

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## 利興發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：68)

### 截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績

利興發展有限公司(「本公司」)董事會同寅謹此公佈，截至2020年12月31日止年度本公司及其附屬公司(「本集團」)之綜合業績如下：

#### 綜合損益表 截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	2020 港幣千元	2019 港幣千元
收入及收益	3	17,024	20,160
衍生金融工具未變現(虧損)/溢利	(	92)	6,661
按公平值計入損益之財務資產 — 非上市投資之未變現虧損	(	53,632)	-
按公平值計入損益之財務資產 — 上市投資之未變現虧損	(	48,881)	( 455,043)
按公平值計入損益之財務資產 — 上市投資之淨虧損	(	319,316)	-
永久業權土地減值虧損	(	3,815)	-
在建工程減值虧損		-	( 6,906)
投資物業重估溢利/(虧損)		5,000	( 1,000)
經營費用	(	32,552)	( 25,063)
除財務費用前經營虧損	5	( 436,264)	( 461,191)
財務費用	6	( 8,456)	( 20,365)
除財務費用後經營虧損	(	444,720)	( 481,556)
應佔聯營公司業績	(	1,772)	( 53)
除稅前虧損	(	446,492)	( 481,609)
稅項	7	( 5)	( 47)
本公司股東應佔虧損	(	446,497)	( 481,656)
每股虧損(港仙)	10		
基本及攤薄	(	304.19)	( 328.15)

已派及擬派股息的詳情列於附註第9項。

綜合損益及其他全面收益表 截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	2020 港幣千元	2019 港幣千元
本公司股東應佔虧損		( 446,497)	( 481,656)
<b>其他全面(虧損)/收益</b>	<b>8</b>		
不可重新分類至損益之項目：			
於改變用途當日之			
物業重估溢利		-	15,999
按公平值計入其他全面收益之財務資產：			
投資重估儲備之淨變動		( 822)	( 1,500)
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外附屬公司及聯營公司之財務			
報表而產生之匯兌差額		( 821)	2,562
		( 1,643)	17,061
本公司股東應佔全面虧損總額		( 448,140)	( 464,595)

綜合財務狀況表 二零二零年十二月三十一日結算

	附註	2020 港幣千元	2019 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		60,000	55,000
物業、機器及設備		26,327	30,268
聯營公司		25,457	27,387
按公平值計入損益之財務資產	11	177,097	806,120
按公平值計入其他全面收益之財務資產	12	7,595	8,417
其他非流動資產		-	-
		<u>296,476</u>	<u>927,192</u>
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益之 財務資產	13	177,792	48,021
衍生金融工具	14	-	11,276
其他資產		295	295
應收賬、按金及預付款項	15	655	843
本期稅項資產		30	-
定期存款及銀行存款		16,313	7,203
		<u>195,085</u>	<u>67,638</u>
<b>流動負債</b>			
銀行借款	16	77,375	220,388
應付賬、按金及應計費用	17	2,201	2,801
衍生金融工具	14	92	-
其他應付賬		348	348
本期稅項負債		-	13
		<u>80,016</u>	<u>223,550</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>115,069</u>	<u>(155,912)</u>
資產總值減流動負債		411,545	771,280
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	16	<u>88,342</u>	-
資產淨值		<u>323,203</u>	<u>771,280</u>
<b>權益</b>			
股本	18	717,808	717,808
儲備		<u>(394,605)</u>	<u>53,472</u>
權益總值		<u>323,203</u>	<u>771,280</u>

## 附註

### 1. 編製基準

此綜合財務報表是以原值成本為計量基準，但經以公平價值重估投資物業、部分按公平值計入損益之財務資產、按公平值計入其他全面收益之財務資產及衍生金融工具，並按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，惟香港財務報告準則 9 除外。

截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司，以及本集團於聯營公司之權益。

在於本年度之初步業績公告所載之截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮錄自於該等報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港公司條例第436條披露之資料如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第三部所要求向公司註冊處處長交付截至2019年12月31日止年度財務報表及將在適當時候交付截至2020年12月31日止年度財務報表。

本公司的核數師已對本集團該兩年財務報表作出報告。截至2020年12月31日止年度之核數師報告有保留意見、並沒有提述該核數師在不就該等報告作出保留意見的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜，並沒載有根據香港公司條例第406(2)條或第407(2)條作出的陳述、及並載有根據香港公司條例第407(3)條作出的陳述。截至2019年12月31日止年度之核數師報告有保留意見、並沒有提述該核數師在不就該等報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜，並沒載有根據香港公司條例第406(2)條作出的陳述、及並載有根據香港公司條例第407(2)條或第407(3)條作出的陳述。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會頒佈以下經修訂香港財務報告準則(此統稱包括香港會計準則及詮釋)，由2020年1月1日或以後開始之會計期間生效：

香港會計準則 1 及 香港會計準則 8 (修訂)	重大的定義
香港財務報告準則 3 (修訂)	業務的定義
香港財務報告準則 9、 香港會計準則 39 及 香港財務報告準則 7 (修訂)	利率基準改革

採納以上經修訂香港財務報告準則對本綜合財務報表並無重大影響。

本集團並無提前採用以下已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

		於下列日期或以後 開始之會計期間生效
香港會計準則 1 (修訂)	負債分類為流動或非流動及相關 香港詮釋5之修訂(2020)	2023年1月1日
香港會計準則 16 (修訂)	物業、機械及設備 — 擬定用途之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則 37 (修訂)	虧損合約 — 履行合約之成本	2022年1月1日
香港財務報告準則 (修訂)	2018年至2020年香港財務 報告準則週年改進	2022年1月1日
香港財務報告準則 3 (修訂)	提述概念框架	2022年1月1日
香港財務報告準則 9、香港會 計準則 39、香港財務報告準 則 7、香港財務報告準則 4及 香港財務報告準則 16 (修訂)	利率基準改革 – 第2階段	2021年1月1日
香港財務報告準則 10及 香港會計準則 28 (修訂)	投資者與其聯營公司或合營公司 之資產出售或注入	待確定
香港財務報告準則 16 (修訂)	Covid-19 — 相關租金優惠	2020年6月1日
香港財務報告準則 17	保險合約及相關修訂	2023年1月1日
會計指引 5 (經修訂)	共同控制合併之合併會計法	2022年1月1日

本集團已開始評估新訂及經修訂香港財務報告準則，其中若干新訂及經修訂香港財務報告準則可能與本集團之業務有關，並可能引致會計政策的變動、披露的變動以及於綜合財務報表內若干項目的重新計算。本集團尚未能確定上述事項對其營運及財務狀況構成的影響。

### 3. 收入及收益

有關本集團之收入及收益列報如下：

	2020 港幣千元	2019 港幣千元
按公平值計入損益之財務資產 — 上市投資之淨溢利	-	10,438
按公平值計入損益之財務資產 — 非上市投資之淨溢利	9,118	13
上市投資股息	4,013	7,808
非上市投資股息	294	-
非按公平值計入損益之財務資產之利息收入	69	250
租金收入	1,056	771
匯兌淨溢利	1,812	-
應收投資公司款項之減值虧損撥回	-	274
出售物業、機器及設備之淨溢利	220	-
雜項收益	442	606
	<u>17,024</u>	<u>20,160</u>

### 4. 分部報告

本集團按集團之主要營運決策者在對分部作資源分配及評估其表現的內部報告釐定其業務分部。本集團之主要營運決策者為董事總經理。

#### 業務分部

本集團有如下業務分部：

- 股份投資及買賣 - 投資上市及非上市股份，買賣上市股份
- 其他業務 - 物業投資

	股份投資 及買賣		其他業務		綜合	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部收入及收益						
收入及收益	15,968	19,389	1,056	771	17,024	20,160
總收入及收益	15,968	19,389	1,056	771	17,024	20,160
分部業績	( 445,786)	( 473,139)	4,881	( 1,511)	( 440,905)	( 474,650)
永久業權土地減值虧損					( 3,815)	-
在建工程減值虧損					-	( 6,906)
應佔聯營公司業績					( 1,772)	( 53)
除稅前虧損					( 446,492)	( 481,609)
稅項					( 5)	( 47)
本公司股東應佔虧損					( 446,497)	( 481,650)
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產	395,552	897,817	60,233	55,522	455,785	953,339
聯營公司					25,457	27,387
未分配資產					10,319	14,104
總資產					491,561	994,830
分部負債	143,160	197,169	25,198	26,368	168,358	223,537
未分配負債					-	13
總負債					168,358	223,550
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
其他分部資料						
折舊	381	448	265	230	646	678
租賃土地之攤銷	16	74	-	-	16	74
物業、機器及設備之添置	696	90	-	-	696	90
衍生金融工具未變現(虧損)/溢利	( 92)	6,661	-	-	( 92)	6,661
按公平值計入損益之財務資產 - 非上市投資之未變現虧損	53,632	-	-	-	53,632	-
按公平值計入損益之財務資產 - 上市投資之未變現虧損	48,881	455,043	-	-	48,881	455,043
投資物業重估溢利/(虧損)	-	-	5,000	( 1,000)	5,000	( 1,000)
財務費用	7,744	19,521	712	844	8,456	20,365
利息收入	69	250	-	-	69	250
按公平值計入損益之財務資產 - 上市投資之淨虧損	319,316	-	-	-	319,316	-
按公平值計入損益之財務資產 - 非上市投資之淨溢利	9,118	13	-	-	9,118	13
出售物業、機器及設備之淨溢利	220	-	-	-	220	-
衍生金融工具之淨虧損	11,246	-	-	-	11,246	-

分部業績乃各分部所產生之溢利/虧損，但並未佔聯營公司業績，永久業權土地減值虧損，在建工程減值虧損及稅項。

分部資產包括所有非流動資產及流動資產，惟於聯營公司之權益，於香港以外之永久業權土地，在建工程及本期稅項資產除外。

分部負債包括所有非流動負債及流動負債，惟本期稅項負債除外。

## 地區資料

本集團之收入及收益和非流動資產(不包括金融工具)按地區位置分析如下：

	收入及收益		非流動資產	
	2020 港幣千元	2019 港幣千元	2020 港幣千元	2019 港幣千元
香港	2,035	1,375	75,690	70,826
馬來西亞	4,060	18,473	-	-
泰國	-	-	23,433	25,351
英國	9,908	-	-	-
歐洲	965	-	-	-
日本	-	-	10,289	14,104
其他	56	312	-	-
	<u>17,024</u>	<u>20,160</u>	<u>109,412</u>	<u>110,281</u>

收入及收益之地區位置主要根據上市證券的股票市場位置或非上市公司的註冊成立地區劃分。非流動資產之位置乃按資產所在地或聯營公司之營運地區劃分。

## 5. 除財務費用前經營虧損

	2020 港幣千元	2019 港幣千元
除財務費用前經營虧損已扣除/(計入)下列各項：		
核數師酬金：		
核數服務	465	459
其他	232	82
董事酬金：		
袍金	760	760
薪金及津貼	8,299	9,135
退休金計劃供款	297	297
員工費用(不包括董事酬金)	3,070	3,301
折舊	646	678
租賃土地之攤銷	16	74
衍生金融工具之淨虧損	11,246	-
按公平值計入損益之財務資產 — 上市投資之淨虧損/(溢利)	319,316 (	10,438)
應收投資公司款項之減值虧損/(撥回)	965 (	274)
出售物業、機器及設備之淨溢利	( 220)	-
匯兌淨(溢利)/虧損	( 1,812)	2,452
按公平值計入損益之財務資產 — 非上市投資之淨溢利	( 9,118) (	13)
投資物業之租金收入	( 1,056) (	771)
投資物業產生之直接經營費用	180	180

## 6. 財務費用

	2020 港幣千元	2019 港幣千元
非按公平值計入損益之財務負債之		
利息開支：		
銀行借款利息	8,012	18,803
銀行透支利息	157	214
	<u>8,169</u>	<u>19,017</u>
銀行借款安排費用及銀行費用	287	1,348
	<u>8,456</u>	<u>20,365</u>

## 7. 稅項

	2020 港幣千元	2019 港幣千元
本期稅項		
公司及附屬公司		
海外稅項	<u>5</u>	<u>47</u>

海外稅項乃按照相關司法轄區所適用之稅率計算。

## 8. 其他全面(虧損)/收益

	2020 港幣千元	2019 港幣千元
於改變用途當日之物業重估溢利	<u>-</u>	<u>15,999</u>
按公平值計入其他全面收益之財務資產		
本年度確認之公平價值之變動	<u>(822)</u>	<u>(1,500)</u>
本年度確認於其他全面收益之投資		
重估儲備之淨變動	<u>(822)</u>	<u>(1,500)</u>
換算海外附屬公司及聯營公司之財		
務報表而產生之匯兌差額	<u>(821)</u>	<u>2,562</u>
本年度其他全面(虧損)/收益 (扣除稅項)	<u>(1,643)</u>	<u>17,061</u>

## 9. 股息

董事建議不派發截至2020年12月31日止年度之股息(2019:無)。

## 10. 每股虧損

每股基本虧損之計算是按本公司股東應佔虧損港幣446,497,000元 (2019: 港幣481,656,000元)以及按年內發行之加權平均股數146,781,285股 (2019: 146,781,285股)計算。

由於2019年及2020年內並無具攤薄潛力之發行在外股份，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 11. 按公平值計入損益之財務資產

	2020 港幣千元	2019 港幣千元
上市股本證券，市值		
海外	-	806,120
非上市投資，公平值	<u>177,097</u>	<u>-</u>
	<u>177,097</u>	<u>806,120</u>
於1月1日	806,120	1,534,776
購入/轉換	295,794	2,654
出售	( 644,886)	( 229,502)
轉移	( 177,792)	( 48,021)
確認於損益之公平價值之變動	( 102,513)	( 455,043)
確認於匯兌儲備之匯兌差額	<u>374</u>	<u>1,256</u>
於12月31日	<u>177,097</u>	<u>806,120</u>

匯兌差額乃換算海外企業之財務報表而產生之匯兌差額之一部份。

非上市投資港幣177,097,000元之公平值乃根據2020年12月31日Ingredion SRSS Holdings Limited之未經審核財務報表本集團應佔之資產淨值計算。

於2019年12月31日，在港幣806,120,000元之上市股本證券內，其中港幣560,632,000元屬於2019年10月28日(即停牌日)投資於PureCircle Limited之市值。

## 12. 按公平值計入其他全面收益之財務資產

按公平值計入其他全面收益之財務資產為策略性的非上市之股本證券，並按公平值列賬。本集團選擇將該投資不可撤回分類為按公平值計入其他全面收益之財務資產。本年度，本集團已收取港幣294,000元之股息 (2019: 無)。

	2020 港幣千元	2019 港幣千元
於1月1日	8,417	9,917
確認於其他全面收益之公平價值之變動	( 822)	( 1,500)
於12月31日	<u>7,595</u>	<u>8,417</u>

## 13. 按公平值計入損益之財務資產

	2020 港幣千元	2019 港幣千元
上市股本證券，市值		
海外	177,792	-
認購證	<u>-</u>	<u>48,021</u>
	<u>177,792</u>	<u>48,021</u>

認購證乃與PureCircle Limited之普通股相關，而PureCircle Limited之股票於2019年10月28日停牌。認購證的賬面值乃根據PureCircle Limited股票於2019年10月28日之最近的有效市價。

## 14. 衍生金融工具

	2020 港幣千元	2019 港幣千元
股權掉期合約	( 92)	<u>11,276</u>

## 15. 應收賬、按金及預付款項

	2020 港幣千元	2019 港幣千元
其他應收賬及按金	510	683
預付款項	<u>145</u>	<u>160</u>
	<u>655</u>	<u>843</u>

於2020年12月31日，因無貿易應收賬，故沒有為貿易應收賬作賬齡分析(2019: 無)。

## 16. 銀行借款

	2020 港幣千元	2019 港幣千元
有抵押銀行透支	-	3,603
有抵押銀行借款	88,342	98,281
有即時清還條款之有抵押銀行借款	<u>77,375</u>	<u>118,504</u>
	165,717	220,388
減：流動部份	<u>( 77,375)</u>	<u>( 220,388)</u>
非流動部份	<u>88,342</u>	<u>-</u>

根據貸款合約之還款期而定之銀行借款及透支還款期限如下：

	2020 港幣千元	2019 港幣千元
不超過一年	64,191	206,359
超過一年，但少於兩年	803	652
超過兩年，但少於五年	90,822	2,053
超過五年	<u>9,901</u>	<u>11,324</u>
	<u>165,717</u>	<u>220,388</u>

## 17. 應付賬、按金及應計費用

	2020 港幣千元	2019 港幣千元
應付賬、按金及應計費用	<u>2,201</u>	<u>2,801</u>

於2020年12月31日，因無貿易應付賬，故沒有為貿易應付賬作賬齡分析(2019：無)。

## 18. 股本

	2020		2019	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
發行及繳足股本 12月31日結餘	<u>146,781</u>	<u>717,808</u>	<u>146,781</u>	<u>717,808</u>

## 19. 儲備

儲備之變動如下：

	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	總值 港幣千元
於2020年1月1日結餘	( 1,913 )	11,774	15,999	27,612	53,472
本年度虧損	-	-	-	( 446,497 )	( 446,497 )
本年度其他全面收益 按公平值計入其他全 面收益之財務資產 換算海外附屬公司及 聯營公司之財務報 表而產生之匯兌差額	( 822 )	-	-	-	( 822 )
	-	( 821 )	-	-	( 821 )
本年度全面虧損總額	( 822 )	( 821 )	-	( 446,497 )	( 448,140 )
已沒收未領取之股息	-	-	-	63	63
	-	-	-	63	63
於2020年12月31日結餘	( 2,735 )	10,953	15,999	( 418,822 )	( 394,605 )

## 獨立核數師報告摘要

下節載列本公司核數師鄭鄭會計師事務所有限公司的報告摘要，內容有關本集團截至 2020 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表。

### 保留意見

我們認為，除在本報告中保留意見的基礎部份所述事項的可能存在影響外，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而公平地反映貴集團於 2020 年 12 月 31 日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例適當編製。

### 保留意見的基礎

於 2019 年 12 月 31 日，貴集團持有賬面值港幣 560,632,000 之 PureCircle Limited 的股本權益。貴集團就該投資分類為按公平值計入損益之財務資產 – 上市投資。貴集團亦持有賬面值港幣 48,021,000 元與 PureCircle Limited 之普通股相關之認購證（「認購證」），並分類為按公平值計入損益之財務資產。但於 2019 年 10 月 28 日，PureCircle Limited 之股票交易停牌，因而無法取得其於 2019 年 12 月 31 日之市值。PureCircle Limited 的股本權益及認購證的賬面值乃根據 PureCircle Limited 之普通股於 2019 年 10 月 28 日之收市報價。PureCircle Limited 之普通股及認購證之公平價值會因 2019 年 10 月 28 日停牌後及其業務而有所改變。貴集團並無提供合理的計算，從而反映 PureCircle Limited 之普通股及認購證之公平價值。我們無法根據香港財務報告準則 9 就投資於 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 1 月 1 日 PureCircle Limited 及認購證的公平價值取得充足且適當的憑證，從已為 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 1 月 1 日資產淨值，及截至 2019 年 12 月 31 日止年度虧損計算出影響，如有。因此，比較數字與本年度數字未能相比。

截至 2020 年 12 月 31 止年度內，所有 PureCircle Limited 之股本權益已被沽出，作價為(i)現金港幣 59,374,000 元及(ii)Ingredion SRSS Holdings Limited 之 39,246,277 股 B 普通股。於 2020 年 12 月 31 日投資於 Ingredion SRSS Holdings Limited 分類為按公平值計入損益之財務資產及以賬面值港幣 177,097,000 元入賬。因貴集團未能取得足夠資料進行合理估值，所以港幣 177,097,000 元之賬面值乃根據 2020 年 12 月 31 日 Ingredion SRSS Holdings Limited 之未經審核財務報表貴集團應佔之資產淨值計算。因此，我們無法為投資於 2020 年 12 月 31 日 Ingredion SRSS Holdings Limited 的公平值取得充足且適當的憑證，從而為 2020 年 12 月 31 日資產淨值計算出影響，如有。

鑒於上文所述及沒有投資於 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 1 月 1 日 PureCircle Limited 及投資於 2020 年 12 月 31 日 Ingredion SRSS Holdings Limited 之 B 普通股可靠的估值的情況下，我們無法為有關該兩項投資確認於綜合損益表中的公平值轉變，包括分別在綜合損益表中「按公平值計入損益之財務資產 - 上市投資之淨虧損」的出售 PureCircle Limited 股本權益之虧損港幣 302,852,000 元及「收入及收益」的出售 Ingredion SRSS Holdings Limited 之 B 普通股之溢利港幣 9,118,000 元的準確性取得適當的憑證。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。在這些準則下，我們的責任會在本報告中核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任中進一步詳述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則（簡稱「守則」），我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的保留意見提供基礎。

### **綜合財務表及我們就此發出的核數師報告以外的資料**

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括年報中所包含的資料，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並未涵蓋其他資料。我們不對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審核綜合財務報告而言，我們的責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告該事實。誠如上文保留意見的基礎一節所述，我們無法就投資於 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 1 月 1 日 PureCircle Limited 及認購證的公平價值及截至 2019 年 12 月 31 日止年度虧損、出售 PureCircle Limited 股本權益之虧損、出售 Ingredion SRSS Holdings Limited 之 B 普通股之溢利及於 2020 年 12 月 31 日投資於 Ingredion SRSS Holdings Limited 取得充足且適當的憑證。因此，我們無法確定其他資料是否存在有關該事項的重大錯誤陳述。

## 股息

於2020年，沒有派發中期股息 (2019: 無)。董事建議不派發截至2020年12月31日止年度之末期股息 (2019: 無)。

## 管理層討論及分析

### 年度業績

本集團截至2020年12月31日止年度錄得收入及收益為港幣17,000,000元，較去年同期減少16%，該減少主要由於按公平值計入損益之財務資產 - 上市投資由2019年淨溢利轉為2020年淨虧損及股息之減少。

除財務費用後經營虧損為港幣445,000,000元，較去年同期減少港幣37,000,000元。該減少主要由於按公平值計入損益之財務資產 - 上市投資未變現虧損及財務費用之減少所致。

### 業務回顧

本集團之主要業務為股份投資及買賣。

回顧本年內，本集團之收入及收益主要來自港幣4,000,000元之上市投資股息、按公平值計入損益之財務資產 - 非上市投資之淨溢利港幣9,100,000元、租金收入港幣1,100,000元及匯兌淨溢利港幣1,800,000元。於2020年，港幣156,800,000元之 IGB Berhad 優先股已轉換為 IGB Berhad 普通股。港幣48,100,000元之認購證亦轉換為 PureCircle Limited 之普通股。本集團持有全部 PureCircle Limited 之普通股已出售而換取現金及 Ingedion SRSS Holdings Limited 之 B 普通股。有關詳情分別予本公司之2020年4月15日公告及2020年7月23日通函說明。

本集團的營業表現，將於短期內繼續受到新型冠狀病毒肺炎的疫情影響。

## 財務資源及流動資金

本集團之借款為有抵押之銀行借款。致於借款利率，乃按高於銀行成本1.35%至1.5%年息、高於銀行同業利息1.25%至2.7%年息、低於優惠利息1%年息或高於倫敦銀行同業利息3%至3.75%年息計算。

本集團之負債與資本比率為51%。此比率乃按照本集團之借款總額除以2020年12月31日之權益總額計算。

## 本集團已作抵押之資產

本集團之租賃土地、樓宇及投資物業、部份按公平值入損益之財務資產及銀行存款，其賬面淨值共約港幣253,000,000元已抵押予銀行，使本集團取得信貸額。

## 或然負債

於2020年12月31日，本集團並無或然負債，但本公司就擔保附屬公司之銀行融資有或然負債總值港幣199,000,000元。

## 重大投資

下表列出有關本集團分類為按公平值計入損益之財務資產之重大投資資料：

<u>投資公司名稱</u>	<u>截至 2020 年 12 月 31 日 持股比例</u>	<u>投資金額</u>	<u>截至 2020 年 12 月 31 日公平值</u>	<u>總資產 百分比</u>
IGB Berhad	35,829,816 股普通股，佔已發行普通股之股權約 4.06% (2019: 1.6%)	港幣 133,000,000 元	港幣 177,800,000 元 (每股 2.58 馬來西亞元)	36.2%
Ingredion SRSS Holdings Limited	36,746,277 股 B 普通股，佔已發行普通股之股權約 8.21% (2019:無)	港幣 231,000,000 元	港幣 177,100,000 元	36%

下表列出截至 2020 年 12 月 31 日年度按公平值計入損益之財務資產調動資料：

<u>投資公司名稱</u>	<u>截至 2020 年 12 月 31 日止年度之收購/出售/轉換</u>	<u>購入成本/出售收益</u>	<u>出售之溢利/虧損</u>	<u>年內收到的股息</u>
PureCircle Limited	轉換 3,581,394 股普通股 (附註)	-	-	-
	出售 45,392,610 股普通股	收益金額為港幣 305,800,000 元	出售虧損金額為港幣 302,900,000 元	-
Ingredion SRSS Holdings Limited	收購 39,246,277 股 B 普通股	購入成本金額為港幣 246,400,000 元	-	-
	出售 2,500,000 股 B 普通股	收益金額為港幣 24,800,000 元	出售溢利金額為港幣 9,100,000 元	-
IGB Berhad	出售 950,000 股普通股	收益金額為港幣 4,100,000 元	出售虧損金額為港幣 2,400,000 元	就普通股及優先股收取股息金額分別為港幣 1,300,000 元及港幣 2,700,000 元
	收購 269,394 股普通股	購入成本金額為港幣 1,300,000 元	-	-
	由優先股轉換 25,611,371 股普通股	-	-	-

附註

港幣 48,100,000 元之 3,581,394 單位認購證已轉換為 PureCircle Limited 之普通股。

下表列出截至 2020 年 12 月 31 日年度按公平值計入損益之財務資產之公平值變動資料：

投資公司 名稱	截至 2019 12 月 31 日 公平值	增加/轉換	出售	匯兌儲備	確認於損益之 公平值變動	截至 2020 年 12 月 31 日 公平值
PureCircle Limited	港幣 560,600,000 元	港幣 48,100,000 元	(港幣 608,700,000 元)	-	-	-
Ingredion SRSS Holdings Limited	-	港幣 246,400,000 元	(港幣 15,700,000 元)	-	(港幣 53,600,000 元)	港幣 177,100,000 元
IGB Berhad- 普通股	港幣 74,700,000 元	港幣 158,100,000 元	(港幣 6,500,000 元)	港幣 400,000 元	(港幣 48,900,000 元)	港幣 177,800,000 元
IGB Berhad- 優先股	港幣 170,800,000 元	(港幣 156,800,000 元)	(港幣 14,000,000 元)	-	-	-

Ingredion SRSS Holdings Limited 生產及向全世界食品及飲品業銷售甜葉菊甜味劑及調味。於 2021 年 1 月 29 日，Ingredion SRSS Holdings Limited 之名稱已更改為 PureCircle Limited。

IGB Berhad 為一家主要經營房地產投資及管理、零售、酒店經營及建設之投資控股公司，其亦有投資於資訊及通訊科技及水/廢水處理之私募投資。

本集團對 PureCircle Limited 以及 IGB Berhad 沒有控制或影響力，因而對於該兩間公司之業務表現、影響其股價之因素及其業務展望與前景之資料，股東以及準投資者應參考 [www.purecircle.com](http://www.purecircle.com) 以及 [www.igbbhd.com](http://www.igbbhd.com) 兩個網站所發佈的資料。

根據市場狀況及可用資金，本集團可能會收購額外或出售所持有 IGB Berhad 部分權益。

## 重大收購及出售事項

除上所述外，本集團本年度內並無重大收購或出售事項。

## 外匯風險

本集團之主要投資、應收賬、銀行結餘、應付賬及銀行借款均以馬來西亞元、英鎊、歐元、日元及泰銖計算，所以對外匯之波動有直接風險。回顧本年內，本集團並無使用任何外幣衍生工具產品對沖外幣風險。然而，管理層會管理及監察該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

## 僱員

於2020年12月31日，本集團之職員人數為9人。本集團之薪酬政策，包括薪金與花紅，與本地之慣例相符。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司及其附屬公司在本年內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 審核委員會

審核委員會乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之規定而成立，以審閱及監察本集團之財務申報系統、風險管理及內部監控系統。審核委員會包括三名本公司之獨立非執行董事。

審核委員會已審閱截至2020年12月31日止年度之業績，並曾與管理層商討有關財務事項。本公司之核數師鄭鄭會計師事務所有限公司已就本集團截至2020年12月31日止年度的初步業績公告中的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及有關附註所列數字與本集團本年度的綜合財務報表初稿所載數字核對一致。鄭鄭會計師事務所有限公司就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用。因此鄭鄭會計師事務所有限公司沒有對初步業績公告發表任何保證。

## 企業管治守則及企業管治報告

截至2020年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則，惟下列偏離守則條文A.2.1、A.4.1、A.6.7及C.2.5：

### 守則條文 A.2.1

守則條文A.2.1 規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於本年內，陳文生先生擔任本公司執行董事，主席兼董事總經理(相等於本個案之行政總裁)。此構成偏離守則條文A.2.1。偏離原因載列如下：

執行董事，主席及董事總經理之角色由同一人兼任之安排乃本公司現有之企業管治模式之伸延部份。它被認為在當前階段有利於幫助維護公司之政策之連續性和公司的運作的穩定，並且可提高公司之管理。

### 守則條文 A.4.1

守則條文A.4.1 規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司現有之非執行董事之委任概無指定任期，此構成偏離守則條文A.4.1。偏離原因載列如下：

根據本公司組織章程細則之規定，三份一公司董事 (執行及非執行) 需在每年股東大會輪席告退，而彼等之委任會於重選時審批。以董事之意見，此符合守則之宗旨並與守則同樣嚴格。

### 守則條文 A.6.7

守則條文A.6.7規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會及對公司股東之意見有公正的了解。本公司之三位獨立非執行董事之成員未能出席於2020年5月13日舉行之股東週年常會。

### 守則條文 C.2.5

守則條文 C.2.5 規定本集團應設立內部審核功能。本年內，本集團已作出成立內部審核部門之檢討。由於本集團營運架構並不複雜及潛在的成本負擔，決定暫且不會成立內部審核部門，直接由董事會轄下之審核委員會負責本集團之內部監控及風險管理並審閱其效能。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。就本公司所查詢，所有本公司董事已確認截至2020年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載之標準要求。

## 暫停辦理股票過戶登記手續

股東週年常會將於2021年5月20日(星期四)上午十一時正於本公司註冊辦事處之會議室舉行，地址為香港中環皇后大道中九號15樓1506-07室。為釐定有權出席股東週年常會並於會上投票之股東身份，本公司將由 2021年5月14日至5月20日止，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間內，將不會登記股份過戶。為確保合資格出席股東週年常會並於會上投票，本公司股東(「股東」)請於2021年5月13日(星期四)下午四時半前，將過戶文件送達香港皇后大道東183號合和中心22樓本公司之股份過戶登記處，卓佳標準有限公司辦理登記。

承董事會命  
利興發展有限公司  
陳文生  
主席兼董事總經理

香港，2021年4月13日

於本公告日期，本公司董事會包括兩位執行董事陳文生先生及陳啟國先生；及三位獨立非執行董事何厚鏘先生、馮家彬先生及林黎明先生。

請參閱本公告的電子版本將於香港聯合交易所有限公司(聯交所)網站(<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站(<http://www.lhd.com.hk>) 登載。本公司將於適當時候向股東寄發及於聯交所和本公司網站刊登截至2020年12月31日止之週年財務報告，當中載有上市規則附錄16規定之所有適用資料。