

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

泰昇集團控股有限公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。

本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓。

於本年度內，本集團經營下列主要業務：

- 地基打樁及地盤勘查
- 物業發展及投資
- 投資

本集團主要業務性質於年內並無重大變動。

於二零一九年三月二十七日，HNA Finance I Co., Ltd. (「HNA Finance I」) 向Times Holdings II Limited (「Times Holdings II」) 完成轉讓本公司約69.54%已發行股份後，本公司已成為Times Holdings II之附屬公司，而Times Holdings II為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並由The Blackstone Group Inc.最終控制，其股份於紐約證券交易所上市並被視為本公司之最終控股公司。

附屬公司資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行股份/ 繳足註冊資本	本公司應佔之 股權百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
泰昇地基(香港)有限公司	香港	普通股100港元	100	100	投資控股
泰昇地基工程(香港)有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	項目管理以及 提供諮詢及管理服務
泰昇建築(澳門)有限公司(附註1)	澳門	普通股25,000澳門元	100	100	地基打樁
泰昇地基工程有限公司(附註1及2)	香港	普通股141,000,000港元 遞延股3,000,000港元	100	100	地基打樁及地盤勘查
泰昇地基土力工程有限公司(附註1)	香港	普通股60,110,000港元	100	100	地基打樁及地盤勘查
泰昇機械租賃有限公司(附註1及2)	香港	普通股10,000港元 遞延股200,000港元	100	100	機械租賃
先進機械工程有限公司(附註1)	香港	普通股24,480,000港元	100	100	機械租賃及買賣

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行股份/ 繳足註冊資本	本公司應佔之 股權百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
先進工程營造有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	提供工程服務及機械租賃
剛耀有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	機械租賃及買賣
進昇有限公司(附註1)	澳門	普通股25,000澳門元	100	100	提供工程服務及機械租賃
泰昇管理有限公司(附註2)	香港	普通股16,720,850港元 遞延股2港元	100	100	企業管理
泰昇投資發展有限公司	香港	普通股2港元	100	100	投資控股
Cottontree Pacific Limited*	英屬處女群島	普通股1港元	100	100	投資控股
Tysan Foundation Holdings Limited* (附註1)	百慕達	普通股0.1港元	100	100	投資控股
泰昇地產發展投資有限公司(附註5)	香港	普通股2港元	100	100	投資控股
善信投資有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	持有物業
頓肯房地產有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	投資控股
Federated Resources Limited*(附註1)	英屬處女群島	普通股100美元	100	100	投資控股
佳利威有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	投資控股
上海長寧頓肯房地產經紀有限公司* (附註1及3)	中國/中國內地	人民幣200,000元	100	100	物業諮詢
剛毅投資有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	投資控股
興懋有限公司(附註1)	香港	普通股100港元	100	100	投資控股
曜基有限公司(附註1)	香港	普通股10,000港元	100	100	投資控股
泰昇房地產(瀋陽)有限公司* (附註1、3及4)	中國/中國內地	108,300,000美元	-	100	物業發展
浩信工程有限公司(附註1)	香港	普通股1港元	100	100	項目管理

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行股份/ 繳足註冊資本	本公司應佔之 股權百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
Omnilink Assets Limited*	英屬處女群島	普通股1港元	100	100	投資控股
Twinpeak Assets Limited*(附註1及4)	英屬處女群島	普通股1港元	-	100	投資控股
萬璋發展有限公司(附註1及4)	香港	普通股1港元	-	100	物業發展
Silverbell Asia Limited*	英屬處女群島	普通股1港元	100	100	企業融資
Benefit Developments Limited*	英屬處女群島	普通股1港元	100	100	投資
HKICIM (GP) II Limited*(附註1)	開曼群島	普通股1美元	100	100	投資
Benefit Developments III Limited*	英屬處女群島	普通股1港元	100	100	投資
HKICIM (GP) III Limited*(附註1)	開曼群島	普通股1美元	100	100	投資

附註：

1. 透過附屬公司持有。
 2. 遞延股份無權獲派股息(於有關公司可供分派股息之純利超過10億港元之任何財政年度按每年5厘之息率派發之固定非累計股息除外)，亦無權於股東大會上投票，而且於清盤時無權收取資本退還之任何盈餘(該等股份之已繳股本除外，惟該公司之普通股持有人必須於清盤時已經就每股普通股獲分派共10,000億港元)。
 3. 該等實體乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。
 4. 該等實體已於年內出售。有關出售詳情乃於財務報表附註40披露。
 5. 該實體名稱於二零一九年八月三十日由香港國際建地產發展投資有限公司更改為泰昇地產發展投資有限公司。
- * 該等附屬公司的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之其他成員公司審核。

於二零一九年二月二十八日，本集團自一名獨立第三方收購Superior Choice Holdings Limited及其全資附屬公司星俊有限公司(統稱「Superior Choice集團」)(「Superior Choice收購事項」)，並隨後於二零一九年八月十九日出售Superior Choice集團(「Superior Choice出售」)。Superior Choice收購事項及Superior Choice出售之進一步詳情分別於財務報表附註39及40(b)披露。

上表所列之本公司附屬公司是董事認為對本集團之本年度業績有重大影響或構成本集團大部分資產淨值之附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司會引致內容過於冗長。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.1 編製賬目之基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定編製。其採用歷史成本法編製(投資物業及按公平值計入損益之金融資產按公平值計量除外)。如附註2.4所進一步詳述,待出售之出售組別按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。除另有註明外,本財務報表以港元為單位,而所有價值均湊整至最接近之千位數值。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與被投資方業務而享有或有權取得被投資方的可變回報,且有能力對被投資方行使權力影響有關回報,則本集團擁有該實體的控制權(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力)。

倘本公司直接或間接擁有的被投資方投票權或類似權利不及大半,則評估本公司對被投資方是否擁有權力時,本集團會考慮所有相關事實及情況,包括:

- (a) 與該被投資方其他投票權擁有人的合約安排;
- (b) 根據其他合約安排所享有的權利;及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司之財務報表的報告期間相同,並採用一致會計政策編製。附屬公司之業績由本集團獲取控制權當日起綜合賬目,直至該控制權終止之日為止。

本公司普通股股東及非控股股東權益應佔損益及其他全面收益各組成部分,即使由此引致非控股股東權益結餘為負數。本集團成員公司之間交易所產生的集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流均在綜合賬目時全數對銷。

倘事實及情況顯示上述的三項控制因素之一項或多項出現變動,本集團會重新評估其是否控制被投資公司。附屬公司的所有權權益變動(沒有失去控制權),按權益交易入賬。

倘本集團失去於附屬公司之控股權,則終止確認(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股股東權益之賬面值及(iii)於權益列賬之累計匯兌差額;並確認入賬(i)已收代價之公平值、(ii)任何保留之投資之公平值及(iii)計入損益之盈餘或虧絀。本集團過往於其他全面收益確認之所佔部分重新分類至損益或保留溢利,視何者適用而定,倘本集團已直接出售相關資產及負債則須以同一基準確認。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號之修訂	帶有負補償特性之預付款項
香港財務報告準則第16號	租賃
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	於聯營公司及合資企業的長期權益
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
二零一五年至二零一七年週期之 年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文所述有關香港財務報告準則第16號之影響外，採納上述新訂及經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人根據單一資產負債表模式將所有租賃入賬，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免情況除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人繼續使用與香港會計準則第17號相似原則將租賃分類為經營或融資租賃。當本集團為出租人時，香港財務報告準則第16號對租賃並無任何重大影響。

本集團以修訂式追溯法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據此方法，追溯應用該準則並將首次應用的累計影響作為二零一九年一月一日未分配溢利期初結餘的調整，且二零一八年比較資料並未重列並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋予以呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘若合約授予權利在一段時期內控制已識別資產的使用以換取代價，則該合約屬或包含租賃。倘客戶有權從使用已識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導已識別資產之使用，則獲授予控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，准許僅在首次應用日期對先前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)－詮釋第4號識別為租賃之合約應用該準則。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)－詮釋第4號未識別為租賃之合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義僅應用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多項辦公室物業、倉庫、員工宿舍及機器的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據租賃會否把資產擁有權回報及風險絕大部分轉讓予本集團之評估把租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團應用單一處理方法就所有租賃確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及租期為十二個月或以下的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊(及減值，如有)及尚未償還租賃負債之應計利息(為融資成本)，而非於自二零一九年一月一日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃(續)

過渡之影響

於二零一九年一月一日之租賃負債乃按餘下租賃付款之現值確認，並採用於二零一九年一月一日之增量借貸利率進行貼現。使用權資產已按租賃負債金額計量。

所有該等資產於該日根據香港會計準則第36號評估任何減值。本集團選擇在財務狀況表內獨立呈列使用權資產。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜方法：

- 對於租期自首次應用當日起十二個月內結束的租賃應用短期租賃豁免；
- 倘合約包含延長／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期；及
- 對具有合理類似特徵的租賃組合應用單一貼現率。

於二零一九年一月一日之財務影響

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	千港元
資產	
使用權資產增加	146,976
物業、機器及設備減少	<u>(103,308)</u>
總資產增加	<u><u>43,668</u></u>
負債	
租賃負債及總負債增加	<u><u>43,668</u></u>

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔(千港元)	60,093
減：與短期租賃及餘下租期於二零一九年 十二月三十一日或之前結束的租賃有關的承擔(千港元)	<u>(14,187)</u>
淨結餘(千港元)	45,906
於二零一九年一月一日的加權平均增量借貸利率	<u>5.375%</u>
於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔及租賃負債(千港元)	<u><u>43,668</u></u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於此等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第19號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或 合資企業之間之資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大性之定義 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 尚未釐定強制性生效日期，但可予採納

預期適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下。

香港財務報告準則第3號之修訂澄清並額外提供有關業務定義之指引。該等修訂澄清，就一系列被視為業務之綜合活動及資產而言，其須至少包括一項投入及一個實質性過程，可共同大幅助益創造產出之能力。業務可在不包括創造產出所需之所有投入及過程之情況下存在。該等修訂移除了對市場參與者能否獲取業務並繼續創造產出之評估。相反，其側重所獲取之投入及所獲取之實質性過程能否共同大幅助益創造產出之能力。該等修訂亦縮小了產出之定義，轉而側重向客戶提供之貨品或服務、投資收入或一般活動所產生之其他收入。此外，該等修訂在評估所獲取之流程是否具有實質性方面提供了指引，並引入可選之公平值集中測試，以准許對所獲取之一系列活動及資產是否並非業務作出簡化評估。本集團預期將自二零二零年一月一日起前瞻性地採納該等修訂。由於該等修訂前瞻性地應用於首次應用日期或之後發生之交易或其他事件，故本集團於過渡日期將不受該等修訂影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂提供了對重大性之新定義。新定義規定，倘遺漏、錯誤或模糊陳述有關資料可合理地預期將會影響通用財務報表之主要使用者根據該等財務報表作出決定，則該等資料屬重大。該等修訂澄清重大性將視乎資料之性質或程度而定。倘可合理地預期資料之錯誤陳述將會影響主要使用者作出決定，則錯誤陳述有關資料乃屬重大。本集團預期將自二零二零年一月一日起前瞻性地採納該等修訂。該等修訂預期將不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要

業務合併及商譽

業務合併乃使用收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產、本集團自被收購方之前擁有人承擔的負債，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值的總和。於各業務合併中，有關為目前所有者權益及賦予其持有人在清盤時可按比例分得淨資產的於被收購方的非控股權益，本集團可選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例計算。非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的財務資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，之前持有的股權按其於收購日期的公平值重新計量，產生的任何收益或虧損在損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，其公平值變動在損益中確認。分類為權益的或然代價不重新計量，其往後的結算在權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有的被收購方股權的公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行。本集團對其於十二月三十一日之商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽分配至一個現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部分業務已出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量

本集團於各報告期末計量投資物業及按公平值計入損益之金融資產。公平值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。計量公平值時假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，資產或負債的公平值使用市場參與者為資產或負債定價所用假設計量。

非金融資產之公平值計量會計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途之另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

本集團針對不同情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公平值，並盡量利用相關可觀察數據，減少使用不可觀察數據。

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債，均基於對計量公平值整體而言屬重要之最低層輸入數據按下述公平值層級分類：

- 第一層 – 按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二層 – 按公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三層 – 按公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(根據對計量公平值整體而言屬重大的最低層輸入數據)，釐定公平值層級之間是否出現轉移。

非金融資產減值

當有跡象顯示出現減值，或須就資產(投資物業、發展中物業、待出售之物業、存貨、合約資產、遞延稅項資產、金融資產及分類為待出售之出售組別除外)進行年度減值測試時，則資產之可收回金額為資產使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產釐定，除非有關資產並無產生大致獨立於其他資產或資產類別之現金流入。在此情況下，可收回金額乃就資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾可收回金額時確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自損益表中與減值資產功能相符之該等開支類別扣除。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值(續)

資產乃於各報告期末進行評估，以決定有否跡象顯示先前已確認之減值虧損是否不再存在或已減少。倘出現該等跡象，會對可收回金額作出估計。先前確認之資產減值虧損(商譽除外)僅會於用以釐定該資產可收回金額之估計改變時撥回，惟撥回後之數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損之撥回於產生期間計入損益表內。

關連人士

在下列情況下，任何一方則被視為本集團之關連人士：

(a) 該方為一名人士或該人士之家屬且該人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

(b) 該方為符合下列任何一項條件之實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合資企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合資企業；
- (iv) 一實體為第三方實體之合資企業及另一實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或一家與本集團有關連之實體就僱員的福利而設的僱用後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、機器及設備以及折舊

物業、機器及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。如有關「待出售之非流動資產及出售組別」之會計政策內所進一步詳述，物業、機器及設備在被分類為待出售時或屬分類為待出售之出售組別之一部分時，則不予折舊，並按香港財務報告準則第5號入賬。物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及將資產達致運作狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔費用。

物業、機器及設備項目啟用後所涉及之支出，例如維修保養，一般於其產生之期間自損益表中扣除。滿足確認條件的重大檢修支出將撥充資本計入資產賬面值或作為重置處理。物業、機器及設備的重要部分需按階段重置，本集團將有關部分確認為個別資產，擁有特定可使用年期，並對其作相應折舊。

本集團經常進行估值以確保重估資產之公平值與其賬面值不會有重大差異。物業、機器及設備之價值變動作資產重估儲備變動處理。如按個別資產基準，此儲備之總數不足以彌補虧絀，則超逾虧絀之數額在損益表扣除。其後任何重估盈餘計入損益表，惟以過往扣除之虧絀為限。基於資產經重估賬面值之折舊與基於該項資產原來成本之折舊之差額部分，每年會由資產重估儲備轉撥至保留溢利。出售一項重估資產時，於以往估值實現之資產重估儲備之有關部分乃轉入保留溢利，作為儲備之變動處理。

折舊乃按每項物業、機器及設備之估計可使用年期以直線基準撇銷成本計算。計算折舊之主要年率如下：

樓宇	5%
設備及機器	10%–33 $\frac{1}{3}$ %
傢俬及裝置	20%
汽車	20%
遊艇	10%
租賃物業裝修	10%–33 $\frac{1}{3}$ %

當物業、機器及設備項目部分之可使用年期不同時，該項目之成本按合理基準在各部分間分配，而各部分將單獨計提折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法均於每個財政年度結束時進行檢討，並作出適當調整。

物業、機器及設備項目(包括初步確認的任何重大部分)乃於出售後或當預期使用或出售將不會產生未來經濟利益時不再確認。於資產不再確認年度之損益表內確認之任何出售或報廢收益或虧損為出售所得款項淨額與有關資產之賬面值之差額。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值(而非作為生產或提供貨品或服務或行政管理用途)或為於日常業務過程中銷售而持有之土地及樓宇權益(包括就原應符合投資物業定義之以使用權資產持有之租賃物業(二零一八年：經營租賃項下之租賃物業))。該等物業最初按成本(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業按反映報告期末之市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生年度計入損益表內。

報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表內確認。

待出售之非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別的賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回，則分類為待出售。在此情況下，資產或出售組別須可按現狀實時出售，惟須符合出售該等資產或出售組別的慣常條款及出售須具十分把握。分類為出售組別的附屬公司所有資產及負債重新分類為待出售，而不論出售後本集團有否保留所持前附屬公司的非控股股東權益。

分類為待出售之非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)按賬面值與公平值減銷售成本之較低者計量。分類為待出售之物業、機器及設備與無形資產不予折舊或攤銷。

發展中物業

發展中物業乃指在發展完成後作為日常業務用途之物業並列入流動資產內，以成本值及估計可變現淨值兩者之較低值入賬。

發展中物業之成本包括土地成本、建築成本、專業費用、根據本集團之會計政策而撥充成本之借貸成本及於發展期間直接產生之其他支出。可變現淨值為估計售價(基於現行市況)減估計竣工成本及銷售物業將產生的成本。

於建築完成時，該物業轉為待出售之物業。

待出售之物業

待出售之物業乃以成本及可變現淨值兩者中之較低者列入財務狀況表。成本包括土地成本、於發展期間撥充資本之利息及有關物業發展之其他直接成本。可變現淨值乃參考個別物業當時之市價減直至完成為止之所有成本(如適用)及推銷及銷售之成本計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(自二零一九年一月一日起適用)

本集團於合約開始時評估合約是否屬於或包含租賃。倘合約在一段時期內轉移控制使用一項已識別資產的權利以獲取代價，則合約屬於或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團就所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。如適用，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或資產所在地的成本估算。使用權資產按租賃期及資產的估計使用壽命中的較短者按直線法折舊：

租賃土地	35至40年
樓宇	2至3年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至本集團或成本反映購買權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，因為無法直接確定租賃內含的利率，則本集團使用其於租賃開始日期的增量借款利率。於租賃開始日期後，租賃負債的金額會增加，以反映應計利息，並會減少以反映已付的租賃付款。此外，倘出現修改、租期變動、租賃付款變動(如指數或利率變化導致未來租賃付款之變化)或對購買相關資產的選擇權的評估變更，則租賃負債的賬面值予以重新計量。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(自二零一九年一月一日起適用)(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 短期租賃

本集團對其短期租賃(即自開始日期起計之租期不超過12個月且不包括購買選擇權的租賃)辦公室物業、倉庫、員工宿舍及機器應用短期租賃確認豁免。

短期租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，在租賃開始時(或發生租賃變更時)將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的銷售價格為基礎將合約中的代價分配予各組成部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入損益表內的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

凡將相關資產擁有權附帶之絕大部分風險與回報轉由承租人承受之租賃均列為融資租賃。

租賃(於二零一九年一月一日前適用)

凡將資產擁有權(法定業權除外)之絕大部分回報與風險轉由本集團承受之租賃均列為融資租賃。於訂立融資租賃時，租賃資產之成本按最低租賃付款之現值撥充資本，並連同承擔(利息部分除外)入賬，以反映購入及融資情況。根據撥充資本之融資租賃持有之資產均列入物業、機器及設備內，並於資產之估計可使用年期內折舊。該等租賃之融資成本乃於損益表中扣除，以便於租期內按固定比率扣除。

由出租者承受資產擁有權之絕大部分回報與風險之租賃均列為經營租賃。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃所租賃之資產乃計入非流動資產，根據經營租賃而應收之租金，乃於租期內以直線法計入損益表。

倘本集團乃承租人，經營租賃之租金均按照租期以直線法自損益表扣除。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為後續按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。

金融資產於初步確認時之分類視乎金融資產之合約現金流量特徵以及本集團管理該等金融資產之業務模式而定。除應收貿易賬款不包含重大融資成分或本集團已採用不調整重大融資成分影響之實際權宜方法外，本集團初步按公平值另加交易成本(倘金融資產不按公平值計入損益)計量金融資產。不包含重大融資成分或本集團已採用切實可行權宜方法之應收貿易賬款，乃根據下文「收益確認」所載政策按香港財務報告準則第15號所確定之交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，其需要產生純粹為支付本金及未償還本金之利息(「純粹支付本金及利息」)之現金流量。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產按公平值計入損益分類及計量，而與業務模型無關。

本集團管理金融資產之業務模式指其管理金融資產以產生現金流量之方法。業務模型可確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產或兩者兼而有之。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以收取合約現金流量為目標而持有金融資產的業務模式下持有，而按公平值計入其他全面收益的金融資產乃以持有收取合約現金流量並出售為目標而持有的業務模式下持有。並非於上述業務模式下持有的金融資產乃按公平值計入損益分類及計量。

所有定期購買及出售金融資產於交易當日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。定期購買或出售乃要求在市場上按規則或慣例一般設定的時間框架內交付資產的金融資產購買或出售。

其後計量

金融負債的其後計量取決於其以下的分類情況：

按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬之金融資產其後採用實際利率法計量，並可能會出現減值。當資產被終止確認、修改或出現減值時，收益及虧損乃於損益表中確認。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

其後計量(續)

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產在財務狀況表中按公平值列賬，而其公平值變動淨額則於損益表中確認。

該類別包括衍生工具及股本投資，本集團並無不可撤銷地選擇其按公平值透過其他全面收益分類。當付款權已確立，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時，分類為按公平值計入損益之金融資產之股權投資股息亦會作為其他收入於損益表中確認。

金融資產減值

本集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初步確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)作出預期信貸虧損撥備。就初步確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損作出減值撥備，而不論違約的時間(存續期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團會評估自最初確認以來金融工具的信貸風險是否已大幅增加。在進行評估時，本集團會將於報告日期金融工具發生的違約風險與於初步確認日期金融工具發生的違約風險進行比較，並考慮毋須花費過多成本或精力即可獲得的合理及可支持的資料(包括過往資料及前瞻性資料)。

當合約付款逾期90天時，本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料表明本集團在計及本集團所持有的任何信貸提升措施之前不大可能完全收到未償還合約款項時，本集團亦可能認為金融資產違約。倘並無合理預期可收回合約現金流量，則會撤銷金融資產。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

按公平值計入其他全面收益之債務投資及按攤銷成本列賬之金融資產，在一般方法下可能會出現減值，且會在以下階段進行分類以計量預期信貸虧損，惟應用簡化方法之應收貿易賬款及合約資產(誠如下文所詳述)除外。

第1階段 — 自初步確認以來其信貸風險並無顯著增加，且虧損撥備乃按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量的金融工具

第2階段 — 自初步確認以來其信貸風險顯著增加(惟並非信貸減值金融資產)，且虧損撥備乃按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量的金融工具

第3階段 — 於報告日期屬信貸減值性質(惟並非購入或源生信貸減值)，且虧損撥備乃按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量的金融資產

簡化方法

就不包含重大融資成分的應收貿易賬款及合約資產而言，或當本集團應用不就重大融資成分的影響作出調整的實際權宜方法時，本集團會應用簡化方法計算預期信貸虧損。在應用簡化方法時，本集團不會跟踪信貸風險的變動，而是根據各報告日期的存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境所特有的前瞻性因素作出調整。

不再確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況將不再確認(即自本集團綜合財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩的情況下，承擔全數支付收取現金流量的責任，並(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已達成通過安排，其評估是否已保留該項資產所有權之風險及回報及其程度。倘並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，並且無轉讓該項資產之控制權，則本集團繼續確認已轉讓資產，條件為本集團須持續涉及該項資產。在此情況下，本集團亦確認一項聯營負債。轉讓資產的相關負債乃以反映本集團保留的權利及責任的基準計量。

持續涉及以擔保形式之轉讓資產，乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價金額兩者之較低者計量。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸、應付款項，或指定於有效對沖中作為對沖工具之衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初始按公平值確認，倘為貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬款及應付保固金、其他應付款項、付息銀行及其他借貸及有擔保票據。

其後計量

金融負債按其分類之其後計量如下：

按攤銷成本列賬的金融負債(貸款及借貸)

於初始確認後，付息貸款及借貸其後會以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現效果並不重大，則會按成本列賬。當負債被剔除確認及已透過實際利率攤銷時，收益及虧損會於損益表中確認。

攤銷成本之計算已計及任何收購折讓或溢價，以及屬於實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷會計入損益表之融資成本內。

財務擔保合約

本集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)根據「金融資產減值」所載之政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)已確認收入累計金額(以較高者為準)計量財務擔保合約。

不再確認金融負債

當負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時，會剔除確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一項負債所取代，或對現有負債之條款進行大幅修改，上述更替或修訂將被視作剔除確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值之差額將在損益表確認。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

抵銷金融工具

在有現有可強制執行之合法權利抵銷確認金額及有意按淨額基準結算，或計劃同時變現資產及償還負債之情況下，金融資產及金融負債方可抵銷，淨額會呈報在財務狀況表內。

存貨

存貨在適當扣除陳舊或滯銷貨品後按成本(以先入先出法計算)與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值乃估計售價減估計直至製成及出售止所需一切成本後之數額。

現金及等同現金項目

就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目包括手上現金及活期存款，以及可於收購之日起計之短到期日(一般為三個月內)即時轉換為確實數額現金及面對不重大之價值變動風險之短期高度流動投資項目，扣除須於要求時償還並為本集團之現金管理之完整部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及銀行結存包括用途不受限制之手頭及銀行現金，包括定期存款。

撥備

倘目前之某些責任(包括法定或推定)是由於一些過去已發生之事件所致，而且可能於未來有資源需要流出用作清還該責任，同時有關之金額能得到可靠估計，則會確認撥備。

當貼現效應重大時，就撥備而確認之金額為於報告期末預計需用作清還該責任之未來支出之現值。隨着時間而增加之現值之經貼現金額計入損益表之融資成本內。

所得稅

所得稅包括當前所得稅和遞延所得稅。與並非於損益表確認之項目有關之所得稅於其他全面收益或直接於權益中確認。

當前稅項資產及負債以預期可予收回或支付予稅務機關之金額計算，計算之基準為於報告期末前已經生效或實際上已生效之稅率(及稅務法例)，亦考慮本集團經營所在國家現行之詮釋及慣例。

遞延稅項使用負債法就報告期末資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值之間產生之一切暫時性差異作出撥備。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異予以確認，惟以下情況除外：

- 於進行某項不屬於業務合併之交易時因初步確認資產或負債且無對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響而產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司之投資及於聯營公司之權益相關之應課稅暫時性差異而言，惟倘撥回暫時性差異的時間可予控制，且暫時性差異可能不會於可見將來撥回則作別論。

遞延稅項資產按所有可抵扣暫時性差異、未動用稅收抵免及未動用稅項虧損之結轉確認。遞延稅項資產之確認惟以將未來應課稅溢利用作抵銷可抵扣暫時性差異、可動用之未動用稅收抵免及未動用稅項虧損之結轉為限，惟以下情況除外：

- 於進行某項交易(並非業務合併之交易)時因初步確認資產或負債且無對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響而產生之可抵扣暫時性差異有關之遞延稅項資產；及
- 就與於附屬公司之投資及於聯營公司之權益相關的可抵扣暫時性差異而言，遞延稅項資產僅在暫時性差異可能於可見將來撥回，及應課稅溢利可予動用抵銷暫時性差異時始予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並減至將不能再有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認之遞延稅項資產則於各報告期末進行重估，並於將可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃依據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法例)，按預期適用於變現資產或償還負債期間之稅率計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認

來自客戶合約之收益

當貨品或服務的控制權按能反映本集團預期就交換該等貨品或服務而可收取的代價的金額轉讓予客戶時，會確認與客戶訂立合約的收益。

當合約中之代價包含可變金額時，會估計本集團有權就交換將該等貨品或服務轉移至客戶而收取之代價金額。可變代價乃於合約開始時作出估計並受到約束，直至與可變代價相關之不明朗因素隨後得以解決，已確認累計收益很可能不會發生重大收益撥回為止。

當合約包含融資部分，其在將貨品或服務轉移至客戶方面為客戶提供重大融資利益超過一年時，收益會按以本集團與客戶於合約開始時進行的個別融資交易所反映貼現率貼現的應收款項現值計量。當合約包含融資部分，為本集團提供重大財務利益超過一年時，會根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算合約責任產生的利息開支。就客戶付款與承諾貨品或服務轉移之間的時間期限為一年或以內之合約而言，交易價格不會根據香港財務報告準則第15號所提供之切實可行權宜方法就重大融資部分之影響作出調整。

(a) 建築服務

由於本集團之履約行為會創建或提升了客戶在資產創建或提升時所控制之資產，故提供建築服務之收益乃使用輸入法計量達成服務之進度隨時間而確認。輸入法根據實際發生之成本佔估計達成建築服務將產生的總成本之比例確認收益。

向客戶提出之索償乃本集團尋求向客戶收取之金額，作為最初建築合約以外工程範圍之成本及保證金之補償款項。索償乃作為可變代價列賬並受到約束，直至與可變代價相關之不明朗因素隨後得以解決，已確認累計收益很可能不會發生重大收益撥回為止。

(b) 出售待出售之物業

出售待出售之物業的收益乃於法定轉讓完成時確認，在此時間點客戶有能力指導使用財產，獲得該財產的所有其餘利益。就於收益確認日期前已售出物業所收取之訂金，乃計入財務狀況表之合約負債。

(c) 提供物業及基金管理服務

由於客戶同時接收及耗用本集團所提供之利益，故提供管理服務之收益乃於預定期間內以直線法確認。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(續)

來自客戶合約之收益(續)

(d) 機械工程服務

由於客戶同時接收及耗用本集團所提供之利益，故提供機械工程服務之收益乃於預定期間內以直線法確認。

(e) 機器買賣

機器買賣之收益乃於資產控制權轉移至客戶之時間點(通常為交付機器時)確認。

其他來源之收益

租金收入乃於租期內按時間比例確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間內確認為收入。

其他收入

利息收入乃透過採用精確折現於金融工具預期年期(或較短期間，倘適用)的估計收取的未來現金至金融資產賬面淨值的利率，以實際利率法按累計基準確認。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。

合約資產

合約資產乃向客戶轉移貨品或服務以換取代價之權利。倘本集團通過於客戶支付代價前或於付款到期前將貨品或服務轉移至客戶來履約，則會就所賺取之有條件代價確認合約資產。合約資產須接受減值評估，其詳情載於有關金融資產減值的會計政策。

合約負債

當本集團轉移相關貨品或服務前，收到客戶的款項或應付款(以較早者為準)時，確認合約負債。當本集團根據合約履約(即將相關商品或服務的控制權轉移至客戶)時，合約負債確認為收益。

2.4 主要會計政策概要(續)

合約成本

除作為存貨、物業、機器及設備及無形資產撥充資本之成本外，倘符合以下所有條件，則履行與客戶訂立之合約所產生之成本會作為一項資產撥充資本：

- (a) 成本與合約或實體可具體確定之預期合約直接相關。
- (b) 成本會產生或增加將用於履行(或持續履行)履約責任之實體資源。
- (c) 預期費用將可予收回。

資本化合約成本乃按系統基準攤銷及自損益表扣除，其符合確認資產相關之收益模式一致。其他合約成本則於產生時支銷。

僱員福利

以股份為基礎之付款

本公司設立一項購股權計劃，作為向為本集團成功營運作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及回報。本集團之僱員(包括董事)按以股份為基礎之付款之方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股權工具之代價(「以股權支付之交易」)。

於二零零二年十一月七日後，與僱員進行以股權支付之交易之成本，乃參照授出日期之公平值計算。公平值由外聘估值師使用二項式釐定。

以股權支付之交易之成本，連同權益相應增加部分，在績效及／或服務條件獲達成之期間在僱員福利開支中確認。在歸屬日期前，於各報告期末確認之以股權支付之交易之累計開支，以反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬之股權工具數目之最佳估計。在某一期間內在損益表內扣除或進賬，乃反映累計開支於期初與期終確認時之變動。

於釐定購股權的授出日期公平值時，不會考慮服務及非市場表現條件，惟會對達成條件的可能性作出評估，作為本集團對最終將獲歸屬的股本工具數目的最佳估計之一部分。市場表現條件會於授出日期公平值內反映。購股權附帶的任何其他條件(但並無關連服務規定)被視為非歸屬條件。非歸屬條件會於購股權的公平值內反映並引致即時將購股權支銷，惟亦有服務及／或表現條件時則除外。

對於因未達成非市場表現及／或服務條件而最終未歸屬的購股權，不會確認任何開支。倘購股權包括市場或非歸屬條件，只要所有其他表現及／或條件已經達成，則不論市場或非歸屬條件是否達成，交易均會被視為歸屬。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

以股份為基礎之付款(續)

倘若以股權支付之購股權之條款有所變更，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更及符合已授出購股權的原條款之水平。此外，倘若按變更日期之計算，任何變更導致以股份為基礎之付款之總公平值有所增加，或為僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以股權支付之購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，而任何尚未確認之授予購股權開支應即時確認，其包括本集團或僱員未達成非歸屬條件的任何購股權。然而，倘授予新購股權代替已註銷之購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷之購股權及新購股權，均應被視為原購股權之變更，一如前段所述。

於計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄影響乃反映為額外股份攤薄。

有薪假期結轉

本集團根據其僱員之僱傭合約按每個曆年之基準為僱員提供有薪年假。在若干情況下，於報告期末尚未利用之該等假期獲准結轉累積，並由有關之各個僱員於下一年度動用。於報告期末，已就僱員於該年度應得及所結轉之有薪假期之預期未來成本作出應計費用。

退休金計劃

本集團為若干香港僱員設立固定比例供款公積金(「公積金」)，其資產乃與本集團之資產分開管理，且由獨立專業基金經理負責管理。公積金之供款按合資格僱員基本薪酬之某個百分比計算，當計劃規定之供款到期支付時，從損益表中扣除。公積金之持續供款已於一九九九年四月一日終止。

於強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)實施後，本集團已重整其退休計劃安排，以符合強制性公積金計劃條例。本集團就上述退休福利計劃取得強制性公積金豁免地位，此外，並由二零零一年十二月一日起，為其所有香港僱員參與經批准之固定比例供款強積金計劃。供款按僱員基本薪酬之某個百分比計算，當強積金計劃規則規定之供款到期支付時，從損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開管理。本集團之僱員在強積金計劃之供款全歸屬僱員。

位於中國內地之本集團附屬公司僱員須參與由當地市政府設立之中央公積金計劃。該等附屬公司須為中央公積金計劃作出供款，款項為彼等薪金之若干百分比。供款於根據中央公積金計劃規例須予支付時計入損益表內。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(即需要長時間撥備作擬定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本乃資本化作該等資產之部分成本。當資產大致上可作擬定用途或銷售時,即停止將借貸成本資本化。特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於已資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體就資金借貸產生之其他成本。

股息

末期股息在股東於股東大會上批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註披露。

中期股息乃同時擬派及宣派,乃因為本公司的組織章程大綱及細則賦予董事宣派中期股息的權力。因此,中期股息在擬派及宣派時立即確認為負債。

外幣

該等財務報表乃以本公司之功能貨幣港元呈列。本集團內各實體釐定其本身之功能貨幣,而各實體計入財務報表內之項目乃以該功能貨幣計算。本集團內實體所記錄之外幣交易初步按其各自於交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。以外幣為單位之貨幣資產與負債乃按報告期末適用之功能貨幣匯率重新換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

按外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。按外幣公平值計算之非貨幣項目則按計量公平值當日之匯率換算。因重新換算按公平值計量之非貨幣項目而產生之損益之處理方式與確認項目公平值之變動損益相一致(即公平值損益於其他全面收益或損益表內確認的項目之換算差額亦分別於其他全面收益或損益表內確認)。

於釐定初步確認與預付代價相關之非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時的有關資產、開支或收入之匯率時,初始交易日期為本集團初步確認因預付代價產生之非貨幣資產或非貨幣負債之日期。倘存在多筆預付款項或預收款項,則本集團會釐定每筆預付款項或預收款項之交易日期。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

若干海外附屬公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產與負債乃按報告期末適用之匯率換算為港元，其損益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。因此而產生之匯兌差額於其他全面收益確認及於匯兌浮動儲備累計。出售海外營運時，有關該項特定海外營運之其他全面收益部分，乃於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日之匯率換算為港幣。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表歷史財務資料需要管理層作出影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定性可能導致日後須對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團會計政策之過程中，管理層曾作出以下判斷。除涉及估計之判斷外，該等判斷對財務報表中確認之金額影響最大：

即期稅項及遞延稅項

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。釐定稅項撥備金額及繳付相關稅項之時間時需要作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及釐定最終稅項之計算方法未能確定。倘若該等事宜之最終稅項結果與初步記錄金額不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。進一步詳情披露於財務報表附註10及30。

估計不確定性

下文載述於報告期末存在重大風險可能導致須對下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整之未來主要假設及其他主要估計不確定性來源。

應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損。就具有相似虧損模式及實際違約案例的各種客戶群的分組而言，撥備率乃按過期天數計算。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)**估計不確定性(續)****應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損撥備(續)**

撥備矩陣最初按本集團之過往觀察所得違約率計算。本集團將通過調整矩陣來調整過往信貸虧損經驗與前瞻性資訊。例如，倘預期所預測之經濟狀況在未來一年內將會惡化，這可能導致違約數量增加，因而會對歷史違約率作出調整。於各報告日期，會對所觀察到的歷史違約率作出更新，並對前瞻性估計的變動作出分析。

對可觀察到的歷史違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估乃一項重要估計。預期信貸虧損的數額對環境變化及預測經濟狀況的變化很敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於未來的實際違約情況。有關本集團應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損資料，分別於財務報表附註19及20披露。

可換股債券之公平值

於二零一八年十二月三十一日，可換股債券之公平值乃基於多種估值技術而編製，有關詳情載於財務報表附註43。此估值技術需要本集團確定可比較公司及選擇適合的市場可比較對象。此外，本集團對所用的市場流通性及無風險利率作出估計。當中亦涉及管理層對完成潛在投資之概率之假設。本集團將可換股債券之公平值計量歸類為第三層。可換股債券於二零一八年十二月三十一日之公平值為833,732,000港元。進一步詳情於財務報表附註22(iii)披露。

建築工程之完工百分比

本集團根據建築工程個別合約之完工百分比確認收益。本集團管理層將估計建築工程之完工百分比。該等估計乃根據總預算成本中所產生之實際成本作出。管理層亦基於變動工程之合約金額及工程價值而估計相應之合約收益。基於建築合約所承辦之工程活動性質，訂立合約之日期與合約完成日期通常處於不同之會計期間內。於合約進行時，本集團同時審閱及修訂各建築合約編製之預算內之合約收益及合約成本之估計。

在釐定總預算成本時，管理層參考(i)分包商及供應商現時或近期之報價；(ii)來自客戶之修訂訂單；及(iii)對質檢部所提供項目完工所需材料成本、勞工成本及其他成本之估計等資料。

撇減發展中物業

本集團定期審閱發展中物業的賬面值。基於管理層的審閱，撇減發展中物業將於估計可變現淨值減少至低於賬面值時作出。

釐定本集團之發展中物業是否需要撇減，本集團考慮此等物業之最近市況及估計此物業之可變現值(相同於作為日常業務用途之估計銷售價減估計完成成本及估計需支付以完成銷售之成本)。若發展中物業之估計或實際可變現值因市況變動及/或預期發展成本出現重大變動導致低於賬面值，則須作出撇減。進一步詳情於財務報表附註17披露。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 經營分類資料

本集團之經營業務根據其業務性質及所提供之產品及服務獨立組織及管理。經營分類按與向本公司主要管理人員進行內部報告一致之方式報告，詳情如下：

- (a) 地基打樁(包括地盤勘查業務)；
- (b) 物業發展及投資；
- (c) 投資；及
- (d) 「企業及其他」分類主要包括本集團之企業營運與機械租賃及買賣業務。

管理層個別監控本集團經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分類表現以可報告分類溢利／虧損(經調整除稅前溢利／虧損之計量標準)為基準。

經調整除稅前溢利／虧損乃貫徹本集團之持續經營業務除稅前溢利／虧損計量，惟利息收入及非租賃相關融資成本除外。

分類資產不包括遞延稅項資產、預繳稅項及定期存款，原因為該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括應付股息、附息銀行及其他借貸、有擔保票據、應付稅項及遞延稅項負債，原因為該等負債乃按集團基準管理。

分類業務間之銷售及轉讓乃參考向第三方銷售時之售價按當時之市價進行交易。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 經營分類資料(續)

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度

	地基打樁		物業發展及投資		投資		企業及其他		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分類收益：(附註5)										
銷售予外間客戶	2,532,107	2,530,539	76,162	282,973	75,082	122,206	37,927	35,452	2,721,278	2,971,170
分類業務間之銷售	103,208	393,409	-	-	-	-	-	1,151	103,208	394,560
其他收入及盈利	2,322	7,697	6,662	16,443	149,612	137,013	1,192	17,690	159,788	178,843
總計	<u>2,637,637</u>	<u>2,931,645</u>	<u>82,824</u>	<u>299,416</u>	<u>224,694</u>	<u>259,219</u>	<u>39,119</u>	<u>54,293</u>	<u>2,984,274</u>	<u>3,544,573</u>
對賬：										
分類業務間之銷售抵銷									(103,208)	(394,560)
收益									<u>2,881,066</u>	<u>3,150,013</u>
分類業績	<u>(56,924)</u>	<u>(23,306)</u>	<u>(694,596)</u>	<u>578,524</u>	<u>217,900</u>	<u>242,826</u>	<u>(234,655)</u>	<u>(285,903)</u>	<u>(768,275)</u>	<u>512,141</u>
利息收入									84,470	41,675
融資成本(租賃負債之利息除外)									(40,278)	(60,584)
除稅前溢利/(虧損)									<u>(724,083)</u>	<u>493,232</u>
所得稅開支									<u>(42,570)</u>	<u>(132,336)</u>
年內溢利/(虧損)									<u>(766,653)</u>	<u>360,896</u>
資產及負債										
分類資產	<u>1,622,498</u>	<u>1,521,384</u>	<u>409,842</u>	<u>11,171,091</u>	<u>29,082</u>	<u>1,044,951</u>	<u>563,777</u>	<u>988,102</u>	<u>2,625,199</u>	<u>14,725,528</u>
無分類									<u>2,274,458</u>	<u>2,611,831</u>
									<u>4,899,657</u>	<u>17,337,359</u>
分類負債	<u>616,051</u>	<u>726,950</u>	<u>3,277</u>	<u>475,430</u>	<u>250</u>	<u>2,092</u>	<u>59,289</u>	<u>39,711</u>	<u>678,867</u>	<u>1,244,183</u>
無分類									<u>1,898,924</u>	<u>3,930,513</u>
									<u>2,577,791</u>	<u>5,174,696</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 經營分類資料(續)

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度

	地基打樁		物業發展及投資		投資		企業及其他		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他分類資料：										
物業、機器及設備折舊	39,564	30,701	42	6	-	-	12,227	17,758	51,833	48,465
使用權資產折舊	5,872	-	10	-	-	-	9,674	-	15,556	-
使用權資產減值	-	-	-	-	-	-	17,757	-	17,757	-
合約資產減值	-	2,048	-	-	-	-	-	-	-	2,048
應收貿易賬款減值	-	-	-	-	-	-	985	-	985	-
其他應收款項減值/(減值撥回)	-	-	-	(144)	1,174	-	-	-	1,174	(144)
撇銷其他應收款項	-	-	-	-	-	232	-	-	-	232
撇減發展中物業	-	-	-	452,903	-	-	-	-	-	452,903
撇減存貨至可變現淨值	-	-	-	-	-	-	1,351	-	1,351	-
撇銷存貨	-	-	-	-	-	-	101	-	101	-
出售及撇銷物業、機器及設備項目之 虧損/(收益)，淨額	4,502	(4,669)	-	5	-	-	138	(20)	4,640	(4,684)
出售附屬公司之虧損/(收益)，淨額	-	-	567,469	(1,030,771)	-	-	-	716	567,469	(1,030,055)
出售一間聯營公司權益之收益	-	-	-	-	-	-	-	(143)	-	(143)
一項投資物業公平值之變動	-	-	105,000	-	-	-	-	-	105,000	-
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損/(收益)，淨額	-	-	-	-	(149,612)	(137,012)	52,741	(16,765)	(96,871)	(153,777)
資本開支	<u>83,198</u>	<u>56,733</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,134</u>	<u>2,083</u>	<u>84,332</u>	<u>58,816</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 經營分類資料(續)

地區分類資料

(a) 來自外間客戶收益

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		中國其他地區		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分類收益：						
銷售予外間客戶	<u>2,649,404</u>	<u>2,698,625</u>	<u>71,874</u>	<u>272,545</u>	<u>2,721,278</u>	<u>2,971,170</u>

上述收益資料以客戶所在位置為基準。

(b) 非流動資產

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日

	香港		中國其他地區		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
	<u>297,437</u>	<u>256,467</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>297,437</u>	<u>256,467</u>

上述非流動資產資料以資產所在位置為基準且不包括遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

年內，收益約388,329,000港元乃來自地基打樁分類向客戶B作出之銷售。截至二零一八年十二月三十一日止年度，收益約565,430,000港元、388,882,000港元及321,732,000港元乃分別來自地基打樁分類向客戶A、客戶B及客戶C作出之銷售。

5. 收益、其他收入及盈利

收益分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自客戶合約之收益	2,703,374	2,951,990
其他來源之收益		
來自待出售之物業及投資物業經營租賃之租金收入總額	7,850	5,891
機器租賃之租金收入總額	10,054	13,289
	<u>2,721,278</u>	<u>2,971,170</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及盈利(續)

來自客戶合約之收益

(i) 細分收益資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度

分類	地基打樁 千港元	物業發展 及投資 千港元	投資 千港元	企業 及其他 千港元	總計 千港元
貨品或服務類型					
機器買賣	–	–	–	1,435	1,435
出售待出售之物業	–	68,312	–	–	68,312
建築服務	2,532,107	–	–	–	2,532,107
機械工程服務	–	–	–	26,438	26,438
管理服務	–	–	75,082	–	75,082
來自客戶合約之收益總額	<u>2,532,107</u>	<u>68,312</u>	<u>75,082</u>	<u>27,873</u>	<u>2,703,374</u>
地區分類市場					
香港	2,532,107	–	75,082	27,873	2,635,062
中國內地	–	68,312	–	–	68,312
來自客戶合約之收益總額	<u>2,532,107</u>	<u>68,312</u>	<u>75,082</u>	<u>27,873</u>	<u>2,703,374</u>
收益確認之時間					
於某一時間點轉移貨品	–	68,312	–	1,435	69,747
隨時間轉移服務	2,532,107	–	75,082	26,438	2,633,627
來自客戶合約之收益總額	<u>2,532,107</u>	<u>68,312</u>	<u>75,082</u>	<u>27,873</u>	<u>2,703,374</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及盈利(續)

來自客戶合約之收益(續)

(i) 細分收益資料(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分類	地基打樁 千港元	物業發展 及投資 千港元	投資 千港元	企業 及其他 千港元	總計 千港元
貨品或服務類型					
機器買賣	–	–	–	2,101	2,101
出售待出售之物業	–	266,654	–	–	266,654
建築服務	2,530,539	–	–	–	2,530,539
機械工程服務	–	–	–	20,062	20,062
管理服務	–	10,428	122,206	–	132,634
來自客戶合約之收益總額	<u>2,530,539</u>	<u>277,082</u>	<u>122,206</u>	<u>22,163</u>	<u>2,951,990</u>
地區分類市場					
香港	2,530,539	10,428	122,206	22,163	2,685,336
中國內地	–	266,654	–	–	266,654
來自客戶合約之收益總額	<u>2,530,539</u>	<u>277,082</u>	<u>122,206</u>	<u>22,163</u>	<u>2,951,990</u>
收益確認之時間					
於某一時間點轉移貨品	–	266,654	–	2,101	268,755
隨時間轉移服務	2,530,539	10,428	122,206	20,062	2,683,235
來自客戶合約之收益總額	<u>2,530,539</u>	<u>277,082</u>	<u>122,206</u>	<u>22,163</u>	<u>2,951,990</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及盈利(續)

來自客戶合約之收益(續)

(i) 細分收益資料(續)

以下載列來自客戶合約之收益與分類資料中披露之金額之間的對賬：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

分類	地基打樁 千港元	物業發展 及投資 千港元	投資 千港元	企業 及其他 千港元	總計 千港元
來自客戶合約之收益					
外間客戶	2,532,107	68,312	75,082	27,873	2,703,374
分類業務間之銷售	103,208	—	—	—	103,208
	<u>2,635,315</u>	<u>68,312</u>	<u>75,082</u>	<u>27,873</u>	<u>2,806,582</u>
分類業務間之調整及對銷	(103,208)	—	—	—	(103,208)
來自客戶合約之收益總額	<u>2,532,107</u>	<u>68,312</u>	<u>75,082</u>	<u>27,873</u>	<u>2,703,374</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分類	地基打樁 千港元	物業發展 及投資 千港元	投資 千港元	企業 及其他 千港元	總計 千港元
來自客戶合約之收益					
外間客戶	2,530,539	277,082	122,206	22,163	2,951,990
分類業務間之銷售	393,409	—	—	1,151	394,560
	<u>2,923,948</u>	<u>277,082</u>	<u>122,206</u>	<u>23,314</u>	<u>3,346,550</u>
分類業務間之調整及對銷	(393,409)	—	—	(1,151)	(394,560)
來自客戶合約之收益總額	<u>2,530,539</u>	<u>277,082</u>	<u>122,206</u>	<u>22,163</u>	<u>2,951,990</u>

(ii) 履約責任

有關本集團之履約責任資料概述如下：

建築服務

履約責任隨著提供服務而逐漸履行，且款項一般於自發出賬單日期起計30天內到期支付。客戶會保留一定比例之付款直至保固期結束，原因在於本集團收取最終付款之權利取決於客戶在合約規定之一段時間內是否對服務質量感到滿意。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及盈利(續)

來自客戶合約之收益(續)

(ii) 履約責任(續)

出售待出售之物業

當客戶能夠支配使用物業並取得物業幾乎所有之餘下利益，且在將物業交付予客戶時款項到期支付時，履約責任被視為完成。

管理服務

履約責任隨著提供服務而逐漸履行。管理服務合約為期一年或以內，並於產生時計費。

機械工程服務

由於本集團持續向客戶提供支援服務，故履約責任乃於客戶同時接收及享用支援服務時隨時間完成。

機器買賣

履約責任於交付產品時完成，款項一般自交付起30天內到期支付。

於十二月三十一日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)之交易價格如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
預期確認為收益之金額：		
於一年內	2,490,902	2,185,433
超過一年	550,651	404,644
	<u>3,041,553</u>	<u>2,590,077</u>

預期於一年後確認為收益之分配至餘下履約責任之交易價格涉及將於三個年度內完成履約責任之建築服務。預期所有其他分配至餘下履約責任之交易價格將於一年內確認為收益。上文所披露之金額不包括受到限制之可變代價。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及盈利(續)

其他收入及盈利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息收入	84,470	41,675
保險索償	1,274	1,039
補貼收入*	—	212
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	149,612	153,777
出售一間聯營公司權益之收益(附註41)	—	143
出售物業、機器及設備項目之收益	—	4,683
一間聯營公司之欠款減值撥回	—	13
其他應收款項減值撥回	—	144
其他	8,902	18,832
	244,258	220,518

* 有關該項收入並無未達成之條件或或然事件。

6. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行借貸之利息	20,322	169,452
其他借貸之利息	15,633	18,764
有擔保票據之利息	17,864	24,864
來自關連公司貸款之利息	3,713	11,533
租賃負債之利息	1,761	—
	59,293	224,613
減：發展中物業之資本化利息(附註17)	(17,254)	(164,029)
減：計入銷售成本之利息	(47)	—
	41,992	60,584

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

7. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)下列各項後達致：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已售物業成本		60,095	201,931
地基打樁及地盤勘查工程成本		2,578,707	2,557,712
所提供服務成本		67,823	87,105
物業、機器及設備折舊	14	51,833	48,465
使用權資產折舊	16(a)	15,556	–
經營租賃之最低租賃付款		–	46,491
並無計入租賃負債計量之租賃付款	16(c)	15,655	–
核數師酬金		2,823	3,393
僱員福利支出 (包括董事酬金—附註8)：			
工資及薪金		489,742	442,848
以股權支付之購股權開支		14,425	160,060
退休金計劃供款		14,560	15,814
		518,727	618,722
外幣匯兌虧損，淨額*		2,648	42,069
金融及合約資產減值，淨額：			
應收貿易賬款減值*	19	985	–
合約資產減值*	20	–	2,048
其他應收款項減值／(減值撥回)*	21	1,174	(115)
計入分類為待出售之出售組別之 其他應收款項減值撥回*		–	(29)
		1,174	(144)
撇銷其他應收款項*		–	232
使用權資產減值**	16(c)	17,757	–
出售及撇銷物業、機器及設備項目之 虧損／(收益)*		4,640	(4,683)
出售一間聯營公司權益之收益*	41	–	(143)
按公平值計入損益之金融資產公平值收益*	22(i)、22(ii)、22(iii)	(149,612)	(153,777)
一項按公平值計入損益之金融資產公平值虧損*	22(ii)	52,741	–
一項投資物業公平值變動	15	105,000	–
一間聯營公司之欠款減值撥回*		–	(13)
撇減發展中物業*		–	452,903
撇減存貨至可變現淨值*		1,351	–
撇銷存貨*		101	–
投資物業賺取租金時產生的直接經營開支 (包括維修保養)		1,723	843

* 有關金額已包括在綜合損益表之「其他支出，淨額」或「其他收入及盈利」內。

有關金額指有關就物業發展項目租賃一項辦公室物業作為銷售辦事處之使用權資產之減值。在持有該物業發展項目之附屬公司於年內被出售(附註40(a))及租賃獲提早終止後，有關租賃的餘下使用權資產獲全面計提減值撥備。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

8. 董事酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事權益資料)條例第2部披露本年度董事酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	244	673
獨立非執行董事	1,543	1,619
執行董事其他酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	60,603	39,559
以股權支付之購股權開支	—	114,806
退休金計劃供款	36	63
	62,426	156,720

截至二零一八年十二月三十一日止年度，若干董事根據本公司之購股權計劃就其向本集團提供服務而獲授購股權。有關進一步詳情載於財務報表附註32及董事局報告。該等購股權之公平值已於歸屬期內在綜合損益表內確認，公平值乃於授出日期釐定，而截至二零一八年十二月三十一日止年度財務報表所載金額已計入上述董事酬金之披露中。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

8. 董事酬金(續)

已付或應付每位董事酬金如下：

	袍金 千港元	薪酬、 津貼及 實物利益 千港元	以股權 支付之 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一九年					
執行董事：					
馮潮澤先生(「馮先生」)	—	25,787	—	18	25,805
孫乾皓先生 ¹	—	33,233	—	18	33,251
陳超先生 ²	—	—	—	—	—
何家福先生 ³	—	—	—	—	—
劉軍春先生 ⁴	—	1,583	—	—	1,583
黃琪珺先生 ⁴	—	—	—	—	—
郭可先生 ⁵	—	—	—	—	—
張佩華先生 ⁶	—	—	—	—	—
	—	60,603	—	36	60,639
非執行董事：					
韋增鵬先生 ⁷	—	—	—	—	—
王天兵先生 ⁷	—	—	—	—	—
David Robert McClure先生 ⁷	—	—	—	—	—
劉志恆先生 ⁷	—	—	—	—	—
吳幸原先生 ⁷	—	—	—	—	—
袁栢汶先生 ⁷	—	—	—	—	—
鄧竟成先生 ⁸	122	—	—	—	122
楊涵翔先生 ⁹	122	—	—	—	122
	244	—	—	—	244
獨立非執行董事：					
范佐浩先生	360	—	—	—	360
謝文彬先生	360	—	—	—	360
龍子明先生	360	—	—	—	360
李傑之先生	360	—	—	—	360
莊健豪先生 ¹⁰	103	—	—	—	103
	1,543	—	—	—	1,543
總計	1,787	60,603	—	36	62,426

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

8. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪酬、 津貼及 實物利益 千港元	以股權 支付之 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一八年					
執行董事：					
陳超先生 ²	—	—	—	—	—
孫乾皓先生 ¹	—	1,234	19,435	7	20,676
何家福先生 ³	—	—	8,669	—	8,669
馮先生	—	25,410	10,165	18	35,593
劉軍春先生 ⁴	—	6,159	10,165	11	16,335
黃琪琚先生 ⁴	—	1,833	17,281	—	19,114
郭可先生 ⁵	—	—	8,669	—	8,669
張佩華先生 ⁶	—	—	—	—	—
穆先義先生 ¹¹	—	955	8,496	—	9,451
黃泰倫先生 ¹²	—	3,251	6,041	15	9,307
蒙建強先生 ¹³	—	—	—	—	—
蒙翰廷先生 ¹⁴	—	717	3,726	12	4,455
李曉明先生 ¹⁵	—	—	3,726	—	3,726
	—	39,559	96,373	63	135,995
非執行董事：					
鄧竟成先生 ⁸	336	—	4,066	—	4,402
楊涵翔先生 ⁹	119	—	4,623	—	4,742
鄧傑先生 ¹⁶	218	—	1,987	—	2,205
	673	—	10,676	—	11,349
獨立非執行董事：					
范佐浩先生	336	—	1,728	—	2,064
謝文彬先生	336	—	1,728	—	2,064
龍子明先生	336	—	1,728	—	2,064
李傑之先生	336	—	1,728	—	2,064
梁繼昌先生 ¹⁷	275	—	845	—	1,120
	1,619	—	7,757	—	9,376
總計	2,292	39,559	114,806	63	156,720

8. 董事酬金(續)

附註：

- 1 孫乾皓先生自二零一八年八月三日起獲委任為執行董事並自二零二零年一月一日起辭任。
- 2 陳超先生自二零一八年十月二十六日起獲委任為執行董事並自二零一九年五月三日起辭任。
- 3 何家福先生自二零一八年八月三日起獲委任為執行董事並自二零一九年五月三日起辭任。
- 4 劉軍春先生及黃琪璿先生自二零一九年五月三日起辭任執行董事。
- 5 郭可先生自二零一八年八月二十四日起獲委任為執行董事並自二零一九年五月三日起辭任。
- 6 張佩華先生自二零一八年十一月九日起獲委任為執行董事並自二零一九年五月三日起辭任。
- 7 韋增鵬先生、王天兵先生、David Robert McClure先生、劉志恆先生、吳幸原先生及袁栢汶先生自二零一九年四月十一日起獲委任為非執行董事。
- 8 鄧竟成先生自二零一九年五月三日起辭任非執行董事。
- 9 楊涵翔先生自二零一八年八月二十四日起獲委任為非執行董事並自二零一九年五月三日起辭任。
- 10 莊健豪先生自二零一九年一月二十一日起獲委任為獨立非執行董事並自二零一九年五月三日起辭任。
- 11 穆先義先生自二零一八年十一月九日起辭任執行董事。
- 12 黃泰倫先生自二零一八年十月二十六日起辭任執行董事。
- 13 蒙建強先生自二零一八年二月一日起獲委任為執行董事並自二零一八年八月三日起辭任。
- 14 蒙翰廷先生自二零一八年八月三日起辭任執行董事。
- 15 李曉明先生自二零一八年八月二十四日起辭任執行董事。
- 16 鄧傑先生自二零一八年八月二十四日起辭任非執行董事。
- 17 梁繼昌先生自二零一八年十月二十六日起辭任獨立非執行董事。

本年度概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

9. 五位最高薪之僱員

本年度五位最高薪僱員包括兩名董事(二零一八年：四名董事)，其酬金詳情載於上文附註8。本年度餘下三位(二零一八年：一位)非董事最高薪僱員之酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	14,233	8,042
以股權支付之購股權開支	4,287	3,865
退休金計劃供款	36	18
	<u>18,556</u>	<u>11,925</u>

在以下薪酬範圍內之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
11,500,001港元至12,000,000港元	-	1
6,500,001港元至7,000,000港元	2	-
5,000,001港元至5,500,000港元	1	-
	<u>3</u>	<u>1</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，已就一名非董事及非主要行政人員最高薪僱員對本集團之服務向其授出購股權。有關進一步詳情載於財務報表附註32之披露內。該等購股權之公平值已於歸屬期內在損益表內確認，公平值乃於授出日期釐定，而截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度財務報表所載金額已計入上述非董事及非主要行政人員最高薪僱員之酬金披露中。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

10. 所得稅

香港利得稅按年內於香港產生之估計應課稅溢利之16.5%(二零一八年：16.5%)作出撥備。中國其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營地區之現行適用稅率計算。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期：		
年內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	26,918	21,086
其他地區	11,864	175,576
	<u>38,782</u>	<u>196,662</u>
過往年度撥備不足／(超額撥備)：		
中國：		
香港	1,043	(65)
其他地區	999	(381)
	<u>2,042</u>	<u>(446)</u>
遞延稅項(附註30)	<u>1,746</u>	<u>(63,880)</u>
年內稅項開支總額	<u>42,570</u>	<u>132,336</u>

適用於以本公司及其大部分附屬公司所在國家或地區之法定稅率計算之除稅前溢利／(虧損)之稅項開支／(抵免)與以實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>(724,083)</u>	<u>493,232</u>
以法定稅率計算之稅項	(128,670)	152,551
土地增值稅撥備	4,106	23,790
土地增值稅之稅務影響	(665)	1,983
就過往年度之即期稅項而作出之調整	2,042	(446)
毋須課稅收入	(28,430)	(125,176)
不予扣減稅項之開支	185,556	159,777
就本集團中國內地附屬公司之可供分派溢利之預扣稅之影響	2,798	10,113
待出售之出售組別產生之暫時性差異	-	(78,809)
動用過往年度之稅項虧損	(5,390)	(16,970)
未確認稅項虧損	11,223	5,523
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>42,570</u>	<u>132,336</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

11. 分類為待出售之出售組別

於二零一九年十一月二十二日，泰昇投資發展有限公司（「泰昇投資發展」，為本公司的全資附屬公司）與HNA Finance I訂立買賣協議，以出售其於裕雋投資有限公司（「裕雋」）的全部股權並轉讓裕雋結欠泰昇投資發展的全部金額，現金代價為343,200,000港元（「裕雋出售」）。裕雋的主要業務為金融產品交易及於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度持有一項非上市理財基金投資（附註22(ii)）。在裕雋出售於二零二零年三月五日完成後，裕雋不再為本公司的附屬公司。

於報告期末，分類為待出售之主要資產及負債類別如下：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產			
物業、機器及設備		–	1,967
待出售之物業		–	1,165,888
應收貿易賬款		–	55
預付款項、訂金及其他應收款項		–	3,505
按公平值計入損益之金融資產	22(ii)	309,270	–
預繳稅項		–	7,766
現金及等同現金項目		50	23,683
分類為待出售之資產		309,320	1,202,864
負債			
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項(附註a)		–	118,246
合約負債		–	1,167
其他應付款項、已收訂金及預收款項		–	2,048
其他貸款(附註b)		–	334,748
應付稅項		–	1,121
遞延稅項負債	30	–	1,942
與分類為待出售之資產直接有關之負債		–	459,272
與出售組別直接有關之淨資產		309,320	743,592

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日之結存包括欠泰昇房地產(上海)有限公司(「泰昇上海」)之款項2,118,000港元及欠泰昇房地產開發(天津)有限公司(「泰昇天津」)之款項198,000港元，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，結存包括來自泰昇上海之貸款170,790,000港元(該款項為無抵押、按中國人民銀行(「中國人民銀行」)公佈之利率計息且須於二零二零年九月二十九日償還)及來自泰昇天津之貸款163,958,000港元(該款項為無抵押、按中國人民銀行公佈之利率計息且須於二零一九年十二月二十一日償還)。

於二零一八年十二月三十一日，分類為待出售之出售組別包括泰昇房地產(瀋陽)有限公司(「泰昇瀋陽」)之資產及負債。泰昇瀋陽的出售已於二零一九年十一月二十七日完成，其詳情於財務報表附註40(c)披露。

本集團之若干待出售物業根據經營租賃租予第三方，進一步概述詳情載於財務報表附註16。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

12. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內宣派及派付股息：		
第一次特別股息－每股普通股1.48港元(二零一八年：無)	4,981,733	—
第二次特別股息－每股普通股0.52港元(二零一八年：無)	1,750,339	—
中期股息－每股普通股0.21港元(二零一八年：無)	706,867	—
截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之末期股息 －每股普通股10.0港仙	—	340,249
	7,438,939	340,249

附註：

- (a) 董事局(「董事局」)於二零一九年十二月十二日批准之每股普通股0.50港元之第三次特別股息，總額約1,683,018,000港元，已於二零二零年一月二十三日派付。特別股息已於二零一九年十二月三十一日的財務報表內確認為負債。
- (b) 董事局議決不建議宣派任何截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息。
- (c) 於報告期後，在二零二零年三月二十三日，董事局批准宣派每股普通股0.24港元之特別股息，總額約807,849,000港元，並將於二零二零年四月二十九日派付。

13. 本公司普通股股東應佔每股盈利／(虧損)

每股基本虧損(二零一八年：盈利)金額乃根據本公司普通股股東應佔年內虧損766,655,000港元(二零一八年：溢利360,908,000港元)及年內已發行之普通股之加權平均數3,365,989,682股(二零一八年：3,391,088,497股)計算。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於購股權影響對所呈列每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故並無就呈列之每股基本虧損金額作出攤薄調整。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股股東應佔年內溢利360,908,000港元計算。計算所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用之截至二零一八年十二月三十一日止年度之已發行普通股數目，並假設年內所有具潛在攤薄影響之普通股購股權被視為獲行使轉換為普通股而按零代價發行之普通股加權平均數為3,407,641,645股。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 物業、機器及設備

二零一九年

成本：

	樓宇 千港元	設備 及機器 千港元	傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日	213,166	923,978	5,816	14,143	6,012	18,772	1,181,887
採納香港財務報告準則第16號之影響	(131,857)	-	-	-	-	-	(131,857)
於二零一九年一月一日(經重列)	81,309	923,978	5,816	14,143	6,012	18,772	1,050,030
添置	-	83,809	223	300	-	-	84,332
收購附屬公司(附註39)	-	-	691	-	-	524	1,215
出售/撤銷	-	(40,596)	(385)	(4,612)	(6,012)	(5,641)	(57,246)
出售附屬公司(附註40(b))	-	-	(432)	-	-	(524)	(956)
於二零一九年十二月三十一日	81,309	967,191	5,913	9,831	-	13,131	1,077,375

累計折舊及減值：

於二零一八年十二月三十一日	59,378	830,473	4,233	11,568	6,012	15,953	927,617
採納香港財務報告準則第16號之影響	(28,549)	-	-	-	-	-	(28,549)
於二零一九年一月一日(經重列)	30,829	830,473	4,233	11,568	6,012	15,953	899,068
收購附屬公司(附註39)	-	-	623	-	-	418	1,041
本年度折舊撥備	4,065	44,386	523	1,425	-	1,434	51,833
出售/撤銷	-	(35,932)	(312)	(4,532)	(6,012)	(4,244)	(51,032)
出售附屬公司(附註40(b))	-	-	(393)	-	-	(439)	(832)
於二零一九年十二月三十一日	34,894	838,927	4,674	8,461	-	13,122	900,078

賬面淨值：

於二零一九年十二月三十一日	46,415	128,264	1,239	1,370	-	9	177,297
於二零一九年一月一日(經重列)	50,480	93,505	1,583	2,575	-	2,819	150,962

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 物業、機器及設備(續)

	土地 及樓宇 千港元	設備 及機器 千港元	傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	總計 千港元
二零一八年							
成本：							
於二零一八年一月一日	213,166	898,164	5,986	14,312	6,098	18,970	1,156,696
添置	-	58,160	606	50	-	-	58,816
出售／撤銷	-	(32,249)	(776)	(219)	(86)	(198)	(33,528)
出售附屬公司(附註40(f))	-	(93)	-	-	-	-	(93)
匯兌調整	-	(4)	-	-	-	-	(4)
於二零一八年十二月三十一日	<u>213,166</u>	<u>923,978</u>	<u>5,816</u>	<u>14,143</u>	<u>6,012</u>	<u>18,772</u>	<u>1,181,887</u>
累計折舊及減值：							
於二零一八年一月一日	51,590	826,041	4,309	10,273	6,098	14,265	912,576
本年度折舊撥備	7,788	36,737	540	1,514	-	1,886	48,465
出售／撤銷	-	(32,226)	(616)	(219)	(86)	(198)	(33,345)
出售附屬公司(附註40(f))	-	(79)	-	-	-	-	(79)
於二零一八年十二月三十一日	<u>59,378</u>	<u>830,473</u>	<u>4,233</u>	<u>11,568</u>	<u>6,012</u>	<u>15,953</u>	<u>927,617</u>
賬面淨值：							
於二零一八年十二月三十一日	<u>153,788</u>	<u>93,505</u>	<u>1,583</u>	<u>2,575</u>	<u>-</u>	<u>2,819</u>	<u>254,270</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>161,576</u>	<u>72,123</u>	<u>1,677</u>	<u>4,039</u>	<u>-</u>	<u>4,705</u>	<u>244,120</u>

本集團若干樓宇(二零一八年：土地及樓宇)已抵押予一間銀行作為本集團獲授若干銀行融資之擔保(附註26)。

本集團若干設備及機器根據經營租約出租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註16。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

15. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初之賬面值	-	-
透過收購附屬公司添置(附註39)	700,000	-
公平值變動(附註7)	(105,000)	-
出售附屬公司(附註40(b))	(595,000)	-
於年終之賬面值	-	-

本集團之投資物業指於香港之商業物業。投資物業於收購日期之公平值乃經賣方與本集團根據收購持有該投資物業之實體之買賣協議按公平原則以商業方式協定為700,000,000港元。被出售之附屬公司持有之投資物業於二零一九年八月十九日之公平值乃由管理層經參考該出售之現金代價595,000,000港元估算。投資物業公平值之變動105,000,000港元指投資物業於收購日期與於出售日期之公平值差額，且於截至二零一九年十二月三十一日止年度之損益內確認。

投資物業根據經營租賃租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註16。

公平值等級架構

歸類為第3層公平值等級架構之公平值計量之對賬：

	商業物業 千港元
於二零一八年一月一日之賬面值(計入待出售之出售組別資產)	227,814
出售一間附屬公司(附註40(d))	(235,810)
匯兌調整	7,996
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日之賬面值	-
收購附屬公司(附註39)	700,000
公平值變動	(105,000)
出售附屬公司(附註40(b))	(595,000)
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	-

於本年度內，第1層與第2層之間並無任何公平值計量轉移，且第3層並無轉入或轉出(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有租賃土地及用於其營運的多處辦公室物業、倉庫以及機器的租賃合約。自擁有人收購租賃土地前已作出一次性付款，租期為35至40年，而根據該等土地租賃的條款將不會繼續支付任何持續付款。辦公室物業及倉庫租賃的一般租期介乎兩至三年。機器一般擁有12個月或以下的租期。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	土地 千港元	樓宇 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	103,308	43,668	146,976
添置	–	10,250	10,250
折舊開支	(3,723)	(11,833)	(15,556)
已確認之減值	–	(17,757)	(17,757)
終止租賃	–	(5,781)	(5,781)
於二零一九年十二月三十一日	<u>99,585</u>	<u>18,547</u>	<u>118,132</u>

本集團若干土地已獲抵押予一間銀行以作為本集團獲授若干銀行融資的擔保(附註26)。

(b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	二零一九年 千港元
於一月一日之賬面值	43,668
新租賃	10,250
年內已確認利息增幅	1,761
付款	(31,040)
終止租賃	(5,781)
於十二月三十一日之賬面值	<u>18,858</u>
根據下列項目分析：	
流動部分	10,121
非流動部分	<u>8,737</u>

租賃負債之到期分析於財務報表附註44披露。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 於損益中確認之租賃相關款項如下：

	二零一九年 千港元
租賃負債之利息	1,761
使用權資產折舊	15,556
使用權資產減值	17,757
短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日或之前結束的其他租賃的相關支出(計入銷售成本)	6,363
短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日或之前結束的其他租賃的相關支出(計入行政開支)	9,292
於損益中確認之款項總額	<u>50,729</u>

(d) 租賃之現金流出總額於財務報表附註34(c)披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干設備及機器(附註14)、投資物業(附註15)及待出售之物業(附註11)。租賃條款一般亦要求租戶及客戶支付保證金。本集團年內已確認租金收入為17,904,000港元(二零一八年：19,180,000港元)，詳情載於財務報表附註5。

於二零一九年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃於未來期間應收未貼現租賃付款如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	7,420	8,171
一年後但兩年內	1,736	3,830
兩年後但三年內	-	876
三年後但四年內	-	172
	<u>9,156</u>	<u>13,049</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

17. 發展中物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初結存	7,476,000	13,214,929
本年度添置	38,195	322,694
資本化利息(附註6)	17,254	164,029
出售附屬公司(附註40(a)及40(e))	(7,531,449)	(5,772,749)
年終成本	–	7,928,903
減：撥備	–	(452,903)
年終結存	–	7,476,000

於二零一八年十二月三十一日，撇減452,903,000港元乃經參考獨立物業估值師根據預期未來售價及完成物業銷售所需成本而作出之估值報告確認。

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面總值7,476,000,000港元之發展中物業已予以抵押，以作為本集團之若干銀行貸款之擔保(附註26)。

18. 存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
原料	7,702	19,058
零件及其他	14,861	13,254
	<u>22,563</u>	<u>32,312</u>

19. 應收貿易賬款

本集團遵循本地行業標準制訂信貸政策。給予貿易客戶之平均一般信貸期為30日內，惟須經管理層作出定期檢討。有鑒於上文所述及本集團之應收貿易賬款與大量不同客戶有關之事實，概無信貸風險重大集中之情況。本集團並無就應收貿易賬款結存持有任何抵押品或提高其他信貸。應收貿易賬款均為免息。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬款	227,649	167,164
減值	(989)	(29)
	<u>226,660</u>	<u>167,135</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

19. 應收貿易賬款(續)

本集團的應收貿易賬款中包括應收一間關連公司款項280,000港元(二零一八年：多間關連公司32,291,000港元)，其還款信貸條款與給予本集團主要客戶之條款相若。

按發票日期扣除虧損撥備後應收貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
90日內	216,429	164,729
91日至180日	9,676	1,296
181日至365日	555	558
365日以上	—	552
	<u>226,660</u>	<u>167,135</u>

應收貿易賬款個別減值虧損撥備之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初	29	29
已確認減值虧損(附註7)	985	—
已撇銷減值虧損	(25)	—
年末	<u>989</u>	<u>29</u>

於各報告日期，本集團會使用撥備矩陣進行減值分析，以計量餘下應收貿易賬款之預期信貸虧損。撥備率乃就具有類似虧損模式之不同客戶群分組(即按服務類型、客戶類型及客戶之財務狀況劃分)按過期天數計算。該計算反映了概率加權結果、貨幣時間價值以及於報告日期可獲得之有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測之合理及可提供證據的資料。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

19. 應收貿易賬款(續)

以下載列有關本集團應收貿易賬款使用撥備矩陣所承受信貸風險之資料：

於二零一九年十二月三十一日

	即期	過期				總計
		90日內	91日至180日	181日至365日	365日以上	
預期信貸虧損率	0.01%	0.39%	17.80%	55.10%	100%	0.43%
賬面總值(千港元)	204,730	21,278	349	1,058	234	227,649
預期信貸虧損(千港元)	28	82	62	583	234	989

於二零一八年十二月三十一日

	即期	過期				總計
		90日內	91日至180日	181日至365日	365日以上	
預期信貸虧損率	0%	0%	0%	0%	0.05%	0.02%
賬面總值(千港元)	131,970	33,441	671	502	580	167,164
預期信貸虧損(千港元)	-	-	-	-	29	29

20. 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 一月一日 千港元
來自下列各項之合約資產：			
建築服務	1,113,816	943,137	708,118
其他	1,653	1,325	596
	1,115,469	944,462	708,714
減值	(2,048)	(2,048)	-
	1,113,421	942,414	708,714

於損益中就建築服務確認之累計收益超出累計付款之部分確認為合約資產。建築服務之合約資產包括應收保固金。於建築完成及客戶驗收後，確認為合約資產之金額將重新分類至應收貿易賬款。二零一九年及二零一八年合約資產增加，乃由於各年年終持續提供建築服務增加所致。本集團與客戶訂立的交易條款及信貸政策於財務報表附註19披露。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

20. 合約資產及合約負債(續)

(a) 合約資產(續)

截至十二月三十一日，預計收回或結算合約資產之時間如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一年內	960,167	708,425
超過一年	153,254	233,989
合約資產總值	<u>1,113,421</u>	<u>942,414</u>

合約資產減值虧損撥備之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初	2,048	—
減值虧損(附註7)	—	2,048
年終	<u>2,048</u>	<u>2,048</u>

上述合約資產減值撥備包括就個別減值合約資產作出之撥備2,048,000港元(二零一八年：2,048,000港元)，由於有跡象顯示本集團不大可能全數收取未償還合約金額，故該等資產被視為違約。除上述特定減值撥備外，於各報告日期，本集團會使用撥備矩陣對餘下合約資產進行減值分析，以計量預期信貸虧損。由於合約資產及應收貿易賬款來自相同客戶群，故用於計量合約資產之預期信貸虧損之撥備率乃基於應收貿易賬款之撥備率，而於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，合約資產之預期信貸虧損微乎其微。

合約資產包括一間關連公司之欠款959,000港元(二零一八年：1,254,000港元)，該款項為應收保固金，可按與提供予本集團主要客戶之信貸條款類似之條款收回。

(b) 合約負債

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 一月一日 千港元
因以下項目產生之合約負債：			
建築服務	<u>46,833</u>	<u>46,414</u>	<u>125,339</u>

建築工程累計付款超出損益內累計工程收益之部分乃確認為合約負債。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

21. 預付款項、訂金及其他應收款項

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收購物業、機器及設備項目之訂金		371	335
於一項基金之預付注資款項	(i)	–	367,700
應收代價	(ii)	–	581,597
泰昇建築工程有限公司之欠款	(iii)	10	102
預付款項及訂金		19,859	39,272
其他應收款項		21,710	46,935
減：減值撥備		(1,467)	(293)
		40,483	1,035,648
減：分類為非流動資產之預付款項、訂金及 其他應收款項		(2,008)	(2,197)
		38,475	1,033,451

附註：

- (i) 該結存指截至二零一八年十二月三十一日止年度為向橫琴眾航股權投資基金合夥企業(有限合夥)(其普通合夥人及初始有限合夥人為海航集團有限公司(「海航集團」)之附屬公司，而海航集團為本公司當時之控股股東HNA Finance I之中間控股公司)注資而作出之預付款項367,700,000港元。預付款項已於年內悉數退還予本集團。
- (ii) 該結存指出售附屬公司之餘下應收海南海航首府投資有限公司(「海航首府」，為海航集團之附屬公司)代價人民幣510,800,000元(相等於約581,597,000港元)，有關詳情載於財務報表附註40(d)。該結存已於年內悉數支付予本集團。
- (iii) 該結存指本公司之關連公司泰昇建築工程有限公司(「泰昇建築工程」)之欠款10,000港元(二零一八年：102,000港元)，該欠款為無抵押、免息及須於要求時償還。泰昇建築工程由本公司執行董事馮先生控制。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

21. 預付款項、訂金及其他應收款項(續)

其他應收款項減值撥備之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初	293	5,207
已確認減值虧損／(撥回)(附註7)	1,174	(115)
已撤銷減值虧損	—	(411)
出售附屬公司	—	(4,180)
匯兌調整	—	(208)
年終	<u>1,467</u>	<u>293</u>

董事認為，由於有跡象顯示本集團不大可能悉數收取未償還合約金額，故減值1,467,000港元(二零一八年：293,000港元)屬特定性質。餘下其他應收款項結存之預期信貸虧損乃採用虧損率法經參考本集團之過往虧損記錄作出估算。基於過往虧損記錄及經濟環境，董事認為，餘下其他應收款項之預期信貸虧損微乎其微。

22. 按公平值計入損益之金融資產

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非上市投資基金，按公平值	(i)	—	96,519
非上市理財基金投資，按公平值	(ii)	—	362,011
可換股債券，按公平值	(iii)	—	833,732
		<u>—</u>	<u>1,292,262</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

22. 按公平值計入損益之金融資產(續)

附註：

- (i) 本集團分別持有HKICIM Fund II, L.P. (「基金II」)及HKICIM Fund III, L.P. (「基金III」)之權益12.07% (即728,000,000港元之注資)及16.57% (即633,160,000港元之注資)，該等基金乃與海實國際有限公司(「海實」)於過往年度設立。海實為海航實業集團有限公司(「海航實業集團」)之全資附屬公司，而海航實業集團為本公司當時之控股股東HNA Finance I之控股公司。

基金II及基金III(統稱「基金」)主要投資於Total Thrive Holdings Limited(「Total Thrive」)及Sky Hero Developments Limited(「Sky Hero」)(該兩家公司透過中間控股公司持有兩個位於九龍啟德之地產發展項目)。於二零一八年二月十四日，基金出售其於Total Thrive及Sky Hero之全部股權。有關該項出售之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月十二日之公告。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，基金已將初步承諾資本合共1,361,160,000港元退還本集團。於二零一九年十二月三十一日，基金之公平值為零(二零一八年：96,519,000港元)，乃參考基金所持有之相關資產之公平值估計得出。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已收取基金分派196,396,000港元(二零一八年：17,626,000港元)及所產生之公平值收益合共為99,877,000港元(二零一八年：103,280,000港元)並計入綜合損益表內「其他收入及盈利」。

- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團按成本345,246,000港元向第三方金融機構購買一項非上市投資基金，其已分類為持作買賣。於二零一九年十二月三十一日，非上市投資基金之公平值為309,270,000港元(二零一八年：362,011,000港元)(基於基金經理之報價)並於年內綜合損益表將公平值虧損52,741,000港元計入「其他開支，淨額」內(二零一八年：公平值收益16,765,000港元計入「其他收入及盈利」內)。誠如財務報表附註11所詳述，於簽署買賣協議以出售持有該投資的本公司之附屬公司後，該投資於二零一九年十二月三十一日已分類為並計入分類為待出售之出售組別資產。

- (iii) 於二零一八年六月三十日，本集團認購三年期無抵押可換股債券，總本金金額為800,000,000港元，以每年8%利率計息，且附帶換股權以轉換可換股債券為香港航空有限公司(「香港航空」)之一間間接全資附屬公司Holistic Capital Investment Limited(「Holistic」)之95%已發行及發行在外股本。本集團有權在到期日前的任何時間將債券轉換為Holistic的已發行股本。倘潛在投資未在二零一八年十二月三十一日或之前完成，本集團可在二零一八年十二月三十一日之後的任何時間要求提前贖回債券。可換股債券由香港航空及香港貨運航空有限公司(為香港航空之附屬公司及可換股債券發行人之唯一股東)提供不可撤回且無條件擔保。

年內，本集團已行使有關可換股債券的贖回權。可換股債券已獲以883,467,000港元(即本金800,000,000港元及相關票面利息83,467,000港元)悉數贖回。所產生之公平值收益49,735,000港元已計入年內綜合損益表內「其他收入及盈利」。

於二零一八年十二月三十一日，可換股債券之公平值為833,732,000港元(基於由獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)編製之外部估值報告)，而所產生之公平值收益33,732,000港元已計入截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益表內「其他收入及盈利」。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

23. 結構性存款、現金及等同現金項目、受限制現金及已抵押銀行結存

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
結構性存款	(a)	—	580,686
定期存款	(b)	2,274,458	2,000,000
現金及銀行結存			
— 非已抵押結存		617,323	854,257
— 已抵押結存		—	37,469
— 受限制現金	(c)	—	1,430,897
現金及銀行結存總額	(b)	617,323	2,322,623
定期存款及現金及銀行結存總額		2,891,781	4,322,623
減：已抵押及受限制銀行結存			
— 就銀行借貸抵押之銀行結存	26(d)	—	(37,469)
— 受限制現金		—	(1,430,897)
		—	(1,468,366)
現金及等同現金項目		2,891,781	2,854,257
以下列貨幣計值：			
人民幣(「人民幣」)		391,910	592,846
港元		2,499,704	4,310,089
美元(「美元」)		6	241
澳門元(「澳門元」)		120	80
其他貨幣		41	53
		2,891,781	4,903,309

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行，將人民幣兌換為其他貨幣。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

23. 結構性存款、現金及等同現金項目、受限制現金及已抵押銀行結存(續)

附註：

- (a) 結構性存款為中國內地一間銀行所發行具有固定到期日之理財產品，由於其合約現金流量並非純粹為支付本金及利息，故於二零一八年十二月三十一日分類為按公平值計入損益之金融資產。結構性存款利率基於倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)變動而波動。本集團主要將結構性存款用於提升投資回報。
- (b) 銀行存款按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。定期存款具有不同之存款期限介乎21天至3個月，(二零一八年：介乎6個月至1年)不等，視乎本集團之即時現金需求而定，並按有關之定期存款利率賺取利息。銀行結存及存款存於近期並無違約歷史之信譽卓著之銀行。
- (c) 根據相關銀行貸款協議所載之條款及條件，現金須存入指定銀行戶口，並僅限用於建設相關物業。

24. 應付貿易賬款、應付保固金、應計款項及撥備

以發票日期計算，應付貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付貿易賬款：		
90日內	286,045	370,655
91日至180日	30	879
180日以上	144	25
	<u>286,219</u>	<u>371,559</u>
應付保固金	68,257	74,348
應計款項	220,078	247,164
撥備	37,262	41,671
	<u>611,816</u>	<u>734,742</u>

應付貿易賬款及應付保固金均為免息，一般還款期為90日。

於二零一九年十二月三十一日，應付保固金43,669,000港元(二零一八年：43,131,000港元)預期須於報告期結束後十二個月內償還。

本集團撥備指就建築合約之可預見虧損計提撥備。截至二零一九年十二月三十一日止年度，計提撥備10,152,000港元及動用結存7,829,000港元。此外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，撥回撥備6,732,000港元。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

25. 其他應付款項、已收訂金及預收款項

其他應付款項均為免息，平均還款期為一個月。

26. 附息銀行借貸

	二零一九年			二零一八年		
	實際利率 (%)	期限	千港元	實際利率 (%)	期限	千港元
無抵押：						
銀行貸款	4.0	2020	50,000	-	-	-
有抵押：						
銀行貸款	-	-	-	2.6-5.4	2019-2022	3,163,628
分期貸款	2.5	2020-2031	66,712	2.6	2019-2031	70,664
			<u>66,712</u>			<u>3,234,292</u>
銀行借貸總額			<u>116,712</u>			<u>3,234,292</u>

根據下列項目分析：

須於下列期間內償還之銀行借貸：

於一年內或按要求時

第二年

第三年至第五年(包括首尾兩年)

超過五年

須於一年內償還，分類為流動負債之部分

長期部分

二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
54,135	232,952
4,244	4,053
13,384	2,947,458
44,949	49,829
<u>116,712</u>	<u>3,234,292</u>
(54,135)	(232,952)
<u>62,577</u>	<u>3,001,340</u>

於二零一九年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行借貸乃由本集團若干租賃土地99,312,000港元(附註16(a))及樓宇46,415,000港元(附註14)之按揭作抵押。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

26. 附息銀行借貸(續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行借貸乃由下列項目作抵押：

- (a) 對本集團賬面值153,505,000港元之若干土地及樓宇之按揭(附註14)；
- (b) 對本集團賬面總值7,476,000,000港元之發展中物業之按揭(附註17)；
- (c) 對本集團若干附屬公司股份之押記；
- (d) 對本集團銀行結存37,469,000港元之固定押記(附註23)；及
- (e) 對本集團銀行結存1,437,492,000港元以及預付款項及訂金4,840,000港元之浮動押記。

此外，本公司已就其若干附屬公司取得之借貸融資簽立擔保(附註36(a))。

本集團所有銀行借貸均按浮動利率計息。銀行借貸之賬面值與其公平值相若。

本集團之銀行借貸以港元計值。

27. 附息其他借貸

	二零一九年			二零一八年		
	實際利率 (%)	期限	千港元	實際利率 (%)	期限	千港元
無抵押：						
其他借貸	-	-	-	6.9	2020-2021	300,000

根據下列項目分析：
應償還其他借貸：
第三至第五年(包括首尾兩年)

二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
-	300,000

本集團之其他借貸為無抵押、按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)上浮4.75%之年利率計息，並須自二零二零年一月九日起分三期等額償還，每半年還款一次。本公司已就該項借貸簽立擔保。其他借貸以港元計值。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

28. 有擔保票據

截至二零一七年十二月三十一日止年度，Silverbell Asia Limited(為本公司之全資附屬公司)根據其於二零一七年四月七日成立之1,000,000,000美元中期票據計劃發行本金總額305,000,000港元之有擔保票據(「有擔保票據」)。

有擔保票據的固定年息票率為7%，每半年派息一次，到期日為二零二零年七月二十六日。有擔保票據由本公司提供擔保。

經扣除發行開支10,849,000港元後，有擔保票據的所得款項淨額約為294,151,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本金為264,300,000港元之有擔保票據按票據持有人要求提前贖回。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初	298,857	295,343
贖回	(264,300)	—
發行開支攤銷	5,833	3,514
年終賬面值	<u>40,390</u>	<u>298,857</u>

有擔保票據的實際年息票率為8.37%。

29. 租賃負債

	二零一九年			二零一八年
	實際利率 (%)	期限	千港元	千港元
流動：				
租賃負債(附註16(b))	5.375%	2020	<u>10,121</u>	<u>—</u>
非流動：				
租賃負債(附註16(b))	5.375%	2021-2022	<u>8,737</u>	<u>—</u>

根據下列項目分析：

應償還租賃負債：

於一年內

第二年

第三年至第五年(包括首尾兩年)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一年內	10,121	—
第二年	8,618	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	119	—
	<u>18,858</u>	<u>—</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

30. 遞延稅項

年內，遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

	撥備 超出有關 折舊部分 千港元	預扣稅 千港元	分類為 待出售之 出售組別 產生之 暫時性差異 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	(4,539)	(11,430)	(78,809)	(94,778)
年內於損益表計入／(扣除)之 遞延稅項	(1,792)	(10,113)	78,809	66,904
就中國內地一間附屬公司匯出之 盈利而支付之預扣稅	—	10,527	—	10,527
匯兌調整	—	119	—	119
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	(6,331)	(10,897)	—	(17,228)
收購附屬公司(附註39)	(1,885)	—	—	(1,885)
年內於損益表計入／(扣除)之 遞延稅項	754	(2,798)	—	(2,044)
就中國內地一間附屬公司匯出之 盈利而支付之預扣稅	—	10,861	—	10,861
出售附屬公司(附註40(b))	2,007	—	—	2,007
匯兌調整	—	80	—	80
於二零一九年十二月三十一日	(5,455)	(2,754)	—	(8,209)

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

30. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	折舊超出 有關撥備部分 千港元
於二零一八年一月一日	1,128
年內於損益表扣除之遞延稅項	(761)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	<u>367</u>
年內於損益表扣除之遞延稅項	<u>(367)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>-</u>

於二零一八年十二月三十一日，遞延稅項負債1,942,000港元乃包含於分類為待出售組別的資產／負債內(附註11)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，年內於損益表計入之相關遞延稅項淨額為665,000港元(二零一八年：遞延稅項扣除2,263,000港元)及匯兌調整淨額為29,000港元。遞延稅項負債1,248,000港元於年內在完成瀋陽出售時被出售(附註40(c))。

本集團於香港產生之稅項虧損為286,100,000港元(二零一八年：250,395,000港元)，可用作無限期抵銷出現虧損之公司之未來應課稅溢利。長期產生虧損之附屬公司所產生之該等虧損則不會確認為遞延稅項資產，且將應課稅溢利用於沖抵稅項虧損被視作不可能。

根據企業所得稅(「企業所得稅」)法，於中國內地成立的外資企業向國外投資者宣派之股息須繳納10%預扣稅。該項規定由二零零八年一月一日起生效並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。倘中國內地與國外投資者所處司法權區訂有稅項協定，則可能應用較低之預扣稅稅率。因此，本集團須就其於中國內地成立之附屬公司就由二零零八年一月一日起產生之盈利而派發之股息繳納預扣稅。

本公司派付予其股東之股息並無任何所得稅後果。

31. 股本

股份

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
法定：		
6,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	<u>600,000</u>	<u>600,000</u>
已發行及繳足：		
3,366,035,709股(二零一八年：3,364,835,709股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>336,603</u>	<u>336,483</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

31. 股本(續)

股份(續)

本公司股本之變動概要如下：

	附註	已發行 股份數目	股本 千港元	股份溢價 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日		3,402,497,709	340,249	10,055,937	10,396,186
已購回股份	(a)	(38,862,000)	(3,886)	(54,129)	(58,015)
已行使購股權	(b)	1,200,000	120	2,481	2,601
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日		3,364,835,709	336,483	10,004,289	10,340,772
已行使購股權	(c)	1,200,000	120	2,481	2,601
轉撥至繳入盈餘	(d)	—	—	(10,004,289)	(10,004,289)
於二零一九年十二月三十一日		3,366,035,709	336,603	2,481	339,084

附註：

- (a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司於香港聯交所購買38,862,000股其自身普通股，總代價為58,015,000港元。所購買股份已於截至二零一八年十二月三十一日止年度註銷，導致本公司已發行股本之面值減少約3,886,000港元。就購買54,129,000港元之股份而支付之額外費用(包括交易成本)已自本公司股份溢價扣除。
- (b) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，已按認購價每股1.75港元行使1,200,000份購股權所附帶之認購權(附註32)，導致發行1,200,000股股份，總代價為2,100,000港元。於發行相關股份時，自購股權儲備中轉撥501,000港元至股本及股份溢價。
- (c) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，已按認購價每股1.75港元行使1,200,000份購股權所附帶之認購權(附註32)，總代價為2,100,000港元。於二零一八年十二月三十一日，代價已由本集團收取並錄為預收款項。與該等購股權相關之股份已於截至二零一九年十二月三十一日止年度發行。於發行相關股份時，501,000港元自購股權儲備轉撥至股本及股份溢價。
- (d) 根據在本公司於二零一九年六月十二日舉行之股東週年大會上通過之特別決議案，本公司於二零一八年十二月三十一日之股份溢價賬之進賬金額約10,004,289,000港元予以削減，並將由此產生之相應結存撥入本公司繳入盈餘賬。

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註32。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

32. 購股權計劃

於二零一二年八月八日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），向為本集團成功營運作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。

目前准許根據購股權計劃授出之尚未行使購股權最高數目，合共不得超過本公司任何時間已發行股份之10%。年內並無根據購股權計劃授出購股權。

本公司之購股權計劃概要如下：

目的	讓董事局得以授出購股權以獎勵董事局全權認為會對或已對本集團及／或本集團任何成員公司持有任何股本權益之任何實體之業務、發展及增長有貢獻或有益之合資格參與者；激勵合資格參與者竭盡所能以達致本集團之目標，以符合本公司及本公司股東之整體利益及裨益，同時讓合資格參與者分享曾作出努力及貢獻而達致之本公司業務成果；讓本集團得以聘請對管理層以及本集團長遠業務及財務目標及成就有價值之高質素僱員。
合資格參與者	有權參與購股權計劃之人士，即本公司或任何附屬公司或權益實體之任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）或董事局全權認為會對或已對本公司及／或任何附屬公司及／或任何權益實體之業務、發展及增長（及任何其他方面）有貢獻或有益之本集團任何承包商、諮詢人、顧問、代理人、供應商或提供商（例如商品、廠房及機器、材料或服務）、客戶、分銷商、業務聯盟或合營夥伴。
可予發行之普通股總數及於年報發表日期佔已發行股本之百分比	87,266,590股普通股及已發行股本之10%（計算基準為於本公司股東特別大會日期二零一二年八月八日之872,665,903股已發行股份）。
每名參與者之最高配額	不得超過於任何12個月期間本公司已發行股本之1%。
根據購股權必須認購證券之期限	將會由董事局視乎情況全權酌情釐定及將會知會計劃之承授人，惟所述期間之到期日不得遲於授出有關購股權當日起計十(10)年內。

32. 購股權計劃(續)

本公司之購股權計劃概要如下：(續)

於行使前必須持有購股權之
最低期限

將由董事局酌情釐定。

於接納時應付款項

無

釐定行使價之基準

就任何特定購股權而言：

於行使購股權時應付本公司之每股股份價格，由董事局經考慮購股權計劃之目的後於授出購股權時可視乎情況全權酌情決定及規定，惟行使價不得少於以下各項中最高者：

- (a) 股份之面值；
- (b) 購股權授出日期(須為營業日)於聯交所之每日報價表所報之股份收市價；及
- (c) 緊接購股權授出日期前五(5)個營業日於聯交所之每日報價表所報之股份平均收市價；或

有關購股權(上文(a)至(c)所述)之行使價(如適用)，可由董事局根據購股權計劃中有關(其中包括)於發生任何購股權計劃界定之相關事件後調整行使價之規則不時調整。

計劃之餘下年期

購股權計劃於自二零一二年八月八日起計十(10)年期間仍然有效並於二零二二年八月七日本公司之營業時間結束時屆滿。

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。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

32. 購股權計劃(續)

購股權計劃變動概要如下：

	二零一九年		二零一八年	
	加權平均 行使價 港元/股	購股權數目 千份	加權平均 行使價 港元/股	購股權數目 千份
年初	1.79	316,130	-	-
年內授出	-	-	1.78	385,830
年內行使	-	-	1.75	(1,200)
年內已行使但尚未配股	-	-	1.75	(1,200)
年內失效	1.75	(4,720)	1.75	(67,300)
年內取消	1.79	(311,410)	-	-
年終	-	-	1.79	316,130

於二零一八年十二月三十一日，尚未行使之購股權之行使價及行使期間如下：

購股權數目 千份	行使價* 港元/股	行使期間
99,070	1.75	二零一八年七月二十日至 二零二八年七月十九日
97,370	1.75	二零一九年一月一日至 二零二八年七月十九日
42,760	1.75	二零二零年一月一日至 二零二八年七月十九日
37,405	1.90	二零一八年十月十八日至 二零二八年十月十七日
37,405	1.90	二零一九年一月一日至 二零二八年十月十七日
2,120	1.90	二零二零年一月一日至 二零二八年十月十七日
<u>316,130</u>		

* 倘本公司進行供股或紅股發行或其股本發生其他類似變動，則購股權之行使價可予調整。

截至二零一八年十二月三十一日止年度所授出購股權之公平值為201,500,000港元(每份為0.45港元至0.59港元)，其中本集團於年內確認購股權開支14,425,000港元(二零一八年：160,060,000港元)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

32. 購股權計劃(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度所授出以股權支付之購股權之公平值乃於授出日期使用二項式模型作出估計，經計及授出購股權之條款及條件。下表載列所用模型之主要輸入數據：

授出日期	二零一八年 七月二十日	二零一八年 十月十八日
股息收益率(%)	5.4	5.5
預期波幅(%)	50	50
無風險利率(%)	2.155	2.424
預期購股權年期(年)	10	10
加權平均股價(港元/股)	1.75	1.90

年內，因相關董事及僱員辭任導致合共4,720,000份購股權(二零一八年：67,300,000份)失效，且根據購股權計劃之條款合共1,800,000份購股權(二零一八年：零)被取消。此外，於Times Holdings II以現金就所有已發行股份提出強制性無條件全面要約，並就所有尚未行使購股權向購股權持有人作出可比之要約後，合共309,610,000份購股權(二零一八年：零)被取消。

截至二零一八年十二月三十一日止年度所行使之1,200,000份購股權導致本公司發行1,200,000股普通股，並錄得新股本120,000港元及股份溢價2,481,000港元(扣除發行開支前)，有關詳情載於財務報表附註31(b)。此外，截至二零一八年十二月三十一日止年度所行使之另外1,200,000份購股權導致本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度發行1,200,000股普通股，並錄得新股本120,000港元及股份溢價2,481,000港元(扣除發行開支前)，有關進一步詳情載於財務報表附註31(c)。

於報告期末及於批准該等財務報表之日，本公司概無購股權計劃項下之尚未行使購股權。

33. 儲備

於本年度及過往年度本集團儲備金額及其變動於財務報表之綜合權益變動表呈列。

根據中外合資企業之有關法例及條例，本集團在中國註冊之附屬公司之部分溢利已轉撥至限定用途之法定儲備。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

34. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

年內，本集團就樓宇租賃安排擁有使用權資產及租賃負債之非現金添置分別10,250,000港元及10,250,000港元(二零一八年：無)。

(b) 融資活動產生之負債變動

二零一九年

	應付貿易 賬款、應付 保固金、 應計款項 及撥備 千港元	應付股息 千港元	租賃負債 千港元	附息 銀行借貸 千港元	附息 其他借貸 千港元	有擔保票據 千港元	計入出售組別 之應付貿易 賬款、應付 保固金及 應計款項 千港元
於二零一八年十二月三十一日 採納香港財務報告準則 第16號之影響	734,742	-	-	3,234,292	300,000	298,857	118,246
於二零一九年一月一日(經重列)	734,742	-	43,668	3,234,292	300,000	298,857	118,246
來自融資活動之變動	(54,714)	(7,438,939)	(31,040)	(182,952)	(300,000)	(266,943)	(8,225)
新租賃	-	-	10,250	-	-	-	-
終止租賃	-	-	(5,781)	-	-	-	-
利息開支	16,393	-	1,761	1,435	-	8,476	13,974
資本化利息	17,254	-	-	-	-	-	-
已宣派股息	-	9,121,957	-	-	-	-	-
分類為經營現金流量之變動	(70,765)	-	-	-	-	-	(50,785)
收購附屬公司	636	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司	(31,730)	-	-	(2,936,063)	-	-	(73,030)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	(180)
於二零一九年十二月三十一日	611,816	1,683,018	18,858	116,712	-	40,390	-

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

34. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生之負債變動(續)

二零一八年

	應付貿易 賬款、應付 保固金、 應計款項 及撥備 千港元	其他應付 款項、 已收訂金及 預收款項 千港元	附息 銀行借貸 千港元	附息 其他借貸 千港元	有擔保票據 千港元	計入出售組別 之應付貿易 賬款、應付 保固金及 應計款項 千港元
於二零一八年一月一日	614,680	34,395	5,880,017	-	295,343	280,400
來自融資活動之變動	(196,445)	2,100	(2,651,353)	300,000	-	(17,595)
利息開支	45,537	-	-	-	3,514	11,533
資本化利息	158,401	-	5,628	-	-	-
分類為經營現金流量之變動	127,675	(26,662)	-	-	-	(159,191)
分類為投資現金流量之變動	(15,106)	(6,078)	-	-	-	3,357
匯兌調整	-	-	-	-	-	(258)
於二零一八年十二月三十一日	<u>734,742</u>	<u>3,755</u>	<u>3,234,292</u>	<u>300,000</u>	<u>298,857</u>	<u>118,246</u>

(c) 租賃之現金流出總額

計入現金流量表之租賃之現金流出總額如下：

於經營活動中
於融資活動中

二零一九年
千港元

15,655

31,040

46,695

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

34. 綜合現金流量表附註(續)

(d) 已付稅款總額

年內已付稅款總額為：

經營活動：

已退還／(已付)香港利得稅

已付海外稅項

投資活動：

已付海外稅項

二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
30,770	(1,411)
<u>(23,823)</u>	<u>(30,692)</u>
<u>6,947</u>	<u>(32,103)</u>
<u>(56,820)</u>	<u>(84,238)</u>
<u>(49,873)</u>	<u>(116,341)</u>

35. 承擔

(a) 於報告期末，本集團擁有下列資本承擔：

物業、機器及設備：

— 已訂約，但未作撥備

有關發展中物業之建造工程

— 已訂約，但未作撥備

二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<u>68,322</u>	<u>692</u>
<u>—</u>	<u>20,916</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

35. 承擔(續)

(b) 於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔

本集團根據經營租賃安排承租若干辦公室物業、倉庫、員工宿舍及機器。按照協定，樓宇之租約年期介乎一至三年，而機器之租約年期介乎十二至十四個月。

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃於以下年期之未來最低租約付款總額如下：

	二零一八年 千港元
一年內	29,874
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>30,219</u>
	<u><u>60,093</u></u>

36. 或然負債

(a) 於報告期末，未於財務報表內作出撥備之或然負債如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就履約保證書向附屬公司作出之擔保	<u>403,267</u>	<u>325,219</u>

(b) 於二零一八年十二月三十一日，本集團就瀋陽住房公積金管理中心所授與安排用於購買本公司一間附屬公司所開發之若干物業按揭貸款有關的按揭貸款提供擔保，該等擔保之尚未償還按揭融資為4,645,000港元。

本集團的擔保期由授出有關按揭貸款日期起，至發出相關擁有權證為止。

該等擔保之公平值並不重大，而董事認為如拖欠付款，相關物業之可變現淨值可抵銷償還未償還的按揭本金餘額連同應計利息及罰款，故此財務報表並無就此等擔保作出撥備。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

37. 資產質押

有關為本集團銀行貸款而質押資產之詳情載於財務報表附註26。

38. 關連人士交易

除披露於該等財務報表其他地方外，本集團於年內與關連人士訂立下列交易：

(a) 與關連人士之未償還結存

本集團於報告期末與其關聯公司之間結存的詳情分別載於財務報表附註11、19、20及21。

根據香港公司條例第383(1)(d)條須予披露之應收關聯公司款項詳情如下：

名稱	二零一九年 十二月三十一日 千港元	年內最高 未償還金額 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
泰昇建築工程	1,249	1,506	1,460
基金III	—	30,639	24,462
HKICIM Fund V, L.P. (「基金V」)	—	12,575	7,726
海航首府	—	600,343	581,597
	<u>1,249</u>		<u>615,245</u>

基金V為海航實業集團之非全資附屬公司，而海航實業集團則為本公司當時之控股股東HNA Finance I之中間控股公司。

(b) 本集團主要管理人員之報酬

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期僱員福利	83,261	69,750
以股權支付之購股權開支	6,202	133,554
僱用後福利	108	159
已付予主要管理人員之報酬總額	<u>89,571</u>	<u>203,463</u>

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

38. 關連人士交易(續)

(c) 與本集團關連公司之其他交易：

(1) 與關連公司之承包及分包工程

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，泰昇建築工程將與塔式起重機有關之租賃及工程工作約1,372,000港元(二零一八年：32,000港元)分包予本集團。
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團將樓宇及建築工程約5,915,000港元承包予泰昇建築工程。

- (2) 於二零一九年一月一日至二零一九年三月二十七日期間，本集團分別錄得來自基金II、基金III及基金V之管理費收入14,208,000港元(二零一八年：60,300,000港元)、9,004,000港元(二零一八年：37,166,000港元)及7,068,000港元(二零一八年：24,740,000港元)。

於二零一九年三月二十七日，HNA Finance I向Times Holdings II完成轉讓本公司約69.54%已發行股份後，基金II、基金III及基金V不再為本公司之關連公司。

- (3) 於二零一九年一月一日至二零一九年三月二十七日期間，海南海建工程管理總承包有限公司(「海南海建工程」)就提供BIM平台服務向本集團收取19,000港元(二零一八年：263,000港元)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，海南海建工程亦就提供BIM模型服務向本集團收取58,000港元。

海南海建工程為海航集團之非全資附屬公司，而海航集團有限公司則為本公司當時之控股股東HNA Finance I之控股公司。於二零一九年三月二十七日，HNA Finance I向Times Holdings II完成轉讓本公司約69.54%已發行股份後，海南海建工程不再為本公司之關連公司。

- (4) 於二零一九年一月一日至二零一九年三月二十七日期間，泰昇上海及泰昇天津分別根據附註11(b)所詳述之條款收取1,976,000港元(二零一八年五月一日至二零一八年十二月三十一日期間：5,644,000港元)及1,737,000港元(二零一八年五月一日至二零一八年十二月三十一日期間：5,889,000港元)之利息開支。

誠如財務報表附註40(d)所披露，於二零一八年四月三十日完成向海航首府作出上海出售及天津出售後，泰昇上海及泰昇天津成為本集團之關連公司。於二零一九年三月二十七日，HNA Finance I向Times Holdings II完成轉讓本公司約69.54%已發行股份後，泰昇上海及泰昇天津不再為本公司之關連公司。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

38. 關連人士交易(續)

(c) 與本集團關連公司之其他交易：(續)

- (5) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得向泰昇建築工程分租一個密閉儲存倉之准許使用收入115,000港元(二零一八年：無)。
- (6) 於二零一八年一月一日至二零一八年二月十四日期間，本集團錄得來自德廣置業有限公司(「德廣」)及香港海島建設地產有限公司(「香港海島建設」)之項目開發收入，分別約為5,518,000港元及4,910,000港元。

在基金II及基金III於二零一八年二月十四日分別出售Total Thrive及Sky Hero(兩者均為德廣及香港海島建設之控股公司)(如財務報表附註22(i)所詳述)前，德廣及香港海島建設均為海航集團之非全資附屬公司。

- (7) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團按現金代價19,000港元向Tremend Yield Limited(一間由馮先生最終控制之公司)出售總賬面值為39,000港元之物業、機器及設備項目。

該等交易乃由本集團與其關連公司按照各自協議條款訂立。

上文第(c)(1)、(c)(2)、(c)(3)、(c)(5)及(c)(6)項的關連人士交易、財務報表附註40(c)、40(d)及40(g)以及41所詳述之該等出售亦構成了上市規則第十四A章所界定的關連交易或持續關連交易。

39. 業務合併

於二零一九年二月二十八日，本公司之全資附屬公司Fundamental Assets IV Limited(「Fundamental Assets IV」)與獨立第三方晉商國際投資有限公司(「晉商國際」)訂立買賣協議，據此，Fundamental Assets IV同意購買而晉商國際同意出售Superior Choice Holdings Limited(「Superior Choice」)之全部已發行股本以及Superior Choice及其附屬公司結欠晉商國際之貸款，現金代價為700,000,000港元(可予調整)(「Superior Choice收購事項」)。Superior Choice之主要資產包括星俊有限公司之全部已發行股本，而星俊有限公司為位於香港荷李活道151號名為「CentreHollywood」之物業之唯一合法及實益擁有人。該項收購已於二零一九年二月二十八日完成，最終代價協定為698,018,000港元。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

39. 業務合併(續)

Superior Choice及星俊有限公司(統稱「Superior Choice集團」)之可識別資產及負債，於收購日期之公平值如下：

	附註	收購時確認之 公平值 千港元
物業、機器及設備	14	174
投資物業	15	700,000
預付款項、訂金及其他應收款項		369
現金及等同現金項目		349
應付貿易賬款及應計款項		(636)
其他應付款項、已收訂金及預收款項		(2,066)
應付稅項		(321)
遞延稅項負債	30	(1,885)
來自股東之貸款		<u>(338,687)</u>
按公平值計量可識別資產淨值總額		357,297
已轉讓至本集團來自股東之貸款		338,687
收購之商譽		<u>2,034</u>
		<u><u>698,018</u></u>
以下列方式支付：		
現金代價		<u><u>698,018</u></u>

本集團就此項交易產生交易成本4,025,000港元，其中3,291,000港元於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得。該交易成本已入賬為開支並計入綜合損益表行政支出項下。

年內Superior Choice收購事項之現金及等同現金項目流出淨額之分析如下：

	千港元
現金代價	(698,018)
收購現金及等同現金項目	<u>349</u>
計入投資活動現金流量項下之現金及等同現金項目流出淨額	(697,669)
計入經營活動現金流量項下之收購交易成本	<u>(3,291)</u>
	<u><u>(700,960)</u></u>

本集團其後於二零一九年八月十九日出售Superior Choice集團，有關詳情於財務報表附註40(b)披露。自收購事項起及直至其於二零一九年八月十九日被出售，Superior Choice集團截至二零一九年十二月三十一日止年度為本集團收益貢獻4,288,000港元及為綜合虧損帶來虧損淨額102,736,000港元(不包括出售Superior Choice集團的虧損502,000港元)。

有關Superior Choice收購事項的詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十八日之公告。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

40. 出售附屬公司

(a) 出售Twinpeak Assets Limited

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年二月十五日，Omnilink Assets Limited（「Omnilink」，本公司之全資附屬公司）出售其於Twinpeak Assets Limited之全部股權並將Twinpeak Assets Limited截至該日結欠Omnilink之所有款項轉讓予獨立第三方Fabulous New Limited，最終現金代價為5,192,449,000港元（「Twinpeak出售」）。Twinpeak Assets Limited之主要資產包括萬瑋發展有限公司之全部已發行股本，而萬瑋發展有限公司為位於香港九龍啟德之啟德1L地區2號地盤之新九龍內地段第6563號之在建發展項目的擁有人。

	千港元
出售之負債淨額：	
發展中物業	7,531,449
預付款項、訂金及其他應收款項	118
已抵押銀行結存	37,469
受限制現金	1,276,396
現金及等同現金項目	7,064
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	(31,378)
其他應付款項、已收訂金及預收款項	(80)
付息銀行借貸	(2,936,063)
來自本集團之貸款	(6,489,641)
	<u>(604,666)</u>
已轉讓來自本集團之貸款	6,489,641
自損益扣除之出售附屬公司虧損	(692,526)
	<u>5,192,449</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>5,192,449</u>

年內Twinpeak出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	5,192,449
出售之已抵押銀行結存	(37,469)
出售之現金及等同現金項目	(7,064)
Twinpeak出售之現金及等同現金項目流入淨額	<u>5,147,916</u>

有關Twinpeak出售之詳情載於本公司日期為二零一九年二月一日及二零一九年二月十五日之公告以及日期為二零一九年二月二十五日之通函。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

40. 出售附屬公司(續)

(b) 出售Superior Choice

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年八月十九日，Fundamental Assets IV出售其於Superior Choice之全部股權，並將Superior Choice截至該日結欠Fundamental Assets IV之全部貸款轉讓予獨立第三方New Pursue Limited，現金代價為592,787,000港元(「Superior Choice出售」)。Superior Choice之主要資產包括星俊有限公司之全部已發行股本，而星俊有限公司為位於香港荷李活道151號名為「CentreHollywood」之物業之唯一合法及實益擁有人。

出售之資產淨值：

物業、機器及設備	124
投資物業	595,000
商譽	2,034
應收貿易賬款	564
預付款項、訂金及其他應收款項	463
現金及等同現金項目	137
應付貿易賬款及應計款項	(352)
其他應付款項、已收訂金及預收款項	(2,039)
應付稅項	(635)
遞延稅項負債	(2,007)
來自本集團之貸款	(336,695)
	<u>256,594</u>
已轉讓來自本集團之貸款	336,695
自損益扣除之出售附屬公司虧損	(502)
	<u>592,787</u>
	<u>592,787</u>

以下列方式支付：

現金代價

年內Superior Choice出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

現金代價	592,787
出售之現金及等同現金項目	(137)
	<u>592,650</u>

Superior Choice出售之現金及等同現金項目
流入淨額

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

40. 出售附屬公司(續)

(c) 出售泰昇瀋陽

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一七年十一月十三日，曜基有限公司(「瀋陽賣方」，本公司之全資附屬公司)與海南海航基礎設施投資集團股份有限公司(一間於中國成立之有限公司，其股份在上海證券交易所上市，並為海航集團之附屬公司)就以現金代價人民幣762,000,000元出售瀋陽賣方於泰昇瀋陽之全部股權(「瀋陽出售」)訂立股權轉讓協議。泰昇瀋陽為一間於中國成立之單一項目公司，在瀋陽營運住宅及商業物業發展項目(即泰和龍庭)，收益主要來自銷售住宅物業。瀋陽出售於二零一九年十一月二十七日完成。

	千港元
出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	1,932
待出售之物業	1,083,719
應收貿易賬款	60
預付款項、訂金及其他應收款項	2,950
預繳稅項	4,990
現金及等同現金項目	47,106
應付貿易賬款及應計款項	(73,030)
已收訂金及其他應付款項	(2,571)
合約負債	(8,319)
其他貸款	(327,251)
遞延稅項負債	(1,248)
	<u>728,338</u>
解除匯兌浮動儲備	38,405
計入損益之出售附屬公司收益	125,559
	<u>892,302</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>892,302</u>

年內瀋陽出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	892,302
出售之現金及等同現金項目	(47,106)
瀋陽出售之現金及等同現金項目	
流入淨額	<u>845,196</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

40. 出售附屬公司(續)

(d) 出售泰昇上海及泰昇天津

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一七年十一月十三日，剛毅投資有限公司、上海長寧頓肯房地產經紀有限公司、紅光投資有限公司及佳利威有限公司(統稱為「上海賣方」，各自為本公司之全資附屬公司)，與海航首府(海航集團之附屬公司，而海航集團為本公司當時之控股股東HNA Finance I之中間控股公司)就以現金代價人民幣585,800,000元出售上海賣方於泰昇上海之全部股權(「上海出售」)訂立股權轉讓協議。泰昇上海為一間於中國成立之單一項目公司，在上海營運住宅及商業物業發展項目(即泰欣嘉園)，收益主要來自銷售住宅物業，其次有小部分來自物業租賃。上海出售於二零一八年四月三十日完成。

於二零一七年十一月十三日，興懋有限公司(「天津賣方」，本公司之全資附屬公司)與海航首府就以現金代價人民幣435,800,000元出售天津賣方於泰昇天津之全部股權(「天津出售」)訂立股權轉讓協議。泰昇天津為一間於中國成立之單一項目公司，在天津營運住宅及商業物業發展項目(即泰悅豪庭)，收益主要來自銷售住宅物業。天津出售於二零一八年四月三十日完成。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，已收取現金代價人民幣510,800,000元(相當於632,625,000港元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，已收取餘下代價人民幣510,800,000元(相當於596,415,000港元)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

40. 出售附屬公司(續)

(d) 出售泰昇上海及泰昇天津(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

	千港元
出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	2,291
投資物業	235,810
可供出售投資	1,239
遞延稅項資產	1,035
貸款予本集團	364,119
待出售之物業	35,462
發展中物業	15,137
本集團欠款	21,777
應收貿易賬款	421
預付款項、訂金及其他應收款項	4,991
現金及等同現金項目	321,209
應付貿易賬款及應計款項	(5,279)
已收訂金及其他應付款項	(3,104)
應付稅項	(5,498)
遞延稅項負債	(42,856)
	<u>946,754</u>
解除匯兌浮動儲備	(72,962)
解除法定儲備	(48,750)
計入損益之出售附屬公司收益	440,209
	<u>1,265,251</u>
以下列方式支付：	
現金代價	632,625
其他應收款項	632,626
	<u>1,265,251</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度上海出售及天津出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	632,625
出售之現金及等同現金項目	(321,209)
	<u>311,416</u>
上海出售及天津出售之現金及等同現金項目 流入淨額	<u>311,416</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

40. 出售附屬公司(續)

(e) 出售Onwards Asia Limited

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年五月十六日，Omnalink出售其於Onwards Asia Limited之全部股權，並將Onwards Asia Limited截至該日結欠Omnalink之所有款項轉讓予獨立第三方Fabulous New Limited，現金代價為6,348,343,000港元(「Onwards Asia出售」)。Onwards Asia Limited之主要資產包括雅晉集團有限公司之全部已發行股本。雅晉集團有限公司從事於九龍啟德之一個物業發展項目。

	千港元
出售之負債淨額：	
發展中物業	5,772,749
現金及等同現金項目	4,081
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	(14,893)
來自本集團之貸款	<u>(5,820,366)</u>
	(58,429)
已轉讓來自本集團之貸款	5,820,366
計入損益之出售附屬公司收益	<u>586,406</u>
	<u>6,348,343</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>6,348,343</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度Onwards Asia出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	6,348,343
出售之現金及等同現金項目	<u>(4,081)</u>
Onwards Asia出售之現金及等同現金項目流入淨額	<u>6,344,262</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

40. 出售附屬公司(續)

(f) 出售資盛行有限公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年十月二日，本公司全資附屬公司Beneficial Enterprises Limited與一名獨立人士訂立股權轉讓協議，以出售其於資盛行有限公司之全部股權及轉讓資盛行有限公司結欠Beneficial Enterprises Limited之所有款項，現金代價為17,000港元(「資盛行出售」)。資盛行有限公司之主要資產包括頓肯物業管理(上海)有限公司之全部已發行股本，而頓肯物業管理(上海)有限公司在中國從事提供物業管理服務。資盛行出售已於二零一八年十月十二日完成。

	千港元
出售之負債淨額：	
物業、機器及設備	14
應收貿易賬款	308
預付款項、訂金及其他應收款項	52
現金及等同現金項目	5,976
應付貿易賬款及應計款項	(213)
其他應付款項、已收訂金及預收款項	(6,078)
欠一間關連公司之款項	(2,825)
來自本集團之貸款	(10,939)
	<u>(13,705)</u>
已轉讓來自本集團之貸款	10,939
解除匯兌浮動儲備	(1,009)
解除法定儲備	(364)
計入損益之出售附屬公司收益	4,156
	<u>17</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>17</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度資盛行出售之現金及等同現金項目流出淨額分析如下：

	千港元
現金代價	17
出售之現金及等同現金項目	(5,976)
資盛行出售之現金及等同現金項目	
流出淨額	<u>(5,959)</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

40. 出售附屬公司(續)

(g) 出售Upwealth International Limited及福壘有限公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年十二月十四日，泰昇投資發展向本公司執行董事馮先生出售其於Upwealth International Limited及福壘有限公司之全部股權及轉讓截至該日Upwealth International Limited及福壘有限公司結欠泰昇投資發展之所有款項，現金代價分別為272,000港元(「Upwealth出售」)及92,000港元(「福壘出售」)。Upwealth International Limited及福壘有限公司均為投資控股公司，持有會籍。

	千港元
出售之負債淨額：	
其他資產	1,080
來自本集團之貸款	(1,281)
	(201)
已轉讓來自本集團之貸款	1,281
自損益扣除之出售附屬公司虧損	(716)
	<u>364</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>364</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度Upwealth出售及福壘出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

	千港元
Upwealth出售及福壘出售之現金代價以及現金及等同現金項目流入	<u>364</u>

41. 出售聯營公司之權益

於二零一八年十二月十四日，泰昇投資發展與馮先生訂立買賣協議，據此，泰昇投資發展按現金代價143,000港元出售其於力騏投資有限公司(「力騏」)之50%股權及轉讓力騏結欠泰昇投資發展之股東貸款386,000港元。該項出售於二零一八年十二月十四日完成。於該項出售完成後，本集團於力騏並無擁有任何權益。該項出售之收益為143,000港元(即代價143,000港元與本集團在出售日期於力騏之權益(零)之間的差額)已於截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益表內確認。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

42. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

金融資產

二零一九年

	按攤銷成本 列賬之 金融資產 千港元	按公平值 計入損益之 金融資產－ 強制性指定 為此類別 千港元	總計 千港元
應收貿易賬款	226,660	–	226,660
其他應收款項	20,253	–	20,253
現金及等同現金項目	2,891,781	–	2,891,781
	3,138,694	–	3,138,694

二零一八年

	按攤銷成本 列賬之 金融資產 千港元	按公平值 計入損益之 金融資產－ 強制性指定 為此類別 千港元	總計 千港元
按公平值計入損益之金融資產	–	1,292,262	1,292,262
應收貿易賬款	167,135	–	167,135
其他應收款項	628,341	–	628,341
結構性存款	–	580,686	580,686
已抵押銀行結存	37,469	–	37,469
受限制現金	1,430,897	–	1,430,897
現金及等同現金項目	2,854,257	–	2,854,257
	5,118,099	1,872,948	6,991,047

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

42. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

金融負債

	二零一九年 按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元	二零一八年 按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元
應付貿易賬款及應付保固金	354,476	445,907
應付股息	1,683,018	-
其他應付款項	599	918
付息銀行借貸	116,712	3,234,292
付息其他借貸	-	300,000
有擔保票據	40,390	298,857
租賃負債	18,858	-
	2,214,053	4,279,974

43. 金融工具之公平值等級架構

下列各表說明本集團金融工具之公平值計量等級架構：

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日按公平值計量之資產：

	二零一九年 公平值計量使用				二零一八年 公平值計量使用			
	活躍 市場報價 (第1層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第2層) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第3層) 千港元	總計 千港元	活躍 市場報價 (第1層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第2層) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第3層) 千港元	總計 千港元
按公平值計入損益之金融資產	-	309,270	-	309,270	-	458,530	833,732	1,292,262
結構性存款	-	-	-	-	-	580,686	-	580,686
	-	309,270	-	309,270	-	1,039,216	833,732	1,872,948

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

43. 金融工具之公平值等級架構(續)

於二零一九年十二月三十一日，按公平值計入損益之第2層金融資產包括非上市投資基金(即基金II及基金III)以及一項非上市理財基金投資(計入分類為待出售之出售組別之資產)。非上市投資基金之公平值乃參考基金II及基金III所持有相關資產之公平值(即淨資產法)估算。非上市理財基金投資之公平值乃基於基金經理之報價。

於二零一八年十二月三十一日，結構性銀行存款之公平值乃使用具有類似條款、信貸風險及剩餘到期期限之工具現時可用之貼現率貼現預期未來現金流量而計算得出。結構性銀行存款之公平值與報告期末之賬面值相若。

歸類為第3層公平值等級架構之公平值計量之對賬：

	非上市 可換股債券 千港元	非上市 投資基金 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日之賬面值	–	738,865	738,865
添置	800,000	633,160	1,433,160
投資回報	–	(1,361,160)	(1,361,160)
投資收入	–	(17,626)	(17,626)
公平值收益	33,732	103,280	137,012
轉撥至第2層	–	(96,519)	(96,519)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日之賬面值	833,732	–	833,732
贖回	(883,467)	–	(883,467)
公平值收益	49,735	–	49,735
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	–	–	–

於二零一八年十二月三十一日，非上市可換股債券之公平值乃基於威格斯採用多種估值技術而編製之外部估值報告估計得出，基本上由三個部分組成，即：(i)債務組成部分之預期現值；(ii)來自將可換股債券轉換為發行人股份之權利的轉換期權價值(「轉換期權價值」)；(iii)來自要求發行人提早贖回之權利的認沽期權價值(「認沽期權價值」)。債務組成部分之預期現值由債券現金流量之現值按所規定之收益率的貼現釐定。轉換期權價值乃使用二項式模型估算，而認沽期權價值則按其收益之現值(即認沽價減債務組成部分)估算。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

43. 金融工具之公平值等級架構(續)

本公司管理層決定委任外部估值師負責非上市可換股債券之外部估值。挑選之標準包括市場知識、名聲、獨立性以及是否可保持專業水準。管理層已於為提交年度財務報告而進行估值時就估值假設及估值結果與估值師進行討論。

以下為對於二零一八年十二月三十一日之非上市可換股債券進行估值所用估值方法及重大輸入數據之概要：

估值方法	重大不可觀察輸入數據	加權平均	公平值對不可觀察輸入數據增加5%的敏感性	
			千港元	
非上市可換股債券	對債務組成部分及二項式模型應用	無風險利率	1.98%	40
	貼現現金流量法	市場倍數	7.752	286
		市場流通性折讓	13.8%	(65)
		潛在投資概率	2.5%	200

44. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括現金及等同現金項目、受限制現金、已抵押銀行結存、其他應收款項、應收貿易賬款、合約資產、應付貿易賬款及應付保固金、其他應付款項、應付股息、附息銀行借貸、附息其他借貸、有擔保票據以及租賃負債。該等金融工具之詳情於財務報表相關附註內披露。與該等金融工具有關之風險及如何減低該等風險之政策載列如下。本集團管理層管理及監察該等風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

信貸風險

本集團之主要金融資產為現金及等同現金項目、受限制現金、已抵押銀行結存、合約資產以及應收貿易賬款及其他應收款項。

最高風險敞口及年終階段

下表列示基於本集團信貸政策之信貸質素及最高信貸風險敞口，該信貸政策主要基於十二月三十一日之過期資料(除非其他資料在無需付出不必要成本或努力下即可獲得)及年終階段分類。所呈列金額為金融資產之賬面總值。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

最高風險敞口及年終階段(續)

於二零一九年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損		存續期預期信貸虧損		總計 千港元
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化方法 千港元	
合約資產*	-	-	-	1,115,469	1,115,469
應收貿易賬款*	-	-	-	227,649	227,649
計入預付款項、訂金及 其他應收款項之金融資產					
— 正常**	20,253	-	-	-	20,253
— 可疑**	-	1,467	-	-	1,467
現金及等同現金項目					
— 未過期	2,891,781	-	-	-	2,891,781
	<u>2,912,034</u>	<u>1,467</u>	<u>-</u>	<u>1,343,118</u>	<u>4,256,619</u>

於二零一八年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損		存續期預期信貸虧損		總計 千港元
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化方法 千港元	
合約資產*	-	-	-	944,462	944,462
應收貿易賬款*	-	-	-	167,164	167,164
計入預付款項、訂金及 其他應收款項之金融資產					
— 正常**	628,341	-	-	-	628,341
— 可疑**	-	293	-	-	293
已抵押銀行結存					
— 未過期	37,469	-	-	-	37,469
受限制現金					
— 未過期	1,430,897	-	-	-	1,430,897
現金及等同現金項目					
— 未過期	2,854,257	-	-	-	2,854,257
	<u>4,950,964</u>	<u>293</u>	<u>-</u>	<u>1,111,626</u>	<u>6,062,883</u>

* 就本集團採用簡化減值方法之應收貿易賬款及合約資產而言，有關資料乃基於財務報表附註19及20分別所披露之撥備矩陣。

** 計入預付款項、訂金及其他應收款項之金融資產的信貸質素於未過期且並無資料表明自初步確認以來金融資產之信貸風險大幅增加時被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素會被視為「可疑」。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團面臨之利率變動風險主要因附息銀行及其他借貸產生。浮息借貸使本集團面臨利率風險。本集團目前並無利率對沖政策。儘管如此，本集團管理層監控本集團所面臨之利率風險並將考慮需要時訂立利率掉期以減少利率波動風險。

下表列示在所有其他變數維持不變之情況下，本集團之除稅前溢利／(虧損)(透過對浮息借貸之影響)及本集團之權益(未計對稅項之任何影響前)對利率出現合理可能變動之敏感性。

	利率上調	除稅前 虧損增加 千港元	權益減少* 千港元
二零一九年			
銀行借貸	100個基點	1,167	—
	利率上調	除稅前 溢利減少 千港元	權益減少* 千港元
二零一八年			
銀行借貸	100個基點	2,997	—
其他借貸	100個基點	3,000	—

* 不包括保留溢利

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

外匯風險

本集團主要於香港及中國內地經營業務，其大部分交易均以港元及人民幣結算。本集團之若干貨幣資產及負債以美元計值。本集團因人民幣及美元兌港元敞口而承受外匯風險。本集團認為，由於港元與美元掛鈎，於報告期末美元匯率變動對權益的影響微不足道。年內，本集團之所有銀行及其他借貸以港元計值。

管理層持續監察本集團所面對之貨幣風險，並將於有需要時考慮訂立遠期外匯合約。

下表列示在所有其他變數維持不變之情況下，於二零一八年十二月三十一日本集團之除稅前溢利(基於貨幣資產及負債之公平值變動)對人民幣匯率出現合理可能變動之敏感性。

	匯率上調 %	除稅前 溢利增加 千港元
倘港元兌人民幣貶值	5	25,546

本集團於二零一九年十二月三十一日並無面臨任何重大外幣風險。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之目標為透過利用銀行借貸及租賃負債在持續獲取資金與靈活性之間保持平衡。本集團定期檢討其主要資金狀況，確保有足夠財務資源應付其財務承擔。

根據已訂約未貼現賬款，以下載列本集團於報告期末之金融負債到期日：

	二零一九年				
	按要求償還 千港元	12個月以內 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
應付貿易賬款及應付保固金	–	354,476	–	–	354,476
應付股息	–	1,683,018	–	–	1,683,018
其他應付款項	–	599	–	–	599
付息銀行借貸	–	54,135	17,628	44,949	116,712
有擔保票據	–	40,700	–	–	40,700
租賃負債	–	10,838	8,918	–	19,756
就履約保證書向附屬公司 作出之擔保	403,267	–	–	–	403,267
	403,267	2,143,766	26,546	44,949	2,618,528

	二零一八年				
	按要求償還 千港元	12個月以內 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
應付貿易賬款及應付保固金	–	445,907	–	–	445,907
其他應付款項	–	918	–	–	918
付息銀行借貸	–	232,952	2,993,883	49,829	3,276,664
付息其他借貸	–	–	300,000	–	300,000
有擔保票據	–	–	305,000	–	305,000
就履約保證書向附屬公司 作出之擔保	325,219	–	–	–	325,219
	325,219	679,777	3,598,883	49,829	4,653,708

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持健康資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團根據經濟狀況之變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股東之股息、退還股東之資本或發行新股份。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，有關資本管理之目標、政策及程序並無作出任何變動。

本集團採用資本負債比率監察其資本情況，而資本負債比率乃以負債淨額除以本集團權益總額計算。本集團之政策旨在維持資本負債比率不超過50%。負債淨額包括應付貿易賬款及應付保固金、應付股息、其他應付款項、付息銀行及其他借貸、有擔保票據及租賃負債減已抵押銀行結存、受限制現金以及現金及等同現金項目。資本包括本集團權益總額。於報告期末，資本負債比率如下：

	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 (附註)	二零一八年 十二月三十一日 千港元
應付貿易賬款及應付保固金	354,476	445,907	445,907
應付股息	1,683,018	—	—
其他應付款項	599	918	918
付息銀行借貸	116,712	3,234,292	3,234,292
付息其他借貸	—	300,000	300,000
有擔保票據	40,390	298,857	298,857
租賃負債(附註29)	18,858	43,668	—
減：已抵押銀行結存	—	(37,469)	(37,469)
受限制現金	—	(1,430,897)	(1,430,897)
現金及等同現金項目	(2,891,781)	(2,854,257)	(2,854,257)
負債／(現金)淨額	(677,728)	1,019	(42,649)
權益總額	2,321,866	12,162,663	12,162,663
資本負債比率	不適用	0.01%	不適用

附註：本集團已使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號並根據二零一九年一月一日的期初結存對首次採納的影響作出調整，且未對二零一八年十二月三十一日的可比較金額作出調整。這導致本集團由淨現金狀況轉變為淨負債狀況，因此，相較於二零一八年十二月三十一日的狀況，本集團於二零一九年一月一日的資產負債比率為0.01%。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

45. 比較金額

誠如財務報表附註2.2進一步解釋，本集團於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號。根據該方法，財務報表內的比較金額並未重列且繼續根據先前準則香港會計準則第17號及相關詮釋之規定予以呈報。此外，綜合財務狀況表及綜合現金流量表及相關附註內的若干比較金額已獲重新分類以符合本年度的呈列。

46. 本公司財務狀況表

於報告期末本公司之財務狀況表之資料如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
設備	–	2,878
附屬公司權益	1,669,686	8,369,661
非流動資產總值	1,669,686	8,372,539
流動資產		
附屬公司欠款	176,384	2,470,845
預付款項、訂金及其他應收款項	4,674	4,224
現金及等同現金項目	2,222,064	391,924
流動資產總值	2,403,122	2,866,993
流動負債		
欠附屬公司之款項	670,542	297,974
應付貿易賬款及應計款項	33,827	10,325
應付股息	1,683,018	–
其他應付款項、已收訂金及預收款項	413	2,513
流動負債總額	2,387,800	310,812
流動資產淨值	15,322	2,556,181
資產淨值	1,685,008	10,928,720
權益		
已發行股本	336,603	336,483
儲備(附註)	1,348,405	10,592,237
權益總額	1,685,008	10,928,720

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

46. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	10,055,937	593,811	-	420,557	11,070,305
年內虧損	-	-	-	(245,730)	(245,730)
年內全面開支總額	-	-	-	(245,730)	(245,730)
已購回及註銷股份(附註31)	(54,129)	-	-	-	(54,129)
以股權支付之購股權安排(附註32)	-	-	160,060	-	160,060
於購股權到期時轉撥購股權儲備	-	-	(10,284)	10,284	-
發行股份(附註31)	2,481	-	(501)	-	1,980
已宣派及派付二零一七年末期股息(附註12)	-	-	-	(340,249)	(340,249)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	10,004,289	593,811	149,275	(155,138)	10,592,237
年內虧損	-	-	-	(138,280)	(138,280)
年內全面開支總額	-	-	-	(138,280)	(138,280)
以股權支付之購股權安排(附註32)	-	-	14,425	-	14,425
於購股權到期時轉撥購股權儲備	-	-	(163,199)	163,199	-
發行股份(附註31)	2,481	-	(501)	-	1,980
轉撥至繳入盈餘	(10,004,289)	10,004,289	-	-	-
已宣派二零一九年特別股息(附註12a)	-	(1,683,018)	-	-	(1,683,018)
已宣派及派付二零一九年特別股息(附註12)	-	(6,732,072)	-	-	(6,732,072)
已宣派及派付二零一九年中期股息(附註12)	-	(706,867)	-	-	(706,867)
於二零一九年十二月三十一日	2,481	1,476,143	-	(130,219)	1,348,405

本公司繳入盈餘指於本公司股份上市前，根據於一九九一年之集團重組所購入之附屬公司股份公平值超出交換本公司已發行股份之面值之餘額29,950,000港元。此外，根據本公司於二零一五年八月七日及二零一九年六月十二日舉行之股東週年大會上通過之特別決議案，本公司於二零一五年八月七日及二零一八年十二月三十一日之股份溢價賬各自之全部進賬金額563,861,000港元及10,004,289,000港元予以註銷，並將由此產生之進賬款項撥入本公司繳入盈餘賬。根據一九八一年百慕達公司法，在若干情況下，本公司可以向股東作出分派繳入盈餘。

47. 財務報表之核准

董事局於二零二零年三月二十三日批准及授權刊發財務報表。