



寶新金融集團有限公司

GLORY SUN FINANCIAL GROUP LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(Stock Code 股份代號 : 01282)

ANNUAL
REPORT
年報

2019



<http://www.hk1282.com>

The background features a complex, abstract geometric pattern composed of thin, brown lines. These lines intersect to form various polygons, including triangles and quadrilaterals, creating a sense of depth and structure. The lines are distributed across the page, with some forming a grid-like structure and others creating more irregular shapes.

寶新金融集團有限公司
GLORY SUN FINANCIAL
GROUP LIMITED

公司簡介

寶新金融集團有限公司(「本公司」)於二零零九年成立，並於二零一零年十二月十五日在香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：01282.HK)。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事金融服務、物業投資及發展、自動化、證券投資和商品貿易。

本集團持有可在香港及中國提供綜合性金融服務，包括證券及期貨交易、企業融資、資產管理、財富管理、放債、貴金屬交易的牌照。經過多年的經營及經驗累積，本集團成為香港財富管理及財務規劃方面其中一個最可信賴合作夥伴。

本集團的物業投資及發展分部在近年發展擴張迅速，於香港及中國各主要城市經營多個物業項目，包括住宅樓宇、商務公寓、商業辦公大樓、科技園、購物中心及酒店。本集團將繼續在大灣區探求優質物業項目，以增加其土地儲備作未來發展之用。

本集團是中國自動化設備分銷的其中一個領頭人。本集團與其中國主要業務合作夥伴維持著緊密的關係和合作，並致力抓緊在「中國製造2025」下的智能製造轉型所帶來的機遇以及5G市場發展的機遇。

本公司是MSCI中國小型股指數及一系列恆生指數系列的成份股，包括恆生綜合指數、恆生綜合小型股指數、恆生綜合中型股及小型股指數、恆生綜合行業指數－綜合企業、恆生港股通指數、恆生港股通小型股指數、恆生港股通中小型股指數、恆生港股通中國內地公司指數、恆生港股通非AH股公司指數。此外，它也是深港通的合資格股份之一。本公司獲納入該等指數，反映其過去數年的努力獲市場認可。

本集團秉承「持續發展，回饋社會」的理念，致力提供全方位的優質產品和服務，既為其股東爭取最大回報，也履行企業社會責任，關顧有需要的社群。展望未來，面對嚴峻的營商環境，本集團將迎難而上，尋找本地及海外合作夥伴，以促進本集團之全面發展。

目 錄

公司資料	3
財務摘要	5
主席報告	8
管理層討論及分析	18
董事及主要人員	35
董事會報告	40
企業管治報告	54
獨立核數師報告	65
綜合全面收益表	74
綜合財務狀況表	76
綜合權益變動表	78
綜合現金流量表	80
綜合財務報表附註	82

公司資料

董事會

執行董事

姚建輝先生 一 主席兼首席執行官
葉偉青女士 一 聯席主席
(於二零一九年八月三十日獲委任)
劉雲浦先生 一 副主席
李敏斌先生
黃煒先生

非執行董事

張弛先生(於二零一九年八月三十日獲調任)
陳凱犇先生(於二零一九年八月三十日辭任)

獨立非執行董事

王振邦先生
李國安教授
李均雄先生

審核委員會

王振邦先生 一 主席
張弛先生(於二零一九年八月三十日獲委任)
李國安教授
陳凱犇先生(於二零一九年八月三十日辭任)

提名委員會

姚建輝先生 一 主席
王振邦先生
李均雄先生

薪酬委員會

李國安教授 一 主席
姚建輝先生
王振邦先生

投資委員會

姚建輝先生 一 主席
葉偉青女士(於二零一九年八月三十日獲委任)
劉雲浦先生
李敏斌先生
黃煒先生

戰略委員會

姚建輝先生 一 主席
葉偉青女士(於二零一九年八月三十日獲委任)
劉雲浦先生
李敏斌先生
李國安教授

公司秘書

何嘉耀先生

授權代表

姚建輝先生
何嘉耀先生

主要往來銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
創興銀行有限公司
大華銀行有限公司

法律顧問

盛德國際律師事務所

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港
干諾道中 111 號
永安中心 18 樓

公司資料

開曼群島股份過戶登記總處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

上市地／股份代號

香港聯合交易所有限公司主板／01282

每手股數

4,000股股份

公司網址

<http://www.hk1282.com>

財務摘要

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元 (重列)	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
營運業績					
收益(附註1)	10,887.8	1,483.2	2,825.3	995.6	711.8
毛利(附註1)	1,953.7	511.5	871.3	473.4	264.9
EBITDA(附註1及2)	1,930.4	922.0	1,099.0	840.2	236.7
EBIT(附註1及3)	1,851.5	901.2	1,059.2	829.7	205.1
營運溢利(附註1)	1,830.8	890.5	1,053.4	818.6	209.9
本公司擁有人應佔溢利	684.3	670.8	869.2	466.6	181.7

	於十二月三十一日				
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元 (重列)	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
財務狀況					
資產總值	29,439.1	10,781.2	10,961.0	7,005.7	4,332.0
資產淨值	10,761.3	6,964.8	7,769.4	5,149.4	4,150.0
流動資產淨值	4,235.6	1,456.4	3,602.3	2,338.7	3,825.2
主要統計					
毛利率(附註1)	18%	35%	31%	48%	37%
營運溢利率(附註1)	17%	60%	37%	82%	29%
淨溢利率	9%	46%	32%	66%	26%
股本回報率	9%	10%	12%	13%	4%
利息覆蓋比率(附註4)	3.7	11.1	53.3	1,009.4	31.6
每股盈利(港仙)					
— 基本	2.55	2.60	3.90	2.15	2.36
— 攤薄	2.55	2.60	3.90	2.15	2.36
每股股息(港仙)	—	0.20	0.51	0.32	0.25
流動比率	1.3	1.4	2.4	2.7	25.3

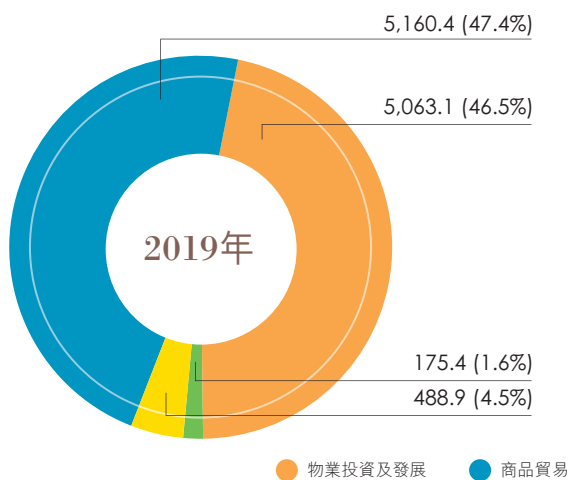
附註：

- 二零一九年及二零一八年的收入、毛利、EBITDA、EBIT、經營溢利，毛利率及經營溢利率指來自持續經營的經營業績。
- EBITDA乃根據除所得稅前溢利減以財務收入—淨額(不包括就收購附屬公司而言的認沽權負債調整)，再加回物業、廠房及設備折舊、無形資產攤銷及土地使用權攤銷計算。
- EBIT乃根據除所得稅前溢利減以財務(成本)/收入—淨額(不包括就收購附屬公司而言的認沽權負債調整)計算。
- 利息覆蓋比率乃根據來自持續經營業務的除所得稅前溢利/(虧損)減以財務(成本)/收入—淨額(不包括就收購附屬公司而言的認沽權負債調整)並除以本集團財務成本計算。

財務摘要

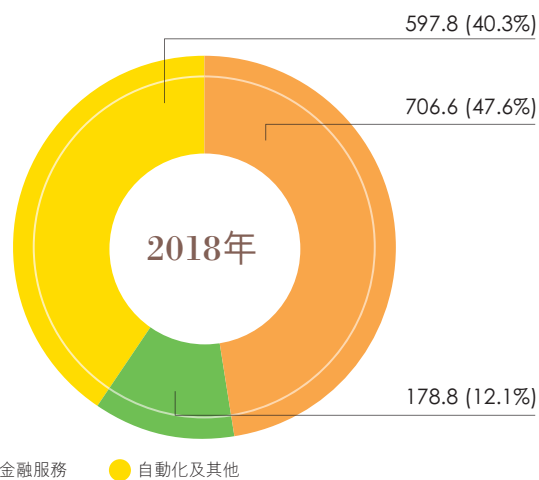
收益

(約 10,887.8 百萬港元)



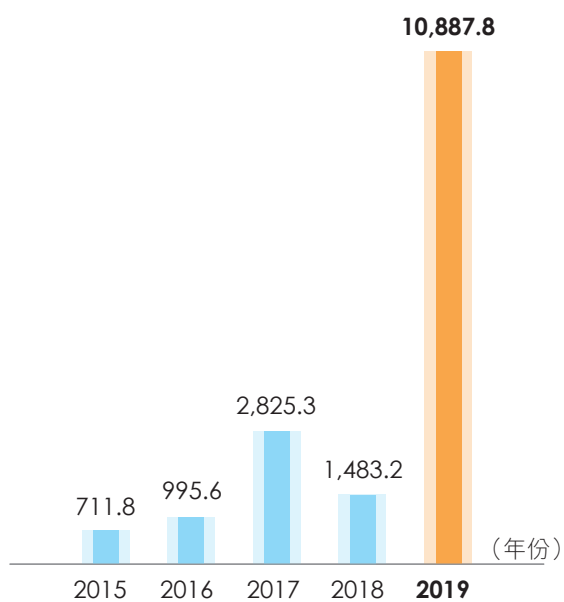
收益

(約 1,483.2 百萬港元)



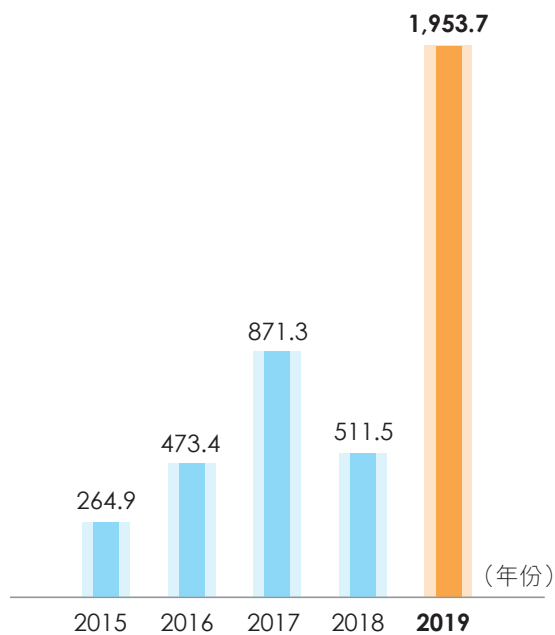
收益

(百萬港元)



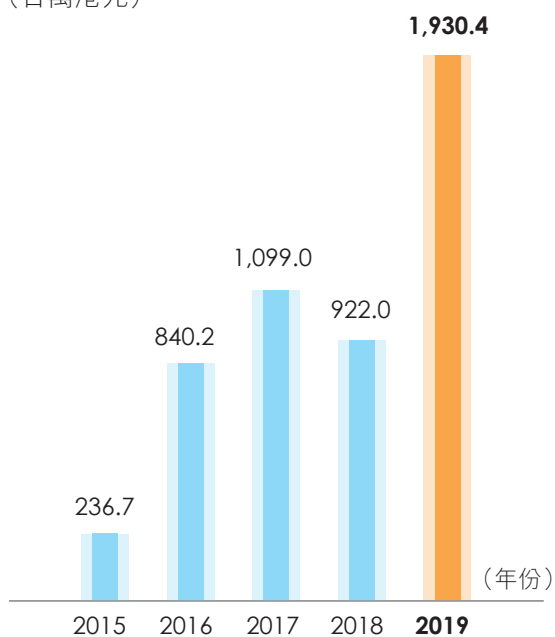
毛利

(百萬港元)

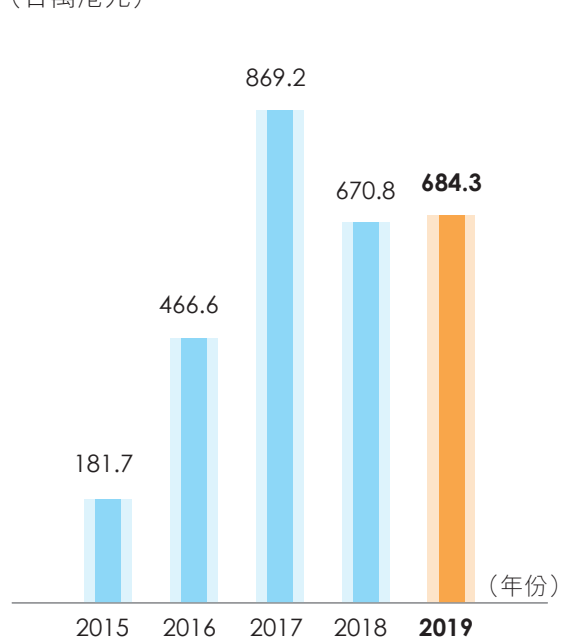


財務摘要

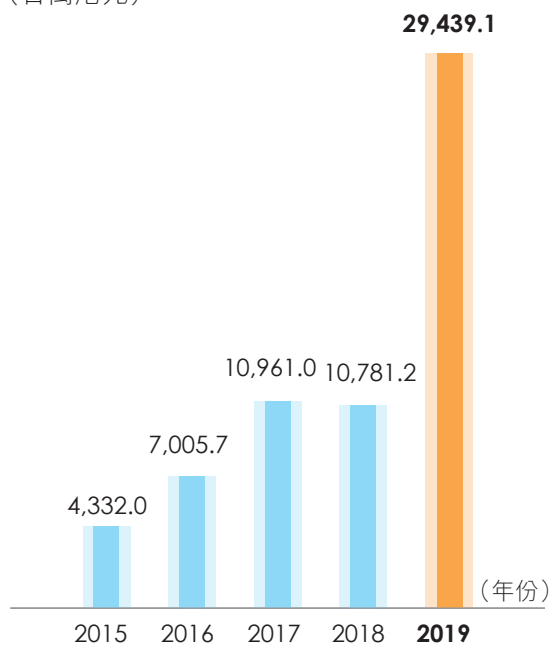
EBITDA (百萬港元)



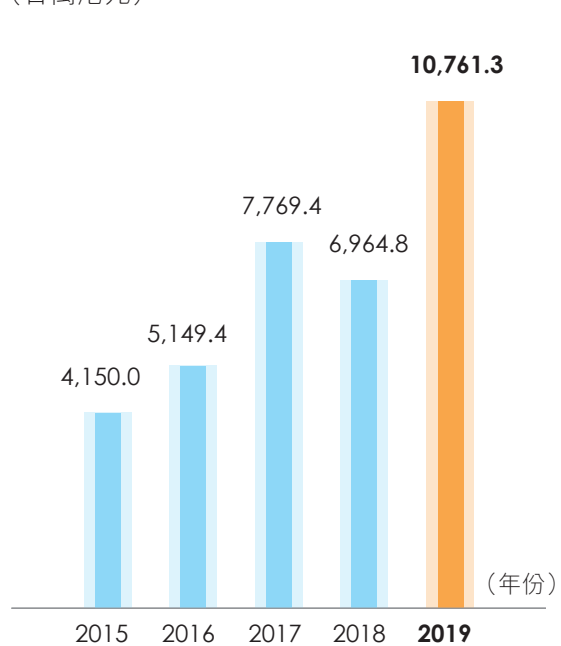
本公司擁有人應佔溢利 (百萬港元)



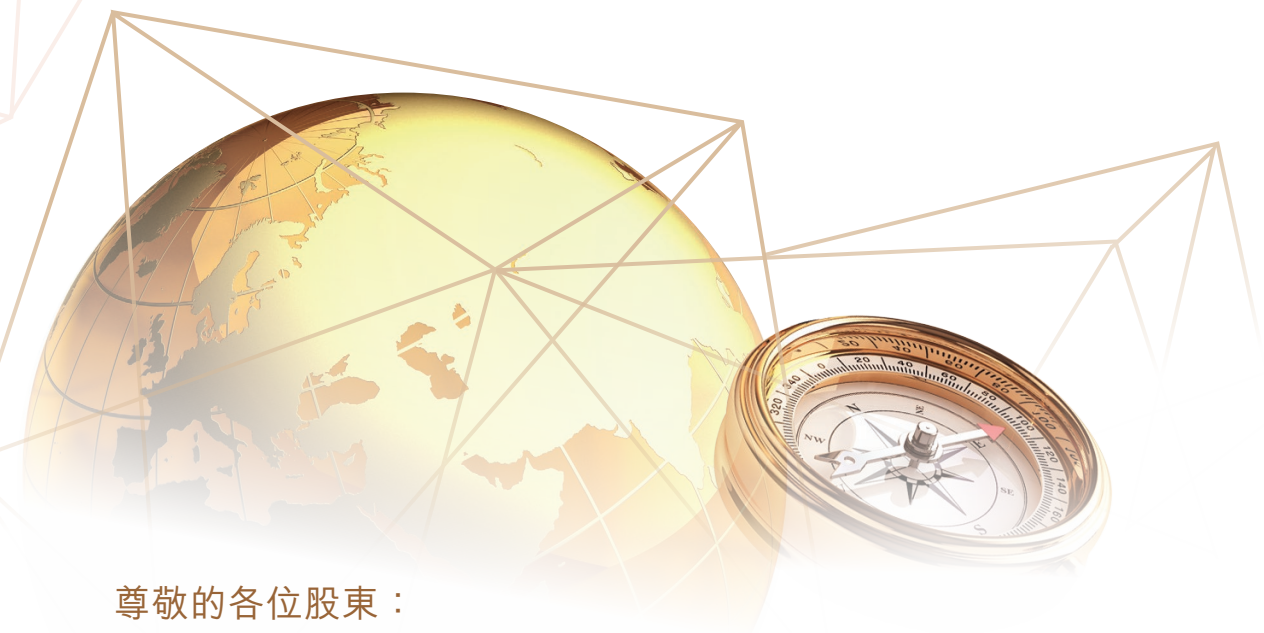
資產總值 (百萬港元)



資產淨值 (百萬港元)



主席報告



尊敬的各位股東：

本人謹代表寶新金融集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績。

行業及市場概覽

全球經濟因中美貿易摩擦升溫、發達經濟體增長疲弱及地緣政治等因素影響持續下滑。

在中美貿易關係緊張、供給側結構性改革持續推進的情況下，二零一九年，中國國內生產總值(GDP)同比增長6.1%，增速持續放緩。儘管如此，中國經濟能持續向高品質方向發展及總體平穩的發展態勢。香港經濟生產總值與二零一八年比較下跌1.2%，錄得自二零零九年以來首次年度跌幅。儘管面對經濟壓力，香港在二零一九年仍保持其作為主要國際金融和商業中心的頂尖優勢。聯繫匯率制度運行有序。股票市場及債券市場均正常運行。大規模融資順利進行。在全球不穩定的時刻，香港交易所首次公開募股的所得款項再次在全球排名第一，鞏固其作為全球領先的首次公開募股樞紐的地位。

儘管二零一九年國內外業務格局的複雜性不斷變化，但在我們成員的努力下，在充滿不確定性的商業環境，我們的核心業務仍保持穩定增長。作為中國內地和香港經濟體的持份者之一，我們將繼續利用香港作為國際金融中心及中國內地腹地的地理優勢來掌握業務機會，藉著香港政府的支持以及「一帶一路」及「粵港澳大灣區建設」等的國家政略帶來的機遇，為我們的股東及投資者帶來更好的回報。

主席報告

本集團總體經營情況

於二零一九年，本公司名稱由「中國金洋集團有限公司」更名為「寶新金融集團有限公司」，並確立了以金融服務業為核心，物業投資及技術發展並駕齊驅。



新辦公室開幕典禮

業務回顧

金融服務業務

金融服務業務乃集團重點發展的核心業務。本年是我們金融服務轉型發展、優化業務結構的關鍵一年。我們持有證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)牌照，可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動。我們於上海持有私募基金牌照及於深圳前海擁有合格境外機構投資者牌照，使我們能夠於境內外提供全面的證券交易及金融服務。

主席報告

於二零一九年，我們透過投資於大數據，區塊鏈及人工智能，從而加強我們對金融技術的承諾，並探索各種資源及證券、投資、投資銀行以及資產管理平台之間的協同效應，為投資者提供可靠的服務。於二零二零年，我們將在全球發展的同時，繼續依託中國內地，憑藉專業的金融服務平台，更好地利用粵港澳大灣區的區域性協同效應，為客戶制定合適的投資組合，以更好地把握市場機會。



由智通財經網籌辦的「二零一九年金港股年度頒獎盛典」



由智通財經網籌辦的「二零一九年金港股年度頒獎盛典」

主席報告

證券經紀及孖展融資業務

我們在過去一年進一步完善傳統的證券及期貨交易業務，推動經紀業務，向提供全面服務的財富管理業務轉型。在孖展融資業務方面，我們採用嚴格的方法監控風險。

企業融資業務

我們提供多種企業融資服務，包括向企業客戶提供股票資本市場和債券資本市場的保薦及承銷服務，並為企業客戶的收購兼併和資產重組等企業行動提供諮詢服務及解決方案。於二零一九年，我們曾在不同的首次公開發售中擔任聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，亦幫助客戶發行私募債。我們期望發揮綜合金融服務能力，向市場上的投資者及潛在客戶提供包括上市、兼併重組、戰略財務管理服務，協助其把握因國家「一帶一路」政策而產生的新經濟機遇。

資產管理業務

我們以基金管理或全權委託投資賬戶形式為香港高資產淨值的個人、企業、基金及家族信託基金，提供證券諮詢及資產管理服務。截至本報告日期，我們擔任兩間在香港擁有四個獨立投資組合的獨立投資組合公司的投資經理，並擔任一隻獨立基金及全權委託賬戶的投資顧問。所有基金及全權委託賬戶的管理資產總額約10.81億港元。

隨著監管趨嚴、募資趨難、投資趨緩的大勢下，我們的團隊將會繼續以宏觀方式分析經濟，發掘投資機會，配合背靠祖國、面向世界的優勢，加強國內及海外雙線募資，鞏固自身在私募基金行業的地位。

財富管理業務

我們持有保險業監管局及強制性公積金計劃管理局(積金局)的牌照，跟超過三十間國際金融機構保持合作關係，為客戶提供多元化財富管理服務，包括人壽保險、移民、退休基金以至房產物業。

主席報告

伴隨著中國近年高淨值人群數目快速增長及西方成熟理財思想的逐漸普及，普羅大眾越來越關注離岸財富管理、全球資產配置及跨地區風險分散。香港、美國和加拿大均屬於離岸配置財富的首選。對於內地的財富擁有者而言，香港在距離上和語言上均能為他們等提供高度便利。我們的團隊將努力把握此優勢，以投資者利益為先，為其提供更多優質產品和服務。

放貸業務

我們的放貸業務持有放債人公司牌照，同時為環聯資訊有限公司成員之一，經營貸款業務。儘管香港金融及投資市場在往年出現不穩及競爭激烈的業務環境，我們仍緊守崗位，為客戶提供多元化及方便的有抵押品信貸服務，讓不同階層的客戶在融資及財務管理上得到專業的財務策劃管理方案。

貴金屬交易業務

我們是金銀業貿易場的行員，持有A1營業狀況類別行員，可從事九九金、港元公斤條、倫敦金／銀及本地白銀等業務。我們致力向客戶提供優質的黃金白銀網上交易服務及全面的現貨及實物黃金、白銀等貴金屬交易業務，並同時提供投資管理及投資諮詢等服務，讓其能更有效獲得市場上的第一手資訊，把握獲利良機。

物業投資及發展業務

我們的物業投資及發展業務板塊在近年快速發展。我們透過附屬公司，包括寶新置地集團有限公司(股份代號：00299.HK) (「寶新置地」，與其附屬公司合稱「寶新置地集團」)在內地多個重點城市，包括深圳、汕頭、瀋陽、長春、長沙、贛州、渭南、雲浮及南寧等地發展房地產業務，覆蓋發展項目包括住宅、商務公寓、寫字樓、科技園、商場、酒店等。隨著我們不斷在大灣區及國家重點發展區域不斷探索項目，我們的土地儲備、可出售總建築面積及銷售收入有望持續較快增長。

主席報告

在長效管理調控機制下，房價維持在平穩健康的水準。然而，新型疫症出現及相應的隔離和人流管制措施對近期住宅銷售造成無可避免的不利影響。中長期而言，樓市應可回復健康平穩的發展。

香港

我們在香港持有若干優質寫字樓、住宅物業，用於資本增值。儘管二零一九年中開始香港樓市受多種因素影響進入調整期，近期疫情更為房地產市場帶來新挑戰，本集團堅信香港能克服各種困難與挑戰，本集團對香港的長遠發展充滿信心，我們將持續關注合適的投資機會，並探索通過合作開發、資產管理模式參與香港房地產市場。

深圳

我們於中國深圳光明新區經營建築面積約 50 萬平方米的寶新科技園（「該科技園」，前稱「邦凱科技城」）的物業發展項目。光明新區有意被打造成世界一流科學城和深圳北部中心，該科技園已經成為光明新區其中一個矚目科技園區。在二零一九年，該科技園二期投入招商啟用，受到大量客戶關注，目前合共有三家深圳主板上市企業、一家世界五百強集團深圳分公司，四家深圳市工業百強企業，七家國家級高新技術企業及十五家各類生活配套品牌商家入駐該科技園。我們同時榮獲深圳市十大書香企業榮譽，反映市場對該科技園的肯定。

深圳作為我們物業發展業務的核心城市，我們持續積極在當地探索項目，儲備優質項目。

汕頭

於二零一九年六月，汕頭時代灣項目正式對外開盤，前期蓄客量充足，開盤後樓盤持續熱銷，取得了理想的銷售成績。過百億投資的汕頭時代灣項目，總建築面積超逾 100 萬平方米，定位為全球背景下的科創休閒中心，旨在創造充滿活力的現代都會辦公園區及高尚人才公寓配套區。

主席報告

南寧

於二零一九年十二月，寶新置地集團成功收購位於南寧市南寧環球金融中心的兩處房地產項目。該項目以85萬平方米商辦綜合體，打造五象新區總部基地金融商業街龍頭。該項目地處五象新區核心居住區，周邊交通、教育、醫療配套齊全，將成為南寧新中心國際化生活地標。作為我們在廣西省的首批項目，該項目是我們實行華南區域深耕策略的標杆項目，具有巨大的增長潛力。

贛州

我們在中國贛州經營名為寶能城和寶能太古城的物業發展項目。

寶能城位於中國江西省贛州市章江新區的綜合開發項目，包括住宅、商場、商舖、寫字樓、酒店及商用車位。寶能城完成1,437個車位開盤工作，完成認購425個車位，為贛州地產史上車位推出數量及銷售完成率雙高的項目。

寶能太古城位於中國江西省贛州市章江新區的另一個綜合開發項目，包括住宅、商務公寓、商場及酒店。在二零一九年，為了應對公寓市場的激烈競爭、市場競品促銷不斷及大量新單位陸續入市的情況，我們加速了出售已完成的單位。

鶴山

我們於中國廣東省鶴山市共和鎮新材料基地的工業綜合項目(「園區」)中從事物業租賃。於二零一九年，我們完成園區總建築面積約61,500平方米的招商。我們成功與創維集團有限公司(「創維集團」)達成協議，園區合約租賃面積為40,000平方米，並成功吸引其配套產品主要上下游的開發商入駐園區。於二零一九年十二月三十一日，創維集團的主要上下游開發商承包租賃近50,000平方米的面積，佔園區可供租賃面積的60%以上。

主席報告

瀋陽

於二零一九年五月，本集團成功收購位於瀋陽鐵西區沈新東路34號的商業用地，建築面積約為38,000平方米。該項目中的大樓共有六層。一樓至三樓為用於商業目的的商業購物中心，而四樓至六樓則部分用於酒店及辦公室目的。地下停車場有159個停車位。目前，眾多知名商人亦已入駐該大樓。

渭南

於二零一九年六月，汕頭時代灣項目正式向公眾發售。由於前期蓄客量充足，因此在推出後對該場所的需求很高，並且取得理想的銷售結果。汕頭時代灣項目投資超過人民幣100億元，總建築面積超過100萬平方米，被定位為一個在全球範圍內的科技、創意及休閒中心，旨在打造一個充滿活力的現代化大都市辦公園區，並為頂尖人才提供帶有配套服務的公寓區。

於二零二零年，除了鞏固現有中國的物業項目，我們將繼續整合資源，在市場上積極尋找優質項目，為投資者帶來更多投資機會。結合寶新置地的在物業投資及發展分部方面所累積的資源、經驗及客戶基礎，我們有信心擴大物業投資及發展分部收益及盈利規模，並促進與金融服務等業務產生協同效應。

自動化業務

我們自二零一二年起經營自動化業務，是中國表面貼裝技術(表面貼裝技術)機器主要分銷商及服務供應商之一。隨著內地手機製造商對越趨普及的5G手機零件及技術的需求增加，我們積極完善營銷計劃和售後服務，把握內地手機製造商對表面貼裝機器的需求增加，努力爭取更大的市場份額。我們將與關鍵商業夥伴建立更緊密關係及協作，把握中國所頒佈的「中國製造二零二五」計劃下智能製造業轉型帶來的機遇及5G市場發展機遇。

證券投資

由於本年度不明朗因素及波動中，我們繼續奉行一貫的戰略以維持平衡的投資組合，專注於基礎良好且有持續派息記錄的股份。我們將繼續投資於估值被低估的公司及派息股票，從而更好地抵禦當前及潛在的市場壓力。於低利率環境中明智地部署資金的同時，我們的重點仍然是穩健增值。

主席報告

我們也注意到，在新興冠狀病毒疫情影響下，全球金融市場面臨劇烈震盪，有可能對我們的投資業績造成較大波動。

製造業務

根據本集團業務戰略調整，於二零一九年十二月，我們完成出售製造業務分部。轉讓完成後，我們正式結束製造業務，並將資源集中發展金融服務業務，以在未來的日子為股東創造最佳的業績。

展望

貿易爭端、新型冠狀病毒的蔓延給全球經濟帶來巨大風險與挑戰，中國內地及香港的經濟增長將會無可避免地受到影響。

為了穩住經濟和保障民生，中國內地和香港紛紛推出解壓紓困的措施。中國政府於農曆新年後推出量化寬鬆的貨幣政策，通過公開市場操作下調中期借貸便利 (MLF) 利率、為銀行業金融機構提供了合理充裕的流動性支援。國家的工業和資訊化部等部門亦推出多項措施支持中小微企業復工復產。香港特區政府也推出一系列大規模的逆週期措施支持經濟。我們相信疫情對本集團業務只有短暫性的影響。在疫情緩解以後，我們有信心業務可快速復原，達成年初訂立的目標。

鑑於內地部分省市因土地交易暫時停止及售樓處停頓作業導致線下銷售停滯、因交通封閉造成建築工地延遲開工、因停工期間需付出高額資金成本讓房地業務帶來壓力，我們制訂了一系列的應對措施。我們將對潛在客戶改變銷售策略，將服務轉至線上，開展直播看房、線上售樓處等應對方案。另一方面，我們向租戶提供減租及免租，與他們共渡時艱。

我們的科技板塊一直為中國智慧手機、物聯網、半導體、汽車電子等行業提供國際一流自動化製造裝備及服務，隨著5G應用商業模式日漸成熟，加上中國提出加快以5G、人工智慧、工業互聯網、物聯網為代表的新型基礎設施建設進度，將為我們的科技板塊發展帶來新動力。

主席報告

儘管面對前所未有的挑戰，我們將持續廣納賢士，對管理層及核心業務團隊進行調整和優化，致力於構建更專業和更有經驗的業務團隊。我們期望憑藉團隊的專業運營能力化危為機，把握危機中的機會，擴展現有業務範圍。本人相信我們將能為市場上的客戶提供更多商機和更優秀的服務，從而讓本集團的業績更上一層樓。



本公司二零一九年週年晚宴

本人謹藉此機會向董事會同仁及全體員工過往一年的貢獻和努力衷心致謝，同時向本集團全體股東及持份者的堅實支持深表謝意。展望未來，我們將秉持「共創、共融、共享」的精神迎接挑戰，為所有股東帶來穩定理想的回報，竭誠為每一位股東及投資者實現最大價值，創造最佳回報。

承董事會命
寶新金融集團有限公司

主席
姚建輝

香港，二零二零年三月三十日

啟發
多元化
投資服務



管理層討論及分析

業績及業務回顧

本集團於下列主要業務分部進行其業務活動：(i) 金融服務；(ii) 物業投資及發展；(iii) 自動化；(iv) 證券投資；及(v) 商品貿易。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約10,887.8百萬港元，較二零一八年增加634.1%。本公司擁有人應佔溢利約為684.3百萬港元，較二零一八年增加2%。

金融服務

截至二零一九年十二月三十一日止年度，金融服務分部賺取約175.4百萬港元收益(二零一八年：約178.8百萬港元)，按年減少1.9%，相當於本集團總收益的1.6%(二零一八年：12.1%)。經營溢利約73.5百萬港元(二零一八年：約38.8百萬港元)，按年增加89.4%。

物業投資及發展

本集團近年來一直致力於物業投資及發展，目前在中國營運多個物業項目。截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部帶來收益約5,063.1百萬港元(二零一八年：約706.6百萬港元)，相當於本集團總收益的46.5%(二零一八年：47.6%)。經營溢利約1,717.6百萬港元(二零一八年：約468.7百萬港元)。收益增加主要來自於中國的物業項目，名為南寧五象湖一號項目、南寧五象GFC項目、汕頭寶能城市花園以及湖南錦湘國際星城的銷售貢獻。

管理層討論及分析

本集團所持主要物業

(A) 持作發展及／或出售之物業：

地點	分類	概約總樓面面積 (平方米)	完工進度 (附註)	估計完成日期	本集團 應佔權益
寶能太古城 江西省贛州市章江新區梅關大道38號 第K21號地塊	住宅	7,240	5	已完成	100%
寶能太古城 江西省贛州市章江新區梅關大道38號 第K21號地塊	商業	28,590	5	已完成	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H25號地塊	商業	39,204	5	已完成	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H26號地塊	住宅	1,257	5	已完成	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H26號地塊	商業	22,534	5	已完成	100%
贛州寶能中心 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H26號地塊	辦公室	37,845	3	2020年12月	100%
長春寶能中心 長春朝陽區解放大路以北、豐順街以西	商業	183,877	3	2022年12月	41.37%
渭南寶能華府 渭南市臨渭區雙王大街(310國道)與 渭清路十字東南角	住宅	337,488	3	2021年3月	35.25%
雲浮寶能悅瀾山 雲浮市雲安區都楊鎮紫荊路1號	住宅	211,245	1	2023年11月	58.74%

管理層討論及分析

地點	分類	概約總樓面面積 (平方米)	完工進度 (附註)	估計完成日期	本集團 應佔權益
汕頭潮商金融中心 汕頭市龍湖區珠港新城海碧路東側與 珠城路北側交界處	綜合商業 [^]	173,635	2	2021年12月	33.37%
汕頭泰盛科創園 汕頭市龍湖區東海岸新城津灣西二街 及汕港路交界處寶能時代灣	綜合商業 [^]	378,573	3	2022年8月	58.74%
汕頭寶能城市花園 汕頭市潮陽區城南街道	綜合商業 [^]	29,242	2	2021年12月	32.11%
汕頭寶能城市花園 汕頭市潮陽區城南街道	住宅	248,342	3	2021年12月	32.11%
湖南錦湘國際星城(一至四期) 湖南長沙市雨花區朝暉路與嘉雨路東北角	住宅	34,428	6	已完成	29.96%
湖南錦湘國際星城(三、四期) 湖南長沙市雨花區朝暉路	商業	4,344	6	已完成	29.96%
長沙寶能公館 湖南長沙市雨花區朝暉路與嘉雨路交匯處	住宅	120,451	3	2021年8月	29.96%
長沙美聯廣場 湖南長沙市雨花區朝暉路與嘉雨路交匯處	住宅	57,750	1	2023年9月	29.96%
深圳寶能城花園 深圳市南山區留仙大道北側 寶能城花園4棟J座16A	住宅	87	6	已完成	58.74%
南寧五象湖1號(二、三期) 南寧市良慶區平樂大道35號	住宅	271,816	3	2022年5月	58.74%
南寧五象湖1號(一至三期) 南寧市良慶區平樂大道35號	綜合商業 [^]	25,927	3	2022年5月	58.74%
南寧五象湖1號(四期) 南寧市良慶區平樂大道35號	綜合商業 [^]	59,629	1	2023年11月	58.74%

附註：

- 1 地盤平整或前期準備工作
 - 2 地基工程
 - 3 上蓋工程進行中
 - 4 內部裝修
 - 5 完工待售
 - 6 投入使用
- [^] 綜合商業包括辦公室、商舖、公寓、酒店及會所

管理層討論及分析

(B) 持作投資物業：

地點	分類	概約總 建築面積 (平方米)	完工進度 (附註)	業權約滿年份	本集團 應佔權益
寶新科技園 中國深圳市光明高新區邦凱街9號	辦公室、工業、 宿舍	426,878	3	2055年	75.50%
香港金鐘道89號力寶中心2座	辦公室	826	6	2059年	100%
香港堅尼地道4號君珀	住宅	137	6	2895年	100%
寶能太古城 江西省贛州市章江新區 梅關大道38號第K21號地塊	購物中心	22,727	6	2052年	100%
寶能太古城 江西省贛州市章江新區 梅關大道38號第K21號地塊	酒店	29,670	4	2052年	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H26號地塊	購物中心	81,386	6	2052年	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H26號地塊	酒店	22,422	3	2052年	100%
工業綜合項目 廣東省鶴山市共和鎮新材料基地	辦公室、工業、 宿舍	81,604	6	2055年	100%
汕頭潮商中心 汕頭市龍湖區珠港新城海碧路東側與 珠城路北側交界處	綜合商業 [^]	44,179	2	2057年	33.37%

管理層討論及分析

地點	分類	概約總 建築面積 (平方米)	完工進度 (附註)	業權約滿年份	本集團 應佔權益
汕頭湖商中心 汕頭市龍湖區珠港新城海碧路東側與 珠城路北側交界	商業(會所)	4,055	6	2057年	33.37%
汕頭泰盛科創園 汕頭市龍湖區東海岸新城津灣西二街 及汕港路交界處寶能時代灣	商業(海灣文化 中心)	7,417	6	2057年	58.74%
汕頭泰盛科創園 汕頭市龍湖區東海岸新城津灣西二街 及汕港路交界處寶能時代灣	綜合商業 [^]	292,284	3	2057年	58.74%
汕頭寶能城市花園 汕頭市潮陽區城南街道	綜合商業 [^]	40,840	2	2084年	32.11%
汕頭寶能城市花園 汕頭市潮陽區城南街道	幼稚園	2,497	2	2084年	32.11%
湖南錦湘國際星城 湖南長沙市雨花區朝暉路	商業	13,994	6	2053年	29.96%
瀋陽水岸康城 遼寧省瀋陽市於洪區西江北街305/307號	住宅	6,518	6	2082年	69.11%
瀋陽水岸康城 遼寧省瀋陽市於洪區西江北街299/301號	商業(商舖)	12,305	6	2052年	69.11%
瀋陽富友大廈 遼寧省瀋陽市鐵西區瀋新東路34號	商業	37,839	6	2052年	58.74%

管理層討論及分析

地點	分類	概約總 建築面積 (平方米)	完工進度 (附註)	業權約滿年份	本集團 應佔權益
合肥時光原著花園 合肥市經開區壩下路82號	商業	1,943	6	2081年	69.11%
合肥領翔花園 合肥市蜀山區黃山路449號	商業(商舖)	6,063	6	2049年	69.11%
深圳雙璽花園 深圳市南山區海上世界雙璽花園3期 A區5棟20A, 20H	住宅	177	6	2074年	69.11%
南寧五象湖1號 南寧市良慶區平樂大道35號	綜合商業 [^]	70,962	1	2054年	58.74%
南寧五象新區環球金融中心(南北裙樓) 南寧市良慶區五象大道西側665號	商業	142,560	3	2053年	58.74%
南寧五象新區環球金融中心(T2、T4辦公室) 南寧市良慶區五象大道西側665號	綜合商業 [^]	126,168	4	2063年	58.74%
南寧五象新區環球金融中心(T2、T4酒店) 南寧市良慶區五象大道西側665號	綜合商業 [^]	48,346	3	2053年	58.74%

附註：

- 1 地盤平整或前期準備工作
 - 2 地基工程
 - 3 上蓋工程進行中
 - 4 內部裝修
 - 5 完工待售
 - 6 投入使用
- [^] 綜合商業包括辦公室、商舖、公寓、酒店及會所

管理層討論及分析

自動化

截至二零一九年十二月三十一日止年度，自動化分部收益增加11.8%至約634.2百萬港元(二零一八年：約567.1百萬港元)，相當於本集團總收益的5.8%(二零一八年：38.2%)。經營溢利增加18.1%至約54.8百萬港元(二零一八年：約46.4百萬港元)。收益增加乃主要由於5G技術的大規模商業應用，促使中國國內電子製造工廠對表面貼裝技術設備的需求增加。

證券投資

本集團一直以來投資在香港、中國及外國上市的股份，且一直調整投資策略，確保以十分謹慎的態度應對金融市場不明朗因素。於年內，本集團確認按公平值計入損益表的金融資產(「按公平值計入損益表」)的出售虧損約79.8百萬港元，及按公平值計入損益表的金融資產及按公平值計入其他全面收益的金融資產(「按公平值計入其他全面收益表」)分別減少約181.2百萬港元及315.7百萬港元。透過按公平值計入損益表的金融資產及按公平值計入其他全面收益表的金融資產的股息收入約為8.7百萬港元。

於二零一九年十二月三十一日，證券投資組合(不包括於聯營公司投資)約1,033.7百萬港元(二零一八年：約1,886.4百萬港元)，包括按公平值計入其他全面收益表的金融資產約904.8百萬港元(二零一八年：約903.8百萬港元)及按公平值計入損益表的金融資產約128.9百萬港元(二零一八年：約982.6百萬港元)。有關不同分類項下的重大證券投資各分類項詳情如下：

投資性質	主要業務	於二零一九年十二月三十一日			於	截至
		於該股份的 持股百分比 %	佔本集團 總資產總額 百分比 %	公平值 千港元	二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日 止年度
按公平值計入其他全面 收益表的金融資產						
A. 上市證券						
	深圳市兆新能源股份有限公司 (股份代號：002256 深圳) (「深圳兆新」)	5.0%	0.9%	272,124	316,890	(38,570)
	藍鼎國際發展有限公司 (股份代號：00582 香港) (「藍鼎國際」)	4.7%	0.4%	121,689	340,177	(218,488)

管理層討論及分析

投資性質	主要業務	於二零一九年十二月三十一日			於	截至
		於該股份的 持股百分比 %	佔本集團 總資產總額 百分比 %	公平值 千港元	二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日 止年度
					公平值 千港元	公平值變動 千港元
深圳市康達爾(集團)股份有限公司 (股份代號:000048 深圳) (「深圳康達爾」)	農業、飼料及農產品業務	1.2%	0.4%	118,132	98,665	22,054
浦江國際集團有限公司 (股份代號:02060 香港) (「浦江國際」)	製造、安裝及銷售定制預應力鋼材料和纜索	3.6%	0.4%	115,992	-	37,486
鄭州銀行股份有限公司—H股 (股份代號:06196 香港)	提供銀行產品及服務	2.1%	0.3%	90,415	-	(31,741)
其他	不適用	不適用	0.4%	119,774	43,277	(84,512)
B. 非上市證券	不適用	不適用	0.2%	66,714	104,848	(38,136)
總計				904,840	903,857	

管理層討論及分析

投資性質	主要業務	於二零一九年十二月三十一日			於	截至
		於該股份的 持股百分比 %	佔本集團 總資產總額 百分比 %	公平值 千港元	二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日 止年度
按公平值計入損益表的金融資產						
A. 上市證券						
麥迪森控股集團有限公司 (股份代號：08057 香港) (「麥迪森」)	銷售酒精飲料	3.7%	0.1%	40,072	200,108	(156,472)
正榮地產集團有限公司 (股份代號：06158 香港)	物業開發及管理	-	-	-	527,841	-
其他		不適用	0.3%	80,729	99,450	(6,996)
B. 基金		不適用	0.1%	8,050	155,190	(4,604)
總計				128,851	982,589	

按公平值計入其他全面收益表的金融資產

深圳兆新

於二零一九年十二月三十一日，深圳兆新之權益股份的公平值約為272.1百萬港元。由於股市波動，深圳兆新股價表現不理想，因此年內於其他全面收益確認公平值虧損約38.6百萬港元。

藍鼎國際

於二零一九年十二月三十一日，本集團於藍鼎國際之股本證券的公平值約為121.7百萬港元。由於股市波動，導致年內公平值於其他全面收入確認虧損約218.5百萬港元。

管理層討論及分析

深圳康達爾

於二零一九年十二月三十一日，深圳康達爾之權益股份的公平值約為118.1百萬港元。儘管股市波動，深圳康達爾股價表現亦較為理想，因此年內於其他全面收益確認公平值收益約22.1百萬港元。

浦江國際

本集團於年內透過首次公開發售收購浦江國際之股份。於二零一九年十二月三十一日，本集團於浦江國際之股本證券的公平值約為116.0百萬港元。儘管股市波動，浦江國際股價表現亦較為理想，因此年內於其他全面收入確認公平值收益約37.5百萬港元。

按公平值計入損益表的金融資產

麥迪森

於二零一九年十二月三十一日，本集團於麥迪森之股本證券的公平值約為40.1百萬港元。麥迪森股份於香港聯合交易所GEM上市。由於股市波動，麥迪森股價表現不理想，因此於年內於損益確認公平值虧損約156.5百萬港元。

其他投資

於二零一九年十二月三十一日，本公司持有雲能國際股份有限公司（「雲能國際」）32%的股權。雲能國際為一家主要從事有關潔淨能源、健康、投資管理、新能源及金融服務業務的合營企業，透過與合營企業股東的合作，本公司相信可以更積極地參與「一帶一路」戰略建設。

商品貿易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，商品貿易分部貢獻收益約5,160.4百萬港元（2018年：無），佔本集團總收益約47.4%（2018年：0%）。

管理層討論及分析

財務回顧

持續經營業務

收益

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益增加634.1%至約10,887.8百萬港元(二零一八年：約1,483.2百萬港元)。分部收益分析呈列如下：

	二零一九年		二零一八年		百分比 變動
	百萬港元	佔總 收益比例	百萬港元	佔總 收益比例	
自動化	634.2	5.8%	567.1	38.2%	+11.8%
金融服務	175.4	1.6%	178.8	12.1%	-1.9%
物業投資及發展	5,063.1	46.5%	706.6	47.6%	+616.5%
證券投資	(260.8)	(2.4%)	30.7	2.1%	-949.5%
商品貿易	5,160.4	47.4%	-	-	不適用
其他	115.5	1.1%	-	-	不適用
	10,887.8	100%	1,483.2	100%	+634.1%

於年內，商品貿易及物業投資及發展分部為本集團的主要收益來源，分別佔總收益的47.4%及46.5%。

毛利及毛利率

年內毛利上升282.0%至約1,953.7百萬港元(二零一八年：約511.5百萬港元)，而毛利率則下降至17.9%(二零一八年：34.5%)。該變動主要因毛利及毛利率相對較低的商品貿易大幅增加。

其他收益／(虧損) — 淨額

年內其他收益淨額約23.9百萬港元(二零一八年：其他虧損淨額約37.2百萬港元)，主要由終止確認財務擔保合約所得收益約27.3百萬港元，衍生金融資產之公平值收益約8.9百萬港元及財務擔保之公平值虧損約16.0百萬港元導致。

管理層討論及分析

其他收入

其他收入減少 25.1% 至約 39.4 百萬港元(二零一八年：約 52.6 百萬港元)，乃由於股息收入減少約 11.3 百萬港元至約 8.7 百萬港元。

分銷成本

分銷成本增加 146.2% 至約 74.6 百萬港元(二零一八年：約 30.3 百萬港元)，佔總收益的 0.7%(二零一八年：2.0%)。分銷成本增加主要由於廣告、推廣及展覽開支增加及銷售人員佣金成本增加。

行政費用

行政費用增加 161.3% 至約 655.1 百萬港元(二零一八年：約 250.7 百萬港元)，乃由於擴大公司營運導致員工薪資增加約 27.6 百萬港元；無形資產減值撥備增加約 140.1 百萬港元，其他應收款項、應收貿易款項及合約資產減值撥備增加約 77.0 百萬港元以及物業、廠房及設備減值撥備增加約 54.6 百萬港元。

財務成本 — 淨額

財務成本淨額約 192.5 百萬港元(二零一八年：約 57.0 百萬港元)。財務成本淨額增加乃由於總體借款水平上升而導致資本融資開支增加所致。

所得稅開支

所得稅開支增加 343.0% 至約 595.4 百萬港元(二零一八年：約 134.4 百萬港元) 乃由於應課稅收入大幅增加，及因重估物業導致的遞延稅項開支大幅增加。

已終止經營業務

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已出售其位於中國的線上遊戲服務業務和製造業務，並確認已終止經營業務虧損約 88.7 百萬港元(二零一八年：約 38.6 百萬港元)。

本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔溢利增加至約 684.3 百萬港元(二零一八年：約 670.8 百萬港元)，同期上升約 2.0%。

管理層討論及分析

財務資源回顧

流動資金及財務資源

藉採取審慎的財務管理方針，本集團繼續以充裕的現金流量來維持健康的財政狀況。於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為1,313.6百萬港元(二零一八年：約907.1百萬港元)。流動資產淨值所反映的營運資金約4,235.6百萬港元(二零一八年：約1,456.4百萬港元)。流動比率約1.3(二零一八年：約1.4)。根據借貸除以資產淨值計算的資產負債比率是91.8%(二零一八年：24.2%)。

本集團於二零一九年十二月三十一日的借款包括企業債券約1,688.4百萬港元(二零一八年：約177.6百萬港元)、信託收據貸款約36.5百萬港元(二零一八年：約30.1百萬港元)、銀行貸款約4,022.2百萬港元(二零一八年：約999.2百萬港元)及其他貸款約4,133.6百萬港元(二零一八年：479.3百萬港元)。

銀行及其他借款以(i)本公司及其若干附屬公司提供的企業擔保作為抵押；(ii)控股股東的個人擔保；(iii)附屬公司的股份；(iv)物業、廠房及設備約137.0百萬港元(二零一八年：約255.9百萬港元)；(v)投資物業約4,561.6百萬港元(二零一八年：約1,264.9百萬港元)；(vi)發展中物業約5,116.5百萬港元(二零一八年：零)；(vii)持有可出售完工物業約85.9百萬港元(二零一八年：無)；(viii)有抵押銀行存款約632.9百萬港元(二零一八年：6百萬港元)。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備的資本承擔約240.0百萬港元、160.7百萬港元、11,140.2百萬港元及0.5百萬港元(二零一八年：約240.0百萬港元、1,323.8百萬港元、277.1百萬港元及零)，分別與聯營公司的投資；投資物業；物業發展開支；及物業、廠房及設備等有關。

貨幣風險及管理

於年內，本集團的收款主要以港元、人民幣及美元列值。本集團主要以港元、人民幣及美元付款。

由於本集團自動化及物業投資及發展分部的業務活動主要在中國內地進行，故本集團大部分勞工成本及製造費用均以人民幣結算。因此，人民幣匯率波動將影響本集團的盈利能力。本集團將密切監察人民幣走勢，並在有需要時考慮與信譽良好的金融機構訂立外匯遠期合約，以減低貨幣波動的潛在風險。於年內，本集團並無訂立任何外匯遠期合約。

管理層討論及分析

未來資本投資計劃及預期資金來源

本集團的經營及資本開支主要透過營運現金流及股東權益等內部資源及銀行融資提供資金。本集團預期會有充裕資源及銀行融資來應付其資本開支及營運資金需要。

為未來業務發展籌集資金

當本集團認為其擴大業務及開發新業務有資金需求時，其將探索可能的融資方式，如債務融資，配售新股或發行公司債券。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團主要在香港及中國內地僱有1,020名全職僱員(二零一八年：752名)。本集團根據目前業內慣例支薪及為僱員提供福利。酌情花紅根據本集團財務表現及個別員工表現向職員發放。

此外，本公司根據於二零一零年十一月二十四日採納的購股權計劃之條款，將向合資格僱員授出購股權。

二零一九年七月之股份認購所得款項用途

於二零一九年十二月，本公司發行並向寶新發展有限公司配發本公司2,400,000,000股新股。所得款項淨額約為599,400,000港元，其用途如下：

	百萬港元
1. 提供經紀服務及企業融資	
(i) 證券經紀及孖展融資；及	130.0
(ii) 投資	39.4
2. 資產管理業務拓展	80.0
3. 借貸業務拓展	250.0
4. 一般營運資金	100.0
	599.4

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零一八年：零)。

管理層討論及分析

主要風險及不確定因素

本集團的財務狀況、經營業績、業務和前景可能受到一些風險和不確定因素的影響。本集團將討論已識別的主要風險和不確定因素。除下文所列明者外，可能還存在其他風險和不確定因素，本集團尚未悉知該等風險和不確定因素，或者彼等現在可能並非重大的，但日後可能為重大。此外，由於解決這些問題所採取的措施的固有局限性，永遠不能完全消除風險。然而，倘認為減輕風險不具成本效益，風險可能由於戰略原因而被接受。

操作風險

操作風險是由於內部流程、人員和系統不適當或失效而導致的財務損失或聲譽損失的風險。本集團管理操作風險的責任在於分支及部門層面的每項職能。

本集團的主要職能由標準操作程序、權限限制和報告框架指導。本集團將識別及評估關鍵業務風險，並儘早向高級管理層報告此類風險問題，以便採取適當的風險應對措施。

行業風險

本集團的金融服務業務須遵守多項規定。其中包括營運附屬公司(如寶新證券有限公司及寶新資產管理有限公司)需根據證券及期貨條例開展業務(「證券及期貨條例」)第571章。本集團需要確保持續遵守所有適用法例、規例及指引，以及讓相關監管當局信納我們繼續為持牌人的適當人選。倘相關法例、規例及指引有任何變動或收緊，本集團的業務活動將面對更高的合規要求。此外，倘本集團未能符合不時的適用規則及規例，我們將可能面臨罰款或限制我們進行業務活動，甚或暫停或收回我們經營金融服務業務的全部或部份牌照。此外，一如本集團所有其他業務，金融服務業務亦不能避開市場變動。金融市場不景亦可能會對本集團的金融服務業務造成不利影響。

本集團的自動化業務在競爭激烈的環境中經營。本集團面臨來自全球技術公司的激烈競爭和快速的技術變革，這可能使本集團開發和使用的技術過時。因此，本集團的產品可能失去其競爭性，對本集團維持市場份額的能力造成不利影響。未能維持本集團的競爭地位，可能對此等業務分部的業績和利潤造成重大不利影響。此外，中國及美國近期的貿易戰對中國內地的營商環境將有影響。若中美貿易戰將維持一段時間，本集團需密切注意市場環境及將制定另一套計劃應對。

管理層討論及分析

本集團的證券投資業務對市場情況及本集團持有的證券價格波動頗為敏感。證券市場的任何重大衰退都可能影響本集團證券投資的市值，並可能對本集團的業績造成不利影響。

財務風險

在經營活動中，本集團面臨各種金融風險，包括市場、流動性和信用風險。貨幣環境改變，尤其是人民幣在近期的逐漸貶值，和利率週期，可能對本集團於中國的財務狀況和經營業績產生重大影響。

本集團的盈利及資本或其達致業務目標的能力可能會因匯率、利率及股票價格變動而受到不利影響。特別是，本集團功能貨幣的任何貶值可能影響其毛利率。本集團密切監控其資產和負債的相關外匯狀況，並相應地分配其持有的不同貨幣，以盡量減少外匯風險。

如果本集團無法獲得足夠的資金為其業務融資，則可能面臨流動性風險。在管理流動性風險時，本集團監控其現金流量，並維持足夠水平的現金和信用額度，以便為其業務融資並減少現金流量波動的影響。

本集團面對客戶的信用風險。為盡量減低風險，對新客戶加強信用評估。而本集團繼續監察現有客戶，進一步完善風險控制措施。

人力及自留風險

本集團在經營業務的國家的人力資源競爭可能導致集團無法吸引和留住具備滿足其要求的技能、經驗和能力水平的關鍵人才。本集團將繼續提供薪酬待遇和獎勵計劃，以便吸引、留住和激勵合適的候選人和人員。

業務風險

本集團不斷面對衡量及應對其所經營行業內的市場變化的挑戰。任何未能正確解釋市場趨勢及相應地調整策略以適應此等變動可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

董事及主要人員

執行董事

姚建輝先生，48歲，自二零一五年八月起擔任本公司主席兼首席執行官。彼擔任本公司多個附屬公司的董事。彼亦為本公司提名委員會、戰略委員會及投資委員會的主席，並且為本公司薪酬委員會的會員。

姚先生已完成華南理工大學工商管理碩士學位。彼曾於眾多行業的企業中擔任高級管理職位，包括食品、建築材料、房地產、商業、農業及林業、物流、科技及金融。彼於二零一八年十二月獲委任為寶新置地集團有限公司(股份代號：00299.HK)(「寶新置地」)的執行董事。彼於二零一零年七月至二零一四年十月擔任寶能投資有限公司(股票代號：600892.SH，目前稱為大晟時代文化投資股份有限公司)(「寶能投資」)的總經理兼董事會主席。於二零零二年三月至二零零三年三月，彼擔任深圳寶能投資集團有限公司(「深圳寶能投資」)的副總經理。

葉偉青女士，48歲，自二零一九年八月三十日起擔任本公司董事會聯席主席，以及本公司戰略委員會及投資委員會成員。

葉女士已完成華南理工大學工商管理碩士學位。自二零一六年一月起，彼擔任中國南玻集團股份有限公司(股份代號：000012.SZ(A股)及200012.SZ(B股))的董事，以及自二零一九年六月起擔任深圳寶新實業集團有限公司(該公司為本公司間接非全資附屬公司)的高級副總裁。自二零零零年三月至二零一九年六月，彼擔任深圳市寶能投資集團有限公司及其附屬公司的高級管理層，以及自二零一六年五月至二零一八年十一月擔任中炬高新技術實業(集團)股份有限公司(股份代號：600872.SH)的董事。

董事及主要人員

劉雲浦先生，44歲，於二零一八年七月獲任命為本公司非執行董事，並於二零一九年三月調任為執行董事。他亦擔任本公司的戰略委員會及投資委員會的成員。

劉先生擁有香港城市大學的理學學士學位及科廷科技大學的金融學碩士學位。彼於投資銀行業擁有豐富的經驗，專注於為香港上市公司進行的首次公開募股、併購、公司重組及專業財務諮詢服務。彼於二零一六年四月至二零一六年十一月擔任寶新置地的執行董事，並於二零一六年十一月至二零一九年五月擔任非執行董事。彼於二零一七年一月至二零一七年三月擔任華邦金融控股有限公司(股份代號：03638.HK)的非執行董事，於二零一七年三月至二零一八年六月擔任副主席兼執行董事，並於二零一八年六月至二零一八年十月擔任非執行董事。彼於二零一五年十二月至二零一九年二月擔任華邦證券有限公司的主席。彼於二零一零年一月至二零一五年十一月分別擔任海通國際資本有限公司及海通國際資本(香港)有限公司的董事總經理。彼於二零零八年八月至二零一零年一月擔任招銀國際金融控股有限公司的執行董事兼投資銀行部主管。

李敏斌先生，39歲，於二零一五年八月起獲委任為本公司的非執行董事及於二零一五年十一月調任為執行董事。他自二零一六年一月開始擔任本公司副總裁，並同時擔任本公司多間附屬公司的董事。彼亦為本公司戰略委員會及投資委員會成員。

李先生持有香港中文大學工商管理碩士學位。李先生於物流、房地產、投資及金融等行業擁有全面的營運及管理經驗。彼於二零一八年十二月至二零一九年五月擔任寶新置地的執行董事。於二零一零年七月至二零一四年三月擔任寶能投資的監事、總經理助理及證券事務代表，及於二零一四年三月至二零一六年三月擔任寶能投資的董事及董事會秘書。二零零四年七月至二零一零年七月，彼擔任深圳深業物流集團股份有限公司投資部經理助理。於二零零七年十二月至二零零八年十月，彼擔任深圳市寶能投資集團有限公司證券部經理。

黃煒先生，45歲，於二零一五年八月獲委任為本公司的執行董事，於二零一五年十一月調任為非執行董事及於二零一八年十一月再調任為執行董事。彼亦為本公司投資委員會成員。

黃先生畢業於湖南大學並持有經濟學碩士學位。黃先生於投資融資行業擁有逾20年經驗。自二零一三年十二月起，彼擔任深圳市寶能投資集團有限公司的高級副總裁。於二零零二年八月至二零零四年十一月，彼擔任中國工商銀行深圳分行個人住房貸款部副經理；於二零零四年十一月至二零零八年九月擔任企業融資管理中心副總經理；於二零零八年九月至二零一二年二月擔任企業融資管理部總經理；以及於二零一三年一月至二零一三年十二月擔任機構銀行業務部總經理。

董事及主要人員

非執行董事

張弛先生，31歲，於二零一七年七月獲委任為本公司的執行董事，並於二零一九年八月調任為非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員。

張先生畢業於深圳大學，獲授法學學士學位。張先生亦獲得紐約大學管理學碩士學位。張先生在基金投資方面具備相關經驗。二零一三年一月至二零一三年六月，張先生為深圳思創科技發展有限公司投資部部長。在二零一五年九月至二零一六年四月期間，張先生任職於深圳市創新投資集團有限公司，擔任該公司基金管理總部實習生、於二零一六年四月起出任基金管理總部部長，並自二零一六年十月起擔任管理總部之投資經理，管理政府引導基金。

獨立非執行董事

王振邦先生，61歲，於二零零九年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會、提名委員會成員。彼在提供核證、稅務、會計及財務管理服務等方面曾擔任多個職位，本公司相信有關經驗將可提升本集團的整體財務監控與管理。

黃先生持有香港理工大學會計學高級文憑。自二零一八年十二月以來，他一直擔任寶新置地的獨立非執行董事，並自二零一七年五月起擔任廣州富力地產有限公司(股票代號：02777.HK)的獨立非執行董事。彼為香港一家執業會計師事務所的創辦人、香港理工大學校董會成員、特許公認會計師公會、香港會計師公會、香港稅務學會及英國及威爾斯特許會計師公會資深會員、香港理工大學顧問委員會的前會員及香港特許公認會計師公會執行委員會前主席。

李國安教授，60歲，博士學位，自二零零九年十一月起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦擔任本公司薪酬委員會主席，以及本公司審核委員會及戰略委員會成員。

董事及主要人員

李教授為香港城市大學副校長(發展與對外關係)兼資訊系統及電子商務的講座教授，他還是大學法院和大學參議院議員。自一九九八年四月以來，彼一直擔任科聯系統控股有限公司(股票代號：00046.HK)的獨立非執行董事。彼為香港太平洋經濟合作委員會(HKCPEC)主席及香港存款保障委員會成員。

李教授畢業於世界一流大學，並獲得以下資格：電子工程學工程學士及工商管理學碩士(雪飛爾大學)；運算學理學碩士(牛津大學)；電腦科學哲學博士(曼徹斯特大學)；法律學士以及公司及商業法法律碩士學位(倫敦大學)。彼擁有香港、英國及威爾斯的大律師資格，並且為英國工程協會特許工程師及英國電腦學會專業會員。

李均雄先生，54歲，於二零一五年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會成員。

李先生分別於一九八八年及一九八九年獲得香港大學的法學士學位及法學專業證書。彼於一九九一年取得香港執業律師資格，並於一九九七年取得英國及威爾斯執業律師資格。

李先生目前為何韋鮑律師行的顧問。彼於二零零一年四月至二零一一年二月為胡關李羅律師行的合夥人。自一九九二年十二月至一九九四年四月，李先生於香港聯交所上市科工作，相繼擔任經理及高級經理。彼一直擔任多家在香港聯交所上市的公司的獨立非執行董事，包括自二零零六年十一月起的安莉芳控股有限公司(股份代號：01388)、自二零零八年六月起的網龍網絡控股有限公司(股份代號：00777)、自二零一零年十二月起的新礦資源有限公司(股份代號：01231)、自二零一一年八月起的天福(開曼)控股有限公司(股份代號：06868)、自二零一二年六月起的中海石油化學股份有限公司(股份代號：03983)、自二零一三年七月起的朗詩綠色地產有限公司(股份代號：00106)、自二零一五年二月起的紅星美凱龍家居集團股份有限公司(股份代號：01528)、自二零一五年十一月起的豐盛機電控股有限公司(股份代號：00331)及自二零一五年十一月起的天寶集團控股有限公司(股份代號：01979)。

於過去三年內，李先生於二零零九年十一月至二零一七年十一月擔任富通科技發展控股有限公司(股份代號：00465)的獨立非執行董事及於二零零九年一月至二零一八年五月擔任亞洲木薯資源控股有限公司(股票代號：00841)的獨立非執行董事。

主要人員

何嘉耀先生，41歲，於二零一八年十二月獲委任為本公司首席財務官及公司秘書。何先生持有香港理工大學會計學學士學位。彼為香港會計師公會會員。何先生於審計、專業會計及財務管理方面擁有接近20年經驗。於加入本公司前，彼先後任職於數間國際會計師事務所，並於一間香港上市公司擔任首席財務官、公司秘書兼授權代表職務。

董事及主要人員

甘潤光先生，55歲，為於二零零六年成立的佳力科技有限公司創辦人。甘先生於二零一二年一月加入本集團。甘先生現時為佳力科技有限公司總經理，負責推動本集團自動化平台業務。甘先生於設備分銷業務有逾24年經驗，並已於中國開發非常強大的業務網絡，具備表面貼裝技術(「SMT」)及電子組裝工藝的良好知識。於建立自身業務前，他為American Tec Co Ltd.總經理。甘先生獲得香港理工學院電子工程高級證書。他獲新西蘭威靈頓維多利亞大學國際工商管理碩士學位。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定，本公司須予披露自本公司二零一八年年報刊發以來之董事資料之變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
執行董事	
葉偉青女士	於二零一九年八月三十日獲任命為本公司執行董事兼戰略委員會及投資委員會成員
劉雲浦先生	於二零一九年五月三十日辭任寶新置地集團有限公司(股票代號：00299.HK，於聯交所上市的公司)的非執行董事，並於二零一九年三月一日調任為本公司執行董事及投資委員會成員
李敏斌先生	於二零一九年五月三十日辭任寶新置地集團有限公司(股票代號：00299.HK，於聯交所上市的公司)的執行董事
非執行董事	
張弛先生	於二零一九年八月三十日獲調任為本公司的非執行董事兼審核委員會成員
陳凱犇先生	於二零一九年八月三十日辭任為非執行董事及審核委員會成員
獨立非執行董事	
李國安教授	獲委任香港存款保護委員會成員，自二零一九年七月一日起生效

除上文所披露外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於上文「董事及主要人員」一節。

董事會報告

董事會欣然呈列寶新金融集團有限公司及其附屬公司截至二零一九年十二月三十一日止年度本年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註 42。

回顧年度內本集團的業務回顧、探討未來業務發展和可能面對的風險及不明朗因素，以及討論截至於二零一九年十二月三十一日止年度內發生並對本公司構成影響的重要事件，均載於本年報第8至17頁的「主席報告」及第18至34頁的「管理層討論及分析」。

使用財務表現指標對本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度內的表現進行的分析載於本年報第18至34頁的「管理層討論及分析」。

業績及股息

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績及本集團於該日的事務狀況載於第74至77頁的綜合財務報表。

董事會不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的任何股息(二零一八年：派發末期股息每股普通股0.20港仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席二零二零年股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記：

遞交股份過戶文件以作登記的最後時限： 二零二零年五月二十七日(星期三)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記： 二零二零年五月二十八日(星期四)至
二零二零年六月二日(星期二)(包括首尾兩天)

記錄日期： 二零二零年六月二日(星期二)

為確保符合資格出席二零二零年股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及已填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於上述各個最後時限前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記。

董事會報告

財務資料概要

本集團過去五個財政年度的已公佈業績及資產、負債及非控股權益概要乃摘錄自綜合財務報表，已按適當方法重列並載於封面內頁。此概要並非綜合財務報表的一部分。

捐款

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團對外作出捐款約16,600港元(二零一八年：50,000港元)。

優先購股權

本公司組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立的司法權區)法例並無任何促使本公司須向現有股東按比例發售新股份的優先購股權規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除上文提及根據一般授權配發新股份外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

儲備

年內本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註39及綜合權益變動表第79頁。

可分派儲備

截至二零一九年十二月三十一日，根據開曼群島第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)(「公司法」)計算之本公司可供分派儲備約為3,110.9百萬港元(二零一八年：2,570.7百萬港元)。本年度並無建議派發股息(二零一八年：0.20港仙)。根據公司法，本公司於二零一九年十二月三十一日股份溢價賬為4,824.6百萬港元(二零一八年：4,193.2百萬港元)，倘於緊隨建議分派股息(如有)日期後，本公司可清償在日常業務過程中到期之債務，則股份溢價賬可分派予本公司股東。本公司的股份溢價賬可以繳足紅股方式派付。

董事會報告

主要客戶及供應商

於年內，本集團五大客戶及五大供應商分別佔本集團收益的71.3%(二零一八年：7.8%)及本集團採購額的39.1%(二零一八年：44.6%)；而本集團的最大客戶及供應商分別佔本集團收益的35.4%(二零一八年：2.0%)及本集團採購額的12.9%(二零一八年：17.5%)。

本公司董事、彼等任何聯繫人或任何據董事所深知擁有本公司已發行股本5%以上的股東，概無於本集團五大客戶或供應商中擁有任何實益權益。

董事

年內本公司董事為：

執行董事

姚建輝先生(主席)
葉偉青女士(聯席主席)(於二零一九年八月三十日獲任命為執行董事)
劉雲浦先生(副主席)(於二零一九年三月一日調任)
李敏斌先生
黃煒先生

非執行董事

張弛先生(於二零一九年八月三十日調任)
陳凱犇先生(於二零一九年八月三十日辭任)

獨立非執行董事

王振邦先生
李國安教授
李均雄先生

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就彼等之獨立身份而發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事履歷

本公司現任董事履歷載於年報第35至38頁及本公司網站。

董事會報告

董事服務合約

全體執行董事及非執行董事已各自與本公司訂立服務合約。服務合約詳情包括：(1) 董事任期為三年，由其獲委任、續聘或重選日期起生效；及(2) 有關合約將根據各合約的條款終止。

各獨立非執行董事均與本公司簽署一份委任函。委任函詳情主要包括：(1) 董事任期為三年，由其獲委任、續聘或重選日期起生效；及(2) 有關委任函將根據各委任函的條款終止。

本公司並無與擬於應屆股東週年大會上膺選連任之的董事訂立任何不可於一年內由本公司無償終止(法定賠償除外)的服務合約。

董事及五名最高薪人士的酬金

董事及五名最高薪人士的酬金詳情分別載於綜合財務報表附註12及10。

董事酬金按董事職務、職責及表現以及本集團業績釐定。

董事於合約的權益

於年內概無董事於本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司訂立且對本集團業務而言擁有直接或間接重大權益的合約。

管理合約

於年內概無訂立或存在任何有關本公司整體或任何重大部分業務之管理及行政合約。

董事會報告

董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債券之權益與淡倉

截至二零一九年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員或彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券之權益與淡倉中，(i) 根據證券及期貨條例第XV部第7及8條須知會本公司及聯交所；或(ii) 根據證券及期貨條例第352條須記錄於登記冊內並存置於本公司；或(iii) 根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，須知會本公司及聯交所之權益與淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之權益與淡倉

董事名稱	於股份中持有權益的身份	於股份中		截至二零一九年
		持有權益	於股份中 的總權益	十二月三十一日 已發行股份的 概約百分比 (附註1)
姚建輝	實益擁有人	44,468,000 (L)	13,462,227,600 (L)	45.19
	受控制企業權益	13,417,759,600 (L)	(附註2)	

附註1：截至二零一九年十二月三十一日，本公司已發行股本總數為29,787,512,211股。

附註2：截至二零一九年十二月三十一日，該等股份分別由(i) Tinmark Development Limited 實益擁有，其於本公司擁有10,794,943,600股股份權益，(ii) 寶新發展有限公司擁有本公司2,400,000,000股股份權益，及(iii) 寶新置地發展有限公司擁有本公司222,816,000股股份的權益。由於(i) Tinmark Development Limited 及寶新發展有限公司皆由寶新國際集團有限公司全資擁有、(ii) 寶新置地集團有限公司由寶新國際集團有限公司控制，及(iii) 寶新國際集團有限公司由姚建輝先生(「姚先生」)全資擁有，根據證券及期貨條例，姚先生作為本公司主席，被視為擁有寶新國際集團有限公司的股份中擁有權益。

縮寫：「L」表示好倉

董事會報告

董事及行政總裁於本公司聯營公司股份及相關股份之權益與淡倉

本公司的聯營公司寶新置地集團有限公司的股份及相關股份之權益與淡倉

董事名稱	於股份中持有權益的身份	於股份中持有權益	於股份中的總權益	截至二零一九年
				十二月三十一日 已發行股份的 概約百分比 (附註1)
姚建輝	實益擁有人 受控制企業權益	1,314,000 (L) 3,144,544,700 (L) (附註2)	3,145,858,700 (L)	69.14
李敏斌	實益擁有人	306,500 (L)	306,500 (L)	0.01
張弛	實益擁有人	1,220,000 (L)	1,220,000 (L)	0.03

附註1：截至二零一九年十二月三十一日，寶新置地集團有限公司的已發行股本總數為4,550,104,797股。

附註2：截至二零一九年十二月三十一日，該等股份分別由(i)香港寶新資產管理有限公司實益擁有，其於寶新置地集團有限公司的1,979,263,913股股份中擁有權益，(ii)香港寶開實業控股有限公司(前稱香港寶達金融控股有限公司)擁有寶新置地集團有限公司1,144,151,739股股份的權益，及(iii)寶新證券有限公司(前稱中國金洋證券有限公司)擁有寶新置地集團有限公司21,129,048股股份的權益。由於(i)香港寶新資產管理有限公司及香港寶開實業控股有限公司為本公司的全資附屬公司，(ii)寶新證券有限公司為本公司的非全資附屬公司，實際持有其89.54%的權益，以及(iii)姚先生為本公司的控股股東(定義見上市規則)，根據證券及期貨條例，姚先生被視為於本公司持有的寶新置地集團有限公司的股份中擁有權益。

縮寫：「L」表示好倉

董事會報告

除上文披露者外，截至二零一九年十二月三十一日，董事或本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份或債券中，(i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 條須通知本公司及聯交所；或 (ii) 擁有或視作擁有任何已記錄在本公司根據證券及期貨條例第 352 條規定所存置的登記冊內；或 (iii) 根據標準守則規定已知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

除該計劃（定義見下文「購股權計劃」一節）外，截至二零一九年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無參與任何安排，致使董事或本公司主要行政人員可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益。除披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，概無董事或本公司主要行政人員或彼等的配偶或十八歲以下子女獲授予任何可認購本公司或任何其他法人團體的股本或債務證券的權利，或行使任何該等權利。

獲准許的彌償保證條文

根據本公司組織章程細則，每位董事、其他高級管理人員及核數師均有權從其作為執行董事、核數師或其他高級管理人員執行其職務而可能遭致或發生與此相關之一切損失或責任從本公司資產中獲得賠償。本公司已為本集團董事及高級職員投購適當的董事及高級職員責任保險以作保障。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益與淡倉

截至二零一九年十二月三十一日，就董事所知，以下為非本公司董事或行政總裁的人士根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 條的規定向本公司披露於本公司股份或相關股份中擁有的權益或淡倉，根據證券及期貨條例第 336 條記錄並存置於本公司之登記冊中：

董事會報告

本公司股份及相關股份的權益及淡倉

股東名稱	於股份中持有權益的身份	持有股份數目	截至二零一九年
			十二月三十一日 已發行股份的 概約百分比 (附註1)
寶新國際集團有限公司	受控制企業權益	13,417,759,600 (L)	45.04
寶新發展有限公司	實益擁有人	2,400,000,000 (L)	8.06
	受控制企業權益	222,816,000 (L)	0.75
Tinmark Development Limited	實益擁有人	10,794,943,600 (L)	36.24
	受控制企業權益	222,816,000 (L)	0.75
寶新金融集團有限公司	受控制企業權益	222,816,000 (L)	0.75
GREAT SPHERE DEVELOPMENTS LIMITED	受控制企業權益	222,816,000 (L)	0.75
寶新國際資產管理有限公司	受控制企業權益	222,816,000 (L)	0.75
香港寶新資產管理有限公司	受控制企業權益	222,816,000 (L)	0.75
寶開實業國際有限公司(前稱「寶達金融國際控股有限公司」)	受控制企業權益	222,816,000 (L)	0.75
香港寶開實業控股有限公司(前稱「香港寶達金融控股有限公司」)	受控制企業權益	222,816,000 (L)	0.75

董事會報告

股東名稱	於股份中持有權益的身份	持有股份數目	截至二零一九年
			十二月三十一日 已發行股份的 概約百分比 (附註1)
寶新金融控股有限公司	受控制企業權益	222,816,000 (L)	0.75
金裕有限公司	受控制企業權益	222,816,000 (L)	0.75
精威有限公司	受控制企業權益	222,816,000 (L)	0.75
寶新證券有限公司	受控制企業權益	222,816,000 (L)	0.75
寶新置地集團有限公司	受控制企業權益	222,816,000 (L)	0.75
新體育投資控股有限公司	受控制企業權益	222,816,000 (L)	0.75
前海體育集團有限公司	實益擁有人	222,816,000 (L)	0.75
前海人壽保險股份有限公司	實益擁有人	4,219,560,000 (L)	14.17
太平資產管理(香港)有限公司	投資經理	4,219,560,000 (L) (附註2)	14.17

附註1：截至二零一九年十二月三十一日，本公司已發行股本總數為29,787,512,211股。

附註2：太平資產管理(香港)有限公司為前海人壽保險股份有限公司的投資經理，因此被視為於該等股份中擁有權益。

縮寫：「L」表示好倉

除上文披露者外，截至二零一九年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何根據證券及期貨條例第336條規定，須記錄並存置於本公司的登記冊內的本公司股份或相關股份之權益與淡倉。

退休計劃

本集團為中國的合資格僱員參與多項定額供款退休計劃及為香港僱員參與強制性公積金計劃。該等退休計劃之詳情載於綜合財務報表附註10。

董事會報告

本公司之購股權計劃

於二零一零年十一月二十四日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零一零年購股權計劃」），二零一零年購股權計劃之主要條款概述如下：

(a) 二零一零年購股權計劃的目的

二零一零年購股權計劃的目的為 (i) 為本公司業務的發展吸引及挽留優秀人才；(ii) 向僱員、顧問、代理、代表、諮詢者、商品或服務供應商、客戶、承辦商、業務夥伴及合營夥伴提供額外獎勵；及 (iii) 使購股權持有人及其股東擁有一致權益，促進本公司長期財務成功。

(b) 二零一零年購股權計劃的參與者

根據二零一零年購股權計劃，本公司可全權酌情向獲授購股權時為本公司或其附屬公司的僱員（包括本公司或其附屬公司任何董事，不論為執行或非執行董事，亦不論其是否獨立董事），或董事會全權酌情認為曾對或可能對本集團作出貢獻的任何人士授出購股權。

(c) 根據二零一零年購股權計劃可發行的股份總數

於本報告日期，根據二零一零年購股權計劃可發行的股份總數為2,214,859,810股，相當於本報告日期已發行股份總數之約7.44%。

於根據二零一零年購股權計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使時可予發行的股份數目，最高不得超過不時已發行股份總數的30%。

(d) 每名參與者可獲授的權利上限

除非經股東以二零一零年購股權計劃所訂明的方式批准，於任何十二個月期間，於每名參與者所獲授的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使時已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份總數的1%。

(e) 購股權的行使期限

購股權可於董事釐定並知會各承授人的期間內隨時根據二零一零年購股權計劃的條款行使，該期間可於提呈授出購股權當日開始，惟無論如何不得遲於購股權授出日期起計十年終止，惟可根據其條文提前終止。二零一零年購股權計劃並無規定購股權可行使前須持有的最短期間。

董事會報告

(f) 每股認購價

根據二零一零年購股權計劃授出的購股權的每股認購價為本公司董事會於授出購股權時釐定的價格，惟於任何情況下，該認購價不得低於下列最高者：

- 於提呈購股權當日（必須為營業日）聯交所發出的每日報價表所列股份的收市價；
- 緊接提呈購股權當日前五個營業日聯交所發出的每日報價表所列股份的平均收市價；及
- 股份於提呈購股權當日的面值。

(g) 接納購股權時支付的金額

於接納獲授的購股權時，各承授人須支付1港元（或由董事會所釐定的其他金額）的不可退回款項作為所獲授購股權的代價。

(h) 二零一零年購股權計劃的年期

二零一零年購股權計劃自其採納日期（即二零一零年十一月二十四日）起十年期間內一直有效。二零一零年購股權計劃將於發生以下情況時（以最早者為準）終止或屆滿（視情況而定）(i) 股東於股東大會批准，及(ii) 緊接採納日期十週年（「二零一零年購股權計劃期間」）前一日營業時間結束時。

於二零一零年購股權計劃期間後，本公司不可授出新購股權，惟只要有已授出但仍未行使之購股權、尚未行使之已歸屬或尚未歸屬購股權，二零一零年購股權計劃將就該等尚未行使之已歸屬或尚未歸屬購股權或根據二零一零年購股計劃可能規定之其他方面仍具十足效力及作用。於本報告日期，本公司已根據二零一零年購股權計劃授出合共12,020,000份購股權。於二零一九年十二月三十一日未行使購股權數目為零。

董事會報告

寶新置地集團有限公司之購股權計劃

二零一四年購股權計劃

於二零一四年三月二十六日，寶新置地集團有限公司(股票代號：00299.HK)(「寶新置地」)採納一項新購股權計劃(「二零一四年購股權計劃」)，二零一四年購股權計劃之主要條款概述如下：

(a) 二零一四年購股權計劃的目的

二零一四年購股權計劃的目的為 (i) 為寶新置地業務的發展吸引及挽留優秀人才；(ii) 向僱員、顧問、代理、代表、諮詢者、商品或服務供應商、客戶、承辦商、業務夥伴及合營夥伴提供額外獎勵；及 (iii) 使購股權持有人及其股東擁有一致權益，促進寶新置地長期財務成功。

(b) 二零一四年購股權計劃的參與者

根據二零一四年購股權計劃，寶新置地可全權酌情向獲授購股權時為寶新置地或其附屬公司全職或兼職僱員、顧問、服務供應商、代理、客戶、夥伴或合營夥伴(包括寶新置地或其附屬公司任何董事，不論為執行或非執行董事，亦不論其是否獨立董事)，或董事會全權酌情認為曾對或可能對寶新置地或其附屬公司作出貢獻的任何人士授出購股權。

(c) 根據二零一四年購股權計劃可發行的股份總數

於二零一五年股份分拆及二零一七年股份合併而調整後，根據二零一四年購股權計劃可發行的股份總數為24,691,756股，相當於本報告日期已發行股份總數之0.54%。

於根據二零一四年購股權計劃及寶新置地任何其他計劃已授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使時可予發行的股份數目，最高不得超過不時已發行股份總數的30%。

(d) 每名參與者可獲授的權利上限

除非經寶新置地之股東以二零一四年購股權計劃所訂明的方式批准，於任何十二個月期間，於每名參與者所獲授的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份總數的1%。

董事會報告

(e) 購股權的行使期限

購股權可於寶新置地之董事釐定並知會各承授人的期間內隨時根據二零一四年購股權計劃的條款行使，該期間可於提呈授出購股權當日開始，惟無論如何不得遲於購股權授出日期起計十年終止，惟可根據其條文提前終止。二零一四年購股權計劃並無規定購股權可行使前須持有的最短期間。

(f) 每股認購價

根據二零一四年購股權計劃授出的購股權的每股認購價為寶新置地董事會於授出購股權時釐定的價格，惟於任何情況下，該認購價不得低於下列最高者：

- 於提呈購股權當日(必須為營業日)聯交所發出的每日報價表所列股份的收市價；
- 緊接提呈購股權當日前五個營業日聯交所發出的每日報價表所列股份的平均收市價；及
- 股份於提呈購股權當日的面值。

(g) 接納購股權時支付的金額

於接納獲授的購股權時，各承授人須支付10港元(或由寶新置地所釐定的其他金額)的不可退回款項作為所獲授購股權的代價。

(h) 二零一四年購股權計劃的年期

二零一四年購股權計劃自其採納日期(即二零一四年三月二十六日)起十年期間內一直有效。二零一四年購股權計劃將於發生以下情況時(以最早者為準)終止或屆滿(視情況而定)(i)寶新置地股東於股東大會批准，及(ii)緊接採納日期十週年(「計劃期間」)前一日營業時間結束時。

於二零一四年購股權計劃期間後，寶新置地不可授出新購股權，惟只要有已授出但仍未行使之購股權、尚未行使之已歸屬或尚未歸屬購股權，二零一四年購股權計劃將就該等尚未行使之已歸屬或尚未歸屬購股權或根據二零一四年購股計劃可能規定之其他方面仍具十足效力及作用。於本報告日期，寶新置地已根據二零一四年購股權計劃授出合共31,100,000份購股權(於二零一五年股份分拆及二零一七年股份合併而調整後)。於二零一九年十二月三十一日未行使購股權數目為零。

董事於競爭業務中的權益

本集團各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事確認，彼等概無從事任何與本集團業務直接或間接競爭，或可能構成競爭的業務，或於其中擁有權益。

董事會報告

足夠公眾持股量

根據本公司公開可得資料及據董事所知悉，於本年報刊發日期，本公司已維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

審核委員會及財務報表審閱

本集團於二零零九年十一月二十八日成立審核委員會，並訂明企業管治守則(「企業管治守則」)所載書面職權範圍。審核委員會的主要職責包括檢討本集團的財務申報事宜、風險管理與內部監控程序。

現時，審核委員會由一名非執行董事，即張弛先生，及兩名獨立非執行董事，即王振邦先生及李國安教授組成，其中王振邦先生為主席。

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並就審核、內部監控及財務申報事宜進行討論，包括審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。

企業管治

有關本集團的企業管治的詳情載於本年報「企業管治報告」一節。

核數師

本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度之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。羅兵咸永道會計師事務所於過去二零一五年、二零一六年及二零一七年財政年度中一直擔任本公司的核數師，該所辭任後，香港立信德豪會計師事務所有限公司於二零一八年十二月十四日獲委任為本公司的核數師。

香港立信德豪會計師事務所有限公司將退任，惟符合資格並願於應屆股東週年大會膺聘連任。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案，續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

承董事會命

姚建輝
主席

香港，二零二零年三月三十日

企業及管治報告

本公司一直致力推行高水平的企業管治。董事會已採納內部企業管治政策，以提高透明度及披露質素，以及進行更有效的風險管理及內部監控。董事會按照其於二零一五年十一月二日正式採納的職權範圍監控本公司企業管治制度的執行及實施，包括但不限於制定及檢討本公司的企業管治政策及常規並確保彼等遵守法例及監管規定，審查及監控董事及本公司高級管理層的培訓及持續專業發展。

為貫徹最佳企業管治常規，本公司已成立審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、戰略委員會及投資委員會。董事會及轄下所有委員會根據其職權範圍定期評估及審查其工作的有效性。

本公司相信，其對高水平常規的堅持，將帶來長遠價值，繼而為股東創造回報。本公司管理層致力藉著履行社會責任及以專業的方式經營業務等，從而為股東爭取長遠利益。

董事會程序符合本公司的組織章程細則(「細則」)以及相關規則及法規。截至二零一九年十二月三十一日止年度，細則並無重大變動。

企業社會責任及環保事宜

為造就更好的社區，本集團致力於透過達成其企業社會責任成為良好企業公民並回饋社會。於二零一九年，本集團向幫助有需要人士的有價值組織捐款並參與各種慈善活動。同時，本集團關懷其僱員，提供安全健康的工作環境，並為僱員定期舉辦項目及活動，達至工作與生活的平衡。於二零一九年，本公司組織聖誕派對、年度晚宴及便服日。

本集團鼓勵其僱員使用電子檔案以減少用紙。於確保高度保密同時，亦提示僱員使用可重複使用的紙。本集團已大範圍以發光二極管(LED)節能照明系統取代金屬鹵化物燈照明系統，減少碳排放。

有關本集團之環境政策及表現之詳情，將於根據上市規則規定將予刊發之二零一九年環境、社會及管治報告中披露。

企業及管治報告

企業管治

為加強本公司管理並保障股東的整體利益，本公司致力維持高水平的企業管治。於本回顧年度，董事會認為本公司已遵守上市規則附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文，惟與以下披露者有所偏差。

根據守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之職能應有區分，不應由一人同時兼任。姚建輝先生(「姚先生」)目前出任本公司主席兼首席執行官。本公司對此條文有所偏離，因為本公司相信由姚先生兼任兩個職位，彼將對本集團發揮強大且貫徹一致的領導，並提供更多有效及高效業務計劃及決定，以及更佳執行本集團的長期業務策略。因此，該架構有利於本集團的業務前景。此外，本公司目前的管理架構包括充足的獨立非執行董事人數及所有重大決定都與董事會、合適的董事會委員會及主要人員協商後作出。因此，董事會相信此舉可維持並將繼續維持權力平衡。

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席姚先生因其固定業務公幹行程，未能出席本公司於二零一九年五月三十日舉行之股東週年大會。彼已安排十分熟悉本集團業務及營運的副主席及本公司執行董事劉雲浦先生出席及主持大會。當時其他董事包括一名執行董事及三名獨立非執行董事(即為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席或委員)連同外部獨立核數師出席股東週年大會並回答到會股東及投資者的提問。提呈之全部決議案均已於會上獲股東投票通過。

董事會

董事會負責領導及指導本集團的活動，監督本集團的業務、策略方針及財務表現。董事會已授權管理層負責本集團的日常管理及運作。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、戰略委員會及投資委員會，並以書面清楚列明其職權範圍。各委員會就其決定或建議向董事會作出報告，惟按法定或監管規定限制其作出有關報告者除外。

企業及管治報告

審核委員會

本公司已於二零零九年十一月二十八日成立審核委員會，並遵照上市規則以書面列明職權範圍。審核委員會的主要職責包括檢討及監督本集團的財務申報事宜、風險管理與內部監控程序。審核委員會由一名非執行董事(即張弛先生，其於二零一九年八月三十日獲委任)及兩名獨立非執行董事(即王振邦先生及李國安教授)組成。審核委員會已審閱及批准本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度業績之初步公告。

提名委員會

本公司於二零零九年十一月二十八日成立提名委員會，並以書面列明符合企業管治守則所載職權範圍。提名委員會的主要職責包括考慮委任全體董事，並就此向董事會提出建議。提名委員會由三名委員組成，包括姚建輝先生、王振邦先生及李均雄先生，其中姚建輝先生為主席。年內，提名委員會已充分履行以上職責。

薪酬委員會

本公司於二零零九年十一月二十八日成立薪酬委員會，並以書面列明符合企業管治守則所載職權範圍。薪酬委員會的主要職責包括釐定及檢討全體董事及本公司高級管理層的薪酬組合。本公司高級管理層僅包括本公司執行董事。薪酬委員會由三名委員組成，包括李國安教授、姚建輝先生及王振邦先生，其中李國安教授為主席。年內，薪酬委員會已充分履行以上職責。

戰略委員會

本公司於二零一二年三月二十八日成立戰略委員會。戰略委員會的主要職責包括考慮本集團的商業戰略和投資機遇，並就此向董事會提出建議。戰略委員會由五名委員組成，包括姚建輝先生、葉偉青女士(於二零一九年八月三十日獲委任)、劉雲浦先生、李敏斌先生及李國安教授，其中姚建輝先生為主席。年內，戰略委員會已充分履行以上職責。

投資委員會

本公司於二零一六年八月二十六日成立投資委員會。投資委員會之主要職責包括考慮本公司及其附屬公司之投資及融資建議。投資委員會由五名委員組成，即姚建輝先生、葉偉青女士(於二零一九年八月三十日獲委任)、劉雲浦先生(於二零一九年三月一日獲委任)、李敏斌先生及黃煒先生，其中姚建輝先生為主席。於年內，投資委員會已妥為履行上述職責。

企業及管治報告

會議出席率

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會個別成員參與董事會會議、董事委員會會議及股東大會之出席率，以及舉行有關會議之數目載列如下：

董事	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	戰略委員會會議	投資委員會會議	股東大會
執行董事							
姚建輝先生	6/9		1/2	2/3	0/0	3/3	0/5
葉偉青女士(附註1)	2/2					1/1	2/2
劉雲浦先生(附註2)	8/9				0/0	1/1	3/5
李敏斌先生	9/9				0/0	3/3	5/5
黃煒先生	6/9						1/5
非執行董事							
張弛先生(附註3)	6/9	0/1				2/2	0/5
陳凱犇先生(附註4)	4/6						1/5
獨立非執行董事							
王振邦先生	8/9	5/5	2/2	3/3			3/5
李國安教授	8/9	4/5		3/3	0/0		2/5
李均雄先生	8/9		2/2				3/5

附註：

1. 葉偉青女士於二零一九年八月三十日獲委任為執行董事。
2. 劉雲浦先生於二零一九年三月一日由非執行董事調任為執行董事。
3. 張弛先生於二零一九年八月三十日由執行董事調任為非執行董事。
4. 陳凱犇先生於二零一九年八月三十日辭任非執行董事。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，其中載有達致董事會多元化的方針。本公司認為可透過多方面考慮達致董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任將以用人唯才為原則，並在考慮候選人時以客觀準則充分顧及董事會多元化的裨益。

甄選候選人將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終決定將按所選候選人的優點及其將為董事會帶來的貢獻而作出。

企業及管治報告

董事培訓及專業發展

董事均須了解其集體職責。每名新委任的董事或替任董事將於上任時獲得包括介紹本集團業務的資料及董事職責及責任。本公司向董事提供市場新聞及法規更新，以使其了解法規及合規性問題的最新發展。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事參與以下培訓：

董事	培訓類型
執行董事	
姚建輝先生	A, B
葉偉青女士(於二零一九年八月三十日獲委任為執行董事)	A, B
劉雲浦先生(於二零一九年三月一日調任為執行董事)	A, B
李敏斌先生	A, B
黃煒先生	A, B
非執行董事	
張弛先生(於二零一九年八月三十日調任)	A, B
獨立非執行董事	
王振邦先生	A, B
李國安教授	A, B
李均雄先生	A, B

A: 出席研討會及／或會議及／或論壇

B: 閱讀有關經濟、上市規則之最新變動及發展、企業管治常規等報章、刊物及更新資料

證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為本集團就董事進行證券交易的行為守則。全體董事已確認，於截至二零一九年十二月三十一日止整個年度，彼等均已遵守標準守則的條文。

獨立非執行董事委任年期

各獨立非執行董事均與本公司簽署一份委任函，董事任期為三年，由其獲委任、續聘或重選日期起生效。於上述三年年期屆滿時，委任須經本公司董事會批准。委任年期可由獨立非執行董事或本公司任何一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知終止。

企業及管治報告

內部監控

風險管理及內部監控報告

本集團已制定及採納「寶新金融集團風險管理制度」，為各業務單位提供簡單而有效的管理程序，用作識別和檢討風險，對風險定出優先次序以分配資源作出合適的風險管理。本集團同時委聘獨立顧問為其金融服務分部檢視內部監控系統。管理層亦可通過這體系清晰掌握集團所面對的重大風險，並據此作出決定和執行項目，從而有助達致更佳業務表現。

董事會全權負責設立及維持本集團完備且有效的風險管理及內部監控制度，以保障股東投資及本集團資產。該制度旨在識別及管理未能實現業務目標的風險。此風險管理及內部監控報告描述了風險管理及內部監控制度的架構和主要特點。

風險管理架構

根據各組成部分的職責不同，集團的風險管理組織架構分為董事會領導下的三道基本防線，即本集團直屬業務部門及下屬單位；風險管理委員會；審核委員會及內部審計部。

		功能及職責
最終責任機構	董事會	<ul style="list-style-type: none"> 有權對風險管理的制度以及風險應對方案進行指引和最終決策。 監察員工、企業戰略、風險、內部控制、合規性之間的配合。
監督層面 (第三道防線)	審核委員會及 內部審計部	<ul style="list-style-type: none"> 負責對風險管理的實施情況進行監控，並及時向董事會報告結果。 覆核風險評估報告及最少每年一次檢討集團風險管理機制的有效性。
管理層面 (第二道防線)	風險審核委員會	<ul style="list-style-type: none"> 負責建立及完善本集團的風險管理體系、負責領導及協調包括風險識別、風險評估、風險應對，以及風險管理匯報工作。
執行層面 (第一道防線)	本集團直屬業務部門 及下屬單位	<ul style="list-style-type: none"> 對本集團相應部門或下屬單位的風險管理工作進行自查和檢驗，及時發現缺陷並改進。

企業及管治報告

風險管理措施

本集團風險管理的整體過程由目標了解、風險事件識別、風險評估和應對、風險監督、風險管理報告與匯報組成。

目標了解

風險識別

風險評估

風險應對

報告

風險監控

以下分別對描述上述風險監控步驟的主要目的及管理辦法：

- 1. 目標了解：**了解本集團目標是風險識別、風險評估和風險對策的前提。本集團必須首先制定目標，才能識別和評估可能影響目標實現的風險並且採取必要的行動對這些風險實施控制。
- 2. 風險識別：**風險識別採取問卷調查、小組討論、專家諮詢、情景分析、政策分析、行業對標、訪談等方法對所有業務板塊、經營活動及其重要業務流程的風險事件進行識別，建立風險資料庫並每年進行更新。本集團需識別與實現控制目標相關的內部風險和外部風險，以確定相應的風險承受度。
- 3. 風險評估：**本集團針對可能影響目標實現的主要風險事項，從風險發生的脆弱性和風險發生後對目標的影響程度兩方面進行評價，並進行風險排序，以促使本集團合理調配資源對風險進行應對或者完善應對措施，從而使整體風險水準控制在可接受範圍。風險管理小組每年對風險評估的維度（即脆弱性和影響性）進行回顧，並向審核委員會報告，以供董事會最終審批。
- 4. 風險應對：**本集團根據風險事項的性質和集團對風險事項的承受能力，制訂並實施風險管控方案。這些風險管控方案可以以專案方案或者管理制度等形式體現在本集團的日常經營活動中，從而使整體風險水準控制在可接受範圍內。

風險應對包括四個基本策略：

- 風險規避：指為了避免風險的發生，退出可能產生相關風險的活動；
- 風險轉移：指通過轉移風險來降低風險可能性或影響，或者分擔一部分風險；

企業及管治報告

- 風險降低：風險降低是指集團採取合理的預防和管理措施，降低風險的可能性或影響；及
 - 風險承受：風險承受是指集團不採取任何措施去干預風險的影響，在未來一旦風險發生，承擔風險發生所帶來的全部後果。
5. 報告：集團風險報告分為定期風險報告和專項風險報告。集團定期風險報告是對集團經營發展中存在的風險和管控情況進行的年度報告，由風險管理委員會編制，並上報審核委員會及董事會。

上述風險管理系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且集團董事會只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

系統成效的檢討

二零一九年檢討的風險管理及內部監控系統成效於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會已透過審核委員會就本集團的風險管理及內部監控系統是否有效進行年度檢討，並認為現有的風險管理及內部監控系統足夠而有效。於檢討過程中，董事會已透過審核委員會審閱本集團會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否充足，且並無發現重大缺漏。董事會並不察覺任何可能影響股東而須予關注的重要事項，並相信本集團的內部監控完全符合企業管治守則中各項有關內部監控的守則條文。

最後，董事會矢志按持續經營基準改善本集團的風險管理及內部監控系統。

處理及發布內幕消息的程序和內部監控措施

本集團遵從《證券及期貨條例》和《上市規則》的規定，於本集團知悉任何該等消息後，在合理地切實可行的範圍內，會盡快向公眾披露該消息，除非有關消息屬於《證券及期貨條例》下任何安全港條文的範圍。本集團在向公眾全面披露有關消息前，會確保該消息絕對保密。若本集團認為無法保持所需的機密性，或該消息可能已外泄，會即時向公眾披露該消息。我們亦致力確保年報中所載的資料不得在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性，使公眾能平等、適時及有效地取得所披露的內幕消息。

企業及管治報告

如發生重大風險事件，有關的資訊會被完整、準確、及時地溝通至適當的部門和人員，使本集團能夠作出及時及適當的決定和措施以處理風險事件。同時，為加強企業風險管理文化建設及增強全員風險意識，本集團已開展相關培訓，確保經營活動在業務拓展和風險控制之間取得平衡。

問責及審核

董事負責監督編製可真實公平反映本集團各財政年度事務狀況、業績及現金流量的財務報表。編製截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表時，董事貫徹選用合適的會計政策、批准採納所有香港財務報告準則、作出合適的判斷與估計，並按持續經營基準編製財務報表。

本集團已按上市規則規定於有關期間完結後三個月期限內如期公佈全年業績。

核數師酬金

截至二零一九年十二月三十一日止年度，就本集團外部核數師提供服務支付的酬金概述如下：

	千港元
審核服務	
— 年度核數服務	6,560
非審核服務	
— 審閱中期財務報表	1,050
— 其他(主要為報告有關本集團應申報交易及商定程序的會計師工作)	2,785
	10,395

董事及高級職員的責任保險

本公司已就本公司及其附屬公司的董事及高級職員因本集團企業活動而可能面對的法律行動，為董事及高級職員的責任作出適當的投保安排。

企業及管治報告

與股東的溝通

董事會於二零一四年已制定股東通訊政策並於本公司網站登載，該政策須定期檢討以確保其有效性。

本集團已建立及維持不同渠道與其股東溝通。年報及其他公司通訊會刊登於本公司及聯交所網站。本集團曾以會面或電話會議形式舉行股東大會及投資者會議。本集團每年向股東作出兩次報告，並定期與投資者對話。

本公司向股東提供聯絡資料，包括電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。股東亦可以透過此等方法向董事會提出查詢。此外，股東如對其股權及股息配額有任何查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司。本公司網站亦已載列有關股東召開特別大會的方法及股東於股東大會提呈建議的程序的詳情。

股東週年大會為股東提供有效平台與董事會交流意見。

股東權利

(i) 股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）的程序

根據本公司的組織章程大綱及細則，董事會須於持有不少於附帶權利可於本公司股東大會投票的本公司繳足股本十分之一的股東向本公司秘書發出書面請求時隨即召開股東特別大會。

倘董事會於遞呈該項請求後二十一日內未能召開股東特別大會，則請求人或代表全體呈請人總投票權過半數的任何人士本身可召開股東特別大會，惟因此而召開的任何大會不得於所述日期起計滿三個月屆滿後舉行。

(ii) 於股東大會（「股東大會」）提呈建議的程序

股東可提出書面請求於股東大會動議決議案。股東人數須佔於提出請求日期有權於股東大會投票的所有股東的總投票權不少於5%的股東。

企業及管治報告

有關書面請求須列明有關決議案，連同一份不多於一千字的聲明，內容有關任何所提呈決議案提述的事宜或將在股東大會處理的事務。該書面請求亦須由全體有關股東簽署，並交回香港干諾道中111號永安中心18樓，註明收件人為「公司秘書」。如屬須發出決議案通知的請求，則須在股東大會舉行前不少於六個星期送達，如屬任何其他請求，則須在股東大會舉行前不少於一個星期送達。

有關股東須寄存一筆合理足夠款項，用以支付本公司根據適用法例及規則發出決議案通知及傳閱有關股東提交的聲明所需的開支。

倘若該請求經查實為不符合程序或有關請求人未能存放足夠款項應付本公司為上述目的而作出的開支，有關請求人將獲通知有關結果，而本公司將不會採取相關行動。

(iii) 股東查詢

股東如欲向董事會作出查詢或提出意見，可以郵遞致函香港干諾道中111號永安中心18樓，註明收件人為「公司秘書」。

董事及核數師確認

全體董事確認彼等編製截至二零一九年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

本公司核數師於截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務報表的核數師報告中確認其申報責任。

董事提呈本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的董事會報告及綜合財務報表。

代表董事會

主席
姚建輝

香港，二零二零年三月三十日

獨立核數師報告



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

25th 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

致寶新金融集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計寶新金融集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第74至256頁的綜合財務報表，包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合全面收益表、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(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

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的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及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

分步收購寶新置地集團有限公司

請參閱綜合財務報表附註5B(vi)及46A(a)

年內，本集團已完成對寶新置地集團有限公司（「寶新置地」）（前稱新體育集團有限公司）37.16%股權的分步收購交易。於二零一九年四月二十三日完成收購交易後，本集團於寶新置地的權益由二零一八年十二月三十一日的29.19%增加至66.35%，而寶新置地已成為本公司的附屬公司。

分步收購已根據香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」採用收購法入賬為業務合併，其中代價已轉讓，任何非控股權益金額、可識別的所收購資產及所承擔負債的公允價值、本集團先前於寶新置地持有的股權及庫存股份中已用於衡量在收購交易日分步收購的商譽。

管理層委聘一名獨立專業估值師（「寶新置地管理專家」）協助管理層於分步收購日進行對寶新置地及其附屬公司（統稱「寶新置地集團」）的可識別的所收購資產及所承擔負債的公允價值的估值。）。

由於衡量所購可識別的所收購資產所承擔負債的公允價值時運用了重大判斷，因此對已確認議價購買的收益可能產生重大影響，因此我們將分步收購的會計處理識別為關鍵審計事項。

我們的回應：

我們就進行分步收購寶新置地的主要程序包括：

- 瞭解管理層於分步收購日對寶新置地集團所收購資產及所承擔負債的識別過程；
- 評估估值方法的適當性以及管理層使用的主要關鍵假設及估計的合理性；
- 涉及核數師專家協助我們評價及評估寶新置地集團可識別的所收購資產及所承擔負債的公允價值時所用的估值方法的適當性以及主要假設及估計的合理性；及
- 評估寶新置地管理專家及核數師專家是否勝任、具備所需能力及客觀。

獨立核數師報告

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註4.8、5B(vii)及18

於二零一九年十二月三十一日，貴集團的投資物業約為9,011,837,000港元，公允價值收益約23,935,000港元已於年內綜合全面收益表內的「投資物業的公允價值收益」項下入賬。

管理層委聘獨立專業估值師(「投資物業管理專家」)協助管理層於報告期末對貴集團的投資物業進行估值。本集團投資物業的估值取決於若干關鍵輸入、假設及估計，需要管理層作出重大判斷。由於已使用重大估計，因此估值本質上為主觀，可能導致投資物業估值出現重大變化。

我們的回應：

投資物業估值的主要步驟包括：

- 評估估值方法的適當性以及對投資物業的公允價值進行估值的主要假設及估計的合理性；
- 檢查用於投資物業公允價值估價的主要輸入數據是否適當；
- 涉及核數師專家協助我們評價及評估估值方法的適當性，以及對投資物業的公允價值進行估值時所採用的主要假設和估計的合理性；
- 評估綜合財務報表中相關所披露的充分性；及
- 評估物業管理專家及核數師專家是否勝任、具備所需能力及客觀。

無形資產減值評估

請參閱綜合財務報表附註4.5、4.10(iii)、4.19、5B(ii)、5B(iii)及19

於二零一九年十二月三十一日，本集團的無形資產金額約為726,735,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，有關已確認無形資產的減值虧損約為142,755,000港元。

管理層會定期審查年期不明確的無形資產是否有減值跡象。

獨立核數師報告

無形資產減值評估(續)

使用年期不明確的無形資產需進行年度減值審查。就進行減值評估而言，所有無形資產(包括商譽)已分配予其各個現金產生單位(「現金產生單位」)組，以最少每年進行減值測試。

管理層測試無形資產是否出現任何減值。就經營權而言，管理層已聘請獨立專業估值師作為管理層專家(「獨立專業管理層專家」)，協助評估其可收回金額。在進行減值評估時，重大管理層判斷被用來釐定相關的關鍵假設及估計。

我們的回應：

有關管理層對無形資產進行減值評估的關鍵程序包括：

- 在評估可收回金額時評估估值方法的適當性
- 評核相關重要假設及所用估計的合理性；
- 檢視釐定可收回金額所用的重要輸入數據的合適性；
- 委託核數師專家協助我們評估經營權的減值評估的主要假設和估計的合理性以及估值方法的適當性；及
- 評價獨立核數管理層專家及核數師專家是否獨立、勝任及客觀。

評估物業存貨之可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註4.14、5B(viii)、26及27。

於二零一九年十二月三十一日，本集團物業投資及發展分部擁有的在建物業及持有可出售已建成物業，分別約為7,855,386,000港元及1,146,584,000港元。

物業存貨以成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。釐定可變現淨值涉及管理層的重大判斷，並且在很大程度上取決於管理層對該等物業的估計售價、估計完工成本及估計必需成本來作出銷售。

獨立核數師報告

評估物業存貨之可變現淨值(續)

我們的回應：

我們與管理層評估物業存貨可變現淨值有關的關鍵程序包括：

- 評估釐定在建物業及持有可出售完工物業的可變現淨值基礎的適當性，並評估管理層使用的主要假設的合理性及一致性；
- 透過與最近交易價格及可比物業價格進行比較，評估 貴集團以樣本的方式估計售價的合理性；及
- 根據有關文件，例如開發項目成本預算及現有建築合約，以樣本的方式評估管理層估計完成的在建物業所發生的建設成本的合理性。

貿易應收款項及合約資產的減值評估

請參閱綜合財務報表附註4.12(ii)、5B(iv)、29及30(a)。

於2019年12月31日，分別扣除約3,235,000港元及69,688,000港元的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)後，本集團的應收貿易賬款及合約資產分別約為321,315,000港元及250,550,000港元。

管理層對應收貿易賬款及合約資產的可收回性及預期信貸虧損的虧損撥備的充足性進行了評估。本集團根據預期信貸虧損的年期對應收貿易賬款及合約資產的虧損撥備進行計量。若干位收貿易賬款及合約資產的可收回性及預期信貸虧損的相關虧損撥備的充足性於獨立專業估值師(作為管理層專家)(「預期信貸虧損管理層專家」)的協助下進行了若干評估。

於採用預期信貸虧損模型進行貿易應收款項及合約資產減值評估時，管理層根據重大判斷釐定了有關估計。

獨立核數師報告

貿易應收款項及合約資產的減值評估(續)

我們的回應：

有關管理層的貿易應收款項及合約資產減值評估的關鍵程序包括：

- 評估貿易應收款項及合約資產是否由管理層根據其共有的信貸風險特徵進行適當分組；
- 在抽樣基礎上，評估關鍵輸入數據的適當性，以供管理層及預期信貸虧損管理層專家用作發展歷史虧損率並評估該等數據的充分性、可靠性及相關性；
- 涉及核數師專家協助我們評估方法的適當性，以釐定歷史損失率並評估前瞻性信息的合理性；
- 測試應用預期信貸虧損率至報告日期未償還貿易應收款項及合約資產的個別分類的預期信貸虧損撥備的計算；及
- 評估預期信貸虧損管理專家及核數師專家是否獨立、勝任及足夠客觀性。

年報內的其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括 貴公司年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

董事亦須負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行有關職責。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)按照委任條款報告，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的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的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、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的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

吾等從與審核委員會溝通的事項中，決定哪些事項對本期綜合財務報表的審核工作最為重要，因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，吾等認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則吾等會於核數師報告中描述此等事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

盧毅恒

執業證書編號：P04743

香港，二零二零年三月三十日

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重列)
持續經營業務			
收益	6	10,887,820	1,483,230
銷售成本		(8,934,072)	(971,771)
毛利		1,953,748	511,459
其他收益／(虧損) — 淨額	7	23,854	(37,219)
其他收入	7	39,397	52,648
收購一間附屬公司的議價購買收益	46	696,412	44,042
收購一間聯營公司的議價購買收益	20	—	344,877
重新計量於一間聯營公司之原有權益產生之虧損	46A(a)	(176,869)	—
投資物業公平值收益	18	23,935	255,733
分銷成本		(74,585)	(30,308)
行政費用		(655,071)	(250,709)
營運溢利		1,830,821	890,523
財務成本 — 淨額	11	(192,483)	(56,980)
分佔聯營公司業績	20	20,631	15,089
來自持續經營業務的除所得稅前溢利		1,658,969	848,632
所得稅開支	13	(595,443)	(134,419)
來自持續經營業務的年度溢利		1,063,526	714,213
終止經營業務			
來自終止經營業務的年內溢利	9	(88,727)	(38,617)
年內溢利	8	974,799	675,596
應佔溢利：			
本公司擁有人			
— 持續經營業務		757,799	697,859
— 終止經營業務		(73,507)	(27,032)
		684,292	670,827
非控股權益			
— 持續經營業務		305,727	16,354
— 終止經營業務		(15,220)	(11,585)
		290,507	4,769
		974,799	675,596

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重列)
年內溢利		974,799	675,596
其他全面收益：			
可重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		(195,962)	(234,985)
出售附屬公司時解除外匯儲備	45	4,674	—
分佔聯營公司其他全面收益	20	(72,113)	(30,422)
將不會重新分類至損益的項目：			
自用物業轉為投資物業時的重估盈餘	18	75,566	—
重估產生的遞延稅項		(10,376)	—
指定為按公平值計入其他全面收益表的股權投資的公平值淨變動		(315,667)	(2,051,800)
年度其他全面收益		(513,878)	(2,317,207)
年度全面收益總額		460,921	(1,641,611)
應佔年度全面收益總額：			
本公司擁有人		208,761	(1,632,515)
非控股權益		252,160	(9,096)
		460,921	(1,641,611)
來自持續經營及終止經營業務的每股盈利	15		
— 基本(港仙)		2.55	2.60
— 攤薄(港仙)		2.55	2.60
來自持續經營業務的每股盈利	15		
— 基本(港仙)		2.82	2.70
— 攤薄(港仙)		2.82	2.70
來自終止經營業務的每股盈利	15		
— 基本(港仙)		(0.27)	(0.10)
— 攤薄(港仙)		(0.27)	(0.10)

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	322,671	409,910
預付土地租賃款項	17	—	4,839
投資物業	18	9,011,837	3,082,784
無形資產	19	726,735	189,087
於聯營公司的投資	20	321,780	1,154,558
按公平值計入其他全面收益表的金融資產	21	904,840	903,857
應收融資租賃款項	22(C(ii))	61,480	91,394
按金及其他應收款項	23	111,430	24,275
貨款及墊款	28	78,000	—
衍生金融資產	24	13,753	—
遞延稅項資產	37	40,019	—
		11,592,545	5,860,704
流動資產			
存貨	25	23,156	42,081
發展中物業	26	7,855,386	863,272
已完工持作出售物業	27	1,146,584	353,118
貸款及墊款	28	1,190,715	960,394
應收貿易賬款	29	321,315	154,417
合約資產	30(a)	250,550	37,224
應收融資租賃款項	22(C(ii))	54,173	44,244
預付款項、按金及其他應收款項	23	4,275,164	207,684
可收回即期稅項		20,818	—
按公平值計入損益表的金融資產	31	128,851	982,589
客戶信託銀行結餘	32	376,677	261,084
已抵押銀行存款及受限制存款	32	889,611	67,893
原到期日為三個月以上的定期存款	32	—	39,350
現金及現金等價物	32	1,313,570	907,123
		17,846,570	4,920,473
資產總值		29,439,115	10,781,177

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	33	4,313,930	779,925
合約負債	30(b)	798,585	291,438
應計費用及其他應付款項	34	1,502,480	637,512
應付代價	36	300,620	–
借貸	35	6,190,104	1,654,504
租賃負債	22(A)	5,412	–
融資擔保	50	33,180	–
即期稅項負債		466,631	100,654
		13,610,942	3,464,033
流動資產淨值			
		4,235,628	1,456,440
總資產減流動負債			
		15,828,173	7,317,144
非流動負債			
借貸	35	3,690,642	31,847
租賃負債	22(A)	28,698	–
應付代價	36	136,019	–
遞延稅項負債	37	1,211,543	320,543
		5,066,902	352,390
負債總額			
		18,677,844	3,816,423
資產淨值			
		10,761,271	6,964,754
權益			
股本	38	2,978,751	2,586,981
儲備	39	4,648,403	3,715,486
本公司擁有人應佔權益		7,627,154	6,302,467
非控股權益	43	3,134,117	662,287
		10,761,271	6,964,754

綜合財務報表已於二零二零年三月三十日獲董事會批准及授權刊發並由下列董事代為簽署。

姚建輝
主席

李敏斌
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 (附註39(a)) 千港元	資本儲備 (附註39(b)) 千港元	法定儲備 (附註39(c)) 千港元	其他儲備 (附註39(d)) 千港元	按公平值	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
							計入其他全面 收益表的 金融資產儲備 千港元				
於二零一八年一月一日	2,467,933	3,700,285	(215,150)	12,411	103,755	(216,087)	82,430	112,679	1,221,291	522,807	7,792,354
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	670,827	4,769	675,596
其他全面收益：											
按公平值計入其他全面收益表的金融 資產的公平值淨變動	-	-	-	-	-	-	(2,051,800)	-	-	-	(2,051,800)
分佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	(30,422)	-	-	-	-	(30,422)
貨幣換算差額	-	-	-	-	-	-	-	(221,120)	-	(13,865)	(234,985)
其他全面收益總額	-	-	-	-	-	(30,422)	(2,051,800)	(221,120)	-	(13,865)	(2,317,207)
全面收益總額	-	-	-	-	-	(30,422)	(2,051,800)	(221,120)	670,827	(9,096)	(1,641,611)
發行股份所得款項(附註38)	119,048	630,952	-	-	-	-	-	-	-	-	750,000
已付股息	-	(131,936)	-	-	-	-	-	-	-	-	(131,936)
與非控股權益進行交易(附註43)	-	-	-	-	-	47,371	-	-	-	148,576	195,947
轉撥權益內按公平值計入其他 全面收益表的累計收益	-	-	-	-	-	-	(41,232)	-	41,232	-	-
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	14,792	-	-	-	(14,792)	-	-
於二零一八年十二月三十一日	2,586,981	4,199,301	(215,150)	12,411	118,547	(199,138)	(2,010,602)	(108,441)	1,918,558	662,287	6,964,754

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 (附註39(a)) 千港元	資本儲備 (附註39(b)) 千港元	法定儲備 (附註39(c)) 千港元	庫存股份 千港元	其他儲備 (附註39(d)) 千港元	按公平值 計入其他全面 收益表的		保留盈利 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
								金融資產 千港元	匯兌儲備 千港元			
於二零一九年一月一日	2,586,981	4,199,301	(215,150)	12,411	118,547	-	(199,138)	(2,010,602)	(108,441)	1,918,558	662,287	6,964,754
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	684,292	290,507	974,799
其他全面收益：												
以公允價值計入其他全面收益的 金融資產的公允價值變動淨額	-	-	-	-	-	-	-	(298,692)	-	-	(16,975)	(315,667)
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(72,113)	-	-	-	-	(72,113)
分步收購聯營公司至附屬公司後釋 放其他儲備	-	-	-	-	-	-	852	-	-	(852)	-	-
出售附屬公司後釋放外匯儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	4,674	-	-	4,674
將自用物業轉為投資物業後的重估 盈餘，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	57,563	-	-	-	7,627	65,190
外幣換算差異	-	-	-	-	-	-	28,282	-	(195,245)	-	(28,999)	(195,962)
其他全面收益總額	-	-	-	-	-	-	14,584	(298,692)	(190,571)	(852)	(38,347)	(513,878)
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	14,584	(298,692)	(190,571)	683,440	252,160	460,921
配售新股(附註38(c))	240,000	360,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600,000
來自分步收購(附註46A(a))	150,850	324,329	-	-	-	(70,187)	-	-	-	-	2,177,166	2,582,158
收購同一控制下的附屬公司 產生的財務影響	-	-	(694,678)	-	13,536	-	-	-	-	(186,673)	(440,119)	(1,307,934)
出售附屬公司(附註45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,174	52,174
因出售附屬公司而產生視為股東的 貢獻	-	-	-	-	-	-	1,412	-	-	-	991	2,403
非控制權益股本持有人的出資	-	-	-	-	-	-	(3,578)	-	-	-	14,708	11,130
非控股權益的交易(附註43)	920	1,839	-	-	-	-	785,785	-	-	-	414,750	1,203,294
轉入法定儲備	-	-	-	-	90,180	-	-	-	-	(90,180)	-	-
失效的認沽期權	-	-	-	-	-	-	247,146	-	-	-	-	247,146
已付股息	-	(54,775)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(54,775)
於二零一九年十二月三十一日	2,978,751	4,830,694	(909,828)	12,411	222,263	(70,187)	846,211	(2,309,294)	(299,012)	2,325,145	3,134,117	10,761,271

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營運活動的現金流量			
經營所用現金	44(a)	(2,723,868)	(3,816)
已付香港利得稅		(7,886)	(92,077)
已付中國企業所得稅		(135,186)	(107,217)
營運活動所用現金淨額		(2,866,940)	(203,110)
投資活動的現金流量			
添置物業、廠房及設備		(24,286)	(10,172)
投資物業施工成本付款		(730,071)	(174,996)
添置無形資產		(2,264)	(1,760)
透過其他全面收益以公允價值購買金融資產		(157,797)	(2,304,827)
出售附屬公司，扣除已出售現金	45	3,914	–
出售物業、廠房及設備所得款項		1,814	9,954
出售聯營公司部分權益所得款項		31,285	20,000
購買債券		(166,950)	–
視作出售附屬公司產生的現金流出淨額		–	(7,009)
出售以公允價值計入其他全面收益的金融資產所得款項		–	1,258,050
以攤銷成本出售金融資產所得款項		–	60,000
利息收入		11,241	9,087
來自其他投資的股息收入		8,663	20,069
於一間聯營公司投資	20	–	(861,895)
來自收購附屬公司之已收購／(付款)淨額	46	258,665	(875,299)
有關往年收購附屬公司之代價付款		(10,000)	–
抵押銀行存款增加		(580,505)	–
原到期日為三個月以上的定期存款減少／(增加)		39,247	(40,853)
投資活動所用現金淨額		(1,317,044)	(2,899,651)

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
融資活動的現金流量			
來自非控股權益持有人之資本投入		11,130	—
來自非控股權益之墊款		45,519	—
來自關聯方之墊款		79,772	—
提取銀行及其他借款		9,048,958	1,913,994
償還銀行及其他借款		(6,769,224)	(984,602)
償還租賃負債的本金部份		(10,048)	—
償還租賃負債的利息部份		(835)	—
發行企業債券所得款項		1,132,600	143,000
已付利息		(466,273)	(64,518)
發行股份所得款項		600,000	750,000
結算企業債券		(146,614)	—
已付股息	14	(54,775)	(131,936)
與非控股權益進行交易		1,157,516	195,947
融資活動所得現金淨額		4,627,726	1,821,885
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		443,742	(1,280,876)
年初現金及現金等價物		907,123	2,231,369
現金及現金等價物之匯兌虧損		(37,295)	(43,370)
年末現金及現金等價物	32	1,313,570	907,123

綜合財務報表附註

1. 一般資料

寶新金融集團有限公司(「本公司」)在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司，註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及其主要營運地點為香港干諾道中111號永安中心18樓。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註42。

根據於二零一九年四月三十日舉行的臨時股東大會通過的特別決議案，本公司的英文名稱由「China Goldjoy Group Limited」更改為「Glory Sun Financial Group Limited」，而本公司的中文名稱為由「中國金洋集團有限公司」更改為「寶新金融集團有限公司」。開曼群島公司註冊處於二零一九年五月二日簽發了公司名稱變更註冊證書，香港公司註冊處於二零一九年五月二十二日簽發了註冊非香港公司名稱變更註冊證書。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)，新訂香港綜合財務報告準則與本集團於二零一九年一月一日開始之年度期間之財務報表相關，並適用於該等財務報表：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之預付款項特徵
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則第3號、香港財務 報告準則第11號、香港會計準則第 12號及香港會計準則第23號之修訂	二零一五年至二零一七年週期的年度改進

採納香港財務報告準則第16號租賃的影響概述如下。自二零一九年一月一日起生效的其他新訂或經修訂的香港財務報告準則對本集團的會計政策沒有重大影響。

綜合財務報表附註

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.1 採納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 — 租賃(「香港財務報告準則第16號」)

香港財務報告準則第16號對租賃會計的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。從承租人角度來看，絕大部分租賃於綜合財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃等少數該原則例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。

有關過往會計政策變動的性質和影響及所採用的過渡性選擇的進一步詳情載列如下：

(a) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價獲得資產(相關資產)於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間同時：(a) 有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部分經濟利益及(b) 有權指示已識別資產的用途時，合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃成分，基準是租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，除非承租人應用可行權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃成分中區分非租賃成分，而是將各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

本集團已選擇不區分非租賃成分並就所有本集團為承租人的租賃將所有各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

綜合財務報表附註

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.1 採納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(續)

(b) 作為承租人的會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的簡明綜合財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃須於簡明綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產以及於開始日期租賃期少於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付款已於租賃期內按直線法支銷。

本集團於租賃期開始之日確認使用權資產及租賃負債。

綜合財務報表附註

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.1 採納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(續)

(b) 作為承租人的會計處理(續)

(i) 租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。租賃付款將採用租賃隱含的利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用本集團的增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就使用相關資產權利支付的款項視為租賃付款：
(i) 固定付款減任何應收租賃優惠；(ii) 按開始日期之指數或利率首次計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv) 倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價；及(v) 倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

租賃負債其後透過增加賬面值計量以反映租賃負債的利息，透過削減賬面值計量以反映已作出的租賃付款以及透過重新計量帳面值以反映任何重新評估及租賃變更，例如：因指數或利率的變動而導致未來租賃付款產生變動、租賃期變動、實質固定租賃付款的變動或評估購買相關資產的變動。

就短期租賃設有確認豁免。短期租賃指於開始日期租期為12個月或少於12個月的租賃。與短期租賃有關的付款按直線法於損益中確認為開支。

於過往年度，來自營運租賃的應付租金按直線法在該租期自損益中扣除。

綜合財務報表附註

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.1 採納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(續)

(b) 作為承租人的會計處理(續)

(ii) 使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i) 首次計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii) 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃優惠；(iii) 承租人產生的任何首次直接成本；及(iv) 承租人根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。除了符合投資物業之定義之使用權資產外，本集團採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，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

本集團持作出租或資本增值用途的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬並將按公平值列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號不會對該等使用權資產構成任何重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議出租多項物業，其中經本集團判斷後，釐定其屬持作自用租賃土地及樓宇以外的獨立資產類別。因此，租賃協議項下物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。

(c) 作為出租人之會計處理

本集團出租其投資物業予多名租戶。由於香港財務報告準則第16號項下出租人之會計處理與香港會計準則第17號項下規定大致不變，採納香港財務報告準則第16號對該等綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.1 採納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(續)

(d) 所應用過渡影響及可行權宜方法

本集團已選擇使用經修訂追溯法，因此將首次應用的累計影響確認為二零一九年一月一日之期初權益結餘的調整。比較資料不予重列，並繼續根據香港會計準則第17號報告及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年一月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債並按餘下租賃付款的現值計量該等租賃負債，採用於二零一九年一月一日的本集團增量借款利率貼現。

本集團已於二零一九年一月一日選擇就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認所有使用權資產，猶如國際財務報告準則第16號自開始日期起已經應用，惟採用初步應用日期的承租人增量借款利率進行貼現。就所有該等使用權資產而言，本集團已於二零一九年一月一日應用國際會計準則第36號資產減值以評估該日是否有任何減值。應用至於二零一九年一月一日簡明綜合財務狀況表中確認的租賃負債的增量借款利率之加權平均數為6.30%。

為紓緩過渡至香港財務報告準則第16號之影響，本集團於首次應用香港財務報告準則第16號當日應用以下可行權宜方法：

- (i) 本集團選擇不就確認餘下租賃期自首次應用香港財務報告準則第16號當日起計於12個月內屆滿(即租賃期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿)之租賃負債及使用權資產應用香港財務報告準則第16號之規定；及
- (ii) 於計量首次應用香港財務報告準則第16號當日之租賃負債時，本集團對具有合理類似特徵之租賃組合應用單一貼現率(如於類似經濟環境下就類似類別之相關資產採用與餘下租賃期類似之租賃)。

綜合財務報表附註

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.1 採納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(續)

(d) 所應用過渡影響及可行權宜方法(續)

以下對賬闡述於二零一八年十二月三十一日應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日在綜合財務狀況表確認的於首次應用的日期之租賃負債的對賬情況：

	千港元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	12,995
減：有關餘下租賃期將於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿的租賃之承擔	(1,065)
加：本集團認為合理確定將行使續租選擇權的額外期間之租賃付款	1,195
	13,125
減：未來利息開支總額	(596)
於二零一九年一月一日租賃負債	12,529
其中：	
— 流動租賃負債	8,928
— 非流動租賃負債	3,601
	12,529

綜合財務報表附註

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.1 採納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(續)

(d) 所應用過渡影響及可行權宜方法(續)

於二零一九年一月一日，對已於綜合財務狀況表中確認的金額作出如下調整。未受變更影響的項目未進行列示。就二零一八年呈列的資料並無經重列。

	於二零一八年 十二月 三十一日之 賬面值 千港元	採納香港 財務報告 準則第16號 之影響 千港元	於二零一九年 一月一日之 賬面值 千港元
資產：			
預付土地租賃付款	4,839	(4,839)	-
物業、廠房及設備	409,910	17,368	427,278
物業、廠房及設備			
租賃負債(非流動)	-	3,601	3,601
租賃負債(流動)	-	8,928	8,928

於應用香港財務報告準則第16號後，經營租賃及與中華人民共和國(「中國」)的土地使用權有關的預付租賃付款目前確認為使用權資產及計入相應資產屬於的同一項目內，列作物業、廠房及設備。

若土地權益持作發展存貨，則與租賃土地權益相關的使用權資產計入相應資產所屬的同一項目內，列作持作發展物業及持有待售的已建成物業。

綜合財務報表附註

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前採納下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則，但有關準則可能與本集團之綜合財務報表相關。本集團目前打算在該等準則生效後再應用該等變動。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 該等修訂原訂於二零一八年一月一日或以後開始之期間生效。生效日期現已押後／撤銷。有關修訂繼續允許提前應用。

本集團正在評估該等修訂及新或已修訂的香港財務報告準則於初始應用期間的影響。迄今為止，本集團尚未意識到新準則可能對綜合財務報表產生任何方面的重大影響。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(統稱為「香港財務報告準則」)及香港公司條例的披露要求編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則所規定的適用披露。

綜合財務報表附註

3. 編製基準 (續)

(b) 共同控制下的業務合併

於二零一九年九月十九日，本公司之間接非全資附屬公司(「收購附屬公司」)與寶能地產股份有限公司(「寶能地產」)(一家由姚建輝先生及姚振華先生(「姚先生」)(姚先生的兄長)作為一致行動人士(「控股方」)控制的公司)訂立買賣協議，以總代價人民幣300,000,000元(相當於約333,900,000港元)收購深圳寶能恒創實業有限公司(「南寧項目公司」)及其附屬公司(統稱「南寧項目集團」)的全部股權。由於本集團及南寧項目集團於南寧項目收購事項前後均在控股方的控制之下作為共同一致行動人士，故南寧項目收購事項被視為共同控制下的業務合併。有關南寧項目收購事項的進一步詳情已載於本公司日期為二零一九年十一月二十九日的通函中。

南寧項目收購事項已於二零一九年十二月二十四日完成(「南寧收購事項完成日期」)。南寧項目收購事項完成後，南寧項目公司成為本公司的間接非全資附屬公司。由於南寧項目收購事項被視為同一控制下的業務合併，因此南寧項目收購事項根據香港會計師公會所頒布香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」(「香港會計指引第5號」)採用合併會計入賬。

根據合併會計，收購結果由其首次受到控制方管制之日起合併。收購的資產及負債於合併日以其現有賬面值反映。於共同控制合併時，並無就有關商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及及然負債的公允價值淨額中的權益超過成本的金額確認，相反，該金額已記入合併成本中。

收購附屬公司寶新置地集團有限公司(「寶新置地」)(前稱新體育集團有限公司)的間接全資附屬公司。於二零一九年四月二十三日(「分步收購完成日期」)，本集團完成收購寶新置地37.16%的額外股權(「分步收購」)。於分步收購完成日期，經計及本集團持有的先前寶新置地股權及本集團於分步收購過程中收購的寶新置地的額外股權後，寶新置地成為本公司的非全資附屬公司。寶新置地是一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市。本公司的主要股東為一致行動的控股方；控股方及其聯繫人共同持有本公司的51%以上股權。

綜合財務報表附註

3. 編製基準(續)

(b) 共同控制下的業務合併(續)

就此而言，於分步收購完成後，本公司董事認為分步收購完成日期視為南寧項目集團與本集團首度受共同控制的生效日期。

因此，在共同控制合併中收購的資產及負債以其賬面價值列示，猶如從首次受控制方的合併實體或相關交易產生的資產或負債之日起(即分步收購完成日期之日)則由本集團持有或產生。

(c) 因已終止經營業務而重新呈列

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表的比較資料呈列已被重新呈列，從而將已終止經營業務與持續經營業務分開披露。

由於重新呈列不會對綜合財務狀況表構成影響，因此無需披露於二零一八年一月一日的比較資料。

(d) 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計量的若干物業及金融工具除外(請參閱下文附註4所載的會計政策)。

(e) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣港元(「港元」)呈列。

4. 重大會計政策

4.1 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。公司間交易及集團公司間結餘連同未變現溢利均於編製綜合財務報表時悉數對銷。未變現虧損亦會對銷，除非有關交易可提供所轉讓資產之減值證據，在此情況下，虧損乃在損益中確認。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.1 業務合併及綜合基準 (續)

已收購或出售之附屬公司於年內之業績計入自收購日期起或直至出售日期(如適用)為止之綜合全面收益表。如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所使用者貫徹一致。

收購附屬公司或業務以收購法入賬。收購成本按所轉讓資產、所產生之債務及本集團(作為收購方)所發行之股本權益於收購日之公平值總和計量。所收購之可識別資產及所承擔之負債主要按收購日之公平值計量。本集團先前於被收購方持有之股本權益按收購日之公平值重新計量，產生之收益或虧損於損益內確認。本集團可選擇，以逐筆交易基準，按公平值或被收購方可識別的資產淨值之適當份額計量代表目前於附屬公司擁有權益之非控股權益。所有其他非控股權益乃以公平值計量，惟香港財務報告準則規定之其他計量基準則除外。收購產生之費用以開支列賬，惟發行股本工具所產生之費用從權益扣除。

收購方將予轉讓之任何或然代價按於收購日期之公平值確認。其後對代價之調整於商譽內確認，惟僅以計量期間(自收購日期起計最多12個月)內獲得之與收購日期之公平值有關之新資料所引致者為限。對分類為資產或負債之或然代價作出之所有其他後續調整於損益內確認。

本集團將其與非控股權益進行而不構成喪失控制權的交易視為與本集團權益持有者間進行的交易。擁有權益變動會導致控股及非控股權益賬面值調整，以反映各自於附屬公司的相關權益。非控股權益調整金額與已付或已收代價的差額，乃於本集團擁有人應佔權益內確認為獨立儲備。

當本集團失去對附屬公司的控制權時，出售損益的計算方法為(i)已收代價的公允價值與任何保留權益的公允價值的總額及(ii)資產的先前的賬面金額(包括商譽)，及附屬公司的負債及任何非控制性權益。有關附屬公司先前於其他全面收益中確認的金額，須與出售相關資產或負債時的金額相同。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.1 業務合併及綜合基準 (續)

收購事項其後，代表附屬公司當前所有者權益的非控制權益的賬面價值為初始確認時的該等權益加上此類非控股權益應佔其後權益變動的股份。即使導致該等非控股權益出現赤字餘額，收入總額亦歸於該等非控股權益。

4.2 同一控制下的實體或業務的業務合併的合併會計

參與合併的企業在合併前後均受同一方或相同的多方最終控制且該控制並非暫時性的，為同一控制下的企業合併。合併方在企業合併中取得的資產和負債，按照合併日在被合併方的賬面價值計量。本集團根據香港會計師公會頒佈第5號準則，對共同控制合併採用合併會計。

合併財務報表包括共同控制組合發生所涉及的合併實體或業務的財務報表，猶如有關合併實體或業務自首次受控制方共同控制之日起已合併。

合併實體或企業的資產淨額於業務合併之前使用其賬面值進行合併。在控制方持續權益的範圍內，共同控制權合併時有關商譽或在被購買方可識別資產、負債及或然負債的公允價值中收購方所佔權益的差額，並沒有已確認的金額。

不論共同控制權合併的日期如何(較短的時期)，綜合全面收益表包括每個合併實體或企業自提出的最早日期或合併實體首次受到共同控制之日起的業績。

4.3 附屬公司

附屬公司指本公司能對其行使控制權之被投資公司。倘具備以下全部三項元素，本公司即對被投資公司擁有控制權：對被投資公司擁有權力；來自被投資方可變回報之風險或權利；及對其行使權力影響有關可變回報之能力。倘有事實及情況顯示任何該等控制權元素可能有變，將會重新評估有關控制權。

於本公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資按成本減減值虧損(如有)列賬。附屬公司之業績由本公司以已收及應收股息為基準入賬。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.4 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力的實體，既非附屬公司，亦非合營企業。重大影響力指有權力參與投資對象的財務及經營決策，但並非對該等政策擁有控制或聯合控制權。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此聯營公司按成本初步確認，此後其賬面值於聯營公司的資產淨值內調整以反映本集團應佔收購後變動，惟超過本集團於聯營公司的權益的虧損不會確認，除非有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司之間的交易產生的損益僅於不相關投資人於聯營公司擁有權益時方才確認。該等交易產生的投資人分佔聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。倘未變現虧損證明資產轉移的減值，則即時於損益中確認。

聯營公司已付任何溢價高於已收購本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平值撥充資本，計入聯營公司的賬面值。倘客觀證據證明聯營公司投資有減值，則投資的賬面值與其他非金融資產相同方式測試減值。

於本公司財務狀況表內，於一間聯營公司之投資乃使用權益法入賬(如上文所述)。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.5 商譽

如可識別資產及負債之公平值超出已付代價之公平值、被收購方之任何非控股權益之金額及收購方之前於被收購方中持有股本權益於收購日期之公平值之總和，則有關差額於重估後於收購日期於損益確認。

商譽以成本扣除減值虧損計算。就減值測試而言，收購產生之商譽會分配至預期受惠於收購所帶來協同效益之各相關現金產生單位。現金產生單位是其產生之現金流入基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流入之最小可識別資產組合。獲分配商譽之現金產生單位會每年透過將其賬面值與其可收回金額作比較而進行減值測試(見附註4.19)及於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。

就於某財政年度收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位於該財政年度結束之前測試減值。當現金產生單位之可收回款額少於該單位之賬面值，則減值虧損首先分配以減少分配至單位之任何商譽賬面值，然後再根據有關單位各項資產之賬面值按比例分配至單位之其他資產。然而，分配至各項資產之虧損將不會令個別資產之賬面值減至低於其公平值減出售成本(如可計量)或其使用價值(如可釐定)(以較高者為準)。商譽之任何減值虧損於損益確認且不會於其後期間撥回。

4.6 物業、廠房及設備

除在建工程外，物業、廠房及設備均以成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本包括其購買價及購置項目直接應佔的成本。

如項目相關之未來經濟利益可能歸入本集團，而其成本能可靠計算，則項目之其後成本方會計入資產之賬面值，或如適當則當作一項獨立資產確認。重置部分的賬面值會被終止確認。所有其他修理及維修則在其產生的財政期間在損益中支銷。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.6 物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備以直線法按估計可用年期折舊以撇銷其成本(減預期剩餘價值)。可用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間完結時檢討，並於適當時調整。可用年期如下：

樓宇	20–40年
租賃物業裝修	較短租賃期及2–10年
傢具及裝置，以及辦公室設備	2–10年
機器及廠房設備	2–10年
電腦設備	2–5年
汽車	4–10年
遊艇	4–10年
出租自用的土地及物業	資產預計可使用年期及租賃期限之較短者

在建工程指在建建築物及待安裝的廠房及設備，並按成本值減減值虧損列賬。成本包括建築之直接成本及於建築及安裝期內撥充資本之借貸成本。當絕大部分活動為擬定用途之資產作準備完成時，該等成本撥充資本結束，而在建工程則轉撥至適當類別物業、廠房及設備。在建工程無需作折舊撥備，直至其完成及準備作其擬定用途為止。

倘一項資產之賬面值高於其估計可收回金額，則應立即撇減至其可收回金額。出售物業、廠房及設備項目的盈虧乃出售所得款項淨額與其賬面值的差額，並於出售時於損益內確認。

倘物業、廠房及設備項目不再作自用而顯示其用途已改變，則有關項目成為投資物業，該項目賬面值與其於轉變當日公平值的任何差額於其他全面收入內確認，並於物業重估儲備中累計。於其後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉撥至保留盈利。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.7 根據經營租賃為自用而持有的預付土地租賃付款 (適用於二零一九年一月一日之前的政策)

預付土地租賃款項指收購於承租人所佔用物業的長期權益而預付的款項。該等款項按成本列賬，並作為開支於租期內按直線法攤銷。

4.8 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或待資本增值之物業 (包括為此目的之建造中物業)。投資物業包括持作未釐定未來用途的土地，其被視作為資本增值目的持有。

投資物業初步按成本 (包括任何直接應佔開支) 計量。於初始確認後，投資物業按公平值計量。投資物業之公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益。

建造中投資物業所產生之建造成本會資本化，作為建造中投資物業部分賬面值。

投資物業乃於出售後或當投資物業永久不再使用及預期出售物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該物業時產生之任何盈虧 (按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算) 計入該項目終止確認期間之損益內。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.9 租賃

(A) 自二零一九年一月一日起適用的政策

(i) 作為承租人

所有租賃須於簡明綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產以及於開始日期租賃期少於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付款已於租賃期內按直線法支銷。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)首次計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃優惠；(iii)承租人產生的任何首次直接成本；及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。除了符合投資物業之定義之使用權資產外，本集團採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，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

本集團為出租或資本增值目的而持有的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬，並以公平值列賬。對於供自用的租賃土地及樓宇，將繼續根據香港會計準則第16號入賬，並按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。因此，採納香港財務報告準則第16號對此等使用權資產並無重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議租賃多項物業，而本集團行使判斷並釐定其為持有自用的租賃土地及樓宇以外的獨立類別資產。因此，租賃協議項下物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.9 租賃 (續)

(A) 自二零一九年一月一日起適用的政策 (續)

(i) 作為承租人 (續)

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。租賃付款將採用租賃隱含的利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用本集團的增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就使用相關資產權利支付的款項視為租賃付款：
(i) 固定付款減任何應收租賃優惠；(ii) 按開始日期之指數或利率首次計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv) 倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價；及(v) 倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

租賃負債其後透過增加賬面值計量以反映租賃負債的利息，透過削減賬面值計量以反映已作出的租賃付款及重新計量賬面值以反映任何重新評估或租賃調整(例如指數或利率變動產生之未來租賃付款變動、租賃期變動、固定付款之實際變化或購買相關資產評估之變動)。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.9 租賃 (續)

(A) 自二零一九年一月一日起適用的政策 (續)

(ii) 作為出租人

融資租賃項下應收承租人款項以本集團於有關租賃之投資淨額列作應收款項。融資租賃收入分配至各會計期間，以反映本集團於有關租賃餘下投資淨額之固定期間回報率。

本集團已出租其投資物業予若干租戶。經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益賬內確認。就經營租賃進行磋商和作出安排所產生的初始直接成本，會加入租賃資產的賬面值，並以直線基準按租賃期確認為開支。

(B) 適用於二零一九年一月一日之前的政策

凡租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報撥歸承租人的租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

(i) 作為承租人

按融資租賃持有之資產初步按公平值或最低租賃付款之現值(以較低者為準)確認為資產。相應之租賃承擔則列作負債。租賃付款以資本與利息作分析。利息部分按租賃期間計入損益，並以租賃負債之固定比例計算。資本部分則扣除應付予出租人之結餘。

根據經營租賃應付之總租金，按租賃期以直線法於損益表中確認。已收租賃獎勵按租賃期確認為總租金開支一部分。就租賃分類而言，物業租賃之土地及樓宇成分視為獨立分開。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.9 租賃 (續)

(B) 適用於二零一九年一月一日之前的政策 (續)

(ii) 作為出租人

根據融資租賃應收承租人的款項入賬列為應收款項，金額按本集團對租賃的淨投資額而定。融資租賃收入分配至各會計期間，以反映本集團就有關租賃之未收回投資淨額之固定定期回報率。

經營租賃的租金收入於租賃期內以直線法在損益確認。磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本，會加入所租賃資產的賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

4.10 無形資產 (不包括商譽)

(i) 收購無形資產

獨立收購之無形資產初步按成本確認。於業務合併中所收購無形資產之成本為收購日期之公平值。其後，具有有限可使用年期之無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。

攤銷乃按有關使用年期以直線基準計提撥備如下。可使用年期無限的無形資產乃按成本減任何累計減值虧損列賬。攤銷費用於損益內確認並計入行政開支。

合約客戶關係	7年
許可證	無限期
商標及專利權	3-10年
其他無形資產	5-8年
經營權	15年

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策(續)

4.10 無形資產(不包括商譽)(續)

(ii) 內部產生之無形資產(研發成本)

內部開發產品開支，在出現下列情況時可被撥充資本：

- 在技術上可開發產品以供銷售；
- 有足夠資源完成開發；
- 有意完成和銷售產品；
- 本集團有能力銷售產品；及
- 銷售產品會產生未來經濟利益；及可準確計量項目支出。

資本化的開發成本會按本集團預期可從銷售所研發產品中獲利的期間攤銷。攤銷開支於損益確認，並計入銷售成本。

不能滿足以上條件的開發支出，及於內部項目研發階段所產生的支出，於產生時在損益內確認。

(iii) 減值

如有跡象顯示資產可能減值，則具有限使用年期的無形資產作減值測試。具無限使用年期的無形資產及尚未能使用的無形資產每年進行減值測試，而不管有否任何跡象顯示其可能減值。無形資產按比較其賬面值與其可收回金額的方式進行減值測試(見附註4.19)。

當某資產的可收回金額估計比賬面值少時，資產的賬面值乃調低至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支，除非有關資產乃以重估金額列賬，在此情況下，減值虧損視為重估減值，減值以重估盈餘為限。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.11 已終止經營業務

已終止經營業務是本集團的一個組成部分(即其業務及現金流量可以與本集團其他部門明顯區別)，已被出售或被分類為持有待售，並且代表單獨的主要業務領域或運營地理區域，或屬於處理單獨主要業務的單個統籌計劃的一部分或經營的地理區域，或者是專為轉售而收購的附屬公司。

倘業務被出售或根據香港財務報告準則第5號符合列為持作出售項目之標準(如較早)，則分類為已終止經營業務。

倘業務被分類為終止經營，則會於損益表按單一數額呈列，當中包含：

- 已終止經營業務之除稅後溢利或虧損；及
- 就構成終止經營業務之資產或出售組合，計量公平值減銷售成本或於出售時確認之除稅後損益。

4.12 金融工具

(i) 金融資產

金融資產(除非是不含重大融資部分的應收貿易賬款)按公平值及(如相關項目並非按公平值計入損益表(「按公平值計入損益」))因收購或發行相關項目直接應佔的交易成本初始確認。不含重大融資部分的應收貿易賬款會按交易價初始確認。

所有一般買賣之金融資產概於交易日，即本集團承諾購買或出售資產之日期，予以確認。一般買賣指須於市場規定或慣例通常所訂時限內交付資產的金融資產買賣。

附帶嵌入式衍生工具之金融資產於釐定其現金流量是否純粹為支付本金及利息時作整體考慮。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策(續)

4.12 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產時之業務模式和該項資產的現金流量特點。本集團將其債務工具分類為兩種計量類別：

按攤銷成本計量：為收取合約現金流而持有且其現金流僅為支付本金和利息的資產按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的金融資產其後按實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益於損益確認。

按公平值計入損益表：按公平值計入損益表的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定按公平值計入損益表的金融資產，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，均按公平值計入損益表分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益表分類，但於初始確認時，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計入損益表。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.12 金融工具 (續)

(i) 金融資產 (續)

權益工具

於初次確認並非作買賣用途的股本投資時，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。按公平值計入其他全面收益之股本投資按公平值計量。除非股息收入明確表示收回部分投資成本，否則股息收入於損益中確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益中確認，且不會重新分類至損益。所有其他股本工具乃分類為按公平值計入損益，而公平值、股息及利息收入的變動乃於損益確認。

(ii) 金融資產的減值虧損

本集團就按攤銷成本計量的應收貿易賬款、合約資產及金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損按以下基準之一計量：(1) 十二個月的預期信貸虧損：報告日期後十二個月內可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損；及(2) 年限內預期信貸虧損：金融工具在預計年限內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預期收到的所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號簡化法計量應收貿易賬款及合約資產之虧損撥備，並已根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損根據十二個月的預期信貸虧損釐定。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策(續)

4.12 金融工具(續)

(ii) 金融資產的減值虧損(續)

當釐定金融資產的信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料分析，並包括前瞻性資料。

特別是在評估自初始確認以來信貸風險是否顯著增加時，請考慮以下信息：

- 沒有於合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信貸等級(如適用)的實際或預期的重大惡化；
- 債務人的經營業績實際或預期出現重大惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的現有或預測的變化，對債務人履行其對本集團的承擔能力產生重大不利影響。

倘某項金融資產逾期超過30天，則本集團假設該金融資產之信貸風險顯著上升。

本集團於下列情況下將金融資產視為信貸減值：(1) 借款人不可能在本集團對如變現抵押(如持有)等行為無追索權的情況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；或(3) 發行人或交易對手出現重大財政困難；或(4) 違反合約，例如拖欠或逾期支付；(5) 交易對手借出方就有關交易對手財政困難的經濟或合約原因，向交易對手作出借出方理應不會考慮的讓步；或(6) 交易對手很有可能破產或進行其他財務重組；或(7) 因財政困難而導致金融資產失去活躍市場。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.12 金融工具 (續)

(ii) 金融資產的減值虧損 (續)

出現信貸減值的金融資產的利息收入乃根據金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。並無出現信貸減值的金融資產的利息收入則根據總賬面值計算。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。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來償還應撤銷的金額。隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益表中確認為減值撥回。

(iii) 金融負債

本集團按負債產生的目的對其金融負債進行分類。按公平值計入損益表的金融負債初步按公平值計量，按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值扣減所產生的直接應佔成本計量。

按公平值計入損益表的金融負債

按公平值計入損益表的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計入損益表的金融負債。

以於短期內銷售為目的獲取之金融負債分類為持作買賣。除被指定為有效對沖工具之衍生工具外，所有衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣。持作買賣之負債產生之損益在損益表中確認。

倘若一項合同包括一項或多項嵌入式衍生工具，則整份組合合同可指定為按公平值計入損益表的金融負債，除非嵌入式衍生工具不會顯著改變現金流量或合同明確禁止分離嵌入式衍生工具。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.12 金融工具 (續)

(iii) 金融負債 (續)

按公平值計入損益表的金融負債 (續)

倘符合下列標準，金融負債可於初步確認時被指定為按公平值計入損益表：(i) 該指定消除或大幅減少按不同基準計量負債或確認收益或虧損另行產生的不一致處理；(ii) 負債為一組根據具存檔風險管理策略按公平值基準管理及評估表現的金融負債的一部分；或(iii) 金融負債包含將需要獨立記賬的嵌入式衍生工具。

於初始確認後，按公平值計入損益的金融負債乃按公平值計量，公平值變動於發生期間內於損益確認，惟本集團自身信貸風險所產生的損益除外，有關損益呈列於其他全面收益且其後並無重新分類至損益表。於損益確認的公平值收益或虧損淨額並不包括任何向該等金融負債所扣除的利息。

以攤銷成本計量之金融負債

以攤銷成本計量之金融負債(包括應付貿易賬款及應付票據、應計及其他應付款項、租賃負債、應付代價及借貸)，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。有關利息開支在損益中確認。

於終止確認負債及在攤銷過程中，收益或虧損將在損益中確認。

(iv) 實際利息法

實際利息法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本及於有關期間分配利息收入或利息支出的方法。實際利率指可透過金融資產或負債的預期年期或(如適用)較短期間內準確貼現估計未來現金進款或付款的利率。

(v) 權益工具

本公司所發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.12 金融工具 (續)

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人向持有人支付指定金額，以補償持有人由於指定債務人未能根據債務工具原始或經修訂條款於到期時付款而蒙受損失的合約。由本集團發行的並非指定為按公平值計入損益表的財務擔保合約初步按公平值減發行財務擔保合約的直接應佔交易成本予以確認。初步確認後，本集團按以下各項較高者計量財務擔保合約：(i) 虧損撥備金額，即根據附註4.12A(ii)所載會計政策的原則計量的預期信貸虧損撥備；及(ii) 初步確認金額減(如適當)根據香港財務報告準則第15號的原則確認的累計攤銷。

(vii) 終止確認

當就金融資產之未來現金流量的合約權利屆滿時，或金融資產已轉讓且該轉讓符合香港財務報告準則第9號之終止確認規定，本集團會終止確認該項金融資產。

當相關合約中訂明之責任獲解除、註銷或到期時，會終止確認金融負債。

倘由於重新磋商金融負債之條款，本集團向債權人發行其自身權益工具以支付全部或部分之金融負債，則已發行之權益工具為已付代價並於抵銷金融負債或其部分日期按彼等之公平值初步確認及計量。倘已發行權益工具之公平值不能可靠計量，則權益工具將計量以反映所抵銷金融負債之公平值。所抵銷金融負債或其部分之賬面值與已付代價之差額於年內損益中確認。

(viii) 抵銷金融工具

倘現時可強制執行法定權利抵銷已確認金額及有意向以淨額結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產與金融負債方可互相抵銷，並在綜合財務狀況表呈報淨額。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.13 存貨

存貨初步按成本確認，其後按成本及可變現淨值兩者中的較低者確認。成本包括所有採購成本、加工成本及將存貨送至現有地點及達致現有狀況所需的其他成本。成本按先進先出法計算。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進行銷售必要的估計成本。

4.14 開發中物業及持作出售已完工物業

開發中物業及持作出售已完工物業按成本及可變現淨值兩者間的較低者列賬。可變現淨值乃經參考日常業務過程中已售物業的預期銷售所得款項減估計銷售開支及完工的預計成本及須作銷售的預計成本釐定。

物業開發成本包括土地成本、建築成本、資本化借貸成本及應佔該等物業開發的其他直接成本。

除非有關物業開發項目的建築期預期將超過正常營運週期，否則相關物業開始動工時，在建物業則分類為流動資產。

4.15 收益確認

來自與客戶的合約收益於貨品或服務控制權轉移至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價(不包括代表第三方收取的金額)。收益不包括增值稅或其他營業稅，並經扣除任何交易折扣。

貨品或服務的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。貨品或服務的控制權是在一段時間內轉移，倘本集團履約過程中：

- 提供客戶同時收到且消耗的所有利益；
- 產生或增強由客戶控制的資產(如本集團執行)；或
- 本集團不會產生具有可替代用途的資產，且本集團有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.15 收益確認 (續)

倘貨品或服務的控制權在一段時間內轉移，參照在整個合約期間已完成履約義務的進度進行收益確認。否則，收益於客戶獲得貨品或服務控制權的該時點確認。

倘合約包含融資部分，就向客戶轉移貨品或服務為客戶提供重大融資利益超過一年，則收益於合約初期按應收款項的現值計量，並使用本集團與客戶間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約包含為本集團提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就付款與約定貨品或服務轉移間隔一年或以下的合約而言，交易價格不會就重大融資部分的影響作出調整，並採用香港財務報告準則第15號切實可行的權宜方法。

(i) 貨品銷售

客戶於自動化生產相關產品獲交付及接納時獲得貨品控制權。因此，收益於客戶接納貨品時確認。履約義務通常僅有一項。發票一般於60日內應付。於比較期間，來自銷售貨品之收益於擁有權的風險及回報轉移時予以確認，即貨品交付予客戶及所有權已移交客戶之時間。

本集團部分銷售貨品之客戶合約向客戶提供退還權(更換另一種產品的權利)。該退還權不允許以現金方式退還退回貨品。退還權產生可變代價。可變代價於合約開始時估計，並受限制，直至有關不明朗因素其後解決為止。對可變代價施加限制增加遞延收入金額。此外，亦確認退款負債及收回退還貨品資產權。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.15 收益確認 (續)

(ii) 銷售物業

本集團開發及出售商業及住宅物業。收益於物業的控制權轉移至客戶時確認。由於合約限制，物業一般對本集團而言並無替代用途。然而，當合法所有權轉移到客戶時，方產生可強制收回款項的權利。因此，收益會在合法所有權轉移到客戶時的時間點確認。

營業額按合約議定的交易價計量。於大多數情況下，代價於法定業權轉讓時到期應付。於少數情況下或會議定支付條款，遞延期間永不超過十二個月。因此，交易價不得就重大會計部分的影響作出調整。

(iii) 佣金及經紀收入

證券及期貨合約交易的佣金及經紀收入在執行相關成交單據時於交易日期確認為收益。

(iv) 證券投資收入

證券投資收入包括按公平值計入損益表的金融資產及負債的收益／虧損淨額(包括於交易日期確認的已變現收益／虧損；及於產生的期間確認的未變現公平值收益／虧損)。

(v) 商品貿易

銷售商品所得營業額於商品控制權轉讓時(即商品已運送至客戶指定地點(倘交付))時確認。本集團主要負責履行對提供指定商品或服務的承諾，存貨風險出現於將指定商品或服務轉移予客戶之前，並對指定商品或服務的定價享有酌情決定權。本集團於商品交付至客戶時(即收取代價之權利變為無條件時)確認應收款項，而到期付款前僅需待時間推移。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.15 收益確認 (續)

(vi) 其他

- 當本集團已交付軟件及文件予獲許可使用人，且相關服務條件已達成並且能合理確保可收回許可費時，即確認許可費收入。
- 諮詢費收入按時間比例確認。
- 管理費收入及績效費收入在提供服務時確認。
- 安裝收入及維護收入於提供服務時確認。
- 利息收入使用實際利息法按時間比例基準確認。利息收入於使用實際利率法累計時確認。就按攤銷成本或按公平值計入損益(可劃轉)計量之無信貸減值的金融資產而言，實際利率用於資產的總賬面值。就信貸減值金融資產而言，實際利率用於資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的總賬面值)。
- 股息收入在確立股息收取權時確認。
- 經營租賃項下的租金收入，於相關租賃期內以直線法確認。
- 當可以可靠地估計建築合約的結果時，可確認來自建築合約的收入，在將建築項目轉移予客戶時確認收益及成本。根據合約條款及適用於合約的法律，對建築項目的控制權可能會隨時間推移或在某個時間點轉移。如建築項目沒有合同可替代本集團的用途，而本集團具有可強制執行的權利要求客戶支付迄今為止已完成的履約，則本集團將履行履約義務，並根據用於衡量進度的輸入法在一段時間內確認收入。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策(續)

4.15 收益確認(續)

(vi) 其他(續)

- 來自廣告版面之營業額主要由展示廣告及性能廣告組成。

來自向在線遊戲用戶、手機應用程式用戶及其他在線平台用戶展示廣告之營業額及來自銷售廣告版面之營業額乃於履行服務時(展示廣告時)確認。

廣告履約營業額於用戶點擊付費廣告內容時按每次點擊基準或向客戶播放廣告內容(就即時播放廣告而言)時按每次播放基準確認。

- 來自發行雜誌之營業額按商品控制權轉讓時(與交付雜誌予客戶時)確認。

- 培訓服務收入於向客戶提供服務的一段時間內確認。

- 遊艇停泊服務營業額主要包括會員及其他客戶的收入。向會員提供遊艇服務所得營業額於提供遊艇服務的會員期間內確認。因此，會員付款於會員期間確認為合約負債。提供遊艇停泊服務的營業額於向客戶提供服務的一段時間內確認。向其他客戶提供遊艇會所服務的營業額於向客戶提供服務時確認。

- 在線遊戲經營：

本集團通過與各個第三方遊戲發行平台(包括在線應用程式商店、網絡及手機遊戲門戶網站)的合作來運作其在線遊戲，並從遊戲貨幣及物品的銷售獲得收益。

本集團讓玩家免費玩在線遊戲，玩家可購買遊戲虛擬貨幣，該等虛擬貨幣可用於獲取遊戲物品及高級功能(通常稱為虛擬物品)，以提升他們的遊戲體驗。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.15 收益確認 (續)

(vi) 其他 (續)

— 在線遊戲經營：(續)

玩家可透過將款觸網直接匯到平台來使用該平台自身的收費系統以購買本集團的遊戲貨幣。平台在扣除其收取佣金後，會將剩餘的所得款項淨額匯給本集團。本集團所收到的該部分款項，是根據所出售的遊戲虛擬貨幣的標準價格以及與平台簽訂的合約所協定的份額比例來計算。

本集團負責提供持續更新的新內容以及遊戲運行的技術支持。該等平台負責發行、營銷、平台維護、付款人身份驗證及向玩家收取款項。

若干第三方平台(例如手機遊戲門戶網站)會不時向玩家提供各種營銷折扣，以鼓勵他們在該等平台上消費。個別玩家支付的實際價格可能低於虛擬貨幣的標準價格。該等營銷折扣既無法可靠地追蹤，也無法由本集團承擔。因此，本集團無法合理估算總收入(即玩家實際支付的金額)。對於與該等平台相關的收入，是以已收或應收的代價的公平值計量，其為來自該等第三方平台的淨金額。

以虛擬貨幣購買的遊戲物品及高級功能被視為增值服務。玩家購買虛擬貨幣後，所得款項將在預先指定的期間內或整個遊戲壽命內確認為合約負債，代表該實體迄今的服務提供責任。收入於使用虛擬貨幣購買遊戲物品或高級功能後確認，其在消費時或在遊戲預先確定的實際使用期限內或在付費玩家的整個估計使用期限內按比例分配(如合適)。本集團將監控虛擬項目的運作統計資料及使用模式。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策(續)

4.15 收益確認(續)

合約資產及負債

合約資產指本集團就本集團已向客戶轉讓的服務而於交換中收取代價的權利(尚未成為無條件)。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期代價金額)，而須向客戶轉讓服務的責任。

合約資產在以下情況下確認：(i) 本集團有權根據與客戶的合約從出售自動化生產相關產品中考慮代價，但未開具賬單，因為該權利取決於本集團於報告日在實現特定里程碑時產品認證的未來表現；(ii) 本集團已根據該等服務合約完成建築工程，但尚未獲得建築師、測量師或客戶指定其他代表的認證；或(iii) 客戶保留質保金以確保合約的履行。先前確認為合約資產的任何金額在向客戶開具發票時將重新分類為應收賬款。倘代價(包括收取來自客戶的墊款)超出根據產量法迄今已確認的收入，則本集團就該差額確認為合約負債。

合約成本

當履行合約產生的成本符合以下所有標準時，本集團就該等成本確認資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係；
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- (c) 有關成本預期可收回。

確認的資產隨後按與向客戶轉讓有關該資產的貨品或服務一致的系統基準於損益內攤銷。該項資產須進行減值審查。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.16 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於日常業務的溢利或虧損，對就所得稅而言毋須課稅或不可扣減的項目作出調整，並按報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按就財務報告目的而言的資產及負債的賬面值與就稅務目的所用相應數值之間的暫時差額確認。除不影響會計或應課稅溢利的商譽及已確認資產及負債外，就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產於有可能動用應課稅溢利抵銷可扣減暫時差額的情況下確認。遞延稅項乃按適用於變現或結算資產或負債賬面值的預期方式及於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。

有關釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率的一般規定有例外情況，即當投資物業為根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬時。除非假設被推翻，否則該等投資物業之遞延稅項金額按於報告日期按賬面值出售該等投資物業所適用的稅率計量。當投資物業可予折舊，並於旨在隨時間消耗物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。

遞延稅項負債乃就投資附屬公司及聯營公司產生的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能控制暫時差額的撥回且暫時差額將極有可能不會於可見未來撥回則作別論。

所得稅乃於損益確認，惟倘所得稅與於其他全面收益中確認的項目有關，在此情況下，稅項亦於其他全面收益中確認，或倘所得稅與直接於權益確認的項目有關，在此情況下，稅項亦直接於權益確認。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.17 外幣

集團實體以其經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣進行的交易按交易進行時的匯率入賬。外幣貨幣資產及負債按報告期末的適用匯率換算。以外幣計值按公平值列賬的非貨幣項目按公平值釐定日期的現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

結算與換算貨幣項目產生的匯兌差額於其產生期間於損益確認。重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額計入期內損益，惟重新換算有關收益及虧損於其他全面收益內確認的非貨幣項目產生的差額除外，在此情況下，匯兌差額亦於其他全面收益內確認。

於綜合入賬時，海外業務的收支項目按年內的平均匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)，惟匯率於期內大幅波動則除外，在此情況下，則使用與交易進行時所用匯率相若的匯率。海外業務的所有資產及負債按報告期末的匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認，並於權益內累計為匯兌儲備(歸屬於少數權益(如適用))。

於集團實體的個別財務報表的損益賬內確認的匯兌差額於換算長期貨幣項目(構成本集團於有關海外業務的淨投資的一部分)時重新歸類為其他全面收益，並於權益內累計為匯兌儲備。

於出售海外業務時，就該業務截至出售日期而於匯兌儲備內確認的累計匯兌差額，乃重新分類至損益作為出售損益的一部分。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務產生的已收購可識別資產之商譽及公平值調整，被視為該海外業務的資產及負債，並按報告期末的適用匯率換算。由此產生的匯兌差額於匯兌儲備確認。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.18 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利乃指預計在僱員提供相關服務的年度呈報期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

(ii) 界定供款退休計劃

本集團對界定供款退休計劃作出的繳款於僱員提供服務時於損益確認為開支。

(iii) 離職福利

離職福利乃於本集團不能撤回所提供的福利時及本集團確認涉及離職福利付款的重組成本時(以較早者為準)確認。

4.19 資產(非金融資產)減值

本集團於各報告期末審閱下列資產的賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損或過往已確認的減值虧損是否已不存在或減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 預付土地租賃款項；及
- 於附屬公司及聯營公司的投資。

資產的可收回金額(即公平值減出售成本與公平值減使用價值兩者的較高者)估計少於其賬面值時，則資產賬面值將減至其可收回金額。減值虧損隨即按開支確認，除非相關資產根據另一項香港財務報告準則按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損被視為香港財務報告準則項下的重估減少。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.19 資產(非金融資產)減值(續)

倘其後撥回減值虧損，則將資產的賬面值增加至其經修訂的估計可收回金額，惟所增加的賬面值不得超過倘過往年度並無就資產確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收益，除非相關資產根據另一項香港財務報告準則按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損撥回被視為香港財務報告準則項下的重估增加。

使用價值乃根據預期來自資產或現金產生單位(參見附註4.5)的估計未來現金流量計算，以可以反映貨幣時間價值的當前市場評估及資產或現金產生單位的特定風險的稅前貼現率貼現至其現值。

4.20 借貸成本資本化

收購、興建或生產合資格資產(即需要長時間籌備方可作擬定用途或銷售的資產)直接應佔借貸成本將資本化為該等資產成本的一部分。特定借貸在用作該等資產開支前暫作投資所賺取的收入自己資本化的借貸成本扣除。所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

4.21 撥備及或然負債

當本集團因過去事項而須承擔法定或擬定責任，而有關責任很可能導致可合理地估計的經濟利益流出時，便為未確定時間或金額的負債確認撥備。

如果須流出經濟利益的可能性不大或無法可靠地計量責任的金額，則有關責任會作為或然負債披露，惟若流出經濟利益的可能性極低則作別論。如有可能產生的責任，其存在性只能憑一項或多項未來事件之發生與否而確定，亦披露為或然負債，除非流出經濟利益的可能性極低則另作別論。

4.22 現金及現金等價物

綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及原有到期日為三個月或以內之其他短期高流通量投資。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.23 分部報告

經營分部的報告方式應與提供予主要經營決策者的內部報告一致。主要經營決策者，負責分配資源及評估經營部門的績效，被識別為本公司執行戰略決策的執行董事。

4.24 政府補貼

當能夠合理地保證補貼將可收取且目標集團會符合所有附帶條件時，政府補貼按其公允價值確認。

與成本有關之政府補貼遞延及按擬補償之成本配合所需期間在損益中確認。

4.25 以股份為基礎之付款

本集團實行多項以股本結算及以股份為基礎的薪酬計劃。

與僱員及其他提供類似服務者進行的以股本結算的交易成本乃參考獲授當日之公平值計量。

以股本結算交易成本在達成表現及／或服務條件的期間，於僱員福利開支中確認，並同時相應增加股本。在以股本結算交易於各報告期末至歸屬日期間確認的累計開支，反映已屆滿程度歸屬期以及本集團就最終將歸屬的股本工具數目的最佳估計。

獲授予的購股權公平值經以下考量：

- 包括任何市場表現條件(如實體之股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如於某特定期間內的盈利能力、銷售增長目標及挽留實體之僱員)產生之影響；及
- 包括任何非歸屬條件(如規定僱員儲蓄)產生之影響。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.25 以股份為基礎之付款 (續)

在假設預期歸屬之購股權數目時，非市場表現及服務條件亦一併考慮。總開支須於達致所有指定歸屬條件之歸屬期間確認。

此外，在某些情況下，僱員可能在授出日期之前提供服務，因此估計授出日期之公平值，旨在確認於服務開始期與授出日期之間之開支。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂對預期歸屬之購股權數目所作估計，並在收益表確認修訂原來估計產生之影響(如有)，並對權益作出相應調整。累計開支不會就未有達成市場歸屬條件而調整。

倘購股權之條款及條件在其獲歸屬前被修改，在緊接作出修改前及後計量之購股權公平值增幅亦會在餘下歸屬期間計入損益。

4.26 客戶信託銀行結餘

本集團於獲授權金融機構開設信託及隔離賬戶，以維持客戶於正常業務交易所產生之存款。本集團將客戶款項歸類為綜合財務狀況表流動資產項下的客戶信託銀行結餘，原因為本集團獲准保留客戶款項的部分或全部利息收入，並基於其對客戶款項的任何損失或挪用負責而確認應付流動負債賬戶內有關客戶的相應款項。根據香港證券及期貨條例(第571章)，本集團不得動用客戶款項清償其自身債務。

4.27 受託活動

除上文所述的客戶信託銀行結餘外，本集團提供經紀服務及資產管理服務，本集團在當中以受託人身份行事，以致須代其客戶持有或配售資產。該等資產及其所產生的任何收益或虧損不會計入該等綜合財務報表，原因為本集團對該等資產及其根據受託活動的收益或虧損概無合約權利。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.28 認沽期權安排

與本集團就附屬公司的權益發行的認沽期權相關的潛在現金付款入賬列作金融負債，但該等期權的結算只能以固定金額的現金或其他金融資產交換該附屬公司固定數量的股份。根據行使期權可能支付的金額初始按其他應付款項中的公平值確認，相應的費用直接計入權益。

該等期權隨後採用實際利率法按攤銷成本計量，以將負債增至有關期權於首次可行使日期的應付款項。所產生的費用按融資成本入賬。倘期權到期時或未行使，有關負債終止確認並對權益作相應調整。

4.29 特許服務安排

特許服務安排以下列方式入賬：

- (i) 委託人控制或監管營運商必須與基礎設施共同提供的服務、服務提供對象以及服務價格；及
- (ii) 委託人在安排有效期結束時，通過所有權、權益或其他方式控制基礎設施的任何重大剩餘利益。

本集團對基礎設施所享權利

由於合約服務安排並無轉讓基礎設施使用的控制權予本集團，本集團根據特許服務安排所興建的基礎設施並不被確認為本集團的物業、廠房及設備。根據合約所訂明的條款，經營者有權代表委託人經營基礎設施項目以提供公共服務。

本集團就建築服務已收或應收代價

本集團就根據特許服務安排提供建築服務的已收或應收代價已按公平值確認為金融資產或無形資產。

無形資產於本集團獲得向公共服務用戶收費的權利時確認，惟該權利並非收取現金之無條件權利，因為該款項須以公眾使用該服務為條件。無形資產是根據上文的「無形資產(商譽除外)」所述的政策入賬。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.29 特許服務安排 (續)

建築或升級服務

建築服務或升級服務的收益及成本根據下文「建築合約」所述的政策入賬。

經營服務

經營服務的收益根據下文「收益確認」所述的政策入賬。經營服務成本於產生期間支銷。

4.30 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親家屬成員與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司主要管理人員。

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體及本集團為屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關聯)。
- (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為某一集團成員公司的聯營公司或合營企業，而該另一實體為此集團的成員公司)。
- (iii) 兩個實體皆為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為就本集團或與本集團有關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受 (a) 所識別的人士控制或共同控制。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策 (續)

4.30 關聯方 (續)

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關聯：(續)

(vii) 於(a)(i)所識別的人士對該實體有重大影響力，或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員。

(viii) 該實體或其所屬集團任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

某一人士的近親家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家屬成員，包括：

(i) 該名人士的子女及配偶或家庭伴侶；

(ii) 該名人士的配偶或家庭伴侶的子女；及

(iii) 該名人士或該名人士的配偶或家庭伴侶的受供養人。

5. 重要會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，董事須對資產及負債難於循其他途徑取得之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際結果有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續作檢討。如修訂會計估計，而會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則有關估計修訂將於作出修訂的期間確認，或倘修訂對本期間及未來期間均會構成影響，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

(A) 重要判斷

(i) 評估作為結構性實體的基金投資

管理層已評估其所投資的基金應否分類為結構性實體。管理層已考慮該等基金給予投資者的投票權及其他類似權利，包括將基金經理免職或贖回持股的權利。判斷乃基於每個由本集團擁有所有權益、或作為基金經理行事、或兩者兼備的基金之個別投資而作出。管理層已評估投資者的該等權利是否為控制基金的主要因素或與基金經理訂立的合約協議是否為控制該等基金的主要因素。

綜合財務報表附註

5. 重要會計估計及判斷(續)

(A) 重要判斷(續)

(ii) 控股協議

本集團透過Kingworld (Beijing) Technology Co., Ltd. (「架構性附屬公司」) 提供在線遊戲服務。本集團於架構性附屬公司概無擁有任何股權。本公司董事已根據本集團是否擁有對架構性附屬公司的權力，是否享有其參與架構性附屬公司的可變回報並有能力透過其權力影響架構性附屬公司的該等回報評估其是否對架構性附屬公司擁有控制權。經評估後，本公司董事認為，由於控制協議，本集團擁有對架構性附屬公司的控制權(定義見附註9(a))，因此，本集團已於綜合財務報表中合併架構性附屬公司的財務狀況及業績。

然而，控股協議未必具有如直接法定所有權之效力，以提供本集團對架構性附屬公司的直接控制，且中國法律體系的不確定性可能妨礙本集團於架構性附屬公司的業績、資產及負債的實益權益。本公司董事根據其法律顧問的意見認為，控股協議符合相關中國法律法規且可依法強制執行。

(iii) 投資物業之遞延稅項

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

綜合財務報表附註

5. 重要會計估計及判斷(續)

(A) 重要判斷(續)

(iv) 委託人與代理人的代價

重大判斷包括決定本集團是否作為交易的主理人。倘本集團向客戶轉讓產品或服務前控制所售出的產品或提供的服務，則本集團為交易的主理人。若不能確定控制權，於本集團在交易中承擔主要責任、承擔存貨風險、可自由訂立價格及選擇供應商或擁有若干但非全部該等指標時，本集團收入按總額入賬。否則，本集團將所賺取淨額入賬列為出售產品或提供服務的佣金。

(B) 估計不確定性的主要來源

除本綜合財務報表其他地方披露者外，有關估計不確定性之其他主要來源具有可導致資產與負債的賬面值於下一個財政期間內出現大幅調整之重大風險如下：

(i) 物業、廠房及設備的減值

本集團會於各報告期末評估物業、廠房及設備以及投資物業是否出現任何減值跡象。物業、廠房及設備在有跡象顯示賬面值可能無法收回時作出減值測試。就減值測試而言，資產分配予其各自的現金產生單位。管理層釐定資產減值須運用判斷，尤其為評估：(i) 可收回金額(即公允值減出售成本或使用價值後的金額)是否與資產賬面值相若；及(ii) 編製現金流預測時須應用的適用主要假設，包括有關現金流預測是否以適當貼現率貼現。

(ii) 無形資產的減值(不包括商譽)

本集團對報告期末使用年期有限的無形資產(不包括商譽)是否存在減值跡象進行評估。當有跡象表明賬面價值無法追回時，無形資產進行減值測試。就減值測試而言，資產分配予其各自的現金產生單位。管理層釐定資產減值須運用判斷，尤其為評估：(i) 可收回金額(即公允值減出售成本或使用價值後的金額)是否與資產賬面值相若；及(ii) 編製現金流預測時須應用的適用主要假設，包括有關現金流預測是否以適當貼現率貼現。

綜合財務報表附註

5. 重要會計估計及判斷(續)

(B) 估計不確定性的主要來源(續)

(iii) 商譽減值

釐定商譽有否減值須估計獲分配商譽之現金產生單位之可收回金額。就減值測試而言，商譽被分配予其各自的現金產生單位。管理層須對商譽減值之範圍作出判斷，特別是評估：(i) 現金產生單位的賬面值是否能以可收回金額來支撐(即以公允價值減出售成本或使用價值中的較高者為準)；及(ii) 編製現金流量預測時將採用的適當關鍵假設，包括該等現金流量預測是否使用適當的折現比率。

(iv) 貿易應收款項及合約負債的減值

本集團按全期預期信貸虧損的計量貿易應收款項及合約資產之虧損撥備。就個別重大且信貸已減值的貿易應收賬款及合約資產而言，根據信貸減損的證據及前瞻性信息，管理層透過估計預期收到的合約現金流量來個別評估信貸虧損。除單獨確定信用損失之外的應收賬款與合約資產，管理層基於共同信用風險特徵採用減值矩陣確定信用損失。考慮到前瞻性信息，預期信貸虧損率乃根據本集團的歷史虧損率而定。貿易應收賬款及合約資產之減值涉及管理層之會計估計及判斷。

(v) 即期稅項及遞延稅項的估計

本集團主要繳納香港及中國司法權區的所得稅。於日常業務過程中有若干未能確定最終稅項的交易及計算。本集團根據對額外稅項是否將會到期的估計，確認預計稅務審核事宜的負債。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，有關差異將影響作出釐定的期間內即期稅項及遞延所得稅的撥備。

綜合財務報表附註

5. 重要會計估計及判斷(續)

(B) 估計不確定性的主要來源(續)

(v) 即期稅項及遞延稅項的估計(續)

本集團須繳付中國土地增值稅。然而，中國各城市不同稅務司法權區對有關稅項的執行及繳付的規定各異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及支付方法。因此，釐定土地增值及有關稅項時須作出重大判斷。本集團根據管理層按其對稅項規則的理解作出的最佳估計，確認該等土地增值稅所採用的是最可能結果下的單一最佳估計。最終稅項結果可能與初步記錄的金額有所差異，而有關差額將影響與地方稅務機關落實有關稅項期間的所得稅開支及遞延稅項撥備。

(vi) 有關收購附屬公司的公平值計量

收購價乃根據管理層在本集團委聘的外部獨立估值師的協助下對公平值的估計，分配至已收購的可識別資產及負債。

有關估值乃基於若干假設，其存在不確定性，並可能與實際結果存在重大差異。於作出該估計時，本集團考慮活躍市場中類似物業的售價以及該等物業的地點、面積及樓齡，並會使用主要根據於收購日期當時現存的市況所得出的假設。

無形資產的識別及無形資產的估值程序須管理層就估計未來現金流量及相關貼現率作出重大判斷，以保證估值技巧及所用輸入數據為合理及可靠。當估值之輸入數據有任何改變，議價收購的結果可能發生變化。

(vii) 投資物業的公平值

投資物業乃按獨立專業估值師進行之估值按公平值列賬。於釐定公平值時，估值師乃依據涉及若干市況估計之估值方法。於依賴估值報告時，本公司董事已行使其判斷並信納估值所用假設反映現時市況。該等假設之變動會導致本集團投資物業的公平值變動，並須對綜合全面收益表內呈報的收益或虧損金額作出相應調整。

綜合財務報表附註

5. 重要會計估計及判斷(續)

(B) 估計不確定性的主要來源(續)

(viii) 物業存貨的可變現淨值

根據二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表所載，物業存貨的總賬面值為9,001,970,000港元(二零一八年：1,216,390,000港元)，其以成本與可變現淨值兩者中的較低者列示。根據本公司董事的經驗及相關資產的性質，本公司董事決定可變現淨值所作估計，當中涉及(其中包括)對具備可資比較標準及位置之物業現時市價作出大量分析、基於現有資產結構計算完成發展將需產生之建築成本及假設物業價格增長率為零作出的未來銷售預測，評估款項的可收回程度。倘市況變動及/或預算開發成本出現重大變動而令相關物業存貨之實際可變現淨值高於或低於預期，或會導致重大減值虧損撥回或撥備。

(ix) 收益確認

誠如政策附註4.15所解釋，建築合約收益隨時間確認。確認未竣工項目的收益及溢利依靠估計合約的總結果值及迄今已竣工工程。根據本集團最近經驗及本集團所承辦建築活動的性質，本集團已作出其認為工程進展理想的時點估計，故此，合約結果值可合理計量。直至達到此時點為止，附註30(a)所披露的相關合約資產並不包括本集團可最終從迄今已竣工工程變現的溢利。此外，總成本或收益方面的實際結果值可高於或低於報告期末的估計值，此事會影響日後年度確認為迄今記賬金額的調整之收益及溢利。

綜合財務報表附註

6. 分部資料

管理層根據本公司首席執行官(「首席執行官」)所審閱用於制訂戰略決策的報告釐定營運分部。

可報告分部乃劃分為如下：

持續經營業務：

- 自動化分部指香港及中國的自動化生產相關設備貿易業務的貿易；
- 金融服務分部指根據香港證券及期貨條例(「香港證券及期貨條例」)下與金融服務有關的受規管業務活動；
- 物業投資及發展分部指香港及中國的物業投資活動、物業發展項目及提供建築工程；
- 證券投資分部指通過直接投資上市和非上市證券進行的投資活動；
- 商品貿易分部指在中國的商品貿易；及
- 其他分部指於中國經營的遊艇會所提供及培訓服務、營運高爾夫練習場及海鮮貿易。

已終止經營業務：

- 製造分部指中國LED製造的一系列高科技及新能源產品業務；及
- 提供在線遊戲服務分部指中國手機及網頁遊戲及平台服務的設計、開發及運營。

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團在出售附屬公司後將其製造業務以及提供在線遊戲及平台服務業務確定為已終止經營，附註9中已作進一步披露。

外來方收入以與綜合財務報表一致的方式計量。

分部間定價乃基於向其他外間人士提供的類似條款。

製造及自動化分部之外來客戶收入來自於銷售商品的收益淨額以及安裝及維護收入。證券投資分部的收入來自以公平值計量且其變動計入當期損益(「按公平值計入損益表」)及證券交易佣金收入的金融資產的已實現和未實現收益/(虧損)。金融服務分部收入包括證券及期貨合約交易的佣金及經紀收入、放債產生的利息收入、金融服務產生的管理費收入和績效費收入。物業投資及發展分部的收入來自物業銷售、施工合約及租金收入。提供在線遊戲服務分部的收入來自在線遊戲營運。商品貿易分部收入來自商品貿易。其他收入來自培訓服務分部、遊艇會所服務以及其他收入。

本集團來自位於香港及中國的外部客戶收入分別約為180,266,000港元(二零一八年：187,042,000港元)及約11,017,198,000港元(二零一八年：1,382,618,000港元)。本集團收益餘額為金融服務分部及證券投資分部的證券交易，證券投資的虧損約為261,817,000港元(二零一八年：證券投資收益約為12,921,000港元)。

首席執行官根據經營計量評估經營分部的表現，其方式與綜合財務報表一致。分部業績的計量不包括未分配企業收入及支出的影響，因該類活動由中央財務及會計職能管理，該職能管理本集團的營運資金。此外，對聯營公司原有權益的重新計量損失、應佔聯營公司業績、議價收購附屬公司/一間聯營公司的收益及稅項未分配至分部。

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

本集團按分部劃分的收入及可報告分部信息與所得稅前的利潤進行對賬如下：

	已終止經營業務			持續經營業務							總額 千港元
	提供在 線遊戲服務 千港元	製造 千港元	小計 千港元	自動化 千港元	金融服務 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	商品貿易 千港元	其他 千港元	小計 千港元	
截至二零一九年十二月三十一日 止年度											
收益	37	47,790	47,827	634,160	182,459	5,070,416	(260,755)	5,160,354	115,509	10,902,143	10,949,970
分部間收益	-	-	-	-	(7,031)	(7,292)	-	-	-	(14,323)	(14,323)
來自外部客戶的收益	37	47,790	47,827	634,160	175,428	5,063,124	(260,755)	5,160,354	115,509	10,887,820	10,935,647
分部業績	59,429	(148,151)	(88,722)	54,797	73,459	1,717,552	(309,812)	(2,731)	(155,958)	1,377,307	1,288,585
未分配的其他收益—淨額											10,847
未分配的其他收入											62
重估聯營公司原有權益的虧損											(176,869)
未分配的行政費用											(164,530)
未分配的融資成本—淨額											(104,891)
應佔聯營公司業績											20,631
議價收購附屬公司之收益											696,412
除所得稅前溢利											1,570,247

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

	已終止經營業務		持續經營業務				總額 千港元
	製造 千港元	自動化 千港元	金融服務 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	小計 千港元	
截至二零一八年十二月三十一日 止年度							
收益	99,351	567,061	185,850	714,972	30,771	1,498,654	1,598,005
分部間收益	-	-	(7,077)	(8,347)	-	(15,424)	(15,424)
來自外部客戶的收益	99,351	567,061	178,773	706,625	30,771	1,483,230	1,582,581
分部業績	(39,120)	46,441	38,776	468,724	14,035	567,976	528,856
未分配的其他虧損 — 淨額							(10,597)
未分配的其他收入							20,662
未分配的行政支出							(33,275)
未分配的融資成本 — 淨額							(56,100)
應佔聯營公司業績							15,089
議價收購附屬公司之收益							344,877
除所得稅前溢利							809,512

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

其他分部資料

	已終止經營業務			持續經營業務								總計 千港元
	提供在線			物業投資					其他			
	遊戲服務 千港元	製造 千港元	小計 千港元	自動化 千港元	金融服務 千港元	及發展 千港元	證券投資 千港元	商品貿易 千港元	其他 千港元	未分配 千港元	小計 千港元	
截至二零一九年十二月三十一日												
折舊及攤銷	(6)	(6,687)	(6,693)	(1,509)	(16,306)	(12,545)	(459)	-	(47,922)	(185)	(78,926)	(85,619)
撥回貸款減值及墊款及孖展貸款	-	-	-	-	3,774	-	-	-	-	-	3,774	3,774
其他應收款項減值(撥備)/撥回	-	-	-	(77)	(85)	(5,387)	85	-	(111)	-	(5,575)	(5,575)
貿易應收款項減值(撥備)/撥回	-	(63,509)	(63,509)	293	-	(114)	-	(1)	(414)	-	(236)	(63,745)
合約資產減值(撥備)/撥回	-	-	-	4	-	(70,875)	-	-	-	-	(70,871)	(70,871)
物業、廠房及設備減值撥備(附註16)	-	(8,335)	(8,335)	-	-	-	-	-	(54,611)	-	(54,611)	(62,946)
無形資產減值(附註19)	-	(2,661)	(2,661)	-	-	-	-	-	(140,094)	-	(140,094)	(142,755)
撇減存貨至可變現淨值	-	(19,699)	(19,699)	(152)	-	-	-	-	-	-	(152)	(19,851)
財務收入	-	2,947	2,947	1,772	560	3,527	1,493	32	54	8,841	16,279	19,226
財務成本	-	-	-	(788)	(9,274)	(52,997)	(8,107)	(2,598)	(21,266)	(113,732)	(208,762)	(208,762)
財務收入/(成本)一扣除稅項後	-	2,947	2,947	984	(8,714)	(49,470)	(6,614)	(2,566)	(21,212)	(104,891)	(192,483)	(189,536)
非流動資產添置 (金融資產及遞延稅項資產除外)	781	477	1,258	277	440	5,972,567	87	-	922,408	7,838	6,903,617	6,904,875

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

	已終止經營業務			持續經營業務				總計 千港元
	製造 千港元	自動化 千港元	金融服務 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	未分配 千港元	小計 千港元	
截至二零一八年十二月三十一日								
折舊及攤銷	(4,095)	(229)	(9,177)	(3,910)	(559)	(6,903)	(20,778)	(24,873)
貸款減值及墊款及孳展貸款撥備	-	-	(29,067)	-	-	-	(29,067)	(29,067)
其他應收款項減值撥備	-	(19)	(15)	(344)	(117)	(1)	(496)	(496)
貿易應收款項減值(撥備)/撥回	(5,009)	(21)	-	508	-	-	487	(4,522)
合約資產減值撥回	-	327	-	-	-	-	327	327
撇減存貨至可變現淨值	(7,113)	-	-	-	-	-	-	(7,113)
非流動資產添置 (金融資產及遞延稅項資產除外)	4,864	1,419	720	526,534	1,563	861,895	1,392,131	1,396,995

分部資產及負債

提呈予首席執行官有關資產總值的資料按與綜合財務報表相符的方式計量。分部資產包括所有資產，但不包括總部及不活躍附屬公司持有的資產以及其他未直接歸屬於可報告分部的未分配資產。

於中國及香港，非流動資產(金融資產及遞延稅項資產除外)、衍生金融資產、融資租賃應收款項、貸款及墊款以及按金及其他應收款項的總金額分別約為9,423,794,000港元(二零一八年：3,116,338,000港元)及約959,229,000港元(二零一八年：1,724,840,000港元)。

提呈予首席執行官有關負債總額的資料按與綜合財務報表相符的方式計量。分部負債包括所有負債，但不包括總部及非活躍附屬公司持有的負債以及其他未直接歸屬於可報告分部的未分配負債。

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

可報告分部資產及負債與資產總額的對帳如下：

	已終於經營業務			持續經營業務					總計 千港元
	提供在線 遊戲服務 千港元	製造 千港元	自動化 千港元	金融服務 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	商品貿易 千港元	其他 千港元	
於二零一九年十二月三十一日									
分部資產	-	-	488,684	2,394,020	23,614,286	670,270	73,148	764,731	28,005,139
未分配資產：									
物業、廠房及設備									5,543
按公平價計入其他全面收益的 金融資產									199,030
於聯營公司的投資									321,780
預付款項、按金及其他應收 款項									4,648
已抵押銀行存款及已限制存款									556,000
現金及現金等價物									333,222
衍生金融資產									13,753
資產總額									29,439,115
分部負債	-	-	158,624	807,018	14,627,487	226,286	502,401	288,641	16,610,457
未分配負債：									
應計費用及其他應付款項									27,839
借款									1,730,984
遞延稅項負債									2,654
應付代價									300,620
租賃負債									5,290
負債總額									18,677,844

綜合財務報表附註

6. 分部資料 (續)

分部資產及負債 (續)

可報告分部資產及負債與資產總額的對帳如下：(續)

	已終止經營業務		持續經營業務			總計 千港元
	製造 千港元	自動化 千港元	金融服務 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	
於二零一八年十二月三十一日						
分部資產	144,107	472,818	1,484,548	4,938,722	1,927,674	8,967,869
未分配資產：						
物業、廠房及設備						258,861
按公平值計入其他全面收益的 金融資產						148,126
於聯營公司的投資						1,154,558
預付款項、按金及其他應收款項						41,180
按公平值計入損益的金融資產						155,191
現金及現金等價物						55,392
資產總額						10,781,177
於二零一八年十二月三十一日						
分部負債	49,840	175,051	745,807	1,880,175	336,371	3,187,244
未分配負債：						
應計費用及其他應付款項						12,720
借款						436,202
即期稅項負債						100,654
遞延稅項負債						79,603
負債總額						3,816,423

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

本集團按主要產品或服務線劃分之收益明細：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重列)
持續經營業務：		
香港財務報告準則第15號範圍內之來自與客戶的合約收益		
— 銷售商品	629,715	558,903
— 銷售物業	4,960,466	666,078
— 安裝及維護收收	4,445	8,158
— 佣金及經紀收入	41,986	80,490
— 管理費及績效費收入	18,090	6,172
— 買賣商品	5,160,354	—
— 培訓服務	46,047	—
— 遊艇會所服務	60,027	—
— 施工合約	12,280	—
— 其他	9,435	—
	10,942,845	1,319,801
其他來源之收益		
— 證券投資(虧損)/溢利	(261,817)	12,921
— 利息收入	116,414	109,961
— 租金收入	90,378	40,547
	(55,025)	163,429
來自持續經營業務的收益	10,887,820	1,483,230
已終止經營業務：		
香港財務報告準則第15號範圍內之來自與客戶的合約收益		
— 在線遊戲營運(附註9a)	37	—
— 從製造分部銷售商品(附註9b)	47,790	99,351
來自已終止經營業務的收益	47,827	99,351
按收入確認時間分類		
於某一時間點	10,854,228	1,412,980
隨時間轉移	136,444	6,172
	10,990,672	1,419,152

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

主要客戶資料

以下為來自客戶的收益，該等收益佔本集團收益總額的10%或以上：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶A	3,855,601	—
客戶B	1,755,238	—
客戶C	1,118,447	—

截至二零一九年十二月三十一日止年度，客戶A來自物業投資及發展分部，客戶B及C來自商品貿易分部(二零一八年：該等客戶概無產生收入)。

綜合財務報表附註

7. 其他收益／(虧損)一淨額及其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重列)
持續經營業務：		
其他收益／(虧損)一淨額		
衍生金融資產之公平值收益	8,895	—
財務擔保之公平值虧損	(15,970)	—
應付或然代價之公平值虧損	(5,409)	—
終止確認財務擔保所得收益	27,348	—
出售聯營公司部分權益之收益	—	1,285
從優先股轉換為普通股的按公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產的虧損	—	(7,156)
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	397	(1)
出售附屬公司的收益／(虧損)	95	(6,347)
計提貸款及墊款及保證金貸款減值撥備	—	(25,000)
其他	8,498	—
	23,854	(37,219)
其他收入		
股息收入	8,663	20,007
貿易及其他應付款項之撥回	—	2,300
政府補助(附註)	5,539	4,326
物業管理收入	7,278	—
其他	17,917	26,015
	39,397	52,648
已終止經營業務：		
其他(虧損)／收益一淨額及其他收入		
出售物業、廠房及設備(虧損)／增加	(3,194)	1,622
股息收入	—	62
轉許收入	—	1,677
貿易及其他應付款項之撥回	—	1,015
其他	2,060	1,167
	(1,134)	5,543

附註：

政府補貼包括相關政府機構為(i)鼓勵文化及創意公司發展；及(ii)本集團自動化業務的支援而提供的補貼(二零一八年：支援本集團自動化業務)。本集團在履行補貼通告或有關法律法規的所有條件時確認政府補貼。

綜合財務報表附註

8. 年內溢利

年內溢利已扣除／(計入)：

	二零一九年			二零一八年		
	持續經營業務 千港元	已終止經營業務 千港元	總額 千港元	持續經營業務 千港元 (重列)	已終止經營業務 千港元 (重列)	總額 千港元
無形資產攤銷(附註19)	37,926	295	38,221	7,047	270	7,317
預付土地租賃款項攤銷(附註17)	-	-	-	138	-	138
核數師酬金						
— 核數服務	6,834	16	6,850	3,299	47	3,346
— 非核數服務	3,835	-	3,835	1,145	-	1,145
存貨成本	503,979	29,888	533,867	447,597	64,360	511,957
物業銷售成本	3,164,343	-	3,164,343	481,121	-	481,121
已出售貨品成本	5,157,760	-	5,157,760	-	-	-
折舊費用：						
— 自用物業、廠房及設備(附註16)	22,838	6,398	29,236	13,593	3,825	17,418
— 使用權資產包括租賃土地及樓宇(附註16)	18,162	-	18,162	-	-	-
董事及主要行政人員之酬金(附註12)	16,541	-	16,541	7,213	-	7,213
僱員福利開支(附註10)	162,149	11,502	173,651	134,511	30,339	164,850
出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損(附註7)	(397)	3,194	2,797	1	(1,622)	(1,621)
匯兌淨虧損/(收益)	16,840	(582)	16,258	(5,510)	5,323	(187)
先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的 最低租賃付款總額(附註(a))	-	-	-	18,991	-	18,991
短期租賃	4,917	1,473	6,390	-	-	-
貸款及墊款及孖展貸款減值(撥回)/撥備 (附註28)	(3,774)	-	(3,774)	29,067	-	29,067
其他應收款項減值撥備	5,575	-	5,575	496	-	496
應收貿易賬款減值撥備/(撥回)(附註29)	236	63,509	63,745	(487)	5,009	4,522
合約資產減值虧損撥備/(撥回)(附註30(a))	70,871	-	70,871	(327)	-	(327)
研發費用	-	7,049	7,049	-	3,713	3,713
物業、廠房及設備減值撥備(附註16)	54,611	8,335	62,946	-	-	-
無形資產減值撥備(附註19)	140,094	2,661	142,755	-	-	-
存貨撇減至可變現淨值(附註(b))	152	19,699	19,851	-	7,113	7,113

綜合財務報表附註

8. 年內溢利(續)

附註：

- (a) 本集團已採用累計影響法首次應用香港財務報告準則第16號並調整於二零一九年一月一日的期初結餘以就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認使用權資產。於二零一九年一月一日初步確認使用權資產後，本集團作為承租人須確認使用權資產折舊，而不是以前的政策按直線法在租賃期內確認經營租賃產生的租賃費用。根據該方法，比較資料不予重列(見附註2.1)。
- (b) 存貨撇減至可變現淨值約152,000港元(二零一八年：零)已計入綜合全面收益報表的「銷售成本」以及約19,699,000港元(二零一八年：7,113,000港元)已計入綜合全面收益報表的「本年度已終止經營業務之虧損」。

9. 已終止經營業務

(a) 已終止經營業務— 在線遊戲營運

於二零一九年六月二十九日，本集團訂立一項買賣協議以出售其於一間非全資附屬公司Kingworld Holdings Limited(「**Kingworld Holdings**」)全部股權，Kingworld Holdings及其附屬公司主要從事提供在線遊戲服務。出售資產及負債及出售收益的詳情於附註45(a)中披露。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	37	—
銷售成本	(1,468)	—
銷售開支	(9)	—
行政開支	(1,524)	—
其他收入及收益	30	—
除所得稅前虧損	(2,934)	—
所得稅開支	—	—
來自己終止經營業務的除所得稅後虧損	(2,934)	—
出售附屬公司所得收益(附註45(a))	62,363	—
來自己終止經營業務的年內溢利	59,429	—
來自己終止經營業務的現金流量：		
經營現金流量	(2,390)	—

綜合財務報表附註

9. 已終止經營業務(續)

(a) 已終止經營業務— 在線遊戲營運(續)

出售Kingworld Holdings產生收益約62,363,000港元。出售沒有產生任何稅費或信貸。

本公司於中華人民共和國(「中國」)註冊成立的全資附屬公司Kingworld Wuxian (Beijing) Sports Technology Co., Ltd. (「**Kingworld Wuxian**」) 與Kingworld(Beijing)Technology Co.,Ltd. (「**Kingworld Beijing**」), Kingworld Beijing, 訂立了一系列管制協議(「**管制協議**」)。Kingworld Beijing的註冊股權持有人為Mr. Zhou Xu及Ms. Xu Rong。

該等管制協議可以使本集團透過Kingworld Wuxian管制Kingworld Beijing(「**架構性附屬公司**」), 其詳情如下:

- 對**架構性附屬公司**行使有效的財務及運營管制;
- 行使**架構性附屬公司**擁有人的表決權;
- 收取**架構性附屬公司**實質上產生的所有經濟利益, 作為本集團提供的業務支持、技術及諮詢服務的代價;
- 獲得不可撤銷的專有權, 以中國法律法規允許的最低購買價向各擁有人購買**架構性附屬公司**全部或部分股權, 及**架構性附屬公司**的全部或部分資產, 以該資產的賬面淨值或中國法律法規允許的最低購買價為準。本集團可隨時行使購股權, 直至其已收購**架構性附屬公司**的所有股權及/或所有資產; 及
- 由各擁有人獲得**架構性附屬公司**全部股權的質押, 作為根據**管制協議**應付本集團的**架構性附屬公司**款項的抵押品。

本集團於**架構性附屬公司**概無任何股權。然而, 根據**管制協議**, 本集團有權因參與**架構性附屬公司**而享有可變回報, 並有能力透過其對**架構性附屬公司**的權力影響該等回報, 並被視為**管制架構性附屬公司**。因此, 本公司因會計目的將**架構性附屬公司**視為**間接附屬公司**。

本集團於二零一九年四月通過從聯營公司向**附屬公司**分步收購Kingworld Holdings。因此, 可比較的綜合全面收益表及相關附註並無重列。

綜合財務報表附註

9. 已終止經營業務(續)

(b) 已終止經營業務— 製造

本集團分別於二零一九年十一月十五日及二零一九年十二月三十日訂立買賣協議以出售其於兩間非全資附屬公司深圳寶耀建築工程有限公司(「寶耀建築」)及寶耀國際科技有限公司(「寶耀國際」)的全部股權。附屬公司主要從事一系列高科技及新能源產品的LED製造。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，製造業務的已終止經營業績及現金流量如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	47,790	99,351
銷售成本	(56,868)	(91,446)
銷售開支	(501)	(8,285)
行政開支	(104,124)	(45,163)
其他收入，(虧損)/收益	(1,164)	5,543
財務收入	2,947	880
除所得稅前虧損	(111,920)	(39,120)
所得稅(開支)/抵免	(5)	503
來自己終止經營業務的除所得稅後虧損	(111,925)	(38,617)
出售附屬公司所得收益	(36,231)	—
來自己終止經營業務的年內虧損	(148,156)	(38,617)
來自己終止經營業務的現金流量：		
經營現金流量	24,986	(25,466)
投資現金流量	2,042	(4,154)
融資現金流量	(37,619)	(13,144)
現金流量總額	(10,591)	(42,764)

出售寶耀國際及寶耀建築產生虧損約36,231,000港元。出售沒有產生任何稅費或信貸。出售寶耀國際及寶耀建築的資產及負債詳情及出售虧損分別於附註45(c)及45(d)披露。

綜合財務報表附註

10. 員工福利開支(不包括董事福利及權益)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重列)
持續經營業務：		
工資及薪酬	124,585	115,874
其他員工福利	14,980	9,602
退休金成本—定額供款計劃及社會保障成本	22,584	9,035
	162,149	134,511
已終止經營業務：		
工資及薪酬	10,283	28,927
其他員工福利	443	1,222
退休金成本—定額供款計劃及社會保障成本	776	190
	11,502	30,339

- (i) 本集團已安排其香港僱員參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，其為由獨立受託人管理的定額供款計劃。根據強積金計劃，本集團(僱主)與其每名香港僱員須各自每月向計劃作出相等於僱員入息(定義見強制性公積金法例)5%的供款。僱主與僱員各自的每月供款均以1,500港元為上限，而超出上限的供款則屬自願性質。
- (ii) 中國的規則及規例訂明，於中國營運的附屬公司為其僱員向國家營辦的退休計劃作出供款。該等附屬公司必須繳納若干比例的員工基本薪酬，且除供款外，並無實際支付退休金或退休後福利的任何其他責任。國家營辦之退休計劃負責支付應付予已退休僱員之全部退休金。

綜合財務報表附註

10. 員工福利開支(不包括董事福利及權益)(續)

(iii) 五名最高薪人士

本集團五名最高薪人士包括兩名董事(二零一八年：一名董事)，其酬金已於附註12呈列的分析反映。於年內應付餘下三名人士(二零一八年：四名人士)的酬金載列如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
基本薪金、花紅、其他津貼及實物利益	6,065	12,250
退休福利— 定額供款計劃	53	72
	6,118	12,322

酬金屬於以下範疇：

	個別人士數目	
	二零一九年	二零一八年
酬金範疇		
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	—
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	2	2
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	—	1
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	—	1

於年內，本集團並無已付或應付獎勵款項予任何五名最高薪人士，作為吸引彼等加入本集團的禮聘或作為離職的補償(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

11. 財務收入／(成本) — 淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重列)
持續經營業務：		
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	16,279	8,029
— 按攤銷成本計量的金融資產之利息收入	—	178
	16,279	8,207
財務成本：		
— 銀行貸款	(211,268)	(65,904)
— 信託收據貸款	(711)	(2,317)
— 公司債券	(78,960)	(5,230)
— 其他貸款	(152,500)	—
— 租賃負債	(1,766)	—
— 關聯方貸款利息(附註51(c))	(35,084)	(3,596)
— 有關收購附屬公司的認沽期權負債調整	—	(4,413)
— 應付代價的估算利息(附註36)	(14,127)	—
	(494,416)	(81,460)
減：資本化利息		
— 在建投資物業	42,604	5,337
— 發展中物業	243,050	10,936
持續經營業務產生的融資成本計入綜合全面收益表	(208,762)	(65,187)
持續經營業務產生的融資成本淨額	(192,483)	(56,980)
已終止經營業務：		
財務收入：		
— 銀行存款利息收入(附註9(b))	34	880
— 其他(附註9(b))	2,913	—
已終止經營業務產生的財務收入	2,947	880

附註：

基金借款的年度加權平均資本化率為每年7.45%(二零一八年：3.59%)。

綜合財務報表附註

12. 董事福利及權益

董事及行政總裁的薪酬

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已付／應付的本公司每名董事及行政總裁的薪酬如下：

董事名稱	薪酬、津貼 及實物福利				僱主退休金 計劃供款	總計
	袍金 千港元	(附註e) 千港元	酌情花紅 (附註f) 千港元	千港元		
執行董事						
姚建輝	600	830	323	53	1,806	
李敏斌	1,140	1,698	998	97	3,933	
黃煒	360	-	-	-	360	
劉雲浦(附註a)	1,525	1,932	4,218	21	7,696	
葉偉青(附註b)	203	-	-	-	203	
張弛(附註d)	207	204	28	68	507	
非執行董事						
陳凱犇(附註c)	-	111	53	29	193	
劉雲浦(附註a)	418	-	-	-	418	
張弛(附註d)	105	-	-	-	105	
獨立非執行董事						
王振邦	600	-	-	-	600	
李均雄	360	-	-	-	360	
李國安	360	-	-	-	360	
	5,878	4,775	5,620	268	16,541	

附註a: 於二零一九年三月一日起由非執行董事調任為執行董事

附註b: 於二零一九年八月三十日獲委任

附註c: 於二零一八年十一月一日獲委任並於二零一九年八月三十日辭任。截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事無條件放棄其享有的20,000港元董事袍金。

附註d: 於二零一九年八月三十日起由執行董事調任為非執行董事

附註e: 與本公司及其附屬公司的事務管理有關的已付或應付薪金、津貼或實物福利

附註f: 酌情花紅根據僱員的表現來決定

綜合財務報表附註

12. 董事福利及權益 (續)

董事及行政總裁的薪酬 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已付／應付的本公司每名董事及行政總裁的薪酬如下：

董事名稱	袍金 千港元	薪酬、津貼 及實物福利 (附註d) 千港元	酌情花紅 (附註e) 千港元	僱主退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事					
姚建輝	600	1,209	198	66	2,073
李敏斌	540	1,545	753	110	2,948
張弛	312	49	14	29	404
黃煒(附註a)	60	-	-	1	61
非執行董事					
黃煒(附註a)	300	-	-	-	300
劉雲浦(附註b)	267	-	-	-	267
陳凱彝(附註c)	20	-	-	-	20
獨立非執行董事					
王振邦	420	-	-	-	420
李均雄	360	-	-	-	360
李國安	360	-	-	-	360
	3,239	2,803	965	206	7,213

附註a: 於二零一八年十一月一日由非執行董事調任為執行董事

附註b: 於二零一八年七月三日獲委任

附註c: 於二零一八年十一月一日獲委任，並無條件放棄其就截至二零一八年十二月三十一日止年度的董事袍金20,000港元

附註d: 與本公司及其附屬公司的事務管理有關的已付或應付薪金、津貼或實物福利

附註e: 酌情花紅根據僱員的表現來決定

綜合財務報表附註

12. 董事福利及權益 (續)

董事及行政總裁的薪酬 (續)

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，除陳凱犇外，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。於年內，本集團並無已付或應付獎勵款項予任何董事，作為吸引彼等加入本集團或作為離職的補償(二零一八年：相同)

上述酬金指該等董事身為本集團僱員及／或身為本公司董事身份收取本集團的酬金。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無就提供董事服務向任何第三方支付代價(二零一八年：無)。

於二零一九年十二月三十一日，概無以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款或其他交易安排(二零一八年：無)。

除附註51所披露者外，本集團概無訂立與本集團業務有關，而本集團董事直接或間接擁有重大權益且於年末或年內任何時間存在之重大交易、安排及合同(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

13. 所得稅開支

所得稅已於損益表中確認如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重列)
持續營運		
即期稅項		
— 香港利得稅	17,669	22,638
— 中國企業所得稅	192,825	134,946
— 中國土地增值稅	430,228	30,105
	640,722	187,689
過往年度超額撥備	(764)	(1,214)
	639,958	186,475
遞延所得稅項	(44,515)	(52,056)
	595,443	134,419
已終止經營業務		
— 中國企業所得稅	5	(6)
過往年度超額撥備	—	(497)
	5	(503)
來自持續經營及已終止經營業務的所得稅總支出	595,448	133,916

本年度香港所得稅撥備按16.5%(二零一八年：16.5%)計算，惟本集團的其中一間附屬公司為符合利得稅兩級稅率制度下的合資格法團。該附屬公司的應課稅利潤的首二百萬港元按8.25%的稅率徵稅，其餘應課稅利潤按16.5%的稅率徵稅。

於中國成立的附屬公司的法定稅率為25%(二零一八年：25%)。

綜合財務報表附註

13. 所得稅開支(續)

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按土地增值價值(即物業的銷售所得款項減可扣減開支(包括租賃土地付款及所有物業發展開支))介乎30%至60%的累進稅率徵收。本集團已根據中國的相關稅務法律及法規之規定對土地增值稅的稅項撥備作出估計。

本集團除所得稅前溢利的稅項與採用各自司法權區產生利潤適用的本地稅率計算的理論金額的差額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重列)
除所得稅前溢利/(虧損)		
— 持續經營業務	1,658,969	848,632
— 已終止經營業務	(88,722)	(39,120)
	1,570,247	809,512
按適用於相關司法權區溢利之當地稅率計算之稅項	358,816	147,311
毋須納稅收益之稅務影響	(147,195)	(66,092)
不可用作扣稅開支之稅務影響	30,678	11,122
分佔聯營公司業績的稅項影響	(3,404)	(2,490)
未確認稅項虧損之稅務影響	47,421	23,234
動用先前並未確認之稅項虧損	(12,775)	(37)
土地增值稅撥備	430,228	30,105
稅收對土地增值稅的影響	(107,557)	(7,526)
去年超額撥備	(764)	(1,711)
所得稅支出	595,448	133,916

綜合財務報表附註

14. 股息

(a) 截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，概無建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之股息(二零一八年：將提出建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息之股息總額約51,740,000港元。二零一八年擬派末期股息金額基於二零一八年十二月三十一日已發行的25,869,806,100股。該等綜合財務報表未能反映該應付股息。)

(b) 過往財政年度應分配並已於年內批准及派付的股息：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就上一年度派付之末期股息 — 每股為0.20港仙(二零一八年：每股為0.51港仙)	54,775	131,936

15. 每股盈利

年內每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利除以已發行普通股的加權平均數減本集團年內持有26,863,329,000股(二零一八年：25,810,611,000股)庫存股份計算。由於年內均無尚未發行潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下資料計算：

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
就每股基本盈利以已發行普通股的加權平均數減本集團年內持有的庫存股份	26,863,329	25,810,611

綜合財務報表附註

15. 每股盈利(續)

(a) 來自持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下資料計算：

	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	684,292	670,827
每股基本盈利(以每股港仙呈列)	2.55	2.60

(b) 來自持續經營業務

來自持續經營業務的本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按以下計算：

	二零一九年	二零一八年 (重列)
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	757,799	697,859
每股基本盈利(以每股港仙呈列)	2.82	2.70

(c) 來自已終止經營業務

來自已終止經營業務的本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按以下計算：

	二零一九年	二零一八年 (重列)
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	(73,507)	(27,032)
每股基本盈利(以每股港仙呈列)	(0.27)	(0.10)

綜合財務報表附註

16. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	租賃裝修、 傢具及裝置 以及辦公室 設備 千港元	機器及 廠房設備 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日							
成本	554,703	35,066	45,117	8,675	6,259	94,695	744,515
累計折舊及減值	(156,282)	(21,707)	(32,597)	(3,767)	(3,236)	(93,668)	(311,257)
	398,421	13,359	12,520	4,908	3,023	1,027	433,258
截至二零一八年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	398,421	13,359	12,520	4,908	3,023	1,027	433,258
添置	-	3,877	3,164	1,411	1,011	709	10,172
轉撥至在建工程	-	1,598	-	-	-	(1,598)	-
收購一間附屬公司(附註46(a))	-	201	-	147	495	-	843
出售	(6,008)	(1,233)	(997)	(9)	(86)	-	(8,333)
折舊	(9,319)	(4,033)	(1,887)	(1,454)	(725)	-	(17,418)
匯兌調整	(7,977)	236	(23)	(636)	(74)	(138)	(8,612)
年末賬面淨值	375,117	14,005	12,777	4,367	3,644	-	409,910
於二零一八年十二月三十一日							
成本	530,718	40,333	47,024	9,574	7,947	-	635,596
累計折舊及減值	(155,601)	(26,328)	(34,247)	(5,207)	(4,303)	-	(225,686)
賬面淨值	375,117	14,005	12,777	4,367	3,644	-	409,910

綜合財務報表附註

16. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 千港元	租賃裝修、 傢具及裝置 以及辦公室 設備 千港元	機器及 廠房設備 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	遊艇 千港元	自用的出租 土地及物業 千港元 (附註(e))	總計 千港元
於二零一九年一月一日									
成本									
於二零一八年十二月三十一日最初列出	530,718	40,333	47,024	9,574	7,947	-	-	-	635,596
香港財務報告準則第16號的初始應用(附註2.1)	-	-	-	-	-	-	-	17,738	17,738
	530,718	40,333	47,024	9,574	7,947	-	-	17,738	653,334
累計折舊及減值	(155,601)	(26,328)	(34,247)	(5,207)	(4,303)	-	-	-	(225,686)
香港財務報告準則第16號的初始應用(附註2.1)	-	-	-	-	-	-	-	(370)	(370)
	(155,601)	(26,328)	(34,247)	(5,207)	(4,303)	-	-	(370)	(226,056)
截至二零一九年一月一日的餘額(重述)	375,117	14,005	12,777	4,367	3,644	-	-	17,368	427,278
截至二零一九年十二月三十一日止年度									
截至二零一九年一月一日的餘額(重述)	375,117	14,005	12,777	4,367	3,644	-	-	17,368	427,278
添置	-	15,578	438	7,856	311	103	-	23,196	47,482
轉撥至投資物業(附註18)	(223,983)	-	-	-	-	-	-	-	(223,983)
收購附屬公司(附註46A(a)、46A(b))	4,626	32,722	-	-	2,155	34,256	2,838	113,249	189,846
收購共同控制下的附屬公司(附註46B)	-	3,428	-	-	393	-	-	-	3,821
出售附屬公司(附註45(a))	-	(718)	-	-	-	-	-	-	(718)
出售	-	(916)	(2,752)	-	(943)	-	-	-	(4,611)
折舊	(8,206)	(17,017)	(1,528)	(1,398)	(809)	-	(278)	(18,162)	(47,398)
減值	-	(21,019)	(8,335)	-	(31)	(32,693)	(868)	-	(62,946)
匯兌調整	(248)	(1,013)	(28)	(22)	(491)	(1,565)	(342)	(2,391)	(6,100)
年末賬面淨額	147,306	25,050	572	10,803	4,229	101	1,350	133,260	322,671
於二零一九年十二月三十一日									
成本	302,247	76,023	34,118	17,143	8,375	32,794	2,473	151,457	624,630
累計折舊及減值	(154,941)	(50,973)	(33,546)	(6,340)	(4,146)	(32,693)	(1,123)	(18,197)	(301,959)
賬面淨值	147,306	25,050	572	10,803	4,229	101	1,350	133,260	322,671

綜合財務報表附註

16. 物業、廠房及設備(續)

附註：

- (a) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於遊艇會所及教育業務的業績下滑，管理層識別若干租賃裝修、辦公室設備、汽車、在建工程及遊艇的減值指標。本集團評估分配至其各自現金產生單位(「現金產生單位」)之物業、廠房及設備之可收回金額，並導致該等物業、廠房及設備之賬面值被撇減至其可收回金額。持續經營業務的減值虧損約54,611,000港元(2018年：無)已於綜合全面收益表中確認。

現金產生單位之可收回金額乃根據公平值(減出售成本)與使用價值孰高而釐定。

與遊艇會所業務相關的現金產生單位的可收回金額是基於使用價值計算而釐定，並由獨立專業估值師進行估值而得出。該等計算是使用以本公司董事已核准的五年期最新財務預測為依據的現金流量預測來進行。五年以上的現金流量由使用估計的1%及3%加權平均增長率來推斷。該等增長率並無超過現金產生單位所在行業的長期平均增長率。

現金流量預測的主要假設是來自有關折現率、五年間的年度預計收入及增長率的假設。本集團採用反映目前市場對貨幣時間價值的評估及現金產生單位特定風險的稅前比率來估計貼現率。五年間的年度預計收入及增長率是以過去表現及對市場發展的預期為依據。

用於二零一九年與遊艇會所業務有關的現金產生單位現金流量預測的主要假設為(i)20%的折現率(二零一八：無)；(ii)介乎51,236,000港元至109,063,000港元之間的五年期間年度預計收入(二零一八年：無)。

與教育業務相關的現金產生單位的可收回金額是根據公允價值減出售成本後的金額而釐定，而金額是根據獨立專業估值師的估值得出。現金產生單位的公允價值減出售成本為第三級經常性公允價值計量。使用現值技術來釐定收入法下的公允價值減出售成本的主要假設是以折現率及五年期間的年度預計收入作為基礎。所使用的稅前折現率為18%。

- (b) 約9,457,000港元的持續經營及已終止經營業務的折舊費用(二零一八年：2,329,000港元)已計入銷售成本，約37,941,000港元(二零一八年：15,089,000港元)已計入行政開支。
- (c) 本集團位於中國及香港的樓宇為中期租賃。本集團正在申請若干廠房的房地產所有權證，而該等在建工程及樓宇的賬面值(包括在物業、廠房及設備中)約為5,319,000港元(二零一八年：13,083,000港元)。
- (d) 賬面值約137,039,000港元(二零一八年：255,894,000港元)的樓宇已抵押予銀行，作為本集團的銀行借款抵押。

綜合財務報表附註

16. 物業、廠房及設備(續)

附註：(續)

- (e) 本集團使用經修訂追溯方式採納香港財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日包括在物業、廠房及設備中的本集團使用權資產的賬面淨值，代表租賃作自用及租賃土地的物業，並按折舊成本列賬。

使用權資產

以相關資產的分類對使用權資產賬面值的分析如下：

	附註	於二零一九年 十二月三十一日 千港元	於二零一九年 一月一日 千港元
在中國以折舊成本以持有的自用租賃土地的所有權	(i)	101,458	4,839
租賃自用的其他物業，以折舊成本列示	(ii)	31,802	12,529

附註：

(i) 自用租賃土地

本集團已獲得於中國使用一塊土地經營高爾夫會所的使用權。租賃期限為中期租賃。土地租賃的全部款項已作出一次性支付，並根據土地租賃的條款，概無正在進行的付款。

(ii) 自用租賃物業

本集團已通過與獨立第三方及關聯方(姚錦輝先生對關聯方具有重大影響力的公司)的租賃協議，獲得將物業用作其多個辦公室的使用權。與獨立第三方的租賃通常為期2至5年。與關聯方的租賃期為20年。租賃條款是根據個別情況協商而定，其中包含各種不同的條款及條件。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，因使一間聯營公司成為一間附屬公司的分步收購約113,249,000港元，包括於土地及租賃自用物業的使用權資產增加總額為136,445,000港元，其中產生約113,249,000港元來自收購附屬公司。與該等租賃有關的詳細資料載於附註22。

綜合財務報表附註

16. 物業、廠房及設備(續)

附註：(續)

(e) (續)

使用權資產(續)

與在損益中確認的租賃有關的開支項目分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按有關資產類別劃分的使用權資產的折舊費用：		
租賃土地的擁有權權益	5,464	—
出租自用的其他物業	12,698	—
	18,162	—
租賃負債利息(附註11)	1,766	—
短期租賃及其他租賃的費用，其剩餘租賃期於二零一九年十二月三十一日或之前終止	6,390	—
先前根據香港會計準則第17號歸類為經營租賃的租賃的最低租賃付款總額	—	18,991

截至二零一九年十二月三十一日止年度，租賃的現金流出總額為10,883,000港元。租賃負債的到期日分析詳細資料載於附註22。

17. 預付土地租賃款項

	千港元
於二零一八年一月一日	4,105
攤銷	(138)
外匯調整	872
於二零一八年十二月三十一日	4,839
香港財務報告準則第16號的初始應用(附註2.1)	(4,839)
於二零一九年一月一日及於二零一九年十二月三十一日	—

綜合財務報表附註

18. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
公平值		
於一月一日	3,082,784	2,447,232
收購附屬公司(附註46A)	3,492,611	339,869
收購同一控制下的附屬公司(附註46B)	1,647,004	–
轉撥自物業、廠房及設備(附註16)	223,983	–
其後開支撥充資本	772,675	182,456
公平值收益	23,935	255,733
重新分類物業、廠房及設備所產生的重估盈餘	75,566	–
匯兌調整	(306,721)	(142,506)
於十二月三十一日	9,011,837	3,082,784

本集團使用與收回該等投資物業預期方式相符的稅率及稅基，計量該等投資物業暫時性差異的遞延稅項。

賬面值為約4,561,551,000港元之投資物業已質押為證券予銀行以擔保本集團銀行借款及其他貸款(二零一八年：已質押銀行借款為1,264,920,000港元)(附註35)。

年內，本集團將於中國的在建投資物業的借貸成本約42,604,000港元(二零一八年：5,337,000港元)撥充資本。

有關未能達到其中若干在建投資物業位於廣西盛澤投資有限公司(「廣西盛澤」)及廣西寶輝房地產有限公司(「廣西寶輝」)的房地產開發項目的國有土地使用權授予合約中訂定的發展里程碑細節載於附註26。

(a) 就投資物業於損益確認之金額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
租金收入	90,378	40,547
產生租金收入之物業之直接經營開支	20,270	15,402
未產生租金收入之物業之直接經營開支	6,070	3,607

綜合財務報表附註

18. 投資物業 (續)

(b) 投資物業的公平值計量

(i) 公平值等級

下表列示於報告期末按經常性基準計量的本集團投資物業公平值，並分類為香港財務報告準則第13號公平值計量界定的三級公平值層級。公平值計量層級的劃分乃參考估值技術所採用輸入數據的可觀察程度及重要性釐定，載述如下：

描述	使用下列方法		
	於二零一九年十二月三十一日計量的公平值 其他重大可 觀察輸入數據 (第二層級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級) 千港元	總計 千港元
經常性公平值計量 投資物業：			
— 辦公室、工場、宿舍、店舖、 停車場、酒店及購物商場			
— 中國	1,055,973	7,600,264	8,656,237
— 辦公室及住宅物業			
— 香港	127,300	228,300	355,600
	1,183,273	7,828,564	9,011,837

綜合財務報表附註

18. 投資物業(續)

(b) 投資物業的公平值計量(續)

(i) 公平值等級(續)

描述	使用下列方法		總計 千港元
	於二零一八年十二月三十一日計量的公平值 其他重大可 觀察輸入數據 (第二層級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級) 千港元	
經常性公平值計量			
投資物業：			
— 辦公室、工場、宿舍、店舖、 停車場、酒店及購物商場			
— 中國	—	2,871,984	2,871,984
— 辦公室及住宅物業			
— 香港	66,700	144,100	210,800
	66,700	3,016,084	3,082,784

截至二零一九年十二月三十一日止年度，約68,400,000港元位於香港的投資物業的租賃協議於二零一九年四月三十日到期時空缺級公允價值層及從第三層級轉移到第2層級。除此以外，概無轉移到其他層級(二零一八年：第三層級或任何其他層級概無轉入或轉出)。

本集團的政策為於引致發生轉移的事件或情況變動發生的日期，確認公平值層級的轉入及轉出。

公平值計量是基於上述物業的最高及最佳使用，與其實際使用並無不同。

綜合財務報表附註

18. 投資物業 (續)

(b) 投資物業的公平值計量 (續)

(i) 公平值等級 (續)

使用重大不可觀察輸入數據 (第三層級) 計量的公平值

投資物業的公平值為第三層級經常性公平值計量期初與期末公平值結餘的對賬載於下文：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
期初結餘 (第三層級經常性公平值)	3,016,084	2,381,632
收購附屬公司	2,341,933	339,869
收購同一控制下的附屬公司 (附註 46B)	1,647,004	—
由第三層級轉出	(68,400)	—
轉撥自物業、廠房及設備 (附註 16)	223,983	—
其後開支撥充資本	772,675	182,456
公平值收益	86,158	254,633
重新分類物業、廠房及設備所產生的重估盈餘	75,566	—
匯兌調整	(266,439)	(142,506)
期末結餘	7,828,564	3,016,084

(ii) 估值技術及輸入數據

本集團的估值程序

外聘估值師 D&P China (HK) Limited (「D&P」，道衡的分支) 及方程評估有限公司已就本集團位於中國的投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於二零一九年十二月三十一日的公平值 (二零一八年：D&P)。

就位於香港的投資物業而言，外聘估值師亞太資產評估及顧問有限公司已於二零一九年及二零一八年十二月三十一日進行估值。

D&P、方程評估有限公司及亞太資產評估及顧問有限公司為持有認可相關專業資格並於所估值投資物業的位置及分類方面有近期經驗的獨立專業估值師。就所有投資物業而言，現有使用相等於其最高及最佳使用。

綜合財務報表附註

18. 投資物業(續)

(b) 投資物業的公平值計量(續)

(ii) 估值技術及輸入數據(續)

本集團的估值程序(續)

為作財務報告用途，本集團財務部門設有一團隊審閱獨立估值師所進行的估值。該團隊直接向首席財務官(「首席財務官」)報告。首席財務官、估值團隊及外聘估值師至少每六個月會就估值程序及結果進行一次商討，時間與本集團的中期及年度報告日期一致。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，該等物業的公平值由外聘估值師釐定。

於各財政年度末，財務部門會：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 與去年估值報告比較，評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師商討。

估值方法

於中國深圳的已完成物業

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，估值使用收入法(租期及復歸法)根據以下重大不可觀察輸入數據釐定：

空置率	根據於任何現有租約到期後的現行及預期未來市況釐定。
復歸收益率	根據物業實際地點、面積及質素，並考慮於估值日期的市場數據釐定。
現行市場租金費率	根據物業實際地點、類型、質素釐定，並獲任何現有租約條款、其他合約及外部憑證(例如類似物業的現行市租)作證明。

綜合財務報表附註

18. 投資物業 (續)

(b) 投資物業的公平值計量 (續)

(ii) 估值技術及輸入數據 (續)

估值方法 (續)

於中國深圳的在建物業

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，估值是基於以下重大不可觀察輸入數據，採用市場法和折舊替換法合併確定的：

住宿價值 住宿價值代表單位價格，其中交易價格除以允許的容積率總建築面積；

已產生施工 已產生施工成本指已發生的累計建築成本，作為估值日的成本。

於中國贛州的在建物業

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，中國贛州在建物業的估值乃採用市場法根據以下重大不可觀察輸入數據而釐定：

估計施工成本 該等數據與本集團財務部門所建立的內部預算大致相符，其乃根據管理層的經驗以及對市況的了解，再扣減施工完成百分比的成本釐定。估計施工成本亦包括合理的利潤率。

綜合財務報表附註

18. 投資物業(續)

(b) 投資物業的公平值計量(續)

(ii) 估值技術及輸入數據(續)

估值方法(續)

於中國汕頭及南寧的在建物業

於二零一九年十二月三十一日，估值是根據以下重大不可觀察輸入數據使用直接比較法而釐定：

可比較市場價格	根據物業的實際位置、類型及質量以及相關市場上可支持的可比較銷售額。於估值日期發生的建築成本及完成該發展項目的估計建築成本亦考慮在內。
---------	--

於中國長沙、沈陽及合肥的物業

於二零一九年十二月三十一日，估值是根據以下輸入數據使用直接比較法而釐定：

可比較市場價格	根據近期市價，且並無對可觀察的市場數據作出任何重大調整。
---------	------------------------------

於香港的已完工物業

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團聘請外聘估值師使用收入法直接比較法進行估值。儘管位於香港若干物業的估值已考慮現有租約，該等物業採用收入法進行估值以及該等物業公平值計量乃重新分類為第三層級，並運用以下重大不可觀察輸入數據：

復歸收益率	根據物業實際地點、面積及質素，並考慮於估值日期的市場數據釐定。
-------	---------------------------------

對於採用直接比較法進行估值，並無對可觀察的市場數據作出任何重大調整的空置物業，公平值計量被重新分類為第二層級。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於一間辦公室的租賃協議於二零一九年四月三十日到期時空缺，且空置後估值方法從收入法改為直接比較法。該等物業公允價值計量被重新分類為第2級。

除上文所述者外，年內估值方法並無變動。

綜合財務報表附註

18. 投資物業 (續)

(b) 投資物業的公平值計量 (續)

(ii) 估值技術及輸入數據 (續)

估值輸入資料

以下為計入公平值等級第三層級的投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據概要：

描述	於十二月三十一日 的公平值		估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據範圍 (概率加權平均)		不可觀察輸入數據 與公平值的關係
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元			二零一九年	二零一八年	
於中國深圳的已完工物業	1,326,857	1,104,550	收入法(租期及復歸法)	空置率	5-10%	3%-15%	空置率越高，則公平值越低
				復歸收益率	6%	6%	復歸收益率越高，則公平值越低
				現行市場租金費率	每月每平方米人民幣34至61元	每月每平方米人民幣34至60元	現行市場租金費率越高，則公平值越高
於中國深圳的在建物業	834,992	713,314	合併使用市場法及折舊重置法	樓面地價	每平方米人民幣2,330元	每平方米人民幣2,320元	樓面地價越高，則公平值越高
				已產生施工成本	每平方米人民幣776元	每平方米人民幣269元	已產生施工成本越高，則公平值越高
於中國贛州的發展中物業	1,116,747	1,054,120	市場法	估計建築成本	每平方米人民幣5,952至6,270元	每平方米人民幣5,234至6,646元	已產生施工成本越高，則公平值越高
於中國汕頭的在建物業	2,476,425	-	直接比較法	每平方米價格	每平方米人民幣27,000至53,333元	-	已產生施工成本越高，則公平值越高
於中國南寧的在建物業	1,845,243	-	直接比較法	每平方米價格	每平方米人民幣25,773至33,514元	-	已產生施工成本越高，則公平值越高
香港的已完工物業	228,300	144,100	收入法	復歸收益率	2.1%	2.4%	復歸收益率越高，則公平值越低

綜合財務報表附註

18. 投資物業(續)

(b) 投資物業的公平值計量(續)

(ii) 估值技術及輸入數據(續)

估值輸入資料(續)

不可觀察輸入數據之間存在關係。預期空置率可影響復歸收益率(空置率越高收益率越高)。就發展中投資物業而言，估計施工成本增加若提升物業特點，可令物業完工後的未來租金價值增加。未來租金收入增加或與更高成本有關。倘剩餘租期增加，則收益率或會下降。

在建投資物業之估值乃參考相關市場之可資比較銷售得出。此外，亦考慮了在估值日期產生的建築成本與完成發展項目的估算建築成本。

綜合財務報表附註

19. 無形資產

	商譽 千港元	商標及 專利權 千港元	合約 客戶關係 千港元	牌照許可 千港元	經營權 千港元	其他 無形資產 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日							
成本	151,358	5,685	55,710	10,997	-	4,440	228,190
累計攤銷及減值	(3,400)	(4,116)	(24,453)	-	-	(1,551)	(33,520)
賬面淨值	147,958	1,569	31,257	10,997	-	2,889	194,670
截至二零一八年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	147,958	1,569	31,257	10,997	-	2,889	194,670
添置	-	1,760	-	-	-	-	1,760
攤銷	-	(270)	(6,340)	-	-	(707)	(7,317)
匯兌調整	-	(26)	-	-	-	-	(26)
年末賬面淨值	147,958	3,033	24,917	10,997	-	2,182	189,087
於二零一八年十二月三十一日							
成本	147,958	7,175	55,710	10,997	-	4,440	226,280
累計攤銷及減值	-	(4,142)	(30,793)	-	-	(2,258)	(37,193)
賬面淨值	147,958	3,033	24,917	10,997	-	2,182	189,087
截至二零一九年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	147,958	3,033	24,917	10,997	-	2,182	189,087
收購附屬公司(附註46A(a))	-	-	-	-	749,172	-	749,172
添置	-	-	-	-	2,264	-	2,264
攤銷	-	(295)	(6,340)	-	(31,143)	(443)	(38,221)
減值	-	(2,661)	-	-	(140,094)	-	(142,755)
匯兌調整	-	(77)	-	-	(32,735)	-	(32,812)
年末賬面淨值	147,958	-	18,577	10,997	547,464	1,739	726,735
於二零一九年十二月三十一日							
成本	147,958	3,984	55,710	10,997	818,656	4,440	1,041,745
累計攤銷及減值	-	(3,984)	(37,133)	-	(271,192)	(2,701)	(315,010)
賬面淨值	147,958	-	18,577	10,997	547,464	1,739	726,735

綜合財務報表附註

19. 無形資產 (續)

(a) 商譽減值測試

管理層認為，就商譽減值測試而言，每個經營分部即為一個獨立的現金產生單位。

於二零一九年十二月三十一日，分配予自動化及金融服務分部的商譽賬面值分別約為43,722,000港元(二零一八年：43,722,000港元)及約104,236,000港元(二零一八年：104,236,000港元)。

現金產生單位的可收回金額乃通過使用價值計算或公平值減出售成本(以較高者為準)參照市場價格而釐定。

就使用價值計算而言，管理層使用反映對貨幣時間價值的當前市場評估及現金產生單位特定風險的除稅前比率估計貼現率。增長率乃基於行業增長預測而作出。

於自動化分部及金融服務分部方面，為釐定現金產生單位的可收回金額，本集團編製現金流量預測，乃源自管理層批准的未來五年的最近期財務預算，而最終價值反映未來五年後現金產生單位的未來盈利潛力。財務預算及增長率則根據過往表現及其市場發展預測而估計。使用價值計算所用的主要假設如下：

	自動化	金融服務
截至二零一九年十二月三十一日止年度		
增長率	5%	10%
貼現率	10%	10%
截至二零一八年十二月三十一日止年度		
增長率	5%	5%
貼現率	10%	10%

管理層相信，任何該等假設發生任何合理可能變動均不會導致現金產生單位的賬面總值超過其可收回總金額。

綜合財務報表附註

19. 無形資產 (續)

(b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於遊艇會所及教育分部的業績分別下降，管理層識別經營權減值指標。本集團評估分配至其各自現金產生單位的經營權可收回金額，經營權的賬面值因而撇減至其可收回金額約547,464,000港元。於持續經營的全面收益表中確認的減值虧損約140,094,000港元(二零一八年：無)。該等現金產生單位的減值評估的關鍵輸入及假設於該等綜合財務報表的註釋16中作總結。

於二零一九年十二月三十一日，平均剩餘經營權攤銷年限為15年(二零一八年：無)。

20. 於聯營公司的投資

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日		1,154,558	–
為一間新註冊成立之聯營公司注資	(a)	–	450,000
收購一間聯營公司	(b)	–	411,895
轉撥自按公平值計入其他全面收益表的金融資產	(b)	–	6,358
轉撥自按公平值計入損益表的金融資產	(b)	–	6,761
收購一間聯營公司的議價購買收益	(b),(c)	–	344,877
分步收購一聯營公司使之成為一附屬公司	46A(a)	(781,296)	–
出售一間聯營公司部分權益	(a)	–	(50,000)
分佔聯營公司業績	(c)	20,631	15,089
分佔聯營公司其他全面收益		(72,113)	(30,422)
於十二月三十一日		321,780	1,154,558

綜合財務報表附註

20. 於聯營公司的投資 (續)

附註：

- (a) 於二零一八年二月，本集團投資雲能國際控股集團有限公司及其附屬公司(「雲能集團」)，繳足出資額450,000,000港元收購雲能集團約36%的股權。此外，於二零一八年十月三十一日，本集團按現金代價51,285,000港元向一名獨立第三方出售雲能集團4%的股權。於二零一八年十二月三十一日，已收到現金代價20,000,000港元，而剩餘31,285,000港元乃計入其他應收款項及根據股份轉讓協議條款預期將於一年內收到。於二零一九年十二月三十一日，應收代價已全額結清。部分出售后，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日本集團持有32%的股權。
- (b) 於二零一八年十一月二十八日，本集團以現金代價約411,895,000港元收購寶新置地28.18%的股權。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認議價收購收益344,877,000港元。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有寶新置地29.19%的股權。

收購寶新置地作為聯營公司所產生的財務影響概述如下：

	於二零一八年 十一月二十八日 千港元
現金代價	411,895
本集團於收購前持有的按公平值計入其他全面收益表及 按公平值計入損益表的1.01%權益	13,119
總代價	425,014
聯營公司擁有人應佔可識別淨資產總額	2,637,518
本集團分佔聯營公司淨資產	769,891
來自收購聯營公司的議價購買收益	(344,877)

於二零一九年四月二十三日，本集團完成對寶新置地的分步收購。因此，於二零一九年四月二十三日，本集團於寶新置地的權益由29.19%增加至66.35%，而寶新置地則成為本公司的附屬公司。有關該分步收購的進一步詳情載於綜合財務報表附註46A(a)。

綜合財務報表附註

20. 於聯營公司的投資(續)

附註：(續)

(c) 於損益表確認本集團聯營公司的財務影響概列如下。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收購一間聯營公司的議價購買收益	-	344,877
分佔聯營公司業績	20,631	15,089
重新計量於一間聯營公司之原有權益產生之虧損(附註46A(a))	20,631 (176,869)	359,966 -

(d) 以下所載為本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之聯營公司。下文載列的聯營公司的股本僅由普通股組成，由本集團直接持有。

名稱	註冊成立 國家	營業地點	擁有權權益		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
Advanced Radio Device Technologies, Inc. (「ARDT」)	韓國	韓國	43%	43%	研發、製造、銷售及市場推廣通訊及相關設備的半導體
Tekmar, Inc.	美利堅合眾國 (「美國」)	美國	37.76%	37.76%	研發、製造及銷售電訊商級別無線電訊系統及零件
雲能集團	香港	香港	32%	32%	投資控股及貿易
寶新置地	開曼群島	中國	不適用 (附註(b))	29.19%	物業開發及投資、買賣商品、文化體育、經營一間遊艇會所、提供培訓服務及提供在線遊戲服務及平台服務

ARDT、Tekmar, Inc. 及雲能集團為私人公司，其股份並無市場報價。概無有關本集團於聯營公司之權益之或然負債。寶新置地的股票於聯交所主板上市，於二零一八年十二月三十一日的市場報價為每股0.47港元。

過往年度本集團就於Tekmar, Inc. 及 ARDT 之權益悉數作出減值，並無任何未確認之分佔聯營公司虧損。

上述所有聯營公司均採用權益法於綜合財務報表內列賬。

綜合財務報表附註

20. 於聯營公司的投資 (續)

對本集團屬重大之聯營公司之財務資料概要

下表列示重要聯營公司之財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整以及與綜合財務報表內的賬面值對賬：

雲能集團	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於十二月三十一日		
流動		
流動資產	1,148,085	1,080,503
流動負債	(1,283,757)	(789,809)
非流動		
非流動資產	1,141,233	866,300
非流動負債	-	-
資產淨值	1,005,561	1,156,994
年內本集團分佔 Yunnan Group 的資產淨值	321,780	370,238
自註冊成立日期起至十二月三十一日止期間		
年／期內收益	2,621,801	1,071,657
年／期內溢利	73,655	49,550
年／期內其他全面收益	(225,089)	(142,555)
年／期內全面收益總額	(151,434)	(93,005)
自註冊成立日期起至十二月三十一日止期間本集團分佔聯營公司 全面收益總額	(48,458)	(29,762)

綜合財務報表附註

20. 於聯營公司的投資(續)

對本集團屬重大之聯營公司之財務資料概要(續)

寶新置地及其附屬公司(「寶新置地集團」)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於十二月三十一日		
流動		
流動資產	-	8,536,977
流動負債	-	(7,316,066)
非流動		
非流動資產	-	4,145,410
非流動負債	-	(1,386,395)
資產淨值	-	3,979,926
自二零一九年一月一日起至完成分步收購/ 收購日期至十二月三十一日之期間		
期內收益	111,630	18,498
期內(虧損)/溢利	(22,828)	17,749
期內其他全面收益	3,361	53,925
期內全面收益總額	(19,467)	71,674
聯營公司非控股權益應佔全面收益總額	9,107	(22,242)
聯營公司擁有人應佔期內全面收益總額	(10,360)	49,432
自二零一九年一月一日起至完成分步收購/收購日期至十二月 三十一日止期間本集團應佔聯營公司全面收益總額	(3,024)	14,429
收購一間聯營公司的議價購買收益	-	344,877
本集團應佔總額	(3,024)	359,306

綜合財務報表附註

20. 於聯營公司的投資 (續)

對本集團屬重大之聯營公司之財務資料概要 (續)

寶新置地集團 (續)

	二零一八年 千港元
資產淨值	3,979,926
減：寶新置地集團的非控股權益	(1,292,976)
	2,686,950
本集團於寶新置地的所有權權益百分比	29.19%
集團分佔寶新置地集團的資產淨值	784,320

21. 按公平值計入其他全面收益表的金融資產

指定為按公平值計入其他全面收益表的權益投資	於二零一九年 千港元	於二零一八年 千港元
上市股份：		
— 股本證券 — 挪威	15,531	37,649
— 股本證券 — 美國	12,233	5,628
— 股本證券 — 香港	420,106	340,177
— 股本證券 — 中國	390,256	415,555
	838,126	799,009
非上市股份	66,714	104,848
	904,840	903,857

上述權益投資不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益表，原因是本集團認為該等投資屬策略性質。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，總市值約66,714,000港元(二零一八年：104,848,000港元)的不可用未報市價的非上市證券乃採用反向結算法(並非基於可觀察輸入數據)以公允價值計量。

上市證券的公允價值根據報告期末的市場報價確定。

上述股權證券的公允價值變動於其他全面收益中確認，並在以公允價值計入其他全面收益的金融資產內在權益內累計。終止確認相關股權證券後，本集團將以公允價值計入其他全面收益的儲備轉撥至保留收益。

綜合財務報表附註

21. 按公平值計入其他全面收益表的金融資產(續)

於二零一九年十二月三十一日，賬面總值約43,560,000港元(二零一八年：無)的上市投資已作為本集團根據購回協議承擔的抵押品。

以公允價值計入其他全面收益的金融資產以下列貨幣計價：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
克朗	15,531	37,649
美元	78,947	110,477
港元	420,106	340,177
人民幣(「人民幣」)元	390,256	415,554
	904,840	903,857

22. 租賃

(A) 租賃負債

下表顯示本集團在當前報告期末及過渡至香港財務報告準則第16號之日期的租賃負債剩餘合約到期日：

	最低租賃付款總額		最低租賃付款額的現值	
	二零一九年 十二月 三十一日 千港元	二零一九年 一月一日 千港元	二零一九年 十二月 三十一日 千港元	二零一九年 一月一日 千港元
不遲於一年	7,538	9,217	5,412	8,928
遲於一年且不遲於五年	12,873	3,908	5,753	3,601
遲於五年	37,637	-	22,945	-
	58,048	13,125	34,110	12,529
減：未來總利息支出	(23,938)	(596)		
租賃負債現值	34,110	12,529		
未來租賃付款的現值分析如下：				
流動負債	5,412	8,928		
非流動負債	28,698	3,601		
	34,110	12,529		

綜合財務報表附註

22. 租賃(續)

(B) 本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷的經營租賃協議租賃各種辦公室和倉庫。本集團不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一八年 千港元
不遲於一年	9,531
遲於一年且不遲於五年	3,464
	12,995

(C) 本集團作為出租人

(i) 經營租賃

本集團的投資物業以不同的條款租賃給許多租戶。本集團不可撤銷的經營租賃應收的未來最低租賃付款如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
不遲於一年	161,603	42,429
遲於一年且不遲於兩年	82,987	27,945
遲於兩年且不遲於三年	75,499	22,434
遲於三年且不遲於四年	51,235	20,044
遲於四年且不遲於五年	34,356	5,486
五年以上	181,386	-
	587,066	118,338

綜合財務報表附註

22. 租賃(續)

(C) 本集團作為出租人(續)

(ii) 融資租賃

本集團向其客戶出租機器。該等租賃被分類為融資租賃，剩餘租賃期為2年至3年(二零一八年：2年至4年)。客戶應在融資租賃的租賃期滿時購買或選擇購買租賃的機器。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
融資租賃應收款項，非即期部分	61,480	91,394
融資租賃應收款項，即期部分	54,173	44,244
	115,653	135,638

融資租賃下的未來最低租賃應收款總額及其現值如下：

	最低租賃付款總額		最低租賃付款額的現值	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收金額：				
一年內	65,896	59,992	54,173	55,829
遲於一年且不遲於兩年	44,546	47,044	38,521	37,211
遲於兩年且不遲於三年	24,397	36,361	22,959	22,356
遲於三年且不遲於四年	-	26,404	-	20,242
最低融資租賃應收款總額	134,839	169,801	115,653	135,638
未取得財務收入	(19,186)	(34,163)		
淨融資租賃應收款總額	115,653	135,638		
分類為流動資產的部分	(54,173)	(44,244)		
非流動部分	61,480	91,394		

綜合財務報表附註

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
公用事務及其他按金		63,944	82,219
可收回增值稅		16,245	8,200
應收代價		13,438	51,813
應收顧問費收入		—	20,658
存貨及投資物業的按金及預付款項		193,806	57,157
預付款及其他按金	(i)	3,562,672	—
應收利息		5,499	427
應收債券	(ii)	166,950	—
其他稅項資產		159,036	—
其他		205,004	11,485
		4,386,594	231,959
減：非即期部分		(111,430)	(24,275)
		4,275,164	207,684

經考慮預付款項、按金及其他應收款項結餘的性質及對手方的信貸記錄(如適用)後，董事認為可收回該等結餘。

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，包括在預付款項及其他按金中的約1,753,510,000港元(二零一八年：無)，是為中國若干地塊的重建項目(由中國當地政府指定予本公司的附屬公司)而支付的金額，餘額主要是向物業發展分包商支付的預付款項。
- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，該應收債券可於一年內自獨立第三方贖回，其為無抵押並按年利率8.5%計息。

綜合財務報表附註

24. 衍生金融資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動： 認沽期權	13,753	—

在粵錦亞洲集團有限公司(「粵錦亞洲」)(附註)的任何成員違反了經營委託協議，深圳大鵬新區管理委員會或任何其他相關政府機構根據於二零一四年八月二十七日與深圳粵錦體育有限公司及深圳大鵬新區管理委員會簽訂的經營委託協議(「經營委託協議」)於二零一六年十二月二十八日以前期權股份價格(定義如下)行使其權利的情況下，本集團有權(「認沽期權」)自行酌情決定於二零一六年十二月二十八日起的5個曆年內任何時間將期權股份出售給粵錦亞洲集團及其附屬公司(「粵錦亞洲」)。

期權股份的代價(「期權股份價格」)為以下各項中的較高者：(i) 相當於下列金額的等值現金：(a) 本集團以現金形式支付給粵錦亞洲賣方的金額；及(b) 本公司於行使認沽期權之日向賣方粵錦亞洲發行的所有代價股份的價值；或(ii) 於行使認沽期權之日獨立專業估值師所釐定的期權股份公平市價。

如果：

期權股份是指認沽期權行使後，於粵錦亞洲股本中的已發行股份的買賣的完成日期，在粵錦亞洲股本中的所有已發行股份。

於二零一九年十二月三十一日，認沽期權是根據獨立專業估值師方程評估有限公司進行的估值之公平值列報。估值師是根據從本公司獲得的利潤預測(第三級公平值計量)來進行估值。

附註：寶新置地集團於二零一六年收購了粵錦亞洲，而寶新置地於分步收購完成日期成為本公司的附屬公司。

25. 存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
原料	—	6,155
在製品	—	2,235
製成品	23,156	33,691
	23,156	42,081

綜合財務報表附註

26. 開發中物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
在正常營運週期內列作流動資產	7,855,386	863,272
結餘包含：		
— 土地成本	4,042,187	209,756
— 建築成本	3,159,302	601,140
— 資本化利息	653,897	52,376
	7,855,386	863,272

開發中物業全部位於中國。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
開發中物業：		
預期多於十二個月完工及可供出售	5,551,193	583,980
預期於十二個月內完工及可供出售	2,304,193	279,292
	7,855,386	863,272

於二零一九年十二月三十一日，發展中物業的賬面值約3,262,134,000港元(二零一八年：無)已抵押作授予本集團的銀行借貸的抵押品(附註35)。

於二零一九年十二月三十一日，發展中物業的賬面值約1,854,362,000港元(二零一八年：無)已抵押作授予本集團其他借貸的抵押。

於二零一九年十二月三十一日，發展中物業的賬面值約433,384,000港元(二零一八年：無)已抵押為向一間附屬公司的前股權持有人的聯營公司提供財務擔保(附註50)。

綜合財務報表附註

26. 開發中物業(續)

根據分別於二零一三年九月、二零一四年三月及二零一四年四月簽訂的國有土地使用權授予合約以及分別於二零一四年五月、七月及十月簽訂的補充國有土地使用權授予合約，該等位於中國作物業發展項目用途的地塊(其中若干在建投資物業約1,845,243,000港元及若干在開發的物業約1,311,447,000港元由附屬公司廣西盛澤、雲浮寶能置業有限公司(「雲浮寶能」)及廣西寶輝持有)須分別於二零一七年三月及二零一七年六月完成。

截至二零一九年十二月三十一日，該開發項目仍在建設中。倘未能達到相關國有土地使用權授予合約中包含的任何發展里程碑，則可能會按照國有土地使用權授予合約的條款，按國有土地使用權授予合約的代價每天收取0.01%的罰款。本集團以由於超出其控制範圍的各種原因而向有關土地當局提交延期完成開發的申請。有關土地管理局於二零一九年十月十二日與廣西盛澤訂立協議，同意將發展項目的竣工日期推遲至二零二零年三月二十一日。於本報告日期二零一九年三月四日後，本集團已就延遲完工延期至二零二零年六月三十日進一步向有關土地管理局提交申請。誠如本集團所告知，有關土地管理局並未就可能違反國有土地使用權授予合約向雲浮寶能及廣西寶輝發出正式書面通知，以及有關土地管理局已口頭同意將完工日期推遲到以後的日期而不徵收任何罰款。

截至本報告日期，本集團仍在等待相關土地管理局的書面延期通知。經與中國法律顧問協商並考慮到工程的當前狀況後，本公司董事認為，截至報告期末，無需確認任何有關可能違反國有土地使用權授予合約的條款。

27. 已完工持作出售物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已完工持作出售物業	1,146,584	353,118

持有待售的已建成物業全部位於中國。

於二零一九年十二月三十一日，持有待售已建成物業的賬面值約57,751,000港元(二零一八年：無)已作為授予本集團銀行借貸的抵押(附註35)。

於二零一九年十二月三十一日，持有待售已建成物業的賬面值約28,172,000港元(二零一八年：無)已作為授予本集團其他借貸的抵押。

綜合財務報表附註

28. 貸款及墊款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貸款及墊款(附註(a))	814,379	437,780
應收孖展貸款(附註(b))	457,924	554,976
	1,272,303	992,756
減：減值撥備(附註(c))	(3,588)	(32,362)
貸款及墊款一淨額	1,268,715	960,394
減：非即期部份	(78,000)	—
即期部份	1,190,715	960,394

附註：

- (a) 貸款及墊款約701,460,000港元(二零一八年：約409,761,000港元)由擔保人擔保及／或承擔。根據持有的抵押品質量和借款人的財務背景，對借款人設定信貸限額。透過借款人的物業及上市證券收取費用。

貸款及墊款的賬面金額以港元計息計值。

於二零一九年十二月三十一日，賬面總值約為78,000,000港元(二零一八年：無)的貸款及墊款已作為本集團承擔回購協議的抵押品，列載於本綜合財務報表附註35。

- (b) 授予保證金客戶的信貸服務上限通過本集團接受的抵押證券的貼現市值釐定。

給予保證金客戶的貸款由相關抵押證券擔保並計息。本集團按指定貸款的抵押比率持有一份核准的融資融券清單。任何超額的貸款比率將觸發保證金追加，客戶必須彌補短缺。

於二零一九年十二月三十一日，保證金貸款應收賬款乃透過客戶抵押予本集團作為抵押品之證券擔保，未貼現市值為1,045,037,000港元(二零一八年：3,315,160,000港元)。

綜合財務報表附註

28. 貸款及墊款(續)

附註：(續)

(c) 貸款及墊款減值撥備變動如下：

	千港元
於二零一八年一月一日	3,295
減值撥備	29,067
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	32,362
撤銷貸款及墊款	(25,000)
減值撥回	(3,774)
於二零一九年十二月三十一日	3,588

29. 應收貿易賬款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬款	324,550	166,419
減：減值撥備	(3,235)	(12,002)
應收貿易賬款 — 淨額	321,315	154,417

對於自動化產品的客戶，通常在接受後的信用期為30天至60天(二零一八年：30天至60天)，但若干貿易客戶的信用期為12到18個月(二零一八年：12至18個月)。對於物業投資及發展的客戶，餘額會於發行發票時或2天內(二零一八年：開具發票時)到期。對於提供教育服務及運營遊艇俱樂部的客戶，本集團授予30天的信貸期(二零一八年：無)。對於廣告客戶，本集團授予30天的信貸期(二零一八年：無)。對於商品貿易客戶，本集團授予10天信貸期(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

29. 應收貿易賬款(續)

根據發票日期應收貿易賬款總額的賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30日	147,645	82,218
31至60日	23,027	15,614
61至90日	26,702	26,571
91至120日	13,796	27,275
120日以上	113,380	14,741
	324,550	166,419

應收貿易賬款乃按以下貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
美元	51,521	46,889
港元	73,927	30,425
人民幣	194,940	68,268
歐元(「歐元」)	780	2,941
日圓(「日圓」)	3,382	17,896
	324,550	166,419

應收貿易賬款減值撥備的變動如下：

	於二零一九年 千港元	於二零一八年 千港元
於一月一日	12,002	7,616
減值撥備	63,745	4,522
出售一間附屬公司	(72,512)	(136)
	3,235	12,002

綜合財務報表附註

30. 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	於二零一九年 千港元	於二零一八年 千港元
合約資產來自：		
銷售貨品	36,533	37,411
履約施工合約	283,705	—
	320,238	37,411
減：減值撥備	(69,688)	(187)
	250,550	37,224

附註：

(i) 影響合約資產金額的一般付款條款如下：

貨品銷售產生的合約資產最初以銷售自動化生產相關設備所獲得的收益確認，因為代價的接收取決於技術人員成功完成產品認證。產品認證完成後，當代價權成為無條件時，確認為合約資產的金額將重新分類為應收賬款。於二零一九年十二月三十一日，合約資產大幅增加(二零一八年：減少)乃由於二零一九年四月二十三日從一間聯營公司分步收購一間附屬公司約284,297,000港元(附註46A(a))以及相關收益增加(二零一八年：減少)。

建築合約履約產生的合約資產主要與本集團對已完成工程但未開具賬單的代價權有關，因為該權利以本集團的未來履約為條件。當該權利成為無條件時，合約資產將轉移至應收貿易賬款。

本集團的施工合約包括付款流程，當達到里程碑，該流程要求在施工期間分期付款。

本集團目前與客戶訂立的信貸條款及信貸政策分別於綜合財務報表分別附註29及49.1(b)中披露。

(ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，減值虧損約70,871,000港元(二零一八年：327,000港元的減值虧損撥回)作為合約資產撥備。

綜合財務報表附註

30. 合約資產及合約負債(續)

(a) 合約資產(續)

附註：(續)

(iii) 合約資產收回或結算的預期時間如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	36,349	37,224
超過一年	214,201	-
合約資產總額	250,550	37,224

(iv) 合約資產減值撥備之變動如下：

	千港元
於二零一八年一月一日	514
減值撥回	(327)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	187
減值撥回	70,871
匯率調整	(13.70)
於二零一九年十二月三十一日	69,688

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。由於合約資產及應收貿易賬款來自相同客戶基礎，計量合約資產預期信貸虧損的撥備率乃基於應收貿易賬款的預期信貸虧損的撥備率計算。合約資產撥備率乃基於按類似虧損模式適當分組的應收貿易賬款的逾期的日數計算。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

以下為本集團採用撥備矩陣計量的合約資產之信用風險敞口資料：

	二零一九年 %	二零一八年 %
預期信貸虧損率	0.5-24.22	0.5

綜合財務報表附註

30. 合約資產及合約負債(續)

(b) 合約負債

	於二零一九年 千港元	於二零一八年 千港元
收取客戶的墊款產生自以下各項：		
銷售商品	12,171	56,994
銷售物業	786,414	233,594
許可費及其他服務收入	-	850
	798,585	291,438

影響合約負債數額的典型付款條件如下：

本集團根據合約中規定的結賬時間表收取客戶付款，而款項通常是在合約履行之前收取，主要來自物業銷售。

合約負債的重大變動如下：

合約負債的重大變動有關(1)收購附屬公司約817,436,000港元(二零一八年：無)(附註46A(a));(2)收購共同控制下的附屬公司約4,003,842,000港元(二零一八年：無)(附註46B)及有關該等合約負債減預售商品及財產的票據的已確認收入。

下表顯示目前本年度內已確認的收入中與結轉合約負債有關：

	於二零一九年 千港元	於二零一八年 千港元
由於在年初確認已計入合約負債的年內收入使合約負債減少	(291,219)	(100,781)

綜合財務報表附註

31. 按公平值計入損益表的金融資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上市證券：		
— 股本證券 — 中國	69	10,698
— 股本證券 — 香港	120,801	827,398
	120,870	838,096
其他證券	—	551
按公平值計入損益表的債務投資	7,981	143,942
	128,851	982,589

本集團按公平值計入損益表的金融資產以港元計值。上市股份的公平值乃根據其於活躍市場上的現行買入價釐定。

於二零一九年十二月三十一日，賬面總值約為19,631,000港元(二零一八年：無)的上市股權證券已作為本集團根據購回協議承擔的抵押品列載於本綜合財務報表附註35。

32. 現金及現金等價物、受限制現金、原到期日超過三個月的定期存款及客戶信託銀行結餘

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
手頭現金	223	140
銀行現金	1,243,581	809,697
原到期日少於三個月的短期銀行按金	69,766	97,286
	1,313,570	907,123
抵押銀行存款及受限制現金	889,611	67,893
原到期日超過三個月的定期存款	—	39,350
客戶信託銀行結餘	376,677	261,084

綜合財務報表附註

32. 現金及現金等價物、受限制現金、原到期日超過三個月的定期存款及客戶信託銀行結餘(續)

現金及現金等價物、原到期日超過三個月的定期存款、受限制現金及客戶信託銀行結餘乃按以下貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
人民幣	1,323,958	622,240
美元	246,380	66,677
港元	961,203	576,502
其他	48,317	10,031
	2,579,858	1,275,450

中國內地銀行的人民幣存款兌換為外幣和人民幣匯出是受到中國政府頒佈的外匯管制法規所規限。

本集團與經授權財務機構維持信託及隔離賬戶 376,677,000 港元(二零一八年：261,084,000 港元)，以維持客戶於正常業務交易所產生之存款。本集團已在綜合財務狀況表中將客戶存款列為流動資產部分中的客戶信託銀行結餘，並在流動負債部分確認相應應付貿易賬款予各客戶，因為根據香港證券及期貨條例規定，本集團須對盜用各客戶存款的情況負責。本集團不得使用客戶的款項來履行其於證券及期貨條例下的責任。因此，這些款項不包括在綜合現金流量表中用於現金流量目的的本集團現金和現金等價物。

本集團的已抵押銀行存款指按綜合財務報表附註 35 的規定抵押予銀行以抵押授予本集團的應付銀行貸款票據的存款。

本集團的已限制存款為在建物業的擔保金。根據若干中國法規，本集團的物業發展公司須存放預售物業所得款項，作為建設物業的擔保存款。於報告期末，該存款約 256,758,000 港元(二零一八年：67,893,000 港元)僅可於獲得中國國有土地資源管理局批准後用於支付有關物業開發項目。該限制將於建築已竣工或已頒發預售物業的房地產所有權證(以較早者為準)後予以解除。

綜合財務報表附註

33. 應付貿易賬款及應付票據

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付貿易賬款	4,296,866	764,447
應付票據	17,064	15,478
	4,313,930	779,925

根據發票日期應付貿易賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30日	3,720,056	711,507
31至60日	130,368	11,994
61至90日	26,566	5,785
91至120日	38,441	5,337
120日以上	398,499	45,302
	4,313,930	779,925

就物業投資及發展而言，貿易應付款項的平均信貸期為7至30天(二零一八年：7至30天)；與商品貿易有關的貿易應付款項信用期為10-180天(二零一八年：無)。

應付貿易賬款及應付票據的賬面值乃按以下貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
人民幣	3,731,248	428,199
美元	85,330	51,200
港元	476,041	283,170
歐元	4,014	1,599
日圓	17,265	15,757
其他	32	-
	4,313,930	779,925

綜合財務報表附註

34. 應計費用及其他應付款項

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應計營業支出		78,873	45,403
中國增值稅及其他稅項撥備		74,013	74,598
已收按金		34,035	50,381
承包商的保證金		316,253	—
應付建設成本		109,698	184,102
與收購附屬公司有關的認沽期權負債		—	247,146
應付利息		477,436	—
應付關聯方利息	35(g)	29	—
其他非控制權益的應付款項	(ii)	44,558	—
其他應付關聯方的款項	(ii)	78,088	—
其他		289,497	35,882
		1,502,480	637,512

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，約95%（二零一八年：71%）應計費用及其他應付款項的賬面值以人民幣計值，而其餘則主要以港元計值。
- (ii) 其他應付關聯方之款項為無抵押、免息及按要求償還。

綜合財務報表附註

35. 借貸

	二零一九年		二零一八年	
	流動 千港元	非流動 千港元	流動 千港元	非流動 千港元
已抵押				
回購協議項下的承擔(附註(a))	249,000	—	—	—
銀行貸款(附註(b))	1,735,883	2,286,313	667,274	—
孖展貸款附註(c))	—	—	331,765	—
信託收據貸款	36,502	—	30,119	—
應付票據(附註(d))	557,233	—	—	—
其他貸款(附註(e))	115,752	1,215,396	—	—
	2,694,370	3,501,709	1,029,158	—
未抵押				
香港企業債券附註(f))	1,354,500	—	145,767	31,847
其他貸款(附註(e))	1,768,379	188,933	—	—
銀行透支	—	—	194	—
關聯方貸款(附註51(g))	38,955	—	479,385	—
中國企業債券(附註(h))	333,900	—	—	—
	3,495,734	188,933	625,346	31,847
	6,190,104	3,690,642	1,654,504	31,847

流動負債包括約837,527,000港元(二零一八年：128,579,000港元)的銀行貸款，該等貸款預計不會在一年內償還。它們被分類為流動負債，乃因相關貸款協議包含一項條款，該條款規定放款人可隨時自行決定無條件要求還款的權利。

本集團於本報告期末的借款應按以下方式償還：

	銀行借款		其他借款	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內或按需求	1,772,385	697,587	4,417,719	956,917
超過一年，但未超過兩年	260,665	—	500,573	31,847
超過兩年，但未超過五年	2,025,648	—	903,756	—
	4,058,698	697,587	5,822,048	988,764

綜合財務報表附註

35. 借貸(續)

於二零一九年十二月三十一日，銀行及其他借貸的實際利率介乎零至16.0%(二零一八年：每年介乎3.5%至7.4%)。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團並無違反任何銀行融資契諾。

附註：

- (a) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已訂立購回協議，將上市證券及貸款及墊款出售予第三方，並同時達成協議以在指定日期進行購回。於二零一九年十二月三十一日，已抵押賬面總額，(i) 本集團孖展客戶的上市證券約為227,557,000港元；(ii) 以公允價值計入損益的若干金融資產約為19,631,000港元(附註31)；(iii) 以公允價值計入其他全面收益的金融資產約為43,560,000港元(附註21)及(iv) 貸款及墊款為78,000,000港元(附註28)。於二零一八年十二月三十一日，本集團尚未訂立任何購回協議。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款以下列各項作抵押：(i) 本公司及其若干附屬公司提供的企業擔保；(ii) 本公司股東的擔保；(iii) 附屬公司的股份；(iv) 物業、廠房及設備(附註16)；(v) 發展中物業(附註26)；(vi) 持有作出售用途的已完工物業(附註27)；(vii) 本集團的投資物業(附註18)；及(viii) 銀行存款約46,746,000港元(附註32)。

於二零一八年十二月三十一日，銀行貸款以(i) 本公司及其若干附屬公司提供的公司擔保作為抵押；(ii) 本集團之物業、廠房及設備(附註16)及投資物業(附註18)；(iii) 存款6,000,000港元；及(iv) 本集團的孖展客戶抵押品約為490,015,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日，銀行貸款的實際年利率介乎3.53%至10.26%(二零一八年：1.28%至7.37%)，其中約2,286,313,000港元(二零一八年：無)須於一年內償還。

- (c) 於二零一九年十二月三十一日，並無未償還的孖展貸款。於二零一八年十二月三十一日，孖展貸款以本集團的上市股本投資作抵押，賬面總值約為527,841,000港元。
- (d) 於二零一九年十二月三十一日，本集團已動用應付票據為約557,233,000港元，以已抵押銀行存款約586,107,000港元(附註32)作抵押，免息並須於一年內償還(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

35. 借貸(續)

附註：(續)

- (e) 於二零一九年十二月三十一日，包括抵押在其他貸款中的約1,331,148,000港元由(i)本公司附屬公司的全部已發行股本的共同費用；(ii)發展中物業(附註26)；(iii)持有待售的已建成物業(附註27)；(iv)投資物業(附註18)；及(v)並由關聯方、附屬公司及本公司股東提供擔保。

於二零一九年十二月三十一日，已抵押其他貸款的實際利率介乎6.20%至12.00%(二零一八年：無)，其中約1,215,396,000港元(二零一八年：無)須於一年內償還。

於二零一九年十二月三十一日，其他借貸中約1,957,312,000港元為無抵押及無擔保，其中約1,768,379,000港元的款項被分類為非流動負債須於一年內償還，且計息比率介乎零至15.00%。

於二零一九年十二月三十一日，被分類為非流動負債的其他貸款約為188,933,000港元，計息利率為每年5.00%至8.00%，並須於一年內償還。

於二零一八年十二月三十一日，無其他未償還貸款。

- (f) 於二零一九年十二月三十一日，本集團發行以港元計值的公司債券合共約1,354,500,000港元(二零一八年：177,614,000港元)予若干方，債券票面年利率介乎5.0%至10.0%(2018年：5%)，自相關發行日期起1至3年(二零一八年：1至3年)償還。其中餘額，2,000,000港元發行予本公司一間附屬公司之董事。

- (g) 於二零一九年十二月三十一日，來自關聯方的貸款餘額為無抵押，於一年內到期而年利率為16.00%。

於二零一八年十二月三十一日，來自關聯方的貸款餘額為無抵押，於一年內到期而年利率為5.00%。

- (h) 於二零一九年十月二十二日，本公司的一間附屬公司按面值的100%發行了本金總額為人民幣300,000,000元(相當於約333,900,000港元)的7%一年期非公開中國企業債券，其由一名控制方擔保(二零一八年：無)。

本集團於本報告期末的借款應按以下方式償還：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
美元	67,554	28,058
日圓	7,948	2,061
港元	2,176,533	1,007,453
人民幣	7,628,711	648,779
	9,880,746	1,686,351

綜合財務報表附註

36. 應付代價

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付代價			
— 流動	(i)	300,620	—
— 非流動	(ii)	136,019	—
		436,639	—

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，分類為流動負債的應付代價指與收購共同控制的附屬公司有關的未償還款項，為人民幣270,018,000元(相當於約300,620,000港元)，如附註3(b)及46B所披露。

應付代價的付款條款如下，

- (a) 自南寧項目收購完成日期起計第30天或之前為人民幣80,000,000元(相當於約89,040,000港元)；
- (b) 自南寧項目收購完成日期起計第90天或之前為人民幣80,000,000元(相當於約89,040,000港元)；
- (c) 自南寧項目收購完成日期起計第120天或之前為人民幣80,000,000元(相當於約89,040,000港元)；及
- (d) 自南寧項目收購完成日期起計第180天或之前為人民幣60,000,000元(相當於約66,780,000港元)。

本集團及寶能房地產瞭解並同意，寶能房地產成員尚欠南寧項目集團成員的未償還款項約人民幣29,980,000元(相當於約33,280,000港元)(「抵銷金額」)應按對等金額基準抵銷第一期代價。

本報告期後，第一期款項於扣除抵銷金額後及第二期款項已結清。

綜合財務報表附註

36. 應付代價(續)

- (ii) 與經營權有關的應付代價分類為非流動負債(附註19)。根據《經營委託協議》，餘額按10年等額的年期分期付款，由分步收購完成日期起的第7年每期分十期支付，分別為人民幣39,250,000元(相當於約47,179,000港元)。

本年度的推算利息14,127,000港元(二零一八年：無)是通過13.04%的實際利率(二零一八年年：無)計算得出。

37. 遞延稅項

當有合法可強制執行的權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且該等遞延稅項與同一財政機關有關，即以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債。以下結餘乃經適當抵銷後釐定，於綜合財務狀況表內載列：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
將於超過12個月後償還的遞延稅項資產	40,019	-
將於超過12個月後償還的遞延稅項負債	(1,211,543)	(320,543)

遞延稅項的變動淨額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	320,543	274,453
計入損益(附註13)	(44,515)	(52,056)
於其他全面收益中扣除	10,376	9,194
收購附屬公司(附註46A(a)和46A(b))	871,097	95,997
收購共同控制下的附屬公司(附註46B)	71,284	-
貨幣換算差異	(57,261)	(7,045)
於年末	1,171,524	320,543

綜合財務報表附註

37. 遞延稅項 (續)

現年及過往年度已確認的遞延稅項的資產及負債及變動詳細信息如下：

	加速稅項折舊撥備		土地增值稅撥備		稅項虧損		金融擔保合約		公平值收益/(虧損)		按公平值計入損益表的金融資產之未變現溢利/(虧損)		收購時識別的無形資產		總計	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於一月一日	1,153	99	-	-	-	-	-	-	238,804	176,323	74,246	90,580	6,340	7,451	320,543	274,453
扣除自/(計入)損益	1,882	1,054	(8,616)	-	24,888	-	3,955	-	19,421	(35,665)	(37,322)	(16,334)	(48,723)	(1,111)	(44,515)	(52,056)
扣除自/全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	10,376	9,194	-	-	-	-	10,376	9,194
轉撥至應付稅項	-	-	(16,413)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,413)	-
收購附屬公司	445	-	421,539	-	(32,690)	-	(12,455)	-	394,946	95,997	-	-	99,312	-	871,097	95,997
收購同一控制下的附屬公司	-	-	(37,868)	-	-	-	-	-	109,152	-	-	-	-	-	71,284	-
貨幣匯兌差異	(10)	-	(10,751)	-	58	-	206	-	(28,488)	(7,045)	-	-	(1,863)	-	(40,848)	(7,045)
於十二月三十一日	3,470	1,153	347,891	-	(7,744)	-	(8,294)	-	744,211	238,804	36,924	74,246	55,066	6,340	1,171,524	320,543

倘可能透過未來應課稅溢利變現相關稅務利益，則就結轉稅項虧損確認遞延稅項資產。由於日後可得應課稅收入存在不穩定因素，因此本集團並無就虧損 109,881,000 港元 (二零一八年：106,624,000 港元) 確認遞延稅項資產，而該遞延所得稅資產可結轉與未來應課稅收入對銷。除稅項虧損 82,494,000 港元 (二零一八年：10,137,000 港元) 將於五年內到期外，其保留稅項虧損並無到期日。

根據中國相關法律法規，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取的利潤向外國投資者宣告的股息徵收 10% 的預提稅。於本報告期末，與尚未確認遞延稅項的中國附屬公司的未分配盈利有關的暫時差額總額約為 2,271,709,000 港元 (二零一八年：659,983,000 港元)。由於本集團能夠控制暫時性差異的撥回時間，並且在可預見的將來此類差異不會發生逆轉，因此沒有就該等差異確認任何負債。

綜合財務報表附註

38. 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元
法定：		
每股面值0.10港元的普通股		
於年初及年末	500,000,000	50,000,000
已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日	24,679,330	2,467,933
已發行股份(附註(a))	1,190,476	119,048
於二零一八年十二月三十一日及於二零一九年一月一日	25,869,806	2,586,981
已發行股份(附註(b)及(c))	3,917,706	391,770
於二零一九年十二月三十一日	29,787,512	2,978,751

附註：

- (a) 餘下的1,190,476,000股股份之股份配售事項已於二零一八年一月十日完成，當時該等新股份乃按每股0.63港元的價格發行，總現金代價為750,000,000港元。
- (b) (i) 於二零一九年四月二十三日完成分步收購(附註46A(a))後，1,508,505,611股股份以每股0.315港元的價格作為代價股份發行。
- (ii) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司就有關額外收購一附屬公司權益發行合共9,200,500股股份。詳情如下：
- 約76,000港元的254,000股股份之股份分配事項於二零一九年五月二十三日完成且基於於完成日期每股股份0.3港元的股價
 - 約22,000港元的78,000股股份之股份分配事項於二零一九年五月二十八日完成且基於於完成日期每股股份0.29港元的股價
 - 約2,660,000港元的8,868,500股股份之股份分配事項於二零一九年五月三十一日完成且基於於完成日期每股股份0.3港元的股價。
- (c) 2,400,000,000股股份(金額達600,000,000港元)的配發已於2019年12月17日完成，配售價為每股配售股份0.25港元。

綜合財務報表附註

39. 儲備

本集團儲備變動詳情載於財務報表之綜合權益變動表。

- (a) 合併儲備指(i)公司根據二零零九年集團重組，收購的本公司股本與附屬公司合併後股本(扣除集團內投資及股本後)之間的差額及(ii)對同一控制下業務合併的影響。
- (b) 本集團資本儲備指根據二零零九年集團重組購入非控股股東應佔資產淨值並視同權益持有者的出資，而本集團於二零零八年批准及採納的股份獎勵計劃項下獎勵股份歸屬時解除以股份為基礎的報酬儲備。
- (c) 中國法律及法規規定，在中國註冊的公司從各自法定財務報表所呈報的淨利潤(抵銷以往年度的累計虧損後)中，於向權益持有者分派利潤前分配款項，以提撥若干法定儲備。所有法定儲備均為特定用途而設立。中國公司於分派當年度的除稅後利潤時，須向法定盈餘儲備分配法定淨利潤的10%。當公司法定盈餘儲備的總和超過其註冊資本的50%時，公司可停止分配。法定盈餘儲備只可用作彌補公司的虧損、擴大公司的生產營運或增加公司的資本。此外，按照董事會的決議案，公司可使用其除稅後利潤向酌情盈餘儲備作出進一步供款。
- (d) 其他儲備指(i)所佔採用聯營公司之其他全面收益；(ii)本集團於附屬公司的不會導致失去控制權的權益變動所產生的收益／虧損；及(iii)將業主佔用的物業轉為投資物業時的重估盈餘及重估所產生的稅項。

綜合財務報表附註

39. 儲備(續)

本公司

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元 (附註)	其他儲備 千港元	累計虧絀 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	3,694,166	34,750	-	(1,614,157)	2,114,759
年度溢利	-	-	-	2,523	2,523
已發行股份	630,952	-	-	-	630,952
應佔聯營公司之其他全面收入	-	-	(45,618)	-	(45,618)
已付股息	(131,936)	-	-	-	(131,936)
於二零一八年十二月三十一日	4,193,182	34,750	(45,618)	(1,611,634)	2,570,680
於二零一九年一月一日	4,193,182	34,750	(45,618)	(1,611,634)	2,570,680
年度虧損	-	-	-	(19,160)	(19,160)
配售新股	360,000	-	-	-	360,000
分步收購產生的款項	326,168	-	-	-	326,168
應佔聯營公司之其他全面收入	-	-	(72,028)	-	(72,028)
已付股息	(54,775)	-	-	-	(54,775)
於二零一九年十二月三十一日	4,824,575	34,750	(117,646)	(1,630,794)	3,110,885

附註：二零零九年本集團重組產生的本公司資本儲備指本公司根據重組發行的股份面值與購入附屬公司資產淨值總額之差額。

綜合財務報表附註

40. 以股份為基礎的付款

(a) 本公司採納的購股權計劃

本公司自二零一零年十一月二十四日起採納購股權計劃，自開始日期起為期十年。本公司於二零一三年六月十七日（「授出日期」）向本公司董事、若干高級管理層人員及僱員授出購股權。所授出購股權的行使價為0.42港元，相等於下列三者之最高者：(i) 聯交所於授出日期發佈的每日報價表所列每股本公司股份的正式收市價0.41港元；(ii) 聯交所於緊接授出日期前五個交易日發佈的每日報價表所列每股本公司股份的平均收市價0.42港元；及(iii) 本公司股份之面值。購股權為無條件授出並於授出日期即時歸屬。購股權可於授出日期起十年內行使。本集團概無以現金購回或結算購股權的法定或推定責任。

購股權的公平值採用二項式模式釐定，為每份購股權0.185港元。該模式之重要輸入數據為授出日期之股價0.41港元、上列行使價、波幅65%、股息收益率2%、預期購股權有效期十年及無風險年利率1.59%。波幅乃基於本公司及可比較公司於相等於購股權有效期的過往觀察期內的每日股價波幅而假設。由於於授出時間本公司的交易記錄短於購股權有效期，因此波幅乃參考於香港上市及與本公司同業的可比較公司而定。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本公司採納的購股權計劃下的購股權並無授出、行使、註銷或失效，而於二零一九年及二零一八年十二月三十一日並沒有未行使的購股權。

(b) 寶新置地的購股權計劃

如綜合財務報表附註46A(a)所載，在分步收購完成日期完成分步收購後，寶新置地成為本公司的非全資附屬公司。

寶新置地實施一項購股權計劃（「寶新置地購股權計劃」），旨在激勵或嘉獎對寶新置地集團經營的成功有貢獻的合資格參與者。合資格的參與者包括寶新置地及其附屬公司的員工、行政人員、高級人員及董事。寶新置地購股權計劃於二零一四年三月二十六日起生效，有效期自生效日期起為期十年。

綜合財務報表附註

40. 以股份為基礎的付款(續)

(b) 寶新置地的購股權計劃(續)

根據寶新置地購股權計劃，現時准予授出之未行使購股權之最高數目，相等於該等購股權獲行使後寶新置地於任何時間已發行股份之10%。於任何十二個月期間內授予寶新置地購股權計劃之各合資格參與者之購股權所涉及之可發行股份數目上限，為寶新置地於任何時間已發行股份之1%。任何進一步授出超逾該上限之購股權須於股東大會上獲得股東批准，始可作實。

向寶新置地或任何其聯營公司之董事、行政總裁或主要股東授出購股權，須事先獲得寶新置地的獨立非執行董事批准。此外，倘於任何十二個月期間內，任何已授予寶新置地或任何其聯營公司之主要股東或獨立非執行董事之購股權，超逾寶新置地於任何時間之已發行股份0.1%或總值(按授出日期寶新置地股份之價格計算)超逾5,000,000港元，則須於股東大會上獲得股東批准，始可作實。

授出購股權之要約可於要約日期起計20日內接受，惟承授人須支付合共10港元的象徵性代價或寶新置地董事會釐定的其他金額。所授出購股權之行使期可由董事釐定，並於若干歸屬期後開始及不遲於購股權之要約日期起計五年或計劃屆滿日期(以較早者為準)結束。

購股權的行使價由寶新置地的董事釐定，但不得低於以下各項中的最高者：(i) 購股權要約日期寶新置地的股份於聯交所的收市價；(ii) 緊接要約日期前五個交易日寶新置地的股份於聯交所的平均收市價；及(iii) 要約日期寶新置地的股份的面值(如適用)。

購股權並不賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。於二零一九年十二月三十一日，在寶新置地購股權計劃項下尚未行使之購股權所涉及之股份數目為零(二零一八年：零)

倘僱員離開寶新置地集團及寶新置地集團停止或終止與顧問的關係，則購股權會失效。

綜合財務報表附註

41. 本公司財務狀況及儲備變動

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司投資		-	-
於一間聯營公司投資		321,780	370,238
		321,780	370,238
流動負債			
其他應收款項		1,578	32,948
來自附屬公司的款項		6,687,788	5,169,212
現金及現金等價物		64,482	32,008
		6,753,848	5,234,168
資產總額		7,075,628	5,604,406
權益			
股本	38	2,978,751	2,586,981
儲備	39	3,110,885	2,570,680
		6,089,636	5,157,661
負債			
非流動負債			
借款		-	31,847
流動負債			
應計及其他應付款項		12,736	10,543
有關附屬公司的金額		447,772	-
借款		525,484	404,355
		985,992	414,898
負債總額		985,992	446,745
權益總額及負債總額		7,075,628	5,604,406

本財務報表由董事會於二零二零年三月三十日批准，並代表其簽署。

姚建輝
主席

李敏斌
董事

綜合財務報表附註

42. 主要附屬公司

於二零一九年十二月三十一日主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立日期	註冊成立/成立 地點及法人類型	已發行/已繳足/ 已登記股本	本公司持有 實際權益	主要業務
直接持有：					
Great Sphere Developments Limited	二零一二年七月三日	英屬處女群島(「英屬處 女群島」)有限公司	1股每股面值1美元的普通 股股份	100%	投資控股
祥成控股有限公司	二零零九年五月十一日	英屬處女群島有限公司	27,774,264股每股面值 1美元的普通股股份	100%	投資控股
間接持有：					
ACE Grand Limited	二零一二年十月三日	香港有限公司	1股普通股，1港元	100%	物業投資
寶新資產管理有限公司 (前稱：中國金洋資產管理 有限公司)	二零一二年三月三十日	香港有限公司	14,000,000股普通股， 14,000,000港元	87.28%	提供資產管理服 務
寶新金業有限公司(前稱： 中國金洋金業有限公司)	二零一三年六月四日	香港有限公司	20,000,000股普通股， 20,000,000港元	87.28%	提供金銀貿易服 務
寶新信貸有限公司(前稱： 中國金洋信貸有限公司)	二零一四年十月二十四日	香港有限公司	553,333,330股普通股， 553,333,330港元	100%	提供借貸服務
寶新金融投資有限公司 (前稱：中國金洋投資有限 公司)	二零一四年三月十三日	香港有限公司	4,000,000股普通股， 4,000,000港元	87.28%	投資控股
寶新證券有限公司(前稱： 中國金洋證券有限公司)	一九九八年十月三十日	香港有限公司	960,516,767股普通股， 960,516,767港元	89.54%	提供證券經紀服 務

綜合財務報表附註

42. 主要附屬公司 (續)

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立日期	註冊成立/成立 地點及法人類型	已發行/已繳足/ 已登記股本	本公司持有 實際權益	主要業務
間接持有：(續)					
寶新服務有限公司(前稱： 中國金洋服務有限公司)	二零一六年十月二十八日	香港有限公司	1股普通股，1港元	87.28%	向本集團提供辦公室後勤服務
寶新財富管理有限公司 (前稱：中國金洋財富管理 有限公司)	二零一二年三月三十日	香港有限公司	2,600,000股普通股， 2,600,000港元	87.28%	提供保險服務
寶新融資有限公司(前稱： 中國華通融資有限公司)	二零一八年八月二十七日	香港有限公司	15,000,000股普通股， 15,000,000港元	87.28%	暫無業務
佳力科技有限公司	二零零七年五月十日	香港有限公司	5,000,000股普通股， 5,000,000港元	100%	機器及零部件貿易以及投資控股
恒滿投資有限公司	二零一六年十月三十一日	英屬處女群島有限公司	1股每股面值1美元的普通股 股份	100%	物業投資
豐欣投資有限公司	二零一六年十月二十六日	英屬處女群島有限公司	1股每股面值1美元的普通股 股份	100%	物業投資
鶴山市世逸電子科技 有限公司	二零零四年十一月十八日	中國有限責任公司	已登記57,250,000美元	100%	製造印刷電路板 觸控板
香港寶信資產管理有限公司	二零一二年四月二十三日	香港有限公司	1股普通股，1港元	100%	投資控股
萊華泰盛有限公司	二零一一年六月八日	中國有限責任公司	已登記人民幣 1,650,000,000元，已繳 足人民幣1,650,000,000 元	100%	物業開發
萊華泰豐有限公司	二零一二年一月十日	中國有限責任公司	已登記人民幣600,000,000 元，已繳足人民幣 600,000,000元	100%	物業開發

綜合財務報表附註

42. 主要附屬公司 (續)

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立日期	註冊成立/成立 地點及法人類型	已發行/已繳足/ 已登記股本	本公司持有 實際權益	主要業務
間接持有：(續)					
震動企業管理諮詢(上海)有限公司	二零一七年八月二十一日	中國有限責任公司	已登記人民幣2,000,000元，已繳足人民幣2,000,000元	87.28%	企業管理諮詢
上海創光電子有限公司	二零一七年四月七日	中國有限責任公司	已登記人民幣5,000,000元	100%	機器及零部件貿易
上海雄愉投資管理有限公司	二零一四年五月四日	中國有限責任公司	已登記人民幣50,000,000元	87.28%	投資管理
深圳邦凱新能源股份有限公司	一九九九年十一月四日	中國有限責任公司	已登記人民幣720,000,000元	75.5%	物業投資
深圳邦凱商置有限公司	二零一四年二月二十六日	中國有限責任公司	已登記人民幣30,000,000元	75.5%	物業投資
深圳寶達金融服務有限公司	二零一五年十月十二日	中國有限責任公司	已登記人民幣800,000,000元	100%	投資控股
深圳寶信金融服務有限公司	二零一五年十月十二日	中國有限責任公司	已登記人民幣500,000,000元	100%	暫無業務
深圳佳力融資租賃有限公司	二零一六年十一月八日	中國有限責任公司	已登記500,000,000港元	100%	融資租賃
深圳市佳力興業電子科技有限公司	二零零六年六月二十三日	中國有限責任公司	已登記人民幣260,000,000元	100%	機器及零部件貿易

綜合財務報表附註

42. 主要附屬公司 (續)

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立日期	註冊成立/成立 地點及法人類型	已發行/已繳足/ 已登記股本	本公司持有 實際權益	主要業務
間接持有：(續)					
深圳前海寶新股權投資基金 管理有限公司	二零一七年四月一日	中國有限責任公司	已登記人民幣 50,000,000 元	87.28%	投資管理
兆榮有限公司	二零零九年五月十一日	英屬處女群島有限公司	1股每股面值1美元的普通 股股份	100%	暫無業務
俊裕有限公司	二零一一年一月十三日	英屬處女群島有限公司	1股每股面值1美元的普通 股股份	100%	暫無業務
超榮投資有限公司	二零一六年五月十七日	英屬處女群島有限公司	1股每股面值1美元的普通 股股份	100%	物業投資
世逸國際有限公司	一九九六年十二月二十七日	香港有限公司	10,000股普通股，10,000 港元	100%	暫無業務
寶新置地集團	二零零三年十月二十九日	開曼群島，有限公司	8,000,000,000股普通股， 400,000,000港元	69.11%	投資控股
寶新國際開發有限公司	二零一七年七月二十六日	英屬維爾京群島， 有限公司	1股每股面值1美元的 普通股	69.11%	投資控股
寶新控股有限公司 [△]	二零一四年十二月二十三日	中國有限責任公司	已登記人民幣 1,000,000,000元	69.11%	商品貿易及物業 發展
深圳寶新物流有限公司 [△]	二零一八年六月七日	中國有限責任公司	已登記人民幣 300,000,000 元	69.11%	商品貿易
深圳寶新實業集團 有限公司 [△]	二零一七年三月九日	中國有限責任公司	已登記人民幣 1,764,800,000元	58.74%	商品貿易及物業 發展
长春市寶新房地產開發有限 公司 ^{#△}	二零一八年一月八日	中國有限責任公司	已登記人民幣 426,000,000 元	41.37%	房地產發展

綜合財務報表附註

42. 主要附屬公司 (續)

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立日期	註冊成立/成立 地點及法人類型	已發行/已繳足/ 已登記股本	本公司持有 實際權益	主要業務
間接持有：(續)					
深圳吉通實業有限公司 [△]	二零一八年八月三十一日	中國有限責任公司	已登記人民幣700,000,000 元	58.74%	房地產發展
潮商集團(汕頭)投資 有限公司 ^{#△}	二零一四年一月十三日	中國有限責任公司	已登記人民幣600,000,000 元	33.37%	房地產及物業投 資
汕頭市潮商城鎮綜合治理 有限公司 ^{#△}	二零一二年十一月十二日	中國有限責任公司	已登記人民幣600,000,000 元	32.11%	房地產及物業投 資及基礎設施 建設
雲浮寶能置業有限公司 [△]	二零一三年八月十六日	中國有限責任公司	已登記人民幣50,000,000 元	58.74%	房地產發展
渭南市寶能置業有限公司 ^{#△}	二零一七年三月二十七日	中國有限責任公司	已登記人民幣300,000,000 元	35.25%	房地產發展
湖南美聯置業有限公司 ^{#△}	二零零二年十月二十五日	中國有限責任公司	已登記人民幣163,265,036 元	29.96%	房地產及物業投 資
深圳粵錦體育有限公司 [△]	二零一四年七月二十一日	中國有限責任公司	已登記人民幣600,000,000 元	69.11%	投資控股
深圳瑞騰企業管理 有限公司 [△]	二零一四年八月二十六日	中國有限責任公司	已登記人民幣10,000,000 元	69.11%	物業投資
深圳大鵬遊艇會有限公司 [△]	二零一四年九月十日	中國有限責任公司	已登記人民幣20,000,000 元	69.11%	經營遊艇會所

綜合財務報表附註

42. 主要附屬公司 (續)

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立日期	註冊成立/成立 地點及法人類型	已發行/已繳足/ 已登記股本	本公司持有 實際權益	主要業務
間接持有：(續)					
深圳前海唯致教育投資 有限公司 [△]	二零一五年七月十日	中國有限責任公司	已登記人民幣 10,000,000 元	69.11%	物業投資
深圳大鵬國際教育 有限公司 [△]	二零一四年九月三十日	中國有限責任公司	已登記人民幣 30,000,000 元	69.11%	提供教育及培訓 服務
深圳市大鵬新區唯致培訓 學校 [△]	二零一五年八月十八日	中國有限責任公司	已登記人民幣 5,000,000 元	69.11%	提供教育及培訓 服務
瀋陽寶新商業有限公司 [△]	二零零九年七月十六日	中國有限責任公司	已登記 183,000,000 港元	69.11%	物業投資
汕頭市泰盛科技有限公司 [△]	二零一六年十一月一日	中國有限責任公司	已登記人民幣 2,000,000,000 元	58.74%	房地產及 物業發展
廣西盛澤投資有限公司 [△]	二零一三年七月十六日	中國有限責任公司	已登記人民幣 150,000,000 元	58.74%	房地產及 物業發展
廣西寶匯置業有限公司 [△]	二零一四年五月四日	中國有限責任公司	已登記人民幣 200,000,000 元	58.74%	房地產及 物業發展
深圳寶新文體發展 有限公司 [△]	二零一八年二月九日	中國，有限公司	已登記人民幣 50,000,000 元	69.11%	營運高爾夫球 練習場

綜合財務報表附註

42. 主要附屬公司 (續)

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立日期	註冊成立/成立 地點及法人類型	已發行/已繳足/ 已登記股本	本公司持有 實際權益	主要業務
間接持有：(續)					
深圳新鵬生鮮產業有限公司* [△]	二零一九年十月十二日	中國，有限公司	已登記人民幣100,000,000元	35.25%	海鮮貿易
寶新開發(香港)有限公司 [△]	二零一七年七月十日	香港有限責任公司	1股普通股，1港元	69.11%	不活躍
寶新置地管理有限公司 [△]	二零一五年七月二日	香港有限責任公司	1股普通股，1港元	69.11%	集團行政管理
美光科技發展有限公司 [△]	二零一五年一月十二日	香港有限責任公司	80,000,000股普通股， 80,000,000港元	58.74%	投資控股
前海寶新有限公司(前稱前海體育集團有限公司) [△]	二零一六年十一月二日	香港有限責任公司	1股普通股，1港元	69.11%	投資控股

對於低於50%的所擁有權益/表決權/利潤分享的間接百分比，由於本集團擁有對附屬公司的權力、掌控以及被投資方可變收益的權利，本集團被視為對附屬公司具有控制權，以及利用其能力影響該等可變回報的能力。

△ 本集團於年內新成立或收購

綜合財務報表附註

43. 非控股權益

(a) 重大非控股權益

擁有重大非控股權益附屬公司之財務資料概要

以下列載對本集團而言有重大非控股權益的各附屬公司之綜合財務資料概要。以下所呈列資料為於任何公司間抵銷前之金額。

綜合財務狀況表概要

	於二零一九年十二月三十一日	
	深圳邦凱 新能源股份 有限公司	寶新置地
主要營業地點／註冊成立國家	中國／中國	中國／中國
非控股權益持有的權益百分比	24.50%	30.89%
	千港元	千港元
於十二月三十一日：		
流動		
資產	270,493	14,045,258
負債	(795,791)	(10,601,007)
流動(負債)／資產淨額	(525,298)	3,444,251
非流動		
資產	2,154,731	6,298,521
負債	(186,994)	(4,975,198)
非流動資產淨額	1,967,737	1,323,323
資產淨額	1,442,439	4,767,574

綜合財務報表附註

43. 非控股權益 (續)

(a) 重大非控股權益 (續)

綜合全面收益表概要

	截至二零一九年十二月三十一日 止年度	
	深圳邦凱新能源 股份有限公司 千港元	寶新金融 千港元
收益	54,815	9,655,882
本年度溢利	60,030	699,200
全面收益總額	117,404	584,575
分配予非控股權益的全面收益總額	28,764	252,011

綜合現金流量表概要

	截至二零一九年十二月三十一日 止年度	
	深圳邦凱新能源 股份有限公司 千港元	寶新金融 千港元
營運活動的現金流量	(84,985)	(3,037,704)
投資活動的現金流量	(172,115)	463,807
融資活動的現金流量	193,407	3,003,515
現金(流出)／流入淨額	(63,693)	429,618

綜合財務報表附註

43. 非控股權益(續)

(a) 重大非控股權益(續)

綜合財務狀況表概要(續)

	於二零一八年十二月三十一日		
	寶新金融控 股有限公司 (前稱中國 金洋控 股有限公司)	深圳寶耀 科技有限 公司	深圳邦凱 新能源股 份有限公 司
主要營業地點／註冊成立國家	中國／中國	香港／開曼群島	中國／中國
非控股權益持有的權益百分比	30.00%	35.65%	24.50%
	千港元	千港元	千港元
流動 資產	86,864	1,532,871	97,141
負債	(32,335)	(647,680)	(481,110)
流動(負債)／資產淨額	54,529	885,191	(383,969)
非流動 資產	24,530	45,544	1,974,363
負債	—	(6,339)	(160,864)
非流動資產淨額	24,530	39,205	1,813,499
資產淨額	79,059	924,396	1,429,530

綜合財務報表附註

43. 非控股權益 (續)

(a) 重大非控股權益 (續)

綜合全面收入表概要

	截至二零一八年十二月三十一日止年度		
	寶新金融控股 有限公司 深圳寶耀 (前稱中國金洋 科技有限公司)	寶新金融控股 有限公司 深圳寶耀 (前稱中國金洋 控股有限公司)	深圳邦凱 新能源股份 有限公司
	千港元	千港元	千港元
收益	97,684	185,850	40,289
年內(虧損)/溢利	(32,549)	23,671	49,400
全面收益總額	(33,508)	23,671	(4,328)
分配予非控股權益的全面收入總額	(7,768)	2,560	(1,060)

綜合現金流量表概要

	截至二零一八年十二月三十一日止年度		
	寶新金融控股 有限公司 深圳寶耀 (前稱中國金洋 科技有限公司)	寶新金融控股 有限公司 深圳寶耀 (前稱中國金洋 控股有限公司)	深圳邦凱 新能源股份 有限公司
	千港元	千港元	千港元
營運活動的現金流量	27,577	(66,989)	(440,038)
投資活動的現金流量	(4,154)	(37,873)	(62,000)
融資活動的現金流量	(13,144)	131,969	499,857
現金流入/(流出)淨額	10,279	27,107	(2,181)

綜合財務報表附註

43. 非控股權益(續)

(b) 與非控股權益進行交易

由於本集團所有權權益的變動並無導致失去對附屬公司的控制權，故以下具有非控股權益的交易以權益交易列帳。

- (i) 於二零一八年六月二十九日，本集團出售金裕有限公司(本公司之間接全資附屬公司，其持有若干從事金融服務業務之附屬公司(統稱「金裕集團」)之80%股權)之28%已發行股份，代價為168,200,000港元。本集團確認非控股權益增加約129,449,000港元，而代價超出所出售股權賬面值的部分約38,751,000港元則計入其他儲備。
- (ii) 於二零一八年八月三十一日，本集團出售深圳寶耀科技有限公司(本公司之間接全資附屬公司，其主要從事新能源業務)之30%已發行股份，代價為人民幣30,000,000元(相當於約34,332,000港元)。本集團確認非控股權益增加約31,486,000港元，而代價超出所出售股權賬面值的部分約2,847,000港元則計入其他儲備。
- (iii) 本集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日控制若干私募股權投資基金(即雄愉全天候CTA 1號私募股權投資基金、雄愉股債互換策略1號私募股權投資基金、雄愉股票精選1號私募股權投資基金及雄愉量化對沖1號私募股權投資基金)。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，由於年內本集團於該等投資基金的所有權權益變動並無導致對其控制權的變動，故本集團於基金中的權益變動乃以與非控股權益的股權交易列賬。任何損益於權益中確認。非控股權益持有人出售股權導致非控股權益增加約522,000港元(二零一八年：非控股權益減少約12,359,000港元)及本公司擁有人應佔權益減少約522,000港元。(二零一八年：本公司擁有人應佔權益增加約5,773,000)

綜合財務報表附註

43. 非控股權益 (續)

(b) 與非控股權益進行交易 (續)

(iv) 於二零一九年一月十日，本集團與兩名獨立賣方訂立兩份買賣協議，內容有關以代價約223,193,000港元收購金融服務分部的豐益有限公司、精威有限公司、顯升有限公司、捷譽有限公司、穎進有限公司、鴻增有限公司、城亮有限公司(統稱為「金裕集團」)以及萃績有限公司各自的另外20%股權。本集團於金裕集團的實際權益由57.6%變更為77.6%，而於萃績有限公司的實際權益則由80%變更為100%。本集團確認非控股權益減少約184,880,000港元及本公司擁有人應佔權益減少約38,313,000港元。於二零一九年十二月三十日，本集團已付現金代價約223,193,000港元。

(v) 根據本集團及寶新置地於二零一九年五月三日刊發的綜合要約文件，本集團已接獲要約項下合共450,888,302股要約股份之有效接納，相當於二零一九年五月三日寶新置地已發行股本約10.81%。於450,888,302股要約股份中，9,200,500股要約股份選擇要約項下之股份選擇，即每持有一股本公司新股份獲發一股要約股份，而441,687,802股要約股份則選擇現金選擇，即每股要約股份0.435港元。

因此，本公司分別於二零一九年五月二十三日、二零一九年五月二十八日及二零一九年五月三十一日配發及發行254,000股、78,000股及8,868,500股新股份(附註39(b))，而本集團於二零一九年五月二十八日支付現金代價約192,134,000港元以償付現金選擇。

於無條件強制性證券交換要約完成後，本集團確認非控股權益減少292,184,000港元及本公司擁有人應佔權益增加約100,050,000港元。

(vi) 於二零一九年五月十四日，本公司非全資附屬公司寶新置地根據買賣協議向粵錦亞洲配發及發行111,548,585股股份，以支付收購事項的保留代價。本集團確認非控股權益增加約47,841,000港元及本公司擁有人應佔權益減少約2,063,000港元。

綜合財務報表附註

43. 非控股權益 (續)

(b) 與非控股權益進行交易 (續)

- (vii) 於二零一九年六月二十四日，本公司非全資附屬公司寶新置地按每股0.45港元之認購價向兩名獨立第三方配發及發行379,000,000股股份，代價約為170,550,000港元。於完成股份配發後，本集團於寶新置地的實際權益由75.39%減少至69.11%。本集團確認非控股權益增加約169,743,000港元及本公司擁有人應佔權益增加約807,000港元。
- (viii) 於二零一九年六月二十五日，一名獨立第三方向本公司非全資附屬公司注資人民幣1,235,500,000元(相當於約1,402,293,000港元)。於完成日期，本集團錄得非控股權益增加約779,875,000港元及本公司擁有人應佔權益增加約622,418,000港元。由於上述非全資附屬公司隨後收購南寧項目公司，本公司進一步確認非控股權益減少52,761,000港元及本公司擁有人應佔權益增加約52,761,000港元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團現金代價約1,402,293,000港元已結清。

- (ix) 於二零一九年六月二十八日，本公司的非全資附屬公司金裕有限公司(「金裕有限公司」)向寶新金融控股有限公司(「寶新金融控股」)配發及發行23,551,034股普通股。此外，寶新金融控股及金裕有限公司分別申請並要求Proficient Power Limited(「PPL」)配發676股及792股普通股。本集團確認非控股權益減少約40,623,000港元，以及本公司擁有人應佔權益增加約40,623,000港元。

於二零一九年十二月三十日，金裕有限公司進一步向寶新金融控股配發及發行14,297,576股股份。此外，寶新金融控股及金裕有限公司分別申請並要求Proficient Power Limited配發667股及82股普通股。本集團確認非控股權益減少約12,783,000港元，以及本公司擁有人應佔權益增加約12,783,000港元。

綜合財務報表附註

44. 綜合現金流量表附註

(a) 本年度除所得稅前溢利與經營業務所得的現金之對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自持續經營業務的除所得稅前虧損	1,658,969	809,512
來自已終止經營業務的稅前溢利	(88,722)	-
	1,570,247	809,512
作出以下調整：		
— 利息收入(附註11)	16,313	(9,087)
— 財務成本(附註11)	208,762	60,774
— 股息收入(附註7)	(8,663)	(20,069)
— 物業、廠房及設備折舊(附註16)	29,236	17,418
— 使用權資產折舊(附註16)	18,162	-
— 攤銷無形資產(附註16)	38,221	7,317
— 攤銷預付土地租賃款(附註19)	-	138
— 出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)(附註7)	2,797	(1,621)
— 出售聯營公司部分權益的收益(附註7)	-	(1,285)
— 出售附屬公司的(收益)/虧損(附註45)	(26,227)	6,347
— 投資物業之公平值收益(附註18)	(23,935)	(255,733)
— 衍生金融資產的公平值收益(附註7)	(8,895)	-
— 按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	261,817	-
— 以公平值計入損益的出售金融資產的(虧損)	149,260	-
— 應付或然代價的公平值虧損(附註7)	5,409	-
— 終止確認金融擔保合約之收益(附註7)	(27,348)	-
— 議價收購聯營公司之收益(附註20)	-	(344,877)
— 議價收購附屬公司之收益(附註46)	(696,412)	(44,042)
— 對銷貿易及其他應付款項(附註7)	-	(3,315)
— 重新計量一間聯營公司應有權益之損失(附註46A(a))	176,869	-
— 無形資產減值撥備(附註19)	142,755	-
— 物業、廠房及設備減值撥備(附註16)	62,946	-
— 從優先股轉換為普通股的按公平值計入損益的金融資產虧損(附註7)	-	7,156
— 撇減存貨至可變現淨值(附註8)	19,851	7,113
— 財務擔保的公平值損失(附註7)	15,970	-
— 貸款及墊款、貿易及其他應收款項及合約資產減值撥備(附註8)	136,417	33,758
— 應佔聯營公司業績(附註20)	(20,631)	(15,089)
— 與收購附屬公司有關的認沽期權負債調整淨額(附註11)	-	4,413
營運資金變動前的營業溢利	2,010,295	258,828

綜合財務報表附註

44. 綜合現金流量表附註 (續)

(a) 本年度除所得稅前溢利與經營業務所得的現金之對賬：(續)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營運資金變動：		
— 存貨	(12,860)	7,843
— 債款及墊款	(287,715)	(97,216)
— 客戶信託銀行結餘	(115,593)	(160,053)
— 持有待售的已建成物業及在建物業	1,671,470	642,278
— 貿易及其他應收款項及合約資產	(263,470)	545,086
— 融資租賃應收款項	17,349	(11,467)
— 以公平值計入損益的金融資產	442,661	(534,963)
— 貿易及其他應付款項及合約負債	(6,186,005)	(654,404)
— 受限制現金	—	252
經營所用現金	2,723,868	(3,816)

(b) 本節載列各呈報期間融資活動所產生負債之變動分析。

	企業債券 千港元	銀行及 其他借款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	非控股權益 之其他 應付款項 千港元	關連方之 其他應付 款項 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	(31,723)	(594,142)	—	—	—	—	(625,865)
融資現金(流入)/流出	(143,000)	(929,392)	—	—	—	—	(1,072,392)
融資成本	(2,891)	(10,361)	—	—	—	—	(13,252)
外匯調整	—	25,158	—	—	—	—	25,158
於二零一八年十二月三十一日	(177,614)	(1,508,737)	—	—	—	—	(1,686,351)
香港財務報告準則第16號的初 始應用(附註2.1)	—	—	—	(12,529)	—	—	(12,529)
添置	—	—	—	(23,196)	—	—	(23,196)
收購附屬公司	(532,000)	(4,665,602)	(451,091)	(9,294)	—	—	(5,657,987)
融資現金流入	(985,986)	(2,279,734)	466,273	10,883	(45,519)	(79,772)	(2,913,855)
融資成本	—	—	(492,650)	(1,766)	—	—	(494,416)
外匯調整	7,200	261,727	3	1,792	961	1,684	273,367
於二零一九年十二月三十一日	(1,688,400)	(8,192,346)	(477,465)	(34,110)	(44,558)	(78,088)	(10,514,967)

綜合財務報表附註

45. 出售附屬公司

(a) 出售 Kingworld Holdings

於二零一九年六月二十九日，本集團以現金代價1港元出售其於Kingworld Holdings的全部股權。本集團於出售Kingworld Holdings後終止提供在線遊戲服務及平台服務業務(附註9(a))。

出售當日的負債淨額如下：

	千港元
分析失去控制權的資產和負債：	
物業、廠房及設備	718
銀行及現金餘額	4
貿易及其他應收款項	15,147
貿易及其他應付款項	(75,794)
本集團應付款項	(32,839)
出售負債淨額	(92,764)
出售一間附屬公司之收益：	
現金代價	—*
出售負債淨額	92,764
釋放匯兌儲備	2,438
應收本集團款項	(32,839)
	62,363
出售產生的現金淨流出量：	
已收現金代價	—*
出售的現金及現金等價物	(4)
	(4)

* 餘額少於1,000港元

(b) 出售桂林寶能房地產開發有限公司、廣西寶能房地產開發有限公司及桂林寶能投資有限公司

於二零一九年八月十四日，本集團向本集團關聯公司(即寶能房地產有限公司)出售三間全資附屬公司，名為桂林寶能房地產開發有限公司、廣西寶能房地產開發有限公司及桂林寶能投資有限公司，總代價為人民幣30,000,000元。

綜合財務報表附註

45. 出售附屬公司(續)

(b) 出售桂林寶能房地產開發有限公司、廣西寶能房地產開發有限公司及桂林寶能投資有限公司(續)

由於上述附屬公司已出售予關連公司，因此，資產淨額超出應付代價淨額約為人民幣2,128,000元(約2,403,000港元)，被視為股東出資。

有關出售上述附屬公司的現金及現金等價物流出淨額如下：

	千港元
出售的現金及現金等價物	(522)

(c) 出售寶耀國際

誠如附註9(b)所述，於二零一九年十二月三十日，本集團於出售其附屬公司寶耀國際時終止其製造業務，現金代價為10,000,000港元。寶耀國際於出售日期的負債淨額如下：

	千港元
分析失去控制權的資產和負債：	
存貨	11,934
銀行及現金結餘	1,295
貿易及其他應收款項	28,360
貿易及其他應付款項	(58,330)
本集團應付款項	(155,441)
可退回稅項	127
出售負債淨額	(172,055)
出售一間附屬公司之虧損	
現金代價	10,000
出售負債淨額	172,055
出售後釋放匯兌儲備	(6,780)
非控股權益	(51,617)
應收本集團款項	(155,441)
	(31,783)
出售產生的現金淨流出量：	
現金代價	10,000
應收代價*	(10,000)
出售的現金及現金等價物	(1,295)
	(1,295)

* 於二零一九年十二月三十一日尚未就出售寶耀國際收取10,000,000港元的應收代價並已計入其他應收款項。

綜合財務報表附註

45. 出售附屬公司 (續)

(d) 出售寶耀建築

於二零一九年十一月十五日，本集團以現金代價人民幣5,500,000元(相當於約6,261,000港元)出售其於寶耀建築的全部股權。寶耀建築於出售日期的負債淨額如下：

	千港元
分析失去控制權的資產和負債：	
銀行及現金結餘	550
貿易及其他應收款項	10,435
貿易及其他應付款項	(1,165)
本集團應付款項	(11,678)
出售負債淨額	(1,858)
出售一間附屬公司之虧損	
現金代價	6,261
出售負債淨額	1,858
出售後釋放匯兌儲備	(332)
非控股權益	(557)
應收本集團款項	(11,678)
	(4,448)
出售產生的現金淨流入量：	
已收現金代價	6,261
出售的現金及現金等價物	(550)
	5,711

綜合財務報表附註

45. 出售附屬公司 (續)

(e) 出售榮豐集團有限公司

於二零一九年十二月三十一日，本集團以現金代價70,000港元出售其於榮豐集團有限公司的100%股權。出售之日的淨負債如下：

	千港元
分析失去控制權的資產和負債：	
銀行及現金結餘	46
本集團應付款項	(71)
出售負債淨額	(25)
出售一間附屬公司之收益	
現金代價	70
出售負債淨額	25
	95
出售產生的現金淨流出量：	
已收現金代價	70
出售的現金及現金等價物	(46)
	24

綜合財務報表附註

45. 出售附屬公司 (續)

(f) China Goldjoy Brilliant Fund SP (「Brilliant Fund」)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，Brilliant Fund向A類認購者發行新股份。於向A類認購者發行新股份後，本集團於Brilliant Fund的權益由38.03%攤薄至17.56%，並失去對Brilliant Fund的控制權。失去控制權已於二零一八年十一月發生。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有Brilliant Fund的17.56%權益。

	千港元
於失去控制權日期資產淨值分析：	
現金及現金等價物	7,009
按公平值計入損益表的金融資產	113,429
按金、預付款項及其他應收款項	1,121
	<hr/>
所出售資產淨值	(121,559)
視作出售一間附屬公司虧損	
保留投資的公平值	21,432
所出售資產淨值	(121,559)
於視作出售一間附屬公司時解除負債	89,891
	<hr/>
視作出售一間附屬公司虧損	(10,236)
視作出售 Brilliant Fund 產生的現金流出淨額	
已收現金代價	-
所出售的現金及現金等價物	(7,009)
	<hr/>
現金流出淨額	(7,009)

綜合財務報表附註

46. 業務合併

A. 非同一控制下的業務合併

(a) 分步收購一聯營公司使之成為一附屬公司

於二零一九年一月十七日，本集團與寶新置地之三名股東就收購寶新置地37.18%股權訂立買賣協議。

繼本公司於二零一九年三月十八日發佈公告後，已收購寶新置地的股權調整為37.16%。該代價乃根據已收購寶新置地股份的每股新公司股份（「代價股份」）結算。寶新置地於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。寶新置地集團主要從事物業發展及投資、文化體育發展、商品貿易及證券投資。

分步收購事項已於二零一九年四月二十三日（分步收購完成日期）完成。於分步收購完成日期，寶新置地已成為本公司之附屬公司。寶新置地集團之業績已自完成日期起獲合併入本集團之財務報表。

本集團重新計量其先前於分步收購完成日期所持有寶新置地股權之公平值，並於重新計量本集團於寶新置地之原有權益時確認虧損176,869,000港元，有關虧損已於損益確認，並已於綜合全面收益表呈列為「重新計量於一間聯營公司之原有權益產生之虧損」。

本集團於完成日期於寶新置地集團之原有權益之賬面值及公平值詳情概述如下：

	千港元
分佔資產淨額	781,296
減：原有權益的公允價值	<u>(604,427)</u>
重估聯營公司原有權益之虧損	<u>176,869</u>

綜合財務報表附註

46. 業務合併(續)

A. 非同一控制下的業務合併(續)

(a) 分步收購一聯營公司使之成為一附屬公司(續)

寶新置地集團於分步收購完成日期所收購之可識別資產及所承擔負債之公平值總額如下：

	千港元
物業、廠房及設備	189,795
投資物業	3,083,939
無形資產	749,172
以公允價值計入其他綜合收益的金融資產	168,001
衍生金融資產	4,858
遞延稅項資產	45,145
存貨	7,142,567
合約資產	284,297
貿易及其他應收款項	1,470,208
已抵押銀行存款及已限制存款	257,792
現金及現金等價物	299,012
貿易及其他應付款項	(2,821,155)
應付或然代價	(56,890)
應付代價	(138,231)
合約負債	(817,436)
借款	(5,022,852)
即期稅項負債	(71,178)
租賃負債	(9,294)
財務擔保	(46,381)
遞延稅項負債	(859,857)
可識別資產淨額(公允價值)	3,851,512
非控股權益	(2,177,166)
	1,674,346
庫存股(附註(i))	70,187
	1,744,533
議價購買收益	(664,927)
滿足於：	
代價股份(附註(ii))	475,179
於分步收購完成日期現有權益之公平值	604,427
	1,079,606

綜合財務報表附註

46. 業務合併 (續)

A. 非同一控制下的業務合併 (續)

(a) 分步收購一聯營公司使之成為一附屬公司 (續)

附註：

- (i) 於分步收購完成日期，寶新置地集團持有本公司222,816,000股股份，而寶新置地集團所持本公司股份之公平值約為70,187,000港元。寶新置地集團於本公司權益之公平值其後被重新分類至庫存股份。
- (ii) 作為支付分步收購事項之代價所發行1,508,505,611股股份之公平值約為475,179,000港元，乃根據於分步收購完成日期之股價每股0.315港元計算得出。

已獲得貿易應收賬款及其他應收款項之公平值約為1,470,208,000港元。就貿易應收賬款及其他應收款項的合約總金額約為1,473,870,000港元，預期當中約3,662,000港元不可收回。

本集團選擇按在所收購可識別資產淨額中的相稱份額來計量在Glory Sun Land的非控股權益。非控股權益金額於分步收購完成日期約為2,177,166,000港元。

寶新置地集團於分步收購完成日期至年末期間，為本集團的收益及溢利分別貢獻收益及虧損約9,655,882,000港元和699,200,000港元。

假設該收購事項於二零一九年一月一日完成(假設自分部收購一聯營公司使之成為一附屬公司產生之重新計量於一間聯營公司之原有權益產生之虧損及溢價收購之收益的財務影響保持不變)，本集團年內總收益將約為11,047,595,000港元，年內溢利則將約為954,910,000港元。備考資料僅供說明之用，故並非代表在假設收購於二零一九年一月一日完成的情況下本集團可實際獲得的收益及經營業績，亦不代表日後業績的預測。

與收購有關的成本約7,629,000港元已計入截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表中行政開支內。

千港元

分步收購產生之現金流：
收購現金及現金等價物

299,012

綜合財務報表附註

46. 業務合併 (續)

A. 非同一控制下的業務合併 (續)

(b) 收購凱升國際有限公司 (「凱升國際」)

於二零一九年五月三十一日，本公司的一間非全資附屬公司完成收購凱升國際的全部股權，代價為向凱升國際支付現金代價 60,000,000 港元。凱升國際主要於中國從事投資物業業務。收購事項旨在擴張本公司業務。

於收購完成日期凱升國際所收購之可識別資產及所承擔負債之公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	51
投資物業	408,672
貿易及其他應收款項	1,790
現金及現金等價物	3,300
借款	(174,750)
貿易及其他應付款項	(91,193)
遞延稅項負債	(56,385)
	<hr/>
可識別資產淨額 (公允價值)	91,485
議價購買收益	(31,485)
	<hr/>
現金支付的總代價	60,000
	<hr/>
收購產生的現金流出淨額	
已付現金代價	(60,000)
購買現金及現金等價物	3,300
	<hr/>
	(56,700)
	<hr/>

綜合財務報表附註

46. 業務合併 (續)

A. 非同一控制下的業務合併 (續)

(b) 收購凱升國際有限公司 (「凱升國際」) (續)

與收購有關的成本約518,000港元已於截至二零一九年十二月三十一日止的綜合全面收益表的行政開支中扣除。

已獲得貿易及其他應收款項之公平值約為1,790,000港元，預期該等款項不可收回。

於收購事項日期至年末期間，凱升國際為本集團的收益及溢利分別帶來收益及虧損約3,167,000港元及約44,996,000港元。

假設該收購事項於二零一九年一月一日完成，本集團年內總收益將約為10,937,921,000港元，年內溢利則將約為969,188,000港元。該備考資料僅供說明用途，未必反映本集團在假設該收購事項於二零一九年一月一日完成的情況下所實際錄得的收益及經營業績，亦不擬為未來業績的預測。本集團實際可能實現的營業額和經營業績該收購於二零一九年一月一日完成，也不是對未來的預測結果。

(c) 收購萊華泰豐有限公司之100%股權 (「泰豐」)

於二零一八年五月三十一日，根據日期為二零一八年四月二十三日的買賣協議，本集團完成自萊華商置有限公司 (「賣方」) 收購泰豐100%股權，代價為人民幣660,000,000元 (相當於約807,312,000港元)。

泰豐持有位於中國江西省贛州市章江新區的物業開發項目 (「泰豐項目」)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，於綜合全面收益表中錄得議價購買收益 (負商譽) 約44,042,000港元，乃產生自己付與應付代價之公平值，與所收購淨資產公平值之間的差額，而所收購淨資產的公平值為所收購可識別資產及所承擔負債的公平值，而有關金額乃參照D&P China (HK) Limited (道衡 (Duff & Phelps) 的分支，為獨立估值師) 進行的物業估值報告得出。

綜合財務報表附註

46. 業務合併(續)

A. 非同一控制下的業務合併(續)

(c) 收購萊華泰豐有限公司之100%股權(「泰豐」)(續)

下表概述上述業務合併於收購日期的已付代價、所收購資產的臨時公平值、所承擔的負債。

	千港元
現金代價	577,350
賣方應付款項的估算	229,962
總代價	807,312

所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額：

	千港元
資產：	
現金及現金等價物	41,800
已限制現金	21,991
預付按金及其他應收款項	286,584
發展中物業	121,747
持有待售的已建成物業	483,362
投資物業	339,869
物業、廠房及設備	843
	1,296,196
負債：	
應計費用及其他應付款項	(149,195)
貿易應付款項	(159,451)
應付稅款	(40,199)
遞延稅項負債	(95,997)
	(444,842)
可識別資產淨額	851,354
議價購買之收購收益	(44,042)
產生的現金流出淨額	
現金代價	(577,350)
現金及現金等價物	41,800
	(535,550)

綜合財務報表附註

46. 業務合併 (續)

A. 非同一控制下的業務合併 (續)

(c) 收購萊華泰豐有限公司之 100% 股權 (「泰豐」) (續)

收購泰豐的相關成本約 1,436,000 港元已於截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表內行政開支中扣除。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表中，泰豐貢獻的收益約為 219,071,000 港元。

倘泰豐於二零一八年一月一日起已綜合入賬，截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表將有備考收益約 1,582,754,000 港元及年內溢利 677,804,000 港元。

B. 共同控制下的業務合併

本集團就下列交易之共同控制合併採納合併會計法：

收購南寧項目公司 100% 股權

誠如附註 3(b) 所述，收購附屬公司以現金代價人民幣 300,000,000 元 (相當於約 333,900,000 港元) 完成收購南寧項目集團全部股權，其中人民幣 270,018,000 元 (相當於約港幣 300,620,000 元) 將以現金結清及人民幣 29,982,000 元將從第一期代價抵銷南寧項目集團的其他應收款項。南寧項目集團主要於中國從事物業投資。該收購旨在擴大本公司業務。南寧項目集團受控制方最終實益控制。控制方及其聯繫人於本公司合共持有超過 51% 之股份權益，其中姚建輝先生為本公司主要股東及姚振華先生於本公司主要股東 (前海人壽保險股份有限公司) 實益擁有 51% 之股份權益。於分步收購完成後，本集團及南寧項目集團於分步協議完成日期首次處於同一控制下，而南寧項目收購事項被視為共同控制下的業務合併。

綜合財務報表附註

46. 業務合併(續)

B. 共同控制下的業務合併(續)

收購南寧項目公司100%股權(續)

於分步收購完成日期，即同一控制合併下的開始日期，南寧項目集團資產及負債的賬面值如下：

	千港元
資產：	
現金及現金等價物	16,353
貿易及其他應收款項	2,744,898
發展中物業	1,979,465
持有待售物業	91,968
投資物業	1,647,004
物業、廠房及設備	3,821
可退回稅項	233,857
遞延稅項資產	37,868
貿易及其他應付款項	(3,603,795)
合約負債	(4,003,842)
流動稅項負債	(12,479)
遞延稅項負債	(109,152)
	<hr/>
負債淨額	(974,034)
	<hr/>
收購產生之現金流入	
收購現金及現金等價物	16,353
	<hr/>

就代價結算而言，請參閱附註36(i)。

南寧項目集團於共同控制合併開始日期至本報告期末(「共同控制期間」)期間分別為本集團的收益及溢利貢獻約3,856,566,000港元及1,116,418,000港元。南寧項目集團收益中約3,855,601,000港元與物業買賣合約(「買賣合約」)及往年簽訂的補充買賣協議有關，該等協議於同一控制合併開始日前，與控制方之一的關聯方姚建輝先生有著重大影響；及於共同控制期內完成該等買賣協議下該等物業的移交。該金額是根據該等相關買賣協議的條款而釐定。

綜合財務報表附註

47. 資本及其他承擔

(a) 本集團於年終已訂約但尚未產生的資本及其他開支如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已訂約但未提供：		
物業、廠房及設備	5,224	—
投資物業	160,688	1,323,763
投資一間聯營公司	240,000	240,000
物業發展支出	11,140,206	277,094

(b) 尚未開始的承諾租賃

承諾但尚未開始的租賃的未來租賃付款總額如下：

土地及樓宇

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	11,568	—
遲於一年且不遲於五年	55,064	—
遲於五年	14,807	—
	81,439	—

綜合財務報表附註

48. 按類別劃分的金融資產及金融負債概要

本集團於年末確認的金融資產及負債的賬面值按下列分類作出分析。有關金融工具的分類對其後計量的影響，請參閱附註4.12的說明。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產		
按公平值計量		
— 按公平值計入其他全面收益表的金融資產	904,840	903,857
— 按公平值計入損益表的金融資產	128,851	982,589
— 衍生金融資產	13,753	—
按攤銷成本計量		
— 應收貿易賬款	321,315	154,417
— 應收融資租賃款項	115,653	135,638
— 貸款及墊款	1,268,715	960,394
— 按金及其他應收款項	2,389,440	174,802
— 客戶信託銀行結餘	376,677	261,084
— 已抵押銀行存款及已限制存款	889,611	67,893
— 原到期日超過三個月的定期存款	—	39,350
— 現金及現金等價物	1,313,570	907,123
	7,722,425	4,587,147
金融負債		
按攤銷成本計量		
— 應付貿易賬款及應付票據	4,313,930	779,925
— 應計及其他應付款項	1,502,480	637,512
— 借貸	9,880,746	1,686,351
— 租賃負債	34,110	—
— 應付代價	436,639	—
金融擔保	33,180	—
	16,201,085	3,103,788

綜合財務報表附註

49. 財務風險管理

49.1 財務風險因素

本集團業務承受多項財務風險，計有市場風險（包括外匯風險、價格風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理方案著眼金融市場的不可預測情況，致力減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團的高級管理層乃根據本公司董事批准的政策進行風險管理。

(a) 市場風險

外匯風險

本集團主要於香港及中國經營業務。本集團承受的外匯風險主要與以港元及人民幣計值的交易有關。當未來商業交易、已確認資產及負債以本公司功能貨幣以外貨幣計值時，便會產生外匯風險。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘及借貸主要以港元、人民幣及美元計值。由於港元與美元掛鈎，因此本集團相信，本集團訂立以港元計值的交易的風險並不重大。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，倘人民幣升值／貶值5%，在所有其他變數不變的情況下，本集團除稅後溢利不會有重大影響。

本集團監察外匯收款及付款水平，藉以管理外匯交易的風險。本集團確保所承受的外匯風險淨額不時維持於可接受水平。同時，本集團定期檢討供應商組合及交易貨幣，盡量減低本集團的外匯風險。

綜合財務報表附註

49. 財務風險管理 (續)

49.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

價格風險

本集團承受按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入其他全面收益的金融資產引起的股權價格變動。本集團的金融工具為隨證券市價變動的股本證券。為管理因投資於股票證券而產生的價格風險，本集團將其投資組合予以多元化。

就以市場報價的以公允價值計入損益及以公允價值計入其他綜合收益的股權投資而言，以下的敏感性分析，是根據報告期末股價所面對的風險確定的。如股價上漲／下跌10% (2018年：上漲／下跌10%)：

- 截至2019年12月31日止年度的稅後溢利將增加／減少約12,087,000港元(2018年：增加／減少約83,865,000港元)。由於按公平值計入損益的金融資產的公平值變動所致；及
- 截至2019年12月31日止年度的其他全面收益將增加／減少約83,813,000港元(2018年：增加／減少79,900,000港元)，原因是按公平值計入其他全面收益的金融資產發生了變化。

本集團二零一九年及二零一八年十二月三十一日並無承擔重大的商品價格風險。

利率風險

除銀行現金存款外，本集團並無其他重大計息資產。本集團收入及營運現金流量基本上不受市場利率變動影響。於二零一九年十二月三十一日，倘若銀行現金存款利率調高／調低25個基點，在所有其他變數不變的情況下，年內的除稅後溢利將會分別增加／減少約5,390,000港元(二零一八年：2,721,000港元)，主要由於銀行現金存款利息收入增加／減少所致。

本集團的利率風險來自浮息銀行借貸，須按銀行的還款期予以償還。所授浮息借貸令本集團承受現金流量利率風險。

於二零一九年十二月三十一日，倘若借貸利率調高／調低25個基點，在所有其他變數不變的情況下，年內的除稅後溢利將會分別減少／增加約1,863,000港元(二零一八年：1,103,000港元)，主要由於浮息借貸的利息開支的升／跌所致。

綜合財務報表附註

49. 財務風險管理(續)

49.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

信貸風險主要來自其他按攤銷成本計量的金融資產。

於二零一九年十二月三十一日，五大債務人及最大債務人佔本集團應收貿易賬款結餘分別約49%(二零一八年：39%)及24%(二零一八年：13%)。本集團制定數項政策，確保產品銷售的客戶對象均具有適當的信貸記錄。本集團一般會對新客戶進行信貸審查，並會要求彼等及信貸記錄未能令管理層滿意的其他客戶，支付平均佔銷售額30%的訂金，或者於訂貨時向本集團發出信用狀。就銷售貨品，本集團一般要求客戶於交付貨品前支付合約金額約90%。

本集團就證券交易向客戶提供證券經紀及保證金融資服務，以客戶的證券及持作抵押品的按金作擔保。基於該客戶持有抵押品的質量及財務背景，各客戶有最高信貸上限。管理層已委派團隊負責釐定信貸上限、信貸審批及其他監控程序以確保對逾期債務採取後續行動。本集團每日均會對保證金客戶的逾期結餘進行審查，並可能按個別情況就逾期結餘對客戶採取強制出售行動。

至於其他的貸款及墊款，於借出貸款前，將會審核借款人的財務能力、借款目的及償還能力以確保違約的可能性為可接受的低水平。

除附註50中規定的本集團提供的財務擔保外，本集團未提供其他任何可能使本集團面臨信貸風險的擔保。於本報告期末，有關該等財務擔保的最大信貸風險於附註50中披露。

為盡量減低本集團的信貸風險，管理層已實施內部監控程序，確保採取跟進行動，收回過期的負債。此外，本集團每逢結算日均審閱每項個別貿易應收賬的可收回金額，確保能為無法收回的金額作充足的減值虧損撥備。

綜合財務報表附註

49. 財務風險管理 (續)

49.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

減值撥備政策

本集團在香港財務報告準則第9號下的減值要求以預期信貸虧損模型為依據。本集團應用簡易方法計量貿易應收賬款及合約資產的預期信貸虧損，並應用一般方法計量給予客戶的貸款及墊款及其他按攤銷成本入賬的金融資產的預期信貸虧損。根據簡易方法，本集團基於全期的預期信貸虧損計量虧損撥備。按照一般方法，金融資產乃基於初步確認後的信貸風險變動，透過下列三個階段予以轉撥：第1階段：十二個月的預期信貸虧損、第2階段：全期的預期信貸虧損 — 並無信貸減值及第3階段：全期的預期信貸虧損 — 信貸減值。

評估信貸風險大幅增加

於釐定自初始確認以來違約風險是否大幅增加時，本集團兼顧定量及定性資料以及基於本集團過往經驗及專家信貸風險評估的分析，包括前瞻性資料。貸款及墊款採用逾期天數及貸款與抵押品價值比釐定信貸風險是否大幅增加。就非標準融資而言，內部制定的信貸評級作為信貸風險的最佳可用指標。倘若報告日期的信貸評級相較初始確認日期的信貸評級大幅惡化，則信貸風險視為已大幅增加。

面臨信貸風險的金融資產

(a) 銀行結餘及客戶信託銀行結餘

所有客戶信託銀行結餘及大部分現金及銀行結餘的交易對手均位於香港。由於本集團的銀行結餘及客戶信託銀行結餘乃存於多家信譽良好的銀行，故董事認為本集團的銀行結餘及客戶信託銀行結餘的信貸風險不大。

綜合財務報表附註

49. 財務風險管理(續)

49.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(b) 貸款及墊款、貿易應收賬款及合約資產

大部分的貸款及墊款(包括孖展貸款及其他貸款融資)、貿易應收賬款及合約資產的交易對手為個人，主要居於香港及中國。管理層編製主要孖展客戶分析，以期避免過度集中的風險。就銷售貨品的相關客戶，本集團一般要求客戶於交付貨品前支付合約金額約90%。由於本集團與大量各行各業的客戶交易，故董事認為貸款及墊款、貿易應收賬款及合約資產集中信貸風險在可管理範圍之內。

本集團按等同於全期預期信貸虧損的金額計量貿易應收賬款及合約資產的虧損撥備，預期信貸虧損乃利用撥備矩陣進行計算。由於本集團的過往信貸虧損經驗並無顯示不同客戶分部的虧損模式有重大差別，本集團並無進一步區分其不同客戶基礎之間按逾期狀況釐定的虧損撥備。

下表提供有關本報告期末本集團的信貸風險以及貿易應收賬款及合約資產的預期信貸虧損的資料：

	二零一九年十二月三十一日			二零一八年十二月三十一日		
	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
即期(未逾期)	0.01%-0.51%	152,316	780	0.5%-1.0%	125,412	396
逾期1至30日	0.02%-0.15%	84,588	126	0.5%-1.0%	19,289	94
逾期31至60日	0.04%-0.4%	17,066	69	1.0%-5.0%	10,479	120
逾期61至90日	0.1%-0.13%	14,152	18	1.0%-5.0%	8,980	86
逾期91至120日	-	6,818	-	1.0%-10.0%	11,048	256
逾期121至365日	2.81%-24.22%	369,848	71,930	1.0%-10.0%	21,522	4,137
逾期超過365日	-	-	-	100%	7,100	7,100
		644,788	72,923		203,830	12,189

綜合財務報表附註

49. 財務風險管理 (續)

49.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

面臨信貸風險的金融資產 (續)

(b) 貸款及墊款、貿易應收賬款及合約資產 (續)

預期虧損率乃基於過往5年的實際虧損經驗計算。該等預期虧損率經過調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況以及本集團對應收款項預期壽命期的經濟狀況的看法之間的差異。

未逾期或減值之應收款項與眾多近期沒有拖欠記錄之客戶有關。

已逾期但未減值之應收款項與若干於本集團有過往還款記錄良好之獨立客戶有關。根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素概無重大轉變及結餘仍被視為可全數收回，因此毋須就該等結餘作出減值撥備。

(c) 其他應收款項

就其他應收款項而言，本集團根據歷史結算記錄及過往經驗監控風險並管理其他應收款項。截至本報告日期，自初始確認後，其他應收款項的信貸風險並未顯著增加，本集團以減去相當於十二個月預期信貸虧損的其他應收款項的撥備計量。

(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括維持充裕的現金及有價證券，透過足夠的已承諾信貸額提供備用資金以及清償本集團應付款項的能力。由於本集團的有關業務性質多變，故本集團高級管理層擬維持可用的已承諾信貸額，以保持資金的靈活彈性。此外，由於人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制法規所規限，管理層旨在定期監控並管理其經營現金流量，以使用人民幣計值交易的相對流動資金風險減至最低。

管理層依據預期現金流量，監控本集團流動資金儲備的滾動預測，其中包括未提取的借貸額度以及現金及現金等價物。本集團維持可用的已承諾及無指定用途的信貸組合，保持資金的靈活彈性，同時將整體成本減至最低。

綜合財務報表附註

49. 財務風險管理(續)

49.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表為本集團的非衍生金融負債分析，根據由結算日至合約到期日的尚餘年期把負債分配到有關到期組別。表內所披露金額為合約未貼現現金流量。

	一年內 或按要求 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
於二零一九年十二月三十一日					
應付貿易賬款及應付票據	4,313,930	-	-	-	4,313,930
其他應付款項	1,502,480	-	-	-	1,502,480
應計及借貸及應付利息	6,481,095	935,122	3,826,762	-	11,242,979
應付代價	300,620	-	-	436,853	737,473
租賃負債	7,538	5,297	7,576	37,636	58,048
	12,605,663	940,419	3,834,338	474,490	17,854,910
已發行財務擔保					
最高金額擔保	1,556,144	-	-	-	1,556,144
於二零一八年十二月三十一日					
應付貿易賬款及應付票據	779,925	-	-	-	779,925
應計及其他應付款項	637,512	-	-	-	637,512
借貸	1,689,829	32,550	-	-	1,722,379
	3,107,266	32,550	-	-	3,139,816
已發行財務擔保					
最高金額擔保	1,099,508	-	-	-	1,099,508

綜合財務報表附註

49. 財務風險管理 (續)

49.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

倘貸款協議內載有可讓貸款人擁有無附帶條件的權利隨時要求償還貸款的還款要求條款，則償還之款項按貸款人可要求還款的最早時限期間分類。根據管理層所提供內部資料，預期貸款人並不會行使其權利以要求償還款項。經參考貸款協議所載還款時間表，預期現金流量如下：

	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
於二零一九年十二月三十一日 借貸	5,846,265	1,216,478	4,491,336	30,957	11,585,036
於二零一八年十二月三十一日 借貸	1,593,341	43,544	100,109	40,492	1,777,486

49.2 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團能夠持續經營，為股東提供回報及使權益持有者獲得利益，同時保持最佳的資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構，本集團可能調整派付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減低債項。

本集團的資本結構包括借貸及股東權益。資本受管理以將股東回報最大化並維持資本基礎以使本集團能夠在市場上有效經營及持續進行未來業務發展。本集團以總負債比率監控資本，與行內其他同業一致。該比率乃按借貸總額除以權益總額計算。

綜合財務報表附註

49. 財務風險管理(續)

49.2 資本風險管理(續)

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的借貸總額及權益總額以及總負債比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
借貸總額	9,880,746	1,686,351
權益總額	10,761,271	6,964,754
總負債比率 (%)	91.8	24.2

49.3 公平值估計

按綜合財務狀況表內所列公平值計算本集團的金融工具，按照下列公平值計量層級予以披露：

- 根據活躍市場中相同資產或負債的未經調整的報價(第一層級)。
- 不同於第一層級使用的報價，公平值為直接(即如價格)或間接(即由價格衍生)可觀察的資產或負債輸入數據(第二層級)。
- 選擇使用不基於可觀察市場參數的資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)(第三層級)。

於交投活躍市場買賣金融工具的公平值，是按結算日所報市價計算。只要可隨時及定期從交易所、交易商、經紀、業界組織、定價服務或監管機構獲得報價，有關市場則被視為活躍論，而有關價格代表按公平基準進行實際及定時進行的市場交易。本集團持有的金融資產所用市場報價為當時買入價。該等工具列入第一層級。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，第一層級的工具包括歸類為按公平值計入損益表的金融資產及按公平值計入其他全面收益表的金融資產的上市股份。

非於交投活躍市場買賣的金融工具的公平值，利用估值方法釐定。該等估值方法最大限度地使用了可獲得的可觀察市場數據，從而最大限度地減輕了對實體特定估計的依賴程度。倘按公平值計量一項工具所需的所有重大輸入數據均可觀察獲得，則該項工具會被列入第二層級。計入第二層級的工具包括分類為按公平值計入損益表的金融資產的非上市證券。

綜合財務報表附註

41. 財務風險管理 (續)

49.3 公平值估計 (續)

倘一個或多個重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列入第三層級。列入第三層級的工具為按公平值計入其他全面收益表的金融資產及衍生金融資產(二零一八年：按公允價值計入其他全面收入的金融資產)及衍生金融資產，截至二零一九年十二月三十一日並無活躍市場報價。

用以衡量金融工具價值的特定估值方法包括：同類工具的市場報價或交易商報價。其他方法，例如貼現現金流量分析，均被用於釐定其餘金融工具的公平值。

下表為二零一九年及二零一八年十二月三十一日按公平值計量的本集團金融資產：

	第一層級 千港元	第二層級 千港元	第三層級 千港元	總計 千港元
於二零一九年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入損益表的金融資產	120,870	7,981	–	128,851
按公平值計入其他全面收益表的金融資產	838,126	–	66,714	904,840
衍生金融資產認沽期權	–	–	13,753	13,753
	958,996	7,981	80,467	1,047,444
於二零一八年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入損益表的金融資產	838,096	144,493	–	982,589
按公平值計入其他全面收入的金融資產	799,009	–	104,848	903,857
	1,637,105	144,493	104,848	1,886,446

兩個年度內並無第一、二及三層級之間之轉移。

綜合財務報表附註

49. 財務風險管理 (續)

49.4 使用重要的不可觀察輸入數據的公平值計量 (第三層級)

下表呈列截至二零一九年十二月三十一日止年度之第三層級金融資產之變動：

	按公平值計入 其他全面收益 表的金融資產 千港元	衍生金融資產 — 認沽期權 千港元
於二零一九年一月一日之年初結餘	104,848	—
收購一間附屬公司(附註46A(a))	—	4,858
按公允價值計入其他全面收益的儲備以按公允價值 計入其他全面收益的金融資產的公允價值虧損計量	(38,134)	—
衍生金融資產的公允價值收益 — 認沽期權在損益中確認		8,895
於二零一九年十二月三十一日之年末結餘	66,714	13,753

下表呈列截至二零一八年十二月三十一日止年度之第三層級金融資產之變動：

	按公平值計入 其他全面收益 表的金融資產 千港元
於二零一八年一月一日之年初結餘	82,413
公平值收益	22,435
於二零一八年十二月三十一日之年末結餘	104,848

綜合財務報表附註

49. 財務風險管理 (續)

49.4 使用重要的不可觀察輸入數據的公平值計量 (第三層級) (續)

附註：

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團對分類為按公平值計入其他全面收益表的金融資產之非上市股份投資使用並非基於可觀察輸入數據的倒推法進行估值。

本集團政策是於導致轉撥事件或情況變動發生當日確認公平值架構級別之間之轉入及轉出。下表概述經常性第三層級公平值計量所使用的重大不可觀察輸入數據的量化資料。

描述	於十二月三十一日		估值方法	不可觀察輸入數據		範圍 (加權平均值)		不可觀察輸入數據 與公平值的關係
	的公平值			二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元						
股本證券	23,334	51,194	可比較市場法使用 權益分配方法	波幅	波幅	35%	50% 波幅越高，則公平值越高	
股本證券	37,212	47,671	可比較市場法使用 權益分配方法	波幅	波幅	35%	50% 波幅越高，則公平值越高	
股本證券	6,168	5,983	結合成本法以及可 比較市場法使用 權益分配方法	波幅	波幅	40%	40% 波幅越高，則公平值越高	
衍生金融資產								
— 認沽期權	13,753	—	— 收入法	寶新置地的 股價	—	0.01 港元	— 股價越高，公允價值越高	
				盈利估計	—	10%	— 盈利估計越低，公允價值越高	

綜合財務報表附註

49. 財務風險管理(續)

49.5 本集團之估值程序

本集團之財務部門進行財務報告目的所需金融資產估值。第一層級及第二層級金融資產公平值乃參考市場報價計量。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已委聘獨立專業合資格估值師道衡(Duff & Phelps)及方程評估有限公司(二零一八年：道衡)協助本集團為財務報告目的釐定第三層級金融工具的公平值。釐定公平值的責任在於本集團。

於各財政年度末，財務部門會審閱用於計量第三層級金融工具公平值的所有重大不可觀察輸入數據及估值調整。第二層級及第三層級公平值的變動於各報告日期分析。作為討論之一部分，財務部門提呈一份解釋公平值變動原因之報告。

49.6 按攤銷成本計量的金融資產／(負債)的公平值

按攤銷成本計量的金融資產／(負債)的公平值與其賬面值相若。

49.7 抵銷金融工具

下表中列出的披露內容包括受強制性主淨結算安排或涵蓋以下類似金融工具的類似協議約束的金融資產及金融負債：

- 於本集團的財務狀況表中抵銷；或
- 由於不符合抵銷標準，因此未在綜合財務狀況表中抵銷。

綜合財務報表附註

49. 財務風險管理 (續)

49.7 抵銷金融工具 (續)

	於二零一九年十二月三十一日					
	已確認於 財務狀況表 中呈列 金融資產 總金額 千港元	已確認於 財務狀況表 中呈列 抵銷的金融 負債總金額 千港元	財務狀況表 中呈列 金融資產 淨額 千港元	未於財務狀況表中 抵銷的相關金額 除現金 抵押品外 的金融工具 千港元	已收現金 抵押 千港元	淨額 千港元
應收貿易賬款	403,570	(82,255)	321,315	-	-	321,315
	於二零一九年十二月三十一日					
	已確認於 財務狀況表 中呈列 金融負債 總金額 千港元	已確認於 財務狀況表 中呈列 抵銷的金融 資產總金額 千港元	財務狀況表 中呈列 金融負債 淨額 千港元	未於財務狀況表中 抵銷的相關金額 除現金 抵押品外 的金融工具 千港元	已收現金 抵押 千港元	淨額 千港元
應付貿易賬款及應付 票據	4,396,185	(82,255)	4,313,930	-	-	4,313,930
以公允價值計入其他綜合收益的金融資產						77,800
借款 — 購回協議下的承擔						(249,000)

截至二零一九年十二月三十一日，相關金額未於綜合財務狀況表中抵銷千港元

綜合財務報表附註

49. 財務風險管理(續)

49.7 抵銷金融工具(續)

於二零一八年十二月三十一日

	已確認於財務狀況表 已確認 金融資產 總金額 千港元	已確認於財務狀況表 抵銷的金融 負債總金額 千港元	財務狀況表 中呈列 金融資產 淨額 千港元	未於財務狀況表中 抵銷的相關金額		淨額 千港元
				除現金 抵押品外 的金融工具 千港元	已收現金 抵押 千港元	
應收貿易賬款	232,339	(77,922)	154,417	-	-	154,417

於二零一八年十二月三十一日

	已確認 金融負債 總金額 千港元	已確認於財務狀況表 抵銷的金融 資產總金額 千港元	財務狀況表 中呈列 金融負債 淨額 千港元	未於財務狀況表中 抵銷的相關金額		淨額 千港元
				除現金 抵押品外 的金融工具 千港元	已收現金 抵押 千港元	
應付貿易賬款及應付 票據	857,847	(77,922)	779,925	-	-	779,925

綜合財務報表附註

50. 財務擔保

為附屬公司前股權持有人的關聯方及非控股權益持有人的關聯方的借款提供的擔保

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已發出之財務擔保(附註i)	33,180	—

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，本集團就授予附屬公司前股權持有人的聯營公司的銀行授信額度向銀行發行了若干擔保為約33,180,000港元(二零一八年：無)。根據擔保，在擔保實體未能按期付款時，本集團及附屬公司前股權持有人的關聯方對它們各自從銀行的全部或任何借款承擔連帶責任。金融擔保合約已於二零二零年二月到期。於本報告期後，該擔保已解除。

本集團於二零一九年十二月三十一日在擔保下的最大負債為在該日根據擔保提取的銀行貸款金額約278,250,000港元(二零一八年：無)。

- (ii) 本集團已為若干銀行就本集團於中國之物業為1,277,894,000港元(二零一八年：1,099,508,000港元)之若干買家的按揭貸款授予之相關按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能履約支付按揭款項，本集團將需負責向銀行償還違約買家尚未償還之按揭本金，連同應計利息及罰金，屆時本集團將有權接管相關物業之產權及所有權。待相關物業之產權證明發出後，該等擔保即告終止。董事認為，買方拖欠付款的可能性極低。

綜合財務報表附註

51. 關連人士交易

凡有能力直接或間接控制另一方或在財務及經營決策上對另一方發揮重大影響力者，雙方即屬有關連。彼等受共同控制或共同重大影響者亦屬有關連。

除本財務報表其他地方所披露者外，本集團本期間發生以下重大關聯方交易。

(a) 主要管理層薪酬

主要管理人員包括董事會及行政總裁，其薪酬披露如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
董事袍金	5,878	3,239
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	16,460	16,018
退休金計劃供款	321	278
	22,659	19,535

(b) 關聯方的貸款餘額

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付關聯方利息	(i)	29	—
其他應付關聯方的款項	(i)	78,088	—
關聯方貸款	(i)	38,955	479,385
董事認購公司債券	(ii)	2,000	—

附註：

- (i) 董事姚建輝先生對關聯方具有重大影響。
- (ii) 如附註35(f)所披露者，該金額是根據相關協議的條款確定。

綜合財務報表附註

51. 關連人士交易 (續)

(c) 關聯方交易

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
支付關聯方利息開支及相關費用	(i), (ii)	35,084	3,596
行政開支	(i), (ii)	228	—

附註：

- (i) 董事姚建輝先生對關聯方具有重大影響。
- (ii) 該金額是根據相關協議的條款確定。

52. 報告日後事項

新型冠狀病毒於二零二零年一月上旬的出現及傳播已影響中國及其他地區的商業及經濟活動。本集團已評估有關情況對本集團營運的整體影響，並已採取一切可能的有效措施以限制及保持狀況。本集團將繼續關注情況的變化，並在未來及時作出應對及調整，惟現階段無法估計其財務影響。

截至本報告日期，除該等綜合財務報表中其他地方所披露者外，管理層於本報告期後沒有發現任何重大事件。



寶新金融集團有限公司
GLORY SUN FINANCIAL
GROUP LIMITED



2.17	85.1	
2.78	56.39	
9.56	24.35	45.2
4.58	65.36	95.36
3.54	32.23	5.33
7.63	44.45	2.55
2.33	42.36	56.35
6.25		



寶新金融集團有限公司
GLORY SUN FINANCIAL GROUP LIMITED

