

## 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，並於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

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。

本公司的直接控股公司為Times Holdings II Limited（「Times Holdings II」），而Times Holdings II乃於開曼群島註冊成立，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
			二零二零年	二零一九年	
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及4)	香港	普通股110,110,000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
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

## 1. 公司及集團資料(續)

## 附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(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
			二零二零年	二零一九年	
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
泰昇地產發展投資有限公司	香港	普通股2港元	100	100	投資控股
帝嘉置業有限公司(附註1)	香港	普通股2港元	100	100	持有物業
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

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. 該實體乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。
4. 年內，該實體的已發行股本由60,110,000港元增加至110,110,000港元。

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。

## 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,該等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」)截至二零二零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。

## 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二零一八年財務報告概念框架及以下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
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂	與COVID-19相關的租金寬減(提早採納)
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

採納二零一八年財務報告概念框架及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務狀況及表現並無構成重大影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該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	概念框架指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第二階段 <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 <sup>3、6</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為即期或非即期 <sup>3、5</sup>
香港會計準則第16號之修訂	物業、機器及設備：未作擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—達成合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

<sup>5</sup> 作為香港會計準則第1號之修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於二零二零年十月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

<sup>6</sup> 作為於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂的結果，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長臨時豁免，將准許承保人於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料於下文載述。

香港財務報告準則第3號之修訂旨在以二零一八年六月頒佈的引用財務報告概念框架取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別引用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自二零二二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收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂的影響。

當現行利率基準被無風險利率替代方案替代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。第二階段之修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整賬面值而更新實際利率的實際權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上相當於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時寬免實體必須滿足可單獨識別規定。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，但實體毋須重列比較資料。

本集團於二零二零年十二月三十一日持有根據香港銀行同業拆息計算以港元計值的一項計息銀行借貸。倘該貸款的利率於未來期間由無風險利率替代，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關貸款時應用本實際權宜方法，並預計不會因採用該等變動修訂而產生重大修改損益。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

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)之修訂針對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)之間有關投資者與其聯營公司或合資企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合資企業之間之資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合資企業之權益為限。該等修訂將前瞻性地應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除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)之修訂的過往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合資企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號之修訂澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於實體符合特定條件，則倘該實體於報告期末符合該等條件，其有權於當日延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提前應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第16號之修訂禁止實體從物業、機器及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體必須將任何該等項目的出售所得款項及其成本計入當期損益。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用於實體於首次採用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間的期初或之後可供使用的物業、機器及設備項目。允許提前應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第37號之修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提前應用。初步應用該等修訂的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。管理層正在評估該等修訂對本集團財務報表的影響。

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂。預計適用於本集團的該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款是否存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂應用於實體首次應用有關修訂的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。允許提前應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用香港財務報告準則第16號有關租賃獎勵措施處理方面的潛在困惑。

## 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。

當所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻，本集團認為其已收購一項業務。

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。本集團於十二月三十一日對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。

## 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、按公平值計入損益之金融資產以及按公平值計量的衍生金融工具。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。

## 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間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。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成本。

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。

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%
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。

### 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)。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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 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。

### 租賃

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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

##### (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如下：

租賃土地	35至40年
樓宇	2至3年
機器	14至16個月

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。

##### (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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 租賃 (續)

#### 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。

### 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計量。

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之應收貿易賬款外，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實際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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 初步確認及計量 (續)

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取合約現金流量、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。

所有常規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。常規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。

##### 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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 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合同現金流量，則會撤銷金融資產。

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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 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。

### 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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融負債 (續)

#### 其後計量 (續)

##### 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。

##### 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頭現金及活期存款，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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 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。

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：

- 有關之遞延稅項負債源於初次確認一項交易(並非一項業務合併)之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資相關之應課稅暫時性差異而言，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。

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：

- 有關可抵扣暫時性差異之遞延稅項資產源於初次確認一項交易(並非一項業務合併)之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 所得稅 (續)

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。

### 政府補助

倘有合理保證可獲取政府補助且可符合所有附帶條件，則有關補助按公平值予以確認。倘補助與一項支出項目有關，則該補助在擬補償之成本支銷之期間內有系統地確認為收入。

### 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號所提供之實際權宜方法就重大融資部分之影響作出調整。

## 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)

##### (a) 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。

##### (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物業，獲得該物業的所有其餘利益。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) 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。

##### (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) 提供基金管理服務

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。

#### 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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 收益確認 (續)

#### 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。

#### 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,該基準與向客戶轉讓該資產相關之貨品或服務一致。其他合約成本則於產生時支銷。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 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」)。

於二零二零年十一月七日後，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。

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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 僱員福利 (續)

#### 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。本集團就公積金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退休金計劃。該等附屬公司須為中央退休金計劃作出供款，款項為彼等薪金之若干百分比。供款於根據中央退休金計劃規例須予支付時計入損益表內。

### 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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 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。

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元。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元。

## 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表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：

### 3. 重大會計判斷及估計 (續)

#### 判斷 (續)

##### 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26。

##### 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。

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16及17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。

#### 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) 地基打樁分類(包括地盤勘查業務)；
- (b) 物業發展及投資分類；
- (c) 投資分類；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。

## 4. 經營分類資料(續)

截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分類收益：(附註5)										
銷售予外間客戶	3,017,754	2,532,107	-	76,162	-	75,082	36,359	37,927	3,054,113	2,721,278
分類業務間之銷售	-	103,208	-	-	-	-	-	-	-	103,208
其他收入及盈利，淨額	43,217	2,322	1,454	6,662	-	149,612	3,431	1,192	48,102	159,788
總計	<u>3,060,971</u>	<u>2,637,637</u>	<u>1,454</u>	<u>82,824</u>	<u>-</u>	<u>224,694</u>	<u>39,790</u>	<u>39,119</u>	<u>3,102,215</u>	<u>2,984,274</u>
對賬：										
分類業務間之銷售抵銷									-	(103,208)
收益									<u>3,102,215</u>	<u>2,881,066</u>
分類業績	<u>(31,622)</u>	<u>(56,924)</u>	<u>(1,901)</u>	<u>(694,596)</u>	<u>(383)</u>	<u>217,900</u>	<u>(79,128)</u>	<u>(234,655)</u>	(113,034)	(768,275)
利息收入									10,677	84,470
融資成本(租賃負債之利息除外)									<u>(3,982)</u>	<u>(40,278)</u>
除稅前虧損									(106,339)	(724,083)
所得稅抵免/(開支)									<u>1,457</u>	<u>(42,570)</u>
年內虧損									<u>(104,882)</u>	<u>(766,653)</u>
資產及負債										
分類資產	<u>1,622,436</u>	<u>1,622,498</u>	<u>3,262</u>	<u>409,842</u>	<u>-</u>	<u>29,082</u>	<u>267,131</u>	<u>563,777</u>	1,892,829	2,625,199
無分類									<u>374,439</u>	<u>2,274,458</u>
									<u>2,267,268</u>	<u>4,899,657</u>
分類負債	<u>708,741</u>	<u>616,051</u>	<u>735</u>	<u>3,277</u>	<u>-</u>	<u>250</u>	<u>41,124</u>	<u>59,289</u>	750,600	678,867
無分類									<u>83,541</u>	<u>1,898,924</u>
									<u>834,141</u>	<u>2,577,791</u>

#### 4. 經營分類資料 (續)

截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他分類資料：										
物業、機器及設備折舊	41,035	39,564	-	42	-	-	10,229	12,227	51,264	51,833
使用權資產折舊	6,694	5,872	10	10	-	-	8,555	9,674	15,259	15,556
使用權資產減值	-	-	-	-	-	-	-	17,757	-	17,757
應收貿易賬款減值	-	-	-	-	-	-	353	985	353	985
其他應收款項減值	-	-	-	-	-	1,174	-	-	-	1,174
撇減存貨至可變現淨值	-	-	-	-	-	-	-	1,351	-	1,351
撇銷存貨	-	-	-	-	-	-	272	101	272	101
出售及撇銷物業、機器及設備項目之虧損/ (收益), 淨額	8,760	4,502	-	-	-	-	(1,050)	138	7,710	4,640
出售附屬公司之虧損/(收益), 淨額	-	-	-	567,469	-	-	(33,930)	-	(33,930)	567,469
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)	-	52,741	-	(96,871)
資本開支	<u>73,502</u>	<u>83,198</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,539</u>	<u>1,134</u>	<u>75,041</u>	<u>84,332</u>

#### 地區分類資料

##### (a) 來自外間客戶收益

	香港		中國其他地區		綜合	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分類收益：						
銷售予外間客戶	<u>3,054,113</u>	<u>2,649,404</u>	<u>-</u>	<u>71,874</u>	<u>3,054,113</u>	<u>2,721,278</u>

上述收益資料以客戶所在位置為基準。

##### (b) 非流動資產

	香港		中國其他地區		綜合	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
	<u>295,094</u>	<u>297,437</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>295,094</u>	<u>297,437</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。

#### 4. 經營分類資料 (續)

##### 有關主要客戶之資料

來自各主要客戶的收益(佔本集團收益的10%或以上)載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶A <sup>1</sup>	518,152	不適用 <sup>2</sup>
客戶B <sup>1</sup>	313,743	不適用 <sup>2</sup>
客戶C <sup>1</sup>	不適用 <sup>2</sup>	388,329

<sup>1</sup> 來自地基打樁分類的收益。

<sup>2</sup> 相應收益未佔本集團收益的10%以上。

#### 5. 收益、其他收入及盈利

收益分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自客戶合約之收益	3,039,187	2,703,374
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
機器租賃之租金收入總額	14,926	10,054
	<u>3,054,113</u>	<u>2,721,278</u>

## 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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

分類	物業發展				總計 千港元
	地基打樁 千港元	及投資 千港元	投資 千港元	企業及其他 千港元	
<b>貨品或服務類型</b>					
機器買賣	-	-	-	36	36
建築服務	3,017,754	-	-	-	3,017,754
機械工程服務	-	-	-	21,397	21,397
來自客戶合約之收益總額	<u>3,017,754</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,433</u>	<u>3,039,187</u>
<b>地區分類市場</b>					
香港	<u>3,017,754</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,433</u>	<u>3,039,187</u>
<b>收益確認之時間</b>					
於某一時間點轉移貨品	-	-	-	36	36
隨時間轉移服務	3,017,754	-	-	21,397	3,039,151
來自客戶合約之收益總額	<u>3,017,754</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,433</u>	<u>3,039,187</u>

## 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
<b>貨品或服務類型</b>					
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>
<b>地區分類市場</b>					
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>
<b>收益確認之時間</b>					
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>

## 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：

截至二零二零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					
來自客戶合約之收益總額	<u>3,017,754</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,433</u>	<u>3,039,187</u>

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	<u>103,208</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>103,208</u>
	2,635,315	68,312	75,082	27,873	2,806,582
分類業務間之調整及對銷	<u>(103,208)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(103,208)</u>
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>

下表顯示於報告期初包含在合約負債中的於當前報告期間確認的收益金額：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
建築服務	<u>13,979</u>	<u>23,199</u>

## 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

有關本集團履約責任的資料概述如下：

##### 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。

##### 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。

##### 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。

##### 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。

##### 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。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
預期確認為收益之金額：		
於一年內	1,775,454	2,490,902
超過一年	879,421	550,651
	<u>2,654,875</u>	<u>3,041,553</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主要將於兩個年度內完成履約責任之建築服務及機械工程服務。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

二零二零年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及盈利 (續)

其他收入及盈利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息收入	10,677	84,470
保險索償	543	1,274
補貼收入*	43,638	—
租賃修訂之收益	25	—
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	—	149,612
其他	3,896	8,902
	<b>58,779</b>	<b>244,258</b>

\* 有關該項收入並無未達成之條件或或然事件。

6. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行借貸之利息	2,048	20,322
其他借貸之利息	—	15,633
有擔保票據之利息	1,934	17,864
來自關連公司貸款之利息	—	3,713
租賃負債之利息	793	1,761
	<b>4,775</b>	<b>59,293</b>
減：發展中物業之資本化利息	—	(17,254)
減：計入銷售成本之利息	(143)	(47)
	<b>4,632</b>	<b>41,992</b>

## 7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(計入)下列各項後達致：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已出售物業及存貨之成本		54	61,079
所提供服務成本		3,116,764	2,645,546
物業、機器及設備折舊	13	51,264	51,833
使用權資產折舊	14(a)	15,259	15,556
並無計入租賃負債計量之租賃付款	14(c)	20,423	15,655
核數師酬金		1,800	2,823
僱員福利支出 (包括董事酬金－附註8)：			
工資及薪金		400,498	489,742
以股權支付之購股權開支		—	14,425
退休金計劃供款		12,282	14,560
		<b>412,780</b>	<b>518,727</b>
外幣匯兌虧損，淨額*		25,564	2,648
金融及合約資產減值，淨額：			
應收貿易賬款減值*	16	353	985
其他應收賬款減值*	18	—	1,174
使用權資產減值*	14(c)	—	17,757
出售及撇銷物業、機器及設備項目之虧損*		7,710	4,640
按公平值計入損益之金融資產公平值收益*	19(a), 19(b)	—	(149,612)
一項按公平值計入損益之金融資產公平值虧損*	36(a)(i)	—	52,741
一項投資物業公平值之變動	35	—	105,000
撇減存貨至可變現淨值*		—	1,351
撇銷存貨*		272	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

\* 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。

## 8. 董事酬金

根據香港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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	—	244
獨立非執行董事	1,440	1,543
執行董事其他酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	32,374	60,603
退休金計劃供款	23	36
	<b>33,837</b>	<b>62,426</b>

## 8. 董事酬金(續)

已付或應付每位董事酬金如下：

二零二零年

執行董事：

馮潮澤先生(「馮先生」)

趙展鴻先生<sup>1</sup>

劉健輝先生<sup>1</sup>

非執行董事：

韋增鵬先生<sup>2</sup>

王天兵先生<sup>3</sup>

David Robert McClure先生<sup>4</sup>

劉志恆先生<sup>5</sup>

吳幸原先生<sup>5</sup>

袁栢汶先生<sup>2</sup>

顧頁女士<sup>6</sup>

侯祥嘉女士<sup>6</sup>

獨立非執行董事：

龍子明先生

李傑之先生

周蕙禮女士<sup>7</sup>

郭敏慧女士<sup>7</sup>

范佐浩先生<sup>8</sup>

謝文彬先生<sup>8</sup>

總計

	袍金 千港元	薪酬、津貼 及實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
馮潮澤先生(「馮先生」)	-	22,258	5	22,263
趙展鴻先生 <sup>1</sup>	-	5,202	-	5,202
劉健輝先生 <sup>1</sup>	-	4,914	18	4,932
	-	32,374	23	32,397
韋增鵬先生 <sup>2</sup>	-	-	-	-
王天兵先生 <sup>3</sup>	-	-	-	-
David Robert McClure先生 <sup>4</sup>	-	-	-	-
劉志恆先生 <sup>5</sup>	-	-	-	-
吳幸原先生 <sup>5</sup>	-	-	-	-
袁栢汶先生 <sup>2</sup>	-	-	-	-
顧頁女士 <sup>6</sup>	-	-	-	-
侯祥嘉女士 <sup>6</sup>	-	-	-	-
龍子明先生	360	-	-	360
李傑之先生	360	-	-	360
周蕙禮女士 <sup>7</sup>	180	-	-	180
郭敏慧女士 <sup>7</sup>	180	-	-	180
范佐浩先生 <sup>8</sup>	180	-	-	180
謝文彬先生 <sup>8</sup>	180	-	-	180
	1,440	-	-	1,440
總計	1,440	32,374	23	33,837

8. 董事酬金(續)

已付或應付每位董事酬金如下：(續)

	袍金 千港元	薪酬、津貼 及實物利益 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：				
馮先生	—	25,787	18	25,805
孫乾皓先生 <sup>9</sup>	—	33,233	18	33,251
陳超先生 <sup>10</sup>	—	—	—	—
何家福先生 <sup>10</sup>	—	—	—	—
劉軍春先生 <sup>10</sup>	—	1,583	—	1,583
黃琪珺先生 <sup>10</sup>	—	—	—	—
郭可先生 <sup>10</sup>	—	—	—	—
張佩華先生 <sup>10</sup>	—	—	—	—
	—	60,603	36	60,639
非執行董事：				
韋增鵬先生 <sup>2</sup>	—	—	—	—
王天兵先生 <sup>3</sup>	—	—	—	—
David Robert McClure先生 <sup>4</sup>	—	—	—	—
劉志恆先生 <sup>5</sup>	—	—	—	—
吳幸原先生 <sup>5</sup>	—	—	—	—
袁栢汶先生 <sup>2</sup>	—	—	—	—
鄧竟成先生 <sup>11</sup>	122	—	—	122
楊涵翔先生 <sup>11</sup>	122	—	—	122
	244	—	—	244
獨立非執行董事：				
龍子明先生	360	—	—	360
李傑之先生	360	—	—	360
范佐浩先生 <sup>8</sup>	360	—	—	360
謝文彬先生 <sup>8</sup>	360	—	—	360
莊健豪先生 <sup>12</sup>	103	—	—	103
	1,543	—	—	1,543
總計	1,787	60,603	36	62,426

## 8. 董事酬金(續)

附註：

- 1 趙展鴻先生及劉健輝先生自二零二零年七月一日起獲委任為執行董事，但彼等全年薪酬待遇已於截至二零二零年十二月三十一日止年度計入作為董事酬金。
- 2 韋增鵬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。
- 3 王天兵先生自二零一九年四月十一日起獲委任為非執行董事並自二零二零年十一月六日起辭任。
- 4 David Robert McClure先生自二零一九年四月十一日起獲委任為非執行董事、自二零二零年七月一日起辭任並自二零二零年十一月六日起獲重新委任。
- 5 劉志恆先生及吳幸原先生自二零一九年四月十一日起獲委任為非執行董事並自二零二零年四月一日起辭任。
- 6 顧頁女士及侯祥嘉女士自二零二零年四月一日起獲委任為非執行董事。
- 7 周蕙禮女士及郭敏慧女士自二零二零年七月一日起獲委任為獨立非執行董事。
- 8 范佐浩先生及謝文彬先生自二零二零年七月一日起辭任獨立非執行董事。
- 9 孫乾皓先生自二零二零年一月一日起辭任執行董事。
- 10 陳超先生、何家福先生、劉軍春先生、黃琪瑀先生、郭可先生及張佩華先生自二零一九年五月三日起辭任執行董事。
- 11 鄧竟成先生及楊涵翔先生自二零一九年五月三日起辭任非執行董事。
- 12 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。

本年度概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 9. 五位最高薪之僱員

本年度五位最高薪僱員包括三名董事(二零一九年：兩名董事)，其酬金詳情載於上文附註8。本年度餘下兩名(二零一九年：三名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	6,322	14,233
以股權支付之購股權開支	–	4,287
退休金計劃供款	36	36
	<u>6,358</u>	<u>18,556</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	
	二零二零年	二零一九年
2,500,001港元至3,000,000港元	1	–
3,500,001港元至4,000,000港元	1	–
5,000,001港元至5,500,000港元	–	1
6,500,001港元至7,000,000港元	–	2
	<u>2</u>	<u>3</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28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。

## 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%(二零一九年：16.5%)計提撥備，惟本集團一間附屬公司除外，該公司為兩級制利得稅率制度下之合資格實體。該附屬公司之應課稅溢利中，首2,000,000港元按8.25%徵稅，而該附屬公司之剩餘應課稅溢利則按16.5%徵稅。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。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期：		
年內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	87	26,918
其他地區	310	11,864
	397	38,782
過往年度撥備不足／(超額撥備)：		
中國：		
香港	(535)	1,043
其他地區	(1,437)	999
	(1,972)	2,042
遞延稅項(附註26)	118	1,746
年內稅項開支／(抵免)總額	(1,457)	42,570

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虧損之稅項抵免與以實際稅率計算之稅項開支／(抵免)之對賬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前虧損	(106,339)	(724,083)
以法定稅率計算之稅項	(18,013)	(128,670)
土地增值稅撥備	–	4,106
土地增值稅之稅務影響	–	(665)
就過往年度之即期稅項而作出之調整	(1,972)	2,042
毋須課稅收入	(14,585)	(28,430)
不予扣減稅項之開支	20,608	185,556
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	91	2,798
動用過往年度之稅項虧損	(884)	(5,390)
未確認稅項虧損	13,298	11,223
按本集團實際稅率計算之稅項開支／(抵免)	(1,457)	42,570

## 11. 股息

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內宣派股息：			
二零二零年特別股息－每股普通股0.24港元		807,849	—
二零一九年第一次特別股息－每股普通股1.48港元		—	4,981,733
二零一九年第二次特別股息－每股普通股0.52港元		—	1,750,339
二零一九年第三次特別股息－每股普通股0.50港元	(a)	—	1,683,018
中期股息－無(二零一九年：每股普通股0.21港元)		—	706,867
		<b>807,849</b>	<b>9,121,957</b>

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港元之二零一九年第三次特別股息，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二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：無)。

## 12. 本公司普通股股東應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通股股東應佔年內虧損104,882,000港元(二零一九年：766,655,000港元)及年內已發行普通股3,366,035,709股(二零一九年：普通股之加權平均數3,365,989,682股)計算。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

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。

## 13. 物業、機器及設備

	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	租賃物業裝修 千港元	總計 千港元
二零二零年						
成本：						
於二零二零年一月一日	81,309	967,191	5,913	9,831	13,131	1,077,375
添置	-	73,225	171	1,645	-	75,041
出售／撇銷	-	(84,893)	(106)	(697)	(1,197)	(86,893)
於二零二零年十二月三十一日	<u>81,309</u>	<u>955,523</u>	<u>5,978</u>	<u>10,779</u>	<u>11,934</u>	<u>1,065,523</u>
累計折舊及減值：						
於二零二零年一月一日	34,894	838,927	4,674	8,461	13,122	900,078
本年度折舊撥備	4,065	45,712	526	952	9	51,264
出售／撇銷	-	(72,115)	(51)	(696)	(1,197)	(74,059)
於二零二零年十二月三十一日	<u>38,959</u>	<u>812,524</u>	<u>5,149</u>	<u>8,717</u>	<u>11,934</u>	<u>877,283</u>
賬面淨值：						
於二零二零年十二月三十一日	<u>42,350</u>	<u>142,999</u>	<u>829</u>	<u>2,062</u>	<u>-</u>	<u>188,240</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>46,415</u>	<u>128,264</u>	<u>1,239</u>	<u>1,370</u>	<u>9</u>	<u>177,297</u>

## 13. 物業、機器及設備(續)

	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
二零一九年							
成本：							
於二零一九年一月一日	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	-	-	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	-	-	(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：							
於二零一九年一月一日	30,829	830,473	4,233	11,568	6,012	15,953	899,068
收購附屬公司	-	-	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	-	-	(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	50,480	93,505	1,583	2,575	-	2,819	150,962

本集團樓宇已抵押予一間銀行作為本集團獲授銀行融資之抵押(附註23)。

本集團若干設備及機器根據經營租約出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註14。

## 14. 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一至三年而機器的一般租期介乎一至十六個月。

#### (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：

	租賃土地 千港元	樓宇 千港元	機器 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)
減值	–	(17,757)	–	(17,757)
因租賃不可撤銷期間的變更而導致 之租期修訂	–	(5,781)	–	(5,781)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	<b>99,585</b>	<b>18,547</b>	–	<b>118,132</b>
添置	–	616	4,638	5,254
折舊開支	(3,722)	(9,885)	(1,652)	(15,259)
因租賃不可撤銷期間的變更而導致 之租期修訂	–	(1,423)	–	(1,423)
於二零二零年十二月三十一日	<b>95,863</b>	<b>7,855</b>	<b>2,986</b>	<b>106,704</b>

本集團若干租賃土地已抵押予一間銀行作為本集團獲授銀行融資之抵押(附註23)。

本集團若干租賃倉庫及機器根據經營租約分租予第三方及一間關連公司，其進一步概要詳情披露於以下「本集團作為出租人」。

## 14. 租賃(續)

## 本集團作為承租人(續)

## (b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日之賬面值	18,858	43,668
新租賃	5,254	10,250
年內已確認利息增幅	793	1,761
付款	(12,241)	(31,040)
因租賃不可撤銷期間的變更而導致之租期修訂	(1,448)	(5,781)
於十二月三十一日之賬面值	11,216	18,858
根據下列項目分析：		
流動部分	10,942	10,121
非流動部分	274	8,737

租賃負債之到期分析於財務報表附註38披露。

## (c) 於損益中確認之租賃相關款項如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃負債之利息	793	1,761
使用權資產折舊開支	15,259	15,556
使用權資產減值	—	17,757
租賃修訂之收益	(25)	—
短期租賃及／或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)	20,423	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	36,450	50,729

## (d) 租賃之現金流出總額於財務報表附註30(c)披露。

## 14. 租賃(續)

### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干設備及機器(附註13)並分租其若干租賃倉庫及租賃機器(附註14(a))(二零一九年：設備及機器、投資物業以及租賃倉庫及機器)。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14,926,000港元(二零一九年：17,904,000港元)，其詳情載於財務報表附註5。

於二零二零年十二月三十一日，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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	13,704	7,420
一年後但兩年內	2,296	1,736
	<u>16,000</u>	<u>9,156</u>

## 15. 存貨

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
原料	31,662	7,702
零件及其他	11,930	14,861
	<u>43,592</u>	<u>22,563</u>

## 16. 應收貿易賬款

本集團跟隨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。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貿易賬款	190,319	227,649
減值	(1,342)	(989)
	<u>188,977</u>	<u>226,660</u>

於二零一九年十二月三十一日，本集團應收貿易賬款中包括應收一間關連公司泰昇建築工程有限公司（「泰昇建築工程」）款項280,000港元，其還款信貸條款與給予本集團主要客戶之條款相若。泰昇建築工程由本公司執行董事馮先生控制。

以發票日期扣除虧損撥備淨額，應收貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
90日內	177,179	216,429
91日至180日	11,556	9,676
181日至365日	164	555
365日以上	78	—
	<u>188,977</u>	<u>226,660</u>

## 16. 應收貿易賬款(續)

應收貿易賬款個別減值虧損撥備之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	989	29
已確認減值虧損(附註7)	353	985
已撇銷減值虧損	-	(25)
年末	<u>1,342</u>	<u>989</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。

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：

於二零二零年十二月三十一日

	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	0.04%	1.14%	0.73%	51.40%	100%	0.71%
賬面總值(千港元)	154,393	27,431	7,344	494	657	190,319
預期信貸虧損(千港元)	65	313	53	254	657	1,342

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

## 17. 合約資產及合約負債

## (a) 合約資產

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	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
來自下列各項之合約資產：			
建築服務	1,002,844	1,113,816	943,137
其他	1,376	1,653	1,325
	<u>1,004,220</u>	<u>1,115,469</u>	<u>944,462</u>
減值	(2,048)	(2,048)	(2,048)
	<u>1,002,172</u>	<u>1,113,421</u>	<u>942,414</u>

由於須待成功完成建築後方能收取代價，因此合約資產初步確認為提供建築服務所賺取的收入。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。二零二零年合約資產減少，乃由於年內建築服務之後續認證及應收保固金的後續結算所致，而二零一九年合約資產增加乃由於該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16披露。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一年內	711,470	960,167
超過一年	290,702	153,254
合約資產總值	<u>1,002,172</u>	<u>1,113,421</u>

合約資產減值虧損撥備之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初及年終	<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(二零一九年：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，而於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，合約資產之預期信貸虧損微乎其微。

## 17. 合約資產及合約負債(續)

### (a) 合約資產(續)

合約資產包括一間關連公司泰昇建築工程之欠款610,000港元(二零一九年：959,000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

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	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
因以下項目產生之合約負債：			
建築服務	<u>72,372</u>	<u>46,833</u>	<u>46,414</u>

合約負債包括提供建築服務所收取的短期墊款。二零二零年及二零一九年合約負債增加乃由於各年年末建築服務付款增加所致。

## 18. 預付款項、訂金及其他應收款項

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收購物業、機器及設備項目之訂金		–	371
應收泰昇建築工程款項	(a)	–	10
預付款項及訂金		15,733	19,859
其他應收款項		14,947	21,710
減：減值撥備		<u>(1,467)</u>	<u>(1,467)</u>
		29,213	40,483
減：分類為非流動資產之預付款項、訂金及 其他應收款項		<u>(150)</u>	<u>(2,008)</u>
		<u>29,063</u>	<u>38,475</u>

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，應收本公司一間關連公司泰昇建築工程款項乃無擔保、不計息且須於要求時償還。

## 18. 預付款項、訂金及其他應收款項(續)

其他應收款項減值虧損撥備之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	1,467	293
已確認減值虧損(附註7)	—	1,174
年終	1,467	1,467

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(二零一九年：1,467,000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。

## 19. 按公平值計入損益之金融資產

- (a) 本集團分別曾經持有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當時之全資附屬公司，而海航實業集團有限公司為本公司前控股股東HNA Finance I Co., Ltd. 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。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港元及所產生之公平值收益合共為99,877,000港元並計入綜合損益表內「其他收入及盈利」。於二零一九年十二月三十一日，基金之公平值為零，乃參考基金所持有之相關資產之公平值估計得出。於二零二零年十一月三日，本集團透過退任各基金之有限合夥人以及辭任及退任各基金之普通合夥人，以退出參與基金。

## 19. 按公平值計入損益之金融資產(續)

- (b) 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，且附帶換股權以將可換股債券轉換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%已發行及尚未發行股本。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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，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港元已計入截至二零一九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」。

## 20. 現金及等同現金項目

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
定期存款	372,639	2,274,458
現金及銀行結存	333,931	617,323
現金及等同現金項目	<b>706,570</b>	<b>2,891,781</b>
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
以下列貨幣計值：		
人民幣(「人民幣」)	23,804	391,910
港元	682,595	2,499,704
其他貨幣	171	167
	<b>706,570</b>	<b>2,891,781</b>

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。

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7天至3個月，(二零一九年：介乎21天至3個月)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。

## 21. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付貿易賬款：		
90日內	299,121	286,045
91日至180日	808	30
180日以上	41	144
	<b>299,970</b>	<b>286,219</b>
應付保固金	94,031	68,257
應計款項	234,967	220,078
撥備	35,592	37,262
	<b>664,560</b>	<b>611,816</b>

應付貿易賬款及應付保固金均為免息。應付貿易賬款的一般還款期為90日。就建築合約的應付保固金而言，到期日通常為建築工程竣工後一年內。

於二零二零年十二月三十一日，應付保固金87,138,000港元(二零一九年：43,669,000港元)預期須於報告期結束後十二個月內償還。

撥備指就建築合約之可預見虧損計提撥備。截至二零二零年十二月三十一日止年度，計提撥備27,519,000港元(二零一九年：10,152,000港元)及動用結存28,377,000港元(二零一九年：7,829,000港元)。此外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，撥回撥備812,000港元(二零一九年：6,732,000港元)。

## 22. 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。

## 23. 附息銀行借貸

	二零二零年			二零一九年		
	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：						
分期付款	1.7	2021–2031	62,416	2.5	2020–2031	66,712
銀行借貸總額			<u>62,416</u>			<u>116,712</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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一年內或按要求時	4,762	54,135
第二年	4,842	4,244
第三年至第五年(包括首尾兩年)	15,013	13,384
超過五年	37,799	44,949
	<u>62,416</u>	<u>116,712</u>
須於一年內償還，分類為流動負債之部分	<u>(4,762)</u>	<u>(54,135)</u>
長期部分	<u>57,654</u>	<u>62,577</u>

於二零二零年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行借貸乃由本集團若干租賃土地95,600,000港元(二零一九年：99,312,000港元)(附註14(a))及樓宇42,350,000港元(二零一九年：46,415,000港元)(附註13)之按揭作抵押。

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32)。

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。

## 24. 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。

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。剩餘本金為40,700,000港元的有擔保票據於二零二零年七月二十六日到期後被贖回。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	40,390	298,857
贖回	(40,700)	(264,300)
發行開支攤銷	310	5,833
年終賬面值	<u>—</u>	<u>40,390</u>

有擔保票據的實際年息票率為8.37%。

## 25. 租賃負債

	二零二零年			二零一九年		
	實際利率 (%)	期限	千港元	實際利率 (%)	期限	千港元
流動：						
租賃負債(附註14(b))	5.375	2021	<u>10,942</u>	5.375	2020	<u>10,121</u>
非流動：						
租賃負債(附註14(b))	5.375	2022	<u>274</u>	5.375	2021-2022	<u>8,737</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)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
	10,942	10,121
	274	8,618
	—	119
	<u>11,216</u>	<u>18,858</u>

## 26. 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	總計 千港元
於二零一九年一月一日	(6,331)	(10,897)	(17,228)
收購附屬公司(附註35)	(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36)	2,007	-	2,007
匯兌調整	-	80	80
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	<b>(5,455)</b>	<b>(2,754)</b>	<b>(8,209)</b>
年內於損益表扣除之遞延稅項	<b>(1,787)</b>	<b>(91)</b>	<b>(1,878)</b>
就中國內地一間附屬公司匯出之 盈利而支付之預扣稅	-	2,681	2,681
匯兌調整	-	(7)	(7)
於二零二零年十二月三十一日	<b><u>(7,242)</u></b>	<b><u>(171)</u></b>	<b><u>(7,413)</u></b>

### 遞延稅項資產

	折舊超出 有關撥備部分 千港元
於二零一九年一月一日	367
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及二零二零年一月一日	-
年內於損益表計入之遞延稅項	<u>1,760</u>
於二零二零年十二月三十一日	<b><u>1,760</u></b>

本集團於香港產生之稅項虧損為326,899,000港元(二零一九年：286,100,000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，且認為有可能獲得應課稅溢利用於沖抵稅項虧損的可能性不大。

## 26. 遞延稅項(續)

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。

## 27. 股本

## 股份

	二零二零年 千港元	二零一九年 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股每股面值0.10港元之普通股	<u>336,603</u>	<u>336,603</u>

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	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於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	(a)	1,200,000	120	2,481	2,601
轉撥至繳入盈餘	(b)	—	—	(10,004,289)	(10,004,289)
於二零一九年十二月三十一日、 二零二零年一月一日及二零二零年 十二月三十一日		<u>3,366,035,709</u>	<u>336,603</u>	<u>2,481</u>	<u>339,084</u>

附註：

- (a) 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，總代價為2,100,000港元。與該等購股權有關之股份於截至二零一九年十二月三十一日止年度發行並導致股本及股份溢價賬分別增加1,200,000港元及1,980,000港元(扣除發行開支前)。於發行相關股份時，501,000港元自購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (b) 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。

## 27. 股本(續)

### 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註28。

## 28. 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(「舊計劃」)，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。舊計劃已終止並由一項新購股權計劃(「新計劃」)替代，自於二零二零年十二月三日舉行的股東特別大會結束後起生效。

目前准許根據新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%。年內並無根據新計劃授出購股權。

本公司之新計劃概要如下：

目的	獎勵對本集團作出貢獻或可能作出貢獻之參與者，並鼓勵參與者努力提高本公司及其股份之價值，以符合本公司及其股東之整體利益。
參與者	有權參與新計劃之人士，即本集團或任何權益實體的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)，以及任何如董事局全權認為將會對或已對本集團及／或任何權益實體之業務、發展及增長(及／或任何其他方面)有貢獻或有益之本集團任何成員公司之諮詢人、顧問、分銷商、承包商、供應商、代理人、提供商、客戶、業務聯盟或合營夥伴、發起人及服務供應商。
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	336,603,570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二零二零年十二月三日之3,366,035,709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。

## 28. 購股權計劃(續)

本公司之新計劃概要如下：(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

10港元

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，由董事局經考慮新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)於香港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)個營業日於香港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)，可由董事局根據新計劃中有關(其中包括)於發生任何新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

新計劃於自二零二零年十二月三日起計十(10)年期間仍然有效並於二零二零年十二月二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。

## 28. 購股權計劃(續)

### (a) 舊計劃

舊計劃變動概要如下：

	二零二零年		二零一九年	
	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
年內失效	—	—	1.75	(4,720)
年內取消	—	—	1.79	(311,410)
年終	—	—	—	—

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)，其中本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認購股權開支14,425,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，因相關董事及僱員辭任導致合共4,720,000份購股權失效，且根據舊計劃之條款合共1,800,000份購股權被取消。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份購股權被取消。

於報告期末及於批准該等財務報表之日，本公司概無舊計劃項下之尚未行使購股權。

### (b) 新計劃

截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至該等財務報表之批准日期，概無購股權獲授出、行使、屆滿或失效，且新計劃項下亦無尚未行使之購股權。

## 29. 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律及規例，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。

## 30. 綜合現金流量表附註

## (a) 重大非現金交易

年內，本集團就樓宇及機器租賃安排擁有使用權資產及租賃負債之非現金添置分別5,254,000港元(二零一九年：10,250,000港元)及5,254,000港元(二零一九年：10,250,000港元)。

## (b) 融資活動產生之負債變動

二零二零年

	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	有擔保 票據 千港元
於二零二零年一月一日	611,816	1,683,018	18,858	116,712	40,390
來自融資活動之變動	(5,069)	(2,490,867)	(12,241)	(54,296)	(40,700)
新租賃	-	-	5,254	-	-
租期之重新評估及修訂	-	-	(1,448)	-	-
利息開支	3,672	-	793	-	310
已宣派股息	-	807,849	-	-	-
分類為經營現金流量之變動	54,141	-	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日	664,560	-	11,216	62,416	-

## 30. 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
於二零一九年一月一日	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	-	-	-	-
租期之重新評估及修訂	-	-	(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	<u>611,816</u>	<u>1,683,018</u>	<u>18,858</u>	<u>116,712</u>	<u>-</u>	<u>40,390</u>	<u>-</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於經營活動中	20,423	15,655
於融資活動中	12,241	31,040
	<u>32,664</u>	<u>46,695</u>

## 財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

### 30. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動：		
(已付)／已退還香港利得稅	(34,760)	30,770
已付海外稅項	(3,271)	(23,823)
	<u>(38,031)</u>	<u>6,947</u>
投資活動：		
已付海外稅項	—	(56,820)
	<u>(38,031)</u>	<u>(49,873)</u>

### 31. 承擔

於報告期末，本集團擁有下列資本承擔：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業、機器及設備：		
— 已訂約，但未作撥備	<u>1,545</u>	<u>68,322</u>

### 32. 或然負債

於報告期末，未於財務報表內作出撥備之或然負債如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就履約保證書向附屬公司作出之擔保	<u>449,634</u>	<u>403,267</u>

### 33. 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23。

### 34. 關連人士交易

除財務報表中其他地方披露的內容外，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連公司之間結存的詳情分別載於財務報表附註16、17及18(a)。

根據香港公司條例第383(1)(d)條須予披露之應收關連公司款項詳情如下：

名稱	二零二零年 十二月三十一日 千港元	年內最高 未償還金額 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
泰昇建築工程	<u>610</u>	<u>1,288</u>	<u>1,249</u>

#### (b) 本集團主要管理人員之報酬

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期僱員福利	42,493	83,261
以股權支付之購股權開支	—	6,202
僱用後福利	<u>76</u>	<u>108</u>
已付予主要管理人員之報酬總額	<u>42,569</u>	<u>89,571</u>

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

### 34. 關連人士交易 (續)

#### (c) 與本集團一間關連公司之其他交易

- (i) 截至二零二零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77,000港元(二零一九年：115,000港元)。該項交易乃由本集團及其關連公司根據各自協議之條款訂立。
- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就泰昇建築工程分包予本集團之與塔式起重機有關之租賃及工程工作錄得收益1,427,000港元(二零一九年：723,000港元)。

該等關連人士交易構成上市規則第十四A章所界定的持續關連交易。

### 35. 業務合併

#### 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。

## 35. 業務合併(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(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		174
投資物業	(i)	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		(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>698,018</u>
以下列方式支付：		
現金代價		<u>698,018</u>

附註：

- (i) 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。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36(c)披露。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。

## 35. 業務合併(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，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	349
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	(3,291)
	<u>(700,960)</u>

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。

## 36. 出售附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## (a) 出售裕雋投資有限公司

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)與本公司之前控股股東HNA Finance I Co., Ltd.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持有一項非上市理財基金投資。於二零一九年十二月三十一日，分類為待出售之出售組別包括裕雋之資產309,320,000港元(指按公平值計入損益之金融資產309,270,000港元及銀行結餘50,000港元)。裕雋出售於二零二零年三月五日完成。

	附註	千港元
出售之負債淨額：		
按公平值計入損益之金融資產	(i)	309,270
來自本集團之貸款		<u>(321,963)</u>
		(12,693)
已轉讓來自本集團之貸款		321,963
計入損益之出售一間附屬公司收益		<u>33,930</u>
		<u>343,200</u>
以下列方式支付：		
現金代價		<u>343,200</u>

### 36. 出售附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

#### (a) 出售裕雋投資有限公司(續)

附註：

- (i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，裕雋按成本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(基於基金經理之報價)並於截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益表將公平值虧損52,741,000港元計入「其他支出，淨額」內。於簽署買賣協議以出售裕雋後，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。

年內裕雋出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

裕雋出售之現金代價及現金及等同現金項目流入淨額

千港元

343,200

## 36. 出售附屬公司(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## (b) 出售Twinpeak Assets Limited

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之主要資產包括萬璋發展有限公司之全部已發行股本，而萬璋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)
附息銀行借貸	(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	<u>(692,526)</u>
	<u>5,192,449</u>

以下列方式支付：

現金代價	<u>5,192,449</u>
------	------------------

截至二零一九年十二月三十一日止年度，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	<u>(7,064)</u>
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。

### 36. 出售附屬公司(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

#### (c) 出售Superior Choice

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。

	千港元
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>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>592,787</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，Superior Choice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	592,787
出售之現金及等同現金項目	(137)
Superior Choice出售之現金及等同現金項目流入淨額	<u>592,650</u>

## 36. 出售附屬公司(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

## (d) 出售泰昇房地產(瀋陽)有限公司

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，並為海航集團有限公司之附屬公司)就以現金代價人民幣762,000,000元出售瀋陽賣方於泰昇房地產(瀋陽)有限公司(「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	<u>125,559</u>
	<u>892,302</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>892,302</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，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	<u>(47,106)</u>
瀋陽出售之現金及等同現金項目流入淨額	<u>845,196</u>

### 37. 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

	二零二零年 按攤銷成本 列賬之 金融資產 千港元	二零一九年 按攤銷成本 列賬之 金融資產 千港元
應收貿易賬款	188,977	226,660
其他應收款項	13,480	20,253
現金及等同現金項目	706,570	2,891,781
	<b>909,027</b>	<b>3,138,694</b>

#### 金融負債

	二零二零年 按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元	二零一九年 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	394,001	354,476
應付股息	–	1,683,018
其他應付款項	2,111	599
付息銀行借貸	62,416	116,712
有擔保票據	–	40,390
租賃負債	11,216	18,858
	<b>469,744</b>	<b>2,214,053</b>

### 38. 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、其他應收款項、應收貿易賬款、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、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。

於二零二零年十二月三十一日

	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*	—	—	—	1,004,220	1,004,220
應收貿易賬款*	—	—	—	190,319	190,319
計入預付款項、訂金及其他應收 款項之金融資產					
— 正常**	13,480	—	—	—	13,480
— 可疑**	—	—	1,467	—	1,467
現金及等同現金項目					
— 未過期	706,570	—	—	—	706,570
	<b>720,050</b>	<b>—</b>	<b>1,467</b>	<b>1,194,539</b>	<b>1,916,056</b>

## 38. 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>-</u>	<u>1,467</u>	<u>1,343,118</u>		<u>4,256,619</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16及17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」。

## 38. 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於有需要時考慮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
二零二零年			
銀行借貸	100個基點	624	—
二零一九年			
銀行借貸	100個基點	1,167	—

\* 不包括保留溢利

## 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。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之所有借貸以港元計值。

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。

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日並無面臨任何重大外幣風險。

## 38. 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：

	二零二零年				
	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	-	394,001	-	-	394,001
其他應付款項	-	2,111	-	-	2,111
付息銀行借貸	-	5,760	23,040	39,939	68,739
租賃負債	-	11,188	277	-	11,465
就履約保證書向附屬公司 作出之擔保	449,634	-	-	-	449,634
	<u>449,634</u>	<u>413,060</u>	<u>23,317</u>	<u>39,939</u>	<u>925,950</u>
	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	-	55,938	23,040	49,705	128,683
有擔保票據	-	43,565	-	-	43,565
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
	<u>403,267</u>	<u>2,148,434</u>	<u>31,958</u>	<u>49,705</u>	<u>2,633,364</u>

## 38. 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。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，有關資本管理之目標、政策或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、付息銀行借貸、有擔保票據及租賃負債減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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付貿易賬款及應付保固金	394,001	354,476
應付股息	—	1,683,018
其他應付款項	2,111	599
付息銀行借貸	62,416	116,712
有擔保票據	—	40,390
租賃負債(附註25)	11,216	18,858
減：現金及等同現金項目	(706,570)	(2,891,781)
現金淨額	(236,826)	(677,728)
權益總額	1,433,127	2,321,866
資本負債比率	不適用	不適用

### 39. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>		
附屬公司權益	<b>1,332,788</b>	1,669,686
<b>流動資產</b>		
附屬公司欠款	175,612	176,384
預付款項及其他應收款項	708	4,674
現金及等同現金項目	437,272	2,222,064
流動資產總值	<b>613,592</b>	2,403,122
<b>流動負債</b>		
欠附屬公司之款項	81,802	670,542
應付貿易賬款及應計款項	666	33,827
應付股息	–	1,683,018
其他應付款項	1,605	413
流動負債總額	<b>84,073</b>	2,387,800
<b>流動資產淨值</b>	<b>529,519</b>	15,322
<b>資產淨值</b>	<b>1,862,307</b>	1,685,008
<b>權益</b>		
已發行股本	336,603	336,603
儲備(附註)	1,525,704	1,348,405
權益總額	<b>1,862,307</b>	1,685,008

## 39. 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	—	—	14,425	—	14,425
於購股權註銷時轉撥購股權儲備	—	—	(163,199)	163,199	—
發行股份	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11)	—	(1,683,018)	—	—	(1,683,018)
已宣派及派付二零一九年特別股息 (附註11)	—	(6,732,072)	—	—	(6,732,072)
已宣派及派付二零一九年中期股息 (附註11)	—	(706,867)	—	—	(706,867)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	<b>2,481</b>	<b>1,476,143</b>	—	<b>(130,219)</b>	<b>1,348,405</b>
年內溢利	—	—	—	<b>985,148</b>	<b>985,148</b>
年內全面收益總額	—	—	—	<b>985,148</b>	<b>985,148</b>
已宣派及派付二零二零年特別股息 (附註11)	—	<b>(807,849)</b>	—	—	<b>(807,849)</b>
於二零二零年十二月三十一日	<b>2,481</b>	<b>668,294</b>	—	<b>854,929</b>	<b>1,525,704</b>

本公司繳入盈餘包括於本公司股份上市前，根據於一九九一年之本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。

## 40. 財務報表之核准

董事局於二零二一年三月二十二日批准及授權刊發財務報表。