定)(千港元)	2,100至 2,600	2,100至 2,800
			調整因素 為100%	調整因素 為100%
位於香港九龍又一居之停車位 (二零一九年：2,000,000港元 (二零一八年：1,800,000港元))	直接比較法	經採納每個停車位價格 (基於可資比較 交易釐定)(千港元)	1,700至 2,200	1,000至 2,000
			調整因素 為100%	調整因素 為100%
位於中國廣東省深圳市之商業樓宇 (二零一九年：84,244,000港元 (二零一八年：92,469,000港元))	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較 交易釐定)(人民幣)	72,000至 76,400	79,900至 80,000
			調整因素介乎 97%至102%	調整因素介乎 100%至107%
位於中國廣東省深圳市之工業物業 (二零一九年：183,237,000港元 (二零一八年：192,024,000港元))	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較 交易釐定)(人民幣)	7,700至 10,500	6,700至 10,400
			調整因素 為95%	調整因素 為95%

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

公平價值計量(續)

本集團持有之投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零一九年	二零一八年
位於中國廣東省深圳市之工業物業 (二零一九年：570,939,000港元 (二零一八年：585,216,000港元))	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較 交易釐定)(人民幣)	10,800至 13,700	11,200至 12,800
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素介乎 95%至110%	調整因素 為95%
位於中國廣東省深圳市之商業樓宇 (二零一九年：2,592,131,000港元 (二零一八年：2,731,770,000港元)) (附註c)	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較 交易釐定)(人民幣)	51,500至 61,600	54,000至 58,000
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素介乎 95%至97%	調整因素介乎 97%至103%
位於中國廣東省深圳市之購物商場 (二零一九年：1,273,720,000港元 (二零一八年：1,280,160,000港元)) (附註c)	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較 交易釐定)(人民幣)	77,300至 152,000	79,100至 148,500
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素介乎 90%至100%	調整因素介乎 65%至95%
位於中國廣東省深圳市之1,012個停車位 (二零一九年：446,919,000港元 (二零一八年：457,200,000港元)) (附註c)	直接比較法	經採納每個停車位價格 (基於可資比較 交易釐定)(人民幣)	400,000	400,000
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素介乎 90%至95%	調整因素 為71%

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

公平價值計量(續)

本集團持有之投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零一九年	二零一八年
位於中國廣東省深圳市之商業樓宇 (二零一九年：2,983,186,000港元 (二零一八年：3,143,250,000港元)) (附註c)	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較 交易釐定)(人民幣)	41,800至 58,600	42,600至 66,200
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素介乎 97%至100%	調整因素介乎 85%至105%
位於中國廣東省深圳市之315個停車位 (二零一九年：134,075,000港元 (二零一八年：148,590,000港元)) (附註c)	直接比較法	經採納每個停車位價格 (基於可資比較 交易釐定)(人民幣)	380,000	400,000
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素介乎 90%至95%	調整因素 為71%

附註：

- 有關投資物業已於截至二零一九年十二月三十一日止年度轉撥至物業、廠房及設備。
- 有關投資物業乃於截至二零一九年十二月三十一日止年度通過收購附屬公司購入。詳情載於附註42a。
- 有關投資物業乃於截至二零一八年十二月三十一日止年度通過收購附屬公司購入。詳情載於附註42c。

經採納每平方米／每個停車位／每平方呎價格上升／(下跌)會導致投資物業的公平價值出現相同程度之上升／(下跌)。調整因素越高，投資物業之公平價值越高。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 商譽

千港元

賬面值

於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日

及二零一九年一月一日

28,497

收購附屬公司(附註41a)

58,893

於二零一九年十二月三十一日

87,390

分配至現金產生單位之商譽及其他無形資產於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之賬面值如下：

	二零一九年			二零一八年		
	商譽 千港元	其他 無形資產 千港元	總計 千港元	商譽 千港元	其他 無形資產 千港元	總計 千港元
金融服務分類						
– 第1類持牌業務	2,100	4,400	6,500	2,100	4,400	6,500
– 第4類及第9類持牌業務	–	8,969	8,969	–	8,969	8,969
– 第1類、第4類及第6類 持牌業務(附註41a)	58,893	32,815	91,708	–	–	–
環保分類	26,397	–	26,397	26,397	–	26,397
	87,390	46,184	133,574	28,497	13,369	41,866

商譽及其他無形資產減值測試

透過業務合併收購之商譽及其他無形資產已分配至金融服務分類現金產生單位(即(i)第1類持牌業務、(ii)第4類及第9類持牌業務及(iii)第1類、第4類及第6類持牌業務)及環保分類現金產生單位以作減值測試。本公司董事認為金融服務分類有關第1類持牌業務以及第4類及第9類持牌業務之相關現金產生單位之資產(包括所分配之商譽及其他無形資產)對本集團而言並不重大。因此下文並無呈列減值測試之詳情。

相關現金產生單位可收回金額之基準及主要相關假設概述如下：

19. 商譽(續)

金融服務分類(第1類、第4類及第6類持牌業務)

此現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值釐定，使用價值則按照高級管理層批准涵蓋五年期之財政預算運用現金流量預測計算。現金流量預測所應用之未計稅項前貼現率為14.7%，而五年期後之現金流量乃使用3.0%之增長率推算。就計算使用價值所用的其他主要假設與現金流入／流出估計有關，當中包括預算收益及毛利率，有關估計乃基於現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期。

根據上述減值測試之結果，於二零一九年十二月三十一日，現金產生單位之估計可收回金額超出其賬面值約45.2%。管理層認為，任何該等假設之任何合理可能變動將不會導致此現金產生單位之賬面值超出可收回金額。

環保分類

此現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值釐定，使用價值則按照高級管理層批准涵蓋五年期之財政預算運用現金流量預測計算。現金流量預測所應用之未計稅項前貼現率為17.6% (二零一八年：15.9%)，而五年期後之現金流量乃使用3.0% (二零一八年：3.0%) 之增長率推算。就計算使用價值所用的其他主要假設與現金流入／流出估計有關，當中包括預算收益及毛利率，有關估計乃基於現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期。

根據上述減值測試之結果，於二零一九年十二月三十一日，現金產生單位之估計可收回金額超出其賬面值約3.6% (二零一八年：54.3%)。

管理層現時並不知悉任何其他將導致須對其主要估計作出變動之可能變動。然而，此現金產生單位之可收回金額估計對所應用之貼現率尤為敏感。倘貼現率上升1%，將會確認2,525,000港元之減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

20. 其他無形資產

	商標 千港元	牌照 千港元	總計 千港元
賬面值			
於二零一八年一月一日	–	4,400	4,400
收購附屬公司(附註41b)	–	8,969	8,969
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	–	13,369	13,369
收購附屬公司(附註41a)	25,089	7,726	32,815
於二零一九年十二月三十一日	25,089	21,095	46,184

具有無限可使用年期之其他無形資產至少每年或於出現減值跡象時進行減值測試。有關減值測試之詳情載於附註19。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司之投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	-	67,615
分佔收購後虧損及其他全面開支	-	(1,493)
	-	66,122

本集團於聯營公司之投資於年內之變動分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	66,122	-
增加	-	67,615
分佔業績	(1,087)	(1,493)
視作出售聯營公司並轉為附屬公司(附註42b)	(65,035)	-
於十二月三十一日	-	66,122

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司之投資(續)

本集團於報告期末之聯營公司詳情如下：

聯營公司 名稱	成立/ 營運國家	本集團 所持擁有權比例		本集團 所持投票權比例		主要業務
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
深圳友盛 (附註42b)	中國	不適用	49%	不適用	49%	物業發展

下文載列本集團聯營公司之財務資料概要。下述財務資料概要乃聯營公司根據香港財務申報準則編製之財務報表所示之金額。

該聯營公司乃以權益法於綜合財務報表內入賬。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	-	34,937
非流動資產	-	138,115
流動負債	-	38,109
淨資產	-	134,943

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司之投資(續)

	自二零一九年 一月一日起至 二零一九年 五月二十二日 (視作 出售日期) 千港元	二零一八年 千港元
收益	-	-
本期間/年度虧損	(2,493)	(2,930)
本期間/年度全面開支總額	(2,218)	(3,047)

於聯營公司投資賬面值之對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
聯營公司之淨資產	-	134,943
本集團擁有權權益之佔比	-	49%
本集團之聯營公司投資賬面值	-	66,122

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股本投資：		
－中國非上市證券	-	31,048

於二零一八年七月十六日，本集團聯同一名獨立第三方（「甲方」）於中國註冊成立一間旨在從事物業重新發展之公司（「投資對象」），繳足股本為人民幣150,000,000元，其中投資對象之70%股本投資（即人民幣105,000,000元（相當於約120,741,000港元））由本集團認購。於二零一八年十二月二十七日，本集團與甲方（其亦為投資對象30%股權之持有人）訂立買賣協議以出售投資對象之52%股權，現金代價為人民幣78,000,000元（相當於約89,154,000港元），已於二零一八年十二月二十八日悉數結清。於出售後，本集團持有投資對象之18%股權。

本集團於二零一八年七月十六日至報告期末止期間並無於董事會加入任何代表，以及截至二零一八年十二月三十一日並無對投資對象施加任何控制。本公司董事認為，本集團對投資對象並無擁有控制權及重大影響力。由於投資並非持作買賣，因此本公司董事已選擇將此項投資指定為透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具。本公司董事認為透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具之成本為對公平價值之合適估計，原因是投資對象之財務狀況於二零一八年七月十六日至二零一八年十二月三十一日止期間並無重大變動。

於二零一九年六月二十七日，本集團與一名獨立第三方（「乙方」）訂立買賣協議以出售投資對象之餘下18%股權，現金代價為人民幣27,000,000元（相當於約30,681,000港元）。於出售後，本集團於投資對象並無持有任何股權。

23. 存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
原材料	21,736	97,312
製成品	45,326	48,858
	67,062	146,170

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬項－貨品及服務	327,425	465,402
減：信貸虧損撥備	(6,337)	(10,387)
	321,088	455,015
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應收賬項：		
－應收現金客戶賬款	10,287	10,774
－向保證金客戶貸款	79,203	91,707
減：信貸虧損撥備	(9)	(2,649)
	89,481	99,832
應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項總額	410,569	554,847

應收貿易賬項(不包括來自證券經紀的應收貿易賬項)

信貸期一般為一至三個月。每名客戶均設有最高信貸限額。本集團尋求嚴謹監控其未收回應收賬項，務求將信貸風險減至最低。高級管理層亦會定期檢討逾期結餘。

於報告期末，本集團分別有26% (二零一八年：18%) 及55% (二零一八年：45%) 應收貿易賬項乃由本集團的最大客戶及五大客戶結欠。本集團並無就其應收貿易賬項持有任何抵押品或其他信貸提升項目。

24. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項(續)

證券經紀產生之應收賬項

就證券經紀產生之應收賬項而言，本集團尋求繼續嚴格控制其未收回應收賬款，並設有程序及政策以評估客戶之信貸質素及釐定每名客戶的信貸限額。接受客戶及釐定信貸限額均由指定批核人員根據客戶的信貸質素批核。

於證券經紀日常業務過程中產生之應收現金客戶賬款的一般結算期為交易日後兩個交易日。

向保證金客戶貸款乃以相關抵押證券作抵押，須應要求或按協定還款日期償還，並按商業利率附息。於二零一九年十二月三十一日，就向保證金客戶貸款抵押作抵押品之證券之總市值為244,113,000港元(二零一八年：332,316,000港元)。證券被賦予特定之保證金比率以計算其保證金價值。倘未收回應收賬款金額超過已存入證券之合資格保證金價值，則會要求客戶提供額外資金或抵押品。於二零一九年十二月三十一日，按個別基準計，99%(二零一八年：99%)之結餘以足夠抵押品作抵押。管理層已於年末評估保證金不足的各個別客戶的已抵押證券市值。本集團不得將所持抵押品作再抵押。倘出現違約情況，本集團可酌情出售相應的所持抵押品，以收回保證金客戶結欠的任何未償還款項。

以下為根據發票日期／提供服務日期呈列之應收貿易賬項(扣除信貸虧損撥備後)之賬齡分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期至30日	116,691	261,782
31至60日	80,947	82,485
61至90日	7,264	44,651
90日以上	116,186	66,097
	321,088	455,015
應收現金客戶賬款	10,287	10,774
向保證金客戶貸款	79,194	89,058
	410,569	554,847

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項(續)

證券經紀產生之應收賬項(續)

鑒於來自證券經紀之應收現金客戶賬款及循環保證金貸款之性質，本公司董事認為賬齡分析並無意義，故並無披露有關應收現金客戶賬款及向保證金客戶貸款之賬齡分析。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項之減值評估詳情載於附註51b。

25. 預付款項、按金及其他應收賬項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
購買存貨之預付款項	117,217	119,405
就購置物業、廠房及設備支付之按金	4,483	4,483
就收購60%股本投資支付之按金	—	20,000
就收購投資物業支付之按金	—	51,300
可退回租賃按金	11,924	6,981
其他按金及預付款項	19,537	10,763
其他應收當地政府部門款項(附註a)	144,021	147,334
所購入或產生信貸減值應收貸款(附註b)	86,161	28,776
	383,343	389,042
分類為：		
流動資產	368,781	306,112
非流動資產	14,562	82,930
	383,343	389,042

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 預付款項、按金及其他應收賬項(續)

附註：

- (a) 有關款項指就收購附屬公司前出售物業應收中國當地政府部門之應收款項(如附註42c所述)。管理層相信，經考慮債務人之還款歷史及現時信用後，該結餘仍被視為可全數收回，故毋須就該結餘作出減值虧損。管理層認為有關款項將於報告期末起計12個月內收回，因此已分類為流動資產。
- (b) 有關款項指以人民幣72,827,000元(二零一八年：人民幣25,208,000元)之現金代價自中國一間銀行購入之三項(二零一八年：一項)信貸減值應收貸款。銀行與原債務人已就收回信貸減值應收貸款進入法律程序，並獲判可將抵押物業用作拍賣以償還未償還貸款及利息。應收貸款按每年8.5%至9.3%(二零一八年：9.7%)之合約利率計息，本集團已自初始確認起就金融資產之攤銷成本應用8.5%至9.3%(二零一八年：12.6%)之信貸調整實際利率。其僅將全期預期信貸虧損自初始確認起之累計變動確認為虧損撥備。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，為數578,000港元(二零一八年：1,000,000港元)之減值虧損已於全期預期信貸虧損之初始確認日期於損益內確認。管理層認為有關金額將於報告期末起計十二個月內收回，因此分類為流動資產。

26. 建議發展項目

本集團已就重新發展若干地區及其他發展項目與獨立第三方訂立多項合約安排。有關款項將於合約完成時轉換為發展中物業。有關主要建議發展項目之進一步詳情於附註42b披露。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27. 透過損益按公平價值列賬之金融資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
會所及學校債券	10,720	7,139
香港上市股本投資	3,410	89,492
	14,130	96,631

本集團透過損益按公平價值列賬之金融資產之公平價值按附註51b所述計量。

28. 代客戶持有之現金

本集團於持牌銀行開設獨立信託賬戶存放其證券經紀業務產生之證券客戶款項。本集團將客戶款項分類為流動資產項下之「代客戶持有之現金」，並相應確認對相關客戶之負債，因本集團須就客戶款項之任何損失或挪用該等款項承擔責任。本集團不得擅用客戶款項以清付其本身之責任。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 銀行結餘及現金

銀行結餘按介乎0.01%至1.4%之現行市場年利率(二零一八年:0.01%至2.2%)計息。短期定期存款之存款期為數天,以應付本集團之即時現金需要,並按1.4%(二零一八年:2.2%)之有關短期定期存款年利率賺取利息。銀行結餘及存款乃存放於信譽良好且近期並無拖欠記錄之銀行。

30. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付貿易賬項	55,360	223,016
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應付賬項： －應付現金客戶賬款	16,853	19,645
應付貿易賬項及證券經紀產生之應付賬項總額	72,213	242,661

以下為應付貿易賬項基於發票日期之賬齡分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期至30日	34,465	190,522
31至60日	6,301	20,851
61至90日	945	5,645
90日以上	13,649	5,998
	55,360	223,016

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項(續)

應付貿易賬項(不包括來自證券經紀之應付貿易賬項)之信貸期介乎60至90日(二零一八年:30至90日)。自證券經紀產生之應付賬項的一般結算期為交易日後兩個交易日。

於日常業務過程中從事證券買賣產生之應付現金客戶賬款包括代客戶持有之現金6,292,000港元(二零一八年:8,454,000港元),為該等客戶之未提取款項/存放於本集團之剩餘存款。於二零一九年十二月三十一日,應付現金客戶賬款包括為數116,000港元(二零一八年:121,000港元)之款項,乃與若干董事之未提取款項/存放於本集團之剩餘存款有關。應付現金客戶賬款須應要求償還,並不計利息。鑒於證券買賣業務之性質,本公司董事認為賬齡分析並無意義,故並無披露賬齡分析。

31. 合約負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動		
印刷服務合約(附註a)	2,400	3,773
預收客戶款項(附註b)	2,741	1,059
	5,141	4,832

附註:

- (a) 倘本集團在印刷活動開始前收取按金,此舉將在合約開始時產生合約負債,直至就相關合約確認之收益超出按金額為止。本集團在承接提供若干印刷服務前一般會收取20%之按金。於合約開始初期,履約責任預期於一年內履行。
- (b) 有關款項指就未履行履約責任預收環保分類客戶之款項,並於本集團履行其於合約下之責任時確認為收益。於合約開始初期,履約責任預期於一年內履行。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

32. 其他應付賬款及應計費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收購附屬公司之遞延代價	42,353	—
應計開支	15,347	12,503
應計員工成本	14,133	4,471
其他應付賬款	8,931	11,112
已收按金	3,391	5,858
其他應付稅項	58,799	66,338
	142,954	100,282
分類為：		
流動負債	100,601	100,282
非流動負債	42,353	—
	142,954	100,282

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 銀行借貸及透支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行借貸		
– 有抵押	4,630,617	4,655,199
– 無抵押	3,318,375	685,800
有抵押銀行透支	20,000	20,000
	7,968,992	5,360,999

銀行借貸及透支之合約到期日如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行借貸賬面值償還如下(附註d)：		
– 一年內	235,204	208,526
– 超過一年但不超過兩年	242,679	185,399
– 超過兩年但不超過五年	6,990,435	4,678,647
– 超過五年	210,955	–
	7,679,273	5,072,572
載有須應要求償還條款之銀行借貸及透支賬面值償還如下：		
– 一年內	289,719	288,427
	7,968,992	5,360,999
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(524,923)	(496,953)
列於非流動負債項下之款項	7,444,069	4,864,046

33. 銀行借貸及透支(續)

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，本集團為數289,719,000港元(二零一八年：288,427,000港元)之銀行借貸及透支按香港銀行同業拆息加1.25%至1.75%(二零一八年：1.25%至1.5%)之年利率計息。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，本集團為數240,000,000港元(二零一八年：無)之銀行借貸按最優惠利率減2.85%(二零一八年：無)之年利率計息。
- (c) 於二零一九年十二月三十一日，本集團為數7,439,273,000港元(二零一八年：5,072,572,000港元)之銀行借貸按5.62%至7.6%(二零一八年：5.62%至7.6%)之固定年利率計息。
- (d) 到期款項乃基於貸款協議所載之計劃還款日期。
- (e) 本集團之可動用銀行信貸額度為8,745,791,000港元(二零一八年：5,448,286,000港元)，於報告期末已動用當中7,968,992,000港元(二零一八年：5,360,999,000港元)。
- (f) 本集團若干銀行借貸及透支乃由本公司提供最多7,720,082,000港元(二零一八年：5,339,854,000港元)及本集團旗下公司提供最多7,090,203,000港元(二零一八年：4,285,727,000港元)作擔保，並以本集團投資物業(於報告期末之賬面值為8,024,831,000港元(二零一八年：8,496,663,000港元))之按揭、本集團租賃土地及樓宇(於報告期末之賬面值為354,380,000港元(二零一八年：20,665,000港元))之按揭以及分佔附屬公司兩項(二零一八年：兩項)投資物業之估比作抵押。
- (g) 本集團若干銀行借貸及透支乃由本公司董事及控股股東提供最多7,670,363,000港元(二零一八年：5,051,426,000港元)及本集團關連方提供最多8,910,000港元(二零一八年：21,146,000港元)作擔保。
- (h) 除為數7,439,273,000港元(二零一八年：5,072,572,000港元)之銀行借貸以人民幣計值外，所有其他銀行借貸及透支均以港元計值。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 應付關連方款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付由本公司董事及控股股東控制之一間關連公司之款項(附註a)	-	16,648
應付對本公司一間附屬公司具有重大影響力之一名關連方之款項 (附註a)	35,671	61,876
應付對本公司一間附屬公司具有重大影響力之多名關連方之款項 (附註b)	33,825	-
	69,496	78,524

附註：

- (a) 應付款項為無抵押、不計息及須應要求償還。
- (b) 應付款項為無抵押、按5%之年利率計息及須應要求償還。

35. 租賃負債

	二零一九年 千港元
最低租賃款項總額：	
－於一年內到期	30,689
－於第二至第五年到期	31,408
	62,097
租賃負債之未來財務支出	(2,329)
	59,768
最低租賃款項現值：	
－於一年內到期	29,794
－於第二至第五年到期	29,974
	59,768
減：流動負債項下於一年內到期之部分	(29,794)
	29,974
非流動負債項下於一年後到期之部分	29,974

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

35. 租賃負債(續)

附註：

本集團已使用經修訂追溯法初步應用香港財務申報準則第16號，並調整於二零一九年一月一日之年初結餘以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃相關之租賃負債。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額為31,638,000港元。

租賃活動詳情

於二零一九年十二月三十一日，本集團就辦公室設備及若干辦公室物業和倉庫訂立租賃。

使用權資產類型	使用權資產所屬 綜合財務報表項目	租賃編號	餘下租期範圍	附有續租	附有購買	附有終止
				選擇權之 租賃編號	選擇權之 租賃編號	選擇權之 租賃編號
按成本列賬之土地及樓宇	物業、廠房及設備	11	1至4年	5	3	8
辦公室設備	物業、廠房及設備	1	4年	-	-	-

本集團認為在租賃開始當日將不會行使續租選擇權或終止選擇權。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 遞延稅項

於本年度及過往年度確認之遞延稅項負債／(資產)及其變動如下：

	折舊 準備高於 相關折舊 千港元	物業 重估價值 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	781	231,295	(771)	(2,681)	228,624
於損益支銷／(抵免)之 遞延稅項(附註10)	130	166,107	(338)	(7,745)	158,154
於其他全面收益支銷	-	352	-	-	352
收購附屬公司(附註41b)	-	-	-	1,480	1,480
匯兌調整	-	(11,198)	-	30	(11,168)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	911	386,556	(1,109)	(8,916)	377,442
於損益(抵免)／支銷之 遞延稅項(附註10)	(54)	(43,219)	180	8,478	(34,615)
於其他全面收益支銷	-	181	-	-	181
收購附屬公司(附註41a)	-	-	-	5,415	5,415
匯兌調整	-	(8,712)	-	(2)	(8,714)
於二零一九年十二月三十一日	857	334,806	(929)	4,975	339,709

於報告期末，本集團於香港產生之估計稅項虧損為324,334,000港元(二零一八年：274,417,000港元)，可無限期用以抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。本集團亦於中國產生69,862,000港元(二零一八年：51,469,000港元)之估計稅項虧損，可用以抵銷未來應課稅溢利，於一至五年內到期。遞延稅項資產已就於二零一九年十二月三十一日之稅項虧損5,640,000港元(二零一八年：6,721,000港元)予以確認。由於虧損乃源於已於一段時間內持續錄得虧損之附屬公司，且本公司董事認為由於未能預測未來溢利來源而不太可能有應課稅溢利可用以抵銷稅項虧損，因此並無就該等餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 遞延稅項(續)

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司就所賺取溢利宣派的股息須繳納預扣稅。由於本集團能控制暫時差額之撥回時間且該等暫時差額將不大可能於可見將來撥回，故並無於綜合財務報表內就本集團中國附屬公司之累計溢利應佔的暫時差額31,568,000港元(二零一八年：34,728,000港元)計提遞延稅項撥備。

37. 最終控股公司貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
最終控股公司貸款	687,688	821,460

最終控股公司貸款為無抵押、按年利率8.2厘(二零一八年：8.2厘)計息及將於二零二一年六月(二零一八年：二零二零年六月)償還。

38. 承兌票據

	千港元
於二零一八年一月一日	—
已發行承兌票據於初始日期之公平價值(附註42c)	1,496,949
所付實際利息(附註9)	128,914
匯兌調整	(133,403)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,492,460
所付實際利息(附註9)	40,375
還款	(2,006,365)
於損益扣除之提早贖回虧損	439,781
匯兌調整	33,749
於二零一九年十二月三十一日	—

於二零一八年四月十九日，本集團發行兩批承兌票據，本金額分別為人民幣1,517,321,000元(相當於約1,897,801,000港元)及人民幣140,543,000元(相當於175,784,000港元)，作為藉收購附屬公司收購資產之部分代價(詳情於附註42c披露)。承兌票據為無抵押、按3.86%之年利率計息及須於二零二三年四月十八日償還。承兌票據之實際年利率為13.05%，乃由保柏國際評估有限公司按於初始日期之公平價值1,496,949,000估值得出。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 承兌票據(續)

根據協議，本集團有權按(a)承兌票據之未贖回本金額；及(b)截至提早贖回日期之未償還利息之總和贖回承兌票據。

本集團已於二零一九年三月二十日提早贖回承兌票據。

39. 股本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
法定：		
20,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
1,438,209,880股(二零一八年：1,435,709,880股) 每股面值0.10港元之普通股	143,821	143,571

本公司股本變動概述如下：

	已發行 普通股數目	股本 千港元
於二零一八年一月一日	1,150,751,398	115,075
發行股份(附註a)	284,958,482	28,496
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,435,709,880	143,571
發行股份(附註b)	2,500,000	250
於二零一九年十二月三十一日	1,438,209,880	143,821

39. 股本 (續)

附註：

- (a) 於二零一八年四月十九日，本公司按每股4.71港元發行280,998,482股股份作為藉收購附屬公司收購資產之部分代價，金額為1,323,502,000港元。股份乃根據就收購事項訂立之收購協議之條款及條件發行(載於附註42c)。新股份於所有方面與現有股份享有同等權益。

於二零一八年六月八日，本公司就8,943,000港元之代價按每股5.11港元發行1,750,000股股份。股份乃根據就於二零一七年收購偉祿環保產業股份有限公司(「偉祿環保」)及其附屬公司之60%股權訂立之收購協議之條款及條件發行。新股份於所有方面與現有股份享有同等權益。

於二零一八年十月五日，本公司因購股權持有人行使該計劃(定義見附註40)項下之購股權而發行2,210,000股股份。新股份於所有方面與現有股份享有同等權益。

- (b) 於二零一九年六月十日，本公司按每股4.60港元發行2,500,000股股份，涉及之代價為11,498,000港元。股份乃根據就於二零一七年收購偉祿環保及其附屬公司之60%股權訂立之收購協議之條款及條件發行。新股份於所有方面與現有股份享有同等權益。

40. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「該計劃」)，藉以向為本集團之業務成功作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵。該計劃之合資格參與者包括本公司之董事(包括獨立非執行董事)及本集團全職僱員。該計劃於二零一二年八月十日生效，而除非另行註銷或修訂，否則將自該日期起計十年內維持有效。

現時獲准根據該計劃授出之未行使購股權之最高數目為相等於(於其獲行使時)本公司於該計劃批准日期(二零一二年八月十日)已發行股份之10%之數額。於任何十二個月期間內，於該計劃中根據購股權可向每名合資格參與者發行之最高股份數目乃限於本公司於任何時間已發行股份之1%。任何進一步授出超過此限額之購股權須於股東大會上取得股東批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人士之購股權均須取得獨立非執行董事之預先批准。此外，於任何十二個月期間內，授予本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士超過本公司於任何時間已發行股份0.1%之任何購股權或總值(根據本公司股份於授出日期之價格計算)超過5,000,000港元均須於股東大會上取得股東之預先批准。

40. 購股權計劃(續)

授出購股權之要約可由承授人於支付合共1港元之名義代價後自要約日期起計二十一日內接納。所授出購股權之行使期乃由本公司董事釐定，行使期於兩年歸屬期後開始，而結束日期不超過購股權授出日期起十年，並受該計劃之提早終止條文規限。除非本公司董事另行全權酌情決定，否則並無有關購股權可行使前須持有最短期限之規定。

購股權之行使價可由本公司董事釐定，惟不可低於以下之較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期之聯交所收市價；及(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日之聯交所平均收市價。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

年內該計劃項下尚未行使之購股權如下：

	加權平均 行使價 (每股) 港元	購股權數目 千份
於二零一八年一月一日	4.11	10,010
年內行使	4.11	(2,210)
於二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日 及二零一九年十二月三十一日	4.11	7,800

於截至二零一九年十二月三十一日止年度概無購股權獲行使(二零一八年：2,210,000份購股權按每股4.11港元獲行使)。

於報告期末及綜合財務報表獲批准日期，本公司於該計劃項下共有7,800,000份購股權尚未行使，相當於本公司於該日之已發行股份約0.5%。

41. 業務合併

(a) 創越融資有限公司

於二零一九年四月三十日，本集團完成向梁美嫻女士（本公司一間附屬公司一名董事之配偶）及兩名獨立第三方收購創越融資有限公司（「創越融資」）之60%股本權益，總代價為96,000,000港元。該項收購已使用購買法入賬。

創越融資為根據證券及期貨條例可於香港提供企業融資顧問服務之持牌法團。該收購事項乃作為本集團擴展其香港金融服務業務的策略之一部分而進行。

已轉讓代價

	千港元
現金	48,000
遞延代價(附註)	40,849
	88,849

附註：根據日期為二零一八年十二月二十七日之收購協議，金額為48,000,000港元之部分代價（「遞延代價」）將於收購完成日期後第三週年當日支付。遞延代價於收購日期之公平價值約為40,849,000港元。

創越融資於收購日期之可識別資產及負債之公平價值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	18,240
其他無形資產(附註20)	32,815
應收貿易賬項	7,540
預付款項、按金及其他應收賬項	1,845
銀行結餘及現金	13,616
其他應付賬項及應計費用	(581)
合約負債	(92)
租賃負債	(16,946)
應付稅項	(1,095)
遞延稅項負債(附註36)	(5,415)
總可識別資產淨值，按公平價值	49,927

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 業務合併(續)

(a) 創越融資有限公司(續)

收購產生之商譽

	千港元
已轉讓代價	88,849
加：非控股權益	19,971
減：所收購可識別資產淨值之公平價值	(49,927)
	58,893

收購產生之現金流出淨額

	千港元
所收購之銀行結餘及現金	13,616
已付現金代價	(48,000)
	(34,384)

自收購非全資附屬公司產生之非控股權益乃參考按比例分佔的被收購方可識別資產淨值於收購日期之公平價值，有關金額為49,927,000港元。

就收購創越融資產生商譽乃由於合併成本包括控制權溢價。此外，就合併實際已付代價包括與創越融資之員工團隊有關的金額。由於該等利益不符合可識別無形資產之確認準則，因此不會與商譽分開確認。

自收購以來，創越融資為本集團貢獻25,241,000港元收益及產生739,000港元溢利，已計入本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績。

假若業務合併於截至二零一九年十二月三十一日止年度之年初進行，則本集團收益及虧損分別應為841,759,000港元及406,193,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 業務合併(續)

(b) Strabens Hall (Hong Kong) Limited

於二零一八年十一月二十七日，本集團完成向兩名獨立第三方收購Strabens Hall (Hong Kong) Limited (「Strabens Hall」) 之100%股本權益，總現金代價為7,747,000港元。該項收購已使用購買法入賬。

Strabens Hall為根據證券及期貨條例可提供資產管理及就證券提供意見服務之持牌法團。收購乃作為本集團增加其金融服務分類所提供服務類型之策略之一部分。

Strabens Hall於收購日期之可識別資產及負債之公平價值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	21
其他無形資產(附註20)	8,969
預付款項、按金及其他應收賬項	157
銀行結餘及現金	224
其他應付賬項及應計費用	(144)
遞延稅項負債(附註36)	(1,480)
總可識別資產淨值，按公平價值	7,747

收購產生之現金流出淨額

	千港元
所收購之銀行結餘及現金	224
已付現金代價	(7,747)
	(7,523)

自收購以來，Strabens Hall為本集團收益貢獻415,000港元以及產生溢利179,000港元，已計入本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績。

倘合併於截至二零一八年十二月三十一日止年度之年初進行，本集團之收益及溢利應分別為814,507,000及383,554,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 藉收購附屬公司收購資產

(a) 明成有限公司

於二零一九年三月二十七日，本集團向一名獨立第三方收購明成有限公司及其附屬公司（「明成集團」）之100%股本權益，現金代價為513,114,000港元。明成集團從事物業投資業務。

上述交易已入賬為購買資產而非業務合併，原因是明成集團於收購日期前並無進行任何重大業務交易。

進一步詳情載於本公司日期為二零一九年二月十五日之公佈。

於完成日期所收購之資產如下：

	千港元
投資物業(附註18)	513,000
按金及預付款項	114
股東貸款	(470,220)
	42,894
結清股東貸款	470,220
已收購淨資產	513,114

收購產生之現金流出淨額

	千港元
已付現金代價(附註)	461,814

附註：金額為513,114,000港元之部分收購代價已透過於二零一八年作出之預付款項51,300,000港元支付。

42. 藉收購附屬公司收購資產(續)

(b) 深圳友盛

深圳友盛於二零一八年十二月三十一日為本集團持有49%股本權益之本集團聯營公司(見附註21)。於二零一九年五月二十二日,本集團以人民幣40,000,000元(相當於約45,475,000港元)之現金代價收購深圳友盛額外2%股本權益。深圳友盛已成為本集團持有51%權益之附屬公司。深圳友盛從事為物業發展。

深圳友盛於收購日期前並無進行任何重大業務交易並僅擁有建議發展項目。因此,本集團認為其實質上為一項資產收購,而已付代價與所收購淨資產之差額將確認為建議發展項目賬面值調整。

於收購日期確認之非控股權益乃參考公平價值計量。

於完成日期所收購之資產如下:

	千港元
物業、廠房及設備	127
建議發展項目	1,610,783
按金及其他應收賬項	171
銀行結餘及現金	5,631
其他應付賬項及應計費用	(22,363)
	1,594,349
減:非控股權益	(774,437)
已收購淨資產	819,912

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 藉收購附屬公司收購資產(續)

(b) 深圳友盛(續)

	千港元
總代價以下列方式支付：	
— 過往於聯營公司持有之權益於收購日期之公平價值	774,437
— 現金	45,475
	<u>819,912</u>

收購產生之現金流出淨額

	千港元
所收購之銀行結餘及現金	5,631
已付現金代價	(45,475)
	<u>(39,844)</u>

重新計量於聯營公司之投資

	千港元
過往於聯營公司持有之權益於收購日期之公平價值	774,437
減：於聯營公司之投資(附註21)	(65,035)
	<u>709,402</u>

42. 藉收購附屬公司收購資產(續)

(c) Realord Ventures Limited及Manureen Ventures Limited

於二零一八年四月十九日，本公司向林博士及蘇女士(為本公司董事兼控股股東)收購 Realord Ventures Limited及Manureen Ventures Limited(「目標集團」)之100%股本權益，總代價為人民幣5,854,995,000元(相當於約7,323,176,000港元)(「總代價」)。

總代價已按下列方式支付：(i)人民幣3,600,000,000元(相當於約4,502,725,000港元)已經以現金支付(「現金代價」)；(ii)約1,323,502,000港元已透過於完成日期按公平價值每股4.71港元配發及發行280,998,482股代價股份支付(「股份代價」)；及(iii)透過分兩批發行承兌票據(本金總額為人民幣1,657,864,000元(相當於約2,073,585,000港元))支付，而基於13.05%之實際利率釐定之公平價值為人民幣1,196,834,000元(相當於約1,496,949,000港元)。

根據相關協議，現金代價將以本公司向目標集團提供股東貸款之方式支付，以於完成日期按等額基準悉數結清目標集團就深圳物業結欠其他方之未償還債務(主要包括應付關連公司／董事款項及銀行借貸)。悉數結清目標集團未償還債務後多出的現金代價(現金代價餘額)將直接支付予林博士及蘇女士以作為總代價之部分付款。目標集團於中國從事物業投資。

上述交易乃入賬列作收購資產而非業務合併，原因為目標集團於收購日期前均無任何重大業務交易。

進一步詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十三日之通函及本公司日期為二零一八年四月十九日之公佈。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 藉收購附屬公司收購資產(續)

(c) Realord Ventures Limited及Manureen Ventures Limited(續)

於完成日期所收購之資產如下：

	千港元
物業、廠房及設備	2,780
投資物業(附註18)	7,779,709
按金及其他應收賬項	178,696
銀行結餘及現金	3,091
其他應付賬項及應計費用	(57,012)
應付關連公司款項	(116,087)
應付董事款項	(2,637,016)
銀行借貸	(212,629)
融資租賃承擔	(6,207)
應付稅項	(2,659)
	4,932,666
結清未償還債務	2,977,104
所收購之資產淨值	7,909,770
總代價以下列方式支付：	
— 現金	4,502,725
— 於完成日期按市價發行之代價股份	1,323,502
— 承兌票據(附註38)	1,496,949
	7,323,176
視作股東注資	586,594
	7,909,770
收購產生之現金流出淨額：	
	千港元
所收購之銀行結餘及現金	3,091
已付現金代價	(4,502,725)
	(4,499,634)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

43. 主要非現金交易

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已收購Realord Ventures Limited及Manureen Ventures Limited之股本權益，部分代價透過發行本公司股份及發行承兌票據支付。詳情載於附註42c。

44. 或然負債

自二零一六年起，冠彰電器(深圳)有限公司(「冠彰」，為本集團之附屬公司)為一宗由一名第三方(「原告」)在深圳市寶安區人民法院提起之訴訟之被告，指稱根據聲稱由原告、Citibest Global Limited(「Citibest」)及冠彰訂立之融資安排，冠彰須清償未付款項約人民幣25,000,000元及據此應計之利息。本集團於二零一七年獲判勝訴。其後，原告就同一申索在深圳前海區人民法院向冠彰及Citibest提起訴訟。於二零一八年十二月四日，法院駁回原告之所有申索。其後，原告向深圳市中級人民法院再次提出上訴。於二零一九年十二月三十一日，一項位於中國並價值人民幣511,000,000元(相當於約570,939,000港元)之投資物業因法院發出凍結令而被限制使用。有關禁制令其後已於二零二零年二月二十四日解除並以向法院提供保證金人民幣36,739,000元(相當於約41,049,000港元)代替。

經諮詢外聘法律顧問及考慮所有事實及情況後，管理層認為不可能因上述案件而產生經濟流出，因此除相關之法律及其他成本外，本集團並無就訴訟引致之任何申索作出撥備。

45. 資產抵押

本集團以本集團資產作抵押之銀行借貸及透支詳情載於附註33。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

46. 租賃承擔

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業(附註18)，商定租期由一至三年(二零一八年：一至三年)不等。租賃條款一般規定租戶須支付保證按金。

本集團根據與租戶訂立之不可取消經營租賃應收之未來最低租賃租金總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	2,525	17,171
第二年至第五年	746	3,972
	3,271	21,143

(b) 作為承租人

於二零一九年十二月三十一日，本集團之短期租賃承擔(二零一八年：不可取消經營租賃項下之未來最低租賃付款總額)如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	1,659	24,297
第二年至第五年	5	44,405
	1,664	68,702

於二零一九年十二月三十一日，本集團租用若干辦公室物業及辦公室設備，租期為12個月，其符合資格根據香港財務申報準則第16號項下之短期租賃豁免入賬。

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業及辦公室設備。租期已商定為一至三年不等。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

47. 資本承擔

本集團於報告期末尚有以下資本承擔：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已訂約但未撥備：		
– 收購60%股權投資	–	76,000
– 向一間從事證券經紀業務之合營企業注資	391,054	400,050
– 租賃物業裝修	2,474	182
	393,528	476,232

48. 關連人士交易

除綜合財務報表其他部份詳述之交易及結餘外，本集團於本年度內尚有以下重大關連人士交易：

(a) 關連人士交易

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自關連公司之融資租賃應收賬項利息收入	–	330
付予董事及控股股東之承兌票據利息開支	40,375	128,914
最終控股公司貸款之利息開支	55,958	65,231
付予由本公司一名董事控制之中國關連公司之管理費用	205	213
付予董事及控股股東之租金開支	110	264
來自董事及控股股東之證券服務費	6	7

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士進行之其他交易

- (i) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團獲得最終控股公司貸款2,100,206,000港元(二零一八年：853,698,000港元)及向其還款2,220,964,000港元(二零一八年：407,037,000港元)。
- (ii) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團有應收一間由林博士及蘇女士(為本公司董事兼控股股東)共同擁有之公司之融資租賃應收賬項。

(c) 本集團管理層要員之報酬

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期僱員福利	10,692	10,334
離職後福利	54	54
	10,746	10,388

有關董事薪金之進一步詳情載於附註12A。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團自融資活動產生之負債之變動，包括現金及非現金變動。

	承兌票據 千港元	銀行借貸 及透支 千港元	最終控股 公司貸款 千港元	應付 關連方款項 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	-	255,525	378,688	37,531	-	-	671,744
融資現金流量	-	5,338,737	446,661	(1,986)	(229,827)	-	5,553,585
非現金交易							
- 收購附屬公司	1,496,949	-	-	(22,252)	-	-	1,474,697
- 財務費用	128,914	-	-	65,231	229,827	-	423,972
- 於損益確認之匯兌收益	(133,403)	(6,164)	(3,889)	-	-	-	(143,456)
- 於其他全面收益確認之 匯兌收益	-	(227,099)	-	-	-	-	(227,099)
於二零一八年 十二月三十一日 應用香港財務申報 準則第16號導致 之調整(附註2)	1,492,460	5,360,999	821,460	78,524	-	-	7,753,443
	-	-	-	-	-	66,086	66,086
於二零一九年一月一日 (經重列)	1,492,460	5,360,999	821,460	78,524	-	66,086	7,819,529
融資現金流量	(2,006,365)	2,705,298	(120,758)	(31,200)	(490,472)	(29,080)	27,423
非現金交易							
- 收購附屬公司	-	-	-	22,363	-	16,946	39,309
- 財務費用	40,375	-	-	-	490,472	1,753	532,600
- 提早贖回之虧損	439,781	-	-	-	-	-	439,781
- 訂立新租賃	-	-	-	-	-	4,191	4,191
- 於損益確認之匯兌 虧損/(收益)	33,749	-	(13,014)	-	-	-	20,735
- 於其他全面收益確認之 匯兌收益	-	(97,305)	-	(191)	-	(128)	(97,624)
於二零一九年 十二月三十一日	-	7,968,992	687,688	69,496	-	59,768	8,785,944

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

50. 資本風險管理

本集團管理資本之主要目的為確保本集團能夠持續經營業務，以及保持穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團因應經濟狀況變化及相關資產之風險特性，管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或程序概無變動。

本集團以資本負債比率監控資本。資本負債比率為附息銀行借貸及透支、最終控股公司貸款及承兌票據總額除以權益總額。本集團之政策為將資本負債比率維持於合適水平。於報告期末，資本負債比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行借貸及透支	7,968,992	5,360,999
最終控股公司貸款	687,688	821,460
承兌票據	-	1,492,460
	8,656,680	7,674,919
本公司擁有人應佔權益	2,345,095	2,878,448
資本負債比率	369%	267%

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

51. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產		
按攤銷成本列賬之金融資產	1,250,672	1,646,096
透過損益按公平價值列賬之金融資產	14,130	96,631
透過其他全面收益按公平價值列賬 之金融資產(不可轉回)	-	31,048
金融負債		
按攤銷成本列賬之負債	8,939,608	8,027,409

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括應收貿易賬項、其他應收賬項、證券經紀產生之應收賬項、代客戶持有之現金、銀行結餘及現金、透過損益按公平價值列賬／透過其他全面收益按公平價值列賬之金融資產、應付貿易賬項、其他應付賬項、證券經紀產生之應付賬項、銀行借貸及透支、應付關連方款項、租賃負債、最終控股公司貸款及承兌票據。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險以確保能適時及有效地實施適當措施。

51. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團面對自以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣計值之資產及負債產生的外匯匯率風險。本集團之外幣交易及結餘主要以美元(「美元」)、日圓(「日圓」)、人民幣及港元計值。本集團面對主要因港元兌人民幣匯率變動所產生之外匯匯率風險。本集團現時並無貨幣對沖政策。然而，管理層會監察外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

本集團於各報告期末以外幣計值之貨幣資產及負債包括應收貿易賬項、其他應收賬項、銀行結餘及現金、應付貿易賬項、其他應付賬項、銀行借貸、最終控股公司貸款及承兌票據，相關賬面值如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產		
人民幣兌港元	671,119	1,146,976
美元兌港元	137,422	208,430
日圓兌港元	17,456	–
港元兌人民幣	11,765	46,624
其他	976	730
負債		
人民幣兌港元	7,538,691	5,149,991
美元兌港元	27,221	76,190
日圓兌港元	13,291	–
港元兌人民幣	4,432	1,895,501
其他	15	2,152

51. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團之外幣風險集中於港元、人民幣及日圓兌外幣之波動。由於港元與美元掛鈎，故美元兌港元的風險被視為不重大，因此並無包括在下列敏感度分析內。

下表詳述本集團對港元兌人民幣及日圓升值及貶值5%之敏感度。所用敏感率指管理層對外匯匯率之合理可能變動之評估。倘港元兌人民幣及日圓升值5%，下文之正數指年內(虧損)/溢利減少/增加。就港元兌人民幣及日圓貶值5%而言，將對年內(虧損)/溢利產生相等但相反之影響，而下文結餘將為負數。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
－人民幣	257,228	227,304
－日圓	162	－

(ii) 利率風險

本集團面對與定息銀行借貸、最終控股公司貸款及承兌票據有關之公平價值利率風險。本集團亦因浮息銀行結餘(附註29)及浮息銀行借貸及透支(附註33)而面對現金流量利率風險。

本集團之現金流量利率風險主要集中於銀行結餘之利率波動以及本集團之港元計值銀行借貸及透支產生之香港銀行同業拆息及最優惠利率波動。管理層會監察利率風險，並於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一九年十二月三十一日，倘利率上升/下降50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之(虧損)/溢利應會減少/增加1,947,000港元(二零一八年：1,153,000港元)。

51. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 其他價格風險

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日因被分類為透過損益按公平價值列賬之金融資產之股本投資(附註27)而承受股本價格風險。本集團之上市投資於聯交所上市，以報告期末所報市價計值。

下表顯示按於報告期末之賬面值計算，而所有其他變數維持不變，對股本投資公平價值出現每10%變動之敏感度。

	本年度 (虧損)/溢利 增加/減少 千港元
二零一九年	
於香港上市之股本投資：	
- 透過損益按公平價值列賬之金融資產	285
二零一八年	
於香港上市之股本投資：	
- 透過損益按公平價值列賬之金融資產	7,473

51. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團就綜合財務狀況表組成部分所面對之最高信貸風險為附註51a所披露之賬面值。由於證券經紀產生之應收賬項乃以香港上市證券作抵押，故相關之信貸風險已降低，除此之外，本集團並無持有任何抵押品或其他信貸提升項目以涵蓋與其金融資產相關之信貸風險。

(i) 應收貿易賬項(不包括來自證券經紀之應收貿易賬項)

為將信貸風險降至最低，本集團管理層已指派一支團隊負責釐定信貸限額及批核信貸。本集團設有其他監察程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團就貿易結餘個別根據預期信貸虧損模式進行減值評估。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

應收貿易賬項涉及大量處於不同行業及地區的客户。因此，本集團認為信貸集中風險極低。作為本集團信貸風險管理之一部分，貿易應收賬項乃參考債務人之過往拖欠或延遲付款記錄、其後結算情況及現時之逾期風險而作個別評估。本集團其後就各債務人訂定內部信貸評級，截至二零一九年十二月三十一日止年度之平均虧損比率介乎0.1%至4.3%(二零一八年：0.5%至7.0%)。

51. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

(ii) 證券經紀產生之應付賬項

為管理證券經紀產生之應收客戶賬項之信貸風險，本集團會就所有客戶(包括現金客戶及保證金客戶)進行個別信貸評估。應收現金客戶賬款一般於交易日後兩個交易日內結算，因此認為自應收現金客戶賬款產生之信貸風險極低。就保證金客戶而言，本集團一般根據保證金規定取得流動證券作為抵押品。本集團概無向保證金客戶授出任何承諾融資金額，而保證金貸款乃由本集團根據對抵押品質素及相關客戶的信貸風險之評估而授出。保證金規定乃由該指定團隊每日密切監察。此外，本集團會於各報告期末檢討各個別應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。就此，本公司董事認為信貸風險已大幅降低。管理層會每日監察市況以及各保證金賬戶之證券抵押品及保證金存款是否足夠，如有需要，會追繳保證金及強行斬倉。就此，本公司董事認為信貸風險已大幅降低。

作為本集團信貸風險管理之一部分，管理層乃參考債務人之過往拖欠或延遲付款記錄、其後結算情況及現時之逾期風險而就各債務人個別估計向保證金客戶貸款之減值虧損。本集團其後就各債務人訂定內部信貸評級，截至二零一九年十二月三十一日止年度之無信貸減值保證金客戶之平均虧損比率約為0.6%(二零一八年：2.7%)。

(iii) 銀行結餘及代客戶持有之現金

本集團主要與具備高信貸評級之銀行進行交易。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日銀行結餘及代客戶持有之現金之信貸風險並不重大，原因是該等款項乃存放於獲國際信貸評級機構給予高信貸評級且信譽良好之銀行。

本集團透過參考違約可能性及根據國際信貸評級機構公佈之信貸評級得出之回收率就該等結餘評估12個月預期信貸虧損，認為於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認減值虧損。

51. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

(iv) 其他應收賬項

就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。

	已逾期 千港元	未逾期/ 無固定 還款期 千港元	總計 千港元
二零一九年	38,660	122,360	161,020
二零一八年	39,549	116,926	156,475

本公司管理層已計及上述逾期資料及國際信貸評級機構就近似類型之債務人給予之可資比較外部信貸評級，以審閱於報告期末之其他應收賬項可收回金額，確保已就不可撤回債項確認足夠減值虧損(如適用)。

本集團透過參考違約可能性及根據國際信貸評級機構公佈之信貸評級得出之回收率評估來自中國當地政府部門之其他應收款項之預期信貸虧損，認為於初始確認時以及二零一九年及二零一八年十二月三十一日之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認減值虧損。

51. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

(v) 所購入或產生之信貸減值應收貸款

本集團已於執行收購包括所購入或產生之信貸減值金融資產在內之投資之決定前通過內部批核程序。於初始確認時之虧損比率約為1.8%(二零一八年:3.4%)。

本集團之內部信貸風險評級包括以下類別：

內部信貸評級	描述	應收貿易賬項	其他金融資產/ 其他項目
低風險	交易對手違約風險低， 且並無任何逾期金額	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常在到期日後還款， 但通常在到期日後清償	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	12個月預期信貸虧損
呆滯	通過自內部建立或源自外部資源 所得之資料，信貸風險自初始 確認以來顯著增加	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)
虧損	有證據顯示該資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)
撤銷	有證據顯示債務人面對嚴重財困， 且本集團無實際收回之可能	撤銷金額	撤銷金額

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

51. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估並按攤銷成本列賬之金融資產所面對之信貸風險：

	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月／全期 預期信貸虧損	總賬面值	
					千港元	千港元
於二零一九年十二月三十一日						
代客戶持有之現金	28	Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	6,292	6,292
銀行結餘	29	Ba1-Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	585,052	585,052
應收貿易賬項	24	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	326,418	327,425
			觀察名單	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)		
證券經紀產生 之應收賬項	24	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	89,490	89,490
其他應收賬項	25	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	122,360	161,020
			呆滯	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)		
所購入或產生之 信貸減值應收貸款	25	不適用	虧損	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	87,739	87,739

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月/全期 預期信貸虧損	總賬面值	
					千港元	千港元
於二零一八年十二月三十一日						
代客戶持有之現金	28	Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	8,454	8,454
銀行結餘	29	Ba1-Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	896,544	896,544
應收貿易賬項	24	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	361,974	
			觀察名單	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	103,428	
			撇銷	撇銷金額 (有信貸減值)	2,490	467,892
證券經紀產生 之應收賬項	24	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	101,598	
			虧損	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	883	
			撇銷	撇銷金額 (有信貸減值)	26,354	128,835
其他應收賬項	25	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	116,926	
		不適用	呆滯	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	39,549	156,475
所購入或產生之 信貸減值應收貸款	25	不適用	虧損	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	29,776	29,776

平均虧損比率乃基於可資比較違約可能性、國際信貸評級機構所報之回收率及經考慮相關抵押品(如有)後得出之違約風險而估計,並就無需付出不必要的成本或努力便可獲得之前瞻性資料作調整。有關前瞻性資料由管理層用以評估於報告期末之當前及未來狀況的預測。管理層定期檢討內部信貸評級類別,以確保特定債務人之相關資料已更新。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表顯示就應收貿易賬項確認之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元	全期預期 信貸虧損 (有信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	7,525	-	7,525
轉撥至信貸減值	(466)	466	-
已確認減值虧損淨額	3,328	2,024	5,352
撇銷	-	(2,490)	(2,490)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	10,387	-	10,387
收購附屬公司	710	-	710
已撥回減值虧損淨額	(4,760)	-	(4,760)
於二零一九年十二月三十一日	6,337	-	6,337

於截至二零一九年十二月三十一日止年度已於損益就應收貿易賬項確認減值虧損撥回淨額4,760,000港元(二零一八年:減值虧損淨額5,352,000港元)。於二零一九年十二月三十一日,總賬面值為零港元(二零一八年:2,490,000港元)之應收貿易賬項已識別為信貸減值金融資產及已撇銷,原因是對手方被清盤或已進入破產程序。本集團已對債務人採取法律行動以收回到期款項。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表顯示就證券經紀產生之應收賬項確認之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元	全期預期 信貸虧損 (有信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	8,187	-	8,187
轉撥至信貸減值	(6,354)	6,354	-
已確認減值虧損	633	20,183	20,816
撤銷	-	(26,354)	(26,354)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	2,466	183	2,649
已撥回減值虧損淨額	(2,457)	(183)	(2,640)
於二零一九年十二月三十一日	9	-	9

於截至二零一九年十二月三十一日止年度已於損益就證券經紀產生之應收賬項確認減值虧損撥回淨額2,640,000港元(二零一八年：減值虧損20,816,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，總賬面值為零港元(二零一八年：26,354,000港元)之證券經紀產生之應收賬項已識別為信貸減值金融資產及已撤銷，原因是對手方被清盤或已進入破產程序。

51. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表顯示就所購入或產生信貸減值應收貸款確認之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期信貸虧損 (有信貸減值) 千港元
於二零一八年一月一日	-
已確認減值虧損	1,000
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,000
已確認減值虧損	578
於二零一九年十二月三十一日	1,578

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及維持管理層視為充足之現金及現金等值項目水平，以為本集團之營運提供資金並減低現金流量波動之影響。管理層監控銀行借貸及透支之使用，確保符合貸款契約之規定。有關本集團銀行借貸及透支之詳情載於附註33。

下表詳列本集團非衍生金融負債之餘下合約到期情況。下表基於本集團可被要求還款之最早日期按金融負債之未貼現現金流量編製。非衍生金融負債之到期日乃基於協定之還款日期。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	應要求或			總計 千港元	賬面值 千港元
	一年內 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元		
於二零一九年十二月三十一日					
應付貿易賬項	55,360	-	-	55,360	55,360
證券經紀產生之應付賬項	16,853	-	-	16,853	16,853
其他應付賬項	39,098	48,000	-	87,098	81,451
銀行借貸及透支	939,066	8,261,412	280,764	9,481,242	7,968,992
應付關連方款項	71,187	-	-	71,187	69,496
租賃負債	30,689	31,408	-	62,097	59,768
最終控股公司貸款	-	744,079	-	744,079	687,688
	1,152,253	9,084,899	280,764	10,517,916	8,939,608
於二零一八年十二月三十一日					
應付貿易賬項	223,016	-	-	223,016	223,016
證券經紀產生之應付賬項	19,645	-	-	19,645	19,645
其他應付賬項	31,305	-	-	31,305	31,305
銀行借貸及透支	794,327	5,670,481	-	6,464,808	5,360,999
應付關連方款項	78,524	-	-	78,524	78,524
最終控股公司貸款	-	888,820	-	888,820	821,460
承兌票據	-	1,687,226	-	1,687,226	1,492,460
	1,146,817	8,246,527	-	9,393,344	8,027,409

倘浮動利率之變動有別於報告期末釐定之估計利率，則上述就非衍生金融負債浮息工具計入之金額或會更改。

載有須應要求償還條款之銀行借貸及透支已計入上述到期分析「應要求或一年內」項下。

於二零一九年十二月三十一日，根據計劃付款條款須於一年內及一至五年內支付之該等銀行借貸及透支未貼現本金及利息總額分別為300,562,000港元(二零一八年：290,194,000港元)及零港元(二零一八年：10,288,000港元)。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，經考慮本集團之財務狀況後，本公司董事認為銀行將不會行使酌情權要求即時還款。本公司董事認為，包括於上述結餘之該等銀行借貸及透支將根據貸款協議所載之計劃還款日期償還。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

本集團按經常性基準以公平價值計量之金融資產及負債之公平價值

本集團若干金融資產及負債乃於各報告期末按公平價值計量。下表載列有關該等金融資產及負債之公平價值釐定方法之資料。

金融資產	於十二月三十一日之公平價值		公平價值層級	估值技術及 主要輸入數據
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元		
會所及學校債券	10,720	7,139	第2級	估計成交價
香港上市股本投資	3,410	89,492	第1級	於活躍市場所報 買入價

本公司董事認為綜合財務報表內按攤銷成本入賬之金融資產及負債賬面值與其公平價值相若。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，就金融資產及負債而言，第1級與第2級之間概無公平價值計量的轉移，第3級亦無轉入或轉出(二零一八年：無)。

52. 抵銷金融資產及負債

下表所載披露包括受可強制執行總淨額結算安排或涵蓋屬以下者的類似金融工具的類似協議規限之金融資產及負債：

- 於本集團綜合財務狀況表內抵銷；或
- 在不符合抵銷準則的情況下不會於綜合財務狀況表內抵銷。

根據本集團與香港中央結算有限公司（「香港結算」）間作出之持續淨額結算協議，本集團擁有合法可強制執行權利以在相同結算日與香港結算抵銷應收及應付款項責任並同時結算有關款項。此外，本集團擁有合法可強制執行權利以在不向客戶作事先通知的情況下隨時抵銷所有應收及應付客戶的賬款，以及本集團擬按淨額基準結算該等結餘。

除上述者外，並非於同日結算之應收／應付香港結算賬項、不擬按淨額基準結算之應收及應付客戶賬項、本集團已收取之融資抵押品（包括現金及證券）及存放於香港結算之存款並不符合於綜合財務狀況表內抵銷之準則，原因是抵銷已確認金額之權利僅可於發生違約事件後強制執行。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

52. 抵銷金融資產及負債(續)

	於綜合財務 狀況表抵銷		於綜合財務 狀況表呈列之		於綜合財務狀況表 並無抵銷之相關金額		淨額
	已確認 金融資產/ 負債總額	之已確認 金融負債/ 資產總額	金融資產/ 負債淨額	金融資產/ 負債淨額	金融工具	所收抵押品*	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一九年十二月三十一日							
資產							
證券經紀產生之應收賬項	89,614	(133)	89,481	(10,045)	(79,228)		208
負債							
證券經紀產生之應付賬項	16,986	(133)	16,853	(5,638)	-		11,215
於二零一八年十二月三十一日							
資產							
證券經紀產生之應收賬項	100,341	(509)	99,832	(10,681)	(89,151)		-
負債							
證券經紀產生之應付賬項	20,154	(509)	19,645	(10,681)	-		8,964

* 「所收抵押品」指並無於綜合財務狀況表內確認之客戶賬戶抵押證券。有關金額之上限按個別客戶基準釐定，為證券市值及應收賬款淨額兩者之較低者。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

53. 公司財務狀況表

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	20,072	974
於附屬公司之投資	5,000,792	5,000,792
預付款項、按金及其他應收賬項	4,903	75,270
	5,025,767	5,077,036
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬項	606	430
應收附屬公司款項	5,234,144	4,499,110
現金及現金等值項目	23,396	1,208
	5,258,146	4,500,748
流動負債		
其他應付賬項及應計費用	5,738	3,435
應付附屬公司款項	7,459,880	4,642,946
應付關連方款項	-	22,644
租賃負債	9,985	-
	7,475,603	4,669,025
流動負債淨值	(2,217,457)	(168,277)
總資產減流動負債	2,808,310	4,908,759
權益		
股本	143,821	143,571
儲備(附註)	1,966,576	2,451,268
	2,110,397	2,594,839
非流動負債		
最終控股公司貸款	687,688	821,460
承兌票據	-	1,492,460
租賃負債	10,225	-
	697,913	2,313,920
	2,808,310	4,908,759

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

53. 公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備變動如下：

	股份溢價 千港元	將發行 的股份 千港元	購股權儲備 千港元	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	594,347	20,441	19,319	-	(68,952)	565,155
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(4,570)	(4,570)
藉收購附屬公司收購資產	1,295,402	-	-	586,594	-	1,881,996
發行股份	8,768	(8,943)	-	-	-	(175)
行使購股權	8,862	-	(4,265)	-	4,265	8,862
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	1,907,379	11,498	15,054	586,594	(69,257)	2,451,268
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(484,442)	(484,442)
發行股份	11,248	(11,498)	-	-	-	(250)
於二零一九年十二月三十一日	1,918,627	-	15,054	586,594	(553,699)	1,966,576

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

54. 附屬公司詳情

本公司主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立登記 及營業地點	已發行普通股／ 登記股本	本集團應佔實際股權(%)		經營地點	主要業務
			二零一九年	二零一八年		
偉祿資產管理有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	投資控股
Citibest	英屬處女群島	50,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
Realord Ventures Limited	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
Manureen Ventures Limited	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
Realord Investment Limited	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
明成有限公司(附註42a)	英屬處女群島	1美元普通股	100	-	香港	投資控股
資本會議服務有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	提供會議服務
資本財經印刷有限公司	香港	800,000港元普通股	100	100	香港	商業印刷
創星興業有限公司	香港	2港元普通股	100	100	香港	物業投資
順旺投資有限公司	香港	1港元普通股	100	100	香港	物業投資及投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

54. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立登記 及營業地點	已發行普通股／ 登記股本	本集團應佔實際股權(%)		經營地點	主要業務
			二零一九年	二零一八年		
高品印刷有限公司	香港	3,750,000港元普通股	100	100	香港	買賣籤條、標籤及 襖衫襯底紙板
偉祿亞太證券有限公司(前稱 偉祿美林證券有限公司)	香港	153,000,000港元 普通股	90.1	100	香港	提供證券經紀服務及 保證金融資
偉祿汽車零件有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	分銷及銷售汽車零件
榮偉(香港)有限公司	香港	1港元普通股	100	100	香港	物業投資
偉祿環保	香港	21,046,110港元普通股	60.3	60	香港	投資控股及買賣廢料
Strabens Hall (Hong Kong) Limited	香港	45,000,000港元普通股	100	100	香港	提供證券諮詢及 資產管理服務
Absolute Holdings Limited (附註42a)	香港	1港元普通股	100	-	香港	物業投資
創越融資(附註41a)	香港	10,000,000港元普通股	60	-	香港	提供證券經紀、證券諮詢 及財務顧問服務

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

54. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立登記 及營業地點	已發行普通股/ 登記股本	本集團應佔實際股權(%)		經營地點	主要業務
			二零一九年	二零一八年		
美林財務有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	放債
偉祿商業(深圳) 有限公司	中國	繳足股本 36,000,000港元	100	100	中國	買賣電子產品及 電腦組件/物業投資
深圳市偉祿商業控股 有限公司	中國	繳足股本 人民幣32,000,000元	100	100	中國	物業投資
前海美林融資租賃(深圳) 有限公司	中國	繳足股本 6,506,880美元	100	100	中國	提供融資租賃服務
前海偉祿跨境電子商務 (深圳)有限公司	中國	繳足股本 115,000,000港元	100	100	中國	開發及銷售電子商務 平台/買賣產品
冠彰電器(深圳)有限公司	中國	繳足股本 30,000,000港元	100	100	中國	物業投資
廣西梧州市通寶再生物資 有限公司	中國	繳足股本 人民幣3,570,000元	60.3	60	中國	拆除及買賣廢料
廣東偉祿汽車零件有限公司	中國	繳足股本 人民幣40,000,000元	100	100	中國	分銷及銷售汽車零件

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

54. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立登記 及營業地點	已發行普通股/ 登記股本	本集團應佔實際股權(%)		經營地點	主要業務
			二零一九年	二零一八年		
深圳市偉祿科技控股有限公司	中國	繳足股本 人民幣50,000,000元	100	100	中國	物業投資及買賣廢料
深圳市夏浦光電技術有限公司	中國	繳足股本 人民幣50,000,000元	100	100	中國	物業投資
深圳友盛(附註42b)	中國	繳足股本 人民幣20,000,000元	51	-	中國	物業發展
偉祿環保株式會社	日本	90,000,000日圓普通股	54.3	-	日本	拆除及買賣廢料

本公司董事認為，上表所列为主要影響本年度業績或構成本集團淨資產重要部份之本公司附屬公司。本公司董事認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

54. 附屬公司詳情(續)

本集團包括三間持有重大非控股權益(「非控股權益」)的附屬公司(二零一八年：一間附屬公司)，詳情及集團內公司間對銷前財務資料概要如下：

偉祿環保

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非控股權益所持擁有權及投票權比例	39.7%	40%
流動資產	591,192	657,926
非流動資產	28,978	27,607
流動負債	443,415	548,561
非流動負債	3,831	2,027
淨資產	172,924	134,945
非控股權益之賬面值	69,323	53,978
收益	525,003	483,194
開支	(494,684)	(432,121)
本年度溢利	30,319	51,073
本年度其他全面收益	1,536	1,088
本年度全面收益總額	31,855	52,161
非控股權益應佔溢利	12,011	20,429
非控股權益應佔全面收益總額	12,694	20,864
已付非控股權益股息	—	—
經營業務所得現金流量淨額	32,628	9,041
投資活動所用現金流量淨額	(9,274)	(208,853)
融資活動所得現金流量淨額	4,603	177,313
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	27,957	(22,499)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

54. 附屬公司詳情(續)

創越融資

	二零一九年 千港元
非控股權益所持擁有權及投票權比例	40%
流動資產	25,196
非流動資產	46,799
流動負債	8,694
非流動負債	12,634
淨資產	50,667
非控股權益之賬面值	20,267
	自二零一九年 四月三十日 (收購日期) 起至 二零一九年 十二月 三十一日止 千港元
收益	25,241
開支	(24,502)
本年度溢利及全面收益總額	739
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	296
已付非控股權益股息	—
經營業務所用現金流量淨額	(109)
投資活動所用現金流量淨額	(22)
融資活動所得現金流量淨額	87
現金及現金等值項目減少淨額	(44)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

54. 附屬公司詳情(續)

深圳友盛

	二零一九年 千港元
非控股權益所持擁有權及投票權比例	49%
流動資產	1,623,680
非流動資產	122
流動負債	33,837
淨資產	1,589,965
非控股權益之賬面值	772,289
	自二零一九年 五月二十二日 (收購日期) 起至 二零一九年 十二月 三十一日止 千港元
收益	-
開支	(3,888)
本年度虧損	(3,888)
本年度其他全面開支	(496)
本年度全面開支總額	(4,384)
非控股權益應佔虧損	(1,905)
非控股權益應佔全面開支總額	(2,148)
已付非控股權益股息	-
經營業務所得現金流量淨額	5,379
現金及現金等值項目增加淨額	5,379

55. 報告期後事項

於二零一九年十二月三十一日後，本集團曾發生以下重要事項：

- (i) 於二零二零年初爆發二零一九冠狀病毒病（「新冠肺炎疫情」）後，本集團經營業務所在之多個地區均已實施並持續實施一系列預防及控制措施。本集團將密切注視新冠肺炎疫情之事態發展，並評估有關事件對本集團財務狀況及經營業績造成之影響。
- (ii) 於二零二零年四月三日，本公司一間附屬公司與一名獨立第三方訂立融資協議，據此，本集團同意向該獨立第三方授出貸款80,000,000港元。有關貸款為無抵押、按10%之固定年利率計息，並須於提取日期起計十八個月後償還。

五年財務概要

財務資料概要

下文概述本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要，有關資料乃摘錄自經審核財務報表。有關二零一五年之數字已於物業分類重新分類為須報告經營分類時重列。

業績	截至十二月三十一日止年度				
	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	二零一五年 千港元
收益	828,898	811,039	762,959	209,784	207,732
未計所得稅前(虧損)/溢利	(430,745)	555,949	166,281	208,175	48,346
所得稅抵免/(開支)	26,056	(172,238)	(55,060)	(128,078)	(15,707)
年度(虧損)/溢利	(404,689)	383,711	111,221	80,097	32,639
下列人士應佔(虧損)/溢利：					
本公司擁有人	(415,529)	363,282	93,254	80,097	32,427
非控股權益	10,840	20,429	17,967	-	212
	(404,689)	383,711	111,221	80,097	32,639
資產及負債	於十二月三十一日				
	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	二零一五年 千港元
非流動資產	9,504,662	9,409,334	1,513,429	1,248,567	680,463
流動資產	3,078,285	2,012,335	662,063	359,279	456,574
總資產	12,582,947	11,421,669	2,175,492	1,607,846	1,137,037
流動負債	819,864	933,835	461,501	299,181	236,550
非流動負債	8,543,793	7,555,408	609,993	410,568	46,075
總負債	9,363,657	8,489,243	1,071,494	709,749	282,625
資產淨值	3,219,290	2,932,426	1,103,998	898,097	854,412
本公司擁有人應佔權益	2,345,095	2,878,448	1,070,392	898,097	854,412
非控股權益	874,195	53,978	33,606	-	-
	3,129,290	2,932,426	1,103,998	898,097	854,412

於二零一九年十二月三十一日持有之主要物業

於報告期末本集團持有之主要物業詳情如下：

地點	用途／狀況	類別	租期	本集團應佔權益
香港				
香港 貝沙山徑25號 貝沙灣南灣 Villa Bel-Air 25號洋房	自用	住宅	中期租賃	100%
香港 貝沙山徑8號 貝沙灣南灣 Villa Bel-Air 8號洋房	空置	住宅	中期租賃	100%
中國大陸				
位於中國 深圳市 龍華區觀瀾街道 樟坑徑社區 富業路5號之工業綜合樓	出租	工業	中期租賃	100%
位於中國 深圳市 龍華區觀瀾街道 福民社區 茜坑工業區之物業	出租	工業	中期租賃	100%

於二零一九年十二月三十一日持有之主要物業

地點	用途／狀況	類別	租期	本集團應佔權益
位於中國 深圳市龍華區 觀瀾街道龍湖社區 偉祿雅苑之 一幢商業／公寓樓、 所有零售商舖和停車位	出租	商住混合	長期租賃	100%
位於中國 深圳市 光明區光明街道 東周社區之偉祿科技園	空置	商業	中期租賃	100%