



South China Holdings Company Limited 南華集團控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司
股份代號：00413



2020

年報

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告、管理層討論及分析	3
董事履歷	16
董事報告	20
企業管治報告	34
環境、社會及管治報告	52
獨立核數師報告	70
綜合損益表	77
綜合損益及其他全面收益表	78
綜合財務狀況表	79
綜合股本權益變動表	81
綜合現金流量表	83
財務報表附註	86
財務摘要	195
主要物業詳情	197

公司資料

董事會

執行董事

吳鴻生先生 (主席)
張賽娥女士 (副主席及聯席行政總裁)
Richard Howard Gorges 先生 (副主席)
吳旭洋先生
(執行副主席及聯席行政總裁)

非執行董事

吳旭茱女士
吳旭峰先生
David Michael Norman 先生
李遠瑜女士

獨立非執行董事

趙善真先生
謝黃小燕女士
甘耀成先生
龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士

審核委員會

甘耀成先生 (委員會主席)
趙善真先生
David Michael Norman 先生
謝黃小燕女士

薪酬及提名委員會

謝黃小燕女士 (委員會主席)
趙善真先生
David Michael Norman 先生
甘耀成先生
李遠瑜女士

公司秘書

屈家寶先生

核數師

畢馬威會計師事務所
根據財務匯報局條例註冊之公眾利益實體核數師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
創興銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

P.O. Box 31119
Grand Pavilion
Hibiscus Way
802 West Bay Road
Grand Cayman, KY1-1205
Cayman Islands

主要營業地點

香港
中環花園道1號
中銀大廈
28樓

股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司
香港北角
英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

股份代號

00413

網站

<http://www.scholding.com>

主席報告、管理層討論及分析

本人欣然提呈 South China Holdings Company Limited 南華集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績報告。

財務概要及主要表現指標

截至二零二零年十二月三十一日止年度（「本年度」），本集團錄得收入 4,086,000,000 港元（二零一九年：4,410,000,000 港元），相比二零一九年減少 7%。本年度溢利為 65,000,000 港元（二零一九年：556,000,000 港元）。截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利乃主要歸因於位於中國瀋陽的一個物業項目投資部分的重重大公平值收益。然而，於本年度並無確認有關公平值收益，因此，本年度的溢利會無可避免地錄得大幅減少。年內收入及溢利均為本集團主要財務表現指標。

本年度本公司擁有人應佔每股基本盈利為 0.5 港仙（二零一九年：4.6 港仙）。

股息

本公司於年內並無宣派或派發任何股息（二零一九年：無），且本公司董事（「董事」）會（「董事會」）不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息（二零一九年：無）。

業務回顧

本集團的主要業務包括貿易及製造、物業投資及發展與農林業務。

貿易及製造

貿易及製造分部主要包括 (i) 玩具產品 OEM 生產，及 (ii) 鞋類產品貿易。該分部於本年度錄得收入減少 23% 至 3,224,000,000 港元（二零一九年：4,176,000,000 港元）及經營溢利減少 66% 至 88,400,000 港元（二零一九年：256,900,000 港元）。

(i) OEM 玩具生產

於本年度，OEM 玩具業務錄得收入 3,111,000,000 港元，相比二零一九年減少 19%。

新型冠狀病毒病疫情被視為二戰以來嚴重影響全球經濟的全球健康危機。美國失業率驟升導致本年度上半年來自美國客戶的訂單銳減。

自二零二零年七月起，美國不少公司於針對新型冠狀病毒病實施的封鎖解除後持續恢復經營及重新招聘僱員。另一方面，不同國家的科學家成功研製安全而有效的疫苗。預期於接種疫苗後，經濟及市場消費將會復甦，繼而刺激美國主要客戶的玩具訂單回升。

於確認疫情爆發後，本集團已採取多項積極措施以 (i) 於中國大陸在履行政府於農曆新年假期後頒佈之公共衛生保護權利相關措施的情況下，即時恢復產能以使本集團從競爭對手中脫穎而出，從而取得新訂單；及 (ii) 透過提升大數據分析系統及簡化業務流程，進一步降低成本及開支。

本集團將繼續向客戶提供一站式綜合解決方案，從而獲得客戶持續的忠誠度，加強與客戶的長期業務關係。事實上，我們的客戶憑藉許多我們製造的產品獲得業界認可的多項榮譽及獎項。

於本年度，人民幣升值約 8%，對日益增長的生產成本構成一定壓力。由於勞工及原料成本不斷上漲，製造行業的壓力加劇。與其他發展中國家例如印度及其他東盟國家相比，中國大陸的生產設施相對具有競爭力及比較成熟。因此，不少海外公司願意將其生產轉至中國大陸。此等勞工需求的增加，加上勞動力供應嚴重不足的問題導致勞工成本增加。此外，由於本年度疫情爆發，石油生產受到干擾。原材料供應減少亦導致其副產品（如塑料）的價格日益上漲。因此，本集團於本年度一直面臨對成本控制的巨大挑戰。

本集團認為，行業於新型冠狀病毒病疫情爆發期間進入「整合期」，倘競爭對手無法有效及高效應對嚴峻的市場情況，則將會被淘汰，繼而我們的市場份額將有所增加及與客戶的關係將有所提升。我們致力持續向客戶提供優質服務及準時交付產品。

我們位於越南的生產設施已自二零一九年十二月起投入營運，提升了不同產品的產能並擴展了客戶組合。

主席報告、管理層討論及分析

(ii) 鞋類產品貿易

於本年度，鞋類貿易業務收入下降至91,000,000港元(二零一九年：306,000,000港元)，主要由於來自工作靴產品及美國市場的客戶銷售訂單減少。儘管本年度收益大幅減少，但本集團仍盡力維持收支平衡狀態。為降低中美貿易戰對業務之影響，本集團於中國大陸境外(例如越南)尋求合適之鞋類產品生產設施。

物業投資及發展

於本年度，物業投資及發展分部收入大幅上升286%至849,000,000港元。於本年度，經營溢利(包括投資物業公平值收益)為318,600,000港元。不計投資物業公平值收益，該分部錄得經營溢利164,700,000港元(二零一九年：75,200,000港元)，相比二零一九年增加119%。

本集團於中國大陸及香港的物業投資組合總建築面積分別為約630,000平方米及280,000平方呎(約26,000平方米)。本集團於中國大陸的投資物業大多位於南京、瀋陽及天津的黃金地段。

中國政府已有效控制新型冠狀病毒病的傳播，且中國經濟的恢復步伐超逾其他國家。於本年度，我們出於善意向香港及中國大陸的若干受影響租戶給予租金減免，使其能夠維持業務。整體而言，於本年度，我們位於香港、南京、瀋陽及天津的租賃組合產生穩定租金收入。於本年度，本集團的租金收入為216,000,000港元，較二零一九年的220,100,000港元略微減少。

除租賃外，本集團繼續集中發展位於瀋陽的物業項目(即中環廣場)，該項目地處地鐵站正上方的黃金住宅地段。該項目總建築面積逾500,000平方米，屬綜合用途項目，著重為居民提供城市化及便利生活。

中環廣場第一期已竣工，建築面積約為170,000平方米，包括待售的兩座住宅大樓及一座服務式公寓大樓以及供租賃的一座零售商場。迄今，住宅大樓及服務式公寓約44%可售面積已售出。鑒於中環廣場坐落於黃金住宅地段，管理層對二零二一年及以後的銷售及租金貢獻持審慎樂觀態度。此外，第二期發展項目日後將提升第一期的價值及回報。

農林業務

於本年度，農林業務分部的收入減少5%至13,400,000港元及經營虧損減至27,100,000港元。生產性植物結餘由二零一九年十二月三十一日的36,300,000港元減至二零二零年十二月三十一日的30,800,000港元；以相關附屬公司功能貨幣人民幣呈列，生產性植物結餘下跌20%，主要由於生產性植物撇銷及折舊的綜合影響所致。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.0，而資本負債比率為34%（二零一九年十二月三十一日：分別為1.4及27%）。資本負債比率乃以本集團長期銀行借貸總額2,263,000,000港元除以本集團股本權益6,684,000,000港元計算。本集團之經營及投資繼續由內部資源及銀行貸款提供資金。

承受兌換率波動及相關對沖之風險

本集團於香港及中國大陸經營業務，並面對各種外幣匯兌風險，主要乃關於人民幣及美元。匯兌風險產生自未來商業交易、於中國大陸業務確認的資產、負債及投資淨額。本集團透過密切監測匯率走勢以管理匯兌風險及於適時簽訂遠期合約。

資本結構

除闡述於財務報表附註32(a)內之贖回可贖回可換股優先股份外，本集團之資本結構並無重大變動。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零二零年四月九日，本公司之全資附屬公司South China Industries (BVI) Limited與本公司關連人士吳鴻生先生之聯繫人南華資產控股有限公司（「南華資產控股」）就成立合資公司訂立合營協議，本公司與南華資產控股分別持有其40%及60%股權。該合資公司為一間投資控股公司，從事生產及銷售口罩及相關產品以迎合全球新型冠狀病毒病下龐大之口罩需求。

於二零二零年五月二十一日，本公司的間接全資附屬公司南華工業（中國）有限公司（「南華工業（中國）」）與南華資產控股的間接全資附屬公司Proper Mark International Limited（「Proper Mark」）訂立買賣協議，據此南華工業（中國）有條件同意出售而Proper Mark有條件同意購買本公司的間接全資附屬公司Silver Giant Limited（「Silver Giant」）全部已發行股

主席報告、管理層討論及分析

本，總代價為 17,500,000 港元。Silver Giant 間接全資持有天津市下朱莊街發展用地，可於該用地開發工業園區及配套辦公室以供租賃及出售。於二零二零年七月十五日，有關出售事項的全部先決條件均已達成並隨後完成。出售附屬公司收益 18,416,000 港元已於本年度之綜合損益表內確認。

資產抵押及或然負債

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司間接全資附屬公司獲授銀行貸款融資項下的若干發展中物業及竣工待售物業的抵押已獲免除及解除。

除上述者外，本集團資產抵押及或然負債並無其他重大變動。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱員總數約 17,363 名(二零一九年：約 17,521 名)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)約 1,201,000,000 港元(二零一九年：約 1,395,000,000 港元)。

除薪金以外，本集團向員工提供福利，例如醫療津貼、公積金及外間培訓課程津貼。僱員的表現通常作每年評審，而薪金的調整亦與市場看齊。個別僱員亦可按工作表現於年終獲取酌情的花紅。根據本公司採納之購股權計劃及僱員股份獎勵計劃，僱員亦可獲授予購股權及股份獎勵。購股權計劃及股份獎勵計劃之詳情分別載列於財務報表附註 33 及 32(c)。

前景

於二零二一年，全球經濟預期將充滿挑戰與不確定性，特別是近期新型冠狀病毒個案突然劇增對若干國家的經濟脫軌構成進一步威脅，但預期有關狀況在新型冠狀病毒疫苗面世後將得到改善。除疫情外，中美貿易戰及人民幣升值亦加劇了營商環境的不確定性。

管理層於當前市況下保持高度審慎態度，另行採取預防措施保障我們的資產以及全體員工的安全。同時，本集團一直執行成本縮減措施，整合及優化資源，以期實現更高的效益，並減少員工數目，以維持競爭優勢，確保業務在可見的中短期於艱難的市況下持續開展。本集團將致力確保香港及中國大陸的租賃業務產生穩定租賃收入。儘管如此，就長期而言，本集團將繼續在香港及中國大陸尋求業務機遇，並將繼續推動收入增長，為我們的股東創造收益及價值。

貿易及製造

OEM玩具生產

鑒於市場不確定性，本集團已加強與當前主要客戶的業務關係並爭取新客戶訂單。另一方面，本集團實施重組工程，包括簡化及整合營運程序及人力資源，以提高效率及成本效益，從而有望在艱難的市場環境下提升本集團的競爭力及可持續性。

我們OEM玩具業務方面長期的客戶忠誠度及世界級工程能力為本集團二零二零年的穩健表現作出貢獻，預期於二零二一年建立客戶信任及爭取訂單。本集團將致力獲取其長期忠誠客戶以及本集團從在此關鍵時期被淘汰的其他競爭對手獲得的新客戶的訂單。

為降低生產成本以提高本集團相對於競爭對手的競爭優勢，並減輕中美貿易戰的影響，本集團會繼續將其產能由深圳及東莞轉移至廣西及越南。於二零二一年，本集團將於廣西另設兩間工廠，而位於越南的工廠將處理更多生產訂單。

鑒於疫情及中美貿易戰帶來的不確定性，本集團的預期及響應能力將成為我們管理市場波動風險的優勢。

物業投資及發展

物業投資

我們將繼續於中國大陸各物業實施商業化及轉型，包括但不限於瀋陽商場(即星匯廣場，目前為瀋陽最受歡迎的以皮草為主題的購物商場之一)，以提升出租率及租金貢獻。我們計劃將星匯廣場轉型為兼容各類零售商及百貨商店的商城。除星匯廣場外，本集團致力於透過物色及招募潛在租戶以提高中環廣場零售商場的出租率，並有望於二零二一年從中錄得更多租金收入。

於本年度，本集團出於善意向香港及中國大陸的若干租戶給予租金減免，而該等減免將不會對本集團產生重大財務影響。然而，倘市況仍然嚴峻，預期租戶將繼續要求提供租金減免。本集團已採取措施，按需求向租戶提供暫時性租金調整或減免。

主席報告、管理層討論及分析

物業發展

鑒於中國大陸經濟從疫情困境中快速復甦，本集團對二零二一年及以後瀋陽中環廣場的銷售持審慎樂觀態度，原因為中環廣場坐落於黃金住宅地段，具有地鐵可直達以及兼容餐館與零售店的繁榮步行街的優勢。

由於中環廣場第二期面向第一期的位置正被步行街隔開，現正安置若干非住宅單位。該項目亦為綜合發展項目，主題定位與第一期一致。

本集團將繼續研究南京及天津的部分其他土地儲備由工業用途轉為商業用途，以期提高土地價值及該等土地用途轉換後的開發回報。本集團發展大型房地產項目的策略保持不變。

農林業務

本集團現於中國大陸多個主要省份長期承租逾517,000畝(約345,000,000平方米)林地、農地、魚塘及湖面，並集中種植水果及農作物(例如蘋果、冬棗、荔枝、桃、梨及玉米)；及養殖禽畜(例如豬隻)以作銷售。本集團將繼續發掘種植高利潤率品種的機會，並集中改善銷售分銷渠道、利用各種資源及實行成本控制以改善該分部的經營業績。

主要風險及不明朗因素

以下載列本集團面對的主要風險及不明朗因素，惟並不詳盡，除下文概述的主要風險外亦可能有其他風險及不明朗因素。

與貿易及製造有關的風險

宏觀經濟環境

本集團設計及製造各類玩具、鞋和其他皮革產品。我們的客戶向全球各地的終端客戶銷售該等產品。因此，本集團的財務業績取決於我們產品最終銷售市場的非必需品消費水平。經濟衰退、信貸危機及其他經濟低迷局勢會導致消費者可支配收入減少，消費信心下降。該等因素可導致客戶訂單減少。

成本增加

因原料、運輸、中國大陸最低工資立法或遵守現有或日後監管要求導致的成本增加或會影響本集團銷售產品實現的利潤率。此外，本集團日後可能面對產品責任訴訟或產品召回，或會有損我們的業務。

與物業投資及發展有關的風險

與中國大陸房地產市場有關的風險

本集團大部分物業組合位於中國大陸，因此面對與中國大陸房地產市場有關的風險。本集團在中國大陸經營亦受政策變更、人民幣匯率變動、利率變動、供需失衡及整體經濟狀況等風險的影響，該等因素或會對本集團的業務、財務狀況或經營業績有不利影響。

與香港房地產市場有關的風險

香港經濟和房地產市場的整體狀況、立法和監管變更、政府政策與政治環境亦對本集團自位於香港之物業組合賺取收益有所影響。政府或會不時推出樓市降溫措施。香港租金水平或會受到第一產業供應引致的競爭影響。

與農林業務有關的風險

與自然災害或不利天氣有關的風險

本集團的農林業務易受乾旱、洪水、地震與環境災害等自然災害及不利天氣的影響。我們的種植區內或周邊發生任何上述事件或會導致產量減少或生產延誤，繼而對本集團的業務及經營業績產生不利影響。

本集團將定期審查，集中降低各業務單位的風險。

訴訟進展

(i) 對南京擎天科技有限公司及其他相關人士

著作權侵權案

茲提述本公司日期為二零一六年十二月五日之公告有關在中國訴訟的南京南華擎天資訊科技有限公司（「南華擎天」）若干計算機軟件著作權侵權案。

於二零零零年一月三十一日，晉皓有限公司（本公司之間接全資附屬公司）和南京擎天科技有限公司（「南京擎天」）簽署了一份合資協議成立南華擎天，主要經營軟件開發、研究、銷售及售後服務，系統集成以及其他相關電子業務。

主席報告、管理層討論及分析

約在二零零三年，南華擎天之業務惡化且虧損情況嚴重。經調查發現，南京擎天將南華擎天的全部計算機軟件（「計算機軟件」）違法轉移作其自用，並將計算機軟件著作權登記到南京擎天或南京擎天軟件科技有限公司（「擎天軟件」）名下，導致南華擎天無法繼續經營。相反，南京擎天之資產及利潤卻持續增加，甚至其母公司中國擎天軟件科技集團有限公司（「中國擎天」）還於二零一三年在香港聯交所上市（股份代號：1297）。

南華擎天向江蘇省高級人民法院（「江蘇高院」）對南京擎天提起了訴訟，其中包括要求江蘇高院確認登記在南京擎天及擎天軟件名下的共31項計算機軟件著作權歸南華擎天所有，並要求南京擎天就計算機軟件著作權侵權行為向南華擎天賠償損失人民幣210,400,000元（暫定）。

於二零一六年十一月二十八日，江蘇高院就相關軟件之權屬作出了一審判決，判定了二零零零年三月至二零零三年三月期間，南京擎天屬於基本無員工的狀態，且於二零零二年之前亦無固定資產，其根本不具備開發軟件的相應條件。涉案部分系爭確權計算機軟件的開發主要利用了南華擎天的人員及物質技術條件。江蘇高院更判定南京擎天及擎天軟件將主要利用南華擎天物質技術條件所開發的計算機軟件作品登記在自己名下，顯然不符合著作權歸屬的基本原則。總數為13項計算機軟件的著作權應歸屬南華擎天所有。

本公司謹更新於有關所有涉侵權案的各方都向中國最高人民法院提出上訴。中國最高人民法院於二零一八年十月二十六日作出了裁定，撤銷一審判決，並將該案發回江蘇高院重審。

就該案之重審，江蘇高院繼二零一九年七月三十一日召開庭前會議後，於二零一九年十月二十二日進行了開庭審理，南京擎天當庭提出要求主審法官回避的申請。江蘇高院認為南京擎天的申請回避理由不成立，駁回了其申請，並指出在本案確定開庭審理前長達兩個半月多的庭前程序中，雙方已完成多輪質證及辯論意見的書面交換，而南京擎天從未對主審法官提出回避申請，卻在開庭審理時當庭提出回避申請，明顯有違訴訟誠信。目前本公司正等待江蘇高院安排重審日期。

本公司認為，南京擎天一直以來的一系列行為確實嚴重違背誠信，其實際上為一家空殼公司，基本上無人員、無場地及無資金，其根本無任何能力和條件開發任何計算機軟件，本公司認為其餘18項計算機軟件的開發也是利用了南華擎天的人員及物質技術條件，該18項計算機軟件著作權也應當屬於南華擎天所有，本公司將研究每一個可能的法律訴訟途徑爭取31項計算機軟件的擁有權。

此外，中國擎天在其二零一三年六月二十七日發佈的招股章程中披露了其所謂擁有的計算機軟件。本公司認為，其中的大部分計算機軟件都是從屬於南華擎天的計算機軟件的基礎上發展而來的。本公司將研究每一個可能的法律訴訟途徑向南京擎天和／或中國擎天追究侵權責任，並禁止南京擎天和／或中國擎天繼續銷售和／或使用該等計算機軟件。

損害公司利益責任糾紛案

茲提述本公司日期為二零一六年七月二十日之公告有關江蘇高院對南京擎天、辛穎梅女士、汪曉剛先生及張虹先生(「該等被告」)的終審判決之違反中國公司法競業禁止義務，並應將所得以如下償付給南華擎天：

1. 辛穎梅女士、汪曉剛先生、張虹先生和南京擎天應向南華擎天償付人民幣22,533,377.09元；
2. 辛穎梅女士應向南華擎天償付人民幣4,392,329.95元。汪曉剛先生、張虹先生和南京擎天對此承擔連帶清償責任；
3. 汪曉剛先生應向南華擎天償付人民幣691,859.56元。辛穎梅女士、張虹先生和南京擎天對此承擔連帶清償責任；及
4. 張虹先生應向南華擎天償付人民幣288,274.85元。辛穎梅女士、汪曉剛先生和南京擎天對此承擔連帶清償責任。

江蘇省中級人民法院於二零一七年二月凍結了南京擎天持有的銀行賬戶內總額約人民幣28,000,000元。由於各方都向最高人民法院提出再審，最高人民法院經審查後於二零一九年四月八日指令江蘇高院再審該案。江蘇高院於二零一九年六月十三日受理了該案。於二零二零年五月二十一日，江蘇高院開庭聆訊，目前等待判決。

損害股東利益責任糾紛案

作為南華擎天之控股股東，晉皓有限公司為保障權益，以損害股東利益為由控告辛穎梅女士、汪曉剛先生及張虹先生，索償約人民幣53,400,000元(暫定)，法院於二零二一年一月十五日受理了該案。

(ii) 於天津濱海新區一塊土地開發權

於一九九三年四月，環威投資有限公司(「環威」)(本公司間接全資附屬公司)與天津塘沽房地產開發股份有限公司(現名為濱海投資集團股份有限公司)(「濱海集團」)於中國成立了合資公司名為天津南華房地產開發有限公司(「南華房地產」)。環威持有南華房地產51%的股本權益。

於一九九三年六月，環威與濱海集團簽訂了一份共同合作開發協定(「開發協定」)，其中包括，約定聯合開發一塊位於天津濱海新區面積約50萬平方米土地(「案涉土地」)及環威以現金向南華房地產增資人民幣10,400,000元，環威已正式繳付資本人民幣10,400,000元並用於支付填墊平整案涉土地。然而，濱海集團卻不履行開發協定及不承認環威與濱海集團共同擁有案涉土地的開發權利，惡意將案涉土地轉讓予其與政府投資設立的天津城投濱海房地產經營有限公司(「城投濱海」)。

於二零一三年，環威向天津市高級人民法院(「天津高院」)起訴濱海集團，要求強制履行開發協定。該案經過一審、二審及再審，最高人民法院於二零二零年八月作出最終判決，駁回環威之訴請，並指出環威對濱海集團的違約行為可另案主張權利。據此，環威與律師團隊研究後於二零二一年一月提出了違約之訴，要求濱海集團承擔違約賠償責任，賠償金額約人民幣1.66億元(暫定)，城投濱海對此承擔連帶責任。該案定於二零二一年三月二十六日開庭審理。

考慮到上述案件情況，南華房地產聽從律師團隊之意見，撤銷了於二零一八年十月提出之惡意串通案，於二零一九年一月提出之土地侵權責任糾紛案亦決定不予上訴。

據律師團隊分析，案涉土地當時被徵收及出讓等審批程序及執行情況為案件之關鍵所在，環威及南華房地產正在向政府部門提出信息公開申請，以查清案件事實，維護環威及南華房地產之合法權益。

環保政策

我們關注保護自然資源並致力創建環保型的工作環境。我們透過節約用電及鼓勵回收辦公用品及其他材料，努力降低對環境的影響。我們亦要求中國機構嚴格遵守有關環保法規及規則，並取得有關中國監管機構的所有必要許可及批文。

遵守法律及法規

本集團已設有合規程序，以確保本集團遵守對其產生重大影響之適用法律、規則及法規。有關適用法律、規則及法規的最新情況會不時提呈予相關僱員及相關營運部門關注。

與主要持份者的關係

僱員

人力資源為本集團的最大資產之一，本集團高度重視僱員的個人發展。本集團欲繼續為具吸引力的僱主。本集團已採納購股權計劃及股份獎勵計劃以表彰及獎勵僱員對本集團之增長及發展所作出之貢獻。

客戶

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

主席報告、管理層討論及分析

服務供應商

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

股東

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

致謝

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

主席

吳鴻生

香港，二零二一年三月二十三日

董事履歷

執行董事

吳鴻生先生，71歲，為本公司執行董事兼主席及執行委員會成員。彼積極參與制訂本集團的整體企業政策、策略規劃及業務發展。彼亦擔任南華金融控股有限公司（於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）及南華資產控股有限公司（於聯交所GEM上市）之執行董事兼主席。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼持有英國蘭卡斯特大學市場學碩士學位，並且是英國特許管理會計師公會資深會員。彼於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司董事。彼為本公司非執行董事吳旭茱女士及本公司非執行董事吳旭峰先生及本公司執行董事兼執行副主席兼聯席行政總裁吳旭洋先生之父親。彼為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

張賽娥女士，67歲，為本公司之執行董事、副主席、聯席行政總裁及執行委員會成員。彼亦為南華金融控股有限公司（於聯交所主板上市）之執行董事兼副主席及南華資產控股有限公司（於聯交所GEM上市）之執行董事。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼持有美國伊利諾州大學之工商管理碩士學位。彼為第十屆、第十一屆及第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。彼於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司之董事。彼於二零一八年五月十六日起調任為本公司之聯席行政總裁。彼為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

Richard Howard Gorges先生，77歲，為本公司之執行董事、副主席及執行委員會成員。彼亦為南華資產控股有限公司（於聯交所GEM上市）之執行董事。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼持有英國劍橋大學之法律碩士學位。彼於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司之董事。彼為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

董事履歷

吳旭洋先生，39歲，為本公司之執行董事、執行副主席、聯席行政總裁及執行委員會成員。彼亦為南華資產控股有限公司（於聯交所GEM上市）之非執行董事。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼於英國劍橋大學Corpus Christi College法律系畢業，並為該大學之學人。彼為英國特許管理會計師公會會員，亦為第十三屆中國人民政治協商會議全國委員會委員及第十一屆和第十二屆中國人民政治協商會議遼寧省常務委員會委員。彼是二零一七年香港青年工業家獎之得獎者。彼從事金融服務、物業發展、OEM玩具製造、旅遊業和傳媒業務已逾十五年。彼於二零一六年一月一日獲委任為本公司之董事。彼於二零一八年五月十六日獲委任為本公司之聯席行政總裁。彼為本公司執行董事兼主席及控股股東吳鴻生先生之兒子及為本公司之非執行董事吳旭萊女士以及本公司之非執行董事吳旭峰先生之胞弟。

非執行董事

吳旭萊女士，42歲，為本公司之非執行董事。彼亦為南華金融控股有限公司之執行董事、執行副主席及行政總裁及有線寬頻通訊有限公司之非執行董事（該等公司均於聯交所主板上市）及南華資產控股有限公司（於聯交所GEM上市）之執行董事及執行副主席。彼亦為南華傳媒有限公司之執行副主席。彼持有英國倫敦大學倫敦英皇書院法律學士學位及於二零零六年取得香港大律師執業資格。彼為英國特許管理會計師公會會員及第十二屆中國人民政治協商會議之河北省委員會委員。彼於二零零二年六月十七日獲委任為本公司之執行董事及由二零零五年七月一日起調任為非執行董事。彼為本公司執行董事兼主席及控股股東吳鴻生先生之女兒及本公司非執行董事吳旭峰先生及本公司之執行董事、執行副主席及聯席行政總裁吳旭洋先生之胞姊。

吳旭峰先生，40歲，為本公司之非執行董事。彼持有英國倫敦大學倫敦英皇書院法律學士學位及為英國特許管理會計師公會會員。彼亦為中國人民政治協商會議南京市委員會委員。彼於二零零二年六月十七日獲委任為本公司之執行董事及由二零一八年五月十六日起調任為非執行董事。彼為本公司執行董事兼主席及控股股東吳鴻生先生之兒子，及本公司執行董事、執行副主席及聯席行政總裁吳旭洋先生之胞兄及本公司非執行董事吳旭萊女士之胞弟。

David Michael Norman先生，64歲，為本公司之非執行董事、審核委員會成員以及薪酬及提名委員會成員。彼亦為國浩集團有限公司(於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。彼為事務律師。彼於英國牛津大學修讀哲學及心理學，並分別於一九八一年及一九八四年在英國及香港成為事務律師。彼於二零一四年十二月九日獲委任為本公司之董事。

李遠瑜女士，51歲，為本公司之非執行董事以及薪酬及提名委員會之成員。彼亦為香港鄭鄭會計師事務所有限公司之董事。彼於一九九四年取得澳洲Monash University之會計學位，並分別於一九九七年及一九九八年在澳洲及香港獲認可為執業會計師。彼為香港稅務學會之資深會員。彼於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司之董事。彼於二零一七年十二月二十一日起由獨立非執行董事調任為非執行董事，亦停任為審核委員會的主席及成員。

獨立非執行董事

趙善真先生，73歲，為本公司之獨立非執行董事，審核委員會成員以及薪酬及提名委員會之成員。彼於報業及傳媒業具有逾三十年之經驗。彼於二零零一年八月二十日獲委任為本公司之董事。

謝黃小燕女士，63歲，為本公司之獨立非執行董事、薪酬及提名委員會之主席以及審核委員會之成員。彼亦為南華金融控股有限公司(於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。彼為香港鮮花零售業協會主席、職業訓練局青年花藝技能競賽召集人、僱員再培訓局環境服務業副召集人及香港花卉展覽評判團成員。彼於二零零九年獲頒發中國百名傑出女企業家獎。彼持有加拿大安大略省西安大學理科學士學位。彼於二零零四年十月十九日獲委任為本公司之董事。

董事履歷

甘耀成先生，59歲，為本公司之獨立非執行董事，並分別於二零一七年十二月及二零一九年四月獲委任為審核委員會之主席以及薪酬及提名委員會之成員。彼自一九八九年成為合資格會計師，並自一九九三年成為執業會計師。彼持有澳洲Monash University之工商管理碩士學位。彼亦為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港稅務學會之會員，並擁有註冊稅務師資格。彼為香港華人會計師公會二零一六年之會長。彼於二零一七年十一月一日獲委任為本公司之董事。

龐愛蘭女士，**BBS·太平紳士**，61歲，為本公司之獨立非執行董事。龐女士為健商國際學院有限公司主席及香港藥學會前任主席。彼曾為民選區議員及現為沙田居民協會（一間慈善機構）健康管理組之總幹事。彼亦為南華資產控股有限公司（於聯交所GEM上市）之獨立非執行董事。彼亦積極參與公共事務，現為香港能仁專上學院之訪問助理教授，以及婦女事務委員會轄下協作及推廣工作小組之召集人。彼現為香港導盲犬服務中心之名譽贊助人。此外，彼為香港房屋委員會轄下建築小組委員會之委員及食物及衛生署轄下防控非傳染病督導委員會之委員以及器官捐贈推廣委員會之成員。彼為前香港中文大學婦女健康理學碩士及學士後文憑課程兼任講師。彼曾出任香港執業藥劑師協會會長達八年及傑出青年協會主席。彼於美國哈佛商學院修畢其行政人員課程，並取得澳洲蒙納士大學工商管理文憑及加拿大薩斯喀徹溫省大學藥劑學學士學位。彼於二零一八年持有澳洲麥格理大學文學碩士。彼亦被政府委任於不同的董事局及委員會，例如香港浸會大學校董會成員、葛量洪獎學基金委員會、中央政策組非全職顧問（二零零八至二零零九年）、禁毒常務委員會轄下禁毒教育及宣傳小組主席（二零零七至二零一二年）。彼於一九九八年獲選為十大傑出青年、於二零零七年獲頒發中國百名傑出女企業家獎、於二零一零年七月獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及於二零一七年獲頒發銅紫荊星章。彼亦獲得健康城市聯盟西太平洋區先鋒獎。彼於二零二零年九月十五日獲委任為本公司之董事。

董事報告

South China Holdings Company Limited 南華集團控股有限公司 (「本公司」) 董事 (「董事」) 欣然提呈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 年報連同截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事玩具、鞋類、電子玩具及皮革產品貿易和製造、物業投資及發展以及農林業務。主要附屬公司之主要業務於財務報表附註 43 所示。

業務回顧

本集團於回顧年度之業務公正回顧、有關該等業務的討論與分析，當中包括本集團面對之主要風險和不明朗因素的討論及本集團業務未來發展方向預測，已根據香港《公司條例》附表五之規定載於本年報第 3 至 15 頁「主席報告、管理層討論及分析」。該等討論構成本董事報告的一部分。

環保政策及表現

董事會 (「董事會」) 全面負責本集團的環境、社會及管治 (「ESG」) 策略及報告。董事會負責本集團的 ESG 風險管理及內部監控制度，以確保符合 ESG 策略及報告規定。

此外，有關本集團環境政策及表現的討論載於本年報第 52 至 69 頁 ESG 報告。

業績及股息

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績與本集團於該日期之財務狀況詳載於本年報第 77 至 194 頁的財務報表。

本公司並無派發中期股息 (二零一九年：無)。董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息 (二零一九年：無)。

股息政策

本公司已採納股息政策 (「股息政策」)，據此本公司可向本公司股東 (「股東」) 宣派及分派股息，令股東可分享本公司溢利及為本公司保留適當儲備，以備日後發展所需。

董事報告

目標

股息政策載列本公司董事會釐定下列事項之指引：(i) 是否宣派及派付股息；及(ii) 將派發予股東之股息金額。

本公司的政策旨在保留供日後發展之用的足夠儲備後，以股息方式將純利分派予股東，以作為對股東投資的回報。

基本準則

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

視乎上述條件及因素，董事會可於財政年度或期間建議及／或宣派中期股息、末期股息、特別股息及任何董事會認為合適之純利派發作為股息。

本公司亦可根據開曼群島法例及本公司組織章程細則（「章程細則」）的任何準則及限制派付股息。

股息的形式

本公司可以現金或以股代息方式或董事會認為合適的其他形式宣派及派付股息。

批准股息

董事會可不時釐定及向本公司股東派付其認為合適的中期股息。

董事會可建議派付末期股息，惟須於股東大會上經股東批准。

批准股息政策

股息政策已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱並經董事會批准。股息政策將由審核委員會審閱且股息政策其後之任何修訂須提呈董事會批准。

慈善捐贈

本集團於本年度進行之慈善捐贈為 2,450,000 港元(二零一九年：1,137,000 港元)。

可分派之儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司可分派予股東之儲備為 1,125,932,000 港元(二零一九年：1,416,298,000 港元)。

財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益摘要刊載於本年報第 195 頁及第 196 頁，此摘要乃摘錄自己刊發之經審核財務報表並經重列／重新分類(如適用)。

股本及與股票掛鈎協議

除下述交易外，本公司之普通股、購股權、股份獎勵及可贖回可換股優先股於回顧年度之變動詳情載於財務報表附註 32 及 33 內。除已發行之 117,350,631 股可贖回可換股優先股(「可換股優先股」)，倘悉數轉換，則將發行 234,701,262 股普通股之應收收益為 93,880,000 港元，詳情載於財務報表附註 32 及購股權載於下文「購股權計劃」一節，本公司於年末並無其他尚未過期之股票掛鈎協議亦無於回顧年度訂立相關協議。

優先購買權

根據章程細則或開曼群島之法例，並無有關優先購買權(導致本公司按比例向現有股東發行新股)之規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事報告

主要客戶及供應商

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團源自主要客戶及供應商之銷售額及採購額資料分別如下：

	佔本集團總額百分比	
	銷售額	採購額
最大客戶	40.6%	不適用
五名最大客戶總計	64.7%	不適用
最大供應商	不適用	8.4%
五名最大供應商總計	不適用	26.4%

概無董事或彼等之任何聯繫人或本公司任何股東(根據董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上)擁有上述主要客戶及供應商之權益。

董事

於年內及直至本年報日期止之董事如下：

執行董事

吳鴻生先生(主席)
張賽娥女士(副主席及聯席行政總裁)
Richard Howard Gorges 先生(副主席)
吳旭洋先生(執行副主席及聯席行政總裁)

非執行董事

吳旭茱女士
吳旭峰先生
David Michael Norman 先生
李遠瑜女士

獨立非執行董事

趙善真先生
謝黃小燕女士
甘耀成先生
葉迪奇先生·太平紳士(於二零二零年六月十六日退任)
龐愛蘭女士，BBS·太平紳士(於二零二零年九月十五日獲委任)

根據章程細則第99條，龐愛蘭女士，BBS•太平紳士(於二零二零年九月十五日獲委任為獨立非執行董事)將於應屆股東周年大會上退任，並符合資格於應屆股東周年大會上膺選連任。

根據章程細則第116條，David Michael Norman先生、李遠瑜女士、謝黃小燕女士及甘耀成先生將於應屆股東周年大會上退任及輪值告退，並符合資格膺選連任。除所披露者外，餘下的其他董事將繼續留任。

確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到所有獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就其獨立性發出之年度確認書。董事會認為所有獨立非執行董事於任期內均為獨立人士。

董事履歷

董事之履歷詳情刊載於本年報第16至19頁「董事履歷」一節。

董事服務合約

董事並無不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償除外)由本公司或其任何附屬公司終止之服務合約。

董事薪酬

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事薪酬之詳情載於財務報表附註8。

董事報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有按證券及期貨條例第352條須予存備之登記冊所載，或根據載於上市規則附錄十之《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及淡倉如下：

本公司普通股之好倉

董事姓名	所持普通股數目			所持股份總數	持股量約佔 總已發行 普通股 之百分比 (附註2)
	個人權益 (附註1)	家屬權益	法團權益		
吳鴻生先生（「吳先生」）	651,899,514	613,214,065 (附註3)	6,828,729,326 (附註4)	8,093,842,905	61.22%
張賽娥女士（「張女士」）	51,000,000	—	—	51,000,000	0.39%
吳旭洋先生	171,989,238	—	—	171,989,238	1.30%
吳旭萊女士	170,700,000	—	—	170,700,000	1.29%
吳旭峰先生	653,428,810	—	—	653,428,810	4.94%

相聯法團普通股之好倉

姓名	相聯法團之名稱	受控制法團 所持普通股數目	持股量約佔
			總已發行 普通股之百分比
吳先生	盈景豐有限公司 (「盈景豐」)(附註5)	30	30%

附註：

1. 股份以董事姓名登記，其為實益股東。
2. 該等百分比乃基於二零二零年十二月三十一日已發行之13,221,302,172股普通股計算。
3. 吳先生之配偶為實益股東。
4. 由吳先生透過受控制法團持有之6,828,729,326股本公司股份包括由Fung Shing Group Limited(「Fung Shing」)持有之2,124,792,202股股份、Parkfield Holdings Limited(「Parkfield」)持有之2,020,984,246股股份、Ronastar Investments Limited(「Ronastar」)持有之89,410,210股股份、盈麗投資有限公司(「盈麗」)持有之1,075,765,537股股份、Bannock Investment Limited(「Bannock」)持有之1,273,122,098股股份、Crystal Hub Limited(「Crystal Hub」)持有之212,405,565股股份及Green Orient Investments Limited(「Green Orient」)持有之32,249,468股股份。Fung Shing、Parkfield及Ronastar概由吳先生全資擁有。Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗由吳先生擁有60%、Richard Howard Gorges先生(「Gorges先生」)擁有20%及張女士擁有20%權益。Crystal Hub為南華資產控股有限公司(「南華資產」)之直接全資附屬公司，而其則由吳先生實益擁有64.92%。Green Orient為本公司之間接全資附屬公司。故此，吳先生被視為擁有由Crystal Hub所持有之212,405,565股股份、Green Orient所持有之32,249,468股股份及由Bannock和盈麗合共持有2,348,887,635股股份之權益。
5. 盈景豐為本公司之70%附屬公司。

除上文所述外，於二零二零年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員、彼等配偶或十八歲以下子女概無於本公司或其任何控股公司、附屬公司或其他相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有按證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所載，或根據標準守則須知會本公司之權益或淡倉。

董事報告

購股權計劃

本公司於二零一二年六月採納購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」），以鼓勵及獎勵對本集團成功經營作出貢獻之合資格參與者，並挽留彼等繼續支持本集團。根據上述計劃授予之購股權為非上市。有關二零一二年購股權計劃之進一步詳情於財務報表附註33披露。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無根據二零一二年購股權計劃授出購股權。截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於若干僱員辭任，2,000,000份購股權已失效。截至二零二零年十二月三十一日止年度，二零一二年購股權計劃項下之購股權數目變動如下：

參與人士之姓名 或類別	購股權數目			購股權 授出日期 (日/月/年) (附註1)	購股權 行使期 (日/月/年)	行使購股權 可發行的 普通股數目	每股行使價 港元 (附註2)
	於二零二零年 一月一日 尚未行使	於年內 失效	於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使				
僱員 總計	5,500,000	(666,666)	4,833,334	10/07/2015	10/07/2016– 09/07/2025	12,280,532	0.51
	5,500,000	(666,667)	4,833,333	10/07/2015	10/07/2017– 09/07/2025	12,280,533	0.51
	5,500,000	(666,667)	4,833,333	10/07/2015	10/07/2018– 09/07/2025	12,280,535	0.51
總計	16,500,000	(2,000,000)	14,500,000			36,841,600	

附註：

(1) 所有授出之購股權均受制於既定之歸屬期及按下列方式行使：

由購股權授出日期起

	可行使百分比
十二個月內	無
第十三至第二十四個月	不多於 33 ¹ / ₃ %
第二十五至第三十六個月	不多於 66 ² / ₃ %
第三十七至第一百二十個月	100%

(2) 購股權之認購價於供股或發行紅股或本公司其他股本結構改變時可予以調整。

僱員股份獎勵計劃

本公司於二零一一年三月十八日採納僱員股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。據此，本公司可向所揀選之僱員授予股份獎勵以表彰彼等對本集團之貢獻，鼓勵彼等繼續留任支持本集團持續經營及發展，並吸引合適的人才以配合本集團未來發展。根據股份獎勵計劃的條款及條件，本公司將以一筆不多於60,000,000港元之款項從市場上購買本公司及／或南華資產之股份。該等股份將構成為股份獎勵計劃而設立之信託的資本。董事會可不時揀選僱員參與股份獎勵計劃，且動用本公司資源向受託人支付作為購入上述股份的款項。股份獎勵計劃之詳情載於財務報表附註32(c)。

董事認購股份或債券之權利

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無作為任何安排之參與方，致使董事可藉購入本公司或其任何其他法人團體之股份或債券而獲益，且各董事或主要行政人員、彼等之配偶或十八歲以下之子女亦概無獲授予任何權利認購本公司或任何其他法人團體之任何股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

退休計劃

本公司推行定額供款退休福利計劃及強制性公積金計劃。由中國附屬公司僱用的僱員則參與中國政府管理的國家退休福利計劃。中國附屬公司須按照僱員薪金之若干百分比向國家退休福利計劃供款。該等退休計劃之詳情載於財務報表附註2.4(z)(i)。

董事於交易、安排或合約之權益

本集團與董事擁有實益權益之關連人士（上市規則所定義者）於年內進行之交易詳情載列於本年報之「持續關連交易」一節及關連方交易披露於財務報表附註39。

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

董事報告

管理合約

本公司並無就任何人士承擔本公司之整體或任何重要部分業務之管理及行政訂立合約，且於年內任何時間並無存在有關合約。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記載之權益及淡倉(即佔本公司已發行股本5%或以上)之人士(董事或本公司主要行政人員除外)載列如下：

名稱／姓名	所持普通股數目			所持普通股 總數	持股量約佔 總已發行 普通股 之百分比 (附註1)
	實益權益	家屬權益	法團權益		
盈麗	1,075,765,537	—	1,273,122,098 (附註2)	2,348,887,635	17.77%
Bannock	1,273,122,098 (附註2)	—	—	1,273,122,098	9.63%
Fung Shing	2,124,792,202	—	—	2,124,792,202	16.07%
Parkfield	2,020,984,246	—	—	2,020,984,246	15.29%
吳麗琼女士 (「吳女士」)	613,214,065	7,480,628,840 (附註3)	—	8,093,842,905	61.22%

附註：

- 該等百分比乃基於二零二零年十二月三十一日已發行之13,221,302,172股普通股計算。
- Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗持有之2,348,887,635股本公司股份包括由Bannock直接持有之1,273,122,098股股份。
- 吳女士為主席及執行董事吳先生之配偶，實益持有613,214,065股本公司股份。根據證券及期貨條例，吳女士被視作擁有於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露分別由吳先生實益及透過受控制法團間接持有之651,899,514股及6,828,729,326股股份之權益。

除上文所述外，於二零二零年十二月三十一日，概無任何人士(董事及本公司主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)已登記本公司股份或相關股份中根據證券及期貨條例第336條須予記錄之權益或淡倉。

董事於競爭性業務之權益

本公司及南華資產(於聯交所GEM上市)有若干共同董事。而南華資產的主要業務包括物業投資及發展，乃本公司其中一項之主要業務。

執行董事吳先生、張女士及Gorges先生亦擔任南華資產之執行董事。

吳旭洋先生為執行董事亦擔任南華資產之非執行董事。

吳旭茱女士為非執行董事亦擔任南華資產之執行董事。

龐愛蘭女士，BBS•太平紳士為獨立非執行董事亦擔任南華資產之獨立非執行董事。

吳先生亦為南華資產之董事會主席及控股股東。Gorges先生及張女士為吳先生一家受控制法團之董事及主要股東，該相關法團持有南華資產10.29%直接權益及透過其直接全資擁有之附屬公司持有9.74%間接權益。吳先生連同其聯繫人合共持有南華資產64.92%權益。

本集團主要承辦集中於中型至大型之物業投資及開發項目，而南華資產之業務則主要承辦經擴大物業開發範圍之中小型物業項目管理服務並將業務拓展至金融服務業務。

上述共同董事已申報彼等於競爭性業務之權益，且已放棄就本公司與南華資產有競爭或可能有競爭的交易作出表決，故就決定競爭性業務有關交易時，上述董事皆不能控制董事會之意向。因此，董事會乃獨立於南華資產之董事會(就董事所知，其由八名成員組成)，且本集團有能力按公平原則經營其業務，並獨立於南華資產之業務。鑒於上述主要業務有所不同，本公司與南華資產間之業務競爭並不重大。

董事彌償

根據章程細則，各董事有權自本公司資產就作為董事在獲判勝訴或獲判無罪之任何法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受之一切損失或負債獲得彌償。本公司已購買董事及高級職員責任保險，以保障董事就追索賠償(如有)之潛在損失及負債。

董事報告

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得之資料及董事所悉，本公司於本年報日期按照上市規則仍然維持規定之足夠公眾持股量。

持續關連交易

以下為若干關連人士(上市規則所定義者)與本公司訂立及／或持續進行之交易，根據上市規則第14A章，本公司須就該等交易作出相關公告。

- (1) 於二零一九年三月二十九日，本公司之間接全資附屬公司帝港有限公司(作為業主)與由吳先生間接全資擁有之香港四海旅行社有限公司(作為租客)訂立一份租賃協議，以每月租金139,728.00港元(不包括管理費、差餉及水電費用)續租位於香港德輔道中25、27及27A號安樂園大廈一樓之物業，租約為期兩年，由二零一九年四月一日至二零二一年三月三十一日止。上述交易之詳情已於本公司日期為二零一九年三月二十九日之公告內披露。
- (2) 於二零一九年三月二十九日，本公司之間接全資附屬公司采龍投資有限公司(作為業主)與由吳先生間接非全資擁有之四海旅行社有限公司(作為租客)訂立一份租賃協議，以每月租金136,320.00港元(不包括管理費、差餉及水電費用)續租位於香港德輔道中25、27及27A號安樂園大廈二樓之物業，租約為期兩年，由二零一九年四月一日至二零二一年三月三十一日止。上述交易之詳情已於本公司日期為二零一九年三月二十九日之公告內披露。
- (3) 於二零一九年十二月三日，本公司之間接全資附屬公司Cophorne Holdings Corp. (「Cophorne」)(作為業主)與由吳先生間接全資擁有之南華傳媒管理有限公司(「南華傳媒管理」)(作為租客)訂立一份租賃協議，以每月租金96,811.20港元(不包括管理費、差餉及水電費用)承租位於香港柴灣豐業街5號華盛中心三樓A及B室之物業，租約為期三年，由二零二零年一月一日至二零二二年十二月三十一日止。於二零二零年十二月八日，Cophorne與南華傳媒管理訂立退租協議，據此，雙方同意提早終止日期為二零一九年十二月三日之租賃協議及自二零二零年十二月二十四日起退租相關物業。上述交易之詳情已分別於本公司日期為二零一九年十二月三日及二零二零年十二月八日之公告內披露。

- (4) 於二零二零年十月六日，天津南華譽基房地產開發有限公司(本公司之間接全資附屬公司) (「天津譽基」) 與滄州南華房地產開發有限公司(南華資產之間接全資附屬公司) (「滄州房地產」) 就委聘滄州房地產代天津譽基為位於中國天津武清區泗村店鎮之物業發展項目提供全面管理服務(包括但不限於設計及規劃) 訂立委聘協議，用作住宅開發之該項目面積約為 58,000 平方米，鄰近中國北京，協議為期二十四 (24) 個月。有關上述交易之詳情已於本公司日期為二零二零年十月六日之聯合公告內披露。
- (5) 於二零二零年十二月三十一日，(i) 南京電機有限公司(本公司之間接全資附屬公司) (「南京電機」) 與滄州房地產就委聘滄州房地產代南京電機為位於中國南京雨花西路 262 號之物業發展項目提供前期開發管理服務訂立委聘協議(「委聘協議」)，用作商業、辦公室及住宅開發之該項目(「該項目」) 面積約為 9,499.2 平方米，總費用為人民幣 12,000,000 元(相當於約 14,120,000 港元)，自委聘協議日期(即委聘協議所載所有先決條件達成之日) 起為期十二 (12) 個月(或南京電機與滄州房地產共同協定之其他更長期間，惟期限合共不得超過十八 (18) 個月)；及(ii) 南京電機與滄州房地產就委聘滄州房地產代南京電機就該項目提供項目開發管理服務(包括但不限於設計、規劃及建築) 訂立委聘協議，總費用為人民幣 50,400,000 元(相當於約 59,290,000 港元)，自取得土地證日期起計固定期限為三十六 (36) 個月。有關上述交易之詳情已於本公司日期為二零二零年十二月三十一日之聯合公告內披露。

於二零二零年十二月三十一日，本公司之主席、執行董事及控股股東吳先生透過其受控法團擁有本公司及南華資產分別約 61.22% 及 64.92% 權益。

本集團其中一項主要業務為物業投資及發展，上述租約及委聘協議為本集團提供穩定的收益。

本公司之獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易：

- (1) 屬本集團之日常一般業務；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及

董事報告

(3) 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合股東之整體利益。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。本公司核數師已根據上市規則第14A.56條對有關本集團上述披露的持續關連交易的發現及結論發出無保留函件。

財務報表附註39之若干關連方交易構成之關連交易或持續關連交易已依據上市規則作出披露。

企業管治

企業管治原則及常規載於本年報第34至51頁的企業管治報告。

核數師

財務報表已由畢馬威會計師事務所審核，其將於本公司應屆股東周年大會上退任，惟彼等符合資格膺選連任。

代表董事會

主席

吳鴻生

香港，二零二一年三月二十三日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力建立良好的企業管治常規及程序。本公司之企業管治原則強調給予股東問責及透明度，並將會定期檢討企業管治常規以遵守監管規定。

企業管治守則

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「企業管治守則」）所載的所有適用守則條文，惟三名非執行董事吳旭茱女士、吳旭峰先生及李遠瑜女士以及兩名獨立非執行董事趙善真先生及甘耀成先生因需處理其他重要事務而未能出席本公司於二零二零年六月十六日舉行之股東周年大會而偏離企業管治守則之守則條文第A.6.7條及第E.1.2條除外。

董事進行證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易的行為守則。此外，董事會亦就可能擁有關於本集團或其證券之內幕消息的相關僱員制訂類似指引。

經向所有董事作出特定查詢，所有董事已確認於截至二零二零年十二月三十一日止整個年度，彼等一直遵守標準守則內所載的規定標準。

企業管治職能

董事會將企業管治職能之職責委派予本公司審核委員會（「審核委員會」），以遵守企業管治守則之規定。根據審核委員會之職權範圍，審核委員會至少負責執行以下事項：

- (a) 制定及檢討本公司有關企業管治方面之政策及常規，並向董事會提出推薦意見；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；

企業管治報告

- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事適用之行為守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在本企業管治報告內之披露。

截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，審核委員會已審閱及履行上述企業管治職能。

董事會

董事會負責本集團之整體領導及監控，並透過指導及監督本集團事務，共同負責促進本集團之成功。此外，董事會應客觀地為本集團之最佳利益作出決策。本集團業務之日常管理(包括策略之落實)已授權本公司執行委員會(「執行委員會」)負責，執行委員會成員包括所有執行董事。執行委員會定期向董事會匯報工作及業務決策。除執行委員會外，本公司已成立審核委員會和薪酬及提名委員會(「薪酬及提名委員會」)，並以書面形式訂明其各自之職權範圍。

董事會主席(「主席」)鼓勵所有董事對董事會事務作出全面及積極之貢獻，並帶頭確保其行事符合本集團之最佳利益。主席亦鼓勵持不同意見之董事表達彼等關切之問題，並預留足夠時間討論有關問題，確保董事會之決策公平地反映董事會達成之共識。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事均有足夠時間關注本集團之事務。

本公司已就董事可能會面臨之法律訴訟安排投購適當之董事及高級職員責任保險。

於回顧年度，董事會獲提供(i)充分解釋及資料，使其能夠對提交審批之財務及其他資料進行知情評估，及(ii)每月更新，對本集團之業績、狀況及前景提供充分且平衡及可理解之評估。

董事會之組成

截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事會之組成如下：

執行董事

吳鴻生先生 (主席)
張賽娥女士 (副主席及聯席行政總裁)
Richard Howard Gorges 先生 (副主席)
吳旭洋先生 (執行副主席及聯席行政總裁)

非執行董事

吳旭茱女士
吳旭峰先生
David Michael Norman 先生
李遠瑜女士

獨立非執行董事

趙善真先生
謝黃小燕女士
甘耀成先生
葉迪奇先生 • 太平紳士 (附註 1)
龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士 (附註 2)

附註：

1. 葉迪奇先生 • 太平紳士退任獨立非執行董事，自二零二零年六月十六日起生效。
2. 龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士已獲委任為獨立非執行董事，自二零二零年九月十五日起生效。

董事之履歷詳情及彼此間之關係(如有)載於本年報第16至19頁之「董事履歷」一節。本公司已在聯交所網站(www.hkexnews.com.hk)及本公司網站(www.scholding.com)上載一份經更新之董事名單，列明董事之角色及職能以及彼等是否為獨立非執行董事。在披露本公司董事姓名之所有公司通訊中亦會標明獨立非執行董事。

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

企業管治報告

主席與行政總裁

吳先生擔任主席，負責領導及管理董事會。副主席兼聯席行政總裁張賽娥女士（「張女士」）及執行副主席兼聯席行政總裁吳旭洋先生均承擔行政總裁之職，負責本集團業務之日常管理。

主席與行政總裁職責獨立，職權分明。該等職務由不同人士擔任，藉此加強獨立性和問責性。凡屬關鍵和重要之決定，均須經過董事會會議充分討論。

主席已授權公司秘書擬訂每次董事會會議之議程。主席亦會在執行董事及公司秘書協助下，確保全體董事均獲妥善匯報有關董事會會議上提出之事項，並已及時接收足夠、清晰、完整及可靠的資訊。

董事會多元化政策

本公司致力實行平等機會原則，不因種族、性別、年齡、殘疾、國籍或任何其他因素而歧視，亦了解和信納董事會成員多元化之裨益。董事會於二零一三年八月批准及採納董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）。該政策之概念廣泛，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年限。本公司提名候選人擔任董事職務時會考慮該等因素，全體董事委任均基於任人唯才之原則。

本公司會根據客觀標準，並適當地考慮董事會多元化之裨益審查候選人，而後基於所揀選候選人將為董事會所帶來之業績及貢獻作出最終決定。薪酬及提名委員會監察執行董事會多元化政策並進行適當檢討。薪酬及提名委員會將討論可能需要作出之任何修訂，並向董事會推薦任何此類修訂以供審議及批准。

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

董事會及董事委員會會議

董事會最少每年召開四(4)次會議。召開董事會定期會議時，均須向所有董事發出最少十四(14)日通知。所有董事均可將討論事項納入議程。議程及董事會會議文件於召開董事會定期會議日期前最少三(3)日送呈所有董事。董事可親身出席會議，或依據本公司之組織章程細則(「章程細則」)通過其他電子通訊方式參與會議。

公司秘書確保已遵守有關程序及所有適用規則及規例。董事會會議及董事委員會會議之會議記錄已充分詳細記錄所考慮之事項及所達至之決定，包括董事所表達之任何關注或反對意見。董事會會議記錄之初稿會於每次董事會會議舉行後合理時間內送交所有董事，以供彼等提出意見。

每次董事會會議及董事委員會會議之會議記錄由公司秘書保管及任何董事可在作出合理通知後隨時查閱會議記錄。

倘董事會須考慮之事宜涉及本公司任何主要或控股股東或董事之利益衝突，且倘董事會認為有關事項屬重大，則有關事項會由實質會議處理，而不會以董事之書面決議案處理。

董事會確保有足夠之獨立非執行董事(有關獨立非執行董事及其緊密聯繫人並無在交易中擁有重大利益)參與董事會會議並於會上討論及就有關交易之決議案投票表決。

企業管治報告

會議出席記錄

截至二零二零年十二月三十一日止年度共舉行四(4)次董事會會議、三(3)次審核委員會會議、兩(2)次薪酬及提名委員會會議及一(1)次股東周年大會(「股東周年大會」)。所有董事出席該等會議之記錄載列如下：

董事姓名	出席／合資格出席之會議次數			
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬及提名委員會會議	股東周年大會
執行董事				
吳鴻生先生	1/4	不適用	不適用	1/1
張賽娥女士	4/4	不適用	不適用	1/1
Richard Howard Gorges 先生	4/4	不適用	不適用	1/1
吳旭洋先生	3/4	不適用	不適用	1/1
非執行董事				
吳旭茱女士	4/4	不適用	不適用	0/1
吳旭峰先生	0/4	不適用	不適用	0/1
David Michael Norman 先生	4/4	3/3	2/2	1/1
李遠瑜女士	4/4	不適用	2/2	0/1
獨立非執行董事				
趙善真先生	4/4	3/3	2/2	0/1
謝黃小燕女士	4/4	3/3	2/2	1/1
甘耀成先生	4/4	3/3	2/2	0/1
葉廸奇先生•太平紳士(附註1)	1/1	1/1	1/1	1/1
龐愛蘭女士, BBS•太平紳士(附註2)	1/1	不適用	不適用	不適用

附註：

1. 葉廸奇先生•太平紳士退任獨立非執行董事，自二零二零年六月十六日起生效。
2. 龐愛蘭女士, BBS•太平紳士已獲委任為獨立非執行董事，自二零二零年九月十五日起生效。

索取資料

董事在履行其職責時，可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司將應要求向董事提供個別獨立專業意見，協助有關董事履行對本公司之職責。

於舉行董事會或董事委員會會議前，本公司高級管理層會就有關提呈董事會或董事委員會決定之事宜向董事會或董事委員會提供有關資料以及有關本集團之營運及財務表現報告。所提供的所有該等資料均屬完整可靠。倘任何董事不僅僅依賴本公司高級管理層主動提供之資料，則該董事在需要時有權個別及獨立接觸本公司高級管理層以作進一步查詢。

董事有權獲得董事會文件及相關資料，而該等文件及相關資料之形式及素質須足以使董事會可就獲提呈事項作出知情決定。如有可能，董事提出之查詢將即時得到全面答覆。

委任及重選董事

所有董事(包括非執行董事)須根據章程細則每三(3)年輪值退任一次。

根據章程細則，所有新委任董事(包括非執行董事)之任期僅至其獲委任後之下一屆股東周年大會(如屬填補臨時空缺)或至下一屆股東周年大會(如屬董事會新增成員)為止，並合資格於該會議上予以重選。

獨立非執行董事

根據上市規則第3.10(1)及3.10A條，本公司已委任至少三(3)名獨立非執行董事，其佔董事會最少三分之一，而其中最最少一(1)名獨立非執行董事須擁有適當專業資格或財務管理相關專業知識。獨立非執行董事之意見於董事會決策中極具影響力，彼等之參與有助董事會行使獨立判斷、作出客觀決定及採取符合本公司與股東整體利益之客觀行動。

於葉迪奇先生·太平紳士於二零二零年六月十六日退任獨立非執行董事及不再擔任審核委員會和薪酬及提名委員會成員後，獨立非執行董事人數佔董事會成員人數不足三分之一，未能符合上市規則第3.10A條之規定。於二零二零年九月十五日，董事會委任龐愛蘭女士，BBS·太平紳士為獨立非執行董事。於委任龐愛蘭女士，BBS·太平紳士後，本公司已全面遵守上市規則第3.10A條項下之規定。

企業管治報告

根據上市規則第3.13條之規定，本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為，根據上市規則第3.13條，全體獨立非執行董事均屬獨立。

於回顧年度，主席與獨立非執行董事會面一次，其他董事並無出席。

風險管理及內部監控

董事會全權負責監察及維持穩健及有效的風險管理及內部監控制度並檢討其有效性。董事會通過由審核委員會、行政管理人員及內部和外聘核數師對風險管理及內部監控制度持續進行審閱而評估其有效性。根據審核委員會之觀點，內部審核部門定期制訂審核計劃，並向審核委員會匯報其調查結果及建議，而後由審核委員會就風險管理及內部監控制度之有效性向董事會呈報。審核計劃按輪替基準涵蓋主要業務單位之重要財務、營運及合規控制範圍。審核工作之範圍及時間預算通常取決於風險評估水平。審核委員會至少每年與內部核數師和外聘核數師會面兩次。於回顧年度內，內部審核部門已審閱玩具製造業務、香港租賃業務及中國大陸租賃活動之新租賃制度的信貸管理流程。審閱結果(包括監控是否足夠及有效)於提交予審核委員會及董事會供其審閱及批准之內部審核報告中予以說明。

風險管理及內部監控制度旨在避免不當使用資產、確保恰當的會計記錄得以保存、遵守相關之規則及規例及管控風險於本集團可接受程度。管理層主要負責設計、執行及維持風險管理及內部監控制度，提供合理(但非絕對)保障以免出現誤報或損失，並管理本集團營運系統之失誤風險。

就管理層或審核委員會不時提出需關注之範圍(如有)，內部審核部門亦會進行特別審閱工作。

在有關業務單位支持下，董事會甄別及評估本集團正面對的既有或新起之主要風險，並制訂策略和措施減低有關風險。為方便管理本集團的主要風險，已編製一份風險登記冊。就每項已識別的主要風險而言，風險登記冊會記錄估計所受風險、現行風險緩解措施及將採取的進一步管理行動，以更有效地控制風險。截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會已審閱本集團之風險管理及內部監控制度。審閱工作包括審議風險登記冊以及審核委員會、管理層及內部和外聘核數師所作風險管理及內部監控評估。

處理及發佈內幕消息之程序及內部監控

本集團確認其根據香港法例第571章證券及期貨條例及上市規則須履行之責任，整體原則為內幕消息須在決定後於合理可行情況下盡快公佈。處理及發佈內幕消息之程序及內部監控如下：

1. 本集團處理事務時會充分考慮上市規則項下之披露規定及香港證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月頒佈之「內幕消息披露指引」以及本公司內幕消息披露政策所載條文。
2. 本集團透過財務報告、公告及本公司網站等途徑，向公眾廣泛及非獨家地披露資料，以實施及披露其公平披露政策。
3. 本集團已嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息。

編製財務報表之責任

董事會應在本公司年度報告及中期報告以及上市規則規定之其他財務披露內提供均衡、清晰及易於理解之評估，並向監管機關提交報告及根據適用法例規定須予披露之資料。

董事會知悉其須負責編製本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。於編製本年度財務報表時，本公司高級管理層已向董事會作出充分說明並提供資料，確保董事會在知情情況下評估呈交其審批之財務及其他資料。此外，董事會應按持續經營基準編製財務報表，並於必要時為財務報表作出合理之假設或保留意見。董事會並不知悉可能對本公司之持續經營能力構成重大疑問之任何重大不確定事件或情況。

本公司外聘核數師就其對有關本集團財務報表的申報責任之聲明，載於本年報第70至76頁之獨立核數師報告內。

核數師酬金

截至二零二零年十二月三十一日止年度，就本公司外聘核數師向本公司及其附屬公司提供之核數及非核數服務，已付／應付彼等之費用分別約為3,687,000港元及1,107,000港元。該等非核數服務提供予本集團以進行稅務諮詢服務及持續關連交易之審查及匯報。

企業管治報告

審核委員會

董事會已成立審核委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則，並已於聯交所及本公司各自之網站刊登。審核委員會現有四名成員，包括三名獨立非執行董事（即甘耀成先生（審核委員會主席）、趙善真先生及謝黃小燕女士）及一名非執行董事（即 David Michael Norman 先生）。於二零二零年六月十六日，葉迪奇先生·太平紳士不再為審核委員會成員。

審核委員會之主要角色及職能包括但不限於以下各項：

1. 主要負責就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事會提出建議，並批准外聘核數師之薪酬及聘任條款以及處理有關其辭任或遭罷免之任何問題；
2. 根據適用準則審閱及監察外聘核數師之獨立性及客觀性以及審核過程之有效性。審核委員會應於核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範圍及有關申報責任；
3. 就委聘外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
4. 監察本公司之財務報表、年度報告及賬目以及半年度報告之完整性，並審閱其中所載有關財務申報之重大判斷，審核委員會成員應與董事會及本公司高級管理層聯絡，且審核委員會必須至少每年與本公司外聘核數師會面兩次；
5. 檢討本公司之財務監控，以及（除非董事會本身會明確處理）檢討本公司之風險管理及內部監控制度；
6. 與本公司高級管理層討論風險管理及內部監控制度，確保本公司高級管理層已履行職責建立有效之制度；
7. 應董事會之委派或主動就有關風險管理及內部監控事宜之重要調查結果及本公司高級管理層對調查結果之回應進行研究；
8. 確保內部審核部門和外聘核數師之工作得到協調；並確保內部審核職能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當之地位；以及檢討及監察其成效；
9. 檢討本集團之財務及會計政策及實務；
10. 審閱外聘核數師給予管理層之《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向本公司提出之任何重大疑問及本公司作出之回應；

11. 制訂及檢討本公司企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；及
12. 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在《企業管治報告》內之披露。

於回顧年度，審核委員會曾與本公司高級管理層及外聘核數師會面兩次，(如相關)檢討本集團採納之會計原則及慣例，討論審核、內部監控及財務報告事宜，並履行以下主要職責：

1. 檢討僱員及與本公司交易之各方可據以秘密向審核委員會提出有關本公司及／或董事、本公司高級管理層、僱員或顧問的不當行為或違規行為之投訴的舉報政策及制度。
2. 審查本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所之委聘及薪酬事宜以及其向本集團提供之非核數服務。
3. 審閱畢馬威會計師事務所提出之審核計劃、範圍、方法及呈報方式。
4. 審閱內部及外部審核報告以及本公司高級管理層對報告結果作出之回應。
5. 於刊發前審閱本集團於回顧年度之中期及年度財務報表、報告及業績公告。
6. 審閱有關風險管理及內部監控制度之內部審核報告。
7. 檢討本公司有關企業管治之政策及實踐。
8. 經審慎考慮後，就上述審閱之適當結果作出建議，以供董事會批准。

於二零二零年召開之審核委員會會議內，審核委員會與外聘核數師舉行兩(2)次單獨會談，管理層並無出席。

薪酬及提名委員會

董事會已成立薪酬及提名委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則，並已於聯交所及本公司各自之網站刊登。薪酬及提名委員會現有五名成員，包括三名獨立非執行董事(即謝黃小燕女士(薪酬及提名委員會主席)、趙善真先生及甘耀成先生)及兩名非執行董事(即David Michael Norman先生及李遠瑜女士)。於二零二零年六月十六日，葉迪奇先生•太平紳士不再為薪酬及提名委員會成員。

企業管治報告

薪酬及提名委員會之主要角色及職能包括但不限於以下各項：

薪酬職能

1. 就所有董事及本公司高級管理層(如有)之薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度之程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
2. 根據董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准本公司高級管理層之薪酬建議；
3. 向董事會建議個別執行董事及本公司高級管理層(如有)之薪酬待遇。此應包括實物福利、退休金權利及賠償金額(包括因喪失或終止職務或委任應付的任何賠償)；
4. 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議；
5. 考慮同類公司支付之薪酬、須付出之時間及職責以及本集團內其他職位之僱傭條件；
6. 檢討及批准向執行董事及高級管理層(如有)就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理及不致過多；
7. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
8. 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其本身薪酬。

提名職能

9. 至少每年檢討董事會之架構、規模及成員多元化，並就完善本公司之企業策略向董事會提出任何擬定修改建議；
10. 物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士，並選拔獲提名出任董事之人士或就此向董事會提出建議；
11. 評核獨立非執行董事之獨立性；
12. 就董事之委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及

13. 監督董事會多元化政策之實施，酌情檢討董事會多元化政策，並向董事會提出相關建議以供審議及批准。

於回顧年度，薪酬及提名委員會已履行以下主要職責：

1. 就個別執行董事之薪酬待遇向董事會提出建議。
2. 檢討非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬。
3. 檢討本集團之薪酬政策。
4. 檢討董事會之架構、規模及多元化。
5. 檢討獨立非執行董事之獨立性確認。
6. 審閱二零二零年六月十六日舉行之股東周年大會上重選退任董事之情況。
7. 就委任獲提名之獨立非執行董事向董事會提出建議。
8. 經審慎考慮後，就上述審閱之適當結果提出建議，以供董事會批准。

薪酬及提名委員會每年檢討薪酬待遇，當中會考慮市場慣例、競爭市場地位及個人表現。

薪酬及提名委員會已採用企業管治守則之守則條文第B.1.2(c)(ii)條所述之模式，就執行董事及本公司高級管理層之薪酬待遇向董事會提出建議。

各非執行董事及獨立非執行董事之薪酬乃由董事會根據薪酬及提名委員會之建議，並經參考該董事於本集團之職責及責任、投入之時間及現行市況釐定。

提名政策

目標

提名政策(「提名政策」)旨在為薪酬及提名委員會提供關鍵甄選標準及原則，以識別及評估候選人，以便就本公司董事之甄選及委任(無論是作為新增董事亦或是替換或出於其他原因)向董事會提出建議。

甄選標準

薪酬及提名委員會在評估董事會候選人是否適合時，將考慮多項因素，包括但不限於以下各項：

- (a) 信譽；
- (b) 技能、經驗、專業知識及個人素質是否平衡，能否對本公司之相關業務部門及董事會之整體效能作出最佳補充；
- (c) 能否投入足夠時間參與董事會及董事會授權之所有委員會之會議以及關注本公司之業務，並對該職位作出足夠承擔；
- (d) 各方面之多元化，包括但不限於性別、年齡、文化、教育及專業背景、技能、知識及經驗等方面；
- (e) 符合載列於上市規則第3.13條對委任獨立非執行董事所規定之獨立性準則；及
- (f) 薪酬及提名委員會或董事會可能不時決定之任何其他相關因素。

提名程序

1. 倘董事會確定需要增加或替換董事，董事會將知會薪酬及提名委員會相關標準，並將通過各種渠道(包括但不限於現任董事及股東之推薦)物色董事候選人。
2. 薪酬及提名委員會可向董事會提議由本公司股東推薦或提名之候選人，以供董事會甄選，董事之委任或重新委任以及董事繼任計劃須經董事會最終批准。

3. 於提出建議時，薪酬及提名委員會可將候選人之個人資料及提案提交董事會審議。該提案必須明確表明提名意圖以及候選人同意獲提名之說明及根據上市規則須予披露之履歷詳情，包括上市規則第13.51(2)條所規定之資料及／或確認函（須根據聯交所可能不時作出之任何修訂予以披露）。
4. 董事會須遵守董事會多元化政策，並在可取及適用之情況下，繼續致力於使董事會更多元化，考慮專業經驗及資格、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年限以及董事會可能認為就實現董事會多元化而言不時相關及適用之任何其他因素。
5. 本公司任何合資格股東如欲在股東大會上提名任何人士參選董事，則必須於提交期限內提交候選人之書面提名以及該人士同意獲提名之同意書以及履歷詳情，提請董事會注意，有關具體詳情載於致本公司股東之通函中。
6. 倘退任董事符合資格膺選連任，董事會應考慮並酌情建議該退任董事在股東大會上候選連任。根據上市規則，載有有關該退任董事之所需資料之通函將於股東大會前寄發予股東。

監督、檢討及修訂提名政策

1. 薪酬及提名委員會將不時檢討提名政策及監督其執行情況，確保其效力及確保符合監管規定和良好企業管治常規。
2. 提名政策已獲董事會批准。有關提名政策之任何後續修訂均須由薪酬及提名委員會審閱並經董事會批准。

董事持續專業發展

每位新委任董事均將接獲有關委任事宜之正式、全面及定制之就任培訓，確保彼對本集團之業務及營運有適當了解，並充分了解彼作為董事於適用法例及普通法、上市規則、法律及其他監管規定以及本公司業務及管治政策項下之職責及責任。

本集團會向所有董事提供有關本集團業績及財務狀況之定期更新資料，以使董事會（作為整體）及各董事履行職責。此外，亦會向每位董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展之更新資料，以確保合規及提升董事對良好企業管治常規之認識。

企業管治報告

所有董事均應參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能，確保彼等向董事會作出全面及相關的貢獻。根據本公司所存培訓記錄，董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度內所接受之培訓類別概述如下：

	培訓類別	
	出席研討會/ 電子化培訓/ 會議及/ 或類似活動	閱讀資料及 修訂文件
執行董事		
吳鴻生先生	✓	✓
張賽娥女士	✓	✓
Richard Howard Gorges 先生	✓	✓
吳旭洋先生	✓	✓
非執行董事		
吳旭茱女士	✓	✓
吳旭峰先生	✓	✓
David Michael Norman 先生	✓	✓
李遠瑜女士	✓	✓
獨立非執行董事		
趙善真先生	✓	✓
謝黃小燕女士	✓	✓
甘耀成先生	✓	✓
葉迪奇先生·太平紳士(附註1)	✓	✓
龐愛蘭女士，BBS·太平紳士(附註2)	✓	✓

附註：

1. 葉迪奇先生·太平紳士退任獨立非執行董事，自二零二零年六月十六日起生效。
2. 龐愛蘭女士，BBS·太平紳士已獲委任為獨立非執行董事，自二零二零年九月十五日起生效。

公司秘書

屈家寶先生(「屈先生」)已根據上市規則第3.28條獲委任為本公司之公司秘書(「公司秘書」)。屈先生為本公司僱員，了解本集團之日常事務。

董事會已確認公司秘書在為本公司提供有關企業管治及其他監管合規事宜之建議方面發揮關鍵作用。為有效及專業地履行上述事項，公司秘書必須通過持續培訓及專業發展及時了解與本公司相關之監管及法律方面的最新發展。此外，公司秘書一直被視為董事會與高級管理層、本公司與股東以及本公司與監管機構之間溝通之重要渠道。

屈先生於回顧年度內已遵守上市規則第3.29條，接受不少於15個小時之相關專業培訓。

與股東溝通

本公司透過股東大會、年報、中期報告、公告、通函及其網站作為通訊工具，向股東報告本集團重大事項及最新發展之消息。

本公司為股東提供聯絡渠道，以便其查詢有關本公司事宜。股東亦可透過該等渠道或直接向本公司股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司查詢有關股權之事宜。

股東周年大會乃董事與股東會面的渠道之一，股東可直接向董事會提出意見。於股東周年大會上，主席將就每項實質獨立之事宜提呈單獨之決議案，並就每項決議案進行投票表決。股東周年大會主席確保就投票表決之詳細程序作出解釋，並回答股東提出之任何問題。股東周年大會通告於股東周年大會舉行前至少二十(20)個完整營業日寄發予股東。各項擬提呈決議案之詳情及根據上市規則須提供之其他相關資料已載於隨附通函內。投票表決結果會於股東周年大會舉行當日分別刊載於聯交所及本公司網站。

執行董事、審核委員會和薪酬及提名委員會成員以及外聘核數師將會出席股東周年大會，回答股東提出之問題，並獲得及均衡了解股東之意見。

本公司已採納股息政策，有關詳情於本年報內之董事報告「股息政策」一節披露。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

股東特別大會須由兩名(或以上)於遞交請求日期合共持有本公司不少於十分之一且附有股東大會投票權的已繳足股本之股東提出請求而召開。該等請求須以書面形式向董事會或公司秘書作出，以要求董事會召開股東特別大會處理請求所列明之任何事務。股東特別大會須於提出有關請求後三(3)個月內召開。若董事會在收到有關要求後二十一(21)日內未有召開有關會議，請求者或任何持有超過彼等合共投票權二分之一的請求者可自行召開有關會議，本公司應向請求者補償因董事會未能召開有關會議而導致請求者產生之所有合理費用。

企業管治報告

股東向董事會提出查詢之程序

股東可以書面形式向董事會提出查詢，方式為向本公司於香港之主要營業地點(位於香港中環花園道1號中銀大廈28樓)之公司秘書發出有關查詢事宜。

於股東大會上提呈建議之程序

章程細則或開曼群島法例並無條文准許股東於股東周年大會上提呈建議或動議決議案。然而，有意提呈建議或動議決議案之股東可根據上文所載「股東召開股東特別大會之程序」一節召開股東特別大會。

組織章程文件

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程文件並無重大變動。最新章程細則可於聯交所及本公司網站查閱。

投資者關係

本公司持續促進良好的投資者關係，並加強與本公司股東及潛在投資者之溝通。本集團之最新數據及資料會在本公司網站 www.scholding.com 上予以及時更新。

環境、社會及管治報告

本集團謹此根據上市規則附錄27(環境、社會及管治報告指引)所載規定，提呈截至二零二零年十二月三十一日止年度的環境、社會及管治(「ESG」)報告。

於回顧年度，本集團繼續專注於四個主要範疇：(a)環境；(b)僱傭及勞工常規；(c)營運慣例；及(d)社區投資，努力平衡本集團戰略規劃中環境保護及社會責任的影響，為本集團持份者及本集團營運所在社區帶來可持續價值。於回顧年度，本集團的業務、營運地點、股本架構及供應鏈結構並無重大變動。

本公司董事會(「董事會」)對本集團的可持續發展負有最終責任。董事會負責制定政策及策略，亦確保本集團的風險管理機制及長期業務計劃中已融入環境、社會及管治風險。董事會於二零二一年三月二十三日批准本ESG報告。

根據本集團於二零二零年財政年度之財務業績，貿易和製造業務收入佔本集團總收入約78.9%(二零一九年：約94.7%)，其中玩具製造業務(作為OEM)收入佔本集團總收入約76.1%(二零一九年：約87.1%)。就玩具板塊而言，華行玩具(深圳)有限公司(「華行」)仍是本集團於中華人民共和國(「中國」)的中央營運總部，集中提供客戶關係管理、生產計劃、船運、採購、財務以及其他管理職能。長榮玩具(東莞)有限公司(「長榮」)是旗艦廠房，相較本集團於中國之其他玩具廠房，就其僱員數量、收入和廠房面積皆繼續處於首位。鑒於華行及長榮對本集團之收入貢獻較大，本ESG報告之範圍主要涵蓋華行、長榮及本集團於香港之總辦事處。本ESG報告的範圍與二零一九年ESG報告並無重大變動。

於回顧年度，本集團堅持「健康生活、安全環境、美好未來」的理念保持不變，要求各主要下屬企業(尤其是華行及長榮)嚴格遵守國家和當地有關環境保護、僱傭及勞工常規以及營運慣例的相關法律、法規和規章制度。此外，華行和長榮均為國際玩具工業理事會玩具業責任規範(「IETP」)的成員，嚴格遵守IETP的商業行為守則，致力於以合法、安全和健康的方式運營工廠。華行及長榮始終堅持以下標準來支持工廠工人的權利及福祉：

- 審計程序 — 透明，核數師可不受干涉地與工人進行面談；
- 商業道德 — 不會對審計過程及結果產生不當影響；
- 歧視 — 在招聘、工作場所或解僱方面不存在歧視；
- 紀律處分 — 僱員有自尊，並受到尊重；

環境、社會及管治報告

- 員工代表 — 結社自由和集體談判權得到認可和尊重；
- 僱傭常規 — 遵守適用的僱傭法規；
- 環境和化學品安全 — 遵守環境法規及提供化學品處理方面的培訓；
- 現代奴役制 — 沒有強制性的、非自願的或監獄勞工；
- 安全 — 工作場所條件安全，並提供保護工具；
- 未成年勞工 — 沒有童工；
- 工資 — 及時支付合法、公平及準確的薪酬；及
- 工作時數 — 不會過度，給予充分休息和休假。

華行及長榮繼續積極物色和採用適合生產過程各階段的先進技術，通過引進高效能設備、精簡操作流程等方式減少燃料、電力和水資源等的消耗，提升資源使用效益，從而有助於保護環境。

四個主要範疇：1.環境；2.僱傭及勞工常規；3.營運慣例；及4.社區投資下的重要層面載列如下：

1. 環境

1.1 排放物

環境保護在公司的可持續發展中起著至關重要的作用。本集團的戰略是不斷降低其業務營運對環境的影響，並在本集團、其市場及本集團營運所在社區內促進環境保護。儘管玩具製造業被視為通常不會消耗太多能源及造成嚴重空氣和水污染的輕工業，但本集團仍通過以下方式將其業務營運對環境的影響降至最小：

(a) 控制溫室氣體(「溫室氣體」)的排放

為嚴格遵守IETP的商業行為守則，並經參考相關法律及法規(如《中華人民共和國大氣污染防治法》、《廣東省地方標準大氣污染物排放限值》及《工業企業廠界環境噪聲排放標準》)，本集團已制定並實施若干政策及控制程序(如《環境保護控制程序》、《健康安全環保政策》、《溫室氣體量化與報告程序》及《溫室氣體管理文件與記錄管理程序》)，以控制溫室氣體的排放、噪聲、光照強度、工作場所溫度、用水量等，所有該等政策及控制程序在回顧年度均有實行。

為遵守相關法律及法規，本集團持續聘請一名經中國地方當局認可資質的獨立第三方人士，定期對工作場所空氣質素、工業廢氣、發電機廢氣、噪聲及光照度等進行檢測，確保所有該等數據均符合國家和地方標準。

本集團積極主動減少浪費，鼓勵僱員(a)使用環保公共交通工具，例如在香港乘坐港鐵及電車，在中國當地差旅使用公共交通工具(尤其是地鐵)及與他人拼車；(b)利用視頻／音頻會議進行商務會議，減少空中商務差旅的次數，從而減少溫室氣體的直接及間接排放；及(c)使用電子信息(尤其是內部通信)，以減少紙張消耗，從而有助於減少溫室氣體的間接排放。

紙張消耗是間接溫室氣體排放的另一個主要來源。本集團已實施多項內部行政措施以減少紙張消耗，例如電子假期系統(申請和批准休假)、電子支付單(工資支付通知)、內部電子通信、電子報告、雙面打印模式、無紙化存儲及定期收集廢紙作回收之用等。此外，本集團鼓勵客戶及供應商以電子方式進行溝通。為盡力減少溫室氣體排放，本集團已安排獨立回收紙收集商定期收集香港總部辦公室使用過的紙張。

於二零二零年，本公司連續兩年榮獲由環境運動委員會聯同環境保護署頒發的「香港綠色機構」認證。

環境、社會及管治報告

排放物概要：

指標	二零二零年 噸	二零一九年 噸
溫室氣體排放總量 ¹	16,733	21,051
每個設施的溫室氣體排放總量：		
— 華行	4,932	6,846
— 長榮	11,201	14,274
— 香港總部	300	536
— 通過回收廢紙的減省	(34)	(71)
直接排放：		
— 公司汽車 ²	280	313
— 柴油和液化石油氣 ³	208	190
— 製冷劑	65	70
間接排放：		
— 電力	15,536	20,511
— 商務差旅 ⁴	25	153
— 紙張消耗	30	190

1 溫室氣體主要包括二氧化碳

2 基於行駛的公里數及消耗汽油和柴油的公升數

3 由熱水器及爐灶消耗

4 基於《國際民航組織碳排放計算器》計算得出

(b) 控制有害和無害廢棄物的產生

華行及長榮均會產生若干廢棄物。依據《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《廣東省固體廢物污染環境防治條例》及《三廢處理管理程序》等相關法律及法規實施作定期對廢棄物進行識別、評估和妥善處置。此外，本集團已委託一名經中國地方當局認可資質的獨立第三方收集華行及長榮產生的廢棄物，以便有效控制廢棄物的處置及避免因隨意丟棄而引起的環境污染事故。在香港總部，指定地區處置電子設備及廢紙。廢棄的電子設備和廢紙通常由獨立第三方定期收集，以確保分別進行適當的處理及回收利用。

廢棄物概要：

指標	二零二零年	二零一九年
水排放總量 ¹ (立方米)	379,509	383,017
每個設施收集並進行處置／回收利用的 有害廢棄物 ² 數量：		
— 華行 (千克)	18,360	14,546
— 長榮 (千克)	20,200	17,200
每個設施收集並進行處置／回收 利用的無害廢棄物 ³ 數量：		
— 華行 ⁴ (千克)	30,650	70,090
— 長榮 (千克)	636,465	569,604
電子設備 (件)		
— 華行	40	252
— 長榮	42	132
— 香港總部	113	82

¹ 基於華行和長榮各處設施水費單得出的用水量計算。並無計及香港總部的用水量，因其不涉及高耗水量。

² 包括廢油、廢水、油抹布、溶劑空桶空罐等。

³ 包括廢木卡板、廢膠袋、廢紙、廢紙品、一般辦公室垃圾等。所有無害廢棄物均直接由香港總部辦公室所在樓宇的物業管理處進行處理，因此並無這方面的數據。

⁴ 無害廢棄物數量減少乃由於更嚴格地管控生產廢棄率所致。

1.2 資源使用

燃料(無鉛汽油和柴油)消耗及電力消耗分別是直接和間接能源消耗的主要來源。燃料及電力消耗是溫室氣體排放的主要來源。華行及長榮各自成立了節能減排小組，負責定期分析資源管理的有效性和消耗水平，以確定是否存在任何不足以及減少能源消耗和防止不必要能源浪費的任何切實可行方式，以便加強環境保護。此外，華行及長榮均持續遵守《能源資源節約管理程序制度》，並實施經認可的第三方推薦的若干節能措施。

香港總部持續貫徹落實「拯救我們的世界，打造綠色辦公環境」電子公告的在工作中節約用水、能源和紙張。此外，本集團已向香港總部全體員工發出另一份電子公告「提倡環保，節省成本」，使辦公室的空調室溫保持在25攝氏度，以節省能源。此外，本集團鼓勵僱員在離開工作場所時(尤其是下班時)關閉照明和辦公設備。

能耗概要：

指標	二零二零年	二零一九年
能耗總量(千瓦時)	25,439,060	27,539,937
每個設施能耗總量：		
— 華行	8,088,637	8,833,485
— 長榮	17,044,680	18,471,929
— 香港總部	305,743	512,030
直接能耗(千瓦時)：	1,070,321	1,406,072
— 無鉛汽油：		
— 華行	382,006	585,582
— 長榮	119,030	141,820
— 香港總部	61,559	66,788
— 柴油：		
— 華行	256,920	305,070
— 長榮	215,290	207,661
— 香港總部	30,697	45,951
— 液化石油氣/粗柴油：		
— 華行	0	0
— 長榮	0	0
— 香港總部	4,820	53,200

指標	二零二零年	二零一九年
間接排放(千瓦時)：	24,555,346	26,040,256
— 電力		
— 華行	7,449,711	7,937,633
— 長榮	16,710,360	17,447,800
— 香港總部	395,275	654,823

本集團致力於保護清潔用水。華行及長榮都在使用其所在地市政府之供水資源。本集團的目標是通過妥善處置廢水來控制水污染，廢水主要由於華行及長榮冷卻和清潔機器而產生。香港總部在多個租賃辦公室內運作，其中供水和排水均由各自樓宇管理部門控制，而有關樓宇管理部門並無提供有關耗水量和排水量的任何數據。各處租賃物業的管理費包括供水和排水的費用，均支付予各樓宇管理部門。華行及長榮各自的節能減排小組持續採取不同措施減少耗水量，回顧年度內本集團實現耗水總量減少如下：

耗水概要：

指標	二零二零年	二零一九年
耗水總量(立方米)	366,191	372,771
每個設施耗水總量(立方米)：		
— 華行	120,669	108,442
— 長榮	244,940	264,151
每個設施耗水的費用(人民幣)：		
— 華行	598,518	537,872
— 長榮	1,214,902	1,310,189

本集團致力以最大資源效益經營其玩具製造業務，盡量減少生產過程中不必要的材料浪費。作為一個負責任的OEM，本集團致力於遵守與客戶簽訂的所有合同中規定的所有產品的所有規格，包括每個指定產品的所有材料(包括該等產品的包裝材料)的屬性和質素。鑒於OEM的角色，製造玩具所用材料(包括包裝材料)均由來自美國、加拿大和澳洲的知名跨國客戶以合同形式規定。

1.3 環境及天然資源

環境保護是一個持續的過程，包括對能源和水資源消耗以及廢棄物產生方面的管理。除上述政策、指引、程序及委聘獨立機構進行年度能源審計外，本集團不時會提升員工「節約能源，從我做起」及「節約能源，從一滴水、一度電開始」的環保意識。此外，華行及長榮時刻遵守根據IETP商業行為守則項下的指導性文件制定的設施溫度指引。於回顧年度，部分適用辦公區採用節能燈管和LED燈管等環保措施依然實行，並將根據環境要求定期進行監測和審查。本集團繼續檢討及監察其能耗表現，並確定節能措施以優化能源使用。

2. 僱傭及勞工常規

2.1 僱傭

「以人為本」是本集團堅持不懈的理念。本著和諧持續發展的原則，本集團不斷投入現有資源為僱員提供一個支持性的、舒適、健康的工作環境，並在工作環境中促進創建關愛社區。本集團關心所有僱員，由於華行及長榮自二零零四年以來均已通過國際玩具工業理事會玩具業責任規範的關愛、認知、責任及道德(IETP CARE)流程的認證，其生產設施符合IETP的標準。

本集團認為吸引優秀人才對其持續發展至關重要，因此致力提供薪金及附帶福利形式的公平及具競爭力的薪酬待遇，例如除強制性的與僱傭有關的福利外，另外提供個人和人壽保險、帶薪休假及教育獎助等。政策規定，在香港總部工作的僱員的薪金將於每年十二月進行檢討，合資格僱員須接受有關部門主管進行的績效考核評估，然後由該等僱員簽名作實，所有此類評估均須經相關執行董事或該名董事委託之人士最終批准。

集團人力資源部會根據現行市場價格向各部門主管提供各類薪金範圍的指引供參考，以確保香港總部各職位類別的薪金範圍保持競爭力。而且，華行及長榮各項營運開支的年度預算已考慮到中國廣東省工人的工資趨勢。此外，本集團承諾遵守上市規則附錄 14 所載企業管治守則內有關董事及高級管理層薪酬的守則條文。

為了提供框架和指引以確保 (a) 招聘的公平性；(b) 擴大申請人的多樣性；及 (c) 吸引及甄選優秀求職者，並考慮平等機會、反歧視、不騷擾及禁止童工和強制勞工，本集團已制定「招聘政策」、「平等機會和反歧視政策」及「行為準則」等政策。

為了 (a) 讓僱員對本集團的背景、組織架構及經營目標有基本了解；(b) 保障經協定的僱傭條款及條件，例如工作時數、試用期、假期、終止僱傭關係、其他附帶福利等；及 (c) 遵守有關政策、制度及程序等，本集團人力資源部將為所有新員工提供入職培訓，並且僱員可隨時在本集團的內網文件夾中查閱《員工手冊》及上述政策（無紙化以支持環保）。作為 IETP 的成員，華行及長榮時刻嚴格遵守 IETP 商業行為守則所載的相關要求。此外，華行及長榮亦根據《中華人民共和國勞動合同法》的相關規定編製其中國本地僱員適用的《中國員工手冊》。

本集團明確反對任何基於年齡、性別、婚姻狀況、懷孕、家庭狀況、種族、國籍、宗教和殘疾方面的歧視，並不時遵守香港法例第 52 章《僱傭條例》、第 282 章《僱員補償條例》、第 480 章《性別歧視條例》、第 487 章《殘疾歧視條例》及第 602 章《種族歧視條例》以及中國的《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動法》等相關法例的規定。

於二零二零年十二月三十一日，本集團（涵蓋華行、長榮及本集團之香港總部）共有僱員 6,647 名，其中男性 2,809 名，女性 3,838 名。二零一九年及二零二零年各性別僱傭類型、各性別僱員年齡組別、各性別就業地區及僱員流失比率指標如下：

環境、社會及管治報告

(a) 僱傭類型及性別

僱員人數	二零二零年		二零一九年	
	男性	女性	男性	女性
管理層及部門主管	69	15	62	13
管理人員	93	33	160	46
監督人員	186	100	186	101
普通員工	2,461	3,690	2,619	3,035

(b) 僱員年齡組別及性別

僱員人數	二零二零年		二零一九年	
	男性	女性	男性	女性
18歲~30歲以下	547	1,036	625	580
30歲~50歲以下	1,765	1,759	2,069	2,494
50歲及以上	497	1,043	333	121

(c) 就業地區及性別

僱員人數	二零二零年		二零一九年	
	男性	女性	男性	女性
香港	91	67	198	98
中國	2,718	3,771	2,829	3,097

(d) 僱員流失比率¹

	二零二零年	二零一九年
僱員百分比	44%	50%

¹ 由於季節性因素，華行及長榮對工人的需求差異很大，因此並未計及中國工人的流失率。

2.2 健康與安全

本集團致力於為僱員提供安全及健康的工作環境，並為此參考了職業安全健康局發出的適用於香港總部辦公室的有關職業安全及健康刊物，例如辦公室照明、辦公室設計、辦公室伸展運動、工作壓力、工作姿勢、正確使用顯示屏幕設備和計算機工作站職業安全健康指南。鑒於本集團於中國設有製造設施，本集團持續堅持《環境健康安全程序》及《危害能源控制程序》，環境健康安全小組亦運作良好，進行現場溝通協調、定期召開例會管理環境健康和項目、定期評估環境、健康及安全程序的有效性、實用性和全面性及適時更新所有該等程序以避免意外事故及實現環境、健康、安全的持續改進。為預防、控制和消除職業病危害，增強員工職業安全意識，本集團持續遵守根據《中華人民共和國職業病防治法》及《使用有毒物品場所勞動保護條例》等規定制定的《職業健康管理制度》及《職業病管理制度》，向工人提供(其中包括)安全帽、安全鞋、耳塞、防毒面罩等勞動保護用品，並對面臨較高職業病風險的員工進行上崗前、在崗期間(每年一次)和離崗時的體檢。政策規定，參照職業安全健康部門的意見，安排患上職業病禁忌症或疑似職業病者調離原作業崗位、進行診斷及治療等，以保護勞動者健康，確保安全生產。

集團人力資源部負責監督職業健康和項目安全事宜，所有與職業健康和項目安全相關的事務均須在必要時向集團人力資源部報告。員工已接獲通知，如發現任何潛在或疑似職業健康和項目安全相關問題，均可通過向指定的電子郵件地址發送電子郵件而通知集團人力資源部。集團人力資源部將在必要時進行調查並採取補救行動。

環境、社會及管治報告

於回顧年度，本集團並無任何因工死亡個案。因工傷和職業病導致的須予報告工傷數量、須予報告職業病數量及缺勤天數如下：

個案數量及缺勤天數	二零二零年	二零一九年
須予報告工傷數量 ¹	135	140
須予報告職業病數量 ²	1	3
因須予報告工傷導致的缺勤天數	657	1,344
因須予報告職業病導致的缺勤天數	15	522

- 1 導致無行為能力的任何工傷，須根據香港的《僱員補償條例》通知勞工處處長或根據中國的《工傷保險條例》通知社會保險行政部門。
- 2 導致無行為能力的任何職業病，須根據香港的《僱員補償條例》通知勞工處處長或根據中國的《工傷保險條例》通知社會保險行政部門。

由於香港爆發新型冠狀病毒疫情的影響，本公司於二零二零年二月上旬推出了業務持續計劃，據此，約50%的僱員安排在家工作以降低僱員感染風險。為增強僱員工作環境的衛生情況，本公司將會持續採取以下有效措施，直至疫情逐漸消退：

- (i) 公共區域及共同區域的辦公地方均保持清潔，且頻繁進行消毒處理；
- (ii) 若僱員住所的同一棟大廈出現感染病例，僱員須進行14日隔離及在家工作；
- (iii) 辦公室入口為所有僱員提供消毒殺菌搓手液；
- (iv) 僱員由海外國家返回香港後須接受隔離檢疫；及
- (v) 僱員須於辦公室佩戴口罩，且口罩將當要求時提供。

此外，為加強我們中國大陸生產廠房成千上萬勞工的健康，我們已於所有廠房實施全面衛生改善措施，包括提供口罩、搓手液及一次性防護手套，頻繁清潔及消毒廠房及宿舍區，員工用餐期間須相互間保持距離，以免傳染，且嚴令勞工假期期間遠離人口聚集區。我們已通知海外客戶延期訪問或進行定期廠房檢查，以盡量降低感染風險。本公司竭力關愛每位僱員，確保安全衛生的工作環境。

2.3 發展及培訓

為了本集團及其僱員的持續發展，《僱員培訓與發展政策》在本回顧年度繼續發揮重要作用。本集團已安排各項內部培訓課程，例如入職培訓和在職培訓以及由第三方提供者因應僱員工作要求及本集團業務目標開展的其他培訓課程和研討會。

績效考核評估是僱員與其部門主管之間的互動溝通，包括評估僱員的過往績效及確定僱員有待改進和提高以實現協定目標的領域。本集團准予僱員因學習及考試而提出的請假，以此鼓勵並支持僱員完善及提升有助於彼等實現協定目標的知識和技能。

華行及長榮均根據其獨特條件和需求，分別制定了《員工培訓控制程序》。人力資源部於每個財政年度第四季度開始進行下一年度的培訓需求調查，以規劃下一年度的培訓計劃。有關計劃涵蓋上崗前入職培訓以及管理類、專業類、技術類、品質管理類、安全類等廣泛主題，通過內訓和外訓相結合的方式，藉以提高僱員的專業素養和職業技能。

二零二零年及二零一九年按僱傭類型和性別劃分的受訓僱員人數如下：

僱員人數	二零二零年		二零一九年	
	男性	女性	男性	女性
管理層及部門主管	25	6	2	0
管理人員	67	19	220	109
監督人員	158	71	267	346
普通員工	2,433	3,670	13,589	10,177

二零二零年及二零一九年按僱傭類型和性別劃分的每名僱員平均培訓時數如下：

每名僱員的平均 培訓時數(小時)	二零二零年		二零一九年	
	男性	女性	男性	女性
管理層及部門主管	4	4	5	5
管理人員	5	5	5	5
監督人員	4	5	5	5
普通員工	2	2	4	4

於回顧年度，本集團的華盛學院大幅提供各類培訓課程。由於發生新型冠狀病毒病疫情，相關課程以在線進行。

2.4 勞工準則

本集團在香港及中國的僱傭關係分別嚴格遵守《僱傭條例》及《中華人民共和國勞動合同法》。根據招聘政策，嚴禁僱用童工和強制勞工。此外，嚴禁使用扣押身份證或護照、恐嚇、強制及過度施壓等非法手段。政策規定，香港總部所有僱員的年齡均在18歲或以上。在中國，華行及長榮均已實施各自的《限制童工入廠辦法》，明確禁止僱用16歲以下的勞工。所有被面試的人均須出示身份證進行核查，以確定其身份、年齡及就業狀況的有效性，這是香港及中國均採用的篩選階段的標準程序。任何年齡在18歲以下(香港)或16歲以下(中國)的候選人均不會受聘。倘若之後發現年齡、身份及／或就業狀況的有效性有任何不合規情況，將立即終止與所有有關候選人的僱傭關係，且本集團將盡快向有關部門報告。倘若華行及長榮查明存在任何童工，則會為該勞工安排體檢後將其送返回家。

二零二零年和二零一九年概無招聘童工，其後亦未發現任何童工。

3. 營運慣例

3.1 供應鏈管理

由於供應鏈管理對本集團的可持續經營至關重要，因此本集團會不時透過其《供應商管理控制程序》管理其供應商質素。除了由華行及長榮各自採購部的評審小組評估所有潛在供應商及客戶指定的新供應商的供貨能力、供貨品質及供貨價格，以公平、公開、公正地甄選新供應商外，華行及長榮各自的採購部負責促使當前所有主要供應商 (a) 遵守其僱傭及營運方面所有適用的法律及法規，包括職業健康和安全、環境保護和相關文件記錄的法定維護；(b) 不得參與任何腐敗行為或利用任何不正當好處以獲得或保留業務；(c) 保護知識產權並保護客戶的個人信息；(d) 不得聘用任何童工或強制勞工；及 (e) 僱傭中不得歧視年齡、性別、婚姻狀況、懷孕、家庭狀況、種族、國籍、宗教和殘疾，以對社會和環境負責任的方式管理供應鏈。倘若發生腐敗或勒索等任何違反商業信譽的行為，本集團將採取一切適當行動保護其利益，包括立即終止與違規供應商的合同。

二零二零年和二零一九年按地區劃分的主要供應商數目如下：

主要供應商數目	二零二零年	二零一九年
香港	192	215
中國	313	301
其他	27	2

3.2 產品責任

本集團繼續堅持「質量第一，顧客至上」的原則，密切監控其生產流程，關注客戶需求。本集團亦致力於使其產品質素符合當地標準及國際標準，維護符合 ISO9001 品質管理體系標準的質量管理體系。此外，於中國的製造設施通過了國際認證聯盟 (IQNet)、中國質量認證中心 (CQC) 及香港品質保證局認證委員會 (HKQAA) 的認證。為持續加強產品質素，本集團每年檢討一次《質量手冊》的規定，以確保符合 ISO9001 國際標準，進而提升本集團在國際市場的競爭力。

環境、社會及管治報告

華行設有物理檢測實驗室且已通過客戶認證，長榮設有物理檢測實驗室和化學檢測實驗室且均已通過中國合格評定國家認可委員會 (CNAS) 認證。該等實驗室可對與產品有關的常規機械性、物理性、化學性項目和部分電子項目的可靠性和安全措施提供專業檢測，並出具相應檢測報告，以確保滿足本集團客戶所規定的研發和生產期間的品質要求和安全標準。強大而可靠的質量保證有助於本集團獲得客戶的認可及信譽，從而進一步鞏固本集團在國際商業市場中的地位。

產品召回和客戶投訴的程序分別載於《產品召回程序》和《處理客戶投訴程序》內，以提供高效的售後服務，有助於維護客戶的滿意度，且如果對召回或投訴盡快作出補救，則有助於降低成本和損失。

本集團於回顧年度內維持近 100% 的產品驗收率。回顧年度內並未出現因安全或健康原因而召回產品的情況，亦無有關產品缺陷的任何重大投訴。

本集團不時遵守香港法例第 528 章《版權條例》的規定，尊重知識產權。根據信息技術政策，僱員不得將任何未經授權或未經許可的軟件安裝到本集團提供的工作電腦中。嚴禁使用違反相關法律的任何材料。

華行及長榮均已實施《敏感產品保密控制程序》，就職責部門和人員、保密協議的簽訂、敏感區域的劃分和要求、安保管理、信息管理、敏感產品的銷毀、洩密處理、記錄保存等方面分別作出了嚴格規定，確保產品在研發、製作、檢測、交付等各環節中處於保密狀態。

本集團尊重其持份者的隱私權，並在其網站 (www.scholding.com) 上發佈隱私政策聲明。所收集、處理、使用、披露及保留的所有個人資料均受《個人資料私隱政策》所規限，而《個人資料私隱政策》乃參照香港法例第 486 章《個人資料(私隱)條例》編製。與僱傭相關的所有候選人均獲提供收集個人資料聲明 (PICS)，當中載明了收集、披露、保留及存儲個人資料的目的。此外，本集團有責任保護其持份者的個人資料，將該等資料用於特定目的，例如核實身份及檢查提供商品和服務的可信度。

3.3 反貪污

本集團致力於合法、合乎道德地開展業務活動。《行為準則》規定，不得出於任何目的而向任何人索取或給予任何人任何賄賂、回佣或好處，處理價值超過500港元的禮品和其他利益的方式，並且不得違反任何適用法律及道德標準。本集團內部審計部門負責審查及審計業務活動。

華行及長榮均參照《行為準則》的規定制定了各自的《員工行為準則政策與程序》，強調遵守諸如香港法例第201章《防止賄賂條例》等相關法律，保持誠信，禁止涉入任何賄賂、回佣事件等。於回顧年度，並無確認與貪污有關的事件，亦無供應商的合同因貪污而終止或續訂。

此外，本集團鼓勵其持份者參考公司網站 (www.scholding.com) 所載的《舉報政策與程序》舉報僱員的不當行為。任何投訴人均可保密地直接向集團內部審計負責人投訴本集團任何僱員 (包括其承包商和顧問) 的不正當及不合法行為或失職行為，而不必擔心受到連累。集團內部審計負責人將對投訴進行審查和評估，然後確定調查方式。如果所指稱的不當行為、失職行為或違規行為得到確認，集團內部審計負責人將就此編製一份報告並分發給相關部門主管和集團人力資源部，以便審議及確定將予採取的任何補救措施及紀律處分。每半年向董事會提呈一次所接獲投訴的概要、有關投訴的結果以及所採取的措施。

4. 社區投資

作為一個負責任的企業公民，本集團利用其專長和資源以幫助有需要的人士、舉辦慈善活動以及將有關活動籌集的資金捐贈給當地的慈善機構等方式支持經營所在之社區。

本公司連續四(4)年榮獲由香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」標誌，這是對本集團對香港社區持續作出貢獻的認可。

於回顧年度內，本集團(i)支持多個慈善機構，包括但不限於東華三院；及(ii)向弱勢社群提供食物及消毒劑的「食物及消毒劑分派」活動。此外，本集團鼓勵員工參與衛生署所舉辦之器官捐贈活動。

環境、社會及管治報告

為竭盡所能抗擊新型冠狀病毒病疫情，本集團為香港、遼寧及湖北省的前線工作人員捐贈醫療用品並作出捐款。

除慈善組織的直接支持外，本公司鼓勵僱員及其家庭成員支持慈善，吳鄭雅瑜女士（本公司執行董事吳旭洋先生的配偶）為東華三院的總理，積極參與多項慈善服務及籌資活動。

本集團亦熱心支持香港青年發展。於二零二零年，本集團與青少年發展企業聯盟等多個知名組織緊密合作。於二零二零年，本公司資助英國多家知名教育機構的多個獎學金計劃。

本集團支持發展健康綠色社區，因此不僅將繼續致力於通過控制溫室氣體排放、能源和水資源消耗以及廢棄物生產等方式來保護環境，還將參與不同的活動以向其營運所在社區作出積極貢獻。於二零二零年，本集團繼續參與不同的環保活動以傳播環保訊息。

獨立核數師報告



致 South China Holdings Company Limited 南華集團控股有限公司股東的獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第77至194頁的South China Holdings Company Limited 南華集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,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頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

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」)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的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及與我們對開曼群島綜合財務報表的審計相關的道德要求,我們獨立於 貴集團,並已履行這些道德要求以及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

關鍵審計事項(續)

投資物業估值	
參閱綜合財務報表附註13及會計政策附註2.4(h)。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理有關事項
<p>貴集團持有位於香港及中國大陸若干城市的投資物業組合。於二零二零年十二月三十一日，該等物業的賬面值為9,975,000,000港元。</p> <p>投資物業按公平值呈列。於二零二零年十二月三十一日，投資物業的公平值由董事會進行評估，主要根據獨立專業合資格物業估值師編製的估值報告進行，其中考慮到當前租金及假設租金，以及每項物業租賃的複歸潛力或相關市場可比較的銷售證據(如可取得)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，在綜合損益表中確認的投資物業的公平值變動淨額為154,000,000港元。</p> <p>我們識別 貴集團的投資物業估值為關鍵審計事項，原因為該等物業佔 貴集團總資產一半以上，個別投資物業估值的輕微百分比誤差若彙集計算，可對 貴集團年度除稅前溢利造成重大影響，加上估值的主觀性本質及需要重大判斷及估計，特別是選擇適當的估值方法及釐定市場單位價格方面。</p>	<p>我們評估 貴集團投資物業估值的審計過程包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 獲取及審查 貴集團聘用的獨立專業合資格物業估值師編製的估值報告，而董事乃根據有關報告評估投資物業的公平值；• 在管理層不在場情況下與獨立專業合資格物業估值師會晤，以及參照現行會計準則的要求討論所採用的估值方法，對估值所採用的關鍵估計及假設提出質疑，以及評估獨立專業合資格物業估值師的資格、專業及客觀程度；及• 在內部物業估值專家的協助下，對投資物業估值中採用的關鍵估計及假設(包括與市場單位價格相關者)與可得的市場數據及政府編製的市場統計進行抽樣比較。

關鍵審計事項(續)

評估發展中物業／竣工待售物業的可變現淨值	
參閱綜合財務報表附註 16 及 17 以及會計政策附註 2.4(u)(ii)。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理有關事項
<p>於二零二零年十二月三十一日，貴集團於中國大陸持有發展中物業／竣工待售物業，按成本及可變現淨值的較低者列賬，總額為 1,015,000,000 港元。每項物業開發項目的可變現淨值由貴集團內部物業專家計算。</p> <p>在計算發展中物業／竣工待售物業的可變現淨值，於估計完成每項物業發展項目的成本以及評估每項物業的預期售價(參考附近地區的近期銷售交易及新物業銷售的費率)時涉及重大管理層判斷。</p> <p>我們識別對貴集團發展中物業／竣工待售物業可變現淨值作出的評估為關鍵審計事項，原因為估計每項物業開發項目的未來銷售價及達致完成的未來成本所涉及的固有風險。</p>	<p>我們評估貴集團發展中物業／竣工待售物業的可變現淨值的審計過程包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評估與編製及監察管理層就每項物業發展項目的建築及其他成本作出預算及預測相關的主要內部監控的設計、執行及運作成效； • 對所有物業發展場地進行實地考察並與貴集團的內部物業專家討論每項物業發展項目的進度及反映最新預測的發展預算； • 評估貴集團內部物業專家所採用的估值方法，並對所採用的主要估計(包括與平均淨銷售價格相關者)與可取得的市場數據及董事所保存的銷售預算計劃進行比較；

關鍵審計事項(續)

評估發展中物業／竣工待售物業的可變現淨值(續)	
參閱綜合財務報表附註16及17以及會計政策附註2.4(u)(ii)。(續)	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理有關事項
	<p>我們評估 貴集團發展中物業／竣工待售物業的可變現淨值的審計過程包括：(續)</p> <ul style="list-style-type: none"> 與 貴集團的內部物業專家進行會晤，就彼等於評估可變現淨值時所採用的關鍵估計及假設進行討論及提出質疑，以及考慮有關專家的資格及經驗； 抽樣對 貴集團內部物業專家就達致可變現淨值的年末評估值時所進行的計算進行複算，並對完成每項物業發展項目的估計建築成本與 貴集團的最新預算進行比較，同時也對截至二零二零年十二月三十一日產生之成本與截至二零一九年十二月三十一日之預算進行比較，以評估管理層預測及預算過程之準確性；及 進行敏感度分析，以釐定在出現重大錯誤陳述時須就該等發展中物業／竣工待售物業所作出的估計及假設作出變動的度(個別或共同)，以及考慮該等主要估計出現有關變動的可能性。

綜合財務報表及其核數師報告外之信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，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。

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》的披露要求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。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

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。我們僅向整體股東報告，除此之外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了職業判斷，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，以及獲取充足且適當的審計憑證，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及相關披露資料的合理性。
- 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 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。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交易和事項。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 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、監督及執行。我們對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。

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職業道德要求，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，為消除威脅而採取之行動或已採用之防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們決定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過其產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何偉明。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零二一年三月二十三日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	4	4,086,245	4,410,438
銷售成本		(3,555,332)	(3,702,901)
毛利		530,913	707,537
其他收入及收益淨額	5	78,251	76,892
物業轉撥及投資物業公平值收益淨額 (包括列為持有待售的非流動資產呈列 的投資物業)		153,842	864,831
銷售及分銷費用		(86,304)	(66,562)
行政費用		(368,126)	(539,989)
經營溢利		308,576	1,042,709
財務費用	7	(192,949)	(204,067)
應佔聯營公司虧損		(611)	—
應佔合營公司(虧損)/溢利		(25)	151
除稅前溢利	6	114,991	838,793
所得稅	10	(49,609)	(282,330)
本年度溢利		65,382	556,463
應佔：			
本公司擁有人		69,775	594,040
非控股權益		(4,393)	(37,577)
		65,382	556,463
每股盈利	11		
基本		0.5 港仙	4.6 港仙
攤薄		0.5 港仙	4.3 港仙

第 86 至 194 頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度溢利	65,382	556,463
<hr/>		
其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)		
於日後期間可能重新分類至損益之項目(並無稅務影響)：		
折算香港境外業務財務報表之匯兌差額	434,267	(131,487)
本年度其他全面收益	434,267	(131,487)
<hr/>		
本年度全面收益總額	499,649	424,976
<hr/>		
應佔：		
本公司擁有人	473,468	471,251
非控股權益	26,181	(46,275)
	499,649	424,976
<hr/>		

第86至194頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日 (以港元列示)

	附註	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	12	654,276	666,126
投資物業	13	9,975,013	6,884,374
在建工程	14	159,463	136,737
於聯營公司投資		989	—
於合營公司投資		74	244
生產性植物		30,821	36,253
其他非流動資產		143,053	151,550
非流動資產總值		10,963,689	7,875,284
流動資產			
存貨	16	1,339,113	1,378,600
發展中物業	17	233,895	621,004
應收貿易賬款	18	629,276	454,486
預付款、按金及其他應收款項	19	1,067,459	924,670
按公平值經損益入賬計量之金融資產		5,846	7,958
應收聯營公司款項	20	6,773	—
應收關連方款項	26	22,970	—
可收回稅款		871	692
現金及銀行結存	21	591,361	886,478
		3,897,564	4,273,888
列為持有待售的非流動資產	22	—	2,494,940
流動資產總值		3,897,564	6,768,828
流動負債			
應付貿易賬款	23	958,358	778,146
其他應付款項及應計費用	24	634,432	1,222,088
付息銀行借貸	25	1,969,832	2,576,589
租賃負債	28	69,722	66,035
應付附屬公司之非控股股東款項	29	10,314	9,438
應付稅款		100,999	80,952
流動負債總值		3,743,657	4,733,248
流動資產淨值		153,907	2,035,580
總資產減流動負債		11,117,596	9,910,864

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日 (以港元列示)

	附註	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
非流動負債			
付息銀行借貸	25	2,262,811	1,744,584
租賃負債	28	379,411	344,473
應付附屬公司之非控股股東款項	29	7,941	7,941
應付關連方款項	27	557,639	311,191
其他非流動負債	30	67,028	69,060
遞延稅項負債	31	1,159,266	1,040,594
非流動負債總值		4,434,096	3,517,843
資產淨值			
		6,683,500	6,393,021
股本及儲備			
股本	32(a)	134,560	139,789
儲備	34(a)	6,221,189	5,951,662
本公司擁有人應佔股本權益總額		6,355,749	6,091,451
非控股權益		327,751	301,570
股本權益總值		6,683,500	6,393,021

董事會於二零二一年三月二十三日批准及授權刊發。

張賽娥
董事

Richard Howard Gorges
董事

第86至194頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

綜合股本權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

本公司擁有人應佔

附註	股本													總計	非控股		
	普通股 千港元	可贖回 可換股 優先股 千港元	股份溢價 千港元	資本公積 千港元	股本贖回 儲備 千港元	合併儲備 千港元	土地及 樓宇重估 儲備 千港元	中國法定 儲備 千港元	庫存股 千港元	為股份 獎勵計劃 而持有 之股份 千港元	以股份 支付之 僱員酬金 儲備 千港元	商譽儲備 千港元	匯兌儲備 千港元		累計溢利 千港元	千港元	權益
於二零一九年 一月一日	132,213	7,814	1,701,135	508,172	223	(1,603,030)	68,355	10,965	(10,837)	(61,075)	8,496	(3,067)	(94,548)	4,964,886	5,629,702	347,845	5,977,547
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	594,040	594,040	(37,577)	556,463
本年度其他全面 收益：																	
折算香港境外業務 之財務報表匯兌 差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(122,789)	-	(122,789)	(8,698)	(131,487)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(122,789)	594,040	471,251	(46,275)	424,976
贖回可贖回可換股 優先股	32	(238)	(9,264)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,502)	-	(9,502)
於購股權失效時 轉撥以股份支付之 僱員酬金儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,020)	-	-	1,020	-	-	-
於二零一九年 十二月三十一日	132,213	7,576	1,691,871	508,172	223	(1,603,030)	68,355	10,965	(10,837)	(61,075)	7,476	(3,067)	(217,337)	5,559,946	6,091,451	301,570	6,393,021

綜合股本權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度（以港元列示）

附註	本公司擁有人應佔																
	股本			資本公積	股本贖回儲備	合併儲備	土地及樓宇重估儲備	中國法定儲備	庫存股	為股份獎勵計劃而持有之股份	以股份支付之僱員酬金儲備 [#]	商譽儲備	匯兌儲備	累計溢利	總計	非控股權益	權益總值
	普通股	可贖回優先股	股份溢價														
於二零二零年一月一日	132,213	7,576	1,691,871	508,172	223	(1,603,030)	68,355	10,965	(10,837)	(61,075)	7,476	(3,067)	(217,337)	5,559,946	6,091,451	301,570	6,393,021
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,775	69,775	(4,393)	65,382
本年度其他全面收益：																	
折算香港境外業務之財務報表匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	403,693	-	403,693	30,574	434,267
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	403,693	69,775	473,468	26,181	499,649
贖回可贖回可換股優先股	32	(5,229)	(203,941)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209,170)	-	(209,170)
於購股權失效時轉撥以股份支付之僱員酬金儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(906)	-	-	906	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日	132,213	2,347	1,487,930	508,172	223	(1,603,030)	68,355	10,965	(10,837)	(61,075)	6,570	(3,067)	186,356	5,630,627	6,355,749	327,751	6,683,500

合併儲備乃源於本集團於一九九二年之重組及於二零零七年收購若干同系附屬公司及於二零一一年及二零一三年收購若干最終由本公司主要股東控制的關連公司的同一控制下的業務合併。

以股份支付之僱員酬金儲備含購股權儲備及股份獎勵儲備。

第 86 至 194 頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動			
除稅前溢利		114,991	838,793
調整：			
財務費用	7	192,949	204,067
應佔聯營公司虧損		611	–
應佔合營公司虧損／(溢利)		25	(151)
利息收入	5	(2,880)	(5,398)
出售物業、機器及設備項目收益	5	(627)	(1,030)
出售生產性植物虧損	5	2,357	–
出售聯營公司投資收益		–	(61)
出售在建工程收益	5	–	(55,764)
出售按公平值經損益入賬計量之金融資產收益	5	–	(249)
出售其他非流動資產收益	5	(7,164)	–
出售附屬公司收益	5	(18,416)	–
出售租賃資產收益	12	(53)	–
物業轉撥及投資物業公平值收益淨額(包括列為 持有待售的非流動資產呈列的投資物業)		(153,842)	(864,831)
按公平值經損益入賬計量之金融資產公平值虧損		3,099	2,964
遠期外匯合約公平值(收益)／虧損	6	(4,766)	73
物業、機器及設備項目減值	5	–	3,383
應收附屬公司之非控股股東款項減值虧損	6	–	28,350
聯營公司墊款減值虧損撥回		–	(100)
應收貿易賬款(減值虧損撥回)／減值虧損淨額	6	(5,675)	17,447
其他應收款項(減值虧損撥回)／減值虧損	6	(869)	32,629
商譽減值虧損	6	12,339	–
撥回應付貿易賬款	5	(6,023)	–
撥回其他應付款項	5	(7,435)	(3,005)
撥回其他非流動負債	6	(6,454)	–
存貨(撥備撥回)／撥備淨額	6	(4,248)	1,028
物業、機器及設備撇銷	5	67	86
生產性植物撇銷	5	4,105	11,390
折舊	6	137,947	142,936
獲得之 COVID-19- 相關租金寬減	5	(3,863)	–
營運資金變動：			
存貨減少		493,296	165,241
發展中物業增加		(39,267)	(252,205)
應收貿易賬款(增加)／減少		(171,447)	127,494
預付款、按金及其他應收款項增加		(93,271)	(81,918)
應付貿易賬款增加		171,021	68,575
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(517,464)	111,689
職工提留備用金撥備增加		95	25

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動所得現金		89,138	491,458
已退／(已付) 香港利得稅		10,069	(875)
已付中華人民共和國(「中國」) 企業所得稅		(7,971)	(24,060)
經營活動所得現金淨額		91,236	466,523
投資活動			
購買物業、機器及設備項目		(23,688)	(44,755)
添置投資物業	13	(20,350)	—
添置在建工程		(13,393)	(2,225)
添置生產性植物		(1,313)	(1,611)
於聯營公司投資		(1,600)	—
聯營公司(墊款)／還款		(6,773)	100
已收利息		2,880	5,398
出售物業、機器及設備項目所得款項		864	2,971
出售一間聯營公司投資之所得款項		—	81
出售在建工程的所得款項		—	66,888
出售附屬公司的所得款項		6,548	—
出售按公平值經損益入賬計量之金融資產及 其他非流動資產所得款項		11,200	6,272
合營公司股息收入		—	3,200
投資活動(所耗)／所得現金淨額		(45,625)	36,319

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
融資活動			
新增銀行貸款	21	3,347,455	2,971,541
償還銀行貸款	21	(3,505,081)	(3,187,347)
信託收據貸款增加/(減少)	21	52,624	(98,083)
已付利息及其他借貸成本	21	(171,089)	(204,274)
應付關連方款項增加	21	314,000	191,171
應付關連方還款	21	(84,672)	(29,186)
已作抵押之銀行存款減少/(增加)		11,276	(775)
贖回可贖回可換股優先股	32	(209,170)	(9,502)
應付附屬公司之非控股股東款項增加	21	280	1,168
已付租金的本金部分	21	(64,988)	(69,941)
已付租金的利息部分	21	(25,940)	(28,081)
融資活動所耗現金淨額		(335,305)	(463,309)
現金及現金等值(減少)/增加淨額		(289,694)	39,533
年初之現金及現金等值		856,315	823,091
匯率變動影響淨額		8,370	(6,309)
年終之現金及現金等值		574,991	856,315
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結餘	21	591,361	886,478
減：已作抵押之銀行存款	25	(11,622)	(22,898)
銀行透支	25	(4,748)	(7,265)
於綜合現金流量表列載的現金及現金等值		574,991	856,315

第 86 至 194 頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

財務報表附註

(以港元列示)

1 公司資料

本公司於開曼群島註冊成立，為一間獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處位於P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。

本公司是一間投資控股公司。其主要附屬公司從事玩具貿易和製造、物業投資及發展以及農林業務。

2.1 合規聲明

該等財務報表根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），該統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則、以及香港公司條例的適用披露規定編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定。本集團採納的主要會計政策披露如下。該等財務報表以港元呈列，除非另行指明，所有數字均約整至最接近的千位（「千港元」）。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效或可供提早採納的香港財務報告準則修訂本。附註2.2載列首次應用該等發展所導致的會計政策變動資料，惟以與該等財務報表所呈列本集團當前會計期間有關者為限。

財務報表附註

(以港元列示)

2.1 合規聲明(續)

財務報表編製基準

截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營公司投資。

編製財務報表所用計量基準為歷史成本，惟下列資產及負債按公平值列賬，相關會計政策載列如下：

- 投資物業，包括持作投資物業之永久業權或租賃土地及樓宇之權益，而本集團為該等物業權益之登記擁有人(見附註2.4(h))；
- 按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」)計量之金融資產；及
- 衍生金融工具。

持有待售之非流動資產及處置組按賬面值與公平值減出售成本之較低者列賬(見附註2.4(i))。

根據香港財務報告準則編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策應用及資產、負債及收支的呈報金額。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及在所有情況下視為合理的若干其他因素作出，相關結果用以無法從其他可靠來源判斷的資產及負債賬面價值的基準。實際結果或與該等估計不同。

本公司持續檢討該等估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅會影響修訂有關估計之期間，則在該期間確認有關修訂；倘有關修訂會影響作出修訂之當前期間及未來期間，則在當前期間及未來期間確認有關修訂。

管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表及估計不確定因素之主要來源有重大影響的判斷於附註3討論。

2.2 會計政策之變更

本集團已於當前會計期間對該等財務報表應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本：

- 香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)「Covid-19-相關租金寬減」
- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大的定義」

除香港財務報告準則第16號(修訂本)以外，本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效之新準則或詮釋。採納經修訂之香港財務報告準則之影響論述如下：

香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」

該等修訂本釐清業務之定義，並就如何確定一項交易應否界定為業務合併提供進一步指引。此外，該等修訂本引入選擇性「集中度測試」，倘所收購總資產之所有公平值實質上集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產時，允許使用簡化法評估所收購之一組活動及資產是否屬資產而非業務收購。於二零二零年一月一日首次應用後並無對本集團之財務狀況及財務業績產生影響。

香港財務報告準則第16號(修訂本)「Covid-19-相關租金寬減」

該修訂提供可行權宜方法，允許承租人無需評估直接因新型冠狀病毒病疫情而產生之若干合資格租金寬減(「COVID-19-相關租金寬減」)是否為租賃調整，而是將該等租金寬減視為非租賃調整來考慮。

本集團已選擇提早採納有關修訂本，並將可行權宜方法應用於本集團於年內獲取之所有合資格COVID-19-相關租金寬減。因此，獲得之租金寬減已於觸發該等付款之事項或情況發生期間之損益中確認為負可變租賃付款入賬(見附註12)。此對於二零二零年一月一日之期初權益結餘並無影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大的定義」

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)重新界定重大性。新定義訂明，倘可合理預期資料遺漏、失實或模糊不清將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於該等財務報表作出之決定，則該資料屬重大。該等修訂本釐清，重大性取決於資料之性質或量級，或兩者兼之。於二零二零年一月一日首次應用後並無對本集團之財務狀況及財務業績產生影響。

財務報表附註

(以港元列示)

2.3 截至二零二零年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響

截至此等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈若干於截至二零二零年十二月三十一日止年度尚未生效亦無於此等財務報表採納的多項修訂本及新準則香港財務報告準則第17號「保險合約」。該等發展包括以下可能與本集團有關者。

	於下列日期或之後 開始的會計期間 生效
香港財務報告準則第3號(修訂本)「提述概念框架」	二零二二年 一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)「物業、機器及設備： 作擬定用途前之所得款項」	二零二二年 一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)「虧損性合約 — 履行合約之成本」	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	二零二二年 一月一日

本集團正評估該等發展預期於首次應用期間產生的影響。就其得出之結論，採納該等發展不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

2.4 主要會計政策概要

(a) 附屬公司及非控股權益

附屬公司即本集團控制的實體。倘本集團透過參與實體活動而可或有權收取可變回報並可透過於該實體之權力而影響該等回報，即對該實體有控制權。評估本集團是否有權力時，僅會考慮本集團及其他方所持實際權利。

附屬公司投資自取得控制權當日起在綜合財務報表綜合入賬，直至失去控制權當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流以及集團內公司間交易引致的任何未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數對銷。集團內公司間交易引致的任何未變現虧損按與未變現收益相同的方式對銷，惟僅限於無減值證據。

非控股權益指並不直接或間接歸屬於本公司之附屬公司的股本權益，且本集團並未與該等權益持有人就此協定額外條款，致令本集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的法定責任。就每一項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或非控股權益所佔該附屬公司可識別淨資產比例計量非控股權益。

2.4 主要會計政策概要(續)

(a) 附屬公司及非控股權益(續)

非控股權益在綜合財務狀況表內的股本權益中列示，但與本公司擁有人應佔股本權益分開呈列。非控股權益佔本集團之業績，在綜合損益表與綜合損益及其他全面收益表內以非控股權益與本公司擁有人分配本年度損益總額及全面收益總額之方式列示。非控股權益持有人貸款及對該等持有人所承擔的其他合約責任基於負債性質，按附註2.4(o)或(p)在綜合財務狀況表內呈列為金融負債。

本集團將不導致喪失控制權之附屬公司權益的變動按權益交易入賬，並調整綜合權益內控股及非控股權益的金額以反映相關權益的變動，但不調整商譽亦不確認盈虧。

當本集團喪失對一間附屬公司之控制權時，則按出售該附屬公司之所有權益入賬，所產生的盈虧確認為損益。在喪失控制權當日仍保留於該前附屬公司之權益按公平值確認，而此金額視為初步確認金融資產(見附註2.4(d))的公平值，或(如適用)初步確認於聯營公司或合營公司投資(見附註2.4(b))的成本。

在本公司的財務狀況表中，附屬公司投資以成本減值虧損(見附註2.4(n)(ii))列賬，除非有關投資列為持有待售(或計入列為持有待售的處置組)。

(b) 聯營公司及合營公司

聯營公司乃本集團或本公司對其管理有重大影響(包括參與財務及經營政策決策)但無控制權或共同控制權的實體。

合營公司指一項安排，本集團或本公司及其他訂約方訂約同意對該安排有共同控制權及對該安排的資產淨值擁有權利。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(b) 聯營公司及合營公司(續)

於聯營公司或合營公司的投資根據權益法於綜合財務報表入賬，惟列為持有待售(或計入列為持有待售的出售組別)則除外。根據權益法，有關投資初步按成本入賬，並就本集團應佔被投資公司可識別資產淨值於收購日期的公平值超過投資成本之部分(如有)作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本以及構成本集團股本投資一部分的聯營公司或合營公司的任何直接投資。有關投資其後按本集團應佔被投資公司資產淨值於收購後的變動及任何有關投資的減值虧損作出調整(見附註2.4(c)及2.4(n)(ii))。於各報告日期，本集團評估是否有任何客觀證據表明投資出現減值。於收購日期超過成本之部分，本集團應佔被投資公司於本年度的收購後稅後業績及任何減值虧損將於綜合損益表確認，而本集團應佔被投資公司的收購後稅後其他全面收益則於綜合損益及其他全面收益表確認。

如本集團應佔虧損超過其於聯營公司或合營公司的權益，則本集團的權益將會減至零，並毋須確認其他虧損，但如本集團需對該被投資公司承擔法定或推定責任或代表該被投資公司作出付款則除外。就此而言，本集團的權益為根據權益法所得的投資賬面值，連同本集團於聯營公司或合營公司的投資淨額的任何長期權益(於該等其他長期權益應用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式後(倘適用))(見附註2.4(n)(i))。

本集團及其聯營公司及合營公司之間的交易所產生的未變現損益均在本集團於被投資公司的權益中對銷，惟如未變現虧損乃由已轉讓資產的減值產生，則須立即在損益內確認。

倘於聯營公司的投資成為於合營公司的投資，則保留權益不會重新計量。反之亦然，而該投資繼續按權益法列賬。

在所有其他情況下，倘本集團不再對聯營公司具有重大影響力時或不再對合營公司具有共同控制權時，將會當作處置被投資公司的全部權益入賬，而所得收益或虧損將於損益內確認。於失去重大影響力或共同控制權當日在該前被投資公司仍然保留的任何權益將按公平值確認，而此金額將被視為金融資產於初步確認時的公平值(見附註2.4(d))。

2.4 主要會計政策概要(續)

(c) 業務合併及商譽

除共同控制下的業務合併外，業務合併以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公平值計算，該公平值為本集團所轉讓資產於收購日期之公平值、本集團所承擔之負債，及本集團為換取被收購方控制權而發行之股本權益之總和。收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有之股權應按收購日之公平值重新計量所產生之任何收益或虧損計入損益表。

業務合併中所承擔的或然負債指收購日期的現有負債，初步按公平值確認，前提是有關公平值能可靠計量。初步按公平值確認後，有關或然負債按初步確認金額減累計攤銷(如適用)與根據附註2.4(w)原應釐定之金額之較高者確認。業務合併中所承擔的無法可靠計量其公平值亦非收購日期之現有負債的或然負債，根據附註2.4(w)披露。

商譽初始按成本值計量，即已轉讓代價、已確認非控股權益及本集團先前持有之被收購方股權之公平值總和，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘已轉讓代價、已確認非控股權益及本集團先前持有之被收購方股權之公平值總和低於所收購資產淨值之公平值，其差額將於重新評估後於損益中確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽乃按成本值減任何累積減值虧損計量(見附註2.4(n)(ii))。商譽需每年進行減值測試，或在某些事項或情形的變動顯示賬面值可能發生減值時更頻繁地進行減值測試。本集團於十二月三十一日進行商譽年度減值測試。就減值測試而言，於業務合併收購之商譽自收購當日起分配至預期可從合併之協同效益得益之本集團之現金產生單位或現金產生單位組別。

如商譽分配成現金產生單位(現金產生單位組別)的一部分，而該單元之部分營運被出售，則計算出售該營運之利潤或虧損時，應把與被出售之營運聯繫之商譽包括在該營運之賬面值內。在此情況下，被出售之商譽按被出售之營運及仍保留在現金產生單位之部分之相對價值計算。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(d) 其他股本證券投資

本集團有關股本證券投資(附屬公司、聯營公司及合營公司投資除外)的政策載列如下。

股本證券投資於本集團承諾購買／出售投資當日確認／終止確認。投資初步按公平值入賬另加直接應佔交易成本，惟不包括按公平值經損益入賬計量的該等投資，該等交易成本直接於損益確認。該等投資其後根據其分類以下列方式入賬。

股本投資以外之投資

本集團持有的非股本投資歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，投資為持作收取合約現金流量，即純粹為本金及利息付款。投資利息收入乃使用實際利率法計算(見附註2.4(y)(e))。
- 按公平值經其他全面收益入賬(「按公平值經其他全面收益入賬」) — 重新歸入，倘投資的合約現金流量僅為本金及利息付款，且投資於以透過收取合約現金流量及出售實現目標的業務模式所持有。公平值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(採用實際利率法計算)及匯兌損益於損益中確認除外。當投資終止確認時，於其他全面收益累計的金額從權益劃撥至損益。
- 按公平值經損益入賬。倘投資不符合按攤銷成本或按公平值經其他全面收益入賬(重新歸入)的計量標準。投資的公平值變動(包括利息)於損益確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

(d) 其他股本證券投資(續)

股本投資

於股本證券的投資分類為按公平值經損益入賬，除非股本投資並非持作買賣用途，且於初步確認投資時，本集團不可撤銷地選擇指定投資為按公平值經其他全面收益入賬(非重新歸入)，以致公平值的其後變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按工具個別作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收益累計的金額繼續保留於公平值儲備(非重新歸入)，直至投資被出售為止。出售時，於公平值儲備(非重新歸入)累計的金額轉出至累計溢利，而非透過損益劃撥。來自股本證券(不論分類為按公平值經損益入賬或按公平值經其他全面收益入賬)投資的股息均根據附註2.4(y)(f)所載的政策於損益中確認為其他收入。

(e) 公平值計量

本集團於各報告期間結算日按公平值計量其投資物業、按公平值經損益入賬計量之金融資產及衍生金融工具。公平值為於計量日期市場參與者間進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或在未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行的假設。主要或最有利市場必須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者以符合彼等最佳經濟利益的方式行事)。

非金融資產的公平值計量會計及一名市場參與者透過以最大限度使用該資產達致最佳用途，或透過將資產出售予將以最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者而產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況且具備足夠可用數據以計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入參數及盡量減少使用不可觀察輸入參數。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(e) 公平值計量(續)

於財務報表計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入參數在下述公平值等級內進行分類：

- 第一級，基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級，基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入參數的估值方法
- 第三級，基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入參數的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團於各報告期間結算日透過(按對公平值計量整體而言屬重大的最低別級輸入參數)重新評估分類，釐定等級中各個級別間是否出現轉移。

(f) 關連人士

- (a) 任何人士如屬以下情況，該人士或其家族的親密成員即為本集團的關連人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團施以重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層成員。
- (b) 任何實體如符合下列任何條件，即為本集團的關連人士：
 - (i) 該實體與本集團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相互關連)；
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為第三方實體的聯營公司；

2.4 主要會計政策概要(續)

(f) 關連人士(續)

(b) 任何實體如符合下列任何條件，即為本集團的關連人士：(續)

- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員福利設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所定義人士控制或受其共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所定義人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)管理層其中一名主要成員；及
- (viii) 該實體或其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。

一名人士家族的親密成員即預計會影響該人士與實體交易或就此受到影響的家族成員。

(g) 物業、機器及設備(包括生產性植物)及折舊

以下物業、機器及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2.4(n))：

- 租賃土地及樓宇權益，而本集團為其物業權益之登記擁有人；
- 租賃物業租賃產生之使用權資產，而本集團並非其物業權益之登記擁有人；及
- 機器及設備項目，包括生產性植物及有關機器及設備產生之使用權資產(見附註2.4(k))。

若干租賃土地及樓宇按一九九五年九月三十日前進行的估值扣除其後累計折舊、攤銷及減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(g) 物業、機器及設備(包括生產性植物)及折舊(續)

根據香港會計準則第16號「物業、機器及設備」第80A段過渡條文，本集團以一九九五年九月三十日以前的估值於財務報表列賬的土地及樓宇無須定期重估價值。故此，自一九九五年九月三十日後並無進行土地及樓宇價值重估。於以前年度重估該等資產價值產生的重估盈餘於土地及樓宇重估儲備列賬。該等資產其後的減值超過同一資產因以前重估而產生的重估儲備的部分作為費用處理。於其後該重估後資產出售或報廢時，其應佔重估盈餘將撥到累計溢利。

自建物業、機器及設備項目的成本包括材料成本、直接勞工、拆遷項目以及修復項目所在地成本的初步估計(如有關)和適當比例的間接生產成本及借貸成本(見附註2.4(aa))。

報廢或處置物業、機器及設備項目所產生之損益為出售所得款項淨額與項目的賬面值之間差額，並於報廢或出售日在損益中確認。任何相關重估盈餘由重估儲備轉出至保留盈利，且不會重新分類至損益。

折舊乃按每個物業、機器及設備項目之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值或估值至其殘值。所採用之估計可使用年期／主要折舊年率如下：

— 持作自用土地及樓宇之 所有權	按租賃年期及2%至5%，以較短者為準
— 其他自用租賃物業	按租賃之未屆滿年期
— 傢俬及租賃裝修	按租賃年期(倘適用)及20%，以較短者為準
— 機器及設備	10%至25%
— 模具及工具	20%至25%
— 車輛及船隻	20%至25%
— 生產性植物	2%至5%

倘若物業、機器及設備項目之各部分具不同使用期限，該項目之成本或估值按合理基準分配至各部分，其各部分各自計算折舊。資產之可使用年期及其殘值(倘有)均需每年檢討。

2.4 主要會計政策概要(續)

(h) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益(見附註2.4(k))擁有或持有之土地及／或樓宇，包括目前未釐定未來用途而持有之土地，以及現正興建或發展供未來作投資物業用途之物業。

投資物業按公平值列賬，惟於報告期間結算日仍在興建或發展，且公平值不能於當時可靠計量者則作別論。公平值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何收益或虧損於損益內確認。投資物業所得租金收入按附註2.4(y)(d)所述方式入賬。

(i) 持有待售之非流動資產及處置組

倘非流動資產及處置組之賬面值將主要通過銷售交易而非持續使用收回，則其將分類為持有待售項目。要達至此情況，該資產或處置組必需可於現況下即時出售而僅受常規性或習慣性條款制約，且其很可能售出。所有歸納為持有待售附屬公司的資產及負債(不論本集團是否於出售該附屬公司後仍保留非控股權益)均重分類為持有待售項目。

分類為持有待售項目之非流動資產及處置組(遞延稅項資產、金融資產(附屬公司及聯營公司投資除外)及投資物業除外)按其賬面值與公平值減銷售成本兩者間之較低者計量。分類為持有待售的物業、機器及設備和無形資產不計提折舊或攤銷。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(j) 農業產品

農業產品包括冬棗、荔枝、梨、蘋果及其他果樹的果實。

從果樹收割的冬棗、荔枝、梨、蘋果及其他果實按其於收割時公平值扣除銷售成本計量。冬棗、荔枝、梨、蘋果及其他果實的公平值按當地市場價格釐定。該計量值為於當天應用香港會計準則第2號「存貨」之成本值。

按公平值扣除銷售成本初步確認農業產品所得收益或虧損於其發生當期於損益入賬。

公平值乃本集團於市場公平出售該等存貨可獲得的估計售價。

(k) 租賃資產

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而授予於一段時間內控制使用已識別資產之權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權直接使用已識別資產及從使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益時，即可獲授控制權。

(i) 作為承租人

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下短期租賃以及低價值資產租賃除外。倘本集團就低價值資產訂立租賃，則本集團按逐份租賃基準確定是否將租賃資本化。與該等未資本化租賃相關的租賃付款於租期按系統基準確認為開支。

當租賃已資本化，租賃負債初始按租期應付租賃付款現值確認，並按租賃中所內含的利率折現，或倘該利率不能輕易釐定，則以相關增量借貸利率折現。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計量。租賃負債的計量並不包括不依賴指數或比率的可變租賃付款，因此可變租賃付款於其產生的會計期間計入損益。

2.4 主要會計政策概要(續)

(k) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

於資本化租賃時確認的使用權資產初始按成本計量，由租賃負債的初始金額，加上於開始日期或之前作出的任何租賃付款以及任何所產生的初始直接成本組成。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在工地而產生的估計成本的現值扣減任何所收的租賃優惠。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2.4(g)及附註2.4(n)(ii))，以下使用權資產類型除外：

- 根據附註2.4(h)，不符合投資物業定義的使用權資產按公平值列賬；及
- 根據附註2.4(u)，使用權資產若與租賃土地權益相關而有關土地權益作為存貨持有，則該資產按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

倘指數或比率變化引致未來租賃付款出現變動，或本集團對餘值擔保下預計應付金額的估計產生變化，或就本集團是否合理確定將行使購買、續租或終止選擇權的重新評估產生變化，則租賃負債會重新計量。倘以這種方式重新計量租賃負債，則應當對使用權資產的賬面值進行相應調整，而倘使用權資產的賬面值已調減至零，則將調整金額計入損益。

當租賃範圍或租賃合約原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修改」)，且未入賬列為獨立租賃時，租賃負債亦應重新計量。在此情況下，根據經修訂租賃付款及租賃年期，使用修改生效日期之經修訂貼現率對租賃負債進行重新計量。唯一例外情況是直接因新型冠狀病毒疫情而產生及符合香港財務報告準則第16號「租賃」第46B段所載條件之任何租金寬減。在此情況下，本集團應用香港財務報告準則第16號第46A段所載之可行權宜方法，並確認代價變動，猶如其並非租賃修改。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(k) 租賃資產(續)

(ii) 作為出租人

倘本集團為出租人，其於租賃初始階段釐定一項租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產的所有權附帶的絕大部分所有風險及報酬予承租人，該租賃應分類為融資租賃。倘不屬於該情況，該租賃被分類為經營租賃。

倘合同包括租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各部分。經營租賃產生的租賃收入根據附註2.4(y)(d)確認。

倘本集團為中間出租人，經參考總租約產生的使用權資產，分租被分類為融資租賃或經營租賃。倘總租約為短期租賃，本集團應用附註2.4(k)(i)所載豁免，則本集團將分租分類為經營租賃。

(l) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收賬款於本集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘支付該代價僅須隨時間流逝方會到期，則獲得代價的權利為無條件。

應收賬款按攤銷成本採用實際利率法減信貸虧損撥備入賬(見附註2.4(n)(i))。

2.4 主要會計政策概要(續)

(m) 終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)，金融資產其中一部分或一組類似之金融資產其中一部分)主要在下列情況下終止確認(即自本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 自該資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自該資產收取現金流量之權利或已承擔一項於一「轉付」安排下無重大延誤地向一第三方全數支付該等已收現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓該資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓亦無保留該資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產之控制權。
- 倘若本集團已轉讓其自一資產收取現金流量之權利或已簽訂一轉付安排，其應估量擁有該資產風險及回報之程度。當無轉讓或保留該資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，本集團則繼續確認該資產按其持續參與之程度。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按反映本集團已保留的權利及責任的基準計量。

(n) 信貸虧損及資產減值

(i) 來自金融工具及應收租賃款項的信貸虧損

本集團就下列項目確認預期信貸虧損減值撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及銀行結餘、應收貿易賬款、計入預付款、按金及其他應收款項之金融資產、聯營公司墊款、應收附屬公司之非控股股東款項及應收合營公司款項)；及
- 應收租賃款項。

按公平值計量之其他金融資產(包括按公平值經損益入賬計量之金融資產、按公平值經損益入賬計量之股本證券及衍生金融工具)毋須進行預期信貸虧損評估。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(n) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 來自金融工具及應收租賃款項的信貸虧損(續)

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金差額(即根據合約應付本集團現金流量與本集團預期可收取現金流量之間的差額)的現值計量。

倘貼現影響重大，則預期信貸虧損差額乃採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、應收貿易賬款、計入預付款、按金及其他應收款項之金融資產、聯營公司墊款、應收附屬公司之非控股股東款項及應收合營公司款項：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 應收租賃款項：計量應收租賃款項採用的貼現率。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在無需付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 十二個月預期信貸虧損：指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虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目之預期年期內所有可能違約事件導致的預期虧損。

應收貿易賬款及應收租賃款項的虧損撥備通常按相等於全期信貸虧損之金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團的過往信貸虧損經驗採用撥備矩陣進行估計，並就債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，本集團確認相等於十二個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非金融工具的信貸風險自初步確認以來顯著增加，在此情況下，虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

(n) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 來自金融工具及應收租賃款項的信貸虧損(續)

信貸風險顯著增加

於評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，本集團將報告日期評估的金融工具違約風險與初步確認日期所作評估進行比較。進行是項重新評估時，本集團認為當(i)借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(ii)金融資產已逾期90日，則發生違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能於合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(倘適用)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本公司責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險顯著增加的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，則金融工具按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評估)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量，以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(n) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 來自金融工具及應收租賃款項的信貸虧損(續)

利息收入之計算基準

根據附註2.4(y)(e)確認之利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非金融資產出現信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產之估計未來現金流量產生不利影響的事件時，金融資產即被視為出現信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如欠繳或過期事項；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人構成不利影響；
或
- 由於發行人出現財務困難，導致證券失去活躍市場。

撇銷政策

若日後收回不可實現時，金融資產或應收租賃款項的總賬面值將撇銷(部分或全部)。該情況通常出現在本集團釐定債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流以償還撇銷金額。

過往撇銷資產的後續收回於收回期間在損益確認為減值撥回。

2.4 主要會計政策概要(續)

(n) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產的減值

本集團會於每個報告期末審閱內部及外界所得資料，以確認下列資產(商譽除外)是否出現減值或先前已確認的減值虧損不再存在或已經減少：

- 物業、機器及設備包括使用權資產(按重估金額列賬的物業除外)；
- 在建工程；
- 生產性植物；
- 商譽；
- 若干非流動資產；及
- 本公司財務狀況表中於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資。

倘出現任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。此外，就商譽而言，其可收回金額會每年估計(不論有否出現減值跡象)。

— 計算可收回金額

資產可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量按照可反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。如資產所產生現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(n) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產的減值(續)

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，減值虧損於損益內確認。就現金產生單位確認的減值虧損，會先按比例分配以減少該單位(或該組單位)所分配的商譽的賬面值，繼而再減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，惟資產賬面值不會減至低於其個別公平值減去出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

— 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損。商譽的減值虧損不會撥回。

撥回減值虧損以資產並未計算過往年度所確認的減值虧損時的賬面值為限。撥回減值虧損於確認撥回的年度計入損益內。

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本公司須根據香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度的首六個月編製中期財務報告。於中期結算日，本集團應用與財政年度結算日應會採納的相同減值測試、確認及撥回標準(見附註2.4(n)(i)及(ii))。

中期期間內就商譽確認的減值虧損不會於後續期間撥回，即使該中期期間的相關財政年度結算日並無就減值評估確認任何虧損或僅確認較小虧損。

(o) 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後則按攤銷成本列賬，惟貼現影響甚微則除外。在此情況下，則按成本值列賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

(p) 附息借貸

附息借貸初始按公平值減交易成本計量。初始確認後，附息借貸採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支乃根據本集團的借貸成本會計政策確認(見附註2.4(aa))。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本於資產產生開支、借貸成本產生及使用資產投入擬定用途或銷售所必需的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或終止資本化。

(q) 合約負債

合約負債於本集團確認相關收益前，客戶支付代價時確認(見附註2.4(y))。倘本集團在確認相關收益前有無條件權利收取代價，則亦確認合約負債。在此情況下，相應應收款項亦將獲確認(見附註2.4(l))。

當合約包括重大融資部分時，合約結餘包括根據實際利率法應計的利息(見附註2.4(y)(e))。

(r) 終止確認金融負債

一項金融負債於該項負債下的責任已被履行或被註銷或於其屆滿時終止確認。

當一項現有金融負債被來自同一債權人但條款大不相同的另一負債所取代或一項現有負債的條款已大幅修改，該調換或修改則看作為終止確認該原負債並確認一新負債，而其各自賬面值的差額於損益內確認。

(s) 金融工具的抵銷

若有現可依法強制執行以抵銷已確認的有關金額的權利且有以淨額結清或同時把資產變現及清還負債的意向，則於此情況下金融資產及金融負債可抵銷並以淨額於財務狀況表內呈報。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(t) 衍生金融工具

衍生金融工具於首次確認時按訂立衍生合約之日的公平值確認，隨後按公平值重新計量。衍生金融工具之公平值為正數時，會被列為資產，當公平值為負數時，則被列為負債。

衍生金融工具公平值變動產生之任何損益直接計入損益，惟現金流量對沖有效部分除外，該部分於其他全面收益確認，並於其後在對沖項目影響損益的情況下重新分類至損益。

(u) 存貨

(i) 商品貿易及製造

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按加權平均法計算，如屬在製品及製成品者則包括直接原料、直接工資及恰當比例之生產費用。可變現淨值是根據估計售價扣除任何估計直至完成及出售所需之成本。

倘存貨售出，則該等存貨賬面值於確認相關收入期間確認為開支。將存貨撇減至可變現淨值以及存貨的全部虧損於撇減或產生虧損期間確認為開支。撥回存貨撇減金額於撥回期間入賬作確認為開支的存貨減少。

(ii) 物業發展

與物業發展活動有關的存貨乃以成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本及可變現淨值的釐定方法如下：

— 發展中物業以供出售

發展中物業以供出售的成本包括已明確分辨的成本，包括於永久業權及租賃土地之權益、土地收購成本、累計發展成本、材料與供應品、工資及其他直接開支、適當比例的間接費用以及資本化借貸成本(見附註2.4(aa))。可變現淨值乃以估計售價減估計竣工成本及出售物業時產生的成本後所得數額。

2.4 主要會計政策概要(續)

(u) 存貨(續)

(ii) 物業發展(續)

— 竣工待售物業

就本集團發展的已落成物業而言，成本按竣工物業應佔該發展項目總發展成本的比例釐定。可變現淨值乃以估計售價減去出售物業時產生的成本後所得數額。

竣工待售物業成本包括所有採購成本、加工成本和使存貨處於當前地點和狀況的其他成本。

(v) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行庫存及現金、於銀行及其他金融機構之活期存款及於購入後三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金且價值改變風險不大之短期高變現能力投資。就綜合現金流量表而言，需按要求償還並構成本集團現金管理之一部分之銀行透支同樣計入現金及現金等值作為其組成部分。現金及現金等值根據附註2.4(n)(i)所載政策就預期信貸虧損予以評估。

(w) 撥備及或然負債

如因過往事件而導致出現當前的責任(法律或推定)，而日後履行該責任可能須流出資源，且對該等責任之金額可作出可靠估計，則確認撥備。

倘折現具有重大影響，則確認撥備金額為預期結清有關責任所需支出於報告期間結算日之現值。折現值因時間過去而出現之金額增加計入損益內財務費用。

倘不大可能需要經濟利益流出或相關金額無法可靠估計，則有關責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性為低。僅當發生或不發生一項或多項未來事件時方可確認是否有潛在責任，有關潛在責任亦披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性為低。

本集團有按中國有關法規計提的職工提留備用金撥備，於與僱員終止僱員合同所需作出的賠償於發生時扣減此備用金。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(x) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益外確認的項目，其相關所得稅，於其他全面收益或直接於股本權益確認。

本期及過往期間的即期稅項資產和負債根據於報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈的稅率(及稅法)並顧及本集團業務所在司法權區的現行詮釋及慣例預期可收回或支付予稅務機構的金額作計量。

於報告期間結算日資產及負債之稅基與其作財務報告用途賬面值之間的一切暫時性差異計提遞延稅。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差異予以確認，惟以下所述者除外：

- 源自初步確認的商譽或於一宗非業務合併交易中並於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損的資產或負債所產生之遞延稅項負債；及
- 就於附屬公司之投資之應課稅暫時性差異，若暫時性差異逆轉之時間可以控制且暫時性差異可能不會在可見將來逆轉。

所有可予扣減暫時性差異、已結轉未動用稅項抵免額及未動用稅項虧損，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應有應課稅溢利相對應可予動用的可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免額及未動用稅項虧損的情況下，方確認為遞延稅項資產，惟以下所述者除外：

- 若該遞延稅項資產乃關於從一宗非業務合併的交易所初步確認的一項於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損的資產或負債所產生的可予扣減暫時性差異；及
- 就於附屬公司及聯營公司之投資有關之可予扣減暫時性差異，確認遞延稅項資產僅以可能於可見將來逆轉的暫時性差異及將得到的應課稅溢利相對應可予動用的暫時性差異為限。

2.4 主要會計政策概要(續)

(x) 所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期間結算日予以檢討，並扣減當中不再可能有足夠應課稅溢利而使全部或部分遞延稅項資產未能予以動用部分。先前未確認之遞延稅項資產於每個報告期間結算日重新評估並以可能可得到的應課稅溢利足以使全部或部分遞延稅項資產可收回為限予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈之稅率(及稅法)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

若有將即期稅項資產抵銷即期稅項負債的法定權利，且該遞延稅項資產乃關於同一課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債抵銷。

(y) 收益及其他收入

本集團於其一般業務過程中銷售貨品、提供服務或其他人士按租約使用本集團資產時產生收入時，將該收入歸類為收益。

收益在產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶，或承租人有權使用資產時確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

有關本集團收益及其他收入確認政策之詳情如下：

- (a) 銷售貨物 — 收益於客戶管有並接納產品時確認。倘該等產品為局部履行涵蓋其他貨品及／或服務的合約，則確認收益的金額為合約項下交易總額的合適比例，按照相對獨立售價基準根據合約協定的所有貨品及服務之間分配。
- (b) 銷售物業 — 於一般業務過程中銷售持作待售之物業產生之收益於物業之所有權轉移予客戶時確認，即客戶可指示物業用途及大致上取得物業所有剩餘利益時確認。於收益確認日期前就所售物業收到之按金及分期款項計入財務狀況表中其他應付款項及應計費用項下之合約負債(見附註2.4(q))。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(y) 收益及其他收入(續)

- (c) 服務收入及管理費收入：當提供有關服務時確認；
- (d) 於經營租賃應收之租金收入 — 收益乃根據租賃期內等額攤分於損益確認，惟其他基準更能代表使用租賃資產所產生之利益模式則除外。所獲租賃優惠在損益中確認為應收淨租賃款項總額的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取該等租金的會計期間確認為收入；
- (e) 利息收入採用實際利率法以把該金融工具於預期期限內或較短期間(如適用)估計未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的利率按計提基準予以確認；
- (f) 非上市投資股息收入於股東收款權利被確立時確認，而上市投資股息收入於投資股價派付股息前確認；及
- (g) 當可合理保證將取得政府補助且本集團將遵守其附帶條件時，政府補助初步於財務狀況表內確認。用於補償本集團已產生開支的補助於開支產生的相同期間按系統基準於損益內確認為收入。

(z) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

薪金、年度紅利、帶薪年假、定額供款退休計劃的供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務年度內計算。倘延遲付款或結算會造成重大影響，則此等金額會以彼等現值列賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

(z) 僱員福利(續)

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款(續)

本集團為若干僱員(包括若干董事)設立一項界定供款僱員退休金計劃,該計劃依職業退休計劃條例註冊(「職業退休計劃」)。職業退休計劃的資產與本集團資產分開,由一個獨立管理的基金持有。供款按合資格僱員基本薪金的若干百分比釐定並於根據職業退休計劃守則需支付供款時在損益扣除。如僱員於其於本集團之僱主供款的權益尚未全數歸於僱員前退出職業退休計劃,有關被沒收的供款可扣減本集團持續應付的供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款額為僱員基本薪金的若干百分比,並於根據強積金計劃之規則於其應付時在損益扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開,由一個獨立管理的基金持有。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後,便全數歸於僱員。

於二零零零年十二月一日前加入本集團之僱員有權可選擇參與其中一個計劃。而於二零零零年十二月一日或之後加入的僱員只有資格參與強積金計劃。

本集團於中國大陸營運的附屬公司之僱員須參與地區政府設立的中央界定供款退休計劃。該等附屬公司須按其工資成本若干百分比向中央界定供款退休計劃作出供款。供款於根據中央界定供款退休計劃規定應支付時於損益扣除。

(ii) 以股份為基礎之付款交易

— 購股權計劃及股份獎勵計劃

本公司設有一項購股權計劃及一項股份獎勵計劃,旨在對為本集團之業務成就作出之貢獻的合資格參與者給予獎勵。本集團的僱員(包括董事)以股份支付交易方式收取酬金,僱員以提供服務作為股本工具之代價(「以股份支付的交易」)。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(z) 僱員福利(續)

(ii) 以股份為基礎之付款交易(續)

— 購股權計劃及股份獎勵計劃(續)

以股份支付的交易中授予僱員的本公司的股本工具的成本參照其於授予日的公平值計量。以股份支付的股份結算交易授予僱員的購股權及獎授股份之公平值被確認為員工成本，並在股東權益內的以股份支付之僱員酬金儲備作相應的增加。有關購股權之公平值乃採用三項式模式釐定，按購股權授予日及授予購股權的條款而計量(詳情見財務報表附註33)。至於獎授股份方面，其公平值為授予日當天收市價。當僱員須符合歸屬期條件才可無條件享有該等購股權及獎授股份，購股權及獎授股份的預計公平值總額經考慮購股權及獎授股份歸屬的或然率後在歸屬期內攤分入賬。若授予股份並非本公司或其集團實體的股份，該等股份的獎授並不構成以股份支付的安排因而作為金融負債入賬。

估計可歸屬的購股權及獎授股份的數目須在歸屬期內作出檢討。任何已在以往年度確認的累計公平值調整須在檢討當期內的損益支銷或回撥，並在以股份支付之僱員酬金儲備作相應調整。於歸屬日，確認為支出之金額按歸屬購股權及獎授股份的實際數目作調整(並在以股份支付之僱員酬金儲備作相應調整)。

最終並無歸屬的報酬不會確認為支出，唯對於其歸屬視乎一市場或非歸屬條件的股本結算交易，則如所有其他工作表現及／或服務條件均已符合，不論該市場或非歸屬條件是否已符合該等股本結算交易視為已歸屬。

購股權的權益金額在以股份支付之僱員酬金儲備確認，直至該購股權被行使時(隨之轉入股本及股份溢價)，或該購股權之有效期屆滿時(隨之轉入累計溢利)。

2.4 主要會計政策概要(續)

(z) 僱員福利(續)

(ii) 以股份為基礎之付款交易(續)

— 為股份獎勵計劃而持有之股份

按股份獎勵計劃購入的本公司的股份，已支付之代價(包括任何直接有關的增量成本)作為「為股份獎勵計劃而持有之股份」呈列並從權益總值中扣除。

當獎授股份於歸屬時轉至獲獎授人時，有關已歸屬獎授股份的加權平均成本計入「為股份獎勵計劃而持有之股份」的貸方，有關的員工成本計入以股份支付之僱員酬金儲備借方。有關加權平均成本與有關獎授股份的員工成本之差額轉入累計溢利。

當撤回為股份獎勵計劃而持有之股份時，被撤回之股份將被出售，有關出售被撤回股份之損益轉入累計溢利而不於損益確認任何損益。

當宣派為股份獎勵計劃而持有之股份的現金股息或非現金股息，現金股息或非現金股息之公平值轉入累計溢利，損益中不確認任何損益。

倘股本結算報酬的條款被修訂，應確認的費用的最低金額為猶如條款並無被修訂假設原授予條件已符合時所需確認金額。此外，倘因任何修訂導致以股份為基數付款交易之公平值總額增加又或於修訂日期計量對僱員有利則確認為費用。

倘股本結算報酬被註銷，此將被視作於註銷日已歸屬，任何尚未就報酬確認的費用將即時確認。此包括屬本集團或僱員控制範圍內之非歸屬條件仍未達成之報酬。倘被註銷的報酬被任何新報酬替代，並於授予當日指定為替代報酬，則該項被註銷及新報酬則被視為原有報酬的修訂般按上一段所述處理。所有被註銷的股本結算報酬予以均等處理。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股攤薄盈利時以額外股份攤薄反映。

財務報表附註

(以港元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

(aa) 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即需經長時間才達到擬定用途或可銷售狀態的資產)應佔的直接借貸成本予以資本化作為該等資產成本一部分。資本化於資產已大致上可作擬定用途或可作銷售時終止。專項借款在未用於合資格資產時從暫時性投資所得投資收益從資本化借貸成本中扣減。所有其他借貸成本於其發生當期列作費用。借貸成本包括一實體因借款而發生的利息及其他成本。

(bb) 外幣

此等財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港元列報。本集團內每個實體均自行決定其功能貨幣，而每實體之財務報表所包含之項目均採用該功能貨幣計量。本集團每個實體所記錄的外幣交易最初以交易當日之功能貨幣匯率記錄。以外幣結算之貨幣性資產及負債按報告期間結算日之功能貨幣匯率換算。匯兌差額全數計入損益。以外幣歷史成本計量之非貨幣性項目按初始交易當日之匯率換算。以外幣公平值計量之非貨幣性項目按釐定公平值當日之匯率換算。

換算按公平值計量非貨幣項目產生的盈虧，按確認該項目的公平值變動的盈虧一致的方法處理(即某項目其公平值盈虧於其他全面收入或損益確認的，其換算差額亦分別於其他全面收入或損益確認)。

香港境外若干附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期間結算日，該等公司之資產與負債按報告期間結算日之匯率換算為本公司之呈報貨幣，其損益表則按年度之加權平均匯率換算為港元。換算產生之匯兌差額於其他全面收益內確認並於匯兌儲備內累計。出售香港境外業務時，其他全面收益關於該特定業務的組成部分於損益確認。

就綜合現金流量表而言，香港境外之附屬公司之現金流量乃按現金流量當日之匯率換算為港元。年內香港境外之附屬公司經常性現金流量乃按年內之加權平均匯率換算為港元。

2.4 主要會計政策概要(續)

(cc) 分部呈報

營運分部及財務報表所呈報各分部項目金額摘錄自定期提供予本集團最高行政管理層用以分配資源至本集團各項業務及各個地區以及評估相關表現之財務資料。

除非具有相似經濟特徵且產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用於分派產品或提供服務之方法以及監管環境性質相似，否則個別重大營運分部不會就財務彙報目的而綜合入賬。個別不重大之營運分部如符合上述大部分標準，則可綜合入賬。

(dd) 優先股本

優先股本如不可贖回或僅可由本公司選擇贖回且相關股息屬酌情性質，則分類為權益。分類為權益之優先股本的股息於權益內確認為分派。

優先股本如可於特定日期或由股東選擇贖回或相關股息付款並非酌情性質，則分類為負債。有關負債根據附註2.4(p)所載本集團付息借貸之政策確認，相關股息按累計基準於損益確認為財務費用。

3 重大會計判斷及估計

於應用本集團會計政策的過程中，管理層已作出以下重大會計判斷及估計：

(i) 投資物業及以列為持有待售的非流動資產呈列的投資物業公平值估計

投資物業及以列為持有待售的非流動資產呈列的投資物業於每個報告期間結算日按獨立專業合資格評估師所提供的估計以公平值列賬。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以當時市況為基準的假設。投資物業及列為持有待售的非流動資產公平值計量所用之主要假設的更多詳情分別載於財務報表附註13及22。

財務報表附註

(以港元列示)

3 重大會計判斷及估計(續)

(ii) 發展中物業／竣工待售物業的可變現淨值估計

於釐定是否對本集團發展中物業／竣工待售物業作出撥備時，本公司董事已考慮當前市場環境及估計市值(即估計銷售價)減估計銷售成本及估計物業完成成本。倘估計可變現淨值低於賬面值，則作出撥備。倘由於市況變化及／或發展成本之顯著變動，導致發展中物業／竣工待售物業實際可變現淨值少於預期，可能就虧損作出重大撥備。本年度及過往年度均未作出虧損撥備。

(iii) 應收貿易賬款的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款的預期信貸虧損。撥備率按具有類似虧損模式的不同債務人組別的逾期日數計算。撥備矩陣乃基於管理層對將產生的全期預期信貸虧損的估計，其經計及涉及重大管理層判斷的信貸虧損經驗、逾期應收貿易賬款的賬齡、客戶償還記錄及客戶財務狀況以及對當前及預測整體經濟狀況的評估而估算。

預期信貸虧損撥備對各種情況及預測整體經濟狀況變動敏感。有關預期信貸虧損及應收貿易賬款的資料於附註41(c)披露。倘客戶財務狀況或預測經濟狀況將惡化，實際虧損撥備將高於估計額。

(iv) 存貨的可變現淨值

存貨的可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計完成成本及銷售開支。該等估計乃基於當前市況以及製造及銷售類似性質產品的過往經驗。有關估計可能會因客戶偏好變化及競爭對手的行為而出現重大變動。管理層於各報告期末重新評估該等估計。

4 收入及分部呈報

(A) 收入

收入指年內扣除退貨準備及貿易折扣之貨品銷售發票淨額、物業銷售、已提供服務之價值及投資物業之已收及應收總租金收入。

(i) 收入分項

按主要產品或服務類別劃分的與客戶所簽合約項下之收入分項如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內與客戶 所簽合約項下之收入		
— 貿易及製造業務商品銷售	3,223,868	4,176,217
— 竣工物業銷售	632,968	—
— 農產品銷售	13,423	14,117
	3,870,259	4,190,334
其他來源的收入		
— 投資物業之租金總額	215,986	220,104
	4,086,245	4,410,438

按地域市場而劃分的與客戶所簽合約項下之收入於附註4(B)披露。

(ii) 預期於日後在報告日期存續之客戶合約產生時確認之收入

於二零二零年十二月三十一日，預期日後將於綜合損益表確認之累計收入總額為25,735,000港元(二零一九年：530,269,000港元)，該等收入來自就本集團於中國大陸物業發展項目(控制權仍待轉讓)所訂立的預售合約，該等收入將於客戶接收預售物業時確認。本集團將於日後基於物業所有權的控制權已轉交予客戶而確認預期收益，預期將於未來十二個月內發生。

財務報表附註

(以港元列示)

4 收入及分部呈報(續)

(A) 收入(續)

(ii) 預期於日後在報告日期存續之客戶合約產生時確認之收入(續)

本集團已將香港財務報告準則第15號第121段的可行權宜方法應用於其貿易及製造業務商品銷售以及農產品銷售，以豁免披露預期於日後確認之於報告日期存續的客戶合約產生的收入，而有關履約責任乃原預期年期為一年或以下之合約之一部分。

(B) 分部呈報

基於管理目的，本集團根據產品及服務劃分業務單位，並有以下四個可呈報的營運分部：

- (i) 貿易及製造分部從事商品貿易和製造，包括玩具、鞋類產品和皮革產品；
- (ii) 物業投資及發展分部從事物業投資及發展；
- (iii) 農林業務分部從事種植果樹及農作物、飼養家畜及水產、植林及銷售相關農產品；及
- (iv) 其他分部主要包括本集團之投資控股相關的管理功能。

管理層分開監督本集團經營分部的業績，以決定如何分配資源及評估表現。分部表現根據可呈報分部業績評估，並以經調整除稅前溢利／(虧損)計量。經調整除稅前溢利／(虧損)的計量與本集團除稅前溢利一致，惟相關計量並不包括應佔聯營公司及合營公司損益及財務費用。

分部資產不包括於聯營公司投資、於合營公司投資及可收回稅款，因此等資產是以集團為基礎管理。

分部負債不包括應付稅款及遞延稅項負債，因此等負債是以集團為基礎管理。

分部間銷售及轉讓是參考銷售予第三者的普遍市場售價處理。

4 收入及分部呈報(續)

(B) 分部呈報(續)

(a) 業務分部

下表呈列本集團業務分部截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之收入及溢利。

	貿易及製造		物業投資及發展		農林業務		其他		總計	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分部收入										
對外銷售	3,223,868	4,176,217	848,954	220,104	13,423	14,117	-	-	4,086,245	4,410,438
分部業績	88,389	256,922	318,575	939,988	(27,131)	(54,793)	(71,257)	(99,408)	308,576	1,042,709
對賬：										
— 應佔聯營公司虧損	(611)	-	-	-	-	-	-	-	(611)	-
— 應佔合營公司 (虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(25)	151	(25)	151
— 財務費用									(192,949)	(204,067)
除稅前溢利									114,991	838,793

財務報表附註

(以港元列示)

4 收入及分部呈報(續)

(B) 分部呈報(續)

(a) 業務分部(續)

附註	貿易及製造		物業投資及發展		農林業務		其他		總計	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分部資產	2,237,092	2,052,513	12,060,961	12,042,784	308,193	334,789	253,073	213,090	14,859,319	14,643,176
對賬：										
— 於聯營公司投資	989	—	—	—	—	—	—	—	989	—
— 於合營公司投資	—	—	—	—	—	—	74	244	74	244
— 可收回稅款	—	—	—	—	—	—	—	—	871	692
總資產									14,861,253	14,644,112
分部負債	3,215,682	3,138,394	2,818,759	3,379,667	265,224	271,302	617,823	340,182	6,917,488	7,129,545
對賬：										
— 應付稅款	—	—	—	—	—	—	—	—	100,999	80,952
— 遞延稅項負債	—	—	—	—	—	—	—	—	1,159,266	1,040,594
負債總額									8,177,753	8,251,091
其他分部資料：										
資本性支出	49,698	53,781	20,567	1,872	1,417	3,228	44	9,333	71,726	68,214
折舊	80,124	83,324	6,813	7,563	29,074	31,051	21,936	20,998	137,947	142,936
存貨(撥備撥回)/撥備淨額	6 (4,248)	1,028	—	—	—	—	—	—	(4,248)	1,028
應收貿易賬款(減值虧損 撥回)/減值虧損淨額	6及18 (748)	10,001	(4,927)	7,446	—	—	—	—	(5,675)	17,447
其他應收款項(減值虧損 撥回)/減值虧損	6 (35)	14,148	(834)	6,004	—	6,413	—	6,064	(869)	32,629
商譽減值虧損	6 —	—	—	—	—	—	12,339	—	12,339	—
生產性植物撇銷	5 —	—	—	—	4,105	11,390	—	—	4,105	11,390
物業、機器及設備撇銷	—	67	33	—	—	53	—	—	67	86
應收附屬公司非控股股東 款項的減值虧損	—	—	—	28,350	—	—	—	—	—	28,350
撥回其他非流動負債	6及30 —	—	(6,454)	—	—	—	—	—	(6,454)	—

資本性支出包括由添置物業、機器及設備、投資物業、在建工程、生產性植物及於聯營公司投資而產生的金額，包括其訂金及預付款項。

4 收入及分部呈報(續)

(B) 分部呈報(續)

(b) 地域分部

(i) 對外收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中國(包括香港及澳門)	1,064,007	398,331
美國	1,912,969	2,327,848
歐洲	777,708	1,123,546
日本	12,494	72,665
其他	319,067	488,048
	4,086,245	4,410,438

上述收入資料乃按貨物付運及提供服務目的地劃分。

(ii) 非流動資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	3,539,606	1,025,729
中國大陸	7,307,505	6,729,894
其他	5,584	5,437
	10,852,695	7,761,060

以上非流動資產資料乃以資產所在的地域為依據並不包括若干其他非流動資產、於聯營公司投資及於合營公司投資。

財務報表附註

(以港元列示)

4 收入及分部呈報(續)

(B) 分部呈報(續)

(b) 地域分部(續)

(iii) 來自其收入達本集團收入10%或以上的主要客戶資料

於相應年度為本集團貢獻總銷售額10%以上之客戶收入如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶 A	1,659,084	2,152,059
客戶 B	不適用 ¹	510,358

¹ 相應收入並無佔本集團總收入的10%以上。

(以港元列示)

5 其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額之分析如下：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行利息收入		2,651	5,344
其他利息收入		229	54
撥回應付貿易賬款		6,023	—
撥回其他應付款項		7,435	3,005
出售在建工程收益		—	55,764
出售物業、機器及設備項目收益		627	1,030
出售生產性植物虧損		(2,357)	—
出售按公平值經損益入賬計量之金融資產收益		—	249
出售其他非流動資產收益		7,164	—
出售附屬公司收益		18,416	—
物業、機器及設備撇銷		(67)	(86)
生產性植物撇銷		(4,105)	(11,390)
物業、機器及設備項目減值	12	—	(3,383)
政府補貼收入(附註)		15,307	1,757
廢料銷售收入		2,325	3,145
獲得之 COVID-19- 相關租金寬減	12	3,863	—
其他		20,740	21,403
		78,251	76,892

附註：於二零二零年，本集團自香港特別行政區政府設立的防疫抗疫基金項下的保就業計劃成功申請資金支援9,778,000港元。該資金旨在向企業提供財務支援，以保留可能會被遣散的僱員。根據補助條款，本集團於補貼期間不得裁員，並須將資金全數用於支付僱員薪金。

財務報表附註

(以港元列示)

6 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銷貨成本		2,981,111	3,701,873
竣工物業銷售成本		578,469	—
折舊			
— 自有物業、機器及設備		52,320	46,221
— 生產性植物		2,309	2,871
— 使用權資產	12	83,318	93,844
核數師酬金			
— 核數服務		3,687	3,687
— 非核數服務		1,107	57
		4,794	3,744
僱員福利支出(包括董事酬金(附註8))：			
界定供款退休計劃供款*		30,119	92,524
薪金、工資及其他福利		1,170,585	1,302,912
		1,200,704	1,395,436
減：已資本化至發展中物業僱員福利支出：			
界定供款退休計劃供款		(814)	(2,065)
薪金、工資及其他福利		(12,126)	(23,458)
		1,187,764	1,369,913
投資物業(包括列為持有待售的非流動資產 呈列的投資物業)租金收入總額		(215,986)	(220,104)
減：直接營運支出		26,229	26,674
		(189,757)	(193,430)
租金收入淨額		(189,757)	(193,430)
應收貿易賬款(減值虧損撥回)／減值虧損淨額	18	(5,675)	17,447
應收附屬公司之非控股股東款項減值虧損		—	28,350
商譽減值虧損		12,339	—
存貨(撥備撥回)／撥備淨額**	16	(4,248)	1,028
撥回其他非流動負債	30	(6,454)	—

(以港元列示)

6 除稅前溢利(續)

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：(續)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他應收款項(減值虧損撥回)／減值虧損	(869)	32,629
遠期外匯合約公平值(收益)／虧損***	(4,766)	73
匯兌虧損淨額	11,658	1,308

* 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無可於未來年度抵減界定供款退休計劃供款的沒收供款。

** 該金額(包括在銷售成本內)乃就撇減存貨至其估計可變現淨值的存貨撥備而確認的扣除淨額。

*** 遠期外匯合約公平值收益4,766,000港元(二零一九年：虧損73,000港元)已計入銷售成本內。

7 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款、透支及其他借貸利息	175,792	215,450
租賃負債利息	25,940	28,081
減：資本化金額*	(8,783)	(39,464)
	192,949	204,067

* 借貸成本按加權平均年利率3.97%(二零一九年：4.71%)資本化。

財務報表附註

(以港元列示)

8 董事酬金

本年度董事酬金按上市規則及香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第二部披露如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
袍金	948	1,070
其他酬金：		
— 薪金、津貼及實物利益	8,440	9,600
— 酌情獎金	—	—
— 退休計劃供款	316	318
	8,756	9,918
	9,704	10,988

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
趙善真先生	100	100
謝黃小燕女士	100	100
葉迪奇先生·太平紳士 (於二零二零年六月十六日辭任)	129	280
甘耀成先生	100	100
龐愛蘭女士，BBS·太平紳士 (於二零二零年九月十五日獲委任)	29	—
	458	580

年內並無其他應付獨立非執行董事酬金(二零一九年：無)。

(以港元列示)

8 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事

二零二零年

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情獎金 千港元	退休 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：					
吳鴻生先生	10	—	—	—	10
張賽娥女士	10	3,640	—	208	3,858
Richard Howard Gorges 先生	10	1,650	—	90	1,750
吳旭洋先生	10	3,150	—	18	3,178
	40	8,440	—	316	8,796
非執行董事：					
吳旭萊女士	100	—	—	—	100
吳旭峰先生	100	—	—	—	100
David Michael Norman 先生	150	—	—	—	150
李遠瑜女士	100	—	—	—	100
	450	—	—	—	450
	490	8,440	—	316	9,246

財務報表附註

(以港元列示)

8 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

二零一九年

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情獎金 千港元	退休 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：					
吳鴻生先生	10	-	-	-	10
張賽娥女士	10	4,200	-	210	4,420
Richard Howard Gorges 先生	10	1,800	-	90	1,900
吳旭洋先生	10	3,600	-	18	3,628
	40	9,600	-	318	9,958
非執行董事：					
吳旭茱女士	100	-	-	-	100
吳旭峰先生	100	-	-	-	100
David Michael Norman 先生	150	-	-	-	150
李遠瑜女士	100	-	-	-	100
	450	-	-	-	450
	490	9,600	-	318	10,408

年內概無任何董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零一九年：無)。

本公司的執行董事組成本集團的高級管理層。

9 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括兩名(二零一九年：三名)董事，其薪酬資料已於上文附註8載列。本年度其餘三名(二零一九年：兩名)最高薪酬僱員的薪酬資料詳情如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金、津貼及實物利益	6,168	4,260
酌情獎金	550	450
退休計劃供款	54	36
獎授股份	—	—
	6,772	4,746

前述其餘三名(二零一九年：兩名)最高薪酬僱員的薪酬介乎以下酬金範疇：

	僱員人數	
	二零二零年	二零一九年
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	3	1
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	—	1
	3	2

財務報表附註

(以港元列示)

10 所得稅

香港利得稅乃按年內在香港產生之估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一九年：16.5%)計提撥備。其他地區之應課稅溢利乃根據本集團於其營運國家／司法管轄區各自現行稅率計算。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本期 — 香港		
本年度支出	9,706	18,350
以往年度(超額撥備)／撥備不足(附註)	(20,495)	38,836
本期 — 中國大陸		
本年度支出	11,158	42,778
以往年度(超額撥備)／撥備不足	(103)	1,295
遞延稅項(附註31)	49,343	181,071
本年度稅項支出總計	49,609	282,330

(以港元列示)

10 所得稅(續)

本集團以除稅前溢利按香港利得稅率計算名義稅項支出與實際稅項支出之調節表如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前溢利	114,991	838,793
以香港利得稅率 16.5% (二零一九年：16.5%) 計算之名義稅項	18,974	138,401
於中國大陸及台灣經營的附屬公司稅率不同之影響	7,319	74,319
應佔聯營公司虧損之稅務影響	105	—
應佔合營公司溢利之稅務影響	—	(25)
不可扣減支出之稅務影響	63,554	43,676
毋須課稅收入之稅務影響	(25,074)	(29,158)
未確認之未動用稅項虧損之稅務影響	5,474	21,898
使用以往年度未確認之稅項虧損之稅務影響	(187)	(7,586)
以往年度(超額撥備)/撥備不足	(20,598)	40,131
其他	42	674
本年度稅項支出總計	49,609	282,330

附註：於以往年度，稅務局對本集團若干附屬公司就其貿易及生產安排進行稅務評核。待稅務評核結果出來之前，稅務局發出保障性利得稅評核(「保障性利得稅評核」)。就此而言，本集團已就該等保障性利得稅評核提呈反對，並購買合共約 61,569,000 港元的儲稅券。根據稅務評核之最新發展情況，本集團已於二零一九年十二月三十一日確認稅項撥備。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已向稅務局提交正式和解方案，而稅務局已予接納並發出經修訂稅務評核。因此，年內於損益中計入超額撥備。

財務報表附註

(以港元列示)

11 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利69,775,000港元(二零一九年：594,040,000港元)及已發行普通股的加權平均數12,982,892,000股(二零一九年：12,982,892,000股)(扣除為股份獎勵計劃而持有之股份及庫存股)計算。

每股已攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度溢利計算。用於此計算之普通股加權平均數乃用以計算每股基本盈利之普通股股數加上於所有潛在可攤薄普通股被視為全數歸屬、行使或轉換為普通股時假設被無償發行的普通股的加權平均數。

每股基本及已攤薄盈利的計算乃根據：

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
盈利		
用於每股基本及已攤薄盈利計算之本公司擁有人應佔溢利	69,775	594,040
	股份數目	
	二零二零年	二零一九年
	千股	千股
股份		
用於每股基本盈利計算的普通股加權平均數	12,982,892	12,982,892
可贖回可換股優先股之影響	598,898	776,733
為股份獎勵計劃而持有之股份之影響	206,161	206,161
用於每股已攤薄盈利計算之普通股加權平均數	13,787,951	13,965,786

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司之購股權並無攤薄影響，由於本公司購股權之行使價高於此兩個年度內市場平均股價，因此具有反攤薄作用。

(以港元列示)

12 物業、機器及設備

	持作自用 土地及樓宇 之所有權權益 千港元	其他自用 租賃物業 千港元	傢俬及租賃 物業裝修 千港元	機器及設備 千港元	模具及工具 千港元	車輛及船隻 千港元	總值 千港元
成本值或估值：							
於二零二零年一月一日	279,016	485,825	344,281	326,053	23,485	30,004	1,488,664
匯兌調整	8,093	30,452	2,226	1,690	–	597	43,058
添置	–	107,924	12,444	11,153	34	490	132,045
轉出至投資物業(附註13)	(6,573)	–	–	–	–	–	(6,573)
出售及撇銷	(8,869)	(40,085)	(1,685)	(4,582)	(432)	(648)	(56,301)
於二零二零年十二月三十一日	271,667	584,116	357,266	334,314	23,087	30,443	1,600,893
成本值或估值分析：							
按成本值	224,158	584,116	357,266	334,314	23,087	30,443	1,553,384
按於一九八八年 十二月三十一日之估值	31,112	–	–	–	–	–	31,112
按於一九八九年 十二月三十一日之估值	5,220	–	–	–	–	–	5,220
按於一九九二年 十二月三十一日之估值	204	–	–	–	–	–	204
按於一九九四年 十二月三十一日之估值	10,973	–	–	–	–	–	10,973
	271,667	584,116	357,266	334,314	23,087	30,443	1,600,893
累計折舊及減值：							
於二零二零年一月一日	137,090	83,804	296,265	259,387	19,881	26,111	822,538
匯兌調整	1,884	7,742	1,613	1,107	–	545	12,891
本年度折舊撥備(附註6)	8,047	81,268	15,722	27,449	1,397	1,755	135,638
出售及撇銷	(2,495)	(14,859)	(1,570)	(4,572)	(321)	(633)	(24,450)
於二零二零年十二月三十一日	144,526	157,955	312,030	283,371	20,957	27,778	946,617
賬面淨值：							
於二零二零年十二月三十一日	127,141	426,161	45,236	50,943	2,130	2,665	654,276

財務報表附註

(以港元列示)

12 物業、機器及設備(續)

	持作自用 土地及樓宇 之所有權權益 千港元	其他自用 租賃物業 千港元	傢俬及租賃 物業裝修 千港元	機器及設備 千港元	模具及工具 千港元	車輛及船隻 千港元	總值 千港元
成本值或估值：							
於二零一九年一月一日	275,116	480,946	332,984	340,852	23,481	31,533	1,484,912
匯兌調整	(2,985)	(9,153)	(704)	(1,265)	-	(254)	(14,361)
添置	-	15,273	17,357	28,523	2,051	1,174	64,378
由投資物業轉入(附註13)	6,885	-	-	-	-	-	6,885
由在建工程轉入(附註14)	-	-	1,359	-	-	-	1,359
出售及撇銷	-	(1,241)	(6,715)	(42,057)	(2,047)	(2,449)	(54,509)
於二零一九年十二月三十一日	279,016	485,825	344,281	326,053	23,485	30,004	1,488,664
成本值或估值分析：							
按成本值	231,507	485,825	344,281	326,053	23,485	30,004	1,441,155
按於一九八八年 十二月三十一日之估值	31,112	-	-	-	-	-	31,112
按於一九八九年 十二月三十一日之估值	5,220	-	-	-	-	-	5,220
按於一九九二年 十二月三十一日之估值	204	-	-	-	-	-	204
按於一九九四年 十二月三十一日之估值	10,973	-	-	-	-	-	10,973
	279,016	485,825	344,281	326,053	23,485	30,004	1,488,664
累計折舊及減值：							
於二零一九年一月一日	128,741	-	285,203	271,932	20,657	26,793	733,326
匯兌調整	(546)	(1,145)	(476)	(1,050)	-	(228)	(3,445)
本年度折舊撥備(附註6)	8,895	84,949	15,996	27,019	1,267	1,939	140,065
出售及撇銷	-	-	(4,458)	(41,897)	(2,043)	(2,393)	(50,791)
減值撥備(附註5)	-	-	-	3,383	-	-	3,383
於二零一九年十二月三十一日	137,090	83,804	296,265	259,387	19,881	26,111	822,538
賬面淨值：							
於二零一九年十二月三十一日	141,926	402,021	48,016	66,666	3,604	3,893	666,126

12 物業、機器及設備(續)

使用權資產

按相關資產類別劃分之使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持作自用租賃土地及樓宇之所有權 權益，按折舊成本列賬，餘下 租賃年期如下：	(i)		
— 於香港：十年至五十年		12,122	13,103
— 於中國大陸：十年至五十年		115,019	128,823
		127,141	141,926
其他自用租賃物業，按折舊成本列賬	(ii)	426,161	402,021
		553,302	543,947

財務報表附註

(以港元列示)

12 物業、機器及設備(續)

使用權資產(續)

與損益內確認的租賃相關的開支／(收入)項目分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊開支：		
持作自用租賃土地及樓宇之所有權權益	2,050	8,895
其他自用租賃物業，按折舊成本列賬	81,268	84,949
	83,318	93,844
租賃負債之利息(附註7)	25,940	28,081
與短期租賃及餘下租賃年期於二零一九年 十二月三十一日或之前到期之其他租賃相關之開支	—	17,217
與短期租賃相關之開支	9,263	—
與低價值資產租賃(不包括低價值資產的短期租賃) 相關之開支	—	17
出售租賃資產收益	(53)	—
獲得之 COVID-19-相關租金寬減(附註5)	(3,863)	—

年內，添置使用權資產 107,924,000 港元(二零一九年：15,273,000 港元)。該款項主要與根據新租賃協議應付的資本化租賃款項相關。

有關租賃之現金流出總額及租賃負債到期分析的詳情分別載列於附註 21 及 28。

誠如附註 2.2 所披露，本集團已提早採納香港財務報告準則第 16 號「租賃」(修訂本)「Covid-19-相關租金寬減」，並將修訂本引入的可行權宜方法應用於期內所有本集團獲得之合資格租金寬減。

12 物業、機器及設備(續)

使用權資產(續)

(i) 持作自用租賃土地及樓宇之所有權權益

本集團就其玩具製造業務持有土地及樓宇，而其製造設施及辦公場所主要位於該等樓宇內。已提前支付一次性款項以獲得使用該等土地及樓宇之權利，且根據土地租賃條款，無需繼續支付款項，惟基於相關政府機構設定的課稅價值之付款除外。付款會不時變動且應向相關政府機構支付。

於二零二零年十二月三十一日，本集團正在為若干於其上已建有賬面值約為28,854,000港元(二零一九年：37,554,000港元)的樓宇的中國大陸的租賃土地申辦土地使用權證。董事預期申領相關所有權證不會有任何法律障礙。

本集團若干土地及樓宇已於一九九四年十二月三十一日或以前進行重估。該等土地及樓宇乃根據其現有用途按公開市場值重估。因本集團已採納香港會計準則第16號第80A段過渡條文給予對當時以評估值列賬的物業、機器及設備日後進行重估的要求的豁免，自一九九五年，本集團的土地及樓宇再無進行重估。

若土地及樓宇之所有權權益按成本扣除累計折舊及減值虧損列賬，於二零二零年十二月三十一日本集團之土地及樓宇之所有權權益賬面淨值則約為111,845,000港元(二零一九年：125,966,000港元)。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團若干物業、機器及設備(包括租賃土地及樓宇之所有權權益)已為授予本集團的銀行信貸作抵押(附註25)。

財務報表附註

(以港元列示)

12 物業、機器及設備(續)

使用權資產(續)

(ii) 租賃作自用的其他物業

本集團就其貿易及製造業務租賃若干工業樓宇，其製造設施主要位於該等樓宇內。本集團已透過租賃協議獲得將其他物業用作倉庫及辦公場所的權利。租期通常初步為2至50年。租賃款項通常每兩至三年增加一次，以反映市場租金。

本集團已透過租賃協議獲得將農業用地(其生產性植物主要所在地)用於其農業及林業業務之權利。租期通常初步為14至70年。

部分租賃包括於合約期內終止租賃的選擇權。本集團於租賃開始日期評估其是否合理確定不行使終止選擇權。若本集團未合理確定不行使終止選擇權，則於可行使終止選擇權期間內的未來租賃款項不計入租賃負債計量。該等未來租賃款項之潛在風險概述如下：

	已確認 租賃負債 (已貼現) 千港元	未計入租賃負債 之終止選擇權 項下之潛在 未來租賃付款 (未貼現) 千港元
租賃土地 — 中國大陸		
– 於二零二零年十二月三十一日	206,398	759,899
– 於二零一九年十二月三十一日	220,571	767,690

13 投資物業

(a) 投資物業

	已建成投資物業 千港元	發展中投資物業 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	5,493,521	1,390,853	6,884,374
匯兌調整	318,929	96,005	414,934
添置	–	20,350	20,350
竣工後轉撥	1,507,208	(1,507,208)	–
轉撥自列為持有待售的非流動資產(附註22)	2,492,540	–	2,492,540
轉撥自物業、機器及設備(附註12)	6,573	–	6,573
投資物業之公平值收益淨額	156,242	–	156,242
於二零二零年十二月三十一日	9,975,013	–	9,975,013
於二零一九年一月一日	7,726,642	–	7,726,642
匯兌調整	(94,455)	(25,274)	(119,729)
轉撥自發展中物業(附註17)	–	642,455	642,455
轉出至列為持有待售的非流動資產(附註22)	(2,192,940)	–	(2,192,940)
轉出至物業、機器及設備(附註12)	(6,885)	–	(6,885)
投資物業之公平值收益淨額	61,159	–	61,159
由發展中物業轉出至投資物業後的 公平值收益	–	773,672	773,672
於二零一九年十二月三十一日	5,493,521	1,390,853	6,884,374

財務報表附註

(以港元列示)

13 投資物業(續)

(a) 投資物業(續)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃投資物業(包括發展中物業)之所有權權益， 按公平值列賬，其餘下租賃年期如下：		
香港：		
— 五十年或以上	535,460	526,480
— 十年至五十年	2,906,910	433,170
	3,442,370	959,650
中國大陸：		
— 十年至五十年	6,527,059	5,919,288
	9,969,429	6,878,938
按公平值列賬之台灣永久業權投資物業	5,584	5,436

本集團的投資物業於二零二零年及二零一九年十二月三十一日由一獨立專業合資格評估師 — 瑞豐環球評估諮詢有限公司 — 按公開市場及現時用途基準重估合共為9,975,013,000港元(二零一九年：6,884,374,000港元)。該等投資物業以經營租賃方式出租或可供出租予第三方。該等經營租賃安排概要包括在財務報表附註37內。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團的若干投資物業已作抵押及按揭(附註25)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團價值總計124,032,000港元(二零一九年：114,557,000港元)的若干投資物業已為本集團若干附屬公司的僱員安置備用金(包括在職工提留備用金內(附註30))作抵押。

13 投資物業(續)

(a) 投資物業(續)

本集團正在就若干位於中國內地的投資物業申領土地使用權證，該等投資物業於二零二零年十二月三十一日賬面值為631,284,000港元(二零一九年：580,130,000港元)。董事預期申領相關所有權證不會有任何法律障礙。

於每個報告期間結算日就財務報表申報進行估值時，本集團管理層均會與評估師討論評估方法及評估結果。投資物業包括商業及工業物業。

有關本集團投資物業之詳情已載入第197至203頁。

(b) 公平值層級

下表呈列根據公平值層級計量的本集團投資物業：

	於二零二零年十二月三十一日 公平值計量按			於二零二零年 十二月三十一日 之公平值 千港元
	活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 之參數輸入 (第二級) 千港元	重大不可觀察 之參數輸入 (第三級) 千港元	
經常性公平值計量：				
商業物業	—	—	9,082,491	9,082,491
工業物業	—	—	892,522	892,522
	—	—	9,975,013	9,975,013

財務報表附註

(以港元列示)

13 投資物業(續)

(b) 公平值層級(續)

	於二零一九年十二月三十一日 公平值計量按			於二零一九年 十二月三十一日 之公平值 千港元
	活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 之參數輸入 (第二級) 千港元	重大不可觀察 之參數輸入 (第三級) 千港元	
經常性公平值計量：				
商業物業	-	-	6,161,328	6,161,328
工業物業	-	-	723,046	723,046
	-	-	6,884,374	6,884,374

年內，第一級與第二級之間概無發生公平值計量的轉移，亦無於第三級轉入或轉出至投資物業及列為持有待售的非流動資產(二零一九年：無)。

13 投資物業(續)

(b) 公平值層級(續)

於公平值層級中第三級之公平值計量對賬調整：

	商業物業 千港元	工業物業 千港元
於二零二零年一月一日	6,161,328	723,046
匯兌調整	391,869	23,065
添置	20,350	—
轉撥自列為持有待售的非流動資產(附註22)	2,492,540	—
轉撥自物業、機器及設備(附註12)	6,573	—
公平值收益淨額	9,831	146,411
於二零二零年十二月三十一日	9,082,491	892,522
於二零一九年一月一日	7,008,017	718,625
匯兌調整	(115,205)	(4,524)
轉出至列為持有待售的非流動資產(附註22)	(2,192,940)	—
轉出至物業、機器及設備(附註12)	(6,885)	—
轉撥自發展中物業(附註17)	642,455	—
公平值收益淨額	52,214	8,945
於發展中物業轉出至投資物業後的公平值收益	773,672	—
於二零一九年十二月三十一日	6,161,328	723,046

財務報表附註

(以港元列示)

13 投資物業(續)

(b) 公平值層級(續)

以下為本集團之投資物業於公平值層級第三級估值所採用的估值技術及主要參數輸入的概要：

物業	估值技術	單位價格／單位建築成本
位於香港		
— 商業	比較法	每平方呎 6,275 港元至 28,512 港元 (二零一九年：每平方呎 7,468 港元至 20,603 港元)
— 工業	比較法	每平方呎 3,861 港元至 4,907 港元 (二零一九年：每平方呎 3,327 港元至 5,800 港元)
位於中國大陸		
— 商業	比較法	每平方米人民幣 4,814 元至人民幣 52,000 元 (二零一九年：每平方米人民幣 3,290 元至人民幣 50,600 元)
— 工業	比較法	每平方米人民幣 1,600 元至人民幣 8,510 元 (二零一九年：每平方米人民幣 1,580 元至人民幣 4,100 元)
— 工業	折舊重置成本法 (「折舊重置成本法」)	每平方米人民幣 850 元至人民幣 2,415 元 (二零一九年：每平方米人民幣 1,000 元至人民幣 1,500 元)
位於台灣		
— 商業	比較法	每平方米新台幣 38,700 元至新台幣 40,800 元 (二零一九年：每平方米新台幣 38,700 元至新台幣 40,800 元)

按比較法，物業以其市場基準進行評估，並假設其可按現狀交吉出售及參照有關市場的可比出售提證。對於物業與其比較之物業於樓齡、時間、位置、樓層和其他相關因素之差異分別進行適當的調整。

就某些中國大陸物業而言，由於該物業大部分樓宇及建築物已被限制作特定用途，現時並無已知之市場可資比較。因此，該等樓宇及建築物按其折舊重置成本法而不是直接比較法進行評估。折舊重置成本法乃基於目前土地用途之估計市值，加有關現有建築物之當前重置成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化計算。實際上，折舊重置成本法僅可用於因欠缺市場可資比較項目而替代特定物業市值。

若單價或建築成本增加，則投資物業之公平值增加。

14 在建工程

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日賬面值	136,737	149,713
匯兌調整	9,317	(2,718)
添置	16,106	2,225
轉出至物業、機器及設備(附註12)	—	(1,359)
出售	(2,697)	(11,124)
於十二月三十一日賬面值	159,463	136,737

15 附屬公司投資

本公司已設立一個信託以管理本公司於二零一一年成立之本公司僱員股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。因為本公司有權監管該信託，並且可透過受僱於本集團獲授獎勵股份的僱員所作的貢獻中得益，故此本公司須綜合該信託。

本公司若干間接全資附屬公司的股份已作抵押及按揭以授予本集團的銀行信貸(附註25)。

主要附屬公司之詳情載於附註43。

本集團具有重大非控股權益的附屬公司之詳情如下：

	二零二零年	二零一九年
非控股股權持有人所佔股本權益比例：		
— 遼寧長盛置業有限公司	20%	20%
本年度虧損分配予非控股權益：	千港元	千港元
— 遼寧長盛置業有限公司	(353)	(24,490)
於報告日期累計之非控股權益結餘：	千港元	千港元
— 遼寧長盛置業有限公司	326,823	296,770

財務報表附註

(以港元列示)

15 附屬公司投資(續)

下表列示上述附屬公司的財務資料概略。以下披露金額為公司間抵銷前的款項。

	二零二零年 遼寧長盛置業 有限公司 千港元	二零一九年 遼寧長盛置業 有限公司 千港元
收入	8,247	13,196
本年度虧損	(1,764)	(122,451)
本年度其他全面收益	91,860	(40,050)
本年度全面收益總額	90,096	(162,501)
流動資產	147,718	145,382
非流動資產	2,883,156	2,760,799
流動負債	(185,899)	(193,040)
非流動負債	(522,792)	(481,054)
經營活動所得／(所耗)現金淨額	174	(2,082)
投資活動所得／(所耗)現金淨額	5	(7)
融資活動(所耗)／所得現金淨額	(1,056)	1,487

如本公司於二零一三年一月十七日公告中所披露，收購彩順有限公司全部已發行股本已於二零一三年一月十六日完成。彩順有限公司之主要附屬公司為遼寧長盛置業有限公司(前稱遼寧大發房地產有限責任公司)，其由彩順有限公司持有80%及非控股股東(「非控股股東」)持有20%權益。

遼寧長盛置業有限公司之股東分別於二零一一年十二月二十七日及二零一二年十月二十八日簽訂兩份合約。根據上述合約，合約方同意根據各自權益擁有比率對遼寧長盛置業有限公司進行額外的相對注資，本集團和非控股股東各自總計注資人民幣608,000,000元和人民幣152,000,000元。截至二零二零年十二月三十一日，根據上述注資責任，本集團向遼寧長盛置業有限公司合共注資約人民幣607,349,000元(截至二零一九年十二月三十一日：約人民幣607,349,000元)，相當於約749,143,000港元(截至二零一九年十二月三十一日：相當於約749,143,000港元)。然而，非控股股東截至二零二零年十二月三十一日並無就其上述額外的注資責任相應作出注資。因此，上述未繳納的非控股股東注資並無計入遼寧長盛置業有限公司分別於二零一九年及二零二零年十二月三十一日綜合財務狀況表內296,770,000港元及326,823,000港元的非控股權益中。

(以港元列示)

16 存貨

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易及製造		
原料	205,209	177,837
在製品	179,112	176,906
製成品	206,593	144,674
	590,914	499,417
陳舊存貨撥備	(32,779)	(40,837)
	558,135	458,580
物業開發		
竣工待售物業	780,978	920,020
	1,339,113	1,378,600

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃土地之所有權權益，計入按成本及可變現淨值較低者列賬之竣工待售物業，其餘下租賃年期為：		
中國大陸： 一十至五十年	196,414	253,659

陳舊存貨撥備變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	40,837	62,926
匯兌調整	265	(64)
已確認(撥備撥回)/撥備(附註6)	(4,248)	1,028
撇減撥回	(4,075)	(23,053)
於十二月三十一日	32,779	40,837

撇減撥回乃因客戶偏好變化導致銷售時使用產生。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之若干存貨已為授予本集團的銀行信貸作抵押(附註25)。該抵押已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內解除及免除。

財務報表附註

(以港元列示)

17 發展中物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日賬面值	621,004	1,898,847
匯兌調整	14,257	(44,136)
添置	39,267	306,023
資本化利息	8,783	39,464
轉出至投資物業*(附註13)	—	(642,455)
轉出至竣工待售物業	(449,416)	(936,739)
於十二月三十一日賬面值	233,895	621,004

* 此乃指轉撥若干發展中物業至發展中投資物業，原因為該等物業乃以租賃目的持有。

本集團的發展中物業位於中國大陸，包括土地所有權權益，餘下租賃年期如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
十至五十年	133,974	250,109

預期一年後方可收回的發展中物業金額為約233,895,000港元(二零一九年：342,000,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之若干發展中物業已為授予本集團的銀行信貸作抵押(附註25)。該抵押已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內解除及免除。

有關本集團發展中物業的詳情載於第204頁。

(以港元列示)

18 應收貿易賬款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貿易賬款	734,282	562,824
虧損撥備	(105,006)	(108,338)
	629,276	454,486

於報告期間結算日，應收貿易賬款扣除虧損撥備後按發票日之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
九十日內	605,285	431,204
九十一日至一百八十日	19,325	20,813
一百八十一日至三百六十五日	2,587	426
超過三百六十五日	2,079	2,043
	629,276	454,486

應收貿易賬款虧損撥備變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	108,338	98,168
匯兌調整	2,492	(60)
已確認(減值虧損撥回)/減值虧損(附註6)	(5,675)	17,447
撇銷不能收回金額	(149)	(7,217)
於十二月三十一日	105,006	108,338

有關本集團信貸政策及應收貿易賬款產生的信貸風險之進一步詳情載於附註41(c)。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

財務報表附註

(以港元列示)

19 預付款、按金及其他應收款項

預期多於一年方可收回或確認為開支的預付款、按金及其他應收款項為780,016,000港元(二零一九年：644,297,000港元)。所有其他預付款、按金及其他應收款項預期可於一年內收回或確認為開支。

20 應收聯營公司款項

應收聯營公司款項並無抵押、不付息及承索即期償還。

21 現金及銀行結存

於報告期間結算日，本集團的人民幣(「人民幣」)現金及銀行結存折合96,733,000港元(二零一九年：307,806,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣。然而，依據中國大陸的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權執行外匯業務之銀行把人民幣兌換為其他貨幣。

銀行之現金按銀行每日浮動存款利率而賺取利息。銀行戶口結餘均存於有信貸聲譽且近期並沒有拖欠記錄的銀行。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團的若干現金及銀行結存已為授予本集團的銀行信貸作抵押(附註25)。

下表詳述本集團融資活動所產生的負債變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生的負債為現金流量曾就此或日後現金流量將就此於本集團綜合現金流量表分類為融資活動所得現金流量的負債。

(以港元列示)

21 現金及銀行結存(續)

	銀行貸款 千港元 (附註25)	信託收據 貸款 千港元 (附註25)	應付附屬 公司之 非控股 股東款項 千港元 (附註29)	應付 關連方款項 千港元 (附註27)	租賃負債 千港元 (附註28)	應付利息 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	4,064,828	249,080	9,438	311,191	410,508	20,963	5,066,008
融資現金流量變動							
新增銀行貸款所得款項	3,347,455	-	-	-	-	-	3,347,455
償還銀行貸款	(3,505,081)	-	-	-	-	-	(3,505,081)
信託收據貸款增加	-	52,624	-	-	-	-	52,624
已付利息及其他借貸成本	-	-	-	(1,830)	-	(169,259)	(171,089)
應付附屬公司之非控股股東 款項增加	-	-	280	-	-	-	280
應付關連方款項增加	-	-	-	314,000	-	-	314,000
償還應付關連方款項	-	-	-	(84,672)	-	-	(84,672)
已付租金的本金部分	-	-	-	-	(64,988)	-	(64,988)
已付租金的利息部分	-	-	-	-	(25,940)	-	(25,940)
融資現金流量變動總額	(157,626)	52,624	280	227,498	(90,928)	(169,259)	(137,411)
匯兌調整	18,989	-	596	-	24,725	7	44,317
其他變動：							
年內訂立新租約產生之 租賃負債增加	-	-	-	-	107,924	-	107,924
年內終止租賃導致租賃負債減少 獲得之COVID-19-相關租金寬減 (附註12)	-	-	-	-	(25,173)	-	(25,173)
利息開支(附註7)	-	-	-	18,950	25,940	148,059	192,949
資本化借貸成本(附註7)	-	-	-	-	-	8,783	8,783
其他變動總額	-	-	-	18,950	104,828	156,842	280,620
於二零二零年十二月三十一日	3,926,191	301,704	10,314	557,639	449,133	8,553	5,253,534

財務報表附註

(以港元列示)

21 現金及銀行結存(續)

	銀行貸款 千港元 (附註25)	信託收據貸款 千港元 (附註25)	應付附屬公司 之非控股 股東款項 千港元 (附註29)	應付 關連方款項 千港元 (附註27)	租賃負債 千港元 (附註28)	應付利息 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	4,295,041	347,163	8,444	137,166	474,694	21,833	5,284,341
融資現金流量變動							
新增銀行貸款所得款項	2,971,541	-	-	-	-	-	2,971,541
償還銀行貸款	(3,187,347)	-	-	-	-	-	(3,187,347)
信託收據貸款減少	-	(98,083)	-	-	-	-	(98,083)
已付利息及其他借貸成本	-	-	-	-	-	(204,274)	(204,274)
應付附屬公司之非控股 股東款項增加	-	-	1,168	-	-	-	1,168
應付關連方款項增加	-	-	-	191,171	-	-	191,171
償還應付關連方款項	-	-	-	(29,186)	-	-	(29,186)
已付租金的本金部分	-	-	-	-	(69,941)	-	(69,941)
已付租金的利息部分	-	-	-	-	(28,081)	-	(28,081)
融資現金流量變動總額	(215,806)	(98,083)	1,168	161,985	(98,022)	(204,274)	(453,032)
匯兌調整	(14,407)	-	(174)	-	(7,827)	(6)	(22,414)
其他變動：							
年內訂立新租約產生之 租賃負債增加	-	-	-	-	15,273	-	15,273
年內終止租賃導致租賃負債減少	-	-	-	-	(1,691)	-	(1,691)
利息開支(附註7)	-	-	-	12,040	28,081	163,946	204,067
資本化借貸成本(附註7)	-	-	-	-	-	39,464	39,464
其他變動總額	-	-	-	12,040	41,663	203,410	257,113
於二零一九年十二月三十一日	4,064,828	249,080	9,438	311,191	410,508	20,963	5,066,008

21 現金及銀行結存(續)**租賃之現金流出總額**

就租賃計入現金流量表之款項包括以下各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營現金流量內	9,263	17,234
融資現金流量內	90,928	98,022
	100,191	115,256

該等款項與以下各項相關：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已付租賃租金	100,191	115,256

財務報表附註

(以港元列示)

22 列為持有待售的非流動資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團已決定一項出售若干投資物業的計劃。按董事之意見，出售資產預計於本財政年度之年結日後的十二個月內完成。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日賬面值	2,494,940	272,000
公平值(虧損)/收益	(2,400)	30,000
(轉出至)/轉撥自投資物業(附註13)	(2,492,540)	2,192,940
於十二月三十一日賬面值	—	2,494,940

於二零一九年十二月三十一日列為持有待售的非流動資產之投資物業由一獨立專業合資格評估師—瑞豐環球評估諮詢有限公司—按公開市場及現時用途基準重估為2,494,940,000港元。該等投資物業以經營租賃方式出租或可供租予第三者。該等經營租賃安排詳情載於財務報表附註37內。

於二零一九年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團所有列為持有待售的非流動資產已作抵押及按揭(附註25)。

於二零二零年十二月三十一日，投資物業被視為不再符合相關會計準則有關持有待售的非流動資產的規定，因此，該等款項重新分類至投資物業(見附註13)。

22 列為持有待售的非流動資產(續)

公平值層級

下表列示本集團投資物業呈列為持有待售的非流動資產的公平值計量層級：

	於二零一九年十二月三十一日			總計
	公平值計量按			
	活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 之參數輸入 (第二級)	重大不可觀察 之參數輸入 (第三級)	
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量：				
商業物業	-	-	2,494,940	2,494,940

年內，第一級與第二級之間概無發生公平值計量的轉移，亦無轉入或轉出第三級至投資物業及列為持有待售的非流動資產(二零一九年：無)。

財務報表附註

(以港元列示)

22 列為持有待售的非流動資產(續)

於公平值層級中第三級之公平值計量對賬調節：

	商業物業 千港元
於二零二零年一月一日賬面值	2,494,940
公平值虧損	(2,400)
轉出至投資物業(附註13)	(2,492,540)
於二零二零年十二月三十一日賬面值	—
於二零一九年一月一日賬面值	272,000
公平值收益	30,000
轉撥自投資物業(附註13)	2,192,940
於二零一九年十二月三十一日賬面值	2,494,940

以下為本集團之投資物業(呈列為持有待售的非流動資產)估值所採用的估值技術及主要參數輸入：

物業	估值技術	不可觀察 參數輸入	不可觀察參數輸入 之加權平均值	
			二零二零年	二零一九年
位於香港 — 商業	比較法	現行單位比率	不適用	每平方呎 30,000 港元

按比較法，物業以其市場基準進行評估，並假設其可按現狀交吉出售及參照有關市場的可比出售提證。對於物業與其比較之物業於樓齡、時間、位置、樓層和其他相關因素之差異分別進行適當的調整。

倘列為持有待售的非流動資產單位價格增長，則公平值將會增加。

(以港元列示)

22 列為持有待售的非流動資產(續)

本集團位於香港的列為持有待售的非流動資產，其餘下租賃年期如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
十年至五十年	—	2,494,940

23 應付貿易賬款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付貿易賬款	958,358	778,146

於報告期間結算日，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
九十日內	718,385	634,223
九十一日至一百八十日	145,579	73,130
一百八十一日至三百六十五日	24,011	12,655
超過三百六十五日	70,383	58,138
	958,358	778,146

應付貿易賬款並不計息且預期於一年內償還。

財務報表附註

(以港元列示)

24 其他應付款項及應計費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
合約負債		
定制生產安排		
— 履約預收賬款	56,037	110,262
物業發展		
— 已收預售按金及分期款	25,961	521,903
	81,998	632,165
其他應付款項及應計費用(附註)	552,434	589,923
	634,432	1,222,088

附註：除22,732,000港元(二零一九年：27,360,000港元)的租賃按金外，所有其他應付款項並不計息且預期於一年內償還。

對已確認合約負債構成影響的一般支付條款如下：

一 生產安排

當本集團收取接受生產訂單的按金時，將於合約開始時產生合約負債，直至確認合約收益。本集團一般於接受生產訂單時收取按金。按金乃與客戶按個別基準磋商。

一 物業發展

本集團於簽署買賣協議時，會收取合約價值之若干百分比作為客戶按金。該按金確認為合約負債，直至該等物業竣工並轉移予客戶。餘下代價一般將於客戶接收物業時支付。

24 其他應付款項及應計費用(續)

合約負債變動

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日的結餘	632,165	534,719
因確認年內收益(計入年初合約負債) 而產生的合約負債減少	(628,300)	(156,424)
因生產活動預收賬款而產生的合約負債增加	58,386	110,262
因年內收取於年末仍在建設中的物業的預售 按金及分期款導致合約負債增加	19,747	143,608
於十二月三十一日的結餘	81,998	632,165

於二零二零年十二月三十一日，履約預收賬款以及已收預售按金及分期款預期於一年內確認為收益(二零一九年：一年內)。

財務報表附註

(以港元列示)

25 附息銀行借貸

	實際利率 %	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動			
銀行透支 — 無抵押	5	4,748	7,265
銀行貸款 — 無抵押	2–5	278,435	106,468
銀行貸款 — 有抵押	2–8	1,384,945	2,213,776
信託收據貸款 — 無抵押	2–3	135,887	—
信託收據貸款 — 有抵押	3–4	165,817	249,080
		1,969,832	2,576,589
非流動			
銀行貸款 — 無抵押	4	—	2,933
銀行貸款 — 有抵押	3–8	2,262,811	1,741,651
		2,262,811	1,744,584
		4,232,643	4,321,173
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分析如下：			
銀行貸款及透支須於以下期間內償還：			
一年內或承索		1,969,832	2,576,589
第二年内		103,139	1,473,301
第三年至第五年(包括首尾兩年)		869,429	271,283
五年以上		1,290,243	—
		4,232,643	4,321,173

25 附息銀行借貸(續)

附註：

- (a) 於報告期間結算日，本集團的銀行借貸約3,813,573,000港元(二零一九年：4,204,507,000港元)由以下各項作為抵押：
- (i) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共約7,800,176,000港元(二零一九年：5,338,898,000港元)之位於香港及中國大陸的投資物業(包括發展中投資物業)抵押及按揭(附註13)；
 - (ii) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共約43,132,000港元(二零一九年：46,977,000港元)之租賃土地及樓宇所有權權益抵押及按揭(附註12)；
 - (iii) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共約11,622,000港元(二零一九年：22,898,000港元)之若干銀行存款抵押；及
 - (iv) 以本集團若干間接全資附屬公司之股份抵押及按揭。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，除上文所披露者外，銀行借貸亦由以下各項作為抵押：
- (i) 以本集團於二零一九年十二月三十一日賬面值合共約2,129,000,000港元呈列為持有待售的非流動資產之投資物業抵押及按揭(附註22)；
 - (ii) 以本集團於二零一九年十二月三十一日賬面值合共約920,020,000港元的竣工待售物業抵押(附註16)；
 - (iii) 以於二零一九年十二月三十一日賬面值合共約418,387,000港元之瀋陽發展中物業抵押及按揭(附註17)。
- (c) 於報告期間結算日，除人民幣貸款總額折合為428,878,000港元(二零一九年：429,280,000港元)之有抵押銀行貸款外，其餘所有借貸均為港元貸款。

26 應收關連方款項

應收關連方款項並無抵押、不付息及承索即期償還。

27 應付關連方款項

應付關連方款項並無抵押、以港元最優惠年利率計息及無須於報告期間結算日起一年內償還。

財務報表附註

(以港元列示)

28 租賃負債

租賃負債償還情況如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	69,722	66,035
一年後但兩年內	74,320	49,694
兩年後但五年內	133,445	123,497
五年後	171,646	171,282
	379,411	344,473
	449,133	410,508

29 應付附屬公司之非控股股東款項

應付附屬公司之非控股股東款項並無抵押、不付息及承索即期償還，惟合共7,941,000港元(二零一九年：7,941,000港元)的款項無須於報告期間結算日起一年內償還。

30 其他非流動負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
職工提留備用金	66,390	68,463
其他	638	597
	67,028	69,060

30 其他非流動負債(續)

職工提留備用金變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	68,463	69,865
匯兌調整	4,286	(1,426)
添置	95	24
撥回(附註6)	(6,454)	—
於十二月三十一日	66,390	68,463

職工提留備用金乃於以往年度收購若干中國大陸附屬公司而產生，並按中國大陸有關法規確認。

於二零一四年七月二十五日，本公司間接全資附屬公司與南京機電產業(集團)有限公司訂立股權轉讓協議，收購三家附屬公司南京微分電機有限公司、南京電力電容器有限公司及南京液壓件二廠有限公司的全部少數權益。根據該協議，為履行各附屬公司的職工安置備用金責任，投資物業124,032,000港元(二零一九年：114,557,000港元)已作抵押。根據當地政府政策，由國有企業轉型的公司須抵押資產，擔保履行彼等的職工安置備用金責任。

財務報表附註

(以港元列示)

31 已確認遞延稅項資產及負債

年內確認的遞延稅項(資產)/負債變動如下：

	折舊免稅額 超出相關折舊 千港元	重估物業 千港元	可抵扣將來 應課稅溢利 之虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	61,027	839,088	(18,782)	-	881,333
於損益扣除/(計入)					
遞延稅項(附註10)	6,619	176,020	(14,837)	13,269	181,071
匯兌調整	(553)	(21,360)	430	(327)	(21,810)
於二零一九年 十二月三十一日	67,093	993,748	(33,189)	12,942	1,040,594
於二零二零年一月一日	67,093	993,748	(33,189)	12,942	1,040,594
於損益扣除/(計入)					
遞延稅項(附註10)	9,004	41,780	(14,594)	13,153	49,343
匯兌調整	2,653	66,941	(1,263)	998	69,329
於二零二零年 十二月三十一日	78,750	1,102,469	(49,046)	27,093	1,159,266

下列項目並未確認為遞延稅項資產：

(i) 於香港產生的稅務虧損

於二零二零年十二月三十一日，本集團有480,253,000港元(二零一九年：453,760,000港元)於香港產生之稅務虧損。該等稅務虧損可無限期於產生該稅務虧損之相關公司用作抵扣將來應課稅溢利。

(ii) 於中國大陸產生的稅務虧損

於二零二零年十二月三十一日，本集團有263,618,000港元(二零一九年：380,345,000港元)於過往五年於中國大陸產生之稅務虧損，該等可抵扣將來應課稅溢利的稅務虧損將於未來一至五年內到期。

因並不認為可能得到可抵扣上述稅務虧損的應課稅溢利，故上述之稅務虧損並未被確認為遞延稅務虧損。

31 已確認遞延稅項資產及負債(續)

根據中國企業所得稅法，就於中國大陸成立之外資企業向外國投資者宣派的股息徵收10%預扣稅。有關規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後所產生之盈利。倘中國大陸與外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務協議，則可按較低預扣稅率繳稅。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此本集團須承擔就該等於中國大陸成立之附屬公司由二零零八年一月一日起所產生之盈利來分派股息的預扣稅。

就若干於中國大陸成立的集團附屬公司涉及上述預扣稅之未匯付盈利並未確認任何遞延稅項負債。董事認為，在可見未來，該等附屬公司不大可能分派該等盈利。於二零二零年十二月三十一日，與未有確認遞延稅項負債之主要中國大陸附屬公司投資相關之暫時差額總金額約為261,667,000港元(二零一九年：218,936,000港元)。

32 股本**(a) 股份**

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定：		
20,000,000,000股(二零一九年：20,000,000,000股) 普通股 — 每股面值0.01港元	200,000	200,000
3,000,000,000股(二零一九年：3,000,000,000股) 可贖回可換股優先股 — 每股面值0.02港元	60,000	60,000
法定股本總額	260,000	260,000
已發行及繳足：		
13,221,302,172股(二零一九年：13,221,302,172股) 普通股 — 每股面值0.01港元	132,213	132,213
117,350,631股(二零一九年：378,813,131股) 可贖回可換股優先股 — 每股面值0.02港元(附註)	2,347	7,576
已發行及繳足股本總額	134,560	139,789

財務報表附註

(以港元列示)

32 股本(續)

(a) 股份(續)

已發行股本及股份溢價之變動如下：

	已發行 普通股 千港元	已發行 可贖回 可換股 優先股 千港元	股份溢價 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	132,213	7,814	1,701,135	1,841,162
於年內贖回 11,878,000 股可贖回 可換股優先股	—	(238)	(9,264)	(9,502)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	132,213	7,576	1,691,871	1,831,660
於年內贖回 261,462,500 股可贖回 可換股優先股	—	(5,229)	(203,941)	(209,170)
於二零二零年十二月三十一日	132,213	2,347	1,487,930	1,622,490

已發行股份數目之變動如下：

	已發行 普通股數目 千股	可贖回 可換股 優先股數目 千股
於二零一九年一月一日	13,221,302	390,691
於年內贖回	—	(11,878)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	13,221,302	378,813
於年內贖回	—	(261,462)
於二零二零年十二月三十一日	13,221,302	117,351

32 股本(續)

(a) 股份(續)

附註：可贖回可換股優先股可由本公司於其發行後隨時全權酌情贖回。可贖回可換股優先股持有人按比例份額享有董事會(「董事會」)酌情決定向本公司普通股股東宣派之股息或分派。應付可贖回可換股優先股持有人之股息或分派不予累計。可贖回可換股優先股不會賦予其持有人接收本公司股東大會通告或出席大會及於會上投票之權利，除非將予提呈之決議案乃為修訂或撤銷可贖回可換股優先股持有人的權利或特權或將本公司清盤則作別論。可贖回可換股優先股於本公司因清算、清盤或解散而進行資產分派時優先於普通股，惟限於相等於相關可贖回可換股優先股之總發行價的金額。餘下的資產應屬於及須按同等地位之基準分派予普通股持有人。

(b) 購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃發行之購股權詳情列載於財務報表附註33。

(c) 股份獎勵

於二零一一年，董事會批准成立股份獎勵計劃。根據股份獎勵計劃之規則，本公司已成立了一個信託(「信託」)以管理股份獎勵計劃及於股份獎授及歸屬前持有為股份獎勵計劃而購入之股份。本公司不時向信託付款作從市場購買為股份獎勵計劃而持有的股份之用。

股份獎勵計劃條款訂明可授予本集團僱員本公司股份及／或南華資產控股有限公司(一間同一控制下的關連公司)的股份作為彼等薪酬的一部分。根據股份獎勵計劃之規則，董事會須於授予時決定相關獎授股份的歸屬日期。

應付已獎授股份的股息可用作進一步購入股份(股息股份)及支付相關購買費用與信託的費用。股息股份的歸屬日與相關獎授股份歸屬日相同。

獲獎授僱員若於股份權益歸屬前離職，尚未歸屬的股份將被沒收。被沒收的股份由股份獎勵計劃的受託人持有，受託人在考慮董事會的建議後可將該等股份獎授予獲獎授僱員。

財務報表附註

(以港元列示)

32 股本(續)

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司獎勵股份數目概無任何變動。

為股份獎勵計劃所持有本公司股份數目變動如下：

	二零二零年		二零一九年	
	價值 千港元	所持 股份數目	價值 千港元	所持 股份數目
於一月一日及十二月三十一日	61,075	206,160,593	61,075	206,160,593

截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無(二零一九年：無)本公司股份於股份獎勵計劃在若干獎授股份歸屬時撥轉至獲獎授僱員。歸屬股份之總費用為零(二零一九年：零)。

33 購股權計劃

於二零一二年六月五日召開的本公司股東周年大會上，股東通過了新的購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)，並於二零一二年六月十一日起生效。根據二零一二年購股權計劃，本公司董事可以按照其中規定的條款和條件授出購股權予合資格人士認購本公司股份。除非被註銷或修改，否則二零一二年購股權計劃將於生效日期起計十年內有效。

本集團之董事和僱員均有權參與本公司所設立之購股權計劃。該等計劃的詳情如下：

二零一二年購股權計劃

(a) 二零一二年購股權計劃之目的

為了賦予本集團靈活途徑以鼓勵及獎賞參與者為本集團作出貢獻，並促使本集團招攬及挽留具有相關學歷及工作經驗之僱員加入本集團及本集團任何成員公司持有其股權之實體(「投資機構」)工作，本公司之股東於二零一二年六月五日股東周年大會上批准採納二零一二年購股權計劃。

33 購股權計劃(續)

二零一二年購股權計劃(續)

(b) 二零一二年購股權計劃之參與人士

根據二零一二年購股權計劃，董事會可全權酌情決定授予以下任何組別之參與人士購股權：

- (i) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何執行董事、僱員或候任僱員(不論全職或兼職)；
- (ii) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何非執行董事(包括任何獨立非執行董事)；
- (iii) 不時被調派往本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東工作人士；
- (iv) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之股東或本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東發行之任何證券持有人；
- (v) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之業務夥伴、代理、顧問、承包商或代表；
- (vi) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何貨品或服務供應商；
- (vii) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何客戶；
- (viii) 向本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東提供研究、開發或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之任何人士或機構；
- (ix) 由董事不時決定向任何對本集團任何成員公司之發展及成長作出貢獻的任何其他團體或階層之參與人士(包括參與人全權信託之任何全權受益人)；及
- (x) 個別或多位上述各類參與人士之全資擁有公司。

財務報表附註

(以港元列示)

33 購股權計劃(續)

二零一二年購股權計劃(續)

(c) 按二零一二年購股權計劃可予發行股份之總數

根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出之購股權所涉之股份數目最多不得超過批准二零一二年購股權計劃當日已發行股份總數之10%，即合共597,727,372股股份。根據二零一二年購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出且根據其條款失效之購股權不得計算在內，以衡量是否超出上述計劃授權限額。

於二零二零年十二月三十一日，根據二零一二年購股權計劃下進一步授出之購股權可供發行之股份總數為560,885,772股股份(二零一九年：555,804,172股股份)，佔本公司於本年報日期之已發行股本約4.2%。

(d) 每名參與人士可獲授權益上限

倘因本公司向參與人士所授出及將授出之購股權(包括已行使、已註銷及未經行使)獲行使而發行及將予發行之股份總數，於截至授出當日(包括該日)的任何十二個月期間內，合共超過當時已發行股份的1%(或上市規則及所有其他適用法律法規或會批准的其他百分比)，則不會向參與人士授出購股權，除非該授出建議獲本公司股東於股東大會批准，惟建議承授人及其聯繫人(上市規則所定義者)不得投票。

倘向本公司主要股東(上市規則所定義者)或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人(上市規則所定義者)授出購股權，而建議授出之購股權連同截至授出當日(包括該日)的過往十二個月期間內向該等人士已授出及將授出之購股權(包括已行使、已註銷及未經行使)，導致因向該等人士所授出及將授出之全部購股權(包括已行使、已註銷及未經行使)獲行使而發行及將予發行之股份合共超過本公司當時已發行股本總數的0.1%(或上市規則相關條文或會規定的其他金額或百分比或於其他日期)，且基於各授出日期的股份收市價計算的總值超過5,000,000港元(或上市規則相關條文或會規定的其他金額或其他價格或日期)，則建議授出購股權須獲本公司股東於股東大會以投票表決方式通過，惟本公司所有關連人士不得投票。

33 購股權計劃(續)

二零一二年購股權計劃(續)

(e) 可按購股權認購股份之期限

董事會可全權酌情決定購股權可行使的期限，惟該期限需由授出購股權日期當日起計不超過十年內。董事會亦可於購股權可行使期內，實施行使限制。

(f) 購股權行使前必須持有的最短期限(如有)

根據二零一二年購股權計劃，並無關於購股權必須最少持有某段時間方可行使之特定規定，惟二零一二年購股權計劃之條款規定，董事會可於授出任何特定購股權時酌情施加上述限制。

(g) 接納購股權時須付金額及付款期限

購股權須於購股權授出日二十八天內接納，接納時須就每批授出之購股權繳付1港元作代價。

(h) 購股權行使價的釐定基準

行使價須由董事會釐定，惟不得低於下列各項之最高者(i)於授出購股權當日於聯交所每日報價表所列本公司股份收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個交易日於聯交所每日報價表所列本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值。

財務報表附註

(以港元列示)

33 購股權計劃(續)

二零一二年購股權計劃(續)

(i) 二零一二年購股權計劃尚餘之年期

本公司之二零一二年購股權計劃由二零一二年六月十一日開始有效十年，惟須受制於二零一二年購股權計劃有關提早終止購股權計劃之條款。

於年內按二零一二年購股權計劃授出而尚未行使之購股權如下：

	二零二零年		二零一九年	
	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目 千份	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目 千份
於一月一日	0.51	16,500	0.51	18,750
於年內失效	0.51	(2,000)	0.51	(2,250)
於十二月三十一日	0.51	14,500	0.51	16,500
於十二月三十一日可行使	0.51	14,500	0.51	16,500

(以港元列示)

33 購股權計劃(續)**二零一二年購股權計劃(續)****(i) 二零一二年購股權計劃尚餘之年期(續)**

按本公司二零一二年購股權計劃授出而尚未行使的購股權詳情及於年內之變動如下：

參與人士之姓名或類別	購股權數目		購股權 授出日期 (日/月/年) (附註1)	購股權行使期 (日/月/年)	行使購股權 可發行的 普通股數目	每股行使價 港元 (附註2)	
	於二零二零年 一月一日 尚未行使	於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使					
僱員							
合計	5,500,000	(666,666)	4,833,334	10/07/2015	10/07/2016 – 09/07/2025	12,280,532	0.51
	5,500,000	(666,667)	4,833,333	10/07/2015	10/07/2017 – 09/07/2025	12,280,533	0.51
	5,500,000	(666,667)	4,833,333	10/07/2015	10/07/2018 – 09/07/2025	12,280,535	0.51
總計	16,500,000	(2,000,000)	14,500,000			36,841,600	

附註：

(1) 所有授出之購股權均受制於既定之歸屬期及按下列方式行使：

由購股權授出日期起	可行使百分比
十二個月內	無
第十三至第二十四個月	不多於 33 ¹ / ₃ %
第二十五至第三十六個月	不多於 66 ² / ₃ %
第三十七至第一百二十個月	100%

(2) 購股權之認購價於供股或發行紅股或本公司其他股本結構改變時可予以調整。

於報告期間結算日，本公司於二零一二年購股權計劃下之尚未行使購股權為 14,500,000 份。根據於二零二零年十二月三十一日本公司之資本結構，如全數行使餘下之購股權，本公司將額外發行 36,841,600 股普通股股份以收取額外現金約 18,789,000 港元。

財務報表附註

(以港元列示)

34 儲備

(a) 本集團本年與去年的儲備金額及其變動情況於第81至82頁之綜合股本權益變動表列載。

(b) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價即本公司股份面值與發行本公司股份所得款項之差額。

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價的資金可用作分派予本公司股東，惟緊隨建議分派股息之日後，本公司仍可在正常營運期間於債務到期時償還其債務。

(ii) 資本公積

購入的綜合資產淨值與公司為此所發行股份面值的超出差額計入為資本公積。

(iii) 合併儲備

合併儲備即根據共同控制交易所購入資產淨值的代價超出賬面值之差額。

(iv) 土地及樓宇重估儲備

土地及樓宇重估儲備經已設立，並根據附註2.4(g)所載持作自用土地及樓宇的會計政策處理。

(v) 中國大陸法定儲備

根據中國相關法律及法規，本集團在中國註冊的若干附屬公司須按若干條件提撥部分稅後溢利至中國法定儲備及其使用是受限制。若上述相關附屬公司承上期結轉為累計虧損，其稅後溢利需超出累計虧損結轉才可提撥。對此提撥，相關之稅後溢利及累計虧損結轉是按普遍適用於中國企業的會計原則呈報之金額。於截至二零二零年十二月三十一日止年度內沒有轉撥至中國法定儲備(二零一九年：無)。

34 儲備(續)

(b) 儲備性質及用途(續)

(vi) 商譽儲備

因綜合入賬產生的商譽經已設立，並根據香港財務報告準則第3號(二零零四年八月版本)的過渡安排處理。先前直接計入儲備的商譽(即二零零一年一月一日前產生的商譽)不會於所購入業務出售或減值時或在任何其他情況下於損益確認。

(vii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算香港境外業務財務報表產生的所有匯兌差額。該儲備根據會計政策中附註2.4(bb)處理。

(viii) 以股份支付之僱員酬金儲備

以股份支付之僱員酬金儲備包括根據附註2.4(z)所載會計政策所確認本集團於授出日期未歸屬股份獎勵及未行使購股權的公平值。

(ix) 庫存股

於報告期間結算日，一間附屬公司持有32,249,468股庫存股，該等股份可以轉售並已確認為本集團總股本的減少。

(c) 股息

本公司於本年內並無宣派或支付任何股息(二零一九年：無)。本公司董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：無)。

財務報表附註

(以港元列示)

34 儲備(續)

(d) 本公司

	股份溢價 千港元	股本贖回 儲備 千港元	為股份獎勵 計劃而 持有之股份 千港元	以股份 支付之僱員 酬金儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	1,701,135	223	(61,075)	8,496	(190,764)	1,458,015
本年度虧損及全面 收益總額	-	-	-	-	(93,528)	(93,528)
贖回可贖回可換股優先股 於購股權失效時轉撥以 股份支付之僱員酬金 儲備	(9,264)	-	-	-	-	(9,264)
	-	-	-	(1,020)	1,020	-
於二零一九年 十二月三十一日及 二零二零年一月一日	1,691,871	223	(61,075)	7,476	(283,272)	1,355,223
本年度虧損及全面 收益總額	-	-	-	-	(86,425)	(86,425)
贖回可贖回可換股優先股 於購股權失效時轉撥以 股份支付之僱員酬金 儲備	(203,941)	-	-	-	-	(203,941)
	-	-	-	(906)	906	-
於二零二零年 十二月三十一日	1,487,930	223	(61,075)	6,570	(368,791)	1,064,857

本公司可供分派儲備包括股份溢價、股本贖回儲備、以股份支付之僱員酬金儲備及累計虧損。根據開曼群島公司法(修訂)第22章，本公司股份溢價可用作分派或派股息予股東，惟須根據組織章程大綱或章程細則並須於緊接派息後本公司仍可在正常營運期間於債務到期時償還其債務。據此，於二零二零年十二月三十一日本公司可供分派予股東之儲備約1,125,932,000港元(二零一九年：1,416,298,000港元)。

35 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團代表本集團於中國大陸開發的物業單位之買家，就於二零二零年十二月三十一日尚未發出相關房產證向金融機構提供總金額為53,972,000港元(二零一九年：66,466,000港元)的擔保。有關擔保將於發出房產證時解除。

36 資產抵押

以本集團資產作抵押的本集團之銀行貸款及透支以及其他非流動負債詳情列載於財務報表附註25及30。

37 經營租賃安排**作為出租人**

本集團以經營租賃形式出租其投資物業(附註13及22)，議訂租賃期概括為一至十年。租賃條約一般要求租戶支付保證金，且可能訂明租金可因應市場情況定期調整。並無租賃包含可變租賃款項。

於二零二零年十二月三十一日，本集團於未來期間將收到的不可取消之經營租賃項下之未貼現租賃款項如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	177,328	168,895
一年以上但兩年內	74,497	105,407
兩年以上但三年內	25,444	20,893
三年以上但四年內	13,118	2,678
四年以上但五年內	5,373	780
五年以上	13,649	13,968
	309,409	312,621

財務報表附註

(以港元列示)

38 資本承擔

於報告期間結算日，本集團的資本承擔如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已訂約但尚未入賬：		
土地及樓宇	47,722	38,549
機器及設備	2,046	2,812
土地使用權	12,396	10,427
	62,164	51,788
已審批但尚未訂約：		
物業、機器及設備	6,694	42,635

39 關連方交易

(a) 除在本財務報表其他部分所披露者外，於年內，本集團與關連方之間的交易如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
與關連公司的交易#：		
利息開支(附註)*	(18,950)	(12,041)
租金收入**	5,347	6,665
向關連公司收取之費用*	13,728	14,127
向一間關連公司支付之服務費**	(2,811)	—
飛機票及旅遊相關服務支出*	(146)	(1,722)

相關關連公司由一名主要股東控制，彼亦是本公司的董事。

* 該等關連方交易亦構成上市規則第14A章中的豁免之關連交易或豁免之持續關連交易。

** 關連方交易包含租金收入4,202,000港元(二零一九年：4,454,000港元)及向關連方支付之服務費2,811,000港元(二零一九年：無)，構成在上市規則第14A章中的關連交易或持續關連交易，已就此遵守上市規則第14A章的披露規定，並於本公司公告披露租賃協議的主要條款。

附註：利息開支18,950,000港元(二零一九年：12,041,000港元)以尚未結清之應付關連方款項結餘按港元最優惠利率計息。

39 關連方交易(續)

(b) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以總代價17,500,000港元向一間關連公司出售若干附屬公司，導致於損益確認出售收益18,416,000港元。

(c) 與關連方之未結清結餘：

於報告期間結算日與關連方結餘詳情已包括在財務報表附註20、26、27及29內。

(d) 本集團的主要管理人員之酬金：

執行董事乃本集團的主要管理人員，其酬金之詳情已於財務報表附註8內披露。

40 金融工具公平值及公平值層級

本集團企業融資部負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。企業融資部直接向管理層及審核委員會匯報。於各報告期間結算日，企業融資部分析金融工具的價值變動及釐定主要輸入參數應用於估值。管理層會審閱並批准估值。審核委員會每年就財務報告目的對估值過程及結果進行討論。

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方(而非強迫或清倉銷售)當前交易下之可交易金額入賬。以下各種方法與假設會用於估計公平值：

金融投資的公平值以所報市價為基礎。

於報告期間結算日，金融投資分類為公平值層級的第一級。

本集團與金融機構訂立遠期外匯合約。遠期外匯合約按類似遠期計價模型的估值技術計量。該模型運用多個市場可觀察輸入參數，包括外匯現價及遠期匯率。遠期外匯合約的賬面值與其公平值相同。

於報告期間結算日，遠期外匯合約分類為公平值層級的第二級。

年內，就金融資產及金融負債而言，第一級與第二級之間概無發生公平值計量的轉移，亦無於第三級轉入或轉出(二零一九年：無)。

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融資產賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

(以港元列示)

41 金融風險管理目標及政策

本集團金融工具所產生之主要風險計有利率風險、匯兌風險、信貸風險及流動性風險。董事會審視及制訂管理每項此等風險的措施，其概略如下。

(a) 利率風險

本集團所面對的市場利率變動風險主要來自本集團的浮息長期債務。

下表顯示在所有其他可變因素均保持不變之情況下，本集團除稅前溢利對利率的合理可能變動的敏感度(透過對浮動利率借貸淨額的影響)。

	基點改變	除稅前 溢利變動 千港元
二零二零年	100	36,413
二零一九年	100	34,346

(b) 匯兌風險

本集團主要於香港及中國大陸經營業務並面對各種外幣匯兌風險，主要乃關於人民幣及美元。匯兌風險主要產生自中國大陸之交易。董事們認為本集團之美元款額的匯兌風險有限，乃因港元是與美元掛鈎。

(i) 所承受的貨幣風險

下表詳列本集團於報告期間結算日之以實體有關功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債面對之貨幣風險。就呈列而言，有關風險金額以港元計值，並於年結日以即期匯率兌算。不包括由外資營運財務報表兌換成本集團呈列貨幣之差異。

41 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 匯兌風險(續)

(i) 所承受的貨幣風險(續)

	外幣風險 (以港元呈列)			
	二零二零年		二零一九年	
	人民幣 千港元	美元 千港元	人民幣 千港元	美元 千港元
資產	157,430	681,552	185,198	584,768
負債	(957,300)	(37,884)	(905,857)	(24,386)
已確認資產及負債所產生的淨風險	(799,870)	643,668	(720,659)	560,382

(ii) 敏感度分析

下表列示倘本集團於報告期間結算日面對重大風險之外幣匯率於該日變動並假設所有其他風險因素維持不變時，本集團之除稅前溢利可能產生的即時變動。就此而言，已假設美元兌其他貨幣的任何幣值變動不會對港元與美元的聯繫匯率構成重大影響。

	二零二零年 匯率		二零一九年 匯率	
	增加/ (減少)	對除稅前 溢利的影響 千港元	增加/ (減少)	對除稅前 溢利的影響 千港元
人民幣	5%	(39,994)	5%	(36,033)
	(5)%	39,994	(5)%	36,033

上表呈列之分析結果指對本集團旗下各實體按各自功能貨幣計算並按報告期間結算日之匯率換算為港元以供呈列之用的除稅前溢利之即時影響總額。

財務報表附註

(以港元列示)

41 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 匯兌風險(續)

(ii) 敏感度分析(續)

敏感度分析假設匯率變動已應用至重新計算本集團於報告期間結算日持有之金融工具，而該等金融工具使本集團於報告期間結算日並面對外匯風險，包括從貸款人或借款人之功能貨幣之外之貨幣計值之本集團內公司間的應付及應收款項。該分析不包括由香港境外業務的財務報表換算成本集團呈列貨幣所導致的差異。該分析乃以二零一九年相同的基準進行。

(c) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合約責任導致本集團遭受財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自應收貿易賬款。本集團面對現金及現金等值產生的風險有限，原因為有關交易對手為本集團認為信貸風險較低的銀行。

應收貿易賬款

本集團與其客戶之貿易條款主要按賒賬形式進行，賒賬期一般由一至三個月不等，視乎各種因素包括貿易慣例、收回賬款記錄及客戶所在地。每名客戶均有一最高信貸限額。本集團對未償還應收款項維持嚴格監控並設有信貸部門監控信貸風險。高級管理層會定期審閱逾期結餘。

除貿易及製造分部外，本集團於客戶經營所處行業或國家並無重大信貸集中風險。倘本集團承受個別客戶的重大風險，則會使信貸風險重大集中。於報告期間結算日，45.6% (二零一九年：42.1%) 及 82.9% (二零一九年：84.2%) 的應收貿易賬款總額分別為應收本集團貿易及製造分部內最大客戶及五大客戶的款項。

本集團按等同於全期預期信貸虧損的金額計量應收貿易賬款之虧損撥備，其乃使用撥備矩陣進行計算。由於本集團過往的信貸虧損經驗就不同客戶分部顯示重大不同虧損模式，虧損撥備乃基於以相類似之虧損模式作分類的多個客戶組別(即按客戶類型)的逾期天數計算。

41 金融風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

應收貿易賬款(續)

下表列示於報告期間結算日，本集團就貿易應收賬款面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

	二零二零年		
	預期虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元
即期(未逾期)	0%	575,933	—
逾期一至一百八十日	3%	50,174	1,382
逾期一百八十一至三百六十五日	49%	4,893	2,403
逾期三百六十六至五百四十八日	87%	15,400	13,339
逾期五百四十九至七百三十日	100%	6,387	6,387
逾期超過七百三十日	100%	81,495	81,495
		734,282	105,006
	二零一九年		
	預期虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元
即期(未逾期)	0%	358,535	—
逾期一至一百八十日	5%	98,434	4,950
逾期一百八十一至三百六十五日	76%	3,837	2,924
逾期三百六十六至五百四十八日	87%	12,327	10,773
逾期五百四十九至七百三十日	100%	3,936	3,936
逾期超過七百三十日	100%	85,755	85,755
		562,824	108,338

預期虧損率乃根據過往兩年的實際虧損經驗得出。該等比率會作出調整以反映已收集歷史數據的期間的經濟狀況、當前狀況及本集團對應收賬款預期年期的經濟狀況的觀點的差異。

財務報表附註

(以港元列示)

41 金融風險管理目標及政策(續)

(d) 流動性風險

本集團採用重現經常性流動資金計劃工具監控資金短缺的風險。該工具考慮其涉及金融工具與金融資產(如應收貿易賬款)之到期日以及來自營運業務之預期營運現金流量。

本集團旨在透過動用銀行透支、銀行貸款及其他付息貸款維持資金持續性及靈活性之平衡。

就附帶銀行可全權酌情決定行使的按要求償還條款的銀行貸款而言，到期日分析顯示經參考銀行融資函件所載還款時間表，根據預期還款日期得出的現金流出，以及個別顯示倘貸款人發出即時催還貸款的無條件權利而對現金流出時間造成的影響。

根據已訂約未折現付款，本集團於報告期間結算日的金融負債到期日如下：

	二零二零年			總計 千港元
	一年內或承索 千港元	多於一年 但少於五年 千港元	多於五年 千港元	
應付貿易賬款	958,358	–	–	958,358
其他應付款項	468,859	22,732	–	491,591
付息銀行借貸	1,864,833	1,466,476	1,295,938	4,627,247
計入其他非流動負債之金融負債	–	67,028	–	67,028
應付附屬公司之非控股股東 款項	10,314	7,941	–	18,255
應付關連方款項	–	557,639	–	557,639
租賃負債	96,054	279,088	214,633	589,775
	3,398,418	2,400,904	1,510,571	7,309,893
根據貸款人要求償還的權利對 付息銀行借貸當前現金流量 的調整	239,656	(241,844)	–	(2,188)
	3,638,074	2,159,060	1,510,571	7,307,705

(以港元列示)

41 金融風險管理目標及政策(續)

(d) 流動性風險(續)

	一年內或承索 千港元	二零一九年 多於一年 但少於五年 千港元	多於五年 千港元	總計 千港元
應付貿易賬款	778,146	-	-	778,146
其他應付款項	541,006	27,360	-	568,366
付息銀行借貸	2,763,349	1,856,634	-	4,619,983
計入其他非流動負債之金融負債	-	69,060	-	69,060
應付附屬公司之非控股股東 款項	9,438	7,941	-	17,379
應付關連方款項	-	326,387	-	326,387
租賃負債	90,281	239,789	208,119	538,189
	4,182,220	2,527,171	208,119	6,917,510
根據貸款人要求償還的權利對 付息銀行借貸當前現金流量 的調整	178	(178)	-	-
	4,182,398	2,526,993	208,119	6,917,510

財務報表附註

(以港元列示)

41 金融風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理

本集團資本管理之主要目的是為了保障本集團繼續持續經營的能力和維持健康之資本比率以支持其業務及使股東價值增至最大。本集團資本界定為股本權益總額。

本集團根據經濟狀況之轉變及基礎資產的風險特性管理資本結構以及對其作出調整。本集團可以通過調整對股東派發股息、向股東發還資本或發行新股以維持或調整其資本結構。本集團並不受制於外來的資本要求，於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，資本管理的目標、政策及程序並無改變。

本集團採用資本負債比率監管資本，資本負債比率為長期債務除以資本。本集團的政策為維持資本負債比率於50%以下。長期債務包括付息銀行借貸的非流動部分。資本包括股本權益總額。於報告期間結算日之資本負債比率如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
長期債務總額	2,262,811	1,744,584
資本	6,683,500	6,393,021
資本負債比率	33.9%	27.3%

42 公司層面的財務狀況表

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
附屬公司投資		4,656,985	4,679,355
流動資產			
其他應收款項		770	804
按公平值經損益入賬計量之金融資產		2,298	3,907
現金及銀行結存		43,617	36,027
流動資產總值		46,685	40,738
流動負債			
其他應付款項		12,379	18,117
付息銀行借貸		57,176	849,361
流動負債總值		69,555	867,478
流動負債淨值		(22,870)	(826,740)
總資產減流動負債		4,634,115	3,852,615
非流動負債			
付息銀行借貸		1,877,775	849,077
應付附屬公司款項		1,556,923	1,508,526
非流動負債總值		3,434,698	2,357,603
資產淨值		1,199,417	1,495,012
股本及儲備			
股本	32(a)	134,560	139,789
儲備	34(d)	1,064,857	1,355,223
股本權益總額		1,199,417	1,495,012

財務報表附註

(以港元列示)

43 主要附屬公司之詳情

於二零二零年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／成立 及營業地點	已發行／ 實繳股本詳情	本公司應佔 股本權益 之百分比	主要業務
Autowill Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	投資控股
Beat Time Enterprises Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	投資控股
重慶華慶農林發展有限公司 (附註(d))	中國	人民幣 25,000,000 元	100%	林木業務
Copthorne Holdings Corp.	巴拿馬共和國／ 香港	200 美元	100%	物業投資
長德玩具(東莞)有限公司 (附註(d))	中國	20,000,000 港元	100%	玩具製造
創峰塑膠電子製品(北流) 有限公司(附註(d))	中國	1,000,000 美元	100%	玩具製造
東莞盈峰塑膠電子製品有限 公司(附註(d))	中國	3,000,000 美元	100%	玩具製造
東樹投資有限公司	香港	2 港元	100%	物業投資
長榮玩具(東莞)有限公司 (附註(d))	中國	64,500,000 港元	100%	玩具製造
廣東華興果業發展有限公司 (附註(d))	中國	11,500,000 美元	100%	果園種植
海興華豐農業有限公司 (附註(d))	中國	30,000,000 港元	100%	林木及農作種 植物
遼寧長盛置業有限公司 (附註(c))	中國	人民幣 877,349,000 元	80%	物業投資
南京南華大方電機有限公司 (附註(d))	中國	人民幣 77,550,000 元	100%	物業投資
南京華冠壓縮機有限公司 (附註(d))	中國	人民幣 53,426,450 元	100%	物業投資

(以港元列示)

43 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立／成立 及營業地點	已發行／ 實繳股本詳情	本公司應佔 股本權益 之百分比	主要業務
南京南華三達電機有限公司 (附註(d))	中國	人民幣18,940,000元	100%	物業投資
南京南華山特機械有限公司 (附註(d))	中國	人民幣48,093,700元	100%	物業投資
南京電力電容器有限公司 (附註(d))	中國	人民幣1,425,400元	100%	物業投資
南京液壓件二廠有限公司 (附註(d))	中國	人民幣2,345,600元	100%	物業投資
南京第二壓縮機有限公司 (附註(d))	中國	人民幣16,756,800元	100%	物業投資
南京電機有限公司(附註(d))	中國	人民幣25,261,300元	100%	物業投資
南京微分電機有限公司 (附註(d))	中國	人民幣29,035,500元	100%	物業投資
南京南英置業有限公司	中國	人民幣30,506,400元	100%	物業投資
陝西泰添農林發展有限公司 (附註(d))	中國	13,525,310港元	100%	林木及農作物 種植
瀋陽華寶農林綜合開發 有限公司(附註(d))	中國	2,963,740美元	100%	林木及農作物 種植
瀋陽華凱農業開發有限公司 (附註(d))	中國	2,578,200美元	100%	林木及農作物 種植
瀋陽萬鴻星匯商業有限公司 (附註(c))	中國	人民幣5,000,000元	80%	物業管理
瀋陽南華鴻基房地產開發 有限公司(附註(d))	中國	187,429,000美元	100%	物業開發
South China Industries (BVI) Limited(附註(a))	英屬維爾京群島	1,000美元	100%	投資控股
南華製鞋有限公司	香港	500,000港元	100%	鞋類產品貿易

財務報表附註

(以港元列示)

43 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立／成立 及營業地點	已發行／ 實繳股本詳情	本公司應佔 股本權益 之百分比	主要業務
South China Strategic (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	投資控股
南華策略有限公司	香港	308,593,789 港元	100%	投資控股
South China Strategic Properties (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	物業投資
南華策略地產發展有限公司	香港	5,000,000 港元	100%	投資控股
彩順有限公司	英屬維爾京群島	2 美元	100%	投資控股
泰美華升(惠州)電子有限公司(附註(d))	中國	15,765,610 美元	70%	電子產品製造及貿易
Thousand China Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	投資控股
天津南華皮革化工有限公司(附註(c))	中國	人民幣 20,516,500 元	80%	皮革化工用品製造
天津南華利生體育用品有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,213,600 元	80%	體育用品製造
天津南華製鞋有限公司(附註(c))	中國	人民幣 36,100,200 元	80%	鞋類製造及貿易
華行玩具(深圳)有限公司(附註(d))	中國	8,000,000 美元	100%	玩具製造
華輝玩具(郁南)有限公司(附註(d))	中國	7,500,000 美元	100%	玩具製造
天津南華譽基房地產開發有限公司(附註(d))	中國	235,661,925 港元	100%	物業開發
Wah Shing (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1,000 美元	100%	投資控股

(以港元列示)

43 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立／成立 及營業地點	已發行／ 實繳股本詳情	本公司應佔 股本權益 之百分比	主要業務
華昇電子有限公司	香港／中國	571,500 港元	70%	玩具製造及貿易
Wah Shing International Holdings Limited	百慕達	54,432,000 港元	100%	投資控股
華盛玩具有限公司	香港	2 港元普通股及 3,020,002 港元 無投票權遞延股份 (附註(b))	100%	玩具貿易
華太玩具(深圳)有限公司 (附註(d))	中國	5,000,000 美元	100%	玩具製造
Welbeck Holdings Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	投資控股
WTS International (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	投資控股
武漢華峰農林發展有限公司 (附註(d))	中國	人民幣 8,010,330 元	100%	林木業務
武漢港洋林業發展有限公司 (附註(d))	中國	人民幣 1,000,000 元	100%	林木業務
容縣華榮玩具有限公司 (附註(d))	中國	2,000,000 美元	100%	玩具製造

附註：

- (a) 除 South China Industries (BVI) Limited 外，主要附屬公司全部由本公司間接持有。
- (b) 無投票權遞延股份並無投票權及實際上並無獲派盈利股息或當清盤時享有分派。
- (c) 此乃於中國成立之中外合資合營公司。
- (d) 此乃於中國成立的外商獨資企業。

上述為董事認為對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之詳情將過於冗長。

財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債及非控股權益(摘自己刊發之經審計財務報表及已作重列/重新分類(如適用))已列於下表。

業績

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入		4,086,245	4,410,438	4,228,197	3,901,796	3,731,153
除稅前溢利	1 及 2	114,991	838,793	193,974	303,749	201,281
所得稅		(49,609)	(282,330)	(53,241)	(55,617)	(54,648)
年度溢利		65,382	556,463	140,733	248,132	146,633
應佔：						
本公司擁有人		69,775	594,040	140,003	229,872	152,142
非控股權益		(4,393)	(37,577)	730	18,260	(5,509)
		65,382	556,463	140,733	248,132	146,633

資產、負債及非控股權益

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產總值	1 及 2	14,861,253	14,644,112	13,566,418	12,962,218	11,736,971
負債總值	1 及 2	(8,177,753)	(8,251,091)	(7,588,871)	(6,824,698)	(6,216,400)
非控股權益		(327,751)	(301,570)	(347,845)	(372,075)	(319,271)
		6,355,749	6,091,451	5,629,702	5,765,445	5,201,300

附註：

1. 由於自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團已更改其有關租賃人會計處理模式的會計政策。根據準則之過渡性條文，會計政策變動獲採納的方式為透過期初結餘調整以確認於二零一九年一月一日的使用權資產及租賃負債。於初步確認該等資產及負債後，本集團(作為承租人)須確認租賃負債未償還結餘產生的利息開支以及使用權資產折舊，而非過往以直線基準確認租期內經營租賃產生的租賃開支之政策。早於二零一九年的數字根據該等年度的適用政策呈列。
2. 本集團於二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號「金融工具」。因此，本集團已變更其有關金融工具的會計政策。誠如香港財務報告準則第9號所准許，本集團並無重列過往年度的資料。因採納香港財務報告準則第9號產生的金融資產賬面值差額於二零一八年一月一日之累計溢利及儲備中確認。金融負債賬面值並無出現不同。於二零一八年一月一日之前的數據已根據該等年度適用的政策呈列。

主要物業詳情

1 投資物業

地點	集團權益	現時用途
(a) 香港		
香港 柴灣 豐業街5號 華盛中心 2樓A座、B座、C座及D座 3樓A座、B座、C座及D座 4樓A座、B座、C座及D座 6樓A座及B座 10樓A座、B座及D座 12樓A座、B座、C座及D座 13樓B座、C座及D座 7號、17號、18號及19號私家車車位 及3號、12號、13號、21號、25號及26號 貨車車位	100%	工業及停車位
香港 九龍 尖沙咀 柯士甸道15號 金巴利大廈1樓G室	100%	住宅
香港中環 德輔道中25、27及27A號 安樂園大廈1樓及2樓 全層連附設之洗手間(四個)	100%	商業
香港 九龍 尖沙咀 麼地道63號 好時中心 2樓78室 3樓4、5、6、7及8室	100%	商業

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(a) 香港(續)		
香港九龍紅磡 民裕街47-53號及 民樂街20-28號 凱旋工商中心第二期 2樓J室及L室 私家車車位G20及G22 及地下貨車車位L3及L4	100%	工業及停車位
香港 九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 7樓A、B及C室 連附設之洗手間(三個)	100%	商業
香港 九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 8樓A、B及C室 連附設之洗手間(三個)	100%	商業
香港 九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 9樓B及C室 連附設之洗手間(二個)	100%	商業
香港 銅鑼灣 怡和街46-54號 麥當勞大廈 4樓全層	100%	商業

主要物業詳情

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(a) 香港(續)		
香港 九龍 九龍灣 臨樂街19號 南豐商業中心 6樓14室	100%	商業
香港 北角 清風街5-7號 富豐樓 1樓A、B、C及D座	100%	商業
香港 九龍 尖沙咀 柯士甸路10A號2樓	100%	住宅
香港 新界 荃灣 青山公路264-298號及 西樓角路64-98號 南豐中心 10樓1022室	100%	商業
香港 中環 雲咸街60號中央廣場 16樓、21樓、23樓、26樓、31樓、33樓及 36樓	100%	商業
香港 中環 雲咸街60號 中央廣場 地下、地面及停車位	30%	商業

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(b) 中國大陸		
中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 雲南北路28號 獅子橋2號 之數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 獅子橋32號 之一幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 白下區 解放路36號之 數幢樓房及兩塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 建鄴區 應天大街855號(前稱應天西路166號) 之一塊地皮上數幢樓房	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 白下區 二條巷64號 4樓	100%	商業

主要物業詳情

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(b) 中國大陸(續)		
中國 江蘇省 南京市 六合區 大廠鳳凰東路 104號及160號之 數幢樓房及兩塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 雨花台區 雨花西路262號之 數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 秦淮區 紅花村160號之 數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 建鄴區 南湖街道拓園2號之 一幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 建鄴區 升州路292號之 數幢樓房及一塊地皮	100%	商業

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(b) 中國大陸(續)		
中國 江蘇省 南京市 溧水縣 柘塘鎮工業集中區之 數幢樓房及一塊地皮	100%	工業
中國 江蘇省 南京市 建鄴區 江東中路 158 號 一個工業中心	100%	工業
中國 天津市 河西區 大沽南路 462 號之 數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 天津市 南開區 蘇堤路 51 號之 數幢樓房及一塊地皮	100%	商業／工業
中國 江蘇省 昆山市 澱山湖鎮 新樂路南側之 數幢樓房及一塊地皮	100%	工業

主要物業詳情

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(b) 中國大陸(續)		
中國 福建省 福州市 五四路71號 國貿廣場 15樓C室	100%	商業
中國 廣東省 東莞市 長安鎮 霄邊管理區 第四工業區工業樓房	100%	工業
中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 朝陽街168號 星匯廣場	80%	商業
中國 遼寧省 瀋陽市 大東區 津橋路 19號南部地段	100%	商業
(c) 台灣		
台灣 台中市西區土庫段 忠明南路303號 24樓1室及 地庫第二層若干部分	100%	商業

2 竣工待售物業／發展中物業

地點	銷售面積／ 佔地面積	集團權益	種類
中國大陸			
中國 遼寧省 瀋陽市 大東區津橋路 19號南部地段	99,000 平方米	100%	住宅
中國 天津市 武清區 泗村店鎮 大東路南側規劃路東側	88,000 平方米	100%	商業及住宅