



# South China Assets Holdings Limited 南華資產控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司  
股份代號：08155



# 2020 年報

## 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) GEM 之特色

GEM 的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在主板上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於 GEM 上市公司普遍為中小型公司，在 GEM 買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在 GEM 買賣的證券會有高流通量的市場。

# 目錄

	頁次
公司資料	3
主席報告、管理層討論及分析	4
董事履歷	12
董事報告	15
企業管治報告	28
環境、社會及管治報告	47
獨立核數師報告	58
綜合收益表	65
綜合全面收益表	66
綜合財務狀況表	67
綜合權益變動表	69
綜合現金流量表	71
綜合財務報表附註	73
財務資料摘要	159
物業詳情	160

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

吳鴻生先生 (主席)

張賽娥女士

Richard Howard Gorges 先生

吳旭茱女士 (執行副主席)

### 非執行董事

吳旭洋先生

### 獨立非執行董事

鄭康棋先生

龐愛蘭女士，BBS·太平紳士

楊志恒先生

### 監察主任

張賽娥女士

### 公司秘書

屈家寶先生

### 授權代表

張賽娥女士

屈家寶先生

### 審核委員會

鄭康棋先生 (委員會主席)

龐愛蘭女士，BBS·太平紳士

吳旭洋先生

楊志恒先生

### 薪酬及提名委員會

龐愛蘭女士，BBS·太平紳士 (委員會主席)

鄭康棋先生

楊志恒先生

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

## 主要往來銀行

創興銀行有限公司

恒生銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

## 註冊辦事處

P.O. Box 31119

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

## 主要營業地點

香港

中環花園道1號

中銀大廈28樓

## 主要股份登記處及過戶代表

Suntera (Cayman) Limited

Suite 3204, Unit 2A

Block 3, Building D

P.O. Box 1586

Gardenia Court

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-1110

Cayman Islands

## 股份登記及過戶分處

聯合證券登記有限公司

香港

北角

英皇道338號

華懋交易廣場2期

33樓3301-04室

## 股份代號

08155

## 本公司之網站

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

# 主席報告、管理層討論及分析

本人欣然提呈 South China Assets Holdings Limited 南華資產控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2020 年 12 月 31 日止年度（「本年度」）之業務報告。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

於本年度，本集團錄得收入約 5,600,000 港元，較 2019 年的收入約 19,000,000 港元減少約 70.5%。收入減少乃主要由於本年度並無確認銷售物業收入。

本公司股權持有人應佔溢利於本年度約為 31,900,000 港元（截至 2019 年 12 月 31 日止年度：虧損 18,900,000 港元），乃主要由於出售若干金融資產所得收益所致。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團的淨資產狀況約為 111,600,000 港元（2019 年 12 月 31 日：36,400,000 港元）。於年內，本集團錄得出售若干金融資產收益及償還若干股東貸款。

### 業務回顧

本集團的主要業務為：(i) 於中國從事物業開發及物業項目管理服務；(ii) 於香港提供金融服務（本公司附屬公司持牌進行根據香港法例第 571 章證券及期貨條例從事第 1、2、4、9 類受規管活動及根據香港法例第 163 章放債人條例提供放債服務）；及 (iii) 銷售口罩及相關產品。

## 主席報告、管理層討論及分析

本集團於本年度的主要業務分部回顧如下：

### (a) 物業開發

於本年度，物業開發業務應佔收入約為1,300,000港元，此乃源於為天津的房地產項目提供全面管理服務。並無確認銷售物業的收入。

下表載列本集團於2020年12月31日的物業開發項目：

項目	位置	類型	截至2020年 12月31日的進展	總建築面積(附註)
中捷項目第二期	滄州中捷 產業園區	住宅物業	於2020年12月已 取得預售許可證 及第一個建築群 預計將於2021年 月底前完成	約10,000平方米
黃驊項目	黃驊新城	商業物業	規劃中	約100,000平方米
下朱莊項目	武清區 下朱莊街	工業物業	規劃中	約50,000平方米

附註：總建築面積乃按照本集團的開發計劃計算，或會有所變動。

### (b) 金融服務

此分部涵蓋多種金融服務，包括但不限於投資諮詢服務、放貸及理財。於本年度，本集團於此分部錄得收入約1,900,000港元(截至2019年12月31日止年度：約1,700,000港元)。

本集團策略為打造「一站式金融服務中心」，為客戶提供多元化金融服務。由於新型冠狀病毒導致市場氣氛低迷，本年度並無自提供投資諮詢服務錄得收入(截至2019年12月31日止年度：600,000港元)。

本集團亦從事放貸業務，包括個人貸款、稅務貸款、小企業貸款、專項貸款及債務合併貸款。於本年度，本集團於此業務錄得收入約1,900,000港元(截至2019年12月31日止年度：約1,100,000港元)，而於2020年12月31日，放貸業務之貸款額組合毛額為13,400,000港元。由於新型冠狀病毒導致市場氣氛不穩定，本集團一方面已採取更為審慎之措施，收緊新增貸款之信貸審批和貸款再融資申請，另一方面已加強債務收回功能，以減低信貸風險。

董事會認為本集團該分部的業務面對的主要風險為市場風險及信貸風險。此外，本集團並沒有交易持倉，以減低價格風險及外匯風險。

### (c) 銷售口罩及相關產品

本集團已於2020年第二季度開展製造及銷售口罩業務。於本年度，該分部收入約為2,500,000港元，而分部虧損約為1,500,000港元，主要由於開始成本(包括測試及認可費用)所致。

### 投資組合

本集團之投資組合包含South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(「南華集團控股」)之普通股及可贖回可換股優先股(「可贖回可換股優先股」)，分別以按公平值經損益入賬之金融資產及按公平值經其他全面收益入賬之金融資產呈報。

股票代號	證券名稱	於2020年 12月31日之 賬面值 千港元	本年度 之公平值 收益(虧損) 千港元
00413	南華集團控股		
	— 普通股	46,370	(10,510)
	— 可贖回可換股優先股	71,901	41,139
		118,271	30,629

## 主席報告、管理層討論及分析

### 重大投資

本集團之投資組合包含南華集團控股之普通股及可贖回可換股優先股（「可贖回可換股優先股」），於綜合財務狀況表中分別以按公平值經損益入賬之金融資產及按公平值經其他全面收益入賬之金融資產呈報。

下表載列本集團主要重大投資詳情：

#### 於2020年12月31日

於聯交所上市 的股票名稱	股份 代號	業務簡介	股份類別	於2020年 12月31日 持有之 股份數目	於2020年 12月31日 之投資成本 千港元	於2020年 12月31日 之公平值 千港元	本集團 於2020年 12月31日 之資產總值 千港元	佔本集團 於2020年 12月31日 之資產總值 之百分比
南華集團控股 有限公司	413	貿易及製造、物業投資 及發展、農業及林業	普通股	309,129,996股* (佔南華集團 控股已發行 普通股的2.3%)	3,516	46,370	335,720	13.8%
			可贖回可換股 優先股	117,350,631股 (佔南華集團 控股已發行 可贖回可換股 優先股的100%)	93,881	71,901**	335,720	21.4%

截至2020年12月31日止年度，就本集團上文所述之重大投資而確認之公平值變動淨額所產生之本公司擁有人應佔經審核全面收益約為30,600,000港元。

#### 於2019年12月31日

於聯交所上市 的股票名稱	股份 代號	業務簡介	股份類別	於2019年 12月31日 持有之 股份數目	於2019年 12月31日 之投資成本 千港元	於2019年 12月31日 之公平值 千港元	本集團 於2019年 12月31日 之資產總值 千港元	佔本集團 於2019年 12月31日 之資產總值 之百分比
南華集團控股有限公司	413	貿易及製造、物業投資 及發展、農業及林業	普通股	309,129,996股* (佔南華集團 控股已發行 普通股的2.3%)	3,516	56,880	415,537	13.7%
			可贖回可換股 優先股	378,813,131股 (佔南華集團 控股已發行 可贖回可換股 優先股的100%)	303,051	178,074**	415,537	42.9%

截至2019年12月31日止年度，就本集團上文所述之重大投資而確認之公平值變動淨額所產生之本公司擁有人應佔經審核全面收益約為19,400,000港元。

\* 該等股份主要包括南華集團控股於2016年12月23日擬派及本公司於2017年1月10日收取的紅股。

\*\* 可贖回可換股優先股於2019年12月31日及2020年12月31日之公平值乃由本公司董事參照與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師中和邦盟評估有限公司編製之日期為2020年3月17日及2021年3月15日之估值報告予以釐定。

## 承受匯率波動及相關對沖之風險

本集團於本年度並無因匯率波動或任何相關對沖而承受重大風險。

## 資產抵押及或然負債

於2020年12月31日，本集團並無任何資產抵押及或然負債。

## 僱員

於2020年12月31日，本集團僱員總數為81名(2019年：12名)。本年度的僱員成本(包括董事酬金)為5,800,000港元(2019年：5,500,000港元)。

除薪金外，本集團向全體員工提供其他附帶福利，例如醫療津貼、人壽保險及公積金。僱員的表現通常按年評審，而薪金的調整與市場看齊。個別僱員更可按工作表現於年終獲取酌情花紅。根據本公司分別於2012年5月8日及2011年3月18日採納之購股權計劃及僱員股份獎勵計劃，僱員亦可獲授予購股權及股份獎勵。

## 前景

董事會認為，繼續整合本集團現有金融服務、透過提供物業項目管理服務擴展物業開發業務的範圍及拓展新業務(如口罩生產)，預期將會產生穩定收益流，乃符合本集團之最佳利益。

### (a) 物業開發業務

#### 中捷項目

該項目第二期包括兩個建築群，規劃工程於2020年第一季度開始動工。第一個建築群已於2020年10月向當地機構取得建築工程開展許可證後於2020年11月開始動工，總包工程預計將於2021年底左右完成。第一個建築群處所預售已自2020年12月起開始進行。

### 黃驊項目

黃驊新城近期就住宅建築群及其他社區設施(如醫院)(除於兩年左右投入營運之高鐵站外)已日趨成熟。黃驊項目有兩期。鑑於經濟參數(包括人口狀況)理想，該項目第一期規劃工程已自2020年10月起開始動工，以及施工工程預計於2021年下半年左右開展及於2023年年底完成。

### 下朱莊項目

該項目有兩期規劃，包括工業園區及配套辦公室。預計第一期的規劃工程將於2021年下半年開始。

### 物業項目管理

本集團已獲委聘以就天津及南京的2個物業開發項目提供管理服務。

## (b) 金融服務業務

本集團已物色基金、債券及保險等理財服務，作為經紀以外的新增主要業務。本集團集中其投資於聘用相關及有經驗人員組成的若干團隊，以實現業務目標。

由於爆發新型冠狀病毒不可抗力事件，本集團的風險管理已有所收緊，旨在透過明確界定與客戶的商業條款、對與客戶之交易進行嚴格的投資及信貸控制以及定期監察現金流量。

## (c) 口罩業務

鑒於疫情導致口罩需求大幅上升，本集團於2020年第二季度新設一條口罩業務線，以滿足香港及海外的需求。本集團每日可為其客戶生產最多約80,000片合格口罩，有關口罩將通過線上及線下銷售點銷售。

由於口罩業務仍在開始階段中，本集團透過持續不斷的自動化升級、增強研發實力及對原材料及勞動力實施嚴格的成本架構，矢志保持其產品發展及多元化，以穿透市場及發展。

展望2021年，全球市場將持續籠罩在經濟、政治及公共健康風險的陰霾下，包括中美貿易戰及疫情，將對全球各個商業領域造成影響，從而影響全球經濟增長。儘管出現該等挑戰，董事會認為商機一直存在。本集團將審慎處理其業務與任何其他預期將對本集團盈利能力及現金流產生正面影響之商業領域之資本分配，並繼而使其股東獲益。

## 有關上市地位之最新資料

茲提述本公司日期為2020年4月3日、2020年4月15日、2020年9月24日、2020年9月29日、2021年1月27日及2021年1月29日之公告。

於2021年1月27日，本公司接獲GEM上市覆核委員會之函件，當中表示其決定維持GEM上市委員會之決定，即本公司因未能遵守GEM上市規則第17.26條而須根據GEM上市規則第9.04條暫停本公司股份（「股份」）買賣。應本公司要求，股份自2021年1月28日起暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知為止。

於2021年1月28日，本公司接獲聯交所函件，當中載列證明本公司符合GEM上市規則第17.26條之規定以恢復股份買賣之復牌指引。

## 環保政策

我們關注保護自然資源並致力創建環保型企業。我們透過節約用電及鼓勵回收辦公用品及其他材料，努力降低對環境的影響。就此而言，我們已實施多項環保政策及指引，以管理日常營運中的資源有效使用。展望未來，我們將繼續致力執行新的增效措施，以減低能源及水資源的消耗以及間接削減溫室氣體排放。

## 遵守法律及法規

本集團已設有合規程序，以確保本集團遵守對其產生重大影響之適用法律、規則及法規。本集團已成立合規部，由富經驗之監察主任主理，並由管理層監察。合規部的主要工作是監察每日財務狀況及定期審查本集團內部監控，以確保本集團符合相關法規。適用法律、規則及法規的最新情況會不時提呈予相關僱員及相關營運部門關注。

## 與主要持份者的關係

### 僱員

人力資源為本集團的最大資產之一，本集團高度重視僱員的個人發展。本集團希望繼續成為各盡忠職守的僱員之重德守諾的僱主。本集團已採納購股權計劃及股份獎勵計劃以表彰及獎勵僱員對本集團之增長及發展所作出之貢獻。

## 主席報告、管理層討論及分析

### 客戶

本集團的使命為提供卓越優質的客戶服務，同時維持長期盈利能力、業務及資產增長。本集團已建立各種方式加強客戶與本集團間之溝通，以提供卓越優質之客戶服務，增加市場滲透及擴展業務。

### 服務供應商

本集團與主要服務供應商維持良好關係對於供應鏈、物業管理及面對業務挑戰和遵守監管要求時尤為重要，既可產生成本效益，更能促進長遠商業利益。主要服務供應商包括系統及設備供應商、提供專業服務之外聘顧問、辦公用品／商品供應商及向本集團提供增值服務之其他業務夥伴。

### 股東

本集團其中一個企業目標乃為其股東提升企業價值。本集團在考慮資本充足水平、流動資金狀況及本集團業務拓展所需後，於促進業務發展以實現可持續盈利增長，與回報其股東之間作出平衡。

### 致謝

承蒙各客戶及股東鼎力支持，以及全體員工努力工作及竭誠服務，本人謹代表董事會致以衷心謝意。

主席  
吳鴻生

香港，2021年3月16日

# 董事履歷

## 執行董事

**吳鴻生先生**，71歲，為本公司之執行董事、主席及執行委員會成員。彼積極參與制訂本集團的整體企業政策、策略規劃及業務發展。彼亦擔任South China Financial Holdings Limited南華金融控股有限公司及South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(兩間均於聯交所主板上市的公司)之執行董事兼主席。彼持有英國蘭卡斯特大學市場學碩士學位，並且是英國特許管理會計師公會資深會員。彼於2002年1月28日獲委任為本公司之董事。彼為本公司執行董事兼執行副主席吳旭茱女士及本公司非執行董事吳旭洋先生之父親，及若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

**張賽娥女士**，67歲，為本公司之執行董事及執行委員會成員。彼亦為South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司之執行董事、副主席及聯席行政總裁以及South China Financial Holdings Limited南華金融控股有限公司之執行董事兼副主席(兩間均於聯交所主板上市的公司)。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼持有美國伊利諾州大學之工商管理碩士學位。彼為第十屆、第十一屆及第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。彼於2009年1月7日獲委任為本公司之董事。彼為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

**Richard Howard Gorges先生**，77歲，為本公司之執行董事及執行委員會成員。彼亦為South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司)之執行董事兼副主席。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼持有英國劍橋大學之法律碩士學位。彼於2009年1月7日獲委任為本公司之董事。彼為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

**吳旭茱女士**，42歲，為本公司之執行董事、執行副主席及執行委員會成員。彼亦為South China Financial Holdings Limited南華金融控股有限公司之執行董事、執行副主席及行政總裁及South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司和i-Cable Communications Limited有線寬頻通訊有限公司之非執行董事(三間均於聯交所主板上市的公司)。彼為South China Media Limited南華傳媒有限公司的執行副主席。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼在英國倫敦大學倫敦英皇書院取得法律學士學位及於2006年取得香港執業大律師資格。彼為英國特許管理會計師公會會員及第十二屆中國人民政治協商會議之河北省委員會委員。彼於2003年8月20日獲委任為本公司之董事。彼為本公司執行董事兼主席及主要股東吳鴻生先生之女兒及為本公司非執行董事吳旭洋先生之胞姊。

## 董事履歷

### 非執行董事

吳旭洋先生，39歲，為本公司之非執行董事及審核委員會之成員。彼亦為South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司)之執行董事、執行副主席兼聯席行政總裁。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼於英國劍橋大學Corpus Christi College法律系畢業，並為該大學之學人。彼為英國特許管理會計師公會會員，亦為第十三屆中國人民政治協商會議全國委員會委員及第十一屆和第十二屆中國人民政治協商會議遼寧省常務委員會委員。彼是二零一七年香港青年工業家獎之得獎者。彼於金融服務、物業發展、OEM玩具製造、旅遊業和傳媒業務具有豐富經驗。彼於2003年10月9日獲委任為本公司之董事。彼為本公司執行董事兼主席及主要股東吳鴻生先生之兒子及為本公司執行董事及執行副主席吳旭茱女士之胞弟。

### 獨立非執行董事

鄭康祺先生，66歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬及提名委員會成員。彼於香港理工學院(現稱香港理工大學)修讀會計學。彼為英國特許公認會計師公會及香港稅務學會的資深會員。彼為鄭鄭會計師事務所有限公司的合夥創辦董事，並曾任香港稅務局評稅主任達12年。彼於會計業界及稅務業界具豐富經驗。彼現為Great China Properties Holdings Limited大中華地產控股有限公司、China Apex Group Limited中國恒泰集團有限公司(兩間均於聯交所主板上市的公司)及GET Holdings Limited智易控股有限公司\*(於聯交所GEM上市的公司)之獨立非執行董事。彼於2017年3月31日獲委任為本公司之董事。

\* 僅供識別

**龐愛蘭女士**，BBS，太平紳士，61歲，為本公司之獨立非執行董事、薪酬及提名委員會之主席及審核委員會成員。彼現為South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司（於聯交所主板上市的公司）之獨立非執行董事。彼為健商國際學院有限公司主席及香港藥學會前任主席。彼曾為民選區議員及現為沙田居民協會（一間慈善機構）健康管理組之總幹事。彼亦積極參與公共事務，現為香港能仁專上學院之訪問助理教授，以及婦女事務委員會轄下協作及推廣工作小組之召集人。彼現為香港導盲犬服務中心之名譽贊助人。此外，彼為香港房屋委員會轄下建築小組委員會之委員及食物及衛生署轄下防控非傳染病督導委員會之委員以及器官捐贈推廣委員會之成員。彼為前香港中文大學婦女健康理學碩士／學士後文憑課程兼任講師。彼曾出任香港執業藥劑師協會會長達八年及傑出青年協會主席。彼於美國哈佛商學院修畢其行政人員課程，並取得澳洲蒙納士大學工商管理文憑及加拿大薩斯喀徹溫省大學藥劑學學士學位。彼於2018年持有澳洲麥格理大學文學碩士。彼亦被政府委任於不同的董事局及委員會，例如香港浸會大學校董會成員、葛量洪獎學基金委員會、中央政策組非全職顧問（2008至2009年）、禁毒常務委員會轄下禁毒教育及宣傳小組主席（2007至2012年）。彼於1998年獲選為十大傑出青年、於2007年獲頒發中國百名傑出女企業家獎、於2010年7月獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及於2017年獲頒發銅紫荊星章。彼亦獲得健康城市聯盟西太平洋區先鋒獎。彼於2008年3月27日獲委任為本公司之董事。

**楊志恒先生**，53歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬及提名委員會成員。彼為香港會計師公會及英國英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼取得英國倫敦城市理工會計學士學位及香港中文大學高層管理人員工商管理碩士。彼於審計、財務、中國稅務及項目管理具有豐富經驗。彼現在經營顧問公司，提供有關項目管理、財務及管理報告系統顧問服務。彼畢業後加入香港畢馬威會計師事務所，負責奢侈品零售集團、跨國企業及外商獨資企業的審計工作。其後，彼加入新世界中國地產有限公司作為項目管理副經理，負責中國武漢的合資項目，處理有關會計、財務及稅務的事宜，並與中方夥伴及政府官員聯繫。隨後，彼加入跨國企業負責香港及中國大陸的財務、行政、人力資源及資訊科技的營運事宜，包括於中國大陸成立銷售及物流團隊。於經營顧問公司前，彼亦曾任職於兩間上市公司，負責有關中國大陸房地產開發項目的財務及會計事宜。彼於2017年9月6日獲委任為本公司之董事。

# 董事報告

本公司之董事（「董事」）謹此提呈其報告及截至2020年12月31日止年度之經審核財務報表。

## 主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要 (i) 於中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及物業項目管理服務；(ii) 於香港從事金融服務（本公司之附屬公司根據證券及期貨條例持有第1、2、4及9類受規管活動之牌照，並根據香港法例第163章《放債人條例》提供借貸服務）；及(iii) 從事生產及銷售醫用口罩及相關產品之業務。

本集團之主要業務性質於年內並無重大改變。

有關該等活動之詳細討論與分析，包括有關本集團所面對主要風險和不明朗因素之討論及本集團業務未來發展方向預測，已根據香港公司條例附表5之規定載於本年報第4至11頁之主席報告以及管理層討論及分析。該等討論構成本董事報告之一部分。

## 環保政策及表現

董事會（「董事會」）全面負責本集團之環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）策略及報告。董事會負責本集團的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統，以確保符合環境、社會及管治策略及報告要求。

此外，有關本集團環保政策及表現的討論載於本年報第47至57頁的環境、社會及管治報告。

## 業績及股息

本集團截至2020年12月31日止年度之業績與本集團於該日期之財務狀況載於本年報第65至158頁之財務報表。

本公司並無派付中期股息（2019年：無）。董事會不建議派付截至2020年12月31日止年度之末期股息（2019年：無）。

## 股息政策

本公司已採納一項股息政策（「股息政策」），據此，本公司可向本公司股東（「股東」）宣派及派發股息。

## 目標

股息政策載明董事會之指引以釐定 (i) 是否將宣派及派付股息；及 (ii) 將向股東派付的股息金額。

本公司的政策旨在於為未來增長保留充足儲備後透過向股東派付股息的方式分配其純利，作為股東的投資回報。

## 基本標準

於建議宣派股息及釐定股息金額時，董事會將考慮本集團的實際及預期財務業績、業務表現及策略、財務及經濟因素、資本承擔、流動資金狀況及董事會認為合適的任何其他因素。

根據上文所載條件及因素，董事會可建議宣派及／或宣派財政年度或期間的股息作為中期股息、末期股息、特別股息及董事會認為合適的任何純利分派。

本公司派付股息亦須遵守開曼群島法律及本公司組織章程細則項下的任何標準及限制。

## 股息形式

本公司可以現金或以股代息或董事會認為合適的其他方式宣派及派付股息。

## 批准股息

董事會可不時釐定及向股東支付其認為合適的中期股息。

董事會可建議派付須由股東於股東大會上批准的末期股息。

## 批准股息政策

股息政策已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱並獲董事會批准。倘修訂股息政策的任何條文，須由審核委員會審閱及評論；而所有相關的經審閱及評論修訂將提交予董事會，供其考慮及批准。

## 董事報告

### 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司計劃於2021年6月22日(星期二)舉辦應屆股東週年大會(「2021年股東週年大會」)。為釐定股東出席2021年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司於2021年6月16日(星期三)至2021年6月22日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席2021年股東週年大會並於會上投票，非登記股東須不遲於2021年6月15日(星期二)下午四時正將所有過戶文件連同有關股票送交至本公司之香港股份過戶登記分處——聯合證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

### 可供分派儲備

於2020年12月31日，本公司並沒有可供分派之儲備。

### 五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要(摘錄自經審核財務報表並經過適當重列／重新分類)刊載於本年報第159頁。

### 股本及與股票掛鈎協議

本公司之普通股、購股權及股份獎勵於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註30至32。

除「購股權計劃」及「僱員股份獎勵計劃」兩節所披露者外，於本年度並無簽訂任何股票掛鈎協議，或於本年度年底仍然有效之有關協議。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 主要客戶及供應商

於本年度內，來自本集團五大客戶之營業額及來自本集團五大供應商之購買總額分別佔本年度營業總額及購買總額少於30%。

於本年度內任何時間，概無董事、彼等之聯繫人或任何股東(就董事所知，擁有本公司已發行股份數目5%以上)擁有該等主要客戶及供應商之任何權益。

## 董事

於年內及直至本報告日期之董事如下：

### 執行董事：

吳鴻生先生(主席)

張賽娥女士

Richard Howard Gorges 先生

吳旭茱女士(執行副主席)

### 非執行董事：

吳旭洋先生

### 獨立非執行董事：

鄭康棋先生

龐愛蘭女士，BBS•太平紳士

楊志恒先生

根據本公司組織章程細則第116條，張賽娥女士、龐愛蘭女士，BBS•太平紳士及楊志恒先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格重選連任。除上文所披露者外，餘下所有其他董事將繼續留任。

本公司所有董事(包括非執行董事)須按照本公司組織章程細則最少每三年輪值退任一次。

### 確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事(即鄭康棋先生、龐愛蘭女士，BBS•太平紳士及楊志恒先生)根據聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第5.09條就其獨立性發出之年度確認書，並認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事履歷

董事履歷詳情載列於本年報第12至14頁。

## 董事報告

### 董事服務合約

於應屆股東週年大會上擬重選連任之董事，概無與本公司及／或其附屬公司訂立任何未屆滿且不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償外)由相關僱主終止之服務合約。

### 董事薪酬

應付執行董事之薪酬乃薪酬及提名委員會經參考現行市場慣例、本公司薪酬政策、各董事之職務與職責及對本集團之貢獻而釐定。董事會考慮並酌情批准由薪酬及提名委員會根據上述因素而建議之非執行董事薪酬。董事概不得參與釐定其薪酬之決定。

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2020年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有按證券及期貨條例第352條記入本公司須備存之登記冊，或根據GEM上市規則第5.48條至第5.67條所述關於董事買賣證券之交易必守標準而須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司普通股(「股份」)之好倉

董事姓名	身份	個人權益	持有股份數目			總權益	總權益佔 已發行股份 總數之 概約百分比 (附註(c))
			家族權益	企業權益			
吳鴻生先生 (「吳先生」)	實益擁有人/ 配偶之權益/ 受控制法團之權益	363,393,739	967,923,774	5,925,861,298 (附註(a))	7,257,178,811	64.92%	
吳旭洋先生	實益擁有人	2,602,667	-	-	2,602,667	0.02%	

**(ii) 於相關股份之好倉 — 購股權**

根據本公司之購股權計劃，董事及僱員以及本公司之若干合資格參與者（定義見購股權計劃）獲授予購股權以認購股份。以下董事於以下授予彼等以認購股份之購股權中擁有個人權益：

董事姓名	身份	相關股份數目	總權益佔 已發行股份 總數之 概約百分比 (附註(c))
張賽娥女士 (「張女士」)	實益擁有人	55,896,000 (附註(b))	0.50%
吳旭洋先生	實益擁有人	83,840,000 (附註(b))	0.75%

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制法團持有之 5,925,861,298 股股份包括由 Bannock Investment Limited (「Bannock」) 持有之 1,088,784,847 股股份、盈麗投資有限公司 (「盈麗」) 持有之 1,150,004,797 股股份、Fung Shing Group Limited (「Fung Shing」) 持有之 1,817,140,364 股股份、Parkfield Holdings Limited (「Parkfield」) 持有之 1,728,362,917 股股份、Ronastar Investments Limited (「Ronastar」) 持有之 76,464,373 股股份、Green Orient Investments Limited (「Green Orient」) 持有之 65,104,000 股股份。Fung Shing、Parkfield 及 Ronastar 均由吳先生直接全資擁有。吳先生透過南華集團控股間接持有 Green Orient。Bannock 為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生直接擁有 60%、Richard Howard Gorges 先生擁有 20% 及張女士擁有 20% 權益。吳先生持有南華集團控股約 61.22% 權益。故此，吳先生被視為擁有由 Green Orient 所持有 65,104,000 股股份及由 Bannock 和盈麗合共持有之 2,238,789,644 股股份之權益。
- (b) 張女士及吳旭洋先生分別持有之相關股份乃於 2013 年 10 月 1 日根據本公司於 2012 年 5 月 8 日採納之購股權計劃而向彼等授出之購股權。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註 31「購股權計劃」一節。
- (c) 於 2020 年 12 月 31 日，已發行股份為 11,178,498,344 股。

除上文所述者外，於 2020 年 12 月 31 日，董事、任何彼等之配偶或十八歲以下子女概無於本公司或其任何控股公司、附屬公司或其他相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有按證券及期貨條例第 352 條記入本公司須備存之登記冊，或根據 GEM 上市規則第 5.48 條至第 5.67 條所述關於董事買賣證券之交易必守標準而須另行知會本公司之權益或淡倉。

## 董事報告

### 購股權計劃

為鼓勵及獎勵對本集團成功經營作出貢獻之合資格參加者，並留聘彼等繼續支持本集團，本公司於2012年5月採納購股權計劃（「2012購股權計劃」）。根據2012購股權計劃授出之購股權為非上市。有關2012購股權計劃之詳情，請參閱綜合財務報表附註31。

截至2020年12月31日止年度，概無根據2012購股權計劃授出新購股權。

### 僱員股份獎勵計劃

本公司於2011年3月18日採納僱員股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），據此，本公司可向獲選僱員授予股份獎勵以表彰彼等對本集團之貢獻，鼓勵彼等繼續留任支持本集團持續經營及發展，並吸引合適人才以配合本集團未來發展。根據股份獎勵計劃之條款及條件，本公司將以一筆不多於50,000,000港元之款項從市場上購買股份及／或南華集團控股之股份，該等股份將構成就股份獎勵計劃所設立信託之資本。董事會可不時揀選僱員參與股份獎勵計劃，且動用本公司資源向受託人支付作為購入上述有關股份之款項。有關股份獎勵計劃之詳情，請參閱綜合財務報表附註32。

### 董事認購股份或債權證之權利

除「購股權計劃」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司於年內任何時間概無作為任何安排之參與方，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益，且各董事或主要行政人員、任何彼等之配偶或十八歲以下子女概無獲授任何權利可認購本公司或任何其他法人團體之任何股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

### 退休計劃

本集團推行界定利益退休福利計劃及強制性公積金計劃。由中國附屬公司僱用之僱員則須參與中國政府管理之國家退休福利計劃。中國附屬公司須按照僱員薪金之若干百分比向該等退休福利計劃供款。該等退休計劃之詳情載於綜合財務報表附註3.16。

## 董事於交易、安排或合約之權益

有關本集團與關連人士(定義見GEM上市規則)於本年度就董事於其中擁有實益權益之交易，詳情載於董事報告「持續關連交易」一節及綜合財務狀況表附註37。

除上文所披露者外，本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無直接或間接地作為與本集團業務及董事或其任何關連實體有重大權益、且於本年度年底或本年度內任何時間仍然有效的重要交易、安排或合約的參與方。

## 管理合約

本公司並無就任何人士承擔本公司整體或任何重要部分業務之管理及行政訂立任何合約，且於本年度任何時間並無仍然有效之有關合約。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於2020年12月31日，就董事、本公司監事及主要行政人員所知，除董事、本公司監事或主要行政人員以外，於股份或本公司之相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或本公司記入根據證券及期貨條例第336條須備存之登記冊之權益或淡倉的人士如下：

## 股份之好倉

股東姓名	身份	實益權益	所持股份數目		總權益	總權益約佔 總發行股份 之概約百分比 (附註(c))
			家族權益	企業權益		
盈麗投資有限公司 (「盈麗」)	實益擁有人/ 受控制法團之權益	1,150,004,797	-	1,088,784,847 (附註(a))	2,238,789,644	20.03%
Fung Shing Group Limited	實益擁有人	1,817,140,364	-	-	1,817,140,364	16.26%
Parkfield Holdings Limited	實益擁有人	1,728,362,917	-	-	1,728,362,917	15.46%
Bannock Investment Limited (「Bannock」)	實益擁有人	1,088,784,847 (附註(a))	-	-	1,088,784,847	9.74%
吳麗琼女士 (「吳女士」)	實益擁有人/ 配偶權益	967,923,774	6,289,255,037 (附註(b))	-	7,257,178,811	64.92%

## 董事報告

附註：

- (a) Bannock 為盈麗之全資附屬公司。盈麗被視為擁有由 Bannock 所持有股份之權益。
- (b) 吳女士(直接持有 967,923,774 股股份)為本公司主席兼執行董事吳先生之配偶。根據證券及期貨條例，吳女士被視為擁有於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露，分別由吳先生直接及透過受控制法團間接持有之 363,393,739 股及 5,925,861,298 股股份之權益。
- (c) 於 2020 年 12 月 31 日，已發行股份為 11,178,498,344 股。

除上文所披露者外，於 2020 年 12 月 31 日，就董事、本公司監事及主要行政人員所知，概無其他於股份及本公司之相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向本公司披露或本公司記入根據證券及期貨條例第 336 條須備存之登記冊之權益或淡倉的人士。

### 董事於競爭性業務之權益

本公司、南華集團控股及 South China Financial Holdings Limited 南華金融控股有限公司(「南華金融」)(均於聯交所上市)有若干共同董事，而南華集團控股及南華金融之主要業務包括物業投資及發展業務、提供投資顧問、資產管理服務及證券買賣等。

執行董事吳先生、張女士及 Gorges 先生亦擔任南華集團控股之執行董事。吳先生及張女士亦為南華金融之執行董事。執行董事吳旭茱女士亦為南華集團控股之非執行董事及南華金融之執行董事。非執行董事吳旭洋先生亦為南華集團控股之執行董事。獨立非執行董事龐愛蘭女士，BBS、太平紳士亦為南華集團控股之獨立非執行董事。

吳先生為南華集團控股之董事會主席及控股股東，亦為南華金融之董事會主席及主要股東。Richard Howard Gorges 先生(「Gorges 先生」)及張女士為吳先生一家受控制法團之主要股東，連同其聯繫人持有南華集團控股約 61.22% 權益，而吳先生持有南華金融約 29.36% 的權益。

張女士持有南華集團控股及南華金融若干股權。Gorges 先生持有南華金融若干股權。吳旭茱女士持有南華集團控股若干股權。吳旭洋先生持有南華集團控股及南華金融若干股權。

本集團主要承辦中小型物業開發項目及經擴大物業開發範圍之物業項目管理服務並將業務拓展至金融服務業務，而南華集團控股之業務則主要集中於大型物業投資及開發項目。

本集團正將業務拓展至金融服務行業，而南華金融從事經營規模廣泛且客戶組合穩固之金融服務業務。

上述共同董事已申報彼等於競爭性業務之權益，並已放棄就本公司與南華集團控股或南華金融有競爭或可能有競爭之交易作出表決，故就考慮與競爭性業務有關交易時，上述董事皆不能控制本公司、南華集團控股及南華金融各自之董事會之意向。因此，董事會乃獨立於南華集團控股或南華金融之董事會，且本集團有能力按公平原則經營其業務，並獨立於南華集團控股及南華金融之業務。鑒於前段所述之主要業務有所不同，本公司與南華集團控股或南華金融間之業務競爭相對並不重大。

### 董事資料之變動

根據GEM上市規則第17.50A(1)條，自刊發本公司最近期中期報告當日直至本年報日期止期間，董事須按GEM上市規則第17.50(2)條第(a)至(e)段及(g)段規定披露董事任期間之變動如下：

- (1) 鄭康棋先生自2020年3月30日起註銷執業證書，並辭任香港會計師公會成員；及
- (2) 龐愛蘭女士，BBS·太平紳士自2020年9月15日起獲委任為South China Holdings Company Limited南華集團控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司)之獨立非執行董事。

### 董事彌償

根據本公司組織章程細則，各董事有權就其作為董事在獲判勝訴或獲判無罪之任何法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受之一切損失或責任自本公司資產獲得彌償。本公司已承購董事及高級職員責任保險，以保障董事就追索賠償(如有)之潛在損失及責任。

### 足夠公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料及就董事所悉，本公司於本報告日期維持GEM上市規則所規定之公眾持股量。

### 關連及持續關連交易

本集團於年內日常業務過程中所進行重大關聯人士交易之詳情載於綜合財務報表附註37。

## 董事報告

### 關連交易

以下為若干關連人士(GEM上市規則所定義者)與本公司訂立及/或持續進行之交易，根據GEM上市規則第20章(如有規定)，本公司已就有關交易作出相關公告：

於2020年5月21日，南華工業(中國)有限公司(為南華集團控股之間接全資附屬公司)(作為賣方)與Proper Mark International Limited(本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)就收購Silver Giant Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為南華集團控股當時之間接全資附屬公司)股本中每股面值1.00美元之一(1)股股份訂立買賣協議，相當於其已發行股本總額之100%，總代價為17,500,000港元。有關該交易之詳情披露於本公司日期為2020年6月26日之通函。

### 持續關連交易

於本年度及直至本年報日期，本集團進行的持續關連交易如下，其詳情已遵照GEM上市規則第20章披露：

- (1) 於2020年10月6日，天津南華譽基房地產開發有限公司(南華集團控股之間接全資附屬公司)(「天津譽基」)與滄州南華房地產開發有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「滄州房地產」)就委聘滄州房地產代天津譽基為位於中國天津武清區泗村店鎮之房地產發展項目提供全面管理服務(包括但不限於設計及規劃)訂立委聘協議，用作住宅開發之該項目面積約為58,000平方米，鄰近中國北京，協議為期二十四(24)個月。有關上述交易之詳情披露於本公司日期為2020年11月16日之通函；及
- (2) 於2020年12月31日，
  - (i) 南京電機有限公司(南華集團控股之間接全資附屬公司)(「南京電機」)與滄州房地產就委聘滄州房地產代南京電機為位於中國南京雨花西路262號之房地產發展項目提供前期開發管理服務訂立委聘協議(「委聘協議」)，用作商業、辦公室及住宅開發之該項目(「該項目」)面積約為9,499.2平方米，總費用為人民幣12,000,000元(相當於約14,120,000港元)，自委聘協議日期(即委聘協議所載所有先決條件達成之日)起為期十二(12)個月(或南京電機與滄州房地產共同協定之其他更長期間，惟期限合共不得超過十八(18)個月)；及

- (ii) 南京電機與滄州房地產就委聘滄州房地產代南京電機就該項目提供項目開發管理服務(包括但不限於設計、規劃及建築)訂立協議,總費用為人民幣50,400,000元(相當於約59,290,000港元),自取得土地證日期起計固定期限為三十六(36)個月。

有關該交易之詳情披露於本公司日期為2021年2月3日之通函。

於2020年12月31日,本公司之主席、執行董事及控股股東吳先生透過其受控法團擁有南華集團控股約61.22%權益。

獨立非執行董事審閱上述持續關連交易後確認交易:

- (1) 乃於本集團之日常及一般業務過程中;
- (2) 按正常商業條款或更佳條款;並
- (3) 根據規管交易之協議訂立,條款屬公平合理,並符合股東之整體利益。

本公司之核數師獲委聘按照由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過去財務資料以外之核證委聘」,並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」,就本集團之持續關連交易作出匯報。本公司之核數師已按照GEM上市規則第20.54條就上述披露之持續關連交易發出載有其結果及結論之無保留意見函件。

董事確認本公司已遵守GEM上市規則第20章之披露規定。

## 公司秘書

本公司之公司秘書屈家寶先生為英國特許公司治理公會(前稱特許公司秘書及行政人員公會)及香港特許秘書公會資深會員。

## 董事報告

### 監察主任

根據GEM上市規則第5.19條，張賽娥女士獲委任為本公司監察主任。

### 審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

### 企業管治

企業管治原則及慣例載於本年報之企業管治報告。

### 獨立核數師

綜合財務報表已由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，其將於應屆股東週年大會上退任，惟符合資格重選連任。有關重新委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為獨立核數師及授權董事釐定其薪酬的決議案將於應屆股東週年大會上向股東提呈，供其批准。

### 稅務寬免

本公司並不知悉因持有股份而可向股東提供任何稅務寬免。如股東不確定於購買、持有、出售、買賣或行使與股份有關任何權利時所涉及的稅項影響，務請諮詢其專業顧問。

代表董事會

吳鴻生  
主席

香港，2021年3月16日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司致力建立良好之企業管治常規及程序。本公司之企業管治原則強調給予本公司股東(「股東」)問責及透明度，並將定期檢討企業管治常規以遵守監管規定。

## 董事進行證券交易

本公司已採納有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於 GEM 上市規則第 5.48 至 5.67 條所載之規定交易標準。此外，本公司董事會(「董事會」)已為可能擁有關本公司、其附屬公司或其證券之內幕消息的相關僱員制訂類似指引。

經向本公司全體執行董事(「執行董事」)、非執行董事(「非執行董事」)及獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)(統稱「董事」)作出具體查詢後，彼等已確認於截至 2020 年 12 月 31 日止年度內已遵守所規定的交易標準及有關董事進行證券交易的行為守則。

## 企業管治守則

本公司於截至 2020 年 12 月 31 日止整個年度已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) GEM 證券上市規則(「GEM 上市規則」)附錄 15 所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之所有適用守則條文，惟本公司執行董事兼執行副主席吳旭茱女士及本公司獨立非執行董事鄭康棋先生、龐愛蘭女士，BBS•太平紳士及楊志恒先生因有其他事務在身而無法出席本公司於 2020 年 6 月 16 日舉行的股東週年大會而偏離企業管治守則之守則條文第 A.6.7 條除外。

## 企業管治報告

### 企業管治職能

董事會已將企業管治職能的職責分派至審核委員會，以遵守企業管治守則的規定。根據本公司審核委員會（「審核委員會」）的職能範圍，其負責至少以下各項：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規手冊（如有）；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在本企業管治報告內的披露。

截至2020年12月31日止年度及直至本年報日期，審核委員會已審閱及執行前述企業管治職能。

### 董事會

董事會負責本集團的整體領導及控制，並透過指導及監督本集團事務，共同負責促進本集團的成功。此外，董事會應就本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的最佳利益作出客觀決定。本集團日常業務管理（包括執行策略）已轉授予本公司的執行委員會（「執行委員會」），該委員會包括全體執行董事。執行委員會定期向董事會匯報其工作及業務決策。除執行委員會外，審核委員會及薪酬及提名委員會（「薪酬及提名委員會」）已告成立，各自均訂明具體的書面職權範圍。

董事會主席（「主席」）已鼓勵所有董事全力及主動地投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本集團最佳利益，並鼓勵持不同意見的董事表達本身關注的事宜、給予充足時間討論事宜，以及確保董事會的決定能公正反映董事會的共識。

截至2020年12月31日止年度，董事對本集團的事務投入充足的時間及精力。截至2020年12月31日止年度，董事每年四次向本公司披露彼等於香港或海外上市的公眾公司或機構擔任職務的數目、身份和性質，或其他重大承擔。於2020年12月31日，概無董事於超過七家上市公司擔任董事職務。

本公司已為董事安排合適的保險，就針對其任何法律訴訟提供保障。

於回顧年度內，董事會獲提供(i)充分說明及資料，以在知情情況下評估其獲提供有待批准的財務及其他資料；及(ii)每月最新資料，載列有關本集團的表現、狀況及前景的公正及易於理解的評估詳情。

### 董事會組成

截至2020年12月31日止年度及直至本報告日期，董事會組成如下：

#### 執行董事

吳鴻生先生(主席)

張賽娥女士

Richard Howard Gorges 先生

吳旭茱女士(執行副主席)

#### 非執行董事

吳旭洋先生

#### 獨立非執行董事

鄭康棋先生

龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士

楊志恒先生

董事的履歷詳情及彼此間的相關關係(如有)載於本年報「董事履歷詳情」一節。確認為獨立非執行董事的董事的最新名單及各董事的職責及職能亦存置於聯交所及本公司網站。

本公司會定期就董事會之組成作出檢討，確保其於技能、經驗及多元化觀點方面均達致適切本集團業務所需之平衡。董事會在執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)人數比例上亦力求均衡，以便有效行使獨立判斷。

## 企業管治報告

### 主席及行政總裁

年內，吳鴻生先生擔任主席，除主要承擔確保設立良好的企業管治常規及程序的責任以外，亦負責領導及管理董事會。主席與行政總裁的職責有所區分，旨在實現分工明晰及確保權力及授權分佈均衡，從而避免權力集中於任何一人身上。執行副主席吳旭茱女士已接管行政總裁一職，負責本集團日常業務管理。

主席已將訂立各董事會會議議程之職責授予公司秘書。在執行董事及公司秘書的協助下，主席尋求確保全體董事均獲適當提供有關於董事會會議上提出的問題簡報並及時接獲合適及可靠的資料。

### 董事會多元化

本公司致力實行平等機會原則，不會因種族、性別、年齡、殘疾、國籍或任何其他因素而作出歧視，亦了解及信納董事會成員多元化之裨益。本公司自2013年8月採納董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）。該政策之概念廣泛，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。本公司提名候選人擔任董事職務時會考慮該等因素，全體董事委任均基於任人唯才之原則。

本公司會根據客觀標準，並適當地考慮董事會多元化之裨益審查候選人，而後基於所揀選候選人將為董事會所帶來之好處及貢獻作出最終決定。薪酬及提名委員會監察執行董事會多元化政策，並進行適當檢討。薪酬及提名委員會將探討可能所需的任何修訂，並向董事會建議任何有關修訂，以供審議及批准。

董事之委任由薪酬及提名委員會建議，並經董事會根據委任新董事之正式書面程序及政策予以批准。當甄選董事候選人時，均須考慮其技能、經驗、專長、可投放之時間及利益衝突等主要因素。

### 董事會及董事委員會會議

董事會會議應每年召開至少四(4)次。召開董事會定期會議應向全體董事發出至少十四(14)天通知。全體董事有機會在定期董事會會議的議程中加入事項以供討論。議程及董事會文件將於舉行定期董事會會議日期前至少三(3)天(或其他協定期間)向所有董事發出。

根據本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)，董事可親身或透過其他電子通信方式參加會議。

公司秘書確保遵守程序及所有適用規則及規例。董事會會議及董事委員會會議的會議記錄已充分詳盡地記錄所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。於各董事會會議舉行後的合理時間內，會議記錄的草擬版本及最終版本將提供予董事傳閱，以便提供意見及進行記錄。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄由公司秘書保管，且於任何董事發出合理通知後，可隨時進行查閱。

倘待董事會審議事宜涉及任何本公司主要或控股股東或董事利益衝突，及倘董事認為該事宜屬重大，其將於實質會議而非董事書面決議案上處理。

董事會確保於董事會會議上，有關交易的決議案討論及投票中有足夠獨立非執行董事(其及其緊密聯繫人於交易中無重大利益)參與。

## 企業管治報告

### 出席會議

於截至2020年12月31日止年度，本公司已舉行四(4)次董事會會議、四(4)次審核委員會會議、一(1)次薪酬及提名委員會會議、一(1)次股東週年大會(「股東週年大會」)及兩(2)次股東特別大會(「股東特別大會」)。所有董事出席該等會議的記錄如下：

董事姓名	出席會議次數／合資格出席會議次數				
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬及 提名委員會 會議	股東週年 大會 <sup>(1)</sup>	股東特別 大會 <sup>(2)</sup>
<b>執行董事</b>					
吳鴻生先生(主席)	3/4	不適用	不適用	1/1	1/2
張賽娥女士	4/4	不適用	不適用	1/1	2/2
Richard Howard Gorges 先生	4/4	不適用	不適用	1/1	2/2
吳旭茱女士(執行副主席)	4/4	不適用	不適用	0/1	1/2
<b>非執行董事</b>					
吳旭洋先生	4/4	3/4	不適用	1/1	1/2
<b>獨立非執行董事</b>					
鄭康棋先生	4/4	3/4	0/1	0/1	2/2
龐愛蘭女士，BBS·太平紳士	4/4	4/4	1/1	0/1	1/2
楊志恒先生	4/4	4/4	1/1	0/1	2/2

附註：

1. 股東週年大會於2020年6月16日舉行。
2. 股東特別大會於2020年7月14日及2020年12月2日舉行。

### 索取資料

在適當情況下，董事可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。如接獲要求，本公司將分別向董事提供獨立專業意見以協助有關董事向本公司履行其職務。

於進行各董事會或董事委員會會議前，本公司高級管理層會就有關提呈董事會或董事委員會決定的事宜向董事會或董事委員會提供有關資料以及有關本集團的營運及財務表現的報告。所供應的全部該等資料均屬完整可靠。倘任何董事並不單純依賴本公司高級管理層主動提交的資料，該董事在需要時有權個別及獨立接觸本公司高級管理層以作進一步查詢。

董事有權獲得董事會文件及相關資料，而該等文件及相關資料的形式及素質須足以使董事會可就獲提呈事項作出知情決定。董事如提出疑問，將即時得到全面答覆。

### 委任及重選董事

全體非執行董事(包括獨立非執行董事)應有特定的委任年期，為期三(3)年，惟可膺選連任。

根據組織章程細則，全部新獲委任董事(包括非執行董事)的任期僅直至其獲委任後下一屆股東週年大會為止(就作為填補臨時空缺而言)或直至下一屆股東週年大會為止(就作為董事會的增補成員而言)，並於該大會上合資格膺選連任。

全體董事(包括具有特定委任年期者)須至少每三(3)年輪席告退一次。

根據守則條文第A.4.3條，如若繼續委任任何服務年期超逾九年之獨立非執行董事，均須經本公司股東通過獨立決議案批准。縱使龐愛蘭女士，BBS·太平紳士(「龐女士」)已擔任本公司獨立非執行董事逾九年，(i)董事會已根據GEM上市規則第5.09條評估及審閱就其獨立發出之年度確認書，確認龐女士仍為獨立人士；(ii)本公司薪酬及提名委員會已評估並信納龐女士之獨立性；及(iii)董事會認為龐女士仍然獨立於管理層，且概無存在任何對其作出獨立判斷造成重大干預之關係。不論龐女士的服務年期，本公司堅信，彼將繼續就所有相關事宜為本公司及股東之整體利益作出獨立判斷。

## 企業管治報告

### 獨立非執行董事

截至2020年12月31日止年度，董事會始終滿足GEM上市規則有關擁有至少三(3)名獨立非執行董事的要求，且其人數至少為董事會人數的三分之一，且其中至少一(1)名獨立非執行董事具備GEM上市規則第5.05(2)條所規定的合適專業資質或相關財務管理知識。獨立非執行董事的意見對董事會決策極具影響力，且其參與有助於董事會作出獨立判斷、制定決策及客觀地作出符合本公司及股東的整體利益的行為。

本公司已收到各獨立非執行董事根據GEM上市規則第5.09條，就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事根據GEM上市規則第5.09條為獨立人士。

於回顧年度內，主席與獨立非執行董事會見面一次，其他董事並不在場。

### 風險管理及內部監控

董事會全權負責設立及維持合適及有效之風險管理及內部監控系統。董事會通過由審核委員會、本公司高級管理層、本公司內部審核部門(「內部審核部門」)及外部核數師對風險管理及內部監控系統持續進行檢討而評估其有效性。根據審核委員會之觀點，內部審核部門定期制訂與審核委員會協商一致之審核計劃，並向審核委員會匯報其調查結果及建議，而後由審核委員會就風險管理及內部監控系統之有效性向董事會匯報。審核計劃按輪替基準涵蓋主要業務單位之重要財務、營運及合規內控範圍。審核工作之範圍及時間預算通常取決於風險評估水平。審核委員會每年與內部審核部門及外部核數師最少會面兩次。回顧期間內，內部審核部門已審閱香港的放貸業務，並提出多項改善內控環境之建議。

風險管理及內部監控系統旨在避免不當地使用資產及確保恰當會計紀錄得以保存及遵守適用條例、規則及規例。董事會監察本公司高級管理層設計、執行及監控風險管理及內部監控系統，以提供合理(但非絕對)保障，以免出現誤報或損失，並管理本集團營運系統之失誤風險。

就本公司高級管理層或審核委員會表達關注之範圍，內部審核部門亦須不時進行特別審閱工作(如有)。

在有關業務單位管理人員支持下，董事會甄別及評估既有或新興之主要風險，並制訂策略和措施減低有關風險。另外亦有編製風險登記冊，以便管理本集團所面對之主要風險。就各項所識別主要風險而言，風險登記冊會記錄估計風險程度、現行風險緩解措施及管理層之進一步行動，以更有效地控制風險。截至2020年12月31日止年度，董事會已審閱本集團之風險管理及內部監控系統。審閱工作包括審議風險登記冊以及審核委員會、本公司的高級管理層及內外部核數師所作風險管理及內部監控評估。

### 處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施

本集團知悉其根據香港法例第571章證券及期貨條例及GEM上市規則所應履行的責任，主要原則是內幕消息必須在有所決定後於合理可行情況下盡快公佈。處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施如下：

1. 本集團於處理事務時，會充分考慮GEM上市規則項下的披露規定以及香港證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」及本公司內幕消息披露政策所載條文。
2. 本集團透過財務報告、公告及本公司網站等途徑尋求向公眾廣泛及非獨家披露資料，以實施及披露其公平披露政策。
3. 本集團已嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息。

### 就財務報表承擔的責任

董事會須就本公司的年度、中期及季度報告及GEM上市規則項下所規定的其他財務披露、向監管機構提交的報告以及根據適用法定要求須予披露的資料作出公正、清晰及易於理解的評估。

董事會已確認其編製本公司截至2020年12月31日止年度綜合財務報表的責任。於編製該年度財務報表時，本公司的高級管理層向董事會提供充分說明及資料，以在知情情況下評估其獲提供有待批准的財務及其他資料。此外，董事會應持續編製財務報表，並於需要時輔以假設或條件。董事會並不知悉任何有關事件或狀況之重大不明朗因素，而該等事件或狀況可能對本公司持續經營之能力構成重大疑問。

## 企業管治報告

本公司外部核數師作出的有關其於本集團財務報表的報告責任聲明載於本年報第 58 至 64 頁的獨立核數師報告。

### 核數師酬金

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，就本公司核數師向本公司及其附屬公司所提供的審核服務而已付／應付彼等之費用為 780,000 港元。

### 審核委員會

董事會已設立審核委員會，其具備符合企業管治守則的書面職權範圍，並已分別於聯交所及本公司相關網站刊發。審核委員會現時包括 (i) 三名獨立非執行董事鄭康棋先生（審核委員會主席）、龐愛蘭女士，BBS、太平紳士及楊志恒先生；及 (ii) 一名非執行董事吳旭洋先生。

審核委員會的主要角色和職能包括但不限於：

1. 主要負責就委任、續聘及解僱外部核數師向董事會提出建議，批准外部核數師之酬金及聘用條款，以及處理任何有關其辭任或解僱之問題；
2. 根據適用標準檢討及監察外部核數師之獨立性及客觀性以及審核程序之有效性。審核委員會應於審核開始前就審核及申報責任之性質及範圍與核數師進行商討；
3. 制定及實施有關聘用外部核數師提供非審核服務之政策；
4. 監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告及季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大判斷，且審核委員會成員應與董事會及本公司高級管理層聯絡以及審核委員會須至少每年與本公司的外部核數師會面兩次；
5. 檢討本公司的財務監控，以及（除非董事會本身會明確處理）檢討本公司的風險管理及內部監控系統；
6. 與本公司高級管理層討論風險管理及內部監控系統，確保本公司高級管理層已履行職責建立有效的系統；

7. 應董事會的委派或主動，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及本公司高級管理層對該等調查結果的回應進行考慮；
8. 確保內部審核部門與外部核數師的工作得到協調；並確保內部審核職能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察其成效；
9. 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
10. 檢討外部核數師給予管理層的函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向本公司提出的任何重大疑問及本公司作出的回應；
11. 制定及審閱本公司有關企業管治的政策及實務，並向董事會提供建議；及
12. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告內的披露資料。

於回顧年度內，審核委員會與本公司高級管理層及外部核數師會面兩次(如相關)以檢討本集團所採納的會計原則及慣例，並討論審核、內部監控及財務申報事宜，並履行以下主要職責：

1. 檢討僱員及與本公司進行交易各方的舉報政策及制度，以就涉及本公司及／或董事、本公司高級管理層、僱員或顧問的不正當行為或違規行為向審核委員會提出投訴，並對此進行保密。
2. 檢討本公司外部核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司之委任及薪酬及其向本集團提供的非審核服務。
3. 檢討香港立信德豪會計師事務所有限公司提議的審核計劃、範圍、方法及報告格式。
4. 檢討內部及外部審核報告及本公司高級管理層就所呈報的結果作出的回應。
5. 於刊載之前，檢討本集團於回顧年度內的季度、中期及年度財務報表、報告及業績公告。
6. 檢討有關風險管理及內部監控系統的內部審核報告。

## 企業管治報告

7. 審議本公司股息政策並就該等政策向董事會提供推薦意見以供採納。
8. 檢討本公司有關企業管治的政策及慣例。
9. 經過充分考慮後，推薦上述檢討的合適結果以供董事會批准。

於2020年舉行的審核委員會會議上，審核委員會與外部核數師舉行兩次單獨會談，管理層並無出席。

### 薪酬及提名委員會

董事會已設立薪酬及提名委員會，其具備符合企業管治守則的書面職權範圍，並已分別於聯交所及本公司相關網站刊發。薪酬及提名委員會現時包括三(3)名獨立非執行董事龐愛蘭女士，BBS·太平紳士(薪酬及提名委員會主席)、鄭康棋先生及楊志恒先生。

薪酬及提名委員會的主要角色及職能包括但不限於：

### 薪酬職能

1. 就本公司有關全體董事及本公司高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
2. 參照董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准本公司高級管理層的薪酬建議；
3. 向董事會建議個別執行董事及本公司高級管理層的薪酬待遇。此應包括實物福利、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)；
4. 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
5. 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件；

6. 檢討及批准向執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
7. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；
8. 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其本身的薪酬。

### 提名職能

9. 至少每年檢討董事會的架構、規模及多元化，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
10. 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
11. 評核獨立非執行董事的獨立性；
12. 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議；及
13. 監控董事會多元化政策的實施、檢討董事會多元化政策（如合適）及向董事會作出相關建議以供考慮及批准。

於回顧年度內，薪酬及提名委員會已履行以下主要職責：

1. 就個別執行董事的薪酬待遇向董事會提出建議。
2. 檢討非執行董事（包括獨立非執行董事）的薪酬。
3. 檢討本集團的薪酬政策。
4. 檢討董事會的架構、規模及多元化。
5. 檢討獨立非執行董事的獨立性確認書。

## 企業管治報告

6. 檢討於2020年6月16日舉行的股東週年大會上重選退任的董事。
7. 經過充分考慮後，推薦上述檢討的合適結果以供董事會批准。

薪酬及提名委員會經考慮市場慣例、競爭市場狀況及個人表現後每年對薪酬待遇進行檢討。

薪酬及提名委員會已採納企業管治守則的守則條文第B.1.2(c)(ii)條所述的標準，就執行董事及本公司高級管理層的薪酬待遇向董事會提出推薦建議。

各非執行董事及獨立非執行董事的薪酬乃由董事會根據薪酬及提名委員會參照該董事於本集團的職務及責任、時間投入及現行市況所作出的建議予以釐定。

## 提名政策

### 目標

提名政策(「提名政策」)旨在為薪酬及提名委員會提供重要的甄選標準及原則，以物色及評估向董事會推薦的候選人，從而選擇及委任本公司董事，不論是作為增補董事或出於替任或其他原因。

### 甄選標準

薪酬及提名委員會於評估董事會擬定候選人的合適性時將考慮各項因素，包括但不限於以下各項：

1. 誠信方面的聲譽；
2. 技能、經驗、專業知識及個人質素的均衡性，以最適當地補足本公司的相關業務部門及董事會的整體效能；
3. 擁有投入適當時間以參加董事會及董事會授權的所有委員會的會議的能力及投入適當精力至本公司業務的能力，以及盡責；

4. 於所有方面的多元性，包括但不限於性別、年齡、文化、教育及專業背景、技能、知識及經驗；
5. 遵守GEM上市規則第5.09條項下所規定的獨立性標準，以委任獨立非執行董事；及
6. 薪酬及提名委員會或董事會可能會不時釐定的任何其他有關因素。

### 提名程序

1. 倘董事會確定需要一名增補或替任董事，則董事會將告知薪酬及提名委員會標準及採取多種途徑(包括但不限於現任董事及股東推薦)以尋求董事候選人。
2. 薪酬及提名委員會可向董事會提議一名本公司股東推薦或提名的候選人以供董事會選擇，且委任或重新委任董事及董事的繼任計劃須獲董事會最終批准。
3. 於作出推薦建議時，薪酬及提名委員會可向董事會提交候選人的個人資料及提案以供考慮。該提案須清晰列明提名意向、候選人同意接受提名的說明以及根據GEM上市規則須予披露的履歷詳情，包括GEM上市規則第17.50(2)條項下所規定的資料及／或確認，惟聯交所可能會不時作出任何修訂。
4. 董事會將遵守其董事會多元化政策，並經考慮專業經驗及資格、性別、年齡、文化及教育背景、族群、專業經驗、技能、知識及服務年限以及董事會可能不時認為對促成董事會多元化而言屬相關及適用的任何其他因素，在可取及適用的情況下，繼續致力於使董事會更多元化。
5. 本公司任何合資格股東若有意於股東大會上提名有關人士選任董事，則須於遞交期間內遞交一份候選人的書面提名連同該人士同意接受提名的說明及履歷詳情予董事會，更多詳情載於寄發予本公司股東的通函內。
6. 倘退任董事合資格膺選連任，則董事會將考慮及推薦該退任董事(如認為合適)於股東大會上膺選連任。根據GEM上市規則，一份載有有關該退任董事所需資料的通函將於股東大會召開前寄發予股東。

## 企業管治報告

### 監察、審閱及修訂提名政策

1. 薪酬及提名委員會將不時審閱提名政策及監察其實施以確保其有效性及符合監管規定及良好企業管治常規。
2. 提名政策已獲董事會批准。對提名政策作出的任何後續修訂將由薪酬及提名委員會審閱及董事會批准。

### 董事持續專業發展

每名新任董事於委任時獲得正式、全面及定制的就任須知，以確保其對本集團的業務及營運有適當的了解，以及完全知悉其在適用法規及普通法、GEM上市規則、法律及其他監管規定項下的職責及責任以及本公司的業務及管治政策。

全體董事定期獲得有關本集團表現及財務狀況的最新資料，以助董事會全體及各董事履行職責。此外，各董事將獲提供有關GEM上市規則及其他適用監管規定最新發展的資料，以確保合規及提升其對良好企業管治常規的意識。

全體董事應持續參與專業發展以發展及更新其知識及技能，以確保彼等對董事會作出的貢獻保持知情及相關。根據本公司保存的培訓記錄，董事於截至2020年12月31日止年度所接受的培訓類型概述如下：

董事姓名	培訓類型	
	出席研討會／ 電子培訓／ 會議及／或 類似活動	閱讀材料及 修訂文件
<b>執行董事</b>		
吳鴻生先生(主席)	✓	✓
張賽娥女士	✓	✓
Richard Howard Gorges 先生	✓	✓
吳旭茱女士(執行副主席)	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
吳旭洋先生	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
鄭康棋先生	✓	✓
龐愛蘭女士，BBS，太平紳士	✓	✓
楊志恒先生	✓	✓

### 公司秘書

根據GEM上市規則第5.14條，屈家寶先生(「屈先生」)已獲委任為本公司的公司秘書(「公司秘書」)。

董事會已確認公司秘書於就企業管治及其他監管合規事宜向本公司提供建議方面發揮重要作用。為有效及專業地處理前述事務，公司秘書須持續參加培訓及專業發展，了解與本公司有關的最新監管及法律發展情況。此外，公司秘書被視作董事會與高級管理層、本公司與股東及本公司與監管機構之間重要的溝通渠道。

於回顧年度內，屈先生遵守GEM上市規則第5.15條，參加不少於15個小時的相關專業培訓。

## 企業管治報告

### 與股東的溝通

本公司利用股東大會、年報、中期報告、季度報告、公告、通函及其網站作為溝通工具，以令股東知悉有關本集團的重大事宜及最新發展情況。

股東獲提供本公司的聯絡詳情，以令其可就本公司事務作出查詢。如對持股有疑慮，股東亦可透過該等渠道或聯絡本公司的股份過戶登記分處 — 聯合證券登記有限公司作出查詢。

股東週年大會乃董事會見股東的途徑之一，其可向董事會直接提出意見。於股東週年大會上，主席將就各項大致獨立事宜提呈獨立決議案，且有關各決議案的投票將以投票方式表決。股東週年大會主席確保就投票表決的詳細程序提供解釋，並回答股東所提任何問題。股東週年大會通告於舉行股東週年大會之前至少20個營業日向股東發出。隨附通函載列各提呈決議案的詳情及GEM上市規則項下所規定的其他相關資料。投票結果於股東週年大會當日分別於聯交所及本公司網站上刊載。

執行董事、審核委員會及薪酬及提名委員會成員及外部核數師將參加股東週年大會，回答股東之提問及獲取及均衡了解股東意見。

本公司已採納股息政策，有關詳情披露於本年報董事報告「股息政策」一節。

### 股東權利

#### 股東召開股東特別大會的程序

股東特別大會須由任何兩名(或以上)於遞交要求日期持有本公司不少於十分之一且附有股東大會投票權之已繳股款股本之股東提出請求而召開。該等請求須以書面形式向董事會或公司秘書作出，以要求董事會召開股東特別大會處理有關請求所列明之任何事務。股東特別大會須於提出有關請求後三(3)個月內召開。若董事會在收到有關請求後二十一(21)日內未有召開有關會議，請求者或任何持有超過彼等合共投票權二分之一之請求者可自行召開有關會議，而本公司將向請求者補償彼等因董事會未能召開有關會議而產生之全部合理費用。

### 股東向董事會作出查詢的程序

股東可向董事會作出書面查詢，方式為送達本公司於香港的主要營業地點(地址為香港中環花園道一號中銀大廈28樓)，收件人為公司秘書。

### 在股東大會上提呈建議的程序

根據組織章程細則或開曼群島法例，概無條文允許股東於股東週年大會上提呈建議或動議決議案。然而，有意提呈建議或動議決議案的股東可按照上文所載「股東召開股東特別大會的程序」召開股東特別大會。

### 章程文件

截至2020年12月31日止年度，本公司的章程文件並無更改。本公司已分別於聯交所及本公司網站刊載本公司的組織章程細則。

### 投資者關係

本公司持續促進良好的投資者關係，並加強與本公司股東及潛在投資者的溝通。本公司網站載有本集團的最新資料及訊息，供股東、投資者及公眾人士適時地查閱本公司的資料。本公司網站地址為 [www.scassets.com](http://www.scassets.com)。

# 環境、社會及管治報告

本集團謹此參考GEM上市規則附錄二十之《環境、社會及管治報告指引》(「環境、社會及管治報告指引」)所載條文提呈截至2020年12月31日止年度之本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。

於回顧年度內，本集團繼續專注於四(4)個主要範疇 — (1)環境；(2)僱傭及勞工慣例；(3)營運慣例；及(4)社區投入，並致力平衡環境保護及社會責任對本集團策略規劃之影響，從而為本集團持份者及本集團經營所在之社區帶來可持續價值。於回顧年度內，本集團之業務、營運地點及股本架構並無重大變動。本環境、社會及管治報告已獲本公司董事會(「董事會」)批准。

風險管理對維持本集團日常營運穩定及迅速應對瞬息萬變環境至為重要。在相關業務部門經理之支持下，董事會識別及評估主要風險，並制定減輕該等相關風險之策略及措施。作為風險管理及內部監控流程之其中一環，編製有助管理本集團主要風險(包括該等與環境、社會及管治有關之風險)之風險登記冊，並將由董事會或任何由董事會委派之委員會審閱。

四(4)個主要範疇 — 1.環境；2.僱傭及勞工慣例；3.營運慣例；及4.社區投入項下各重大方面載列如下：

## 1. 環境

### 1.1 排放：

環境保護對企業之可持續發展發揮重要作用。本集團之策略乃不斷降低其運營所造成之環境影響，並於本集團、其市場及本集團經營所在之社區內推廣環境保護。儘管本集團之業務性質不會消耗過多能源以及造成嚴重空氣及水質污染，本集團仍不斷透過以下方法降低其運營所造成之環境影響：

#### (a) 控制溫室氣體(「溫室氣體」)排放

本集團鼓勵員工(a)使用環保公共交通工具(如港鐵)往返公司；(b)使用視像／語音電話進行商務會議以減少乘坐飛機出差次數，從而直接及間接減少溫室氣體排放；及(c)使用電子訊息(特別是內部通信)以減少紙張消耗，從而有助間接減少溫室氣體排放。

紙張消耗乃造成間接溫室氣體排放之另一主要來源。本集團已持續落實《照明、空調及辦公室儀器能源效益指引》及《紙張及碳粉盒回收指引》等有關指引，以管理本集團日常營運中之資源有效運用。此外，本集團已落實減少紙張消耗之行政措施，例如電子請假系統(申請及批核休假)、電子薪俸單(支薪通知)、電子內部通信、電子報告、雙面列印模式、無紙化儲存及定期收集廢紙作回收之用等。此外，本集團鼓勵其客戶使用電子結單。為更努力減少溫室氣體排放，本集團安排獨立廢紙回收商定期收集本集團辦公室廢紙。

排放概要：

指標	2020年	2019年
溫室氣體排放總量(噸)	<b>20.59</b>	19.35
直接排放量(噸) <sup>1</sup> ：	<b>0</b>	0
間接排放量(噸)：		
— 電力	<b>19.20</b>	18.86
— 商務差旅 <sup>2</sup>	<b>1.72</b>	0.24
— 紙張消耗	<b>0.40</b>	0.40
透過廢紙回收避免之溫室氣體 排放量(噸)	<b>0.73</b>	0.09

<sup>1</sup> 由於並無公司車輛，故並無造成直接溫室氣體排放。

<sup>2</sup> 此乃根據國際民航組織碳排放計算器(International Civil Aviation Organization Carbon Emissions Calculator)計算。

**(b) 控制產生有害及無害廢物：**

由於本集團業務性質使然，其不會產生任何有害廢物。本集團辦公室設有指定區域處理電子設備。本集團將安排獨立第三方回收商收集所有已報廢電子設備以進行適當處理程序。本集團經營所在若干租賃辦公室物業之耗水及排水由各自之大廈管理處負責。各大廈管理處所收取之租賃物業管理費包括水費及排污費。於回顧年度內，本集團僅有約7名僱員，耗水量僅約為0立方米。

## 環境、社會及管治報告

消耗概要：

指標	2020年	2019年	附註
電子設備(件)	0	0	#

附註：

# 於回顧期內概無處置任何電子設備

### 1.2 資源運用：

- (a) 燃料(無鉛汽油)消耗及電力消耗各自為造成直接及間接能源消耗之主要來源。燃料及電力消耗均為造成溫室氣體排放之主要來源。本集團向全體僱員發出《拯救地球，建設綠色辦公環境》之電子通告，以提升在工作中節約用水、能源及紙張之意識。此外，本集團辦公室已於回顧年度內使用LED節能光管。下列能源消耗概要反映有關改進措施所達致之成果：

能源消耗概要：

指標	2020年	2019年
能源消耗總量(千瓦時)	23,700	29,872
直接能源消耗(無鉛汽油)(千瓦時) <sup>1</sup> ：	0	0
間接排放(電力)(千瓦時)：	23,700	29,872
能源消耗開支(千港元)：	26.54	15.94

<sup>1</sup> 由於並無公司車輛，故並無消耗無鉛汽油。

- (b) 本集團致力於保護清潔用水。茶水間及洗手間等用水區域均貼有「節約用水」標籤，提醒僱員不要浪費用水。誠如上文所述，本集團經營所在若干租賃辦公室物業之耗水及排水由各自之大廈管理處負責。各大廈管理處所收取之租賃物業管理費包括水費及排污費。
- (c) 於回顧年度內，本公司成立一家直接或間接從事生產及銷售醫用口罩及相關產品之合資公司，並持有其60%股權。於本年度，合資公司就製成品使用約0.1噸包裝材料。

### 1.3 環境及天然資源：

環境保護為持續過程，包括管理能源及用水消耗以及廢物產生。於回顧年度內，根據環境及法律規定定期監察及檢討有關環保措施，如在辦公室使用節能慳電膽及LED光管；及向全體員工發出《提倡環保與節省成本》之通告將辦公室內溫度維持攝氏25度。

2020年，本公司榮獲環境保護運動委員會及環境保護署頒發的「香港綠色機構」認證。

## 2. 僱傭及勞工慣例

### 2.1 僱傭：

「以人為本」為本集團堅持不懈之理念。為符合和諧可持續發展之原則，本集團不斷投入其現有資源為僱員提供一個具支援、舒適及健康之工作環境，並鼓勵在工作環境中建立關愛社區。

本集團深明吸引優秀人才對其可持續發展之重要性，故其致力以薪金及附帶福利之形式提供公平且具競爭力之薪酬待遇，例如除該等強制性就業相關福利外，亦包括個人及人壽保險、有薪休假及教育獎學金等。僱員薪酬政策將於每年十二月進行檢討，而合資格僱員須接受相關部門主管之績效考核評估，其後再由有關僱員加簽，而所有有關評估須由相關執行董事或由董事委派之人士作最終批核。本集團人力資源部將根據目前市場價格向各部門主管提供各類薪酬範圍指引，確保本集團各類薪酬維持競爭力。此外，本集團致力遵守GEM上市規則附錄十五所載有關董事及高級管理層薪酬之守則條文。

為提供框架及指引以確保(a)招聘之公平性；(b)提高申請人之多樣性；及(c)吸引及甄選優秀求職者，並考慮到平等機會、反歧視、不騷擾以及禁止童工及強制勞工，本集團已制定「招聘政策」、「平等機會及反歧視政策」及「行為守則」等政策。

## 環境、社會及管治報告

為 (a) 提供對本集團背景、組織結構及業務目標之基本認識；(b) 維護經協定之僱傭條款及條件，如工作時間、試用期、休假、終止僱傭關係及其他附帶福利等；及 (c) 堅守相關政策、制度及流程等，本集團人力資源部將為全體新員工提供入職培訓，而員工手冊及上述政策載於本集團內聯網資料夾(無紙化版本以支持環保)以供僱員隨時查閱。

本集團明確反對任何有關年齡、性別、婚姻狀況、懷孕、家庭狀況、種族、國籍、宗教及殘疾之歧視，並不時研究相關香港法例條文，例如第 57 章《僱傭條例》、第 282 章《僱員補償條例》、第 480 章《性別歧視條例》、第 487 章《殘疾歧視條例》及第 602 章《種族歧視條例》。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團有 7 名僱員。於 2020 年及 2019 年之各性別僱傭類別指標、各性別僱員年齡組別、各性別就業地理區域及各性別流失率如下：

### (a) 僱傭類別及性別：

僱員人數：	2020 年		2019 年	
	男性	女性	男性	女性
管理層及部門主管	4	0	2	0
經理	20	6	1	1
主任	12	19	1	0
一般員工	1	19	4	2

### (b) 僱員年齡組別及性別：

僱員人數：	2020 年		2019 年	
	男性	女性	男性	女性
18 歲–30 歲以下	1	20	0	0
30 歲–50 歲以下	29	23	5	2
50 歲及以上	7	1	3	1

(c) 地理區域及性別：

僱員人數：	2020年		2019年	
	男性	女性	男性	女性
香港	9	5	5	0
中國	28	39	3	3

(d) 流失率：

2020年：於2020年內平均流失率約為9.26%

2019年：於2019年內平均流失率約為5.75%

**2.2 健康與安全：**

本集團參考職業安全健康局所刊發有關《辦公室照明》、《辦公室工作間的設計》、《辦公室鬆弛運動》、《工作壓力》、《工作姿勢》、《正確使用顯示屏幕設備》及《電腦工作間的安全健康要點》之職業安全健康刊物，致力為僱員提供安全及健康之工作環境。

本集團旗下辦公室物業均設有整備的安全配備，例如：急救箱、消防通道、滅火器、火警探測器及灑水系統以及應急照明等。此外，我們鼓勵僱員每年參與由大廈管理處所舉行有關緊急疏散之火警演習。

本集團人力資源部監督健康安全事宜。所有與職業健康安全有關之事故都必須向本集團人力資源部匯報，必要時亦須向董事會或任何由董事會委派之委員會匯報所有嚴重受傷及職業病個案。告知員工可透過發送電郵至指定電郵地址之方式，通知本集團人力資源部任何潛在或疑似職業健康安全相關問題。本集團人力資源部將進行調查，並於必要時採取補救行動。

## 環境、社會及管治報告

於回顧年度內，本集團並無任何因工死亡個案。因工傷或職業病而引致之可報告工傷數目、可報告職業病數目及損失工作天數如下：

個案數目及損失工作天數：	2020年	2019年
可報告工傷數目 <sup>1</sup>	0	0
可報告職業病數目 <sup>2</sup>	0	0
可報告工傷導致之損失工作天數	0	0
可報告職業病導致之損失工作天數	0	0

<sup>1</sup> 任何導致無行為能力之工傷個案，須根據香港《僱員補償條例》通報勞工處處長。

<sup>2</sup> 任何導致無行為能力之職業病個案，須根據香港《僱員補償條例》通報勞工處處長。

由於香港爆發新型冠狀病毒疫情，本公司推出了一項業務持續計劃，據此，約50%的僱員安排在家辦公以降低僱員感染風險。為增強僱員工作環境的衛生情況，本公司將會持續採取以下有效措施，直至疫情逐漸消退：

- (i) 公共區域及共同區域的辦公地方均保持清潔，且頻繁進行消毒處理；
- (ii) 若僱員住所的同一棟大廈出現感染病例，僱員須進行14日隔離及在家辦公；
- (iii) 辦公室入口為所有僱員提供消毒殺菌搓手液；
- (iv) 從海外國家返港的僱員均須進行隔離；及
- (v) 僱員須於辦公室佩戴口罩，並且當要求時提供口罩。

### 2.3 發展與培訓：

為使本集團及其僱員可持續發展，員工培訓及發展政策於回顧年度內繼續生效。

為遵守證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）就進行受規管活動之公司及個人之持續專業培訓（「持續專業培訓」）規定，本集團致力每年評估其培訓計劃，並於必要時作出相應調整以迎合有關僱員之培訓需要。然而，鑒於新型冠狀病毒疫情的爆發，證監會作出特殊安排，允許所有持牌個人把於2020年12月31日之前未完成的年度持續專業培訓時數由2020曆年推至2021曆年。

於回顧年度內，為遵守香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（金融機構）條例》以及證監會所頒佈《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引》（「《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引》」），本集團向相關僱員提供有關打擊洗錢及恐怖分子資金籌集之適當培訓，包括但不限於介紹洗錢及恐怖分子資金籌集（「打擊洗錢／恐怖分子資金籌集」）之背景及向全體新員工講述本集團對打擊洗錢／恐怖分子資金籌集之重視程度。

績效考核評估為僱員與其部門主管間之互動交流，當中涉及評估員工過去之表現，並識別僱員需要改進及提升之範疇，從而實現協定之目標。本集團透過給予學習及考試休假，鼓勵及支持僱員改進及提升可達成其協定目標之知識及技能。

於2020年及2019年按僱傭類別及性別劃分之受訓僱員人數如下：

僱員人數：	2020年		2019年	
	男性	女性	男性	女性
管理層及部門主管	1	0	4	1
經理	3	1	0	1
主任	3	0	1	0
一般員工	0	0	1	0

於2020年及2019年按僱傭類別及性別劃分之每名僱員平均受訓時數如下：

每名僱員的培訓時數：	2020年		2019年	
	男性	女性	男性	女性
管理層及部門主管	3.5	0	3.5	1
經理	2.5	2.5	0	0.5
主任	0.8	0	6.75	0
一般員工	0	0	0.4	0

### 2.4 勞工準則：

本集團嚴格遵守有關香港僱傭方面之《僱傭條例》。根據招聘政策，嚴禁聘用童工及強制勞工。此外，嚴禁扣留身份證或護照、施以恐嚇、脅迫及不當壓力等非法手段。政策規定全體僱員須為18歲或以上人士。進行篩選標準程序時，所有求職者須出示身份證以供查核，以確定其身份、年齡及有效就業狀況。不得授予18歲以下求職者任何工作職位。其後一旦發現有任何虛報年齡、身份及／或有效就業狀況之個案，與該等求職者間之所有僱傭關係將隨即終止，而本集團將盡快向有關當局報告。

於2020年及2019年，概無聘用或其後發現任何童工。

### 3. 營運慣例

#### 3.1 供應鏈管理：

我們的持續發展及業務順利運營有賴於材料的穩定供應。我們的主要供應商包括物業承包商及原材料供應商。我們嚴格控制材料採購及服務外包的供應商甄選，透過供應鏈流程管理系統對甄選供應商、採購流程、材料管理及質量檢查制定明確規定，以確保僅甄選能夠提供優質服務與產品及遵守相關環境及安全保護標準的供應商。

#### 3.2 產品責任：

本集團致力遵守證監會所頒佈《證券及期貨事務監察委員會持牌人或註冊人操守準則》、《企業融資顧問操守準則》、《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引》、《適當人選的指引》、《勝任能力的指引》、《發牌手冊》及《持續專業培訓的指引》等現行指引及守則以維持其受規管活動之質素。

為保障及維持本集團提供受規管活動之服務質素，本集團法律及合規部門負責處理所有投訴(所有其他有關非受規管服務之投訴(特別是貪污或舞弊行為)則由本集團內部審核部門處理，有關詳情載於下文3.3段)。投訴人可以透過電郵、傳真、信函及電話提出投訴。本集團法律及合規部門負責收集所有有關投訴人之基本資料(包括姓名及聯繫方式以及投訴事項)，其後在嚴格保密原則下知會相關部門負責人根據基本審查及評估進行調查。評估結果(倘毋須進行調查)或調查結果將以嚴格保密之方式告知投訴人。

參與受規管活動不會因任何安全及健康理由而遭到召回，而本集團於回顧年度內並無接獲任何有關其進行受規管活動之投訴。

本集團尊重持份者之私隱權，並在其網頁([www.scassets.com](http://www.scassets.com))刊載私隱政策聲明。所收集、處理、使用、披露及保留之全部個人資料將受根據第486章《個人資料(私隱)條例》編製之私隱政策聲明所規限。《收集個人資料聲明》須向所有就業求職者提供載列有關收集、披露、保存及存儲個人資料目的之資料聲明。此外，本集團有責任保障其持份者之個人資料，並將該等資料作特定用途，例如核實身份並檢查所提供商品及服務之可信性。

### 3.3 反貪污：

本集團致力以合乎法律及道德之方式進行業務活動，對任何形式之貪污或舞弊行為(如賄賂、洗錢、敲詐或欺詐)採取零容忍態度。反賄賂政策、反欺詐政策、合規手冊及打擊洗錢手冊乃防止貪污及舞弊行為之主要工具。此外，《行為守則》規定，不得以饋贈價值500港元以上禮物及其他利益之方式，就任何目的向任何人士索取或給予任何賄賂、回扣或好處，且不得違反任何適用之法律及道德標準。內部審核部門負責檢討及審核業務活動。

於回顧年度內，概無確認與貪污有關之事件。

此外，本集團鼓勵持份者根據公司網頁(www.scassets.com)所載之舉報政策及程序向其報告僱員之舞弊行為。任何投訴人均可在保密原則下就本集團任何僱員(包括其承包商及顧問)之不當及非法行為或舞弊行為直接向本集團內部審核部門作出投訴而毋須擔心被起訴。本集團內部審核部門將審視及評估有關投訴，並釐定調查模式。倘所聲稱之不當行為、舞弊行為或違規行為獲確認，則本集團內部審核部門所編製之報告將分發予相關部門主管及本集團人力資源部，以便考慮及釐定將採取之任何補救行動及紀律處分。所接獲之投訴概要、有關投訴之結果及所採取之措施將每年向董事會匯報。

## 4. 社區投入

作為負責任之企業公民，本集團利用其專業知識及資源以幫助有需要人士、舉辦慈善活動以及將有關活動所籌集之資金捐贈予本地慈善機構等方式支持經營所在之社區。

於回顧年度內，本集團(i)支持多個慈善機構，包括但不限於基督教女青年會；及(ii)向需要食物援助的低下階層提供食物的「分派食物」活動。此外，本集團鼓勵員工參與衛生署所舉辦之器官捐贈活動。

本集團支持發展健康綠色社區，此舉不僅可繼續致力透過控制溫室氣體排放、能源及用水消耗以及廢物產生等方式保護環境，亦可透過參與不同活動為其經營所在之社區作出積極貢獻。

# 獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288  
Fax : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288  
傳真 : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港  
干諾道中111號  
永安中心25樓

致 South China Assets Holdings Limited  
南華資產控股有限公司列位股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核載於第65至158頁的South China Assets Holdings Limited南華資產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)綜合財務報表,包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表,截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括一份主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2020年12月31日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港公司條例之披露規定妥為擬備。

## 意見之基礎

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

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在我們審計整體財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項(續)

#### 評估發展中物業之可變現淨值

茲提述綜合財務報表附註 3.15、4(a)(III) 及 21。

貴集團發展中物業之賬面值約為 145,127,000 港元。發展中物業之結餘按成本值與可變現淨值兩者中之較低者計算。估計可變現淨值之釐定主要取決於 貴集團對未來市場發展、未來售價及完成項目之建築成本的估計。

#### 我們的回應：

我們對發展中物業可變現淨值之管理層評估包括以下程序：

- 檢討有關發展中物業可變現淨值之計算，並評估管理層所用假設之合理性及一致性；
- 查證管理層對未來物業發展前景所作之假設與政府機關之相關規劃及決策文件等是否一致；及
- 檢測管理層就基於相關文件之發展中物業估計未來成本及現金流入所作假設之合理性。

#### 評估可贖回可換股優先股(「可贖回可換股優先股」)之公平值

茲提述綜合財務報表附註 3.13、4(b)、18 及 39。

於 2020 年 12 月 31 日， 貴集團按公平值經其他全面收益入賬之金融資產賬面值約為 103,762,000 港元，其中由一間關聯公司發行的可贖回可換股優先股賬面值約為 71,901,000 港元。

可贖回可換股優先股整體(包括內含之贖回權)按公平值(由管理層基於 貴集團委聘之獨立估值師作出之估值進行評估)計量。

我們將可贖回可換股優先股的估值識別為關鍵審計事項，原因是其要求管理層作出重大判斷及估計，經我們評估其存在重大錯誤陳述之重大風險。

### 關鍵審計事項(續)

#### 評估可贖回可換股優先股(「可贖回可換股優先股」)之公平值(續)

##### 我們的回應：

我們對管理層之可贖回可換股優先股公平值之評估包括以下程序：

- 評估 貴集團獨立專業估值師所提供用於計算可贖回可換股優先股之公平值之估值方法是否適當；
- 評估估值所用到之關鍵假設是否適當；
- 核對 貴集團獨立專業估值師所提供之估值輸入數據和相關佐證；及
- 評估 貴集團所聘獨立專業估值師之技能、能力及客觀性。

#### 按持續經營基準編製綜合財務報表

綜合財務報表乃按持續經營基準編製。 貴集團於2020年12月31日之流動負債淨額(不包括發展中物業)約42,725,000港元。

為考慮編製綜合財務報表之持續經營基準之適宜性， 貴集團管理層已編製 貴集團之現金流量預測，涵蓋自2021年1月1日起12個月，結論為可自 貴集團現有現金及資金資源及營運所得的現金流量中獲取足夠資金以支持其未來營運使 貴集團於截至2021年12月31日止年度保持持續運營。此外，控股股東(「股東」)亦承諾不要求立即償還於2020年12月31日累計約61,380,000港元之股東貸款之未付利息，惟 貴集團有足夠資金全額償還其他債權人。

編製現金流量預測涉及關鍵假設，如收入增長、毛利率、計劃資本開支以及 貴集團內部及外部融資的可用性。

由於有關評估涉及未來事件之考量及重大判斷及估計之應用，故我們專注於有關持續經營評估，其繼而為審核重點關注範圍。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項(續)

#### 按持續經營基準編製綜合財務報表(續)

##### 我們的回應：

於評估用於編製綜合財務報表之持續經營假設之合適性時，我們的程序包括(其中包括)：

- 根據 貴集團管理層質疑相關假設之合理性所編製之預算、預測及計劃開支評估 貴集團自2021年1月1日起12個月之現金流量資源及需求；
- 了解股東就現有貸款本金及利息償還條款作出之承諾；
- 考慮財務狀況表中資產之流動性及了解任何預測之承諾開支；及
- 評估綜合財務報表中作出之相關披露之適當性。

### 年報內的其他資料

董事需對其他資料負責。其他資料包括年度報告，但不包括綜合財務報告及我們的核數師報告書。

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

結合我們對綜合財務報表之審計，我們的責任是閱讀上述識別之其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解之情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定擬備真實而中肯之綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表之擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

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

董事亦需負責監督 貴集團之財務報告過程，審核委員會協助董事履行這方面的職責。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見之核數師報告。根據委聘條款，我們僅對 閣下全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔之責任(續)

在根據香港審計準則進行審計之過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 瞭解與審計相關之內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，並根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。假若有關之披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日期止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計之方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

**核數師就審計綜合財務報表承擔之責任(續)**

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

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性之所有關係和其他事項，以及為消除威脅而採取之行動或已採用之防範措施(如適用)。

從與董事溝通之事項中，我們釐定對本期綜合財務報表之審計至關重要之事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見之情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，則我們決定不應在報告中溝通該事項。

**香港立信德豪會計師事務所有限公司**

執業會計師

**張穎然**

執業證書編號：P06946

香港，2021年3月16日

# 綜合收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收入	5	5,637	19,022
銷售及服務成本		(2,616)	(16,316)
毛利		3,021	2,706
其他經營收入及收益，淨額	6	375	5,730
銷售及分銷費用		(610)	—
出售按公平值經其他全面收益入賬之 金融資產之收益	18	61,857	3,999
按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損		(3,288)	(775)
行政及其他經營費用		(19,373)	(15,428)
經營溢利／(虧損)	8	41,982	(3,768)
融資成本	9	(10,715)	(14,957)
除所得稅前溢利／(虧損)		31,267	(18,725)
所得稅開支	10	—	(163)
本年度溢利／(虧損)		31,267	(18,888)

# 綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
本年度溢利／(虧損)		31,267	(18,888)
其他全面收益，隨後不會重新分類至損益之項目			
按公平值經其他全面收益入賬之 金融資產公平值收益	18	33,917	20,143
其他全面收益，隨後可能重新分類至損益之項目			
換算海外附屬公司財務報表匯兌差額		8,417	(2,152)
本年度除稅後其他全面收益		42,334	17,991
本年度本公司股權持有人應佔全面 收益／(虧損)總額		73,601	(897)
下列應佔本年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		31,872	(18,888)
非控股權益		(605)	—
		31,267	(18,888)
下列應佔本年度全面收益／(虧損)總額：			
本公司擁有人		74,206	(897)
非控股權益		(605)	—
		73,601	(897)
本年度本公司股權持有人應佔每股盈利／(虧損)			
— 基本及攤薄	12	0.29 港仙	(0.17) 港仙

# 綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器和設備	15	4,116	123
商譽	16	16,757	15,883
應收貸款	19	1,799	2,036
已付訂金	24	—	5
按公平值經其他全面收益入賬之金融資產	18	103,762	217,157
		<b>126,434</b>	<b>235,204</b>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	19	2,299	3,125
應收貿易賬款	20	766	2,293
發展中物業	21	145,127	112,503
存貨	22	91	—
按公平值經損益入賬之金融資產	23	14,509	17,797
已付訂金、預付款項及其他應收賬款	24	27,166	21,982
可收回稅款		733	716
現金及銀行結餘	25	18,595	21,917
		<b>209,286</b>	<b>180,333</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	26	—	1,566
其他應付賬款及計提費用	27	102,966	125,460
租賃負債	17	—	42
計息銀行借貸	28	—	3,000
關聯公司貸款	29	3,858	3,553
應付所得稅		60	57
		<b>106,884</b>	<b>133,678</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>102,402</b>	<b>46,655</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>228,836</b>	<b>281,859</b>

## 綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>非流動負債</b>			
股東貸款	29	117,276	245,500
<b>資產淨值</b>		<b>111,560</b>	<b>36,359</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>			
股本	30	111,785	111,785
儲備	33	(1,220)	(75,426)
		<b>110,565</b>	<b>36,359</b>
非控股權益		995	—
<b>總權益</b>		<b>111,560</b>	<b>36,359</b>

代表董事會

張賽娥  
董事

Richard Howard Gorges  
董事

# 綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	股本 千港元	庫存股 千港元	股本儲備 千港元	金融資產 重估儲備 千港元	僱員 補償儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
於2020年1月1日	111,785	(20,191)	6,044	(142,933)	23,848	(3,655)	61,461	-	36,359
<b>儲備轉撥</b>									
出售按公平值經其他全面 收益入賬之金融資產釋放 之儲備	-	-	-	101,049	-	-	(101,049)	-	-
儲備轉撥	-	-	-	101,049	-	-	(101,049)	-	-
<b>全面收益</b>									
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	31,872	(605)	31,267
<b>其他全面收益</b>									
按公平值經其他全面收益 入賬之金融資產之公平值 變動(附註18)	-	-	-	33,917	-	-	-	-	33,917
匯兌調整	-	-	-	-	-	8,417	-	-	8,417
本年度全面收益總額	-	-	-	33,917	-	8,417	31,872	(605)	73,601
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	1,600	1,600
於2020年12月31日	111,785	(20,191)	6,044	(7,967)	23,848	4,762	(7,716)	995	111,560

## 綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	股本 千港元	庫存股 千港元	股本儲備 千港元	金融資產 重估儲備 千港元	僱員 補償儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總權益 千港元
於2019年1月1日之結餘	111,785	(20,191)	6,044	(168,855)	23,848	(1,503)	86,128	37,256
<b>儲備轉撥</b>								
出售按公平值經其他全面 收益入賬之金融資產釋放 之儲備	-	-	-	5,779	-	-	(5,779)	-
儲備轉撥	-	-	-	5,779	-	-	(5,779)	-
<b>全面收益</b>								
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(18,888)	(18,888)
<b>其他全面收益</b>								
按公平值經其他全面收益 入賬之金融資產之公平值 變動(附註18)	-	-	-	20,143	-	-	-	20,143
匯兌調整	-	-	-	-	-	(2,152)	-	(2,152)
本年度全面虧損總額	-	-	-	20,143	-	(2,152)	(18,888)	(897)
於2019年12月31日	111,785	(20,191)	6,044	(142,933)	23,848	(3,655)	61,461	36,359

# 綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除所得稅前溢利／(虧損)		31,267	(18,725)
調整：			
利息及其他收入		(7)	(694)
物業、機器和設備折舊	8	581	154
出售按公平值經其他全面收益入賬之 金融資產之收益		(61,857)	(3,999)
撤銷物業、機器和設備	8	—	1
發展中物業之減值虧損	8	5,767	4,000
按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損		3,288	775
應收貸款減值／(收回)淨額	8	521	(398)
利息費用	9	10,715	14,957
<hr/>			
營運資金變動前之經營虧損		(9,725)	(3,929)
發展中物業之(增加)／減少		(16,049)	13,924
應收貸款之減少／(增加)		542	(2,219)
應收貿易賬款之減少／(增加)		1,560	(2,328)
存貨之增加		(91)	—
已付訂金、預付款項及其他應收賬款之 (增加)／減少		(3,215)	4,910
應付貿易賬款之減少		(1,652)	—
其他應付賬款及計提費用之增加		24,715	2,413
合約負債之減少		—	(15,550)
<hr/>			
經營業務所用現金		(3,915)	(2,779)
已付所得稅		—	—
<hr/>			
經營業務所用現金淨額		(3,915)	(2,779)

## 綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息	6	7	692
收購附屬公司，扣除所收購現金	43	(6,519)	—
添置物業、機器和設備		(4,506)	—
可贖回可換股優先股贖回的所得款項	18	209,170	9,504
出售一間附屬公司權益的所得款項		1,600	—
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>199,752</b>	<b>10,196</b>
<b>融資活動之現金流量</b>			
償還計息銀行借貸		(3,000)	(1,000)
償還股東款項		(128,224)	(118,520)
支付租賃負債		(80)	(81)
已付利息		(68,154)	(43,242)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(199,458)</b>	<b>(162,843)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(3,621)</b>	<b>(155,426)</b>
於1月1日之現金及銀行結餘		21,917	177,393
<b>匯率變動之影響</b>		<b>299</b>	<b>(50)</b>
<b>於12月31日之現金及銀行結餘</b>		<b>18,595</b>	<b>21,917</b>
<b>現金及現金等價物結餘之分析</b>			
— 現金及銀行結餘	25	18,595	21,917

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 1. 一般資料

South China Assets Holdings Limited 南華資產控股有限公司（「本公司」）根據開曼群島公司法（2001年第2次修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands 及其主要營業地點為香港中環花園道1號中銀大廈28樓。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM上市。

本公司之主要業務為投資控股。本公司之附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註42。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

第65至158頁之綜合財務報表乃按照《香港財務報告準則》編製，該準則包括「香港會計師公會」頒佈之所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）之適用披露規定。

除另有訂明者外，綜合財務報表乃以港元（「港元」）作呈列單位及所有價值已以最接近千位（「千港元」）列示，港元也是本公司的功能貨幣。

董事會於2021年3月16日批准及授權刊發截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表。

## 2. 採納香港財務報告準則

### (a) 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則 — 於2020年1月1日生效

於本年度，本集團首次採納了以下於2020年1月1日開始之年度期間生效及與本集團綜合財務報表有關的新訂或經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大之定義

除香港財務報告準則第3號之修訂本外，該等新訂或經修訂之香港財務報告準則對本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。本集團於本會計期間並無提早應用任何尚未生效之新訂或經修訂之香港財務報告準則。

#### A. 香港財務報告準則第3號之修訂本 — 業務之定義

該修訂本釐清業務之定義，並引入選擇性集中度測試，允許對所收購之一組活動及資產是否並非業務進行簡化評估。本集團選擇就每項交易應用集中度測試。倘所收購總資產之絕大部分公平值集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。倘符合集中度測試，則一組活動及資產被釐定為並非業務。倘集中度測試失敗，則所收購之一組活動及資產乃根據業務要素作進一步評估。

本集團選擇對收購日期為2020年1月1日或之後的收購事項前瞻性應用該修訂本。本集團於年內收購一組活動及資產，並選擇對該交易應用集中度測試，惟該交易符合集中度測試。根據對業務要素之評估，本集團認為所收購之該組活動及資產為資產。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 2. 採納香港財務報告準則(續)

#### (a) 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則 — 於2020年1月1日生效(續)

##### B. 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本 — 重大之定義

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本。該修訂本訂明重大之新定義，而新定義規定「倘合理預期省略、錯誤陳述或含糊表達信息會影響一般用途財務報表之主要使用者基於提供有關特定報告實體財務資料之該等財務報表作出之決策，則此信息屬重大。」該修訂本亦澄清重大性取決於信息(不論於整份財務報表中單獨或與其他信息合併使用)之性質或牽涉範圍。

於本年度應用該修訂本對綜合財務報表並無影響。

## 2. 採納香港財務報告準則(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下若干可能與本集團財務報表相關的新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，亦未由本集團提前採納。本集團目前有意於該等變動生效時應用有關變動。

香港財務報告準則第16號之修訂本	新型冠狀病毒相關租金寬減 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革 — 第二階段 <sup>2</sup>
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第16號租賃之修訂本 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號之修訂本	作擬定用途前之所得款項 <sup>3</sup>
香港會計準則第37號之修訂本	有償合約 — 履行合約之成本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂本	提述概念框架 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)呈報財務報表 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款之分類 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合資公司間之資產出售或注資 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 對收購日期為2022年1月1日或之後開始之首個年度期間開始或之後的業務合併生效。

<sup>5</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 該修訂本將前瞻性應用於待定期限或之後開始之年度期間內發生之資產出售或注資。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 2. 採納香港財務報告準則(續)

#### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

##### 香港財務報告準則第16號之修訂本 — 新型冠狀病毒相關租金寬減

香港財務報告準則第16號已作出修訂，通過在香港財務報告準則第16號中加入一項額外的實際權宜方法，允許實體選擇不將租金寬減按修訂入賬，為承租人就因新型冠狀病毒疫情而產生的租金寬減入賬提供實際權宜方法。該實際權宜方法僅適用於因新型冠狀病毒疫情而直接產生的租金寬減，而且必須符合以下所有標準：

- (a) 租賃付款的變動導致經修訂租賃代價與緊接變動前的租賃代價基本相同或更低；
- (b) 租賃付款的減少僅影響原本於2021年6月30日或之前到期的付款；及
- (c) 租賃的其他條款及條件並無任何實質性變動。

符合該等標準的租金寬減可按照該實際權宜方法入賬，即承租人無需評估租金寬減是否符合租賃修訂的定義。承租人應採用香港財務報告準則第16號的其他規定對租金寬減進行會計處理。

倘將租金寬減列作租賃修訂入賬，將導致本集團使用經修訂貼現率重新計量租賃負債以反映經修訂代價，而租賃負債變動的影響將錄作使用權資產。通過採用實際權宜方法，本集團無需釐定經修訂貼現率，而租賃負債變動的影響在觸發租金寬減的事件或條件發生的期間於損益中反映。

## 2. 採納香港財務報告準則(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

**香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號之修訂本 — 利率基準改革 — 第二階段**

該修訂本解決因利率基準改革(「改革」)而導致公司以替代基準利率取代舊利率基準時可能影響財務報告之問題。該修訂本與於2019年11月頒佈之修訂本相輔相成，涉及(a)合約現金流量變動，實體毋須因改革所要求之變動而終止確認或調整金融工具之賬面值，而是更新實際利率以反映替代基準利率之變動；(b)對沖會計法，倘對沖符合其他對沖會計標準，實體毋須純粹因改革所要求之變動而終止其對沖會計法；及(c)披露資料，實體須披露有關改革所帶來新風險之資料，以及如何管理向替代基準利率之過渡。

本公司董事預計日後應用該修訂本將不會對財務報表造成影響。

**香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進 — 香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第16號租賃之修訂本**

年度改進對多項準則作出修訂，包括下列與本集團財務報表相關者：

- 香港財務報告準則第9號金融工具，闡明香港財務報告準則第9號第B3.3.6段「10%」測試於評估是否終止確認金融負債時所包括之費用，並解釋僅實體與貸款人之間支付或收取之費用(包括實體或貸款人代表其他方支付或收取之費用)包括在內。
- 香港財務報告準則第16號租賃，修訂第13項說明性範例以刪除由出租人補償租賃裝修之說明，進而解決因該示例中租賃優惠之說明方式而可能產生之任何有關租賃優惠處理之潛在混淆。

本公司董事預計日後應用該修訂本將不會對財務報表造成影響。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 2. 採納香港財務報告準則(續)

#### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

##### 香港會計準則第16號之修訂本 — 作擬定用途前之所得款項

該修訂本禁止從物業、機器和設備項目成本中扣除出售任何使資產達到管理層擬定之營運方式所需的地點及狀況時產生之項目的所得款項。相反，出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本則於損益中確認。

本公司董事預計日後應用該修訂本將不會對財務報表造成影響。

##### 香港會計準則第37號之修訂本 — 有償合約 — 履行合約之成本

該修訂本訂明，「履行合約之成本」包括「與合約直接有關之成本」。與合約直接有關之成本可以是履行該合約之增量成本(如直接勞工及材料)或與履行合約直接有關之其他成本的分配(如履行合約所使用之物業、機器和設備項目之折舊費用的分配)。

本公司董事預計日後應用該修訂本將不會對財務報表造成影響。

##### 香港財務報告準則第3號之修訂本 — 提述概念框架

該修訂本更新香港財務報告準則第3號，使其參考經修訂2018年財務報告概念框架而非2010年頒佈之版本。該修訂本在香港財務報告準則第3號中增添一項規定，即就香港會計準則第37號範圍內之義務而言，收購方應用香港會計準則第37號釐定於收購日期是否因過往事件而存在現有義務。對於香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費範圍內之徵費，收購方應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號釐定導致支付徵費責任之責任事件是否已於收購日期前發生。該修訂本亦增添一項明確聲明，即收購方不會確認在業務合併中收購之或然資產。

本公司董事預計日後應用該修訂本將不會對財務報表造成影響。

## 2. 採納香港財務報告準則(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港會計準則第1號之修訂本 — 將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)呈報財務報表 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款之分類

該修訂本闡明，將負債分類為流動或非流動乃基於報告期末存在之權利，並訂明，分類不受有關實體是否將行使其延遲清償負債之權利的預期影響，及解釋倘於報告期末遵守契諾，則權利即告存在。該修訂本亦引入「清償」的定義，以明確清償是指將現金、股本工具、其他資產或服務轉讓予合約對方。

香港詮釋第5號(2020年)已因2020年8月頒佈的香港會計準則第1號之修訂本而作出修改。經修改香港詮釋第5號(2020年)更新了詮釋中的措辭，以與香港會計準則第1號之修訂本一致，但結論並無變動，亦不會更改現行規定。

本公司董事預計日後應用該修訂本及有關修改將不會對財務報表造成影響。

#### 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本 — 投資者與其聯營公司或合資公司間之資產出售或注資

該修訂本闡明投資者與其聯營公司或合資公司間之資產出售或注資的情況。當與採用權益法入賬之聯營公司或合資公司進行交易時，因喪失對不包含業務之附屬公司的控制權而產生之任何收益或虧損僅以非關聯投資者於該聯營公司或合資公司的權益為限在損益中確認。同樣地，將任何前附屬公司(已成為聯營公司或合資公司)之保留權益按公平值重新計量而產生之任何收益或虧損，僅以非關聯投資者於新聯營公司或合資公司的權益為限在損益中確認。

本公司董事預計日後應用該修訂本將不會對財務報表造成影響。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策之概要

#### 3.1 編製基準

用作編製綜合財務報表之主要會計政策概述如下。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度內均已一貫應用。採納新訂或經修訂之香港財務報告準則及其對本集團綜合財務報表之影響(如有)已披露於附註2內。

如下文會計政策所述，除按公平值經損益入賬之金融資產及按公平值經其他全面收益入賬之金融資產按公平值計量外，綜合財務報表已按歷史成本基準編製。

謹請注意，在編製本綜合財務報表時會採用會計估計及假設。儘管這些估計乃根據管理層對當前事件及活動的最佳了解及判斷而作出，惟實際結果最終或會與這些估計有所不同。涉及高度判斷或具複雜性或對綜合財務報告而言屬重大的假設及估算已披露於附註4內。

#### 3.2 合併基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司之財務報表。集團內各成員公司間之交易、結餘及未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數抵銷。未變現虧損亦予抵銷，除非交易能提供所轉讓資產減值的證據，在此情況下，虧損於損益確認。

年內收購或售出之附屬公司之業績自收購生效日期起或截至出售生效日期止(視情況而定)，計入綜合全面收益表。必要時會調整附屬公司之財務報表以使其會計政策與本集團其他成員公司所使用者一致。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行之股權於收購當日之公平值總額計量。可識別之所收購資產及所承擔負債主要按收購當日之公平值計量。本集團原先所持被收購方股權按收購當日之公平值重新計量，由此產生之收益或虧損於損益確認。本集團可就每宗交易選擇按公平值或按比例應佔被收購方可識別資產淨值計量非控股權益(即於附屬公司之現有所有權)。所有其他非控股權益均按公平值計量，惟香港財務報告準則規定採用其他計量基準的情況除外。所產生之收購相關成本列作開支，惟發行股本工具的成本自權益扣除。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.2 合併基準(續)

當本集團失去附屬公司控制權時，出售所產生溢利或虧損為以下兩者之差額：(i) 已收代價之公平值與任何保留權益之公平值之總額；與(ii) 該附屬公司之資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益原先之賬面值。以往於其他全面收益確認之附屬公司相關金額以相關資產或負債已出售之情況下須採用的方式入賬。

#### 附屬公司

附屬公司指本公司能對其行使控制權之被投資實體。倘具備以下三項要素，本公司即對被投資實體有控制權：對被投資實體擁有權力、就被投資實體之可變回報承受風險或享有權利以及能夠行使權力影響有關可變回報。倘有事實及情況顯示控制權要素可能改變，則會重新評估有關控制權。

於本公司之財務狀況表中，於附屬公司之權益按成本值減去減值虧損(如有)列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息列賬。

#### 3.3 收入確認

##### 客戶合約收入

客戶合約收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時按反映本集團預期交換該等貨品或服務所得代價金額確認，代表第三方所收取的該等金額除外。收入不包括增值稅或其他銷售稅，且為扣除任何交易折扣後所得。

視乎合約條款及適用於該合約之法律規定，貨品或服務之控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，貨品或服務之控制權乃經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收取並消耗有關利益；
- 隨著本集團履約而創建或提升客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團具有可強制執行權利收回迄今已完成履約部分之款項。

倘貨品或服務之控制權經過一段時間轉移，收入乃參考已完成履約責任之進度而在合約期間內確認。否則，收入於客戶獲得貨品或服務之控制權之時間點確認。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.3 收入確認(續)

##### 客戶合約收入(續)

倘合約包含融資部分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算合約責任產生的利息開支。倘合約支付及轉讓承諾貨品或服務的期間為一年或以下，則交易價格不會就重大融資部分的影響採用香港財務報告準則第15號的實際合宜方法進行調整。

##### (i) 出售物業

本集團發展及銷售住宅及商業物業。有關收入會於物業的控制權轉移予客戶時確認。

物業對本集團而言通常有其他用途。因此，收入於合法業權移交予客戶時在某一時點確認。

於釐定交易價格時，倘融資成分重大，本集團將就融資成分的影響調整已承諾代價金額。

##### (ii) 銷售醫用口罩

客戶於貨品已交付及獲接納時取得口罩之控制權。因此，收入於客戶接納口罩時確認。一般僅有一項履約責任。發票通常須於30日內支付。

##### (iii) 顧問服務

提供投資顧問服務之收入於合約中規定之投資經理之所有相關職責完成時經過一段時間後確認。

##### (iv) 項目管理服務

項目管理服務收入根據合約履約責任及交易價格經過一段時間後確認。該收入乃於本集團獲提供服務及履約提供之利益被客戶同步收取並消耗時確認。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.3 收入確認(續)

##### 來自其他來源之收入

##### (i) 利息收入

- 應收貸款利息收入乃採用實際利率法以將該金融工具於預期期限內估計未來現金收入貼現至該金融資產賬面淨值的利率按時間比例基準確認。
- 銀行利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

#### 3.4 合約負債

合約負債指本集團因已收取客戶的代價(或已可自客戶收取代價)而承擔向客戶轉移服務的義務。

於本集團確認相關收益前，合約負債於客戶支付代價時確認。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則合約負債亦會獲確認。在該情況下，相應應收賬款亦會獲確認。

#### 3.5 存貨

存貨初步按成本確認，其後按成本與可變現淨值的較低者確認。成本包括所有購買成本、轉換成本及其他使存貨達致其目前地點及狀況所產生的成本。成本乃按加權平均法計算。可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減估計完成成本及估計作出銷售所需的成本。

#### 3.6 外幣換算

於綜合實體之個別財務報表內，外幣交易按交易當日之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告日期，外幣計值的貨幣資產及負債均按報告日期的適用外匯匯率換算。因結算該等交易及換算貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損於損益內確認。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.6 外幣換算(續)

按公平值入賬及以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日之現行匯率換算，由此產生之匯兌收益或虧損作為部分公平值收益或虧損而呈報。以外幣及按過往成本計算之非貨幣項目不進行重新換算。

於綜合財務報表內，原本以本集團之呈列貨幣以外之貨幣呈列之海外業務所有個別財務報表已轉換為港元。資產及負債已按報告日期之收市匯率換算為港元。收入及開支已按交易當日之現行匯率或報告期之平均匯率換算為港元，惟前提是匯率並無重大波動。在過程中產生之任何差額已於其他全面收益中確認及於權益之匯兌儲備中獨立累計。

於2005年1月1日或之後因收購一間海外實體產生之商譽及公平值調整已作為該海外實體之資產及負債處理，並以收市匯率換算為港元。於2005年1月1日前因收購海外實體產生之商譽，則按收購海外業務之日適用之外幣匯率進行換算。

出售一項海外業務時，截至出售日期與該業務相關之匯兌儲備中已確認累計匯兌差額重新分類至損益，作為出售收益或虧損之一部分。

#### 3.7 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(須耗用較長時間方可作擬定用途或銷售之資產)直接產生之借貸成本均撥充資本，作為該等資產成本之一部分。待用於該等資產之特定借貸作短期投資所賺取之收入會於資本化借貸成本中扣除。使合資格資產作擬定用途或銷售所需之絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

所有其他借貸成本於其發生當期於損益確認。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.8 商譽

商譽指所轉讓代價及所確認非控股權益款額超過本集團所佔被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益。所轉讓代價按本集團於交易當日所給予之資產、所產生或承擔之負債以及所發行之股本工具之公平總值計量。

商譽按成本減去減值虧損列賬。就減值測試而言，收購產生之商譽分配至預期可從收購之協同效應得益之有關現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位每年作減值測試(附註3.11)。

若本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於所轉讓代價，任何超逾部分乃即時於損益確認。

其後出售附屬公司時，釐定出售之收益或虧損額時應包括已資本化商譽之應佔金額。

#### 3.9 分部呈報

本集團乃根據定期向管理層呈報以供他們就本集團業務分部做資源分配及審閱業務分部表現的內部財務資料，識別經營分部及編製分部資料。向管理層報告之內部財務資料的業務組成部分，乃依照本集團之主要產品及服務類別而釐定。

本集團有三個可呈報及經營分部：

- (a) 「金融服務」分部，從事提供投資顧問、資產管理服務及信貸業務；
- (b) 「物業發展」分部，於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展業務；及
- (c) 「口罩」分部，從事口罩及其他相關產品銷售。

由於各產品及服務類別需要不同資源及營銷方法，該等經營分部各自單獨管理。所有分部間轉讓(如有)以公平價格進行。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.10 物業、機器和設備

物業、機器和設備乃按收購成本減累計折舊及減值虧損列賬(附註3.11)。資產成本值包括其購買價及收購資產項目直接應佔成本。

僅在與項目相關的未來經濟利益有可能流入本集團並能夠可靠計量項目成本的情況下，其後成本方會計入資產賬面值或確認為獨立資產(倘適用)。被替換部分的賬面值則終止確認。所有其他成本(例如修理及保養)於其產生的財務期間內於損益中確認為費用。

物業、機器和設備之折舊乃按其估計可使用年期採用直線法以撇銷其成本減其剩餘價值計提：

租賃裝修	按3年或租賃年期， 以較短者為準
傢俬及辦公室設備	4至5年
車輛	5年
機器	5年
使用權資產	按租賃年期

資產之剩餘價值、折舊方法及可使用年期會於各報告期末予以審核，並作出調整(倘適用)。

出售物業、機器和設備所產生的收益或虧損為出售資產所得款項淨額與其賬面值之差額，並於損益中確認。

#### 3.11 非金融資產減值

商譽、物業、機器和設備及於附屬公司之權益須進行減值測試。

無論是否有任何減值跡象，商譽至少每年進行一次減值測試。所有其他資產則在有跡象顯示資產賬面值可能不能收回時進行減值測試。

減值虧損乃按資產之賬面值超出其可收回金額之差額即時確認為開支。可收回金額指反映市況之公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量按反映金錢時間價值之現行市場評估及該資產之特定風險之稅前貼現率貼現到其現值。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.11 非金融資產減值(續)

就評估減值而言，倘資產並無產生大致獨立於其他資產之現金流入，其可收回金額會按獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產會個別檢測減值，部分則按現金產生單位檢測。特別是商譽被分配至預期可從相關業務合併之協同效應中獲益的現金產生單位並代表本集團內為內部管理目的而監控商譽之最低層次。

就已獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損，初步計入商譽之賬面值。除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可釐定)外，任何剩餘減值虧損乃按比例自該現金產生單位之其他資產中扣除。

商譽之減值虧損不會於後續期間，包括於中期期間確認之減值虧損。至於其他資產，如用以釐定資產可收回金額之估計發生有利變化，則撥回減值虧損，惟資產之賬面值不得超出在並未確認減值虧損之情況下原應釐定之賬面值(扣除折舊或攤銷)。

#### 3.12 租賃

##### 本集團作為承租人

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)均須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟為實體提供會計政策選項，可選擇不將(i)屬短期租賃之租賃及／或(ii)相關資產為低價值之租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產及於開始日期的租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃款項已於租賃期內按直線法支銷。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.12 租賃(續)

##### 使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i) 租賃負債的初步計量金額(見下文有關租賃負債入賬之會計政策)；(ii) 於開始日期或之前作出之任何租賃款項減任何已收租賃優惠；(iii) 承租人產生之任何初步直接成本；及(iv) 承租人拆除及移除相關資產至租賃條款及條件所規定之狀態時將產生之估計成本，為生產存貨而產生之該等成本則除外。除符合投資物業定義或屬本集團應用重新估值模式之物業、機器和設備類別之使用權資產外，本集團應用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

租賃土地權益指收購土地使用權的前期付款。若干租賃土地權益計入發展中物業(附註3.15)。

##### 租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃款項之現值確認。倘租賃隱含之利率可輕易釐定，則租賃款項將採用該利率貼現。倘該利率無法輕易釐定，則本集團將採用本集團之增量借貸利率。

下列於租賃期內就並非於租賃開始日期支付相關資產之使用權所作付款被視為租賃款項：(i) 固定付款減任何應收租賃優惠；(ii) 基於某指數或比率之可變租賃款項(於開始日期使用該指數或比率作初步計量)；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期應付之款項；(iv) 倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權之行使價；及(v) 倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃之罰款金額。

於開始日期後，本集團將透過下列方式計量租賃負債：(i) 增加賬面值以反映租賃負債之利息；(ii) 減少賬面值以反映作出之租賃款項；及(iii) 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修訂，如某指數或比率變動所產生之未來租賃款項變動、租賃期變動、實質固定租賃款項變動或購買相關資產之評估變動。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 金融工具

##### (I) 金融資產

金融資產(並無重大融資部分的應收貿易賬款除外)初步按公平值加上(就並非按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」)的項目而言)其收購或發行直接應佔交易成本計量。並無重大融資部分的應收貿易賬款初步按交易價格計量。

所有以正常途徑買賣的金融資產乃於交易日(即本集團承諾收購或出售資產的日期)確認。正常途徑買賣指一般由市場法規或規例設定要求於指定期間內交付買賣金融資產。

當確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，應整體考慮該等金融資產。

##### 債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及該等資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

攤銷成本：持作收回合約現金流量之資產，倘該等資產現金流量僅為支付本金及利息時，則按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的金融資產後續按實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損及減值於損益內確認。終止確認之任何收益於損益內確認。

按公平值經其他全面收益入賬(「按公平值經其他全面收益入賬」)：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值經其他全面收益入賬計量。按公平值經其他全面收益入賬之債務投資其後按公平值計量。利息收入採用實際利率法計算，外匯收益及虧損以及減值於損益內確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認。終止確認時，於其他全面收益累計之收益及虧損重新分類至損益。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (I) 金融資產(續)

###### 債務工具(續)

按公平值經損益入賬：按公平值經損益入賬的金融資產包括持作買賣的金融資產、於初步確認時指定按公平值經損益入賬的金融資產或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值經損益入賬分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值經其他全面收益入賬分類，但於初步確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值經損益入賬。

###### 股本工具

於初步確認並非持作買賣用途之股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值的後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。按公平值經其他全面收益入賬之股本投資按公平值計量。股息收入於損益內確認，除非股息收入明確表示收回部分投資成本。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認，且不會重新分類至損益。所有其他股本投資分類為按公平值經損益入賬，而公平值變動、股息及利息收入則於損益確認。

##### (II) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金。

##### (III) 金融資產的減值虧損

本集團就按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損乃按以下其中一項基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨預期風險的最長合約期間。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃基於根據合約應付本集團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。該差額其後按資產原有實際利率相近的利率貼現。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (III) 金融資產的減值虧損(續)

預期信貸虧損乃根據12個月預期信貸虧損計算。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。

當確定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並且在估計預期信貸虧損時，本集團考慮到無須付出過多成本及努力後即可獲得相關的合理及可靠資料。這包括根據本集團的過往經驗及已知信用評估得出定量和定性資料分析，並包括前瞻性資料。

本集團假設，倘逾期超過30日，金融資產的信貸風險會大幅增加。

本集團認為金融資產將於下列情況下發生信貸減值：(1) 借款人不太可能在本集團無追索權採取行動(例如變現抵押)(如持有)下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2) 該金融資產逾期超過90日。

於年末，減值虧損撥備按以下方式釐定：

##### — 單項計提減值虧損之應收賬款

倘預期信貸風險評估顯示本集團將無法按原有條款收回款項，則就該應收賬款計提減值撥備。單項計提壞賬的釐定基準為預期自應收賬款產生的未來現金流量現值低於其賬面值。

##### — 組合計提減值虧損之應收賬款

本集團按照信貸風險特徵將應收賬款分類為若干組合，在組合基礎上計量預期信貸虧損。本集團參考歷史信貸虧損經驗，結合當前狀況及對未來經濟狀況的預測，基於違約風險敞口及未來12個月或全期預期信貸虧損率，計算預期信貸虧損。

信貸減值的金融資產之利息收入按金融資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。並無信貸減值的金融資產之利息收入按賬面總值計算。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (III) 金融資產的減值虧損(續)

###### 撇銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撇銷(部分或全部)金融資產之賬面總值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源以償還應撇銷的金額時。

##### (IV) 金融負債

本集團根據負債產生目的對金融負債進行分類。按公平值經損益入賬之金融負債初步按公平值計量及按攤銷成本計量之金融負債初步按公平值扣除直接應佔成本後計量。

###### 按公平值經損益入賬之金融負債

按公平值經損益入賬之金融負債包括持作買賣之金融負債及初步確認時被指定為按公平值經損益入賬之金融負債。

以於短期內銷售為目的獲取之金融負債視為持作買賣。除被指定為有效對沖工具之衍生工具外，其他衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)分類為持作買賣。持作買賣之負債產生之收益或虧損於損益內確認。

倘若一項合約包括一項或多項嵌入式衍生工具，則整個混合合約或可指定為按公平值經損益入賬之金融負債，除非嵌入式衍生工具不會顯著改變現金流量或合約明確禁止分離嵌入式衍生工具。

滿足以下條件時，金融負債或會於初步確認時被指定為按公平值經損益入賬：(i) 該等指定可以消除或顯著減少因按其他基準計量負債或確認損益而產生的不一致處理；(ii) 按照成文的風險管理策略，該等負債乃以公平值為基礎進行管理和評估的一組金融負債的一部分；或(iii) 該金融負債包含需單獨入賬的嵌入式衍生工具。

初步確認後，按公平值經損益入賬之金融負債按公平值計量，公平值變動於產生期間經損益確認，惟本集團本身信貸風險產生之收益及虧損入賬列作其他全面收益，且後續不可重新分類至損益表除外。於損益表確認之公平值收益或虧損淨額並不包括任何就該等金融負債扣除之利息。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (IV) 金融負債(續)

###### 按攤銷成本計量的金融負債

按攤銷成本計量的金融負債(包括應付貿易賬款及其他應付賬款、計提費用、銀行借貸、關聯公司及股東貸款)使用實際利率法計量。有關利息開支於損益中確認。

收益或虧損於終止確認負債時透過攤銷過程於損益中確認。

##### (V) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本與在有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為於金融資產或金融負債預計年期或較短期間(倘適用)準確貼現估計未來所收或所付現金的比率。

##### (VI) 股本及股份溢價

本公司發行之普通股分類為權益。股本乃採用已發行股份之面值釐定。

股份溢價包括任何發行高於面值之股份所得之溢價。發行股份產生之任何交易成本均自股份溢價內扣減(扣除如有任何相關所得稅利益)，惟交易成本必須為該項股權交易直接應佔之遞增成本。

##### (VII) 終止確認

本集團在與金融資產有關的未來現金流量合約權利屆滿，或金融資產已轉讓，且該轉讓根據香港財務報告準則第9號符合終止確認標準時，終止確認金融資產。

金融負債於有關合約所訂明責任解除、註銷或屆滿時終止確認。

倘本集團因重新磋商負債條款而向債權人發行自身股本工具以償付全部或部分金融負債，所發行的股本工具即代表所付代價，乃初步按有關金融負債(或當中部分)註銷當日的公平值確認及計量。倘已發行股本工具的公平值無法可靠計量，則股本工具按已註銷金融負債的公平值計量。已註銷金融負債(或當中部分)的賬面值與所付代價之間的差額乃於年內於損益中確認。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.14 所得稅會計法

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

當期稅項基於日常業務之溢利或虧損，經調整就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目，按報告期末已實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項按財務申報時的資產及負債之賬面值與就稅務而言所用相關數額之暫時差額而確認。除商譽及不影響會計及應課稅溢利之已確認資產及負債外，所有應課稅暫時差額均確認遞延稅項負債。遞延稅項資產只在可能有應課稅溢利可供抵銷可扣稅暫時差額時確認。遞延稅項按預期於資產變現或負債清償時適用且於報告期末已實施或大致實施之稅率計算。

於附屬公司之權益所產生之應課稅暫時差額須確認遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制撥回暫時差額之時間及暫時差額不會在可見將來撥回者除外。

所得稅於損益確認，但已於其他全面收益確認之項目的所得稅則於其他全面收益確認，而直接於權益確認之項目的所得稅亦直接於權益確認。

即期稅項資產與即期稅項負債僅在以下情況下方會以淨額呈列，

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時實現資產及結清負債。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.14 所得稅會計法(續)

本集團僅在以下情況下方會以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債，

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時實現資產及結清負債的不同應課稅實體。

#### 3.15 發展中物業

於將來日常業務過程中用作銷售之發展中物業已包括於流動資產內，包括根據經營租賃持有之若干土地(附註3.12)、若干物業、機器和設備之資本化折舊(附註3.10)、資本化之借貸成本(附註3.7)及累計發展成本、材料及建築成本、工資、其他直接開支及合理的經常費用攤分。

發展中物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減估計完成成本及估計銷售開支。

完成後，該等物業會轉至持作出售物業。

除非相關物業發展項目建築期預計超過正常經營週期完成，發展中物業分類為流動資產。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.16 退休金責任及僱員福利

##### 界定供款計劃

退休金透過界定供款計劃提供予僱員。

界定供款計劃為一項退休金計劃，據此，本集團向一間獨立實體支付定額供款。於支付定額供款後，本集團並無任何法律或推定責任作出額外供款。

就界定供款計劃而確認之供款會於其到期時支銷。倘出現付款不足或預付款項之情況，則或可確認負債及資產，並因有關負債及資產屬短期性質而可計入流動負債或流動資產。

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有香港僱員實施一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金某個百分比作出，並在根據強積金計劃之規則作出供款時自損益扣除。強積金計劃之資產以獨立管理基金形式與本集團之資產分開持有。本集團向強積金計劃作出之僱主供款於供款時全部撥歸僱員。

本集團於中國營運之附屬公司僱員必須參與由當地市政府設立之一項退休金計劃。該等附屬公司須按薪金費用之若干百分比向中央退休金計劃供款。該計劃負責所有對退休員工所需作出的退休金責任，本集團於該等計劃項下之供款責任乃限於某個固定百分比之應繳供款。該計劃項下之供款乃於僱員於年內提供服務時於損益中確認為開支。

##### 短期僱員福利

短期僱員福利為預期於僱員提供相關服務之年度報告期結束後十二個月內全額結算之僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務之年度確認。

僱員可享有之年假在應計予僱員時確認。因僱員於截至報告日期前提供之服務可享有之年假估計負債會計提撥備。

非累計補假(如病假及產假)於支取時方予確認。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.17 僱員股份代繳補償

##### 購股權計劃

本集團就僱員報酬設立以股權結付的以股份支付報酬計劃。

僱員提供以換獲授任何股份代繳補償之所有服務乃按照其公平價計量。此乃參照所獲得之購股權而間接釐定。彼等之價值乃於授出日期評估，而並不包括任何非市場歸屬情況之影響。

於購股權獲行使時，先前在僱員補償儲備確認的數額及所收取之款項於扣除任何相關交易成本後，相等於已發行股份之面值的部分將撥入股本，任何超出之金額則撥至股份溢價。倘購股權失效、沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前在僱員補償儲備確認的數額將撥至保留溢利。

##### 股份獎勵計劃

本集團實行股份獎勵計劃，容許本集團向選定僱員發行以股權結算之股份支付。

就授予僱員之獎勵而言，授予股份獎勵所換取僱員服務之公平值確認為開支。於歸屬期內列作開支之總金額乃參照已授予股份獎勵之公平值釐定。於各報告日期，本集團會修訂其估計預期可予歸屬之股份獎勵數目，並於損益中確認修訂原估計數字(如有)之影響，及於股權作出相應調整。股份獎勵計劃亦容許本集團向選定僱員發行其他股份，授出獎勵之公平值於各報告期末經計及授出其他獎勵股份之條款及條件後計為本集團負債。

所有股份代繳補償均於損益中確認為開支(合資格確認為資產除外)。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照預期歸屬之購股權最佳可得估計數目確認。非市場性之歸屬條件計入對預期可行使之購股權數目之假設。倘有任何跡象顯示預期歸屬之購股權數目與過往之估計不同，則會於其後修訂估計。倘最終行使之購股權較原先歸屬者少，則無需對過往期間已確認之開支進行調整。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.18 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟效益的流失，並能可靠地估計承擔及所須承擔之金額，則須就此作出撥備。若貨幣時間價值重大，撥備則按預計履行該責任時所需的開支之現值列賬。

所有撥備均需於各報告日期檢討並作出調整以反映當前之最佳估計。

倘經濟利益流失之可能性不大，或未能可靠估計有關金額，則除非經濟利益流失之可能性極低，否則有關責任會披露為或然負債。除非經濟利益流失之可能性極低，否則視乎日後有否出現不受本集團控制的一宗或多宗不確定情件而可能產生之責任亦會披露為或然負債。

或然負債乃於將購買價格分配在業務合併中所購入資產及負債之過程中確認。或然負債按於收購日期之公平值初步計量，其後按於上述相若撥備中確認之金額與初步確認之金額(減任何累計攤銷，如適用)兩者之較高者計量。

#### 3.19 政府補助

政府補助不予確認，直至可合理確保本集團將遵守補助附帶的條件及將取得補助為止。

政府補助於本集團將擬用作補償的補助相關成本確認為開支的期間有系統地在損益確認。具體而言，以要求本集團購買、建造或另行獲得非流動資產(包括物業、機器和設備)為主要條件的政府補助於綜合財務狀況表確認為遞延收入，並按有系統及合理的基準於相關資產的可使用年期內轉撥至損益。

作為已產生開支或虧損的補償或為向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而可收取的政府補助於成為可收取的期間內在損益確認，並確認為其他收益，而非調減相關開支。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.20 關聯人士

- (a) 符合以下條件的人士或該人士之近親為本集團之關聯人士：
- (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 屬本集團或本公司之母公司的主要管理人員的成員。
- (b) 符合以下任何條件的實體為本集團之關聯實體：
- (i) 該實體及本集團屬同一集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此關聯)；
  - (ii) 一家實體為另一家實體之聯營公司或合資公司(或一家集團公司成員公司之聯營公司或合資公司，且另一家實體為該集團之成員公司)；
  - (iii) 兩家實體均為相同第三方之合資公司；
  - (iv) 一家實體為第三方實體之合資公司，且另一家實體為該第三方實體之聯營公司；
  - (v) 該實體為提供福利予本集團或與本集團有關聯的實體的僱員離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)定義人士之控制或共同控制；
  - (vii) 於(a)(i)確定之人士對該實體有重大影響，或為該實體(或該實體之母公司)主要管理人員的成員；或
  - (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母集團提供主要管理人員服務。

某人士之近親指與實體進行買賣時預期可影響該人士或受其影響之家庭成員並包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該人士配偶或家庭夥伴之子女；及
- (iii) 該人士或該人士之配偶或家庭夥伴之受養人。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 4. 重要會計判斷及估計不確定性的關鍵來源

運用本集團會計政策時，董事須就其他來源並無簡單明瞭數據之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。

估計及相關假設經持續檢討。僅影響當期之會計估計修訂於當期確認，若影響當期及未來期間，則於當期及未來期間確認。

本集團就未來作出估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及視為相關的其他因素作出。顧名思義，所產生的該等會計估計通常有別於相關實際結果。以下論述有關具有重大風險導致資產與負債之賬面值於下個財政年度出現重大調整之估計及假設：

#### (a) 應用會計政策之重要判斷

##### (I) 持續經營之考慮

對持續經營假設之評估涉及本公司董事於特定時間就不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。本集團管理層已編製本集團自2021年1月1日起至2021年12月31日止12個月之現金流量預測，結論為可自本集團現有現金及資金資源及營運所得的現金流量中獲取足夠資金以支持其未來營運使本集團於截至2021年12月31日止年度保持持續經營。此外，控股股東（「股東」）亦承諾不要求立即償還於2020年12月31日累計約61,380,000港元之股東貸款之未付利息，惟本集團有足夠資金全額償還其他債權人。因此，本公司董事認為，本集團及本公司有能力持續經營。

##### (II) 商譽之估計減值

根據附註3.11所述之會計政策，本集團按年測試商譽有否出現減值。現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算方法釐定。此計算方法須使用有關未來現金流量及貼現率之估算。管理層在估算預期未來現金流量時需要對未來收入及溢利作出假設。這些假設有關於未來的事件及情況。實際的結果可能變化並可能導致對下一財政年度的商譽之賬面值作出重大調整。釐定適當貼現率涉及估計須對市場風險及資產特定風險因素作出之適當調整。

#### 4. 重要會計判斷及估計不確定性的關鍵來源(續)

##### (a) 應用會計政策之重要判斷(續)

##### (III) 發展中物業之撇減撥備

本集團管理層於各報告期末審視發展中物業之估計可變現淨值，並就任何減值虧損作出撥備。該等估計以管理層監察之發展進度及可影響未來成本和銷售價格之市場狀況為基礎，其可因市場狀況有變或本集團本身內部因素而有所改變。有關改變將對發展中物業之可變現淨值及期內減值撥備造成影響，因此，本集團有需要於各報告期末重新評估上述各項估計。

##### (IV) 按攤銷成本計量之金融資產之減值

本集團管理層定期評估按攤銷成本計量之金融資產之可收回能力，以釐定是否須就減值作出任何撥備。此項估計建基於(如適用)對應收賬款賬齡分析之評核及管理層之判斷。倘本集團債務人之財務狀況轉壞，對彼等之付款能力造成影響，則可能須就減值作出撥備。管理層於報告日期重新評估減值撥備。按攤銷成本計量之金融資產之賬面值於附註19、20及24內披露。

##### (b) 估計不確定性的關鍵來源

除該等綜合財務報表其他部分披露的資料外，其他具有重大風險導致下一財政年度資產及負債的賬面值產生重大調整的估計不確定性的關鍵來源如下所示：

##### 公平值計量

計入本集團綜合財務報表中的多項資產及負債須以公平值計量及/或作出公平值披露。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 4. 重要會計判斷及估計不確定性的關鍵來源(續)

#### (b) 估計不確定性的關鍵來源(續)

##### 公平值計量(續)

本集團金融資產及金融負債之公平值盡可能使用市場可觀察參數及數據衡量。釐定公平值計量所使用之參數乃基於估值方法中所使用參數的可觀察程度分為不同的等級(「公平值等級」)：

- 第1層： 相同資產或負債於活躍市場未經調整的報價；
- 第2層： 除第1層所包括的報價外，其他直接或間接可觀察之參數；及
- 第3層： 並非依據市場數據的參數，即不可觀察參數。

分類為上述等級的項目乃基於所使用對該項目公平值計量產生重大影響的最低參數水平釐定。等級之間項目轉撥於其產生期間確認。

本集團以公平值衡量以下項目：

- 按公平值經其他全面收益入賬之金融資產(附註18)
- 按公平值經損益入賬之金融資產(附註23)

有關上述項目公平值計量的更多詳情，請參閱適用附註。

## 5. 收入

收入指本集團主要業務收入，包括物業發展、放貸業務及其他財務顧問服務。

	2020年 千港元	2019年 千港元
客戶合約收入		
— 銷售物業	—	17,284
— 提供服務	1,314	622
— 銷售口罩	2,459	—
	3,773	17,906
來自其他來源之收入		
— 應收貸款之利息收入	1,864	1,116
	5,637	19,022

### (i) 客戶合約收入之分拆

	2020年			2019年	
	金融服務 千港元	物業發展 千港元	口罩 千港元	金融服務 千港元	物業發展 千港元
地區市場：					
— 中國	—	1,314	—	—	17,284
— 香港	1,864	—	2,459	622	—
	1,864	1,314	2,459	622	17,284
收入確認時間：					
— 於某一時間點轉移之商品	—	—	2,459	—	17,284
— 經過一段時間轉移之服務	1,864	1,314	—	622	—
	1,864	1,314	2,459	622	17,284
按類型出售物業					
— 住宅單位	—	—	—	—	13,279
— 儲藏室	—	—	—	—	2,251
— 商舖	—	—	—	—	1,754
	—	—	—	—	17,284

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 5. 收入(續)

#### (ii) 履約責任

##### 銷售物業

履約責任於物業控制權轉移至客戶時達成，一般付款條款為根據合約規定之收款時間表付款。

##### 顧問服務

履約責任於服務提供後經過一段時間達成，款項通常於客戶接納時到期應付，新客戶除外，新客戶一般須預先付款。

##### 項目管理服務

履約責任於服務提供後經過一段時間達成，款項通常於客戶接納時到期應付。

下表提供有關來自客戶合約之應收貿易賬款之資料：

	2020年 千港元	2019年 千港元
應收貿易賬款(附註20)	766	2,293

### 6. 其他經營收入及收益，淨額

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行利息收入	7	692
應收貸款收回淨額	—	398
政府補助(附註)	324	—
匯兌收益淨額	—	4,628
雜項收入	44	12
	375	5,730

附註：

本集團已申請針對疫情推出之多項政府支援計劃。於年內，香港政府於「防疫抗疫基金」下推出「保就業計劃」(「保就業計劃」)，該計劃向僱主提供有時限之財務支援，以挽留或被遣散之僱員。根據保就業計劃，本集團於期內收到資金324,000港元，合資格工資補貼涵蓋2020年6月至11月期間。

## 7. 分部資料

如附註3.9進一步所述，管理層已將本集團三個業務分部確定為可呈報分部。

本集團有以下三個可呈報的分部：

- (a) 金融服務分部，從事提供投資意見及資產管理服務與放貸業務；
- (b) 物業開發分部，於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務；及
- (c) 口罩分部，從事銷售口罩及相關產品。

本集團對該等分部進行監督及根據經調整分部經營業績作出策略決定。

### 截至2020年12月31日止年度

	金融服務 千港元	物業發展 千港元	口罩 千港元	綜合 千港元
<b>分部收入：</b>				
外部客戶收入	1,864	1,314	2,459	5,637
其他經營收入及收益，淨額	38	12	—	50
	<b>1,902</b>	<b>1,326</b>	<b>2,459</b>	<b>5,687</b>
<b>分部業績</b>	<b>(483)</b>	<b>(7,216)</b>	<b>(1,513)</b>	<b>(9,212)</b>
未分配企業收入				325
未分配企業費用				(8,184)
按公平值經損益入賬之金融資產 公平值虧損				(3,288)
出售按公平值經其他全面收益 入賬之金融資產之收益				61,857
未分配融資成本				(10,231)
除所得稅前溢利				31,267
所得稅開支				—
本年度溢利				<b>31,267</b>

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 7. 分部資料(續)

	金融服務 千港元	物業發展 千港元	口罩 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
其他分部資料					
物業、機器和設備折舊	(83)	—	(443)	(55)	(581)
應收貸款減值淨額	(521)	—	—	—	(521)

於2020年12月31日

	金融服務 千港元	物業發展 千港元	口罩 千港元	綜合 千港元
分部資產	18,283	162,805	5,522	186,610
按公平值經其他全面收益入賬之 金融資產				103,762
按公平值經損益入賬之金融資產				14,509
其他企業資產				30,839
資產總值				335,720
分部負債	2,507	33,625	5,402	41,534
股東貸款				117,276
其他企業負債*				65,350
負債總額				224,160

\* 包括計提股東貸款利息。

7. 分部資料(續)

截至2019年12月31日止年度

	金融服務 千港元	物業發展 千港元	口罩 千港元	綜合 千港元	
<b>分部收入：</b>					
外部客戶收入	1,738	17,284	—	19,022	
其他經營收入及收益，淨額	410	6	—	416	
	2,148	17,290	—	19,438	
<b>分部業績</b>	<b>(210)</b>	<b>(3,954)</b>	<b>—</b>	<b>(4,164)</b>	
未分配企業收入				5,314	
未分配企業費用				(8,310)	
按公平值經損益入賬之金融資產					
公平值虧損				(775)	
出售按公平值經其他全面收益					
入賬之金融資產之收益				3,999	
未分配融資成本				(14,789)	
除所得稅前虧損				(18,725)	
所得稅開支				(163)	
本年度虧損				(18,888)	
	金融服務 千港元	物業發展 千港元	口罩 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
<b>其他分部資料</b>					
物業、機器和設備折舊	(89)	—	—	(65)	(154)
應收貸款收回淨額	398	—	—	—	398

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 7. 分部資料(續)

於2019年12月31日

	金融服務 千港元	物業發展 千港元	口罩 千港元	綜合 千港元
<b>分部資產</b>	25,760	129,552	—	155,312
按公平值經其他全面收益入賬之 金融資產				217,157
按公平值經損益入賬之金融資產				17,797
其他企業資產				25,271
<b>資產總值</b>				<b>415,537</b>
<b>分部負債</b>	3,252	6,990	—	10,242
股東貸款				245,500
其他企業負債*				123,436
<b>負債總額</b>				<b>379,178</b>

\* 包括計提股東貸款利息。

**7. 分部資料(續)**

本集團非流動資產(金融工具除外)按地理位置呈列如下：

	特定非流動資產	
	2020年 千港元	2019年 千港元
香港	20,478	15,991
中國	395	20
	<b>20,873</b>	<b>16,011</b>

本集團之收入按地理位置呈列如下：

**按地理位置劃分之收入**

	2020年 千港元	2019年 千港元
香港	4,323	1,738
中國	1,314	17,284
	<b>5,637</b>	<b>19,022</b>

分配收入之地理位置乃基於出售物業及提供服務之地點。非流動資產之地理位置乃基於資產之實際地點。

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團概無客戶貢獻超過本集團收入之10%。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 8. 經營溢利／(虧損)

	2020年 千港元	2019年 千港元
經營溢利／(虧損)已扣除／(計入)：		
已售存貨成本	2,073	—
服務成本	543	—
計入銷售成本之物業成本	—	15,103
核數師酬金		
— 核數服務	780	660
— 非核數服務	—	76
	780	736
匯兌收益，淨額	—	(4,628)
物業、機器和設備之折舊(附註15)	581	154
減：自銷售成本中扣除之折舊	(443)	—
自行政開支中扣除之折舊	138	154
撇銷物業、機器和設備(附註15)	—	1
發展中物業之減值虧損，自其他經營費用中扣除 (附註21)	5,767	4,000
應收貸款減值／(收回)淨額	521	(398)
僱員福利開支(包括董事薪酬)	5,253	5,162
界定供款計劃	607	289
減：發展中物業僱員福利開支資本化(附註13)	—	(388)
自行政開支中扣除之僱員福利開支(包括董事薪酬) (附註13)	5,860	5,063
經營租賃租金	39	65

截至2020年12月31日止年度

## 9. 融資成本

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行借貸利息	67	164
關聯公司貸款利息	415	423
股東貸款利息	10,231	14,366
租賃負債利息	2	4
	<b>10,715</b>	<b>14,957</b>

截至2020年及2019年12月31日止年度並無利息成本資本化，原因為概無有關合資格資產的專項或一般借貸。

## 10. 所得稅開支

	2020年 千港元	2019年 千港元
土地增值稅(「土地增值稅」)	—	163

由於截至2020年及2019年12月31日止年度本集團並無在香港產生或獲取任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團於中國之附屬公司須就估計應課稅溢利按標準稅率25%繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。由於截至2020年及2019年12月31日止年度於中國經營之附屬公司並無應課稅溢利，故並無就企業所得稅作出撥備。

截至2019年12月31日止年度之土地增值稅撥備根據相關中國稅法及法規所載規定估算。土地增值稅按(如適用)30%至60%之累進稅率，以增值額減去若干許可扣減項目(包括土地成本、借貸成本及相關物業發展開支)後作出撥備。

本集團須根據中國相關稅務規例，就預售物業發展項目預付土地增值稅。於2019年12月31日，有關預售物業之約105,000港元之預付土地增值稅(先前列作其他應收賬款)已按對一間相關附屬公司之應付稅項之抵扣於綜合財務狀況表內呈列。於年內，本集團並無出售物業，故並無於年內就土地增值稅計提撥備。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 10. 所得稅開支(續)

按適用稅率計算之所得稅開支與會計虧損之對賬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)	31,267	(18,725)
稅項按適用稅率徵繳，稅率按相關司法管轄權區 適用之稅率計算	4,520	(3,416)
不可扣除開支之稅務影響	5,640	4,407
毋須課稅收益之稅務影響	(10,251)	(920)
動用先前未確認之稅務虧損	—	(113)
未確認稅務虧損之稅務影響	103	73
未確認暫時差額之稅務影響	(12)	10
土地增值稅撥備	—	163
土地增值稅之稅務影響	—	(41)
所得稅開支	—	163

於2020年12月31日，本集團可用於抵銷未來溢利的估計未使用的稅務虧損約為136,986,000港元(2019年：132,031,000港元)。由於未來溢利流的不可預測性，未有就估計稅務虧損確認遞延稅項資產。無失效期的估計稅務虧損金額約為136,019,000港元(2019年：131,349,000港元)，其餘稅務虧損約為967,000港元(2019年：682,000港元)之失效期為五年。

預扣稅乃按就中國實體所賺取溢利向香港投資者宣派之股息之5%計算。截至2020年及2019年12月31日止年度概無就分派保留溢利應付預扣稅所涉及之遞延稅項計提撥備，原因是該等中國附屬公司於2020年及2019年12月31日產生虧損且並無保留溢利。

**11. 股息**

截至2020年及2019年12月31日止年度概無派付或建議派發股息，自報告期末以來亦不建議派發任何股息。

**12. 本公司股權持有人應佔每股盈利／(虧損)**

本公司股權持有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據以下資料計算：

	2020年 千港元	2019年 千港元
用以計算基本每股盈利(「每股盈利」)之 本公司股權持有人應佔本年度溢利／(虧損)	<b>31,872</b>	(18,888)
	<b>2020年</b>	2019年
年內已發行普通股加權平均數	<b>11,178,498,344</b>	11,178,498,344
減：就股份獎勵計劃持有的股份之加權平均數	<b>(169,163,118)</b>	(169,163,118)
用以計算基本每股盈利之普通股加權平均數	<b>11,009,335,226</b>	11,009,335,226

截至2020年12月31日止年度，每股基本盈利與每股攤薄盈利相同。

截至2020年及2019年12月31日止年度，概無授出購股權。因截至2020年及2019年12月31日止年度本公司購股權行使價高於股份之平均市價，故本公司於該等年度的購股權概無攤薄影響。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 13. 僱員福利開支(包括董事薪酬)

	2020年 千港元	2019年 千港元
工資及薪金	5,253	5,162
界定供款計劃	607	289
減：發展中物業僱員福利開支資本化(附註8)	—	(388)
<b>自行政開支中扣除之僱員福利開支總額</b>	<b>5,860</b>	<b>5,063</b>
自行政開支中扣除之僱員福利開支：		
工資及薪金	5,253	4,862
界定供款計劃	607	201
	<b>5,860</b>	<b>5,063</b>

僱員福利開支包括高級管理人員補償及包括以下項目：

	2020年 千港元	2019年 千港元
薪金、津貼與實物利益	1,603	3,201
界定供款計劃	45	57
	<b>1,648</b>	<b>3,258</b>

**14. 董事及高級管理人員酬金****(a) 董事酬金**

本年度董事酬金根據GEM上市規則及香港公司條例(第622章)第383條及公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)披露如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
袍金	420	420
其他酬金：		
以股權結算之股份付款開支	—	—
	<b>420</b>	<b>420</b>

本公司根據其購股權計劃就本公司若干董事為本集團提供之服務向彼等授出購股權，有關詳情載於綜合財務報表附註31。有關購股權之公平值已於歸屬期內在損益表確認，乃於授出日期釐定，計量方式與適用於股份付款交易之本集團會計政策相同(見附註3.17)。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 14. 董事及高級管理人員酬金(續)

#### (a) 董事酬金(續)

已付或應付予本公司董事及主要行政人員之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、 津貼與實物 利益 千港元	以股權結算 之股份付款 開支 千港元	界定供款 計劃 千港元	總計 千港元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
吳鴻生	-	-	-	-	-
Richard Howard Gorges	-	-	-	-	-
張賽娥	-	-	-	-	-
吳旭茱	-	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>					
吳旭洋	100	-	-	-	100
<b>獨立非執行董事</b>					
龐愛蘭	120	-	-	-	120
楊志恒	100	-	-	-	100
鄭康棋	100	-	-	-	100
	<b>420</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>420</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
吳鴻生	-	-	-	-	-
Richard Howard Gorges	-	-	-	-	-
張賽娥	-	-	-	-	-
吳旭茱	-	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>					
吳旭洋	100	-	-	-	100
<b>獨立非執行董事</b>					
龐愛蘭	120	-	-	-	120
楊志恒	100	-	-	-	100
鄭康棋	100	-	-	-	100
	<b>420</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>420</b>

**14. 董事及高級管理人員酬金(續)****(a) 董事酬金(續)**

截至2020年及2019年12月31日止年度，概無董事作出放棄或同意放棄任何酬金之安排。

以上所示執行董事之酬金乃主要針對彼等提供之有關本公司及本集團管理事務之服務。以上所示非執行董事之酬金乃主要針對彼等作為本公司或其附屬公司董事所提供之服務。以上所示獨立非執行董事之酬金乃主要針對彼等作為本公司董事所提供之服務。

**(b) 五名最高薪酬人士**

於本年度，本集團五名最高薪酬人士當中包括零名(2019年：零名)董事，其酬金詳情載於上文。年內應付五名(2019年：五名)人士(亦為本集團之高級管理人員)之酬金如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
薪金、津貼與實物利益	1,503	2,645
界定供款計劃	45	54
	<b>1,548</b>	<b>2,699</b>

彼等之酬金在以下組別內：

酬金組別	人數	
	2020年	2019年
零至1,000,000港元	5	5
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
	<b>5</b>	<b>5</b>

年內，本集團並無支付酬金予董事或五名(2019年：五名)最高薪酬人士，作為吸引彼等加入本集團或加入本集團時之報酬或離職補償。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 15. 物業、機器和設備

	租賃裝修 千港元	傢俬及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	機器 千港元	使用權資產 千港元	總計 千港元
<b>於2019年1月1日</b>						
成本	1,594	2,350	140	–	–	4,084
累計折舊	(1,526)	(2,269)	(133)	–	–	(3,928)
賬面淨值	68	81	7	–	–	156
<b>截至2019年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	68	81	7	–	–	156
首次應用香港財務報告準則 第16號	–	–	–	–	242	242
折舊(附註8)	(20)	(53)	–	–	(81)	(154)
修訂租賃條款之影響	–	–	–	–	(120)	(120)
撤銷(附註8)	–	(1)	–	–	–	(1)
匯兌調整	–	–*	–*	–	–	–*
年末賬面淨值	48	27	7	–	41	123
<b>於2019年12月31日</b>						
成本	100	2,032	140	–	122	2,394
累計折舊	(52)	(2,005)	(133)	–	(81)	(2,271)
賬面淨值	48	27	7	–	41	123
<b>截至2020年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	48	27	7	–	41	123
添置	1,656	1	–	2,849	–	4,506
收購一間附屬公司(附註43)	–	1	–	–	–	1
折舊(附註8)	(158)	(40)	–	(305)	(78)	(581)
修訂租賃條款之影響	–	–	–	–	37	37
匯兌調整	–	30	–	–	–	30
年末賬面淨值	1,546	19	7	2,544	–	4,116
<b>於2020年12月31日</b>						
成本	1,756	2,063	140	2,849	122	6,930
累計折舊	(210)	(2,044)	(133)	(305)	(122)	(2,814)
賬面淨值	1,546	19	7	2,544	–	4,116

\* 該金額不足1,000港元。

**16. 商譽**

商譽賬面淨值之分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>於1月1日</b>		
賬面總值及淨值	15,883	16,184
<b>截至本年度止</b>		
年初之賬面淨值	15,883	16,184
匯兌調整	874	(301)
年末之賬面淨值	16,757	15,883
<b>於12月31日</b>		
賬面總值及淨值	16,757	15,883

商譽之賬面值(經扣除所有減值虧損)已分配至現金產生單位(「現金產生單位」)，包括本集團於中國之物業發展業務。

現金產生單位之可收回金額採用使用價值(「使用價值」)計算法釐定，包括代表本集團物業發展分部的業務週期及策略規劃的五年計劃及由管理層估計的14%(2019年：12%)貼現率。已採用之貼現率為稅前利率並反映相關分部的特定風險。

除貼現率外，預測期間之其他主要假設(包括收入、建築成本及其他直接成本)已根據本集團管理層經考慮已公佈市場預期及研究後作出之市場發展預測釐定。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 16. 商譽(續)

#### 計算使用價值時所用主要假設之敏感度

除釐定上述現金產生單位之使用價值時所述考慮因素外，本集團管理層現時並不知悉有任何其他可能作出的改變，以致本集團之主要估計產生改變。然而，主要估計對物業市場發展尤其敏感。

本集團管理層認為，可收回金額所基於之單個主要假設出現的合理可能變動，不會導致物業發展現金產生單位之賬面值超出其可收回金額，惟綜合而言，結合主要假設之合理變動或會導致可收回金額低於現金產生單位之賬面值。

#### 本集團物業發展之使用價值

輸入	主要假設	相關風險	合理可能變動
現金流量預測	<ul style="list-style-type: none"><li>收入；</li><li>建築成本；及</li><li>薪金成本。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>物業發展市場不明朗；</li><li>監管環境不明朗</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>現金流量預測減少3%。 這不會導致減值。</li></ul>
貼現率	<ul style="list-style-type: none"><li>合理估計內部所需回報率，加上物業發展之風險溢價。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>所採用之比率不適用該業務</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>貼現率增至15%。 這不會導致減值。</li></ul>

## 17. 租賃負債

### 本集團作為承租人

本集團於香港租賃物業。根據物業租賃，定期租金於租賃期內固定不變。下表所列數值反映租賃付款之當前比例。

	租賃合約 數量	每月 固定付款 千港元
2020年12月31日 固定付款之物業租賃	1	13
2019年12月31日 固定付款之物業租賃	1	7
		租賃負債 千港元
於2019年1月1日之結餘		245
租賃修訂之影響		(122)
利息費用		4
租賃付款		(85)
於2019年12月31日及2020年1月1日之結餘		42
租賃修訂之影響		36
利息費用		2
租賃付款		(80)
於2020年12月31日之結餘		—

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 17. 租賃負債(續)

本集團作為承租人(續)

未來租賃付款之到期情況如下：

	未來租賃付款 千港元	利息 千港元	現值 千港元
於2020年12月31日 不遲於一年	—	—	—
於2019年12月31日 不遲於一年	43	1	42

未來租賃付款之現值分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
流動負債	—	42
非流動負債	—	—
	—	42
短期租賃開支	39	65

**18. 按公平值經其他全面收益入賬之金融資產**

本集團持有一間股份於聯交所主板上市之關聯公司發行之可贖回可換股優先股（「可贖回可換股優先股」）約117.4百萬股（2019年：378.8百萬股）及上市普通股212,405,565股（2019年：212,405,565股）。該等股份佔關聯公司已發行優先股總數之100%（2019年：100%）及關聯公司已發行普通股股本總數之約2%（2019年：2%），並由本集團指定為按公平值經其他全面收益入賬之金融資產。本公司一名董事／控股股東於關聯公司中擁有控股權益。

可贖回可換股優先股於2020年及2019年12月31日之公平值由本公司董事參考與本集團並無關聯之獨立合資格專業估值師中和邦盟評估有限公司於該日之估值釐定。

上市普通股之公平值乃參考其於報告日期在活躍市場之報價釐定。

按公平值經其他全面收益入賬之金融資產之賬面值變動如下：

	上市普通股 (附註(a)) 千港元	可贖回 可換股 優先股 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日之賬面淨值	40,782	161,737	202,519
年內已贖回(附註(b))	—	(5,505)	(5,505)
公平值變動			
— 於權益(扣除)／計入	(1,699)	21,842	20,143
<b>於2019年12月31日及2020年1月1日 之賬面淨值</b>	<b>39,083</b>	<b>178,074</b>	<b>217,157</b>
年內已贖回(附註(b))	—	(147,312)	(147,312)
公平值變動			
— 於權益(扣除)／計入	(7,222)	41,139	33,917
<b>於2020年12月31日之賬面淨值</b>	<b>31,861</b>	<b>71,901</b>	<b>103,762</b>

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 18. 按公平值經其他全面收益入賬之金融資產(續)

附註：

- (a) 本公司自關聯公司於過往期間向其可贖回可換股優先股持有人配發之紅股中獲配發212,405,565股上市普通股。
- (b) 年內，關聯公司以每股0.8港元(2019年：0.8港元)贖回約261.4百萬股(2019年：11.9百萬股)可贖回可換股優先股，已贖回可贖回可換股優先股的所得款項總額約209,170,000港元(2019年：9,504,000港元)。因此，已確認贖回收益約61,857,000港元(2019年：3,999,000港元)，乃按可贖回可換股優先股的代價、固定贖回價每股0.8港元(2019年：0.8港元)減去贖回日期之可贖回可換股優先股的賬面值計算。之前計入其他全面收益項下之累計虧損約101,049,000港元(2019年：5,779,000港元)轉撥至保留盈利。

### 19. 應收貸款

應收貸款之利率乃按個別情況釐定及信貸期乃由合約雙方共同協定。每位顧客均有信貸限額，本集團之信貸控制部門以嚴謹的方式管理未償還之應收貸款，以監控有關潛在信貸之風險。高級管理層定期對逾期未清還之欠款進行監察，信貸控制部門進行嚴密跟進。本集團之應收貸款涉及各類客戶組合，故並無重大信貸風險集中情況。

	2020年 千港元	2019年 千港元
應收貸款	13,359	13,538
減：減值虧損撥備	(9,261)	(8,377)
	4,098	5,161
減：非流動部分	(1,799)	(2,036)
流動部分	2,299	3,125

應收貸款涉及多元客戶組合，故並無高度集中之信貸風險。

於報告期末，應收貸款(扣除撥備)按截至合約到期日之剩餘期間分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
還款：		
按要求的	107	66
3個月內	863	790
3個月至1年	1,329	2,269
1至5年	1,799	2,036
	4,098	5,161

**19. 應收貸款 (續)**

應收貸款減值撥備變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	8,377	7,957
已確認減值虧損	884	420
於12月31日	9,261	8,377
於先前年度收回已撇銷之應收貸款	363	818

於2020年12月31日上述應收貸款減值撥備中包括約8,888,000港元(2019年：8,064,000港元)的個別減值應收貸款撥備及約373,000港元(2019年：313,000港元)的集體減值應收貸款撥備，其撥備前賬面值分別約為8,888,000港元(2019年：8,064,000港元)及4,471,000港元(2019年：5,474,000港元)。個別減值應收貸款涉及不如期償還或有拖欠還款或破產或進行其他財務重組之客戶以致預期只有部分應收賬款能收回。

個別或集體界定為減值應收貸款之賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
即期(未逾期)	3,990	5,095
逾期1至90日	34	47
逾期91至180日	74	19
	4,098	5,161

未逾期的應收貸款與眾多分散的第三方客戶有關，彼等並無重大集中信貸風險。

於2020年及2019年12月31日，本集團整體並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增益。

本集團所面臨之應收貸款相關之信貸風險披露於附註39。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 20. 應收貿易賬款

	2020年 千港元	2019年 千港元
應收貿易賬款	766	2,293
已確認減值虧損	—	—
	<b>766</b>	<b>2,293</b>

於報告日期，應收貿易賬款根據結算到期日期之賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
即期至90日	—	2,288
超過90日	—	5
超過365日	766	—
	<b>766</b>	<b>2,293</b>

日常業務過程中產生的應收貿易賬款的結算期為按要求償還。

## 21. 發展中物業

	2020年 千港元	2019年 千港元
於中國按成本列賬之租賃土地權益	72,531	42,967
資本化發展成本及其他直接應佔開支	72,596	69,536
	<b>145,127</b>	112,503
	2020年 千港元	2019年 千港元
年初結餘	112,503	132,362
收購一間附屬公司(附註43)	29,501	—
添置	3,167	1,180
轉撥至銷售成本	—	(15,103)
已確認減值虧損	(5,767)	(4,000)
匯兌調整	5,723	(1,936)
年末結餘	<b>145,127</b>	112,503

於2018年9月，本公司中國全資附屬公司(「滄州附屬公司」)收到中國河北省滄州市國土局(「滄州國土局」)之通知，訂明有關收回滄州附屬公司所擁有的一幅位於中國河北省黃驊市的地塊(「相關土地」)之決定。於2018年10月，滄州附屬公司向河北省國土局(「河北國土局」)申請對土地收回決定進行行政覆議(「行政覆議」)。為通過與滄州國土局協商達成調解，滄州附屬公司向河北國土局申請暫時中止行政覆議程序，且該申請已於2018年12月獲河北國土局正式接納。由於調解程序於2019年12月31日仍未結束，故行政覆議仍然有效且其有效性將不會受到不利影響。經參考本集團中國法律顧問之法律意見，本集團管理層認為於2020年及2019年12月31日，滄州附屬公司於相關土地的合法所有權維持不變。因此，本集團對相關土地擁有控制權，並有權從其獲取經濟利益。於2020年12月31日，發展中物業所在相關土地的賬面值約為26,638,000港元(2019年：25,248,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 21. 發展中物業 (續)

發展中物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值為日常經營業務中之估計售價減估計完成成本及估計銷售開支。於2020年12月31日，本集團已評估其中國物業發展項目(「中國項目」)的進展，認為其中一項中國項目於比較其賬面值與發展中物業可收回金額時錄得差額(「差額」)。於2020年12月31日，有關差額約為5,767,000港元(2019年：4,000,000港元)於損益扣除，本公司董事認為不大可能收回該差額，故已作減值。

### 22. 存貨

	2020年 千港元	2019年 千港元
製成品及轉賣品	91	—

### 23. 按公平值經損益入賬之金融資產

按公平值經損益入賬之金融資產指於香港上市之股本證券。上市股本證券之公平值乃參考其於報告日期在活躍市場之報價後釐定。

### 24. 已付訂金、預付款項及其他應收賬款

	2020年 千港元	2019年 千港元
預付款項	1,934	1,798
其他應收賬款(附註(a))	5,600	1,336
已付訂金(附註(b))	19,632	18,853
	27,166	21,987
減：非流動部分	—	(5)
流動部分	27,166	21,982

**24. 已付訂金、預付款項及其他應收賬款(續)**

附註：

- (a) 於2020年12月31日，其他應收賬款包括應收關聯公司款項約3,450,000港元(2019年：40,000港元)。本公司一名董事／控股股東於關聯公司中擁有控股權益或為該關聯公司之母公司的董事。年內，應收關連公司未償還結餘最高為約3,450,000港元(2019年：628,000港元)。結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (b) 結餘主要包括就本集團中國物業發展項目支付予中國地方當局的可退換訂金。

**25. 現金及銀行結餘**

銀行存款按浮動利率(基於每日銀行存款利率確定)賺取利息。於2020年12月31日，本集團於中國之銀行存放以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘為約2,478,000港元(2019年：2,288,000港元)。人民幣不可自由兌換為外幣。根據中國外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權開展外匯業務之銀行進行人民幣兌換外幣。

銀行存款之公平值與其賬面值並無重大差別，是由於自開始起計於短期內到期所致。

**26. 應付貿易賬款**

應付貿易賬款之信貸期視乎與不同供應商協定之條款而定。於報告日期，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
超過180日	—	1,566

結餘為短暫性質，因此，本公司董事認為應付貿易賬款賬面值與其公平值相若。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 27. 其他應付賬款及計提費用

	2020年 千港元	2019年 千港元
其他應付賬款(附註(a))	34,892	3,551
計提費用(附註(b))	68,074	121,909
	<b>102,966</b>	<b>125,460</b>

附註：

- (a) 於2020年12月31日，本集團其他應付賬款中，約33,795,000港元(2019年：3,130,000港元)為應付關聯公司款項。本公司一名董事／控股股東於該關聯公司擁有控股權益。

來自收購交易的應付關聯公司未償還代價約10,100,000港元(附註43)計入上述結餘。

於年內，與一間關聯公司及其附屬公司有關的口罩生產成本及其他註冊費用合共約為2,955,000港元。該等交易產生的若干結餘計入上述關聯公司結餘。該等交易的進一步詳情載於本公司日期為2020年4月9日的公告。

- (b) 於2020年12月31日，本集團計提費用中，約61,380,000港元(2019年：118,925,000港元)為借予本集團的股東貸款的應付累計利息。累計利息為無抵押、免息及須於要求時償還。

本集團已獲本公司一名控股股東承諾，不要求立即償還上述應付利息，惟本集團有足夠資金全額償還其他債權人則除外。

於2020年12月31日，計提費用中錄得的約6,694,000港元(2019年：2,984,000港元)之餘下結餘為計提薪金成本及其他經營費用。

### 28. 計息銀行借貸

	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>流動</b>		
包含按要求償還條款的到期償還銀行貸款		
— 無抵押但有擔保	—	3,000

截至2019年12月31日止年度，銀行貸款按香港銀行同業拆息加浮動年利率2.5%計息，並由本公司提供擔保。於年內，本公司已償還所有未償還銀行貸款。

**29. 股東及關聯公司貸款**

- (a) 於2020年及2019年12月31日，控股股東貸款為無抵押，並參考香港上海滙豐銀行有限公司不時設立之優惠貸款利率後按浮動利率計息，惟不包括一筆免息的股東貸款3,500,000港元(2019年：3,500,000港元)。

於2020年12月31日，概無其他股東貸款須於2021年12月31日或之前部分或全數償還。於2019年12月31日，並無須於2020年12月31日或之前部分或悉數償還股東貸款。本公司董事認為，於2020年及2019年12月31日，該等貸款的公平值與其賬面值均無重大差異。

- (b) 於2020年12月31日，一間關聯公司貸款約3,858,000港元(2019年：3,553,000港元)乃無抵押、按12%計息及須於1年內償還。本公司的一名董事／控股股東為該關聯公司母公司之董事。

**30. 股本**

	2020年		2019年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股				
於年初及年末	100,000,000,000	1,000,000	100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股				
於年初及年末	11,178,498,344	111,785	11,178,498,344	111,785

### 31. 購股權計劃

#### 2012年購股權計劃(「2012年計劃」)

本公司2012年計劃於2012年5月8日獲本公司股東批准，並於同日生效。

有關2012年計劃按GEM上市規則規定的詳情載列如下：

#### (A) 2012年計劃之摘要

##### (i) 2012年計劃之目的

2012年計劃旨在鼓勵或嘉許對本集團作出貢獻的僱員(定義見下文「2012年計劃之參與人士」分節)及其他人士，並令本集團可招攬及挽留具有合適資歷及必要經驗為本集團及本集團任何成員公司持有任何股權之任何實體效力的僱員。

##### (ii) 2012年計劃之參與人士

本公司的董事會(「董事會」)或其正式授權的委員會可酌情根據2012年計劃條款向曾為本集團作出貢獻的本集團任何全職或兼職僱員(包括任何執行及非執行董事或建議委任的執行及非執行董事)(「僱員」)、業務夥伴、代理、顧問、承包商、本集團任何成員公司代表人員、被投資實體、客戶或供應商、諮詢人、任何其他參與者組別或類別以及股東(統稱為「參與人士」)授出購股權，以認購本公司股本中每股面值0.01港元的股份(「股份」)。

##### (iii) 按2012年計劃可予發行之股份總數

按2012年計劃可授出之購股權項下可予發行之股份總數不可超過1,117,849,834股股份，即於通過決議案採納2012年計劃當日已發行股份總數的10%。

##### (iv) 每名參與人士可獲配額上限

倘因於截至授出日期(包括該日)止的任何12個月期間向有關參與人士已授出及將予授出的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份總數超過當時已發行股份總數的1%，則不得向該參與人士授出有關購股權，除非該建議授出於股東大會獲本公司之股東批准(而建議的承授人及其聯繫人士(定義見GEM上市規則)須放棄投票)。

### 31. 購股權計劃 (續)

#### 2012年購股權計劃(「2012年計劃」)(續)

##### (A) 2012年計劃之摘要 (續)

(v) 須按購股權認購股份之期限

購股權可根據2012年計劃的條款，在董事會可能釐定的期間內隨時獲行使，惟有關期間不得超過由授出購股權當日起計10年，並須受制於有關提早終止的條文，而董事會可能在可行使購股權期間內對購股權的行使施以限制。

(vi) 購股權行使前必須持有的最短期限 (如有)

於授出購股權時，董事會可酌情指定購股權於可予行使前必須持有的最短期限 (如有)。

(vii) 購股權獲接納時須付金額及付款期限

由要約授出購股權之日起28日內須繳付1.00港元。

(viii) 購股權行使價的釐定基準

2012年計劃項下股份的行使價將由董事會釐定，但在任何情況下不得低於以下的最高者：

- (1) 股份於要約日期 (必須為交易日) 在聯交所每日報價表所報之收市價；
- (2) 股份於緊接要約日期前5個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；或
- (3) 股份面值。

(ix) 2012年計劃之餘下年期

2012年計劃由其生效日期 (即2012年5月8日) 起至2022年5月7日止10年期間內有效，惟2012年計劃可根據其條款提早終止。

年內，本公司並無根據2012年計劃授出任何購股權 (2019年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 31. 購股權計劃 (續)

#### 2012年購股權計劃(「2012年計劃」)(續)

#### (B) 已授出或尚未行使購股權之詳情

截至2020年12月31日止年度，根據2012年計劃授出而尚未行使之購股權詳情及變動情況如下：

參與人士之姓名及類別	購股權數目					於2020年12月31日之結餘	授出購股權日期	行使購股權期限(附註(i))	每份購股權之行使價 港元	股份價格	
	於2020年1月1日之結餘	於年內授出	於年內行使	於年內沒收	於年內註銷					緊接授出購股權日期前 (附註(ii)) 港元	緊接行使購股權日期前 (附註(iii)) 港元
董事 張賽娥	55,896,000	-	-	-	-	55,896,000	01/10/2013	01/10/2016 -30/09/2023	0.188	0.188	不適用
吳旭洋	83,840,000	-	-	-	-	83,840,000	01/10/2013	01/10/2016 -30/09/2023	0.188	0.188	不適用
其他 吳旭峰	55,896,000	-	-	-	-	55,896,000	01/10/2013	01/10/2016 -30/09/2023	0.188	0.188	不適用
小計	195,632,000	-	-	-	-	195,632,000					

截至2019年12月31日止年度，根據2012年計劃授出而尚未行使之購股權詳情及變動情況如下：

參與人士之姓名及類別	購股權數目					於2019年12月31日之結餘	授出購股權日期	行使購股權期限(附註(i))	每份購股權之行使價 港元	股份價格	
	於2019年1月1日之結餘	於年內授出	於年內行使	於年內沒收	於年內註銷					緊接授出購股權日期前 (附註(ii)) 港元	緊接行使購股權日期前 (附註(iii)) 港元
董事 張賽娥	55,896,000	-	-	-	-	55,896,000	01/10/2013	01/10/2016 -30/09/2023	0.188	0.188	不適用
吳旭洋	83,840,000	-	-	-	-	83,840,000	01/10/2013	01/10/2016 -30/09/2023	0.188	0.188	不適用
其他 吳旭峰	55,896,000	-	-	-	-	55,896,000	01/10/2013	01/10/2016 -30/09/2023	0.188	0.188	不適用
小計	195,632,000	-	-	-	-	195,632,000					

## 31. 購股權計劃 (續)

## 2012年購股權計劃(「2012年計劃」)(續)

## (B) 已授出或尚未行使購股權之詳情 (續)

附註：

- (i) 所有授出之購股權均受制於歸屬期及按下列方式全數或部分行使：

由授出購股權日期起	可行使百分比
36個月內	無
第37個月至第48個月	30%
第49個月至第60個月	60%
第61個月至第120個月	100%

- (ii) 緊接授出購股權日期前披露之股價為緊接授出購股權日期前一個交易日聯交所之收市價。

- (iii) 緊接行使購股權日期前股份之加權平均收市價。

- (iv) 根據2012年計劃於2013年10月1日授出購股權之公平值(以各自授出日期計算)約44,289,000港元。公平值乃以「柏力克—舒爾斯」期權定價模式，並使用以下重大假設計算：

授出日期	2013年10月1日
預計波幅	54.276%
預計有效期(年期)	10.0
無風險利率	2.049%
預計股息回報	無

預期波幅乃按本公司股價過往波幅，並根據公開可得之資料就任何預期未來波幅變動作出調整而釐定。於該模式使用的預期有效年期乃根據管理層的最佳評估作出調整。

- (v) 於本年度，概無於損益確認僱員補償開支(2019年：無)，而相應金額計入僱員補償儲備。概無就股份付款交易確認任何負債。

- (vi) 於報告期購股權及加權平均行使價列示如下：

	2020年		2019年	
	數量	加權 平均行使價 港元	數量	加權 平均行使價 港元
於1月1日及12月31日之結餘	195,632,000	0.188	195,632,000	0.188

於2020年及2019年12月31日尚未行使之購股權之行使價為0.188港元，其加權平均剩餘合約年期分別為3年和4年。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 32. 股份獎勵計劃

本公司董事會於2011年3月18日(「採納日期」)採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃特殊目的在於表揚本集團若干僱員的貢獻，以茲鼓勵，從而挽留彼等繼續為本集團的持續營運及發展效力，並吸引合適的人才入職，進一步推動本集團的發展。

董事會可不時全權酌情挑選本集團任何成員公司之任何僱員(「入選僱員」)參與股份獎勵計劃，並經考慮包括本集團之整體財政狀況及相關入選僱員之職級及表現等事項後釐定授予入選僱員之獎勵股份數目。

本公司將支付一筆總數最多為及不超過50,000,000港元之款項，以購入董事會根據股份獎勵計劃將獎勵予入選僱員之該等數量的股份及／或其他股份(視情況而定)。

股份獎勵計劃有效期為採納日期起計15年，惟無信託基金金額須於採納日期第10週年或之後進一步繳納。

股份獎勵計劃詳情載於本公司日期為2011年3月18日、2013年11月5日及2014年12月7日之公告。

根據股份獎勵計劃，獎勵須根據歸屬期(自獎勵授出日始18個月至33個月)發放。

截至2020年及2019年12月31日止年度，並無已授出、歸屬及沒收之本公司股份及其他股份獎勵。

**33. 儲備**

本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動金額呈列於第69至70頁之綜合權益變動表。

**本集團****庫存股**

	2020年		2019年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
結餘結存及結轉	169,163,118	20,191	169,163,118	20,191

本公司在公開市場透過一間附屬公司獲得其自身的股份作為庫存股，以用作滿足股份獎勵計劃所授予的獎勵(附註32)；相關股份可用作再出售及已包括在庫存股中，作為本公司儲備的一部分。

**本公司**

	庫存股 千港元	股本儲備 千港元	僱員補償 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日	(20,191)	652	23,848	(79,944)	(75,635)
本年度虧損	-	-	-	(13,916)	(13,916)
於2019年12月31日及2020年1月1日	(20,191)	652	23,848	(93,860)	(89,551)
本年度虧損	-	-	-	(12,697)	(12,697)
於2020年12月31日	(20,191)	652	23,848	(106,557)	(102,248)

本公司之可供分派儲備包括股本儲備、僱員補償儲備及保留溢利。根據開曼群島公司法(經修訂)第22章，本公司之股份溢價可用於支付分派或股息予股東，惟受其組織章程大綱或細則條文之規限，及本公司緊隨派付股息後仍可於一般業務過程中償還到期債務。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 34. 經營租賃承擔

#### 作為承租人

於2020年及2019年12月31日，本集團於不可撤回之經營租賃付款項下之未來最低租賃付款總額如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
一年內	43	11

### 35. 資本承擔

	2020年 千港元	2019年 千港元
已訂約但未撥備： — 關於發展中物業之支出	42,551	20,683

### 36. 或然負債

於2020年及2019年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

**37. 關聯人士交易**

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，於本年度內，本集團已進行以下關聯人士交易：

	2020年 千港元	2019年 千港元
一名股東收取之利息費用	10,231	14,366
一間關聯公司收取之利息費用	415	423
一間關聯公司收取之管理費	1,471	2,094
自一間關聯公司購買差旅相關產品	40	11
來自關聯公司之顧問費收益	—	622
向一間關聯公司收取之項目管理服務費	1,314	—

於報告日期，與關聯人士之結餘詳情載於綜合財務報表附註24及27內。

以上交易為根據本集團與關聯人士共同商議之條款執行。本公司一名董事／控股股東於關聯公司中擁有控股權益或為關聯公司之母公司的董事。

**本集團的主要管理人員之酬金：**

其酬金之詳情已於綜合財務報表附註14內披露。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 38. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生負債之對賬：

	融資現金流量			非現金變動			於2020年 12月31日 千港元
	於2020年 1月1日 千港元	償還本金 千港元	已付利息 千港元	已確認 利息費用 千港元	修訂租賃 條款之影響 千港元	匯率變動 之影響 千港元	
截至2020年12月31日止年度							
關聯公司貸款	3,553	-	(311)	415	-	201	3,858
股東貸款	245,500	(128,224)	-	-	-	-	117,276
股東貸款之應計利息	118,925	-	(67,776)	10,231	-	-	61,380
銀行借貸	3,000	(3,000)	(67)	67	-	-	-
租賃負債	42	(80)	-	2	36	-	-
	371,020	(131,304)	(68,154)	10,715	36	201	182,514

	融資現金流量			非現金變動			於2019年 12月31日 千港元
	於2019年 1月1日 千港元	償還本金 千港元	已付利息 千港元	已確認 利息費用 千港元	修訂租賃 條款之影響 千港元	匯率變動 之影響 千港元	
截至2019年12月31日止年度							
關聯公司貸款	3,620	-	(423)	423	-	(67)	3,553
股東貸款	364,020	(118,520)	-	-	-	-	245,500
股東貸款之應計利息	147,210	-	(42,651)	14,366	-	-	118,925
銀行借貸	4,000	(1,000)	(164)	164	-	-	3,000
租賃負債	245	(81)	(4)	4	(122)	-	42
	519,095	(119,601)	(43,242)	14,957	(122)	(67)	371,020

### 39. 財務風險管理目標及政策

本集團面對因其經營、融資及投資業務而產生之各種財務風險。本集團並無書面風險管理政策及指引。然而，本集團管理層會定期舉行會議，以分析及制定策略管理本集團之市場、信貸及流動性風險。本集團將風險減至最低。本集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用。

本集團之金融資產包括按公平值經其他全面收益入賬之金融資產、按公平值經損益入賬之金融資產、應收貸款、應收貿易賬款、其他應收賬款及已付訂金以及現金及銀行結餘。本集團之金融負債包括應付貿易賬款、其他應付賬款及計提費用、關聯公司及股東貸款、計息銀行借貸及租賃負債。

#### (a) 外匯風險

外匯風險指金融工具的公平值或未來現金流量將因外匯匯率的變動而浮動的危險。本集團面臨外匯風險，其來自以本集團實體功能貨幣以外貨幣計值的資產與負債結餘。本集團於報告日期以外幣計價而本公司董事認為屬重大的貨幣資產與負債的賬面值如下所示：

	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>資產：</b>		
人民幣	25,248	22,375
<b>負債：</b>		
人民幣	(15,977)	(6,933)
<b>外匯風險淨值</b>	<b>9,271</b>	<b>15,442</b>

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (a) 外匯風險 (續)

本集團政策要求管理層透過緊密監測外匯匯率波動來監控外匯風險，並可在適當時訂立外匯期權或遠期合約。

本集團年末外匯風險之敏感性分析，是基於假設的外匯匯率百分比變動於年初經已出現及多年來保持不變而釐定。根據香港聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎，管理層認為與美元有關的外匯風險並不重大。

以下所列變動乃管理層對直至下個年度報告日期止期間內外匯匯率合理可能變動的評估。下表所載分析結果展示本集團各實體的損益與權益在5%的功能貨幣對外幣匯率貶值下所受的總影響。有關分析按與2019年相同基準進行。

	虧損的(增加)/減少及 權益的(減少)/增加	
	2020年 千港元	2019年 千港元
人民幣	(464)	(772)

相同比率的本集團功能貨幣對相關外幣的升值將對本集團的損益與權益產生程度相同但相反的影響。

#### (b) 利率風險

利率風險指因市場利率變動而導致金融工具公平值或現金流量波動的風險。由於本集團除現金及銀行結餘外並無重大計息資產，收入及營運現金流量較獨立於市場利率變化。

本集團之利率風險由按浮動利率計息之計息銀行借貸及股東貸款產生。按可變利率計息之該等借貸使本集團須面對現金流量利率風險。

本集團之目標為在協定之框架內管理其利率風險，以確保在出現重大利率變動時不會承受過高風險。

**39. 財務風險管理目標及政策 (續)****(b) 利率風險 (續)****敏感度分析**

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，於報告日期，本集團損益與權益對利率的合理可能變動的敏感度。

	利率的增加 (減少) / 增加 %	虧損的 (增加) / 減少 及權益的 增加 (減少) / 增加 千港元
2020年	0.5	(475)
2019年	0.5	(1,023)

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生而作出。假設利率變動即基於當前市況的合理可能變動，代表管理層對未來十二個月期間內利率合理可能變動的評估。有關分析按與2019年相同基準進行。

在所有其他變量均保持不變之情況下，相同比率的利率下降將對本集團的損益與權益產生程度相同但相反的影響。所假設之變動對本集團其他權益成分並無影響。

**(c) 信貸風險**

信貸風險指金融工具合約方未能按照金融工具條款履行其義務而對本集團造成財務虧損的風險。

本集團的政策是只與有信用的交易方作交易。根據本集團之政策，凡有意以賒賬形式交易之客戶，均需經過信貸審查。此外，本集團持續監控應收客戶和其他交易方款項的可收回性，單獨或按組評估應收賬款減值，並結合這些信息作信貸風險控制，且本集團面對的壞賬風險並不重大。在合理成本下，可獲得及使用客戶和其他交易方的外部報告。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (c) 信貸風險 (續)

關於其他應收賬款及已付訂金，於報告日期，本集團並無任何重大信貸風險集中於任何個別的交易方或任何一組有相似特徵的交易方。

由於本集團的銀行結餘主要存放在10間以上享有高信貸評級之金融機構，且本集團擁有眾多應收貿易賬款、其他應收賬款及已付訂金的交易方，故並無集中之信貸風險。管理層預期不會因該等機構及交易方未履約而產生任何虧損。

於各報告日期，本集團對於處於不同階段的應收貸款的預期信貸虧損分別進行計量。自初始確認後信貸風險未顯著增加的應收貸款處於第一階段，對於該等資產，本集團按照12個月預期信貸虧損計提虧損準備。自初始確認後信貸風險已顯著增加但並無客觀減值證據的應收貸款處於第二階段，對於該等應收貸款，確認全期預期信貸虧損。於報告日期有客觀減值證據的金融資產處於第三階段，對於該等資產，確認全期預期信貸虧損。

應收貸款的賬面總值分析如下：

	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日的賬面總值	2,639	—	7,862	10,501
年內借予客戶款項增加淨額	2,835	—	202	3,037
<b>於2019年12月31日及 2020年1月1日的賬面總值</b>	<b>5,474</b>	<b>—</b>	<b>8,064</b>	<b>13,538</b>
自12個月預期信貸虧損轉撥至 全期預期信貸虧損／自全期 預期信貸虧損轉撥至12個月 預期信貸虧損	(879)	—	879	—
年內借予客戶款項(減少)／ 增加淨額	(124)	—	(55)	(179)
<b>於2020年12月31日的賬面總值</b>	<b>4,471</b>	<b>—</b>	<b>8,888</b>	<b>13,359</b>

**39. 財務風險管理目標及政策 (續)****(c) 信貸風險 (續)**

減值撥備變動如下：

	第一階段 12個月 預期信貸 虧損 千港元	第二階段 全期 預期信貸 虧損 千港元	第三階段 全期 預期信貸 虧損 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日	95	—	7,862	7,957
自12個月預期信貸虧損轉撥至 全期預期信貸虧損／自全期 預期信貸虧損轉撥至12個月 預期信貸虧損	—	—	—	—
自損益中扣除	218	—	202	420
於2019年12月31日及 2020年1月1日	313	—	8,064	8,377
自12個月預期信貸虧損轉撥至 全期預期信貸虧損／自全期 預期信貸虧損轉撥至12個月 預期信貸虧損	(65)	—	65	—
自損益中扣除	125	—	759	884
於2020年12月31日	373	—	8,888	9,261

第一階段項下應收貸款的預期信貸虧損按共同基準計算。第二階段及第三階段的預期信貸虧損則按個別基準計算。

本集團就各類別貸款預先設有虧損率。虧損率乃參照過去5年的實際虧損經驗，並作出調整以反映前瞻性經濟資料。

**(d) 流動性風險**

流動性風險指本集團未能履行金融負債相關義務的風險。本集團透過謹慎監察長期債務的預定債務償還款項及日常業務中的現金流出以管理其流動性需求。本集團會每日監察其流動性需求。監察期達360日的長期流動性需求則每月確定。

本集團主要利用現金應付最多30日期間之流動性需求。長期流動性需求則另外透過保持充足承諾信貸融資提供資金。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (d) 流動性風險 (續)

於報告日期，本集團之金融負債基於合約未貼現現金流量的合約到期日概述如下：

	少於1年或 於要求時 千港元	多於1年 千港元	未貼現現金 流量總計 千港元	賬面值 千港元
<b>於2020年12月31日</b>				
其他應付賬款及計提費用	102,966	—	102,966	102,966
關聯公司貸款	4,321	—	4,321	3,858
股東貸款	—	122,964*	122,964	117,275
	<b>107,287</b>	<b>122,964</b>	<b>230,251</b>	<b>224,099</b>

	少於1年或 於要求時 千港元	多於1年 千港元	未貼現現金 流量總計 千港元	賬面值 千港元
<b>於2019年12月31日</b>				
應付貿易賬款	1,566	—	1,566	1,566
其他應付賬款及計提費用	125,460	—	125,460	125,460
租賃負債	43	—	43	42
計息銀行借貸	3,000	—	3,000	3,000
關聯公司貸款	3,865	—	3,865	3,553
股東貸款	—	257,600*	257,600*	245,500
	<b>133,934</b>	<b>257,600</b>	<b>391,534</b>	<b>379,121</b>

\* 包括1年之利息

## 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

## (e) 按類別分類之金融資產及金融負債概要

本集團於報告日期分類的金融資產及金融負債賬面值可分類如下。有關金融工具之分類如何影響其日後計量之闡述，請參閱綜合財務報表附註3.13。

	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>金融資產</b>		
按公平值經其他全面收益入賬之金融資產	103,762	217,157
按公平值經損益入賬之金融資產	14,509	17,797
按攤銷成本計量之金融資產：		
— 應收貿易賬款	766	2,293
— 應收貸款	4,098	5,161
— 其他應收賬款及已付訂金	25,232	20,189
— 現金及銀行結餘	18,595	21,917
	<b>166,962</b>	<b>284,514</b>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計量之金融負債		
— 應付貿易賬款	—	1,566
— 其他應付賬款及計提費用	102,966	125,460
— 關聯公司貸款	3,858	3,553
— 股東貸款	117,276	245,500
— 計息銀行借貸	—	3,000
租賃負債	—	42
	<b>224,100</b>	<b>379,121</b>

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (f) 股本價格風險

股本價格風險指因市場價格變動(利率及匯率變動除外)而導致金融工具公平值或現金流量波動的風險。

於報告期末，本集團面對個別分類為按公平值經損益入賬之金融資產及按公平值經其他全面收益入賬之金融資產的股本投資所產生的股本價格風險。本集團可贖回可換股優先股的上市投資及相關股份在聯交所上市而其價值相等於報告期末的市場報價。

#### 敏感度分析

於2020年12月31日，在所有其他變量均保持不變之情況下，估計按公平值經損益入賬之金融資產價格與按公平值經其他全面收益入賬之金融資產的相關股價倘整體增加5%，將分別導致本集團年度溢利增加及本集團保留溢利增加約725,000港元以及其他權益成分增加約725,000港元。

在所有其他變量均保持不變之情況下，按公平值經損益入賬之金融資產價格與按公平值經其他全面收益入賬之金融資產的相關股價倘減少5%，將分別導致本集團年度溢利減少及本集團保留溢利減少約725,000港元以及其他權益成分減少約1,809,000港元。

假設市價變動代表管理層對未來12個月期間內市價合理可能變動的評估。有關分析按與2019年相同基準進行。

**39. 財務風險管理目標及政策 (續)****(g) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量****(i) 並非按公平值計量之金融工具**

由於即將或將於短期內到期，本集團於2020年及2019年12月31日並非按公平值計量之金融資產及金融負債公平值與其賬面值相若。

**(ii) 按公平值計量之金融工具**

香港財務報告準則第13號引入分3層等級制度披露公平值計量及對公平值計量相對可靠程度的額外披露。

等級制度將金融資產及金融負債按計量該等金融資產及金融負債所用的主要參數的相對可靠程度分為3層。公平值等級分為以下層級：

- 第1層： 相同資產或負債於活躍市場未經調整的報價；
- 第2層： 除第1層所包括的報價外，其他直接及間接可觀察之參數；及
- 第3層： 並非依據市場數據的參數，即不可觀察參數。

於綜合財務狀況表按公平值計量之金融資產及金融負債分類為如下公平值等級：

	於2020年12月31日			總計 千港元
	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	
<b>資產</b>				
按公平值經損益入賬之金融資產				
— 上市公司股本證券	14,509	—	—	14,509
按公平值經其他全面收益入賬之 金融資產				
— 關聯公司之可贖回可換股優先股	—	—	71,901	71,901
— 上市公司股本證券	31,861	—	—	31,861
<b>公平值淨值</b>	<b>46,370</b>	<b>—</b>	<b>71,901</b>	<b>118,271</b>

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (g) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量 (續)

##### (ii) 按公平值計量之金融工具 (續)

	於2019年12月31日			總計 千港元
	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	
<b>資產</b>				
按公平值經損益入賬之金融資產				
— 上市公司股本證券	17,797	—	—	17,797
按公平值經其他全面收益入賬之 金融資產				
— 關聯公司之可贖回可換股優先股	—	—	178,074	178,074
— 上市公司股本證券	39,083	—	—	39,083
<b>公平值淨值</b>	<b>56,880</b>	<b>—</b>	<b>178,074</b>	<b>234,954</b>

於截至2020年及2019年12月31日止年度內各層之間並無轉換。

金融資產及金融負債整體分類所根據之公平值等級制度層級乃基於對公平值計量屬重要的最低參數水平釐定。

與之前報告期相比，用於計量公平值的方法及估值方法不變。

#### 有關第1層公平值計量之資料

對於按公平值經損益入賬之金融資產，股本證券為以港元計值的上市公司股份。公平值參考彼等於報告日期的買入報價釐定。

#### 有關第3層公平值計量之資料

有關關聯公司可贖回可換股優先股的按公平值經其他全面收益入賬之金融資產以港元計價。其公平值採用二項式期權定價模型釐定，而預期波動度為公平值計量所使用的重要不可觀察參數。公平值計量與預期波動度及利率存在關係。可贖回可換股優先股之預期贖回日期(按重大輸入數據計入估值)乃根據經批准贖回計劃作出。

## 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

## (g) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量 (續)

## (ii) 按公平值計量之金融工具 (續)

## 有關第3層公平值計量之資料 (續)

於2020年12月31日，對於整體可贖回可換股優先股，估計在所有其他變量均保持不變之情況下，預期波動度增加5%會導致本集團其他權益成分減少約997,000港元(2019年：增加152,000港元)，而預期波動度減少5%會導致本集團其他權益成分減少約39,000港元(2019年：減少1,218,000港元)。此外，對於整體可贖回可換股優先股，估計在所有其他變量均保持不變之情況下，利率上升10%會導致本集團其他權益成分減少約1,841,000港元，而利率下降10%會導致本集團其他權益成分減少約1,574,000港元。預期贖回日期變更為2044年12月31日會導致本集團其他權益成分減少約26,792,000港元，而預期贖回日期變更為2039年至2044年12月31日會導致本集團其他權益成分減少約25,255,000港元。

## 重要參數如下：

	2020年	2019年
本金總額	<b>93,880,505 港元</b>	308,050,505 港元
相關股價	<b>每股 0.150 港元</b>	每股 0.184 港元
兌換價	<b>每股 0.4 港元</b>	每股 0.4 港元
無風險利率	<b>0.24%</b>	1.764%–1.829%
利率	<b>7.45%</b>	8.79%–11.34%
預期波動度	<b>53.62%</b>	56.20%–60.40%
贖回價格	<b>本金額之 100%</b>	本金額之 100%
預期贖回日期	<b>2024年 12月31日</b>	2024年至2044年 12月31日

年初及年末公平值結餘對賬如下。

	2020年 千港元	2019年 千港元
經其他全面收益入賬之金融資產：		
於1月1日	<b>178,074</b>	161,737
於其他全面收益中確認的公平值收益	<b>41,139</b>	21,842
年內贖回	<b>(147,312)</b>	(5,505)
於12月31日	<b>71,901</b>	178,074

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 40. 資本管理

本集團之資本管理目標為確保本集團有能力持續經營，並透過配合風險水平的商品及服務定價，為股東帶來充足的回報。

本集團積極定期檢討及管理資本架構，力求達到最理想之資本架構及股東回報，當中考慮到本集團日後之資本需求及資本效率、當時及預期之盈利能力、預期之經營現金流量、預期資本開支及預期策略投資機會。本集團現時並無採納任何正式股息政策。

本集團按其整體融資的結構設定股權資本金額。本集團管理資本架構，並因應經濟情況及相關資產之風險特徵對此作出調整。為保持或調整資本架構，本集團可能會調整派發予股東之股息、回饋資本予股東、發行新股或出售資產以減低負債。

本集團有三間附屬公司為證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）所監管之公司及須根據證監會規則符合若干項最少資本要求。本集團已成立合規部，其成員由富有經驗的監察主任組成，並由管理層監管。合規部的主要職責是監管每日財務狀況和定期檢討本集團內部監控，確保受監管之本集團附屬公司符合相關法規。

於報告日期，資本佔整體融資比率如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
資本 總權益	111,560	36,359
整體融資		
關聯公司貸款	3,858	3,553
股東貸款	117,276	245,500
計息銀行借貸	—	3,000
	121,134	252,053
資本佔整體融資比率	92.10%	14.43%

## 41. 控股公司財務狀況表

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益		—	—
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		187,911	386,342
已付訂金、預付款項及其他應收賬款		200	200
現金及銀行結餘		117	117
		<b>188,228</b>	386,659
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及計提費用		61,380	118,925
應付附屬公司款項		36	—
		<b>61,416</b>	118,925
<b>流動資產淨值</b>		<b>126,812</b>	267,734
<b>總資產減流動負債</b>		<b>126,812</b>	267,734
<b>非流動負債</b>			
股東貸款		117,276	245,500
<b>資產淨值</b>		<b>9,536</b>	22,234
<b>權益</b>			
股本		111,785	111,785
儲備	33	(102,249)	(89,551)
<b>總權益</b>		<b>9,536</b>	22,234

代表董事會

張賽娥  
董事Richard Howard Gorges  
董事

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 42. 主要附屬公司資料

於2020年12月31日之本公司主要附屬公司(分別為有限責任公司)詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行/ 已繳足股本詳情	本公司持有之 實際股權百分比		主要業務及營業地點
			直接	間接	
Crystal Hub Limited	英屬維爾京群島	1股普通股 每股1美元	100%	-	投資控股，香港
滄州君明工程有限公司	中國	2,300,000港元	-	100%	物業發展，中國
滄州和豐物業服務有限公司	中國	人民幣500,000元	-	100%	物業發展，中國
滄州南華滄東產業園區 開發有限公司	中國	15,000,000港元	-	100%	物業發展，中國
滄州南華房地產開發 有限公司	中國	10,000,000港元	-	100%	物業發展，中國
天津南華鞋業有限公司	中國	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展，中國
宏基環球有限公司	香港	普通股總值2港元	-	100%	投資控股，香港
宏地管理有限公司	香港	普通股總值2港元	-	100%	為本集團提供管理 服務，香港
南華信貸財務有限公司	香港	普通股總值 20,000,000港元	-	100%	放貸業務，香港
南華資產管理有限公司	香港	普通股總值 6,600,000港元	-	100%	提供投資諮詢及資產 管理服務，香港
佳湧有限公司	香港	普通股總值 11,350,001港元	-	100%	提供證券買賣服務， 香港

**42. 主要附屬公司資料 (續)**

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行/ 已繳足股本詳情	本公司持有之 實際股權百分比		主要業務及營業地點
			直接	間接	
南華期貨投資有限公司	香港	普通股總值 6,300,000 港元	-	100%	提供期貨合約買賣 服務，香港
南華財富管理顧問服務 有限公司	香港	普通股總值 1,000,000 港元	-	100%	提供保險及強積金 買賣服務，香港
南華工業有限公司	香港	普通股總值1 港元	-	100%	口罩貿易，香港

本公司附屬公司的財務報表是由香港立信德豪會計師事務所有限公司按法定或本集團綜合目的進行審計。

於2020年及2019年12月31日，並無附屬公司發行任何債務證券。

上表列示本公司董事認為對全年業績有很大影響或佔本集團大部分資產淨值的本公司主要附屬公司。本公司董事認為若披露其他附屬公司的詳情，會導致上表過分冗長。

**43. 透過收購附屬公司收購資產**

年內，本公司之間接全資附屬公司Proper Mark International Limited以現金代價17,500,000 港元(相當於人民幣15,816,000 元)向本集團之關聯公司South China Assets Holdings Limited南華資產控股有限公司之間接全資附屬公司南華工業(中國)有限公司收購Silver Giant Limited(「Silver」)100%股權。Silver間接持有位於中國天津市武清區下朱莊街的發展地盤(「該地盤」)的100%權益。收購Silver及其附屬公司(「Silver集團」)使本集團得以擴大其土地儲備。

本集團選擇根據香港財務報告準則第3號「業務合併」應用選擇性集中度測試，並認為該地盤被視為單一可識別資產，即發展中物業。

因此，本集團釐定所收購總資產(不包括遞延稅項負債之影響產生的現金及現金等價物及遞延稅項資產)之絕大部分公平值集中於一組類似可識別資產，並認為所收購之一組活動及資產並非業務。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 43. 透過收購附屬公司收購資產 (續)

於收購日期確認之 Silver 集團之資產及負債：

	公平值 千港元
物業、機器和設備(附註15)	1
發展中物業(附註21)	29,501
其他應收賬款	917
銀行存款	881
其他應付賬款	(13,800)
<hr/>	
所收購之資產淨值	17,500

收購 Silver 集團產生之現金流出淨額：

	千港元
已付現金代價	17,500
減：所收購之銀行結餘	(881)
<hr/>	
	16,619

於2020年12月31日，本集團已以現金償付代價約6,519,000港元。因此，本集團於其他應付賬款及計提費用入賬尚未支付應付代價約10,100,000港元。

#### 44. 報告期後持續的本年度重大事項

自2020年初以來，新型冠狀病毒爆發導致本集團營運所在地中國及香港的商業活動顯著減少，並對本集團業務營運造成負面影響。由於相關當地機構實施多項抗疫措施，造成封鎖及限制，因此新型冠狀病毒爆發已令中國的業務暫停或項目發展延遲。新型冠狀病毒亦給經濟前景帶來其他不確定性，並使客戶結算延遲。

於編製該等綜合財務報表時，本集團已計及評估資產減值（主要包括應收貸款、商譽及發展中物業等）時新型冠狀病毒對本集團主要金融及非金融資產減值造成的風險增加；並已考慮新型冠狀病毒對各項投資公平值計量估值所採納參數／假設的影響。

管理層一直密切監察新型冠狀病毒疫情的發展並認為，除上文所披露者外，於報告日期概無其他事項因新型冠狀病毒而會對本集團業績及財務狀況產生重大不利影響。

本公司董事將繼續評估新型冠狀病毒疫情對本集團營運所在地業務的影響。視乎新型冠狀病毒疫情的持續時間及對經濟活動產生的持續負面影響，本集團於2021年可能進一步錄得負業績、面臨流動性限制及蒙受額外資產減值。然而，於2021年餘下時間及之後產生的確切影響無法預測。

#### 45. 報告日後事項

於報告日2021年1月27日後，本公司接獲GEM上市覆核委員會之函件，當中表示其決定維持上市委員會之決定，即本公司因未能遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）第17.26條而須根據GEM上市規則第9.04條暫停本公司股份（「股份」）買賣。應本公司要求，股份自2021年1月28日起暫停買賣。

於2021年1月28日，本公司接獲聯交所函件，當中載列證明本公司符合GEM上市規則第17.26條之規定以恢復股份買賣之復牌指引（「復牌指引」）。

復牌指引列明：(1)倘本公司之情況有變，聯交所可修改或補充復牌指引；及(2)於股份獲准恢復買賣前，本公司必須補救導致其暫停買賣之事宜及全面遵守GEM上市規則以令聯交所信納。有鑑於此，本公司主要負責制定其復牌行動計劃，包括但不限於就行動計劃之最新發展刊發季度公告，而本公司須於2021年4月27日或之前刊發首份公告。

有關詳情載於本公司日期為2021年1月28日及2021年1月29日之公告內。

# 財務資料摘要

	截至12月31日止年度				
	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
收入	5,637	19,022	1,121	1,736	5,539
經營溢利／(虧損)	41,982	(3,768)	(9,589)	33,757	(266,018)
融資成本	10,715	(14,957)	(21,046)	(26,372)	(26,562)
除所得稅前溢利／(虧損)	31,267	(18,725)	(30,635)	7,385	(292,580)
所得稅(開支)／抵免	—	(163)	22,784	(22,204)	—
年度溢利／(虧損)	31,267	(18,888)	(7,851)	(14,819)	(292,580)
資產與負債					
總資產	335,720	415,537	577,464	870,549	953,501
總負債	(224,160)	(379,178)	(540,205)	(695,082)	(720,183)
	111,560	36,359	37,259	175,467	233,318

# 物業詳情

## 發展中物業

地點	類別	完成階段	預計 完成日期	集團 應佔權益	概約總樓面 面積
中捷項目第二期 (第一個建築群)	住宅	於2020年12月 已取得預售許可證	2021年	100%	4,000平方米
黃驊新城物業開發項目 (第一期)	商業／零售	將展開主要工程	2023年	100%	40,000平方米