



鈞濠集團

鈞濠集團有限公司\*

GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號:115)

團結一致  
創造未來

## 目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	4
董事簡歷	10
企業管治報告	15
董事會報告書	37
環境、社會及管治報告	54
獨立核數師報告書	73
綜合損益表	77
綜合全面收益表	78
綜合財務狀況表	79
綜合權益變動表	81
綜合現金流量表	82
綜合財務報表附註	84
五年財務概要	162
主要發展中物業	163
主要已完成投資物業	164

## 公司資料

### 執行董事

馬學綿先生 (主席)  
郭小彬先生  
周桂華女士  
郭小華女士

### 獨立非執行董事

許培偉先生  
劉朝東先生  
黃思樂先生

### 公司秘書

林婉玲女士

### 審核委員會

黃思樂先生 (主席)  
許培偉先生  
劉朝東先生

### 薪酬委員會

許培偉先生 (主席)  
劉朝東先生  
馬學綿先生  
黃思樂先生

### 提名委員會

劉朝東先生 (主席)  
馬學綿先生  
黃思樂先生

### 企業管治委員會

馬學綿先生 (主席)  
劉朝東先生  
黃思樂先生

### 授權代表

周桂華女士  
郭小華女士

### 百慕達註冊辦事處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House,  
2 Church Street,  
Hamilton HM 11,  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港九龍  
尖沙咀廣東道33號  
中港城第五座  
10樓1004B室

### 百慕達法律之法律顧問

Conyers Dill & Pearman  
香港  
康樂廣場8號  
交易廣場第一期2901室

### 香港法律之法律顧問

何極輝黃偉能律師行  
香港  
德輔道中161-167號  
香港貿易中心  
15樓1502室

### 核數師

中匯安達會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣  
威非路道18號  
萬國寶通中心7樓701室

### 物業估值師

瑞豐環球評估諮詢有限公司  
香港灣仔  
軒尼詩道427至429號  
張寶慶大廈7樓B室

### 百慕達股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House,  
2 Church Street,  
Hamilton HM 11,  
Bermuda

### 股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 主要往來銀行

東亞銀行有限公司

### 網址

<http://www.gfghl.com>

## 主席報告

致各位股東：

本人謹代表鈞濠集團有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」），欣然提呈本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度有關本公司業務的年報（「年報」）。

二零二零年全球經濟陷入衰退，國際形勢嚴峻，有幸本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）業務主要集中在中國內地，受惠於內地疫情高效控制，本集團沒有遭受太大波及。現時位於深圳的開發項目（「深圳項目」）住宅大部分已沽清，並準備銷營公寓及辦公室的物業。自深圳項目驗收及竣工後，本公司在正準備裝修及進行招商，深圳項目的商業部分及辦公樓物業將會2021年開業，其餘部分的物業也在積極招商，市場反應良好。

除了房地產開發和投資外，本集團也在積極物色不同商業機會，計劃收購有助於本集團現金流的項目，令本集團業務多元化。

總體來說，儘管在新冠肺炎的肆虐下，二零二零年的成績對本集團而言仍是非常成功。本人謹此感謝本集團各董事及各員工一直忠誠專業為本集團的付出，以及我們的股東及客戶的持續支持。

主席  
馬學綿

香港，二零二一年三月二十九日

## 管理層討論與分析

### 財務業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度（「本年度」），收益由上年約港幣3,542,000元大幅增加至約港幣1,141,245,000元。本年度之收益乃主要由於深圳棕科住宅單位銷售於物業完成及交付予客戶後確認為收益。物業銷售佔本年度總收益約99.68%。相比之下，本年度租金收入佔比微乎其微，佔本年度總收益的約0.32%。

本年度溢利約為港幣91,481,000元（二零一九年：虧損約港幣167,824,000元）。本年度業績改善乃主要由於深圳棕科住宅單位銷售錄得更多溢利。由於上述原因，本公司擁有人應佔溢利為港幣34,682,000元（二零一九年：虧損約港幣101,219,000元）。

### 業務回顧及展望

在二零二零年下半年度，本集團深圳棕科雲端項目已竣工驗收，住宅物業已大部分售出，而餘下住宅及其他持作銷售物業已作招商，並跟多家大品牌商戶簽定租賃意向書，2021年中商場將會正式開業。

本年度集團將會集中精力完成所有物業的招商及營運，大力增進集團的租金收入，並優化持有的資產組合並降低負債比率。

本集團現階段的槓桿比率及資產負債率相對較低，在中央政府在宏觀政策下，對中國房地產企業及銀行對房地產行業的貸款審批額度將會愈收愈緊。為了響應國家政策及降低集團債務風險，本集團將積極降低負債比率及增強集團物業的租金收入。

## 管理層討論與分析

### 流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣60,607,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣164,134,000元），大部分以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約為港幣623,534,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣1,090,696,000元），流動負債總額約為港幣1,404,819,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣1,821,535,000元）。本集團錄得資產總額約港幣4,281,938,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣4,582,216,000元）。於二零二零年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣679,182,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣655,727,000元），其中約港幣632,698,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣599,852,000元）須於一年內償還。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之計息借貸約港幣679,182,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣655,727,000元）以人民幣計值及有關借貸以每年5.66%至15%的固定利率計息（二零一九年：每月1.5%及每年10%至25%）。

於二零二零年十二月三十一日，概無以港幣計值的借貸（二零一九年十二月三十一日：零）。

於二零二零年十二月三十一日，資產負債比率（計息借貸總額除以股東權益）約為55%（二零一九年十二月三十一日：約為58%）。

### 匯率波動風險

本集團之主要營運業務位於中華人民共和國（「中國」）、主要營運貨幣為港幣及人民幣。本集團有關匯率風險的政策並無重大變動。由於人民幣兌港幣的匯率出現波動，本集團因而承受外匯風險。人民幣兌港幣匯率預計會出現輕微波動。本集團認為，外匯風險屬可接受水平。然而，本集團管理層將緊密監察外匯風險，並將考慮在有需要時使用對沖工具。

於二零二零年十二月三十一日，除人民幣外，本集團並無以其他外幣計值的重大負債。於本年度，本集團並無訂立任何對沖交易。

## 管理層討論與分析

### 資本架構

於二零二零年十二月三十一日，本公司之已發行股本為港幣244,955,413元，其已發行總數2,449,554,132股每股面值港幣0.10元之已發行普通股股份。

於二零二一年一月二十一日，股東特別大會通過一項特別決議案，以批准股本重組，據此，本公司之已發行股本已於二零二一年一月二十五日削減至港幣2,449,554.13元，分為244,955,413股每股面值港幣0.01元之股份。

有關股本重組的詳情可參閱本公司日期為二零二零年十一月十七日及二零二一年一月二十一日的公佈、本公司日期為二零二零年十二月十四日的通函及本公司日期為二零二一年一月二十五日的翌日披露報表。

於二零二零年十一月十七日（聯交所交易時段後），本公司與本公司主要股東曾芷諾女士訂立日期為二零二零年十一月十七日的有條件認購協議（「認購協議」），據此，本公司已有條件同意發行及曾芷諾女士已有條件同意認購曾芷諾女士根據認購協議將予認購的18個月5厘票息可換股債券（「新可換股債券」）（「認購事項」）。

根據(i)本公司於認購事項完成時向曾芷諾女士發行於二零二一年二月二十一日到期的3厘票息可換股債券（「舊可換股債券」）的尚未償還本金額為港幣112,320,000元及(ii)日期為二零一七年四月二十八日的彌償保證契據項下的應收曾芷諾女士的淨額（不計及撥備金額），該金額已於二零二零年十二月三十一日釐定，以抵銷於二零二零年十二月三十一日舊可換股債券的尚未償還本金額港幣12,562,989元（「視為結算金額」），新可換股債券乃按本金額港幣99,757,011元發行。因此，舊可換股債券的尚未償還本金額已結算。

## 管理層討論與分析

新可換股債券附帶權利可按兌換價每股兌換股份港幣0.80元(可予調整)兌換成兌換股份。假設換股權按兌換價悉數行使，將向曾芷諾女士配發及發行124,696,263股新普通股。新可換股債券所附之換股權獲悉數行使後，曾芷諾女士之股權將由經於新可換股債券兌換後發行本公司股份擴大之本公司已發行股份總數約28.92%變更為52.90%。認購協議之所有先決條件已獲達成，完成於二零二一年二月二十一日落實。因此，根據認購協議的條款及條件發行本金額為港幣99,757,011元的新可換股債券。

詳情載於本公司日期為二零二零年十一月十七日、二零二零年十二月十四日、二零二一年一月二十一日及二零二一年二月二十一日的公佈以及本公司日期為二零二零年十二月十四日的通函。

### 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團的重大承擔如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已訂約但未撥備： 發展中投資物業	<u>109,631</u>	<u>360,071</u>

### 集團資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，公平值約港幣266,162,000元位於徐州之若干完成投資物業(其由一間全資附屬公司擁有)已就本金額人民幣80,000,000元(二零一九年：人民幣87,000,000元)(相當於約港幣95,352,000元(二零一九年：港幣97,223,000元))之計息銀行貸款作抵押。

於二零二零年十二月三十一日，深圳棕科置業有限公司(「深圳棕科」)於深圳擁有之若干物業(二零一九年：土地)已就本金總額約人民幣425,123,000元(二零一九年：人民幣450,000,000元)(相當於約港幣506,704,000元(二零一九年：港幣502,875,000元))之銀行貸款作抵押。



## 管理層討論與分析

### 所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃

茲提述本公司日期為二零一九年九月十二日有關成立浙江北深文旅發展有限公司（「項目公司」）及本公司有意出售其於項目公司權益的公佈。本公司的間接全資附屬公司鈞濠房地產開發（深圳）有限公司（「賣方」）已透過本公司的間接全資附屬公司鈞濠酒店管理（深圳）有限公司（「鈞濠酒店管理」）以現金向項目公司注資人民幣30,000,000元，於項目公司賬簿及記錄內記錄為股東貸款。

於二零二零年十二月二日（聯交所交易時段後），賣方、寧波禾山實業有限公司（「買方」）、北影電影產業園開發（寧波）有限公司、深圳市博銳德商貿有限公司、杭州富北投資管理有限公司與項目公司訂立日期為二零二零年十二月二日之買賣協議（「買賣協議」），據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買項目公司34%股權，代價為人民幣1元。此外，根據買賣協議，買方已向賣方承諾，買方將無論如何不遲於二零二零年十二月十日起計六(6)個月向項目公司注資不少於人民幣30,000,000元現金，並將促使項目公司於完成上述注資後五(5)個營業日內向鈞濠酒店管理悉數償還股東貸款。

買賣協議之所有先決條件已獲達成，且完成已於二零二零年十二月十日落實。有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零一九年九月十二日、二零二零年十二月二日、二零二零年十二月四日及二零二零年十二月十一日之公佈。

## 管理層討論與分析

除另有披露者外，本公司於本年度並無任何其他重大收購、出售及重大附屬公司及聯屬公司投資項目。

於二零二一年，本公司將會繼續主力於擴展現有業務、探索其他業務商機及積極嘗試把握促進多元化業務發展之機會。本公司將會繼續尋求併購交易，以擴展至新市場及取得房地產開發以外的收入流。本公司在承擔任何進一步、外來且無法預期之重大不利發展的同時，會於二零二一年繼續秉持該等原則，並審慎樂觀看待本集團之進一步前景。

### 庫務政策

本集團採納的庫務政策以審慎理財為方針，因而於二零二零年全年均能維持合適的流動資金水平。本集團致力透過不斷對客戶的財務狀況進行信貸評級，從而降低所承受的信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金水平，以確保本集團的資產、負債及承擔的流動資金架構能應付其不時的資金需要。

### 或然負債

本集團之或然負債於附註41中披露。

### 分部資料

本集團分部資料之詳情載於附註15。

### 員工及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘有88名員工（二零一九年十二月三十一日：86名）及有7名董事（二零一九年十二月三十一日：7名）。於本年度，員工總成本（包括董事薪酬）約為港幣9,232,000元（二零一九年：約港幣9,855,000元）。並無股本結算購股權安排計入本年度員工成本（二零一九年：零）。本集團之薪酬政策是按個別員工之表現釐定薪酬，並會每年進行檢討。除基本薪酬及法定強積金計劃外，視乎本集團業績及個別員工表現，亦會向員工發放花紅。

## 董事簡歷

### 執行董事

**馬學綿先生（「馬先生」）**，現年56歲，分別於二零零八年十二月二日及二零零九年十月十九日獲推選為本公司之執行董事及主席（「主席」），馬先生亦為本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員、本公司提名委員會（「提名委員會」）成員及本公司企業管治委員會（「企業管治委員會」）主席。馬先生自一九九九年加入本集團，自此負責本集團在中國之物業銷售及管理。馬先生在物業管理及營銷方面擁有逾20年管理經驗。馬先生於一九八八年至一九九二年間在廣東省水電三局之附屬公司廣州工程公司任建設部主管。馬先生於一九九二年加入嘉豐實業有限公司，該公司其後成為本公司之附屬公司。自此，馬先生擔任管理角色，負責包括為發展計劃、建築計劃申請政府審批、實地項目管理、工程竣工檢查等不同職務。於一九九五年七月至一九九六年間，馬先生出任不同管理職務，包括物業竣工及交付管理。於一九九七年至二零零零年間，彼負責管理國內多個項目之業權契據申請程序及物業管理。自二零零一年起，馬先生為本集團中國東莞業務之總經理。此外，馬先生亦為本公司數間附屬公司之及聯營公司董事、法定代表人、總經理及董事長。主席兼執行董事馬先生的委任函已訂立，為期三年，由二零一九年四月一日起生效。於本年報日期，馬先生有權收取董事袍金每月港幣60,000元。

## 董事簡歷

郭小彬先生（「郭先生」），現年45歲，於二零一零年二月五日獲委任為非執行董事，並於二零一一年八月十五日調任為執行董事。郭先生畢業於紐約大學斯特因商學院，雙主修金融和資訊系統。郭先生曾於德意志銀行（紐約）私人銀行部任高級系統分析員。於二零零三年，郭先生於中國銀行廣州子公司華際友天資訊科技有限公司任項目經理。郭先生曾成功為中國銀行（香港）信用卡中心推行多個資料倉儲項目。郭先生亦曾在三藩市Crushpad酒莊工作，並於近期創辦酒道公司，該葡萄酒公司致力為香港餐飲業市場引進不同款式的葡萄酒。郭先生於包括銀行、資訊科技及葡萄酒業務等多個行業擁有逾10年專業經驗。郭先生亦獲委任為本公司數間附屬公司之董事及法定代表人。郭先生主要工作範圍包括：開拓業務及積極尋找投資項目、針對具有發展潛力而效益穩定的項目與項目方進行多方位的投資合作，管理投資與研究工作，包括制定投資策略和建立投資流程，建立投資研究團隊、組織編寫投資策略報告、與銀行及非銀行金融機構、證券機構、投資基金建立良好的業務關係和融資管道。郭先生擁有香港董事學會企業管治及董事專業文憑資格。

郭先生為本公司總經理曾義先生及曾芷諾女士之舅父。曾義先生及曾芷諾女士分別持有本公司主要股東Rhenfield Development Corp. 50%股權。郭先生亦為執行董事郭小華女士之胞弟。執行董事郭先生的委任函已訂立，為期三年，由二零一九年四月一日起生效。於本年報日期，郭先生有權收取董事袍金每月港幣41,800元。

## 董事簡歷

**周桂華女士（「周女士」）**，現年55歲，持有美國雪伯大學工商管理學士學位。周女士曾於香港愛爾環球控股有限公司任職營運經理及其子公司愛樂活國際有限公司任職業務總監。周女士曾為美國安旗有限公司在新加坡開設分公司及出任其新加坡分公司營運經理。周女士亦曾任多個中國房地產項目之行政及銷售總監，以及任職新聞集團旗下衛星電視有限公司之高級行政人員助理。周女士於業務管理、銷售策略計劃及海外市場推廣方面擁有豐富經驗。周女士於二零零九年十一月加入本集團，並於二零一零年二月獲委任為執行董事，曾為本集團銷售及行政部門總經理，現負責本公司營運管理，彼亦為本公司數間附屬公司之董事、法定代表人及董事長。執行董事周女士的委任函已訂立，為期三年，由二零一九年四月一日起生效。於本年報日期，周女士有權收取董事袍金每月港幣41,800元。

**郭小華女士（「郭女士」）**，現年46歲，於二零一零年二月五日獲委任為執行董事。郭女士持有英國牛津布魯克斯大學國際商業管理學士學位及香港理工大學專業會計碩士學位。郭女士於二零零零年加入本集團並負責本集團之財務管理。彼於會計及行政管理方面擁有逾10年經驗。郭女士曾任本集團之業務發展部副總裁及財務部副總裁。彼亦為本公司數間附屬公司及聯營公司之董事。

郭女士為本公司總經理曾義先生及曾芷諾女士之姨母。曾義先生及曾芷諾女士分別持有本公司主要股東 Rhenfield Development Corp. 50%股權。郭女士亦為執行董事郭小彬先生之胞姊。執行董事郭女士的委任函已訂立，為期三年，由二零一九年四月一日起生效。於本年報日期，郭女士有權收取董事袍金每月港幣41,800元。

## 董事簡歷

### 獨立非執行董事

**許培偉先生（「許先生」）**，現年50歲，於二零一四年四月十五日獲委任為獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會（「審核委員會」）成員及薪酬委員會主席。許先生持有澳洲新南威爾斯大學之文學學士學位，主修經濟學及政治學。許先生於市場推廣行業擁有逾20年經驗。許先生於一九九九年至二零零八年曾擔任獨立非執行董事。獨立非執行董事許先生的委任函已獲重續一年，由二零二一年四月一日起生效。於本年報日期，許先生有權收取董事袍金每月港幣10,000元。

**劉朝東先生（「劉先生」）**，現年52歲，於二零零九年八月二十五日獲委任為獨立非執行董事，亦為審核委員會成員、薪酬委員會成員、企業管治委員會成員及提名委員會主席。劉先生具有中國註冊會計師、中國註冊稅務師、司法會計鑒定人以及中國註冊資產評估師執業資格。一九九零年，劉先生在中國安徽江淮職業大學修畢財務會計專業。二零零六年在中國華中科技大學修畢法學專業。一九九一年至一九九四年，劉先生於藍星化工新材料股份有限公司任主辦會計、一九九四年至一九九七年於中磊會計師事務所有限公司任部門經理及一九九八年至二零一九年於瑞華會計師事務所（特殊普通合夥）佛山分所任副總經理。劉先生現為中審眾環會計師事務所（特殊普通合夥）合夥人。二零一八年八月七日至二零二零年十二月七日，劉先生為五洲國際控股有限公司（原股份代號：1369）之獨立非執行董事，該公司股份於聯交所主板上市及於二零二零年十二月八日除牌。獨立非執行董事劉先生的委任函已獲重續一年，由二零二零年四月一日起生效。於本年報日期，劉先生有權收取董事袍金每月港幣10,000元。

## 董事簡歷

**黃思樂先生（「黃先生」）**，現年48歲，於二零一八年七月十二日獲委任為獨立非執行董事，亦為薪酬委員會成員、提名委員會成員及企業管治委員會成員，以及審核委員會主席。黃先生為香港會計師公會資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及認可資訊系統審計師。黃先生於一九九六年取得香港理工大學會計文學士學位及於二零零四年取得麥格理大學管理碩士學位。黃先生自二零一八年八月起於宏海控股集團有限公司（股份代號：8020）擔任公司秘書，該公司股份於聯交所GEM上市。黃先生亦獲委任為TBK & Sons Holdings Limited（股份代號：1960）之獨立非執行董事，該公司股份於聯交所主板上市，自二零二一年二月四日生效。黃先生由二零一二年至二零一九年獲委任為世紀娛樂國際控股有限公司（股份代號：959，前稱為奧瑪仕國際控股有限公司，其股份於聯交所主板上市）之首席財務官。於受聘於世紀娛樂國際控股有限公司（前稱為奧瑪仕國際控股有限公司）前，黃先生曾於一間國際專業會計師事務所及多間上市公司擔任高級職位，並於審核及企業管治方面積累豐富的專業經驗。獨立非執行董事黃先生的委任函已獲重續一年，由二零二一年四月一日起生效。於本年報日期，黃先生有權收取董事袍金每月港幣10,000元。

### 高級管理層

**曾義先生（「曾先生」）**，29歲，於二零一八年十月一日獲委任本公司總經理。曾先生持有加利福尼亞大學洛杉磯分校化學學士學位及香港大學房地產碩士學位，為特許皇家測量師會員(MRICS)。曾先生於二零一五年加入本集團及負責與本集團有關的房地產開發、土地管理申請、房地產投資、公共關係及投資者關係。於加入本集團前，曾先生於新鴻基地產及世邦魏理仕工作。此外，曾先生於深圳成立708090創客匯並多次獲得當地政府的獎勵，為深圳作出巨大貢獻。曾先生於二零一八年評為深圳市青年創業年度風雲人物。

## 企業管治報告

### 企業管治

本公司致力建立良好之企業管治常規及程序。本公司於本年度已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之所有守則條文，惟下列偏離者除外：

#### 守則條文第A.2.1條

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁角色應予區分，不應由同一人擔任。

於本年度，主席職務由馬學綿先生擔任，惟行政總裁之職位仍懸空。然而，董事會將繼續不時檢討董事會目前之架構，若發現具備適當知識、技能及經驗之人選，本公司將於適當時間作出委任以填補職位之空缺。

### 董事之證券交易

本公司已按上市規則附錄十所載之條款採納有關董事進行證券交易之操守守則（「標準守則」）。經向全體董事作出特定查詢後，本公司並不知悉於本年度內本公司證券交易有任何不符合標準守則規定準則之情況。



## 企業管治報告

### 董事會

於本年報日期，董事會由合共七名董事組成，其中四名為執行董事及三名為獨立非執行董事，並至少有一名獨立非執行董事具有符合上市規則第3.10(1)及(2)條規定之合適專業資格。董事會認為，其具備均衡之專業知識、技能及經驗，足以滿足本公司業務之需要。全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載之獨立指引，而按照該指引之條款，彼等均為獨立人士。

董事會由主席帶領，負責批准及監察本集團整體策略及政策，批准業務計劃，評估本集團之表現及監督管理人員。

董事會亦負責透過指導及監督本公司事務，藉以推動本公司及其業務達致成功。董事會亦須批准根據上市規則須知會股東或獲股東批准之收購或出售事項。董事會對本集團負有受信責任及法定職責，並且直接向本公司股東（「股東」）負責。

董事會委派執行董事及高級管理人員負責本集團之日常營運，同時保留若干重要事項須由董事會批准。董事會之決定透過出席董事會會議之執行董事下達管理人員。

除「董事簡歷」一節所披露者外，董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

於本年度，管理層已根據企業管治守則之守則條文第C.1.2條向所有董事會成員提供每月更新資料。

## 企業管治報告

於本年度內共舉行八次董事會會議及一次股東大會。每名董事出席上述會議之記錄如下：

董事	出席情況／ 有權出席之 股東大會數目	出席情況／ 有權出席之 董事會會議數目
<b>執行董事：</b>		
馬學綿先生 (主席)	1/1	8/8
郭小彬先生	1/1	8/8
周桂華女士	1/1	8/8
郭小華女士	1/1	8/8
<b>獨立非執行董事：</b>		
許培偉先生	1/1	8/8
劉朝東先生	0/1	7/8
黃思樂先生	0/1	8/8

董事會／委員會之會議記錄均會保留，會議記錄初稿會先經董事會／委員會成員傳閱發表意見，再交由會議主席批核。董事會會議記錄由本公司之公司秘書備存，並可供董事查閱。審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會之會議記錄則由該四個委員會之秘書備存。倘董事於任何交易中持有重大利益或存在利益衝突，則該事項不會以書面決議案之形式處理並將會舉行董事會會議。有關董事可發表意見，惟將不會被計入會議法定人數，並須就有關決議案放棄投票。

## 企業管治報告

### 持續專業發展

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，所有董事均須參加持續專業發展，以發展及更新其知識及技能，確保可繼續在具備全面及相關資訊的情況下對董事會作出貢獻。本公司將為董事安排及／或推介若干董事培訓課程，以發展及開拓其知識及技能。

董事確認，彼等已遵守有關董事培訓之企業管治守則之守則條文第A.6.5條。於本年度內，全體董事已透過出席有關以下主題之座談會或閱讀相關材料而參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能，並已向本公司提供培訓紀錄。

#### 所涵蓋之培訓主題

#### 董事

(附註)

#### 執行董事：

馬學綿先生 (主席)	a、b
郭小彬先生	b
周桂華女士	a
郭小華女士	a

#### 獨立非執行董事：

許培偉先生	a
劉朝東先生	c
黃思樂先生	b

附註：

- (a) 企業管治
- (b) 監管
- (c) 財務

## 企業管治報告

### 主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，本公司主席及行政總裁之職能應予區分，不應由同一人出任。

於本年度內，主席職務由馬學綿先生擔任，但在陳木東先生於二零一一年四月十五日辭任行政總裁後，行政總裁之職位一直懸空。董事會將繼續不時檢討董事會目前之架構，若發現具備適當知識、技能及經驗之人選，本公司將於適當時間作出委任以填補職位之空缺。

### 獨立非執行董事

根據企業管治守則之守則條文第A.4.1條，非執行董事應以指定任期委任。

各獨立非執行董事，即許培偉先生、劉朝東先生及黃思樂先生，已各自與本公司簽訂年期自二零二一年四月一日起至二零二二年三月三十一日止之委任函。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.7條，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次並無其他董事出席之會議。本公司已遵守企業管治守則之守則條文第A.2.7條，主席在並無其他董事出席之情況下與獨立非執行董事舉行會議。

### 薪酬委員會

本公司已於二零零五年九月二十六日按照企業管治守則訂明之規定成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），並於二零一二年三月二十八日採納以書面訂明的最新職權範圍。薪酬委員會之職權範圍全文可於聯交所及本公司網站查閱。

## 企業管治報告

於二零二零年十二月三十一日，薪酬委員會之成員包括一名執行董事馬學綿先生，以及三名獨立非執行董事許培偉先生（薪酬委員會主席）、劉朝東先生及黃思樂先生。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構及就薪酬政策建立正式及具透明度之程序向董事會作出建議，按照董事會不時決定之公司目標及目的，而檢討全體董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，以及確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身之薪酬。

薪酬委員會之角色及職能包括就個別執行董事之薪酬組合向董事會提供建議，有關組合包括實物利益、退休金權利及補償（包括就失去職位或終止僱傭或委任應付之任何補償），並就非執行董事之薪酬向董事會提供建議。

於本年度，薪酬委員會舉行一次會議，以審閱董事及高級管理人員之薪酬。薪酬委員會會議出席記錄如下：

成員	出席情況
<b>薪酬委員會</b>	
許培偉先生 (主席)	1/1
劉朝東先生	1/1
馬學綿先生	1/1
黃思樂先生	1/1

### 高級管理層薪酬

本集團高級管理層於本年度之薪酬介乎以下範圍：

	人數
零至港幣1,000,000元	1

## 企業管治報告

### 審核委員會

審核委員會乃按照企業管治守則訂明之規定於一九九九年八月四日成立，並以書面訂明其職權範圍。審核委員會之最新職權範圍於二零一九年一月一日更新，並可於聯交所及本公司網站查閱。

於二零二零年十二月三十一日，審核委員會之成員包括三名獨立非執行董事黃思樂先生（審核委員會主席）、許培偉先生及劉朝東先生。

審核委員會之主要職責為監督本公司年報及賬目以及半年度報告之完整性並審閱有關報告所載之重大報告判斷、審閱本集團之財務及會計政策及慣例、審閱本集團之財務監控、內部審核職能、內部監控及風險管理系統（尤其是其效能），就審核委員會於監察工作所發現需要關注之地方或可改進之範圍向董事會提供建議、就委任、重新委任及罷免外部核數師向董事會提供建議，並且批准外部核數師之薪酬及僱傭條款，以及處理有關該等核數師辭任或解僱之任何問題。

於本年度，審核委員會舉行三次會議，以考慮截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核及未經審核綜合財務報表及截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表、檢討本公司之管理、本集團採納之會計原則及慣例、審閱本公司之內部審核職能、內部監控及風險管理系統之效能。審核委員會會議出席記錄如下：

成員	出席情況
<b>審核委員會</b>	
黃思樂先生 (主席)	3/3
許培偉先生	3/3
劉朝東先生	3/3

審核委員會已聯同本集團管理層審閱本集團所採納的會計原則及常規，並與外部核數師討論審核、風險管理、內部監控及財務申報事宜，包括審閱本年度的經審核綜合財務報表。本公司核數師或審核委員會概無就本公司所採納的會計政策提出任何反對意見。

## 企業管治報告

### 董事提名

根據本公司之公司細則（「公司細則」），董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或作為新增董事。此外，董事提名由董事會釐定，且須於股東大會上獲股東批准。此外，於一九九九年五月二十日，當時之唯一股東通過決議案，議決將董事人數上限訂為15人。

儘管上文所述，於二零零九年八月十二日下達之高等法院判決（「判決」）中，第39段列明公司細則第113條賦予本公司權力，可在股東大會僅透過投票選舉特定候選人為新增董事，將董事人數增加至超過一九九九年所訂之上限。判決第41段進一步列明，相反，董事會選舉新增董事之能力明確受到本公司在股東大會明確或隱含決定之任何現行上限人數所限制。

### 董事提名的政策

本公司董事提名政策經董事會採納並於二零一九年一月一日起生效，由提名委員會負責執行。

### 董事提名程序

提名委員會運用各種方法物色董事人選，當中包括董事會成員、管理層及專業獵頭公司之推薦建議。提名委員會亦可提名未獲董事會成員提名的董事候選人。此外，提名委員會將會考慮由股東經載於本公司股東提名候選董事的程序的正式程序妥善提交之董事人選。

如要填補臨時空缺，提名委員會須推薦人選供董事會考慮及批准。如要推薦董事候選人在股東大會上參選，提名委員會須向董事會提名供其考慮及推薦參選。

所有董事候選人（包括現任董事及股東提名之候選人）均由提名委員會基於董事資格進行評估。儘管董事候選人將按相同準則進行評估，但提名委員會保留為該等準則制定相對比重之酌情權，而該比重或會根據董事會整體之組成、技能及經驗而有所變更，而非按個別候選人釐定。

## 企業管治報告

董事會對於提名委員會推薦董事候選人在股東大會上參選的所有事宜有最後決定權。董事會將詳細考慮有關推薦建議，並負責指定將於本公司股東週年大會上獲選舉之董事候選人及挑選董事以填補董事會之空缺。

### 委任新董事的程序

董事候選人將會被要求按既定格式提交所需的個人資料，以及提交同意書，同意被任為董事，並同意就其參選董事或與此有關的事情在任何文件或相關網站公開披露其個人資料。

提名委員會應在收到委任新董事的建議及董事候選人的個人資料（或相關詳情）後，依據以下列明的準則評估該董事候選人，以決定該董事候選人是否合資格擔任董事。

如過程涉及一個或多個合意的董事候選人，提名委員會應根據本公司的需要及每位董事候選人的證明審查（如適用）排列他們的優先次序。

任何由股東提名於本公司股東大會上參選董事的人士，提名委員會應依據以下列明的準則評估該董事候選人，以決定該董事候選人是否合資格擔任董事，並且在適用情況下，提名委員會及／或董事會應就於股東大會上建議選舉董事向股東提出建議（如適用）。

董事候選人可於股東大會舉行前任何時候向本公司公司秘書發出書面通知退選。

在直至發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。



## 企業管治報告

### 於股東大會上重選董事的程序

提名委員會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務，包括其出席董事會會議及股東大會(如適用)的出席率，以及在董事會的參與程度及表現。

提名委員會亦應檢討及確定退任董事是否仍然符合以下列明的準則。

提名委員會及／或董事會應就建議於股東大會上重選董事向股東提出建議。

### 董事甄選準則

提名委員會認為以下為向董事會推薦董事候選人作為潛在新董事或現有董事持續就任所需之最低資格：

- (a) 最高水平之個人及專業操守和誠信；
- (b) 於獲提名人之範疇內具備過往實績及能力，並有能力行使良好之商業判斷；
- (c) 補足現有董事會之資格，包括專業資格、技能、知識及經驗；
- (d) 有能力協助及支援管理層，並為本公司達致成功作出重大貢獻；
- (e) 促進董事會成員多元化及任何由提名委員會所採納以達致董事會成員多元化的可計量目標；
- (f) 明白董事會成員所需承擔之受信責任，以及妥善履行該等責任所需投入之時間及精力；及
- (g) 須達到上市規則所規定之「獨立性」準則，且董事會組成須不時遵守上市規則之條文(如適用)。

除上文所述者外，儘管提名委員會亦可能考慮其可能視為符合本公司及股東最佳利益之其他因素，惟概無明文規定董事候選人需達到之最低標準。

## 企業管治報告

### 提名委員會

提名委員會乃按照企業管治守則訂明之規定於二零一二年三月二十八日成立，並以書面列明其職權範圍。提名委員會之職權範圍全文於二零一三年九月一日修訂，並可於聯交所及本公司網站查閱。

於二零二零年十二月三十一日，提名委員會之成員包括一名執行董事馬學綿先生，以及兩名獨立非執行董事劉朝東先生（提名委員會主席）及黃思樂先生。

提名委員會之主要職責包括至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及年資等方面）一次並就任何擬作出的變動向董事會提出建議、物色具備合適資格的人士成為董事會成員並對獲提名出任董事之人士進行甄選或就此向董事會提供建議、評估獨立非執行董事的獨立性，以及就委任或重新委任董事及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

提名委員會制訂本公司之董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）。本公司肯定及相信董事會多元化對維持其表現質素有所裨益。

在設計董事會之組成時，提名委員會將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及年資。

就實施董事會多元化政策而言，已採納以下可計量目標：

1. 本公司應遵守上市規則不時有關董事會組成的規定。
2. 獨立非執行董事的人數須不少於三名及董事會的三分之一。
3. 至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。
4. 至少一名董事應為本集團業務所在行業的專業人士或擁有豐富的行業經驗。

## 企業管治報告

於本年度，董事會已實現董事會多元化政策中的可計量目標。

一切董事會成員之委任將以用人唯才為原則，經周詳考慮是否有利於董事會之多元性後，以客觀準則對候選人進行甄選。最終決定將會以獲選候選人將為董事會帶來之裨益及貢獻為依據。

提名委員會將會審閱董事會多元化政策(如適用)，從而確保其行之有效，並就可能需要作出之任何修改進行商討，就此向董事會提供建議以供其考慮及批准。

提名委員會亦監督董事會多元化政策之實施，並就根據董事會多元化政策達致可計量之多元化目標向董事會匯報。

於本年度，提名委員會舉行一次會議，以審閱董事會之架構、人數及組成，並評估獨立非執行董事之獨立性及董事會多元化政策。提名委員會會議出席之記錄如下：

成員	出席情況
<b>提名委員會</b>	
劉朝東先生(主席)	1/1
馬學綿先生	1/1
黃思樂先生	1/1

### 企業管治委員會

本公司於二零一二年三月二十八日按照企業管治守則訂明之規定成立企業管治委員會，並於二零一二年三月二十八日採納以書面訂明的最新職權範圍。

於二零二零年十二月三十一日，企業管治委員會由一名執行董事馬學綿先生(企業管治委員會主席)以及兩名獨立非執行董事劉朝東先生及黃思樂先生組成。

## 企業管治報告

企業管治委員會之主要職責包括制定及審閱有關本集團企業管治之政策及慣例並向董事會作出建議、審閱及監督董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展、審閱及監督本集團有關遵守法律及監管規定之政策及慣例、制定、審閱及監督適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊(如有)，以及審閱本集團遵守企業管治守則及於本公司企業管治報告內之披露情況。

於本年度，企業管治委員會舉行一次會議，以審閱有關本集團企業管治守則之政策及慣例。企業管治委員會會議出席之記錄如下：

成員	出席情況
<b>企業管治委員會</b>	
馬學綿先生 (主席)	1/1
劉朝東先生	1/1
黃思樂先生	1/1

## 風險管理及內部監控

董事會有責任維持有效之風險管理及內部監控系統，以保障本公司及其股東的整體利益。然而，本集團制定的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除本集團需面對的所有風險，只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團透過建立企業風險管理(「企業風險管理」)框架，以進行有效的風險管理工作。該企業風險管理框架由兩個主要部份構成：(1)風險管理架構及(2)風險管理程序。

### 風險管理架構

#### 董事會

董事會在本集團之風險管理及內部監控系統擔當重要角色。董事會負責建立風險管理框架及風險管理政策，旨在評估及衡量本集團的業務戰略及釐定風險承受能力。董事會在審核委員會協助下持續監督本集團風險管理及內部監控系統，並且每年至少檢討一次本集團風險管理及內部監控系統的效力。

## 企業管治報告

### 審核委員會

審核委員會為僅次於董事會的最高級別風險管理及內部監控系統機構，負責就所有風險事宜向董事會提供建議及支援，包括監督風險管理程序的執行、審閱本集團的風險登記冊、審閱及審批內部監控覆核計劃及結果。

### 企業管治委員會

企業管治委員會協助審核委員會履行監督風險管理及內部監控系統的責任，就有關風險管理及內部監控之所有事宜向審核委員會負責，包括制定有關本集團風險管理及內部監控政策以供審核委員會審閱、協助審核委員會定期檢討本集團的風險管理及內部監控是否有效、向審核委員會匯報已識別的風險、分析內部監控措施以減輕風險、向審核委員會匯報重大內部監控問題，以及於管理層設定風險管理及內部監控目標、內部監控政策及程序時作出指導。

### 管理層

本集團管理層（「管理層」）負責於日常營運過程中識別並持續監測所面對的戰略、營運及財務、報告和合規風險，向董事會及審核委員會匯報有關風險以及其變化情況。管理層亦制定各種減輕風險的內部監控措施，並適時糾正已確認的內部監控缺失。

本集團已訂下由其管理層着力實施之政策及指引，以確保本集團能夠：

- (i) 以有條理及具效率之方式經營業務；
- (ii) 保障本集團及客戶之資產；
- (iii) 保存恰當之記錄，並保持本集團內部使用及所公佈之財務及其他資料之可靠性；
- (iv) 防止及察覺潛在欺詐情況；及
- (v) 遵守所有適用法例及監管規定。

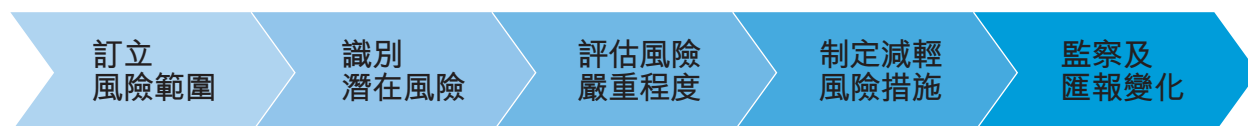
## 企業管治報告

### 第三方專業內控顧問

為保證內部監控覆核的獨立性，本集團將內部審核功能外判至獨立內控顧問（「內控顧問」），工作內容包括審閱本集團風險管理程序，以及內部監控系統之效力。內控顧問制定內部監控審閱計劃時乃以風險評估為基礎，並由審核委員會審批，內控顧問亦會直接向審核委員會報告有關的覆核結果。

### 風險管理程序

企業風險管理框架界定了本集團識別、評估、應對和監測風險及其變化的程序。本集團定期與各營運職能部門研討以加強有關部門對風險管理的認識，例如讓所有員工理解並及時匯報風險，從而加強本集團風險管理的能力。



在識別風險時，管理層與各營運職能部門溝通，以由下而上方式收集對本集團乃屬重要的重大風險因素，包括戰略、營運及財務、報告和合規等各個範疇。在識別各相關風險以建立風險評估基礎後，管理層根據風險的潛在影響與發生機會判斷風險的嚴重程度、制定應對每項重大風險的內控措施，並持續監察和匯報風險的變化情況。

### 風險管理及內部監控系統主要特點

#### 維持有效的內控系統（管理層面）

- 設有明確的內部監控政策和程序，清晰界定各部門及職位的職責、授權及問責性；
- 設有員工行為守則，傳遞本集團對於員工誠信及道德價值方面的要求；
- 設有舉報機制，鼓勵僱員舉報涉嫌行為失當或舞弊的事件；
- 設置適當的資訊系統權限，防止價格敏感資料外泄；及

## 企業管治報告

- 設有內幕消息披露政策，包括設立匯報渠道及信息披露負責人、統一回應外界查詢，並在有需要時諮詢專業財務顧問或聯交所意見。

董事會已於本年度檢討內部監控政策和程序的有效性，包括財務報告及遵守上市規則規定的程序。董事會在檢討風險管理及內部監控程序時，已考慮在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。

### 持續監察風險(風險管理層面)

管理層根據董事會建立的企業風險管理框架及風險管理政策，與各營運職能部門溝通，以由下而上方式收集對本集團有影響的重大風險資訊及持續監察風險的變化。本集團建立風險登記冊記錄已識別的風險，定期評估每項主要風險對集團的潛在影響及發生的可能性，制定相關內控措施。

於本財政年度，管理層已完成風險管理架構及程序檢討工作，並向董事會及審核委員會匯報風險評估結果，讓董事會及審核委員會更有效地監察本集團的主要風險以及了解管理層如何應對及減低該等風險。

### 獨立覆核

本年度，本集團已委任內控顧問進行內控覆核工作<sup>1</sup>，覆核涵蓋二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間，並向審核委員會提交內控覆核報告。

對於發現的內控不足之處，管理層已制定糾正措施及改善方案。內控顧問亦已向審核委員會匯報內控覆核工作結果。審核委員會或董事會未有注意到任何事件令他們相信現時的風險管理及內部監控系統為不足或無效。

<sup>1</sup> 內控顧問進行的內控覆核工作並不構成香港會計師公會發出的《香港核數準則》，《香港審閱工作準則》或《香港鑒證工作準則》所指的核證工作。

## 企業管治報告

### 問責性及核數

管理層須向董事會提供有關解釋及資料，以便董事會對擬提交董事會批准之財務及其他事項作出知情評估。

董事負責監督本公司所有財務事宜，保持恰當之會計記錄並編製各財政期間之財務報表，以真實及公平地反映本集團於該期間之財務狀況、業績及現金流量。於編製本年度之財務報表時，董事已：

- 批准採納香港會計師公會頒佈之所有適用之香港財務報告準則；
- 選擇及貫徹應用適當之會計政策；
- 作出謹慎及合理之判斷及估計；及
- 以持續經營基準編製賬目。董事經作出適當查詢後，認為採納持續經營基準編製財務報表乃屬適當。

於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有流動負債淨額約港幣781,285,000元。儘管如此，該等綜合財務報表仍按持續經營基準編製。董事認為，經考慮年後預期出售物業及融資安排，按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當之舉。

董事會就清晰及均衡評估本公司財務狀況及前景對股東負責。就此而言，董事須負責就上市規則規定披露之年報及中期報告、其他內幕消息公佈及其他財務披露、向規管機構提交之報告以及根據法例規定須披露之資料作出均衡、清晰及易明之評估。

全體董事了解彼等就編製本年度之財務報表之責任。



## 企業管治報告

### 外聘核數師

本集團本年度之綜合財務報表已由中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯」)審核。

核數師之責任為根據其對本公司綜合財務報表之審核結果達致獨立意見，並向本公司(作為整體)報告其意見，而無其他目的。本公司核數師不會就核數師報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

核數師提供年度審核服務之酬金為港幣670,000元(二零一九年：港幣590,000元)，而核數師提供非審核服務(審閱中期財務資料)之酬金為港幣160,000元(二零一九年：港幣130,000元)。

### 投資者關係及股東權利

本公司重視與股東及投資者之溝通。本公司利用雙向溝通渠道向股東及投資者交代本公司之表現，並歡迎股東或投資者查詢及提供建議，而股東之查詢可透過以下渠道致本公司交由董事會處理：

1. 郵寄至本公司主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第五座10樓1004B室；
2. 致電(852) 2380 1330；
3. 傳真至(852) 2380 1996；或
4. 電郵至info@gfghl.com。

## 企業管治報告

本公司利用多個正式溝通渠道向股東及投資者交代本公司之表現，包括(i)刊發中期及年度報告；(ii)舉行股東週年大會或股東特別大會，為股東提供平台以便向董事會提出及交換意見；(iii)於聯交所及本公司網站刊登本集團最新重要資訊；(iv)於本公司網站提供本公司與其股東及投資者之間之溝通渠道；及(v)本公司香港股份過戶登記處就所有股份過戶登記事宜服務股東。

本公司旨在向其股東及投資者提供高水平之披露及財務透明度。董事會致力透過刊發中期及年度報告及／或寄發通函、通告及其他公佈，定期向股東提供有關本集團之明確詳盡資訊。

本公司致力考慮股東觀點及意見，並回應彼等所關注之事宜。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，該大會將發出至少足20個營業日通告。主席及審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及企業管治委員會之主席或（倘彼等缺席）董事均會出席股東週年大會解答股東就本集團業務之提問。

所有股東均有法定權利召開股東特別大會及提出議程事項以供股東考慮。根據公司細則第65條及一九八一年百慕達公司法，董事（儘管公司細則有所規定）如收到本公司股東之要求，而有關股東於遞交要求日期持有不少於當日附有於本公司股東大會上投票權之繳足股本十分之一，則應隨即正式召開本公司股東特別大會。要求必須列明會議目的，並須由提出要求之股東簽署及遞交至本公司註冊辦事處，並可由一式多份各由一位或多位提出要求之股東簽署之文件組成。

## 企業管治報告

倘股東欲於股東大會提名人士（「候選人士」）參選董事，則須向本公司於香港之總辦事處遞交書面通告（「通告」），地址為香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第五座10樓1004B室。通告(i)須包括上市規則第13.51(2)條所規定之候選人個人資料及其聯絡資料；及(ii)須由有關股東簽署（包括證明股東身份之資料／文件），並須由候選人士簽署表明其有意參選及同意公開其個人資料。通告須在不早於舉行相關選舉之股東大會通告寄發後至不遲於該大會舉行日期前七日止期間遞交本公司。為確保股東有足夠時間省覽及考慮候選人士參選董事之建議而毋須將股東大會押後，務請股東在可行情況下盡快（建議在舉行相關選舉之股東大會日期前至少15個營業日）遞交通告。

董事會於二零一二年三月二十八日設立股東通訊政策，並將定期檢討以確保其對遵照企業管治守則第E.1.4條守則條文之有效性。

為促進有效溝通，本公司亦設有網站(<http://www.gfghl.com>)，當中載有與本集團及其業務相關之最新資訊。

### 股息政策

本公司股息政策（「股息政策」）經董事會採納並於二零一九年一月一日起生效。

股息政策旨在確保董事會就本公司宣派及建議派付股息維持適當的程序。董事會通過可持續的股息政策，務求於股東利益與審慎資本管理之間取得平衡。

## 企業管治報告

宣派及建議派付股息乃董事會經考慮本公司派付股息之能力後作出之決定，而本公司派付股息之能力將視乎下列各項而定，其中包括：

- 本集團的財務業績；
- 本集團的現金流量、流動資金及資金需求；
- 本集團的負債權益比率及債務水平；
- 本集團的保留盈餘和可供分派儲備；
- 本集團的股東權益；
- 本集團現時及未來的業務營運、狀況、周期及策略；
- 一般市場情況；
- 股東及投資者的期望及行業的常規；
- 由本集團的貸款人可能施加的任何股息派發限制；
- 法定及監管限制；
- 過往派息紀錄；及
- 董事會可能視為相關之任何其他因素。

董事會可全權酌情決定是否派付股息及派付之形式，惟須遵守百慕達公司法及細則之任何限制。本公司宣派任何末期股息必須經股東於股東週年大會上以普通決議案予以批准，且不得超過董事會所建議之金額。除中期及／或末期股息外，董事會亦考慮不時宣派特殊股息。概不保證將於任何特定期間派付任何特定金額的股息。

本公司不時檢討及重新評估股息政策及其有效性。股息政策之任何修改須經董事會審批。

## 企業管治報告

### 公司秘書

本公司之公司秘書林婉玲女士乃由外聘服務供應商委派。外聘服務供應商於本公司之主要聯絡人為執行董事周桂華女士。

代表董事會

主席

馬學綿

香港，二零二一年三月二十九日

## 董事會報告書

董事謹此提呈本集團於本年度之本年報連同經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而本公司附屬公司之主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註23。於本年度，本集團之主要業務性質並無重大變化。

於本年度，本集團之主要業務及營運地區分析載於綜合財務報表附註23。

### 業務回顧及前景

本集團於本年度之業務回顧及本集團未來業務發展之討論載於本年報第4至9頁之管理層討論與分析。

### 主要風險及不確定性

以下各項為本集團的主要風險及不確定性，以及其變動情況：

風險名稱	風險描述	內部監控措施	變動
工程延誤	若集團未能按預定時間表完成工程可能會造成超支，並使集團收款時間延後，或會增加集團資金壓力，增加財務成本及資金方面的不確定性。	1. 與承建商進行足夠溝通，跟進相關工程進度，盡快發現及解決潛在問題。 2. 集團工程人員定期到現場了解工程進度。	無重大變化
資金	若集團未能以合理的條款取得所需資金，或無法取得足夠資金可能會影響項目的進度或利潤。	1. 與供應商／承建商協議較有彈性的付款方式。 2. 增加以及多元化融資途徑，以取得最佳的融資成本。	無重大變化

## 董事會報告書

風險名稱	風險描述	內部監控措施	變動
外包	集團需要依賴第三方承建商及其他外包商提供有質素的服務以支持建設及營運，若承建商未能按計劃和成本完成有關工程，或其他外包商未能提供有質素的服務，將可能增加集團的成本以進行修正，亦可能會影響客戶對集團的信心。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在選擇承建商及外包商時進行嚴謹的評估及招標工作。</li> <li>2. 項目經理和法務人員審查外包合同條款，確保各方職責條文清晰明確。</li> <li>3. 定期跟進承建商及外包商表現，確保其服務水平符合集團要求。</li> </ol>	無重大變化
自然災害	自然災害若集團不當處理突如其來的自然災害(例如火災、觸電、交通意外等)或傳染病爆發事件，除可能引致人命傷亡及直接資產損失外，亦可能令集團面對大量／高額索償、法律責任，以及破壞集團聲譽等。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 制定各種緊急應對預案及策略，訂立風險應對負責人，並定期進行防災演練。</li> <li>2. 定期檢查防災設備，以及進行日常巡查，及早發現重大危險源。</li> <li>3. 購買第三者責任保險以分散風險，定期檢討保障範圍和保額。</li> </ol>	無重大變化
職業健康與安全	集團若未能提供合適防護設備、制定並監督各種安全程序的執行，引致員工在工作時受傷，集團可能需要負上賠償責任、對公司的聲譽造成負面影響，以及引起人才流失。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 制定安全工作程序，落實執行各種帶有危險性質工作時應使用的防護措施，並指派監督人員檢查執行情況。</li> <li>2. 提供安全培訓，增強員工(以及承建商的現場工作人員)對職業安全的意識。</li> <li>3. 定期檢查安全設備，確保設備運作正常。</li> </ol>	減少

## 董事會報告書

風險名稱	風險描述	內部監控措施	變動
房地產相關 政治政策 及法規	房地產相關政治政策及法規變化可能會影響市場需求。另外，若集團違反相關法規及監管要求（例如環保、牌照等）亦可能會令集團蒙受罰款、阻斷或妨礙營運而引起損失。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 積極監察與集團業務相關的法律法規變動。</li> <li>2. 諮詢法務人員或法務顧問確保集團符合政策、法規及監管要求。</li> </ol>	無重大變化
業務拓展	集團在開展新項目或新業務時，有機會需要進行合併及收購，儘管進行有關事項前已作盡職審查及詳細分析，但仍無法保證可充分顯露目標公司可能隱藏之問題、潛在負債及尚待解決的糾紛。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 挑選的簡單明確的業務、以及有信譽的企業合作。</li> <li>2. 對專案的財務情況、營運團隊質素、現場實際情況都會仔細地了解、調查及評估。</li> <li>3. 委託專業協力廠商進行財務及法務盡職審查。</li> </ol>	增加
投訴、糾紛 或申索	物業發展商可能不時牽涉與建築承包商、業主或其他受影響人士對集團的投訴、糾紛或索償事宜。此外，倘若業主若認為公司提供的產品或服務不符協定的標準，亦可能向集團提出訴訟。集團亦可能不時涉及與其他業務人士有關的糾紛及索償事宜，包括分包商、供應商及僱員等。假若該些投訴、糾紛或申索成立，集團可能需要進行彌補或賠償。集團亦可能因聲譽及企業形象受損難以開展新項目或影響銷售。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建立服務品質控制流程，經常為員工提供培訓，管理層密切監控服務品質。</li> <li>2. 客戶投訴管道，與承包商密切溝通。</li> </ol>	增加



## 董事會報告書

### 環境政策及表現

本集團致力於其經營業務所在環境及社區的長期可持續發展。本集團以環保及負責任的方式行事，致力於遵守有關環保的法律法規及採納有效措施實現有效使用資源、節能減排。

有關本集團本年度之環境政策及表現的詳情載於第54至72頁環境、社會及管治報告。

### 主要客戶及供應商

於本年度，來自本集團五大客戶之收益佔本集團營業額（未扣除物業銷售退還）約4%（二零一九年：約73%）。

於本年度，來自本集團最大客戶之收益佔本集團營業額總額約1%（二零一九年：約40%）。

於本年度，本集團五大供應商之採購額約為本集團總採購額的83%（二零一九年：約99%），當中本集團最大供應商之採購額約佔本集團總採購額的19%（二零一九年：約43%）。

於本年度任何時間，董事、彼等之緊密聯繫人或任何股東（就董事所深知擁有本公司已發行股份總數5%以上者）概無於五名主要供應商及客戶中擁有任何權益。

### 財務報表

本集團於本年度之溢利以及本公司及本集團於該日之事務狀況載於第77至161頁之綜合財務報表內。

### 轉撥至儲備

股東應佔溢利約港幣111,817,000元（二零一九年：虧損約港幣107,274,000元）已轉撥至儲備。儲備之其他變動載於第81頁之綜合財務報表內。

## 董事會報告書

### 股息

董事不建議派發本年度之末期股息(二零一九年：零)。截至二零二零年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息(二零一九年：零)。

### 投資物業

本集團已於年結日重估其所有投資物業。重估導致虧損約港幣127,982,000元(二零一九年：虧損約港幣167,227,000元)。於二零二零年，重估產生之遞延稅項抵免約為港幣31,996,000元(二零一九年：約港幣41,807,000元)。該等重估及變動之詳情載於綜合財務報表附註18。

### 物業、廠房及設備

於本年度，本集團之物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

### 股本

於本年度，本公司股本變動之詳情載於綜合財務報表附註36。

### 股票掛鈎協議

除本年報「資本架構」及「董事於股份及購股權之權益」章節所披露者外，於本年度本公司概無訂立任何股票掛鈎協議。

### 董事及高級管理人員之薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策按彼等之績效、資歷及能力而釐定。

董事酬金乃經考慮本公司經營業績、個人表現、經驗、職責、工作量及投入本公司之時間，以及可資比較市場統計資料後，由薪酬委員會作出建議。各執行董事均可享有底薪，而底薪將按年檢討。

## 董事會報告書

本公司已於二零一六年六月二十一日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在使董事會可酌情向所挑選之合資格人士授出購股權，以激勵彼等並提升彼等之表現及效率，使本集團獲益。

### 董事

於本年度內及直至本年報日期止之董事如下：

#### 執行董事：

馬學綿先生 (主席)

郭小彬先生

周桂華女士

郭小華女士

#### 獨立非執行董事：

許培偉先生

劉朝東先生

黃思樂先生

根據公司細則第111(A)條，周桂華女士、許培偉先生及劉朝東先生將於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上退任。上述董事符合資格重選，並將於股東週年大會上接受重選。

董事會已收到三名獨立非執行董事各自之年度獨立性確認書，於本年報日期，本公司仍認為彼等為獨立。

董事之簡歷詳情載於本年報第10至14頁。

## 董事會報告書

### 董事之委任函

執行董事馬學綿先生、郭小彬先生、周桂華女士及郭小華女士已各自與本公司訂立委任函件，為期三年，由二零一九年四月一日至二零二二年三月三十一日。獨立非執行董事許培偉先生、劉朝東先生及黃思樂先生，已各自與本公司簽訂有效期由二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日止之委任函。

建議於股東週年大會上接受重選之董事概無與本公司訂立本公司在並無支付賠償（法定賠償除外）之情況下而不能於一年內終止之委任函。

### 董事於股份及購股權之權益

#### 本公司之購股權

本公司已於二零一六年六月二十一日有條件採納購股權計劃，據此，合資格人士或獲授購股權以認購本公司股份。購股權計劃旨在提升本公司及股東的利益，其途徑是透過賦予本公司權利可授出購股權以吸引、挽留及獎勵合資格人士及向對本集團作出貢獻的合資格人士提供激勵或獎勵以及藉著該等人士的貢獻可進一步提升本集團的利益。

購股權計劃項下的合資格人士包括（統稱為「合資格人士」）：

- (i) 本集團任何董事（不論是執行或非執行，亦不論是否獨立）及任何僱員（不論是全職或兼職）（統稱「僱員」）；
- (ii) 本集團或任何投資實體在法律、技術、財務或企業管理範疇的任何顧問或諮詢人（不論是以聘用或合同或榮譽或其他形式擔任，亦不論是否受薪）；本集團的任何貨品及／或服務供應商或任何投資實體；本集團或任何投資實體的任何客戶；或持有本集團或任何投資實體的任何成員公司所發行證券的任何人士（統稱「業務夥伴」）；及

## 董事會報告書

- (iii) 任何其他人士，有關人士乃由董事會全權決定已對本集團作出貢獻，評估準則為(1)該人士對本集團發展和表現的貢獻；(2)該人士對本集團所履行工作的質素；(3)該人士履行其職務的主動性和承擔；(4)該人士於本集團的服務或貢獻年資；及(5)董事會認為適用的其他因素。

購股權計劃之主要條款概述如下：

購股權計劃自二零一六年六月二十一日採納日期起計十年內有效，直至二零二六年六月二十日。本公司（可藉著在股東大會通過決議案）或董事會可於任何時間終止購股權計劃的運作，不影響在終止前已授出的購股權之行使。

購股權計劃下之股份認購價將為董事會全權酌情釐定之價格，惟不應低於以下各項中最高者：(i)股份於授出日期（必須為營業日）於聯交所日報表所示之股份收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所日報表所示之股份平均收市價；及(iii)股份於授出日期之面值。

承授人接納所授購股權時須向本公司支付港幣1.00元作為授出代價。授出購股權之要約必須於授出日期後10個營業日內接納。任何根據購股權計劃授出之購股權之行使期不得超過授出日期起計十年。

## 董事會報告書

於未經股東批准之情況下，於行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權將可能予以發行之股份總數，合共最多不得超過批准購股權計劃日期本公司已發行股份總數10%。董事會可於股東大會上尋求股東批准更新10%上限。然而，於該等情況下，行使根據購股權計劃可能授出之購股權而可予發行之股份總數不得超過於批准更新10%上限日期本公司已發行股份總數之10%。

根據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及之股份數目，最多不得超逾本公司不時已發行股份總數之30%，而於截至及包括要約授出日期止任何12個月期間可授予各合資格人士之購股權所涉及之股份數目，最多不可超逾本公司當時已發行股份總數之1%。可授予各主要股東或獨立非執行董事之購股權可認購之股份數目上限，不應超過港幣5,000,000元之總值（根據於各次授出日期股份於聯交所日報表所報之收市價計算），以及直至及包括授出日期之任何12個月期間其時本公司已發行股份總數之0.1%。

於本年報日期，本公司舊購股權計劃及購股權計劃項下所有已授出購股權均已失效，此後本公司並無授出購股權。

於本年報日期，購股權計劃可予發行的股份數目為24,495,541股股份，相當於本公司已發行股份總數約10%。

購股權計劃將於採納購股權計劃日期（即二零一六年六月二十一日）起計十年期間有效。

## 董事會報告書

### 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證持有之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證持有之權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益或淡倉），或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊，或須根據標準守則通知本公司及聯交所者，列載如下：

董事姓名	身份／權益性質	持有之 普通股數目	根據購股權 持有之相關 股份數目	總計	總權益佔已 發行股份總數 之百分比
郭小彬	實益擁有人	1,500,000(L)	-	1,500,000(L)	0.06%
周桂華	實益擁有人	1,950,000(L)	-	1,950,000(L)	0.08%
郭小華	實益擁有人	3,000,000(L)	-	3,000,000(L)	0.12%

(L)：好倉

除上文披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊或根據標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 董事之合約權益

除綜合財務報表附註13所披露者外，於本年度任何時間，董事概無在本公司、其控股公司或其任何附屬公司訂立對本集團之業務屬重大之任何合約中，直接或間接擁有重大實益權益。

## 董事會報告書

### 主要股東之證券權益

於二零二零年十二月三十一日，除上文所披露之若干董事權益外，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊記錄，下列人士（本公司之董事及主要行政人員除外）擁有本公司已發行股份總數5%或以上之權益：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持普通股數目	所持相關股份 數目	權益總額 佔已發行股份 總數之百分比
Rhenfield Development Corp. (附註1)	實益擁有人	703,668,236	—	28.73%
曾義	所控制法團之權益(附註1)	703,668,236	—	28.73%
曾芷諾	實益擁有人	4,745,301	2,192,170,731 (附註2)	89.69%
	所控制法團之權益(附註1)	703,668,236	—	28.73%
呂健忠(附註3)	配偶權益	708,413,537	2,192,170,731	118.41%
周偉康	實益擁有人	148,695,140	—	6.07%

附註：

1. Rhenfield Development Corp.由曾義先生及曾芷諾女士分別持有50%，根據證券及期貨條例第XV部，彼等被視作於本公司之703,668,236股股份中擁有權益。
2. 其中曾芷諾女士擁有權益之913,170,731股股份指本公司於二零一九年二月二十二日按兌換價每股股份港幣0.123元發行的舊可換股債券本金總額港幣112,320,000元之本公司相關股份。詳情載於本公司日期為二零一八年十一月十六日、二零一九年一月二十二日、二零一九年二月十四日及二零一九年二月二十二日之公佈及本公司日期為二零一九年一月二十五日之通函。曾芷諾女士被視為擁有權益之餘下1,279,000,000股股份指本公司按兌換價每股股份港幣0.08元發行的本金總額為港幣102,320,000元之新可換股債券（於股本重組生效前）之本公司相關股份。詳情載於本公司日期為二零二零年十一月十七日、二零二零年十二月十四日、二零二一年一月二十一日及二零二一年二月二十一日的公佈以及本公司日期為二零二零年十二月十四日的通函。
3. 呂健忠先生為曾芷諾女士之配偶。根據證券及期貨條例，呂健忠先生被視為於曾芷諾女士擁有權益之相同數目股份中擁有權益。



## 董事會報告書

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，董事知悉概無任何其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）擁有本公司股份或相關股份的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或直接或間接持有於所有情況下附帶權利可於本集團任何其他成員公司或任何其他主要股東（彼等之權益或淡倉根據證券及期貨條例第336條須記入本公司存置的登記冊內）之股東大會上投票的已發行股份5%或以上之權益。

### 董事收購股份或債券之權利

除上文披露者外，於本年度本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事及主要行政人員（包括其配偶及十八歲以下之子女）可於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中持有任何權益或淡倉。

### 管理合約

本年度並無訂立或存在有關本公司業務全部或任何重大部分之管理及行政合約。

### 競爭權益

於二零二零年十二月三十一日，董事概無從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務，或與本集團存在任何其他利益衝突。

### 公眾持股量

於本年報日期，根據本公司公開可得之資料及就董事所深知，本公司已發行股份於本年度一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

## 董事會報告書

### 關連交易

- (i) 於二零二零年十一月十七日(聯交所交易時段後)，本公司與曾芷諾女士(本公司主要股東)訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行及曾芷諾女士有條件同意認購本金額為港幣99,757,011元之新可換股債券。

曾芷諾女士為本公司主要股東，持有70,841,353股股份，相當於本公司於本年報日期已發行股份總數約28.92%，故根據上市規則，曾芷諾女士為本公司之關連人士。因此，認購事項構成本公司之關連交易。

新可換股債券附帶權利可按兌換價每股兌換股份港幣0.8元(可予調整)兌換成兌換股份。假設換股權按兌換價獲悉數行使，將向曾芷諾女士配發及發行124,696,263股兌換股份。

認購協議之所有先決條件已獲達成，完成於二零二一年二月二十一日落實。因此，根據認購協議的條款及條件發行本金額為港幣99,757,011元的新可換股債券。

詳情載於本公司日期為二零二零年十一月十七日、二零二零年十二月十四日、二零二一年一月二十一日及二零二一年二月二十一日之公佈及本公司日期為二零二零年十二月十四日之通函。

- (ii) 於二零二零年十二月十五日，深圳棕科置業有限公司(「賣方」)與曾芷彤女士(「買方」)於二零二零年十二月十五日訂立認購同意書，內容有關買賣位於中國深圳市龍崗區之深圳棕科雲端大廈之住宅單位，建築面積為約159.01平方米(「物業單位」)(「認購同意書」)，據此，賣方同意出售及買方同意購買物業單位(「物業交易」)。

賣方為名為深圳棕科雲端大廈之物業項目之開發商，並為本公司之非全資附屬公司。買方為曾義先生及曾芷諾女士(均為本公司主要股東)之胞姊，故為曾義先生及曾芷諾女士各自之聯繫人，因此，其為本公司於上市規則第14A.12(2)(a)條項下之關連人士。因此，物業交易構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

## 董事會報告書

認購同意書之主要條款載列如下：—

日期： 二零二零年十二月十五日

訂約方： (i) 賣方

(ii) 買方

所出售物業： 物業單位

代價： 人民幣8,025,257元，須由買方按以下方式支付：

(i) 初步訂金人民幣100,000元已於簽署認購同意書前支付；

(ii) 人民幣2,310,787元將於簽署認購同意書後7日內支付；及

(iii) 餘額人民幣5,614,470元將於上述(i)及(ii)支付完成後，由賣方與買方將就買賣物業單位簽署的正式合同日期起計30日內支付。

深圳棕科雲端大廈發展項目於獲得住宅單位預售許可後已於二零一八年十二月在市場上出售。本公司預期將自物業交易錄得收益約人民幣3,720,000元。出售物業單位之所得款項將由賣方用於為進一步開發成本提供資金。

詳情載於本公司日期為二零二零年十二月十五日之公佈中。

## 董事會報告書

### 關連人士交易

本年度本集團關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註43。

綜合財務報表附註43(a)及43(b)所披露之關連人士交易構成上市規則第14A章項下之關連交易，故須遵守上市規則項下申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

綜合財務報表附註43(c)及43(d)中所披露之關連人士交易不屬於上市規則第14A章界定的「關連交易」或「持續關連交易」（視乎情況而定），其毋須遵守上市規則項下任何申報、公佈或獨立股東批准規定。

董事確認本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

### 優先購買權

公司細則或本公司註冊成立所在司法管轄區百慕達之法律並無關於優先購買權之規定，要求本公司須按比例向現有股東發售新股。

## 董事會報告書

### 財務概要

本集團最近五個財政年度之已公佈業績以及資產及負債概要（乃摘錄自經審核綜合財務報表，並經重列及重新分類（如適用））載於第162頁之年報內。此概要並不構成經審核綜合財務報表的一部份。

### 銀行貸款及其他借款

銀行貸款及其他借款詳情載於綜合財務報表附註31。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，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。

### 遵守相關法律法規

董事認為，除載於第15頁之企業管治報告所述之偏離事項外，本集團於本年度已在本集團業務營運之所有重大方面遵守所有相關法律法規。

### 與僱員、供應商及客戶的關係

本集團知悉與其僱員、供應商及客戶維持良好關係以滿足其即時及長期目標的重要性。

於本年度，本集團與其僱員、供應商及／或客戶並無任何重大糾紛。

### 董事資料變更

於本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告日期後，概無須根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動。

## 董事會報告書

### 報告期後事項

茲提述本公司日期為二零二零年十二月十四日之通函(「通函」)及本公司日期為二零二一年一月二十一日及二零二一年二月二十一日之公佈。本公佈所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年二月二十一日,本金額為港幣99,757,011元的新可換股債券已予發行,以償付現有可換股債券(經扣除視為結算金額港幣12,562,989元)。

新可換股債券以港幣計值,按每年5厘計息,並將自發行日期起滿18個月當日到期。新可換股債券之轉換價為每股本公司新股份港幣0.8元,且於悉數轉換新可換股債券後將發行約124,696,000股新股份。

於二零二一年一月二十五日,股本重組(包括(i)股份合併(將每十股現有普通股合併為一股合併股份);(ii)股本削減;及(iii)股份拆細)生效。

### 核數師

中匯將於股東週年大會結束時退任,惟符合資格並願意於股東週年大會上重新獲委任。於股東週年大會上將提呈重新委任中匯為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席

馬學綿

香港,二零二一年三月二十九日

## 環境、社會及管治報告

### 關於本報告

鈞濠集團有限公司（簡稱「鈞濠」或「本公司」）及其附屬公司（合稱「本集團」或「我們」）欣然發表第五份《環境、社會及管治報告》（「本報告」）。本報告闡述了於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間（「報告期間」），我們在可持續發展工作上的政策和表現。本報告的報告範圍涵蓋我們香港辦事處、深圳辦事處，以及我們的重點物業發展項目－（「棕科雲端」）的表現。

編製本報告時，我們遵循香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）發布的《證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》（「ESG報告指引」）之披露要求。

我們一直以建設和諧共融的社會為目標而努力，不斷尋求共同發展的機會。作為負責任的企業公民，我們一直秉持開放和坦誠的態度，積極與持份者溝通，以建立我們的可持續發展方針。我們希望本報告能扮演訂定我們可持續發展的工作的方向，以及持續地評估我們相關工作成效的角色。為此我們希望各界積極就本報告及我們的可持續發展表現發表意見，請將您寶貴的意見發送至[info@gfghl.com](mailto:info@gfghl.com)。

### 可持續發展管治

我們透過制訂穩健的管治架構，全面地管理環境、社會及管治風險。董事會是負責監管可持續發展和環境、社會及管治事宜及風險的最高權力機構，而各個納入環境、社會及管治報告範圍之業務實體則派出管理人員，組成環境、社會及管治小組，積極落實可持續發展策略、工作計劃及表現目標管理工作。我們亦透過持份者參與和重要性評估，確保我們聚焦與持份者及集團業務相關的議題。

## 環境、社會及管治報告

### 持份者參與

我們鼓勵各前線員工透過日常業務過程與持分者持續溝通，廣泛地收集持分者對於我們在環境、社會及管治各方面之意見。我們的主要持份者包括股東及投資者、員工、客戶、業務合作夥伴（如承建商、物料供應商等）、政府監管部門及項目所在地附近之社會大眾。在擬定本報告報告的範圍時，我們考慮了來自不同層面持份者之意見。並透過各種渠道（包括業務往來間之溝通、股東大會、會面、培訓、會議等），識別並了解他們對集團在可持續發展方面的看法。

持份者類別	溝通活動
股東及投資者	股東週年大會及業績公佈 年報及中期報告 企業網站 路演及投資者會議
員工	員工大會及日常會議 內部通訊群組 培訓及人才發展計劃 員工比賽及團隊建設活動 舉報機制
客戶	顧客服務熱線 客戶查詢 會議及參觀 社交媒體和企業網站
業務合作夥伴	審核及表現評估 拜訪及會議 招標及採購程序
政府監管部門	諮詢及會議
項目所在地附近之社會大眾	投訴及查詢 會議 公眾／社區活動



## 環境、社會及管治報告

我們希望以《環境、社會及管治報告》作為平台，與各持份者進行持續及緊密的溝通，一同制定可持續的發展戰略。

### 重要性評估

我們的重要性評估程序識別出一系列我們業務賴以持續發展的因素，以及環境、社會及管治相關的議題。在評定過程中，我們十分重視持份者提出的意見，並且努力落實各相關議題的管理工作。相關議題可大致分為以下範疇：

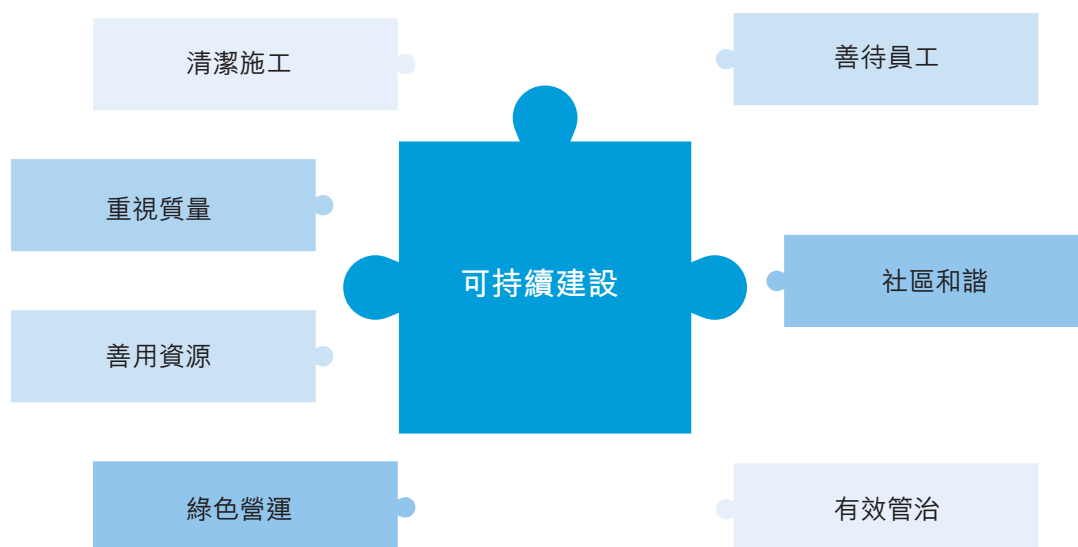
相關議題	關注此議題之		可持續發展願景	相關章節
	持份者	範疇		
建設工程項目及營運過程對環境的影響	政府監管部門	環境	清潔施工 綠色營運	排放物
建設工程項目及營運過程對附近居民的影響	項目所在地附近之社會大眾	環境	清潔工程 綠色營運	環境及天然資源
有否善用能源及水等資源	政府監管部門 股東及投資者	環境	善用資源	資源使用
建設工程項目質素	客戶 業務合作夥伴 員工	社會	重視質量	供應鏈管理 產品責任 發展及培訓
有否善待其員工	員工	社會	善待員工	僱傭 健康與安全 發展及培訓 勞工準則與平等機會
是否秉持良好的企業公民精神	項目所在地附近之社會大眾	社會	社區和諧	社區投資
是否有效管理企業風險	政府監管部門 股東及投資者	管治	有效管治	反貪污 另見《企業管治報告》

## 環境、社會及管治報告

### 可持續發展願景

#### 可持續建設

建設並非一朝一夕可以完成，社區亦需要持續發展來支持。我們竭誠為大眾建設美好家園，明白保護環境的重要性。我們從項目規劃階段便進行環境影響分析，於建築設計時加入環保方面的考量，施工前仔細規劃防止水土流失，主動與周邊受影響的社區進行溝通，聽取周邊小區的意見及反饋。採取一系列措施，減低施工期間產生的各種空氣污染、污水、固體廢物、噪音，力求對周遭環境及周邊居民的影響盡力減至最低。



## 環境、社會及管治報告

我們推行各種能源及水資源管理措施，防止不必要的浪費，亦與承建商、供應商緊密合作，落實各種措施以確保有效地使用資源。我們制定了辦公室環保政策、落實各種節約用水及能源消耗措施，並培養員工的環境保護意識，相信能有助我們實踐可持續建設之目標。

人力資源是我們寶貴的資產，吸納人才、人才培訓及確保他們的健康與安全，對於集團的長遠發展極為重要。我們建立平等、零歧視的工作環境，時刻關注員工福利，透過培訓及落實各種安全措施，務求將意外率減至最低，讓每一位員工安心工作。

我們秉持良好的企業公民精神，與員工、社區團體和組織合作，支持各項有意義的社區活動。

### 可持續發展表現匯總

於報告期間，本集團的環境績效指標表現總結如下：

排放物種類	2020年度	關鍵績效指標	
		2019年度	單位
<b>廢氣排放</b>			
氮氧化物(NOx)	8.88	42.13	公斤
硫氧化物(SOx)	0.16	0.89	公斤
懸浮粒子(PM) <sup>1</sup>	0.55	1.90	公斤

註1：由於施工現場的揚塵情況難以準確地量化，懸浮粒子排放未有包括因施工而產生的懸浮塵埃。

## 環境、社會及管治報告

排放物種類	2020年度	關鍵績效指標	
		2019年度	單位
<b>溫室氣體排放量</b>			
總排放量 (範圍一及二)	586.33	933.65	公噸二氧化碳當量
範圍一	28.59	40.38	公噸二氧化碳當量
範圍二	557.74	893.27	公噸二氧化碳當量
密度 (以每平方米計算)	3.24	5.16	公斤二氧化碳當量
<b>無害廢棄物</b>			
總量	5.98	179.95	公噸
紙張 <sup>1</sup>			
棄置	0.38	0.40	公噸
金屬			
回收	5.00	88.33	公噸
木材			
回收	–	90.99	公噸
生活及其他廢物			
回收	0.12	0.12	公噸
棄置	0.48	0.48	公噸
密度 (以每平方米計算)	0.03	1.00	公斤
<b>有害廢棄物</b>			
廢油漆桶	0.5	0.6	公噸

1. 為更準確披露紙張的棄置量，本年度起我們計算過程不再扣除存檔 (約佔90%) 的用紙數量，去年的有關數值亦已按相同方式重新計量。

## 環境、社會及管治報告

資源種類	關鍵績效指標		
	2020年度	2019年度	單位
<b>能源</b>			
總能源耗量	1,162,810.52	1,831,393.31	千瓦時
外購電力	1,058,599.00	1,695,385.57	千瓦時
施工用地用電量	1,003,157.00	1,639,546.00	千瓦時
辦公室用電量	55,402.00	55,839.57	千瓦時
不可再生燃料	104,251.52	136,007.74	千瓦時
密度 (以每平方米計算)	6.43	10.13	千瓦時
<b>用水</b>			
總耗水量	31,295.00	49,411.00	立方米
密度 (以每平方米計算)	0.17	0.27	立方米

關鍵績效指標的計算方法和排放系數參考

- 環境、社會及管治報告中計算環境關鍵績效指標的方式和排放系數參照聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告－附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》，另有說明除外。
- 施工設備的溫室氣體及廢氣排放系數參考European Environment Agency發佈的《EMEP/EEA Air Pollutant Emission Inventory Guidebook》

### 排放物

我們竭力減低物業發展項目會對周邊的環境及社區帶來的影響。為此，我們於施工前進行詳盡的環境影響評估，識別出項目主要會產生的空氣污染物、污水和固體廢物。由於污染物的排放情況會隨工程的進行有所改變，我們會因應情況在各施工階段採取相應的減排及處理措施，確保在整個項目的建設過程中，污染物對環境的影響都能減至最低。我們亦嚴格遵守所有廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物相關法律及規例。於報告期間，我們未有發現違反有關法律法規的事件。

## 環境、社會及管治報告

### 空氣污染物

我們的排放主要來自因使用外購電力而產生的間接溫室氣體排放，工地現場的部份施工設備（如裝載機）需用柴油驅動，亦會直接產生廢氣。由於報告期間的施工主要為裝修工程，因施工而產生的空氣污染物已較去年大幅減少。我們在裝修工程期間可能會使用膠水、油漆等會產生具揮發性的有機化合物(VOCs)，但由於屬於無組織排放，我們難以統計有關數據。我們在選擇裝飾塗料時會按照《建築裝飾裝修塗料和膠黏劑有害物質限量》要求，並加強室內通風。

排放物種類	關鍵績效指標		
	2020年度	2019年度	單位
<b>廢氣排放</b>			
氮氧化物(NOx)	8.88	42.13	公斤
硫氧化物(SOx)	0.16	0.89	公斤
懸浮粒子(PM) <sup>1</sup>	0.55	1.90	公斤

註1：由於施工現場的揚塵情況難以準確地量化，懸浮粒子排放未有包括因施工而產生的懸浮塵埃。

<b>溫室氣體排放量</b>			
總排放量（範圍一及二）	586.33	933.65	公噸二氧化碳當量
範圍一	28.59	40.38	公噸二氧化碳當量
範圍二	557.74	893.27	公噸二氧化碳當量
密度（以每平方米計算）	3.24	5.16	公斤二氧化碳當量

## 環境、社會及管治報告

### 污水

本年度施工主要為裝修工程，僅產生少量因清洗而產生的污水。另外，生活污水會經過簡易化糞池預先處理，達到廣東省的地方標準《水污染物排放限值》(DB44/26-2001) 第二時段的三級標準後，經由市政管網進入布吉污水處理廠進行後續處理。

### 固體廢物

項目本年度施工主要為裝修工程，因此本年度的固體廢棄物較去年大幅減少，我們亦盡量回收再用，令棄置量減至最少，以減輕對環境的負擔。裝修工程會產生油漆桶等有害廢棄物，我們在收集後委任具資質的公司妥善處理。

排放物種類	2020年度	關鍵績效指標	
		2019年度	單位
<b>無害廢棄物</b>			
總量	5.98	179.95	公噸
紙張 <sup>1</sup>			
棄置	0.38	0.40	公噸
金屬			
回收	5.00	88.33	公噸
木材			
回收	-	90.99	公噸
生活及其他廢物			
回收	0.12	0.12	公噸
棄置	0.48	0.48	公噸
密度 (以每平方米計算)	0.03	1.00	公斤
<b>有害廢棄物</b>			
廢油漆桶	0.5	0.6	公噸

- 為更準確披露紙張的棄置量，本年度起我們計算過程不再扣除存檔 (約佔90%) 的用紙數量，去年的有關數值亦已按相同方式重新計量。

## 環境、社會及管治報告

我們實施各種減排及廢物處理措施使我們有效地管理業務所產生的廢棄物，將廢物產生量控制在合理的水平。

廢物種類	減排／處理措施
建築廢棄物(金屬和木材)	<ul style="list-style-type: none"><li>分類收集並盡可能回收再用，不能再用的會收集後賣給回收商。</li></ul>
生活及其他建築廢物	<ul style="list-style-type: none"><li>不能回收再用的則放至垃圾集中收集點，由環衛部門統一收集後進入城區垃圾清運系統。</li></ul>
辦公室垃圾	<ul style="list-style-type: none"><li>安排廢物分類，尋找適當的廢物回收商進行廢物回收。</li><li>推行無紙化和電子化。</li><li>提倡雙面列印或影印。</li><li>添置辦公室設備和物資時必須切合實際需要或使用量。</li></ul>

### 對環境及天然資源影響

為了實現我們可持續建設的願景，我們致力將不同階段所產生的環境影響減至最低，從項目的設計、規劃到施工，都加入環保方面的考量。我們委託專業顧問進行建設項目於建設期及營運期的環境影響分析，範圍包括空氣污染物、污水排放、固體廢物、噪音及水土流失。我們根據評估的結果我們積極採取一系列針對性的措施，以降低我們工程所造成的影響。



## 環境、社會及管治報告

### 綠色建築

我們在屋苑內的公車總站加強綠化，降低公車站嘈音對附近居民的影響。我們的項目採取了不同的方式，使建築對環境更加友善，例如：我們在設計建築時已預留排煙道，把住戶廚房產生的油煙引至天空排放、建築物在設計上亦盡量採用自然光，以減低能耗等。

### 噪音

我們嚴格遵守《深圳市建築施工噪聲管理規定》（深環[2000]93號）和《聲環境質量標準》（GB3096-2008），將施工時間定為早上7時至晚上11時，以減低工程所製造的噪音對居民生活的影響。在設備的使用方面，我們會優先選用低噪音性能的設備。如果無法避免使用高噪聲設備，我們會採取一定的降噪、減震措施，例如臨周邊環境敏感點設置臨時隔聲屏，確保項目場界及周邊敏感點的噪聲能夠達到相應標準限值。

## 環境、社會及管治報告

### 資源使用

#### 節能

我們的能源消耗主要來自外購電力，用作物業發展項目部份施工設備的使用、維持工地的照明系統及辦公室的日常營運。本年度能源消耗的減少主要來自於施工用地的外購電力，這是因為本年度工程項目已進入裝修工程的後期階段，用電量需求因而減少。我們期望在營運上各方面的都能有效地使用能源，同時透過節能減少因用電而間接力產生的排放。因此，我們與施工團隊緊密合作，實施節能措施，亦制定了辦公室環保政策，提高員工的環保意識及提供節能指引。

資源種類	關鍵績效指標		
	2020年度	2019年度	單位
<b>能源</b>			
總能源耗量	1,162,810.52	1,831,393.31	千瓦時
外購電力	1,058,599.00	1,695,385.57	千瓦時
施工用地用電量	1,003,157.00	1,639,546.00	千瓦時
辦公室用電量	55,402.00	55,839.57	千瓦時
不可再生燃料	104,251.52	136,007.74	千瓦時
密度 (以每平方米計算)	6.43	10.13	千瓦時

## 環境、社會及管治報告

目標	節能措施
<b>項目施工場地</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 統一節能方針</li><li>➢ 減少非必要的資源耗用</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 與施工方溝通節能要求</li><li>➢ 委派工程師監督施工方用電情況</li><li>➢ 張貼「節約用電」提示標誌</li></ul>
<b>辦公室</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 提醒員工的環保意識</li><li>➢ 提高資源使用的效益</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 制定辦公室環保政策</li><li>➢ 於電源開關附近張貼「節約用電」提示標誌</li><li>➢ 採購省電設備，提升用電效益</li><li>➢ 以電話、郵件的方式替代出差</li></ul>

透過實施以上的節能措施，我們有效地管理能源的使用情況，將能源的耗用量控制在合理的範圍內。

## 環境、社會及管治報告

### 節水

我們的耗水主要來自施工用水、設備沖洗用水及生活用水。我們亦會在施工場地灑水以減少工程進行所揚起的塵埃，節省用水在我們的資源管理工作中扮演著重要的角色。為了提升用水效益，我們在項目施工場地及辦公室制定了不同方案管理用水。

資源種類	關鍵績效指標		
	2020年度	2019年度	單位
<b>用水</b>			
總耗水量	31,295.00	49,411.00	立方米
密度 (以每平方米計算)	0.17	0.27	立方米

目標	節水措施
<b>項目施工場地</b>	
減少非必要的資源耗用	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 定期檢查供水管網，確保無漏水情況，減少浪費水資源</li><li>➢ 供水系統在夜間及假期關閉</li></ul>
<b>辦公室</b>	
提醒員工的環保意識	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 制定辦公室環保政策</li><li>➢ 於茶水間和洗手間張貼「節約用水」提示標誌</li></ul>

透過以上節水措施，我們有效地管理我們的耗水情況，將耗水量控制在合理的範圍內。

## 環境、社會及管治報告

### 吸納及培訓人才

#### 僱傭政策

作為集團長遠發展策略，我們建立理想的工作環境和聆聽員工的反饋意見，吸引充滿熱誠及掌握合適技能的人才。我們已根據香港《僱傭條例》、《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》以及其他相關法律法規制定了內部僱傭政策及規則，在員工手冊中概述了僱員福利，包括補償及解僱、招聘、工時、休假管理、預防性騷擾及我們對僱員行為及服務之預期。為員工提供具有市場競爭力的薪酬、福利、假期、培訓和晉升機會，讓員工盡展所長。遵守及符合第57章僱傭條例、第282章僱傭補償條例及第608章最低工資條例，並於中國內地遵守中國勞動法及中國勞動合同法（統稱「中國勞動法」）。

#### 培訓、發展和晉升機會

我們重視員工的個人發展，為他們提供足夠的內部及在職培訓。同時，我們亦鼓勵僱員積極參加外部機構組織的培訓課程，使員工不斷進步，從而推動集團在業務上可持續發展。此外，我們非常重視施工團隊的安全培訓，我們會監督並確保承建商向現場施工人員提供足夠的安全裝備，以及安全培訓，並經常檢查確保所有安全措施都有得到落實。

我們設立賞罰分明的機制，每年對員工的表現進行評估，並在檢討員工薪酬後根據表現調整薪酬或晉升，以表示對員工努力的認可。除了通過不斷完善績效考核與薪酬福利體系外，我們亦強調員工之間的相互支持，定期舉行各種聚會和團建活動，增加員工對公司的歸屬感。

## 環境、社會及管治報告

### 健康與安全

在施工場地，職業健康及安全是我們的首要任務。我們要求承建商妥善管理工人的安全，並由我們駐場工程師監督，以識別安全問題及確保採取措施處理及預防施工場地中的安全問題。作為負責任的物業發展商，我們會確保承建商遵守有關工程建設安全生產及文明施工的標準和規定，明確要求承建商需為員工提供安全裝備，並需檢查施工人員是否時刻都有配帶相關的裝備。為減低意外發生時造成的傷亡，我們會指定工地安全負責人，為新入職的員工提供安全培訓，及定期加強工人對緊急應變及相關程序的認知。我們亦會設立安全標誌牌，時時提醒員工安全施工的重要，以提高他們的安全意識。

於報告期間，我們於香港業務中並無有關第509章職業安全及健康條例的違規案例，於中國內地亦無有關中國安全生產法、中國職業病防治法及中國建築法的違規案例。

### 勞工準則與平等機會

我們嚴格遵守相關的勞工法律與法規，禁止在業務營運中聘用童工及強制勞工。除了在集團內部的人事管理政策內制定明確的要求以保障員工的合法權益外，我們亦會確保承辦商遵守相關的要求。為了達致合規的目標，在與員工簽訂勞動合同前，我們會取得身份證明文件核實其年齡，亦會安排工程師在施工場地作現場監督，確保承辦商的工作出現沒有聘用童工或強制勞工的情況。在報告期間，集團無聘用童工或強制勞工的案例。

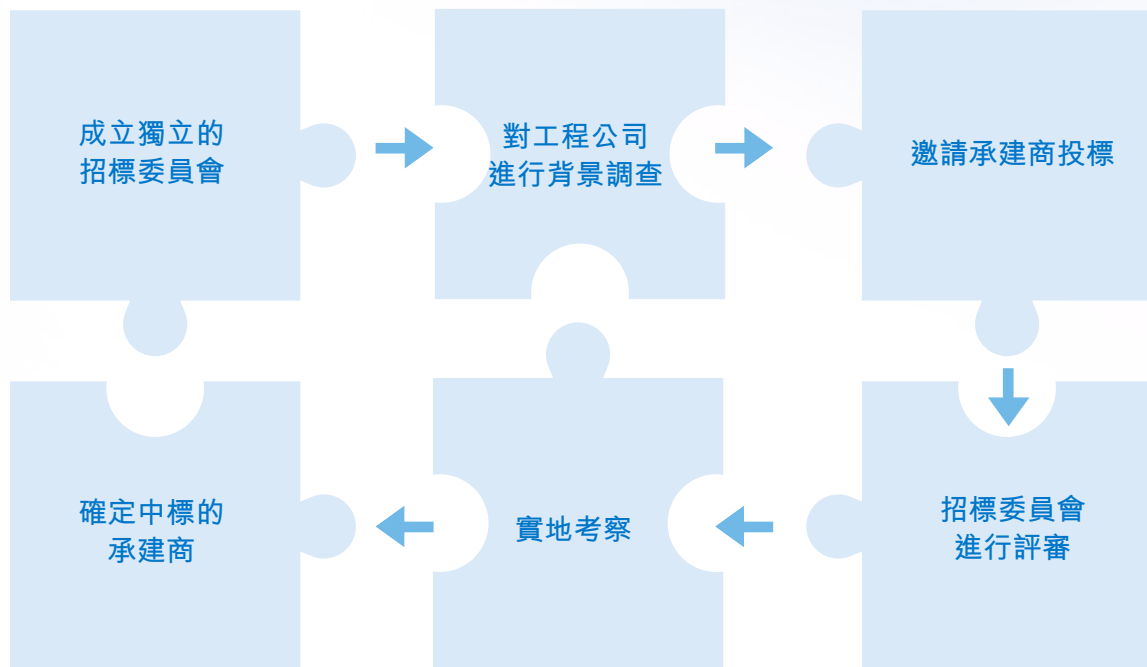
### 公平政策

我們致力於在僱傭實踐中倡導平等機會與反歧視，並且遵守第480章性別歧視條例、第487章殘疾歧視條例、第527章家庭崗位歧視條例及第602章種族歧視條例。在招聘的過程中，我們強調公平、平等及擇優的原則，不會受種族、膚色、性別或其他與工作能力無關的因素影響。我們亦明確規定集團內不得因性別、種族、宗教信仰、黨派、性取向、職級、國籍及年齡等因素而有任何形式之歧視和排擠，為員工提供一個平等的工作環境。

## 環境、社會及管治報告

### 供應鏈管理

有效管理供應鏈有助我們確保工程的質素及進度，繼而為企業創造價值。因此，我們制定了嚴格的招標制度。



承建商不但對我們的業務舉足輕重，對提高我們的可持續發展表現亦擔當重要的角色。因此，我們會向我們的業務合作夥伴闡明我們的原則和期望，並建立有效的機制確保承建商在可持續營運上與我們秉持相同的理念。我們在與承建商的合約中明確列明承包人應遵守勞動相關的法律及法規，為工作人員提供適當指示及定期培訓，確保只有符合資格、已接受培訓及富有經驗的工作人員才可在建築工地進行作業。我們亦會委派工程師監督工地的安全、減排措施及節約能源的實施情況，確保我們的可持續發展表現符合預期。我們的供應商須遵守《供應商行為守則》中我們就環境保護、健康與安全、行為道德、遵守法律及法規等的要求。

## 環境、社會及管治報告

### 產品責任

#### 資料保護及私隱

我們重視客戶私隱權利，致力於保護客戶的私隱。我們在收集個人資料前，會向客戶提供個人資料收集聲明，以確保其了解資料收集的目的，有關保存的資料只有在業務需要或在管理層獲授才權才可接觸，一般員工禁止取閱。

#### 市場推廣資料

我們遵守中國城市房地產管理法有關物業銷售流程的相關法律及規例。我們取得房地產管理部門的官方銷售許可證並在銷售現場展示。物業銷售流程及市場推廣材料必須經過財務、項目管理、銷售及市場推廣等多個部門審閱，要求清楚反映實際項目規劃及附近設施，不得提供誇大及具誤導性的市場推廣資料，以避免出現不實陳述的可能性。於報告期間，我們的物業銷售流程及市場推廣材料並無違反中國內地相關法律及規例的記錄。



## 環境、社會及管治報告

### 工程質量

除了嚴格挑選合資格的承建商，在工程進行期間，我們積極監督施工方，致力完善工程的質量。我們的內部工程師每天進行巡視，並每週對安全和質量方面進行檢討和改進。並且，我們在合同中清晰列明，承建商應按照有關標準、規範和設計圖紙要求以及監理工程師的指令施工，並隨時接受監理工程師的檢查檢測。我們亦會監督並確保不同的施工團隊間(如分包單位)有足夠的交接安排。我們會定期監督工程的進度及各階段的竣工情況，確保施工團隊有足夠的知識及技能按工程施工合同及圖紙上的規格、材料、施工工藝等要求完成工作，同時亦遵守相關的建立法規。

### 反貪污

#### 廉潔文化

我們對於貪污賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等行為秉持零容忍態度。集團員工手冊中明確規定員工於執行職務時，不得為本人或第三人之利益，而有要求、期約、交付或收受任何形式之饋贈、招待、回扣、賄賂或其他不當利益之行為。為確保員工清楚了解這些要求，我們會向員工講解及提供識別不當行為的指引。我們亦制定「監察和舉報制度」，讓員工可以電話、信函、電子郵件及當面舉報的方式，對集團範圍內有違反法律法規和集團相關制度規定，和在公司經營管理過程中出現違紀違規事項，向上級管理人員舉報。

除集團的廉潔文化外，我們穩健的企業管治架構亦在推動集團可持續發展方面擔當重要的角色，有關集團企業管治的詳細資料可參閱「企業管治報告」。

### 社區投資

我們為社區建設的同時，亦十分關注項目附近社區各方的需要，支持區內社區團體繼續服務有需要的群體，尤其是老人及小童。我們亦希望此舉能夠推廣運動習慣，令我們的員工，以至整個社區的健康水平都能夠提高。我們亦會鼓勵員工參與各類慈善體育活動，讓更多不同的團體受惠。

## 獨立核數師報告書



致鈞濠集團有限公司之股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 意見

我們已審計載於第77至161頁鈞濠集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,包括於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況報表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會的《專業會計師道德守則》(「道德守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行道德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。

### 有關持續經營之重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2,當中提述於二零二零年十二月三十一日, 貴集團的淨流動負債約為港幣781,285,000元。該狀況顯示存在重大不確定性,或會對 貴集團之持續經營能力產生重大懷疑。我們就此事項為無保留意見。

## 獨立核數師報告書

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本年綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，我們不會對這些事項提供單獨的意見。除有關重要持續經營之重大不確定性一節所述之事宜外，吾等已釐定下述事宜為將於吾等之報告內傳達之關鍵審計事項。

#### 投資物業

請參閱綜合財務報表附註18

貴集團按公平值計量其投資物業，並於綜合損益內確認公平值變動。該公平值計量對我們之審計意義重大，因為投資物業於二零二零年十二月三十一日之結餘約為港幣3,578,297,000元及截至該日止年度之公平值虧損約為港幣127,982,000元對綜合財務報表而言屬重大。此外，貴集團之公平值計量涉及應用判斷及乃基於假設及估計。

我們的審計程序包括（其中包括）：

- 評估客戶所委聘外部估值師的能力、獨立性及操守；
- 取得外部估值報告及與外部估值師會面，以討論及質疑估值過程、所用方法及市場憑證，以支持於估值模式中使用的重大判斷及假設；
- 檢查估值模式中的主要假設及輸入數據以支持憑據；
- 檢查估值模式的計算是否準確；及
- 評估綜合財務報表內公平值計量之披露。

我們認為 貴集團就投資物業之公平值計量有可得證據支持。

## 獨立核數師報告書

### 其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括 貴公司年報內的所有信息，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，我們亦不會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》的披露規定編製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編製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。

在編製綜合財務報表時，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。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並向閣下(作為整體)發出具有我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。我們並不會就本報告內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

## 獨立核數師報告書

有關我們就審計綜合財務報表之責任之更多詳情載於香港會計師公會網站：

<http://www.hkicpa.org.hk/en/standards-and-regulations/standards/auditing-assurance/auditre/>

該描述亦構成核數師報告之一部分。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

顏興漢

審計委聘董事

執業證書編號P05294

香港，二零二一年三月二十九日

## 綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	8	1,141,245	3,542
收益成本		(606,147)	(721)
<b>毛利</b>		<b>535,098</b>	2,821
利息收益		1,457	956
其他收入	9	618	67
其他收益及虧損	9	(123,169)	(166,986)
銷售及分銷成本		(64,638)	(14,135)
行政開支		(37,275)	(37,575)
<b>經營溢利／(虧損)</b>		<b>312,091</b>	(214,852)
融資成本	10	(32,216)	(4,651)
分佔一間聯營公司之虧損		(2,188)	(2,636)
通過損益之可換股債券之公平值(虧損)／收益	35	(4,754)	4,044
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		<b>272,933</b>	(218,095)
所得稅(開支)／抵免	11	(181,452)	50,271
<b>年內溢利／(虧損)</b>	12	<b>91,481</b>	(167,824)
歸屬於：			
本公司擁有人		34,682	(101,219)
非控股權益		56,799	(66,605)
		<b>91,481</b>	(167,824)
<b>每股盈利／(虧損)</b>	14		(經重列)
基本(每股港仙)		<b>14.2</b>	(41.3)
攤薄(每股港仙)		<b>11.7</b>	(41.3)

## 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	12	<u>91,481</u>	<u>(167,824)</u>
<b>其他全面收益／(虧損)</b>			
<i>其後可能重新分類至損益之項目</i>			
因信貸風險變動而指定為按公平值計入損益之 金融負債的公平值(虧損)／收益		(411)	230
換算聯營公司產生之匯兌差額		-	33
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>142,833</u>	<u>(20,716)</u>
<b>年內全面收益／(虧損)總額</b>		<u><u>233,903</u></u>	<u><u>(188,277)</u></u>
<b>歸屬於：</b>			
本公司擁有人		<u>111,817</u>	<u>(107,274)</u>
非控股權益		<u>122,086</u>	<u>(81,003)</u>
		<u><u>233,903</u></u>	<u><u>(188,277)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	23,891	19,062
投資物業	18	3,578,297	3,361,304
無形資產	19	13,082	13,032
遞延稅項資產	34	–	25,089
商譽	20	36,773	36,773
使用權資產	21	6,361	5,338
於一間聯營公司之投資	22	–	30,922
		<b>3,658,404</b>	<b>3,491,520</b>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	24	1,989	1,945
在建銷售物業	25	271,276	781,199
銷售物業	26	203,092	28,519
其他應收款項、按金及預付款項	27	85,823	98,438
應收一名董事款項	28	656	911
可收回稅項		91	15,550
現金及現金等值項目	29	60,607	164,134
		<b>623,534</b>	<b>1,090,696</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款項	30	479,180	1,215,607
計息借款	31	632,698	599,852
租賃負債	32	208	208
應付董事款項	33	363	812
可換股債券	35	113,211	–
應付稅項		179,159	5,056
		<b>1,404,819</b>	<b>1,821,535</b>



## 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
流動負債淨額		<b>(781,285)</b>	(730,839)
資產總值減流動負債		<b>2,877,119</b>	2,760,681
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	34	<b>507,020</b>	507,160
可換股債券	35	–	108,046
計息借款	31	<b>46,484</b>	55,875
		<b>553,504</b>	671,081
<b>資產淨值</b>		<b>2,323,615</b>	2,089,600
<b>股本及儲備</b>			
股本	36	<b>244,955</b>	244,955
儲備		<b>998,181</b>	886,364
本公司擁有人應佔權益		<b>1,243,136</b>	1,131,319
非控股權益		<b>1,080,479</b>	958,281
<b>權益總額</b>		<b>2,323,615</b>	2,089,600

由以下人士批准通過：

周桂華  
董事

郭小華  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股權益 港幣千元	權益總計 港幣千元	
	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	股本儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元			總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	244,955	435,694	18,452	(2,215)	-	8,831	532,876	1,238,593	1,039,284	2,277,877
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(101,219)	(101,219)	(66,605)	(167,824)
年內其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	230	(6,285)	-	(6,055)	(14,398)	(20,453)
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	230	(6,285)	(101,219)	(107,274)	(81,003)	(188,277)
已失效購股權	-	-	(18,452)	-	-	-	18,452	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日	<u>244,955</u>	<u>435,694</u>	<u>-</u>	<u>(2,215)</u>	<u>230</u>	<u>2,546</u>	<u>450,109</u>	<u>1,131,319</u>	<u>958,281</u>	<u>2,089,600</u>
於二零二零年一月一日	244,955	435,694	-	(2,215)	230	2,546	450,109	1,131,319	958,281	2,089,600
年內溢利	-	-	-	-	-	-	34,682	34,682	56,799	91,481
年內其他全面(虧損)/收益	-	-	-	-	(411)	77,546	-	77,135	65,287	142,422
年內全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	(411)	77,546	34,682	111,817	122,086	233,903
來自非控股股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	112	112
於二零二零年十二月三十一日	<u>244,955</u>	<u>435,694</u>	<u>-</u>	<u>(2,215)</u>	<u>(181)</u>	<u>80,092</u>	<u>484,791</u>	<u>1,243,136</u>	<u>1,080,479</u>	<u>2,323,615</u>

## 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>		
除稅前溢利／(虧損)	272,933	(218,095)
調整：		
無形資產攤銷	776	776
折舊	2,285	1,888
投資物業之公平值虧損	127,982	167,227
利息收入	(1,457)	(956)
利息開支	32,216	4,651
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	11	(29)
通過損益之可換股債券之公平值虧損／(收益)	4,754	(4,044)
應佔聯營公司虧損	2,188	2,636
<b>營運資本變動前之經營現金流量</b>	<b>441,688</b>	<b>(45,946)</b>
已完成持作銷售物業及在建銷售物業變動	342,598	(162,159)
貿易應收款項變動	(44)	343
其他應收款項、按金及預付款項變動	12,615	(49,049)
應收一名董事款項變動	255	(761)
貿易應付賬款及其他應付款項變動	(747,490)	867,092
應付董事款項變動	(449)	(71)
應付一名股東款項變動	-	(113)
<b>經營業務所得現金</b>	<b>49,173</b>	<b>609,336</b>
已收利息	1,457	956
已付稅項	(7,599)	(15,659)
<b>經營業務所得現金流量淨額</b>	<b>43,031</b>	<b>594,633</b>

## 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>投資業務之現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備	(5,032)	(1,788)
出售物業、廠房及設備之所得款項	32	29
投資物業之額外成本	(86,897)	(224,343)
使用權資產之額外成本	(721)	-
於聯營公司之投資	-	(33,945)
<b>投資業務所用現金流量淨額</b>	<b>(92,618)</b>	<b>(260,047)</b>
<b>融資業務之現金流量</b>		
已付利息	(41,374)	(68,983)
新增計息借款	97,430	130,349
償還計息借款	(116,328)	(363,159)
償還租賃利息及負債	(633)	(632)
來自一間附屬公司之非控股權益之注資	112	-
<b>融資業務所用現金流量淨額</b>	<b>(60,793)</b>	<b>(302,425)</b>
<b>現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額</b>	<b>(110,380)</b>	<b>32,161</b>
外匯匯率變動之影響	6,853	4,321
年初之現金及現金等值項目	164,134	127,652
<b>年末之現金及現金等值項目</b>	<b>60,607</b>	<b>164,134</b>
<b>現金及現金等值項目之分析</b>		
銀行及現金結餘	60,607	164,134

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

鈞濠集團有限公司（「本公司」）乃於百慕達註冊成立為一間獲豁免之有限公司，其股份已在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港主要營業地點為香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第五座10樓1004B室。

本公司及其附屬公司（以下統稱「本集團」）之主要業務為投資控股、地產發展及物業投資。

## 2. 持續經營基準

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有流動負債淨額約港幣781,285,000元。儘管如此，該等綜合財務報表仍按持續經營基準編製。董事認為，經考慮報告期後預期出售物業及融資安排，按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當之舉。

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用全部由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈與其營運有關及於二零二零年一月一日開始之會計年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包含香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團於本年度及過往年度之會計政策、本集團綜合財務報表之呈報方式及所呈報金額出現重大變動。

本集團並未應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，但目前仍未能指出該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策

### 遵例聲明

此等綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公認之會計原則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例的適用披露規定而編製。

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，並就按公平值列賬之投資物業及可換股債券的重新估值而作出修訂。綜合財務報表乃以港幣（「港幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位數。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表須採用主要假設及估計，亦要求本集團管理層在應用會計政策過程中作出判斷。涉及重大判斷之範疇及對此等綜合財務報表有重大影響之假設及估計之範疇於綜合財務報表附註5中披露。

編製此等綜合財務報表所應用之主要會計政策載列如下。

### 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。附屬公司指本集團控制的實體。當本集團承擔及享有參與實體可變回報之風險及權利，及有能力通過其對實體之權力影響該等回報時，本集團則對該實體擁有控制權。當本集團擁有現有權力，賦予其當前能力以指示有關活動（如重大影響該實體回報的活動）時，本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團考慮其潛在投票權以及其他方的潛在投票權，以判定其是否擁有控制權。僅當潛在投票權的持有人有實際能力行使該權力時，該潛在投票權方獲考慮。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日取消綜合入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 綜合賬目 (續)

導致失去控制權出售附屬公司產生之盈虧乃指(i)出售代價公平值連同於該附屬公司任何保留投資之公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值連同與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何相關累計匯兌儲備兩者間差額。

集團內部交易、結餘和未變現溢利將予以對銷。除非交易證明所轉讓資產出現減值，則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已在必要時作出變動，以確保其與本集團所採用的會計政策一致。

非控股權益是指附屬公司中並非由本公司直接或間接擁有的權益。非控股權益在綜合財務狀況表及綜合權益變動表的權益項目中呈列。非控股權益於綜合損益表及綜合全面收益表中呈列為非控股權益與本公司擁有人之間之年度損益及全面收益總額之分配。

損益及其他全面收益的每個部份歸屬予本公司擁有人及非控股股東，即使此會導致非控股權益產生虧絀結餘亦然。

本公司於附屬公司之所有權之變動(不會導致失去控制權)作為股本交易入賬(即與擁有人(以彼等之擁有人身份)進行交易)。控股及非控股權益之賬面值經調整以反映其於附屬公司之相對權益變動。非控股權益被調整之金額與已付或已收代價公平值之間之任何差額須直接於權益內確認並歸屬於本公司擁有人。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 業務合併及商譽

於業務合併中收購附屬公司乃按收購法入賬。收購成本按於收購當日所交付資產、所發行股本工具、所產生負債及或然代價之公平值計算。與收購有關之成本於產生成本及獲得服務之期間確認為開支。所收購附屬公司之可識別資產及負債按收購當日之公平值計算。

收購成本超出本公司應佔附屬公司可識別資產及負債之公平值淨值之差額乃按商譽入賬。本公司所分佔可識別資產及負債之公平淨值高於收購成本之差額將於綜合損益內確認為本公司應佔之議價收購收益。

商譽每年進行減值測試，或於發生事件或情況出現變動顯示可能出現減值時，則會作更頻密測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計算方法與下文會計政策「資產減值」所載之其他資產所用者相同。商譽之減值虧損於綜合損益內確認且不會於其後撥回。就減值測試而言，商譽會被分配至預期將受惠於收購之協同效益之現金產生單位。

於附屬公司之非控股權益初步按非控股股東應佔附屬公司於收購日期之可資識別資產及負債之公平淨值比例計量。

#### 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力乃於有關實體的財務及營運政策的決策擁有參與權而非控制或共同控制權。包括其他實體擁有之潛在投票權在內的現時可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響將於評估本集團有否重大影響時予以考慮。在評估一項潛在投票權有否重大影響時，不會考慮擁有者行使或轉換該權利之意圖及財務能力。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 遵例聲明 (續)

於聯營公司的投資乃採用權益法於綜合財務報表列賬，並按成本作出初步確認。所收購聯營公司的可識別資產及負債乃按其於收購當日的公平值計算。收購成本超出本集團應佔聯營公司可識別資產及負債之公平值淨值之差額乃按商譽入賬。該商譽將計入投資的賬面值，並於有客觀證據表明投資出現減值時，連同各報告期末的投資進行減值測試。本集團應佔可識別資產及負債的公平值淨值超出收購成本的任何部分乃於綜合損益確認。

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損於綜合損益內確認，及其應佔儲備內收購後變動乃於綜合儲備內確認。收購後的累積變動乃於投資之賬面值作調整。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或多於其於聯營公司的權益 (包括任何其他無抵押應收款項)，則本集團不會進一步確認虧損，除非其已產生負債或代聯營公司付款。倘聯營公司其後報收溢利，則本集團僅於其應佔溢利等於其應佔未確認的虧損後恢復確認其應佔的該等溢利。

出售一間聯營公司而導致失去重大影響之收益或虧損乃指(i)出售代價公平值加上於該聯營公司保留的任何投資的公平值與(ii)本集團應佔該聯營公司之資產淨值加上任何與該聯營公司有關之餘下商譽以及任何相關累計匯兌儲備兩者間差額。倘在一間聯營公司之投資變為於一間合資企業之投資，本集團繼續採用權益法而不重新計量保留權益。

#### 外幣換算

##### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載項目，乃採用有關實體營運業務所在地的主要經濟環境的貨幣 (「功能貨幣」) 計量。本綜合財務報表以港幣呈列，港幣是本公司的功能及呈列貨幣。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 外幣換算 (續)

##### (b) 財務報表的交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易當日通行的匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位的貨幣資產及負債，按各報告期末適用的匯率換算。此換算政策引致的收益及虧損將於損益中確認。

按外幣公平值計量之非貨幣項目採用釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目的損益於其他全面收益表確認時，任何損益匯兌部份將於其他全面收益表中確認。當非貨幣項目的損益於損益確認時，任何損益匯兌部份將於損益中確認。

##### (c) 綜合賬目的換算

所有本集團實體的業績及財務狀況的功能貨幣如有別於本公司的呈列貨幣，均按以下方式換算為本公司的呈列貨幣：

- (i) 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按有關財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 收支乃按平均匯率換算(除非該平均匯率並非在有關交易當日通行匯率累積影響的合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日的匯率換算)；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額均於匯兌儲備內確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 外幣換算 (續)

#### (c) 綜合賬目的換算 (續)

於綜合賬目時，因換算於海外實體投資淨額及換算借貸而產生的匯兌差額，均於匯兌儲備內確認。當出售海外業務時，有關匯兌差額於綜合損益表中確認為出售損益的一部份。

收購一間海外實體所產生的商譽及公平值調整均列為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

其後成本計入資產的賬面值或確認為獨立資產 (如適用)，但只在與該項目相關之未來經濟利益有可能流入本集團且成本能可靠計量時才按上述方式處理。所有其他維修費用在其產生的期間內在損益中確認。

物業、廠房及設備折舊乃按足以在其估計可使用年內撇銷其成本減剩餘價值的折舊率以直線法計算。主要年率如下：

土地及樓宇	2.5%或按租約年期的較短者
傢俬、裝置及設備	20%
租賃物業裝修	20%至33.3%
汽車	20%

於各報告期末均會檢討和調整剩餘價值、可使用年期及折舊方法 (如適用)。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損指銷售所得款項淨額與相關資產賬面值之間的差額，並在損益中確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業（包括在建或開發以供日後用作投資物業之物業）初步按其成本（包括該物業應佔的所有直接成本）計量。

於初步確認後，投資物業根據外部獨立估值師之估值以公平值列賬。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生期間在損益表確認。

倘投資物業由擁有人佔用或持作出售物業，則投資物業重新分類為物業、廠房及設備或持作出售物業（倘適用），而為進行會計處理，投資物業於重新分類當日之公平值即為成本。

倘物業、廠房及設備項目因用途變更而成為投資物業，則此項目於轉讓日期之賬面值與公平值之任何差額確認為物業、廠房及設備之重估。

倘持作銷售物業成為投資物業，則此項目於轉讓日期之賬面值與公平值之間產生之任何差額於損益確認。

出售投資物業之收益或虧損乃出售所得款項淨額與該物業之賬面值兩者之差額，並於損益確認。

#### 租賃

##### 本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產按成本減去累計折舊及減值虧損後的金額計量。使用權資產於資產可使用年期與租賃期間之較短者內按撇銷成本之比率以直線基準計算折舊。主要年率如下：

土地使用權	2%
土地及樓宇	10%

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 租賃 (續)

##### 本集團作為承租人 (續)

使用權資產按成本計量，該成本包括租賃負債之初始計量金額、預付租賃付款、初始直接成本及復原成本。租賃負債包括租賃付款以租賃內含利率（倘該利率可釐定，否則按本集團之增量借貸利率）貼現之淨現值。每項租賃付款均會在負債與融資成本之間分配。融資成本於租賃期間內於損益扣除，以產生租賃負債剩餘結餘的固定利率。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款於租賃期內按直線法在損益內確認為開支。短期租賃為初始租賃期限為12個月或以下的租賃。低價值資產為價值低於5,000美元的資產。

##### 本集團作為承租人—經營租賃

倘資產所有權的絕大部分風險及回報並無轉讓予承租人，則相關租賃列作經營租賃。經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法確認。

#### 發展中待售物業

發展中待售物業按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化借貸成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃參照報告期後收取之銷售所得款項減銷售開支或根據現行市場狀況估計而釐定。於完成後，物業按當時的賬面值重新分類至持作出售物業。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 無形資產

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併收購取得的無形資產的成本乃於收購日的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

停車場合約以成本扣除任何減值虧損列賬，並按其估計可使用年期20年以直線法攤銷。

### 待售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。物業成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化之借款成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃參考報告期後收取之銷售所得款項減銷售開支或根據現行市場狀況估計而釐定。

### 確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流之合約權利已到期；本集團已將其於資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移；或本集團並無轉移亦無保留其於資產擁有權之絕大部份風險及回報而且亦無保留對資產之控制權，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收代價總和之差額，將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 金融資產

倘根據合約條款規定須於有關市場所規定交付資產的期限內購入或出售資產，則金融資產按交易日基準確認入賬及終止確認，並按公平值加直接應佔交易成本作初步確認，惟按公平值計入損益的投資則除外。收購按公平值計入損益的投資之直接應佔交易成本即時於損益確認。

本集團之金融資產乃分類為按攤銷成本計量之金融資產。

#### 按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產 (包括應收賬款及其他應收款項) 符合以下條件則歸入此分類：

- 持有資產的業務模式是為收取合約現金流；及
- 資產的合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

該等資產其後使用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

#### 預期信貸虧損之虧損撥備

本集團按攤銷成本確認金融資產之預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損為加權平均信貸虧損，並以發生違約風險的金額作為加權數值。

於各報告期末，本集團就貿易應收款項按相等於所有可能發生違約事件的預期信貸虧損除以該金融工具的預計存續期 (「存續期預期信貸虧損」) 的金額，計量金融工具的虧損撥備或倘金融工具的信貸風險自初步確認以來大幅增加。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 預期信貸虧損之虧損撥備 (續)

倘於報告期末某項金融工具(貿易應收款項除外)之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加,則本集團會按相等於反映該金融工具可能於報告期間後12個月內發生的違約事件所引致預期信貸虧損的存續期預期信貸虧損部分的金額計量金融工具的虧損撥備。

預期信貸虧損金額或將報告期末之虧損撥備調整至所需金額而撥回之金額於損益確認為減值收益或虧損。

#### 現金及現金等值項目

就現金流量表而言,現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款。應要求償還及構成本集團現金管理一個完整部份的銀行透支亦列入現金及現金等值項目之一部份。

#### 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立的合約安排的內容及根據香港財務報告準則對金融負債及股本工具的定义而分類。股本工具為證明於本集團經扣除其所有負債後的資產中所剩餘權益的任何合約。就特定金融負債及股本工具而採納的會計政策載於下文。

#### 借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認,其後則以實際利率法按攤銷成本值計量。

除非本集團擁有無條件權利,可將負債的償還日期遞延至報告期後至少十二個月,否則借款被分類為流動負債。

#### 貿易應付賬款及其他應付款

貿易應付賬款及其他應付款初步按其公平值入賬,其後以實際利率法按攤銷成本計量,除非折現影響甚微,於此情況下,則按成本入賬。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 可換股債券

賦予持有人權利將債券轉換成為股本工具之可換股債券(按固定兌換價轉換為固定數目股本工具者除外)，被列為合併性工具。於發行日之可換股債券公平值乃採用期權定價模式按公平值計量，盈虧於損益內確認。

#### 股本工具

本公司發行之股本工具以扣除直接發行成本後之已收所得款項入賬。

#### 客戶合約收益

收益乃根據與客戶訂立的合約所指明的代價並參考慣常業務慣例計量，並不包括代表第三方收取的金額。對於客戶付款及轉移協定產品或服務期間超過一年的合約，代價會就重大融資部分的影響進行調整。

本集團於完成向客戶轉讓產品或服務控制權的履約責任時確認收益。視乎合約條款及有關合約適用的法例，履約責任可隨時間或於某個時間點完成。倘屬以下情況，履約責任則可隨時間達成：

- 客戶同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約創建或提升一項於創建或提升時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無創建供本集團用於其他用途的資產，且本集團有權就迄今為止已完成的履約部分強制收回款項。

倘履約責任可隨時間達成，收益乃根據完成有關履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得產品或服務控制權的時間點確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 其他收益

##### (a) 經營租賃之租金收入

租金收入(包括根據經營租賃來自物業之預繳租金發票)乃按租期以直線基準確認。

##### (b) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

#### 僱員福利

##### (a) 僱員享有之假期

僱員享有之年假及長期服務假期在僱員應享有時確認。就僱員於截至報告期末止所提供服務而享有之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員享有之病假及產假於休假時始予確認。

##### (b) 退休金責任

本集團根據強制性公積金計劃條例設立一項定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供合資格參與強積金計劃之僱員加入。依照強積金計劃之規則，供款乃按僱員有關收入之5%作出，每月有關收入上限為港幣30,000元，在應付時於損益中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，於獨立管理之基金內持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出時均全數歸屬予僱員。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 僱員福利 (續)

#### (b) 退休金責任 (續)

本集團亦須參與由中華人民共和國(「中國」)政府籌劃之定額供款退休計劃。本集團須按其僱員工資之某個特定百分比對退休計劃作出供款。供款於依照退休計劃之規則應付時於損益中扣除。僱主並無任何用作扣減現有供款水平之被沒收供款。

#### (c) 離職福利

離職福利於本集團無法撤銷提供該等福利時及本集團確認重組成本及涉及終止福利付款當日(以較早者為準)予以確認。

#### 借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要一段長時間方可供作擬定用途或出售之資產)直接應佔之借款成本會撥充該等資產成本之一部份,直至該資產大致上可供作擬定用途或出售為止。以尚未用於合資格資產的支出之特定借款作短期投資賺取之投資收入,於合資格資本化之借款成本中扣除。

對於一般性借入及用於獲取一項合資格資產之資金,合資格資本化之借款成本金額乃以在該資產的支出應用一個資本化比率釐定。資本化比率為適用於期內本集團尚未償還借款(特定用於獲取一項合資格資產之借款除外)之借款成本的加權平均值。

所有其他借款成本乃於其產生期間在損益中確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 以股份為基礎付款之交易

以權益結算以股份為基礎向董事及僱員付款乃按股本工具於授出日期之公平值(不包括與市場無關之歸屬條件之影響)計量。於授出日期釐定之以權益結算以股份為基礎付款公平值於歸屬期間按直線基準支銷,此乃基於本集團預期股份最終將會歸屬,並就與市場無關之歸屬條件之影響予以調整。

授予顧問以權益結算以股份支付之款項乃按所提供服務之公平值計量,或在不能可靠計量所提供服務之公平值時,則按已授出股本工具之公平值計量。公平值乃於本集團接受服務當日計量及確認為開支。

#### 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

現時應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益中確認之溢利不同,乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目,並且不包括從未課稅或扣稅之項目。本集團即期稅項之負債乃按報告期間未已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃根據財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基間之差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅臨時差額確認,而遞延稅項資產於可能有可扣稅臨時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可用作抵扣應課稅溢利時確認。因商譽或初步確認一項既不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而引致之臨時差額,則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及一間聯營公司之投資而產生之應課稅臨時差額確認,惟若本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額不大可能於可見將來撥回則除外。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並在不再可能會有足夠應課稅溢利可收回全部或部份資產時加以削減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率計算，所根據之稅率為於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率。遞延稅項於損益中確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，則遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益中確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映以本集團預期之方式於報告期末收回或結算其資產及負債之賬面值而可能產生之稅務結果。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，乃假定該等物業之賬面值將通過銷售收回，惟有關假設被推翻則除外。倘投資物業屬可折舊且乃根據本集團隨時間（而非通過銷售）耗用投資物業的絕大部份內含經濟利益的業務模式而持有，則有關假設將被推翻。倘有關假設被推翻，則該等投資物業之遞延稅項乃根據預期收回該等物業之方式計量。

倘有可依法強制執行之權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而該等資產及負債與同一稅務機構徵收之所得稅有關，且本集團擬按淨額基準結算即期稅項資產及負債，則會抵銷遞延稅項資產及負債。

#### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

土地增值稅按土地價值的增值，以累進稅率介乎30%至60%徵收，土地價值之增值為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地成本、借款成本、營業稅及所有物業發展開支。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就中國企業所得稅而言是可扣減開支。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 關連人士

關連人士為與本集團存在關連之個人或實體。

(A) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士之近親家屬成員與本集團存在關連：

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

(B) 倘以下任何情況適用，則一間實體與本集團存在關連：

- (i) 該實體與本公司均為同一集團內之成員（意即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或與其他實體同屬一間集團之成員公司之一間聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩個實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方之合營企業，而另一實體為該第三方之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。倘本集團本身屬有關計劃，提供資助之僱主亦與本集團有關連。
- (vi) 該實體受(A)所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本公司或本公司的母公司提供主要管理人員服務。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 分部報告

財務報表所報告之經營分部及各分部項目之金額，乃從就分配資源、評估本集團各項業務之表現而定期向本集團最高行政管理人員提供之財務資料中識別。

就財務報告而言，個別重要的經營分部不會彙集計算，但如該等經營分部擁有類似之經濟特性，且其產品和服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的性質相近，則作別論。個別不重要的經營分部如符合以上大部份條件，則可以合計為一個報告分部。

#### 資產減值

於各報告期末，本集團將審閱其有形及無形資產（不包括投資物業、已完成持作銷售物業、遞延稅項資產及應收款項）之賬面值，以釐定該等資產是否出現任何減值虧損跡象。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回數額，以釐定任何減值虧損的程度。倘未能估計個別資產之可收回數額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回數額。

可收回數額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用反映當前市場對金錢時間值及該資產特有風險之稅前折現率折現至其現值。

倘資產或現金產生單位之可收回數額估計低於其賬面值，則資產或現金產生單位賬面值將扣減至其可收回數額。減值虧損即時於損益確認，除非有關資產按重估金額列賬，於該等情況下，減值虧損視為重估減少。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位賬面值增至其可收回數額之經修訂估計，惟所增加賬面值不得高於假設於往年該資產或現金產生單位並無確認減值虧損下釐定之賬面值（經扣除攤銷或折舊）。減值虧損撥回即時於損益確認，除非有關資產按重估金額列賬，於該等情況下，減值虧損視為重估增加。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 撥備及或然負債

當本集團因過去事項須承擔法定責任或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出並能可靠估計其數額時，便為未確定時間或金額之負債確認撥備。倘金錢時間值屬重大，則按預期履行該責任所需支出之現值作出撥備。

當不大可能需要經濟利益流出，或其數額未能可靠估計時，除非經濟利益流出之可能性極小，否則該責任披露為或然負債。當潛在責任之存在僅能以一宗或數宗未來事項發生或不發生來證實，除非經濟利益流出之可能性極小，否則亦披露為或然負債。

#### 報告期後事項

提供本集團於報告期末狀況額外資料之報告期後事項或顯示持續經營假設為不適當之資料乃調整事項，並於財務報表內反映。並非調整事項之報告期後事項如屬重大者，乃於綜合財務報表附註內披露。

### 5. 重要判斷及主要估計

#### 應用會計政策時的主要判斷

應用會計政策時，董事已作出下列判斷，其對綜合財務報表內已確認的金額構成最大影響。

#### (a) 持續經營

該等綜合財務報表已按持續經營基準編製，其有效性取決於考慮到物業之預期銷售及報告期後融資安排。詳情於綜合財務報表附註2中說明。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 5. 重要判斷及主要估計 (續)

#### 應用會計政策時的主要判斷 (續)

##### (b) 投資物業的遞延稅項

就使用公平值模式計量投資物業的遞延稅項而言，董事已審閱本集團投資物業組合，結論為本集團的投資物業乃按業務模式所持有，目標大體上為隨時間享有投資物業所包含的經濟實益，而非透過出售。因此，釐定本集團投資物業的遞延稅項時，董事已駁回使用公平值模式計量投資物業，並可從出售收回金額的假設。

##### (c) 深圳棕科置業有限公司 (「深圳棕科」) 綜合入賬

本集團根據深圳棕科之組織章程大綱及細則擁有深圳棕科50%權益，本集團將委任深圳棕科三名董事會中的兩名成員。因此，董事認為本集團透過深圳棕科董事會之大多數成員擁有實益控制權及持有深圳棕科50%股權。

#### 估計不明朗因素之主要來源

下文討論於報告期末有極大風險引致在下一財政年度內對資產及負債之賬面值作重大調整之有關將來之主要假設及其他估計不明朗因素之主要來源。

##### (a) 投資物業之公平值

投資物業於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表內按其公平值約港幣3,578,297,000元 (二零一九年：港幣3,361,304,000元) 列賬。公平值乃以獨立專業估值師採用物業估值技術 (其涉及對市場狀況作出若干假設) 對該等物業進行之估值為基礎。該等假設出現有利或不利之變動將導致本集團投資物業之公平值發生變動，並須對綜合損益表中呈報之收益或虧損作出相應調整。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 5. 重要判斷及主要估計 (續)

#### 估計不明朗因素之主要來源 (續)

#### (b) 釐定土地使用權、發展中物業及已竣工銷售物業之可變現淨值

本公司根據該等物業之變現能力按其可變現淨值評估土地使用權、發展中物業及已竣工銷售物業之賬面值。土地使用權及發展中物業之可變現淨值乃參考管理層根據現行市況所估計之售價減適用可變動銷售開支及竣工之預期成本(包括土地成本)而釐定。已竣工銷售物業之可變現淨值乃參考管理層根據現行市況所估計之售價減適用可變動銷售開支而釐定。

#### (c) 土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國不同城市及地區之稅務機關對土地增值稅之執行與結算並不相同，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅之計算方法及支付事項。因此，需要就釐定土地增值稅及相關稅項金額作出重大判斷。本集團根據管理層對稅法之理解作出之最佳估計確認該等土地增值稅。最終稅項結果可能與最初入賬金額有所差異，而該等差異則將會影響與當地稅務機關落實稅項期間之銷售成本及遞延所得稅撥備。

#### (d) 物業、廠房及設備以及折舊

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊開支。此項估計乃基於性質及功能相若之物業、廠房及設備之實際可使用年期及剩餘價值之歷史經驗作出。本集團將於可使用年期及剩餘價值有別於以往估計時調整折舊費用，或會撇銷或撇減已棄置或售出之技術過時或非策略資產。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 6. 金融風險管理

本集團之主要金融工具包括貿易應收款項、其他應收款及按金、應收一名董事款項、現金及現金等值項目、貿易應付賬款及其他應付款、計息借款及應付董事款項。金融工具之詳情於相關附註內披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險（貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。根據本集團之風險管理政策及指引，金融風險應由管理層考慮金融市場之現行狀況及其他相關變數持續評估，以避免風險過度集中。本集團並沒有使用任何衍生或其他工具作對沖目的。本集團所面臨之最重大金融風險載述如下。

#### (a) 信貸風險

計入財務狀況表的銀行結餘、貿易應收款項、貸款及其他應收款及應收董事款項的賬面值指本集團就本集團的金融資產所面臨的最高信貸風險。

現金及現金等值項目信貸風險有限，因為對手方均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行。

就本集團所面臨的信貸風險產生的貿易應收款項作出的定量披露載於綜合財務報表附註24。

本集團面對之信貸風險來自貸款及其他應收款之可收回性。為盡量降低信貸風險，本集團管理層設有小組負責釐定信貸額度、信貸審批及其他監察程序，以確保採取跟進措施以收回逾期債務。此外，本集團於各報告期間審閱每項個別應收款項之可收回金額，以確保已就不可收回款項作出充分減值虧損。就此而言，董事認為，本集團有關貸款及其他應收款之信貸風險已大幅降低。

最高信貸風險為每項金融資產在綜合財務狀況表內之賬面值。本集團並無提供任何擔保將令本集團面臨信貸風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 6. 金融風險管理 (續)

#### (a) 信貸風險 (續)

本集團比較金融資產於報告日期之違約風險與於初始確認日期之違約風險，以考慮金融資產之信貸風險有否於各報告期內按持續基準大幅增加。本集團亦考慮所得合理及有理據支持之前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 內部信貸評級；
- 預期導致借款人履行責任能力出現重大變動之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利變動；
- 借款人的經營業績出現實際或預期重大變動；及
- 借款人預期表現及行為之重大變動，包括借款人之付款狀況變動。

倘涉及合約付款之債務人逾期超過30日，則假定信貸風險大幅增加。當交易對方無法於合約付款到期時60日內支付款項，則金融資產出現違約。

金融資產於合理預期無法收回 (例如債務人無法與本集團達成還款計劃) 時撇銷。倘債務人於逾期後360日未能履行合約付款，本集團通常會撇銷有關貸款或應收款項。倘貸款或應收款項撇銷，則本集團 (在實際可行及符合經濟效益之情況下) 繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

#### (b) 流動資金風險

就管理流動資金風險而言，董事監控並維持視為足夠撥付本集團經營、投資機會及預期擴張之銀行結餘水平。本集團主要透過經營所產生之資金及由集資活動籌集之資金 (如獲取新借款) 撥付其營運資金需求。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 6. 金融風險管理 (續)

#### (b) 流動資金風險 (續)

下表載列本集團金融負債於報告期末之餘下合約到期情況，乃根據合約未折現現金流（包括按合約利率或（如為浮息）於報告期末之即期利率計算之利息付款）及本集團可能被要求還款之最早日期作出：

於二零二零年十二月三十一日

	少於一年 港幣千元	一至二年 港幣千元	合約未折現 現金流總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
貿易應付賬款及其他應付款	325,259	-	325,259	325,259
計息借款	666,184	47,701	713,885	679,182
可換股債券	119,059	-	119,059	113,211
應付董事款項	363	-	363	363
	<u>1,110,865</u>	<u>47,701</u>	<u>1,158,566</u>	<u>1,118,015</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 6. 金融風險管理 (續)

#### (b) 流動資金風險 (續)

於二零一九年十二月三十一日

	少於1年 港幣千元	一至二年 港幣千元	合約未折現 現金流總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
貿易應付賬款及其他應付款	249,962	-	249,962	249,962
計息借款	623,995	65,281	689,276	655,727
可換股債券	-	119,059	119,059	108,046
應付董事款項	812	-	812	812
	<u>874,769</u>	<u>184,340</u>	<u>1,059,109</u>	<u>1,014,547</u>

#### (c) 利率風險

本集團計息銀行存款、計息借款及可換股債券按固定利率計息，因此須承受公平值利率風險。於年結日尚未償還計息借款及可換股債券之利率及償還條款分別於綜合財務報表附註31及附註35內披露。

本集團所承受現金流利率風險主要與浮息銀行結餘有關。本集團年內溢利對利率合理變動之敏感度被評定為並不重大。

#### (d) 貨幣風險

由於本集團大部分業務交易、資產及負債主要以集團實體之功能貨幣計值，因此本集團所面對之外匯風險極微。本集團目前並無有關外幣資產及負債之外幣對沖政策。本集團將會密切監察外幣風險，並會於需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 6. 金融風險管理 (續)

#### (e) 於十二月三十一日之金融工具類別

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>金融資產：</b>		
按攤銷成本計量的金融資產 (包括現金及現金等值項目)		
— 貿易應收款項	1,989	1,945
— 計入其他應收款及按金之金融資產	82,787	45,798
— 應收一名董事款項	656	911
— 現金及現金等值項目	60,607	164,134
	<b>146,039</b>	<b>212,788</b>
<b>金融負債：</b>		
按攤銷成本計量之金融負債		
— 計入貿易應付賬款及其他應付款之金融負債	325,259	249,962
— 計息借款項	679,182	655,727
— 應付董事款項	363	812
按公平值計入損益之金融負債		
— 可換股債券	113,211	108,046
	<b>1,118,015</b>	<b>1,014,547</b>

#### (f) 公平值

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，所有金融工具均按與其公平值無重大差別之金額列賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 7. 公平值計量

公平值是在計量日期市場參與者間之有序交易中就出售一項資產所收取或轉讓一項負債所支付之價格。以下披露使用公平值層級作出之公平值計量，其將計量公平值所使用之估值技術採用之輸入數據分為三個層級：

第一層輸入數據： 本公司於計量日期可獲得相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）。

第二層輸入數據： 第一層所包括之報價以外，資產或負債直接或間接觀察得出之輸入數據。

第三層輸入數據： 資產或負債無法觀察之輸入數據。

本集團之政策為於發生轉撥或情況有變導致出現轉撥當日確認三個層級間之轉入及轉出。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 7. 公平值計量 (續)

#### (a) 公平值層級各層之披露：

於二零二零年十二月三十一日

	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經常性公平值計量：				
<b>資產</b>				
已竣工投資物業－中國	-	342,408	-	342,408
發展中投資物業－中國	-	-	3,235,889	3,235,889
	<u>-</u>	<u>342,408</u>	<u>3,235,889</u>	<u>3,578,297</u>
<b>負債</b>				
按公平值計入損益之				
金融負債				
－可換股債券	-	113,211	-	113,211
	<u>-</u>	<u>113,211</u>	<u>-</u>	<u>113,211</u>

於二零一九年十二月三十一日

	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經常性公平值計量：				
<b>資產</b>				
已竣工投資物業－中國	-	313,882	-	313,882
發展中投資物業－中國	-	-	3,047,422	3,047,422
	<u>-</u>	<u>313,882</u>	<u>3,047,422</u>	<u>3,361,304</u>
<b>負債</b>				
按公平值計入損益之				
金融負債				
－可換股債券	-	108,046	-	108,046
	<u>-</u>	<u>108,046</u>	<u>-</u>	<u>108,046</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 7. 公平值計量 (續)

(b) 根據第三層公平值計量的資產的對賬：

	發展 中投資物業 港幣千元
於二零一九年一月一日	2,933,932
添置	311,313
發展中投資物業之公平值虧損(#)	(151,771)
匯兌差額	<u>(46,052)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>3,047,422</u>
# 包括於報告期末持有之資產之收益或虧損	<u>(151,771)</u>
於二零二零年一月一日	3,047,422
添置	121,531
發展中投資物業之公平值虧損(#)	(135,224)
匯兌差額	<u>202,160</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>3,235,889</u>
# 包括於報告期末持有之資產之收益或虧損	<u>(135,224)</u>

發展中投資物業公平值虧損於綜合損益表內其他及虧損呈列。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 7. 公平值計量 (續)

- (c) 本集團其中一名執行董事負責就財務申報之資產及負債之公平值計量，包括第三層公平值計量。該執行董事直接向董事報告該等公平值計量。執行董事及董事會每年最少兩次討論估值過程及結果。

#### 第二層公平值計量

說明	估值技巧	輸入數據	公平值 二零二零年 港幣千元	公平值 二零一九年 港幣千元
<b>資產</b>				
已竣工投資物業－中國	市場比較法	每平方米價格	<b>342,408</b>	313,882
<b>負債</b>				
可換股債券	二項式模式	股價；貼現率； 波幅；及轉換價	<b>113,211</b>	108,046

#### 第三層公平值計量

說明	估值技巧	輸入數據	範圍	增加輸入 數據對 公平值 之影響	公平值 二零二零年 港幣千元	公平值 二零一九年 港幣千元
<b>資產</b>						
發展中投資物業－中國	剩餘價值法	每平方米價格	商業 辦公室 服務式 辦公室公寓	增加	<b>3,235,889</b>	3,047,422
			商業			
			辦公室			
			服務式 辦公室公寓			

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 8. 收益

本集團之主要業務為物業發展及物業投資。

收益指銷售物業之已收及應收款項淨額及物業租金收入之總和，其分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
客戶合約收益—出售物業	1,137,544	—
物業租金收益	3,701	3,542
總收益	1,141,245	3,542

主要收益為出售物業並於某個時間點確認。本集團主要於中國營運。本集團所有收益均產生於中國。

#### 出售物業

本集團發展並銷售物業。出售於物業控制權轉移時（即客戶實際佔有或取得物業業權且本集團擁有收取付款之現有權利及可能收回代價時）確認。

本集團通常不會向其客戶授予任何信貸期。所有客戶均需支付按金。收取之按金確認為合約負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 9. 其他收入及其他收益及虧損

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>其他收入</b>		
匯兌(虧損)/收益淨額	(72)	12
雜項收入	690	55
	<u>618</u>	<u>67</u>
<b>其他收益及虧損</b>		
投資物業之公平值虧損	(127,982)	(167,227)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(11)	29
其他應收款項減值撥回之收益	-	148
附屬公司清盤收益	-	64
出售一間聯營公司之收益	4,824	-
	<u>(123,169)</u>	<u>(166,986)</u>

### 10. 融資成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
租賃負債之利息開支	20	33
借款之利息開支		
—來自第三方貸款之利息開支	9,425	6,310
—銀行貸款之利息開支	40,892	62,673
	<u>50,337</u>	<u>69,016</u>
資本化金額	(18,121)	(64,365)
	<u>32,216</u>	<u>4,651</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅開支／(抵免)

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期稅項		
— 中國企業所得稅	46,052	—
— 中國土地增值稅	142,185	—
遞延稅項	(6,785)	(50,271)
	<u>181,452</u>	<u>(50,271)</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例,本公司中國附屬公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度之稅率為25%(二零一九年:25%)。

土地增值稅按土地價值升幅(即銷售物業之所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支))以介乎30%至60%之累進稅率計算。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就中國企業所得稅而言是可扣減開支。

由於本集團於兩個年度之所得稅並非源自香港,因此毋須就香港利得稅作出撥備。其他地方之應課稅溢利之稅項則根據本集團經營所在國家之現行法例、詮釋及慣例按當前稅率計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅開支／(抵免) (續)

所得稅開支／(抵免) 與除稅前溢利／(虧損) 乘以於有關國家之溢利適用稅率之對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<u>272,933</u>	<u>(218,095)</u>
除所得稅前虧損之名義稅項開支／(抵免)， 按有關國家溢利之適用稅率計算	69,645	(53,849)
不可扣稅開支之稅項影響	3,231	667
毋須課稅收入之稅項影響	(1,632)	(3)
未確認稅項虧損之稅項影響	3,569	2,914
計算所得稅時可扣減之土地增值稅	(35,546)	–
土地增值稅	<u>142,185</u>	<u>–</u>
所得稅開支／(抵免)	<u>181,452</u>	<u>(50,271)</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 12. 年度溢利／(虧損)

本集團之年度溢利／(虧損)乃經扣除以下各項後呈列：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
無形資產攤銷	776	776
核數師酬金	670	590
折舊	2,285	1,888
員工成本(包括董事之薪酬)：		
—薪金、獎金及津貼	8,824	9,190
—退休福利計劃供款	408	665
	<u>9,232</u>	<u>9,855</u>



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 13. 董事及主要行政人員薪酬

#### (a) 董事及主要行政人員薪酬

	二零二零年			合計 港幣千元
	袍金 港幣千元	基本薪金及 及其他福利 港幣千元	界定供款 退休計劃 之供款 港幣千元	
<b>執行董事</b>				
馬學綿先生(主席)	720	60	-	780
周桂華女士	502	42	18	562
郭小華女士	502	42	18	562
郭小彬先生	502	42	18	562
<b>獨立非執行董事</b>				
許培偉先生	120	-	-	120
劉朝東先生	120	-	-	120
黃思樂先生	120	-	-	120
	<u>2,586</u>	<u>186</u>	<u>54</u>	<u>2,826</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 13. 董事及主要行政人員薪酬 (續)

#### (a) 董事及主要行政人員薪酬 (續)

	二零一九年			合計 港幣千元
	袍金 港幣千元	基本薪金及 其他福利 港幣千元	界定供款 退休計劃 之供款 港幣千元	
<b>執行董事</b>				
馬學綿先生 (主席)	618	60	-	678
周桂華女士	400	42	18	460
郭小華女士	400	42	18	460
郭小彬先生	400	42	18	460
<b>獨立非執行董事</b>				
許培偉先生	120	-	-	120
劉朝東先生	120	-	-	120
黃思樂先生	120	-	-	120
<b>非執行董事</b>				
曾芷彤女士(a)	67	-	-	67
	<u>2,245</u>	<u>186</u>	<u>54</u>	<u>2,485</u>

(a) 於二零一九年四月十二日辭任

本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度概無委任主要行政人員。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無董事及主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金之安排。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無向董事及主要行政人員支付任何薪酬作為吸引其加入或於加入本集團後之獎勵，或作為離職補償。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 13. 董事及主要行政人員薪酬 (續)

#### (b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士包括三名(二零一九年：兩名)董事，其薪酬於上文綜合財務報表附註13(a)內披露。

本公司董事以外的兩名(二零一九年：三名)人士之酬金如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
薪金及津貼	1,365	1,889
退休計劃之供款	36	36
	<u>1,401</u>	<u>1,925</u>

兩名(二零一九年：三名)最高薪酬人士酬金介乎以下範圍：

	二零二零年 人數	二零一九年 人數
零至港幣1,000,000元	<u>2</u>	<u>3</u>

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無董事或該等最高薪酬僱員放棄任何酬金、收取任何吸引加入的獎勵或失去職位的補償。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 14. 每股盈利／（虧損）

#### 每股基本盈利／（虧損）

每股基本盈利（二零一九年：虧損）乃根據本公司擁有人應佔年內溢利（二零一九年：虧損）約港幣34,682,000元（二零一九年：港幣101,219,000元）及普通股的加權平均數約244,955,000股（經調整）（二零一九年：244,955,000股普通股，經調整）計算。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的普通股加權平均數已經調整以反映綜合財務報表附註44所披露的於二零二一年一月有關本公司股本之股本重組。

#### 每股攤薄盈利／（虧損）

截至二零二零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利約港幣39,436,000元及約336,272,000股普通股的加權平均數（經調整以反映綜合財務報表附註44所披露於二零二一年一月進行的股份合併）計算如下：

	二零二零年 港幣千元
<b>盈利</b>	
就計算每股基本盈利而言之盈利	34,682
因轉換可換股債券而於損益計入之公平值虧損	4,754
	<u>39,436</u>
就計算每股攤薄盈利而言之盈利	<u>39,436</u>
<b>股份數目</b>	
普通股加權平均數（經調整）	244,955
視作於可換股債券轉換時發行股份之影響（經調整）	91,317
	<u>336,272</u>

於截至二零一九年十二月三十一日止年度可換股債券具反攤薄效應，故於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無呈列每股攤薄虧損。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 15. 分部報告

向執行董事及高級管理人員（作為主要經營決策者）報告的資料主要用以進行資源分配，以及按所交付或提供之貨品類別或服務評估分部表現。於達致本集團之呈報分部時，主要經營決策者並無將已識別呈報分部匯總計算。尤其是，本集團根據香港財務報告準則第8號劃分之可報告經營分部為：(i)物業發展及(ii)物業投資。

#### (a) 分部收益及業績

下文為按可報告及經營分部進行之本集團之收益及業績分析。

	物業發展		物業投資		合計	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>收益</b>						
外界銷售	<u>1,137,544</u>	–	<u>3,701</u>	<u>3,542</u>	<u>1,141,245</u>	<u>3,542</u>
分部業績	<b>483,309</b>	–	<b>(124,280)</b>	(164,406)	<b>359,029</b>	(164,406)
利息收益					<b>1,457</b>	956
未分配收入及收益淨額					<b>618</b>	67
未分配開支					<u>(49,013)</u>	<u>(51,469)</u>
經營溢利／(虧損)					<b>312,091</b>	(214,852)
融資成本					<b>(32,216)</b>	(4,651)
應佔聯營公司虧損					<b>(2,188)</b>	(2,636)
計入損益之可換股債券之 公平值(虧損)／收益					<u>(4,754)</u>	<u>4,044</u>
除稅前溢利／(虧損)					<b>272,933</b>	(218,095)
所得稅(開支)／抵免					<u>(181,452)</u>	<u>50,271</u>
年內溢利／(虧損)					<u><b>91,481</b></u>	<u>(167,824)</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 15. 分部報告 (續)

#### (a) 分部收益及業績 (續)

經營分部之會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指在未分配若干項目（主要包括利息收益、出售物業、廠房及設備之（虧損）／收益、折舊、中央行政成本、董事及主要行政人員之薪金、融資成本及計入損益之可換股債券之公平值（虧損）／收益）之情況下，各個分部賺取的溢利／（產生的虧損）。此為向主要經營決策者報告以作資源分配及表現評估之方式。

#### (b) 分部資產及負債

	物業發展		物業投資		合計	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
分部資產	<b>480,253</b>	834,360	<b>3,578,297</b>	3,361,304	<b>4,058,550</b>	4,195,664
未分配資產					<b>223,388</b>	386,552
					<b>4,281,938</b>	4,582,216
分部負債	<b>(275,245)</b>	(937,201)	<b>(507,020)</b>	(507,160)	<b>(782,265)</b>	(1,444,361)
未分配負債					<b>(1,176,058)</b>	(1,048,255)
					<b>(1,958,323)</b>	(2,492,616)

就監察分部表現及於各分部間分配資源而言：

- 除未分配資產（主要包括物業、廠房及設備、其他應收款項、按金及預付款項、應收一名董事款項及現金及現金等值項目）外，所有資產分配至經營分部；及
- 除未分配負債（主要包括若干貿易應付賬款及其他應付款項、計息借貸、租賃負債、可換股債券及應付董事款項）外，所有負債分配至經營分部。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 15. 分部報告 (續)

#### (c) 其他分部資料

	物業發展		物業投資		合計	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於計量分部損益或分部資產時 已計入之金額：						
投資物業之公平值虧損	-	-	(127,982)	(167,227)	(127,982)	(167,227)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	-	29	(11)	-	(11)	29
資本支出	-	-	121,531	311,313	121,531	311,313

#### (d) 地區資料

由於本集團主要在中國經營業務，收益及業績主要來自中國業務及位於中國之資產，故主要經營決策者並無應用地區資料作進一步評估。

#### (e) 有關主要客戶之資料

於相應年度佔本集團總收益10%以上之客戶收益如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
物業投資		
客戶A	不適用*	1,412
客戶B	不適用*	643

\* 截至二零二零年十二月三十一日止年度，客戶對本集團總收益的貢獻不超過10%。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 16. 股息

董事不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一九年：零)。

### 17. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 港幣千元	傢俬、裝置及 辦公設備 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	合計 港幣千元
<b>成本：</b>					
於二零一九年一月一日	13,774	2,663	3,303	3,147	22,887
添置	-	148	-	1,640	1,788
轉撥自投資物業	2,706	-	-	-	2,706
出售	-	-	-	(823)	(823)
匯兌差額	(245)	(19)	(42)	(39)	(345)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	16,235	2,792	3,261	3,925	26,213
添置	3,081	127	-	1,824	5,032
出售	-	-	(3,088)	(68)	(3,156)
匯兌差額	1,266	95	34	281	1,676
於二零二零年十二月三十一日	<b>20,582</b>	<b>3,014</b>	<b>207</b>	<b>5,962</b>	<b>29,765</b>
<b>累計折舊：</b>					
於二零一九年一月一日	549	2,267	3,226	879	6,921
本年度支出	455	133	26	525	1,139
出售	-	-	-	(823)	(823)
匯兌差額	(18)	(14)	(42)	(12)	(86)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	986	2,386	3,210	569	7,151
本年度支出	504	129	25	873	1,531
出售	-	-	(3,088)	(25)	(3,113)
匯兌差額	113	70	33	89	305
於二零二零年十二月三十一日	<b>1,603</b>	<b>2,585</b>	<b>180</b>	<b>1,506</b>	<b>5,874</b>
<b>賬面值：</b>					
於二零二零年十二月三十一日	<b>18,979</b>	<b>429</b>	<b>27</b>	<b>4,456</b>	<b>23,891</b>
於二零一九年十二月三十一日	15,249	406	51	3,356	19,062



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 18. 投資物業

	發展中 港幣千元	已竣工 港幣千元	總計 港幣千元
<b>公平值</b>			
於二零一九年一月一日	2,933,932	336,880	3,270,812
添置	311,313	-	311,313
轉撥入物業、廠房及設備	-	(2,706)	(2,706)
投資物業之公平值虧損	(151,771)	(15,456)	(167,227)
匯兌差額	(46,052)	(4,836)	(50,888)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	3,047,422	313,882	3,361,304
添置	121,531	-	121,531
投資物業之公平值虧損	(135,224)	7,242	(127,982)
匯兌差額	202,160	21,284	223,444
於二零二零年十二月三十一日	<u>3,235,889</u>	<u>342,408</u>	<u>3,578,297</u>

本集團投資物業於二零二零年十二月三十一日之公平值已按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(二零一九年：瑞豐環球評估諮詢有限公司)於該日進行之估值而計得。瑞豐環球評估諮詢有限公司具有適當資格及對於相關地點之類似物業之估值具有新近之經驗。本集團之投資物業已遵照香港測量師學會之物業估值準則透過採用市場比較及剩餘價值法進行估值。

於二零二零年十二月三十一日，公平值約港幣2,114,064,000元(二零一九年：港幣231,443,000元)之若干投資物業已作為計息借款之抵押品(附註12)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 19. 無形資產

	停車場合約 港幣千元
<b>成本</b>	
於二零一九年一月一日	15,566
匯兌差額	<u>(234)</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	15,332
匯兌差額	<u>1,021</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>16,353</u>
<b>累計攤銷</b>	
於二零一九年一月一日	1,557
本年度攤銷	776
匯兌差額	<u>(33)</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	2,300
本年度攤銷	776
匯兌差額	<u>195</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>3,271</u>
<b>賬面值</b>	
於二零二零年十二月三十一日	<u>13,082</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>13,032</u>

該無形資產乃於一個業務合併中取得的停車場合約。

停車場合約以成本扣除減值虧損列賬，並按其估計可使用年期20年以直線法攤銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 20. 商譽

就減值測試而言，商譽已在本集團的物業發展營運中被分配至現金產生單位（「現金產生單位」）。於二零二零年十二月三十一日，分配到此單位的商譽賬面值如下：

	物業發展 港幣千元
<b>成本</b>	
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日	<u>36,773</u>
<b>累計減值虧損</b>	
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日	<u>-</u>
<b>賬面值</b>	
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日	<u><u>36,773</u></u>

上述現金產生單位之可收回數額之基礎及其主要相關假設概要如下：

#### 物業發展

現金產生單位之可收回數額按使用價值計算法釐定。本集團根據董事審批的下一年度最近期財務預算編製現金流量預測。

用以貼現本集團的物業發展業務的預測現金流量的比率為20%。

用於釐定分配至收益增長及預算毛利率之價值時所用主要基準及假設乃管理層對現金產生單位市場發展及未來表現之預期，及所用貼現率反映與現金產生單位相關行業之特定風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 21. 使用權資產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>於十二月三十一日：</b>		
使用權資產		
— 土地使用權	6,157	5,136
— 土地及樓宇	204	202
	<u>6,361</u>	<u>5,338</u>
短期租賃之租賃承擔	<u>—</u>	<u>1,625</u>
基於未貼現現金流量的本集團租賃負債的到期日分析如下：		
— 少於一年	<u>211</u>	<u>211</u>
<b>截至十二月三十一日：</b>		
使用權資產折舊開支		
— 土地使用權	144	144
— 土地及樓宇	610	605
	<u>754</u>	<u>749</u>
租賃利息	<u>20</u>	<u>33</u>
有關短期租賃之開支	<u>715</u>	<u>387</u>
租賃現金流出總額	<u>633</u>	<u>632</u>
添置使用權資產	<u>1,334</u>	<u>—</u>

### 22. 於聯營公司之投資

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>非上市投資：</b>		
應佔資產淨值	<u>—</u>	<u>30,922</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 22. 於聯營公司之投資 (續)

茲提述本公司日期為二零二零年十二月二日、二零二零年十二月四日及二零二零年十二月十一日的公告。於二零二零年十二月十日，本集團出售浙江北深文旅發展有限公司（「浙江北深」）全部34%股權。應收代價以聯營公司34%股權及買方提供的公司擔保作抵押。

下表載列對本集團屬重大之聯營公司資料。該聯營公司使用權益法於綜合財務報表入賬。所呈列財務資料概要乃基於該聯營公司按香港財務報告準則編製之財務報表。

名稱	浙江北深
主要營業地點／註冊成立國家	中國／中國
主要業務	旅遊服務發展
本集團持有之擁有權益／投票權百分比	34%/34%
	港幣千元
<b>於二零一九年十二月三十一日：</b>	
非流動資產	82,500
流動資產	18,713
流動負債	(12,865)
資產淨值	<u>88,348</u>
本集團應佔資產淨值及權益賬面值	<u>30,922</u>
<b>二零一九年二月二十六日（註冊成立日期）至二零一九年十二月三十一日止期間：</b>	
收益	-
虧損	(7,531)
其他全面收入	93
全面虧損總額	<u>(7,438)</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 23. 附屬公司

於二零二零年十二月三十一日，本集團之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)／ 營運之地點／國家	已發行及繳足股本／ 註冊股本之詳情	擁有權益 百分比 二零二零年	擁有權益 百分比 二零一九年	主要業務
<b>由本公司直接持有：</b>					
Grand Field Group Holdings (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	100%	投資控股
Grand Field Group Investments (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	100%	投資控股
Surplus Full Development Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	100%	投資控股
<b>透過附屬公司間接持有：</b>					
鈞濠集團有限公司	香港／香港	普通股港幣200元及 無投票權遞延股 港幣200元	100%	100%	投資控股
鈞濠房地產開發(深圳) 有限公司(附註(i))	中國／中國	港幣18,143,491元	100%	100%	物業發展及物業投資
嘉豐實業有限公司	香港／中國	普通股港幣200元及 無投票權遞延股 港幣200,000元	100%	100%	物業發展及物業投資

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 23. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)／ 營運之地點／國家	已發行及繳足股本／ 註冊股本之詳情	擁有權益 百分比 二零二零年	擁有權益 百分比 二零一九年	主要業務
成發行有限公司	香港／中國	普通股港幣4元及 無投票權遞延股 港幣2元	100%	100%	物業發展及物業投資
深圳棕科(附註(ii))	中國／中國	人民幣352,903,193元	50%	50%	物業發展及物業投資
濠康國際供應鏈(深圳) 有限公司	中國／中國	人民幣6,000,000元	60%	60%	無業務
濠康國際控股有限公司	香港／香港	港幣2,000,000元	60%	60%	投資控股
鈞濠酒店管理(深圳)有限公司 (附註(i))	中國／中國	港幣5,000,000元	100%	100%	投資控股
Intra Asia Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	100%	投資控股
國鑫(香港)有限公司	香港／香港	港幣10,000元	100%	100%	投資控股
徐州國金房地產開發有限公司 (附註(i))	中國／中國	港幣70,000,000元	100%	100%	物業發展及物業投資
深圳市合生壹聯貿易有限公司 (附註(i))	中國／中國	人民幣20,000,000元	100%	100%	融資安排

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 23. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)／ 營運之地點／國家	已發行及繳足股本／ 註冊股本之詳情	擁有權益 百分比 二零二零年	擁有權益 百分比 二零一九年	主要業務
徐州市鈞濠假日酒店有限公司 (附註(i))	中國／中國	人民幣5,000,000元	100%	-	無業務
深圳市鈞濠商業管理有限公司	中國／中國	人民幣3,000,000元	50%	-	物業投資
濠豐貿易有限公司	香港／香港	港幣100,000元	100%	-	無業務
深圳市必爆科技管理有限公司	中國／中國	人民幣1,000,000元	40%	-	提供線上服務

附註：

- (i) 該附屬公司為於中國註冊成立的外商獨資企業
- (ii) 該附屬公司為於中國註冊成立的中外合資企業

下表顯示擁有非控股權益(「非控股權益」)且對本集團而言屬重大之附屬公司之資料。財務資料概要指作出公司間抵銷前之金額。

附屬公司名稱	深圳棕科	
	二零二零年	二零一九年
主要營業地點／註冊成立國	中國／中國	中國／中國
非控股權益持有之擁有權益／投票權百分比	50%/50%	50%/50%



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 23. 附屬公司 (續)

	港幣千元	港幣千元
於十二月三十一日：		
非流動資產	3,246,880	3,074,621
流動資產	505,468	1,003,166
流動負債	(1,242,115)	(1,805,895)
非流動負債	(456,351)	(461,250)
資產淨值	<u>2,053,882</u>	<u>1,810,642</u>
累計非控股權益	1,082,285	960,665
截至十二月三十一日止年度：		
收益	1,137,544	-
溢利／(虧損)	112,952	(133,200)
全面收益／(虧損) 總額	243,240	(161,996)
分配至非控股權益之溢利／(虧損)	56,476	(66,600)
經營業務所得現金淨額	93,511	626,281
投資業務所耗現金淨額	(91,895)	(258,288)
融資業務所耗現金淨額	(100,897)	(337,302)
現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額	<u>(99,281)</u>	<u>30,691</u>

於二零二零年十二月三十一日，本集團的中國附屬公司之銀行及現金結餘以人民幣計值並為港幣59,138,000元(二零一九年：港幣145,998,000元)。將人民幣兌換為外幣須遵守中國的外匯管制條例。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 24. 貿易應收款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
貿易應收款項	<u>1,989</u>	<u>1,945</u>

貿易應收款項主要源自物業銷售。就已銷售物業而言所得款項須根據有關買賣協議條款收回。

貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
365天內	-	1,945
365天以上	<u>1,989</u>	-
	<u>1,989</u>	<u>1,945</u>

### 25. 發展中待售物業

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
物業發展項目	<u>271,276</u>	<u>781,199</u>

發展中待售物業位於中國。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 26. 銷售物業

所有銷售物業均位於中國，以成本及可變現淨值之較低者入賬。

於二零二零年十二月三十一日，若干賬面值約港幣31,028,000元（二零一九年：港幣15,400,000元）之銷售物業預期不會於未來十二個月變現。

### 27. 其他應收款、按金及預付款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
出售一間聯營公司之應收代價（附註22）	35,757	—
其他應收款項	28,552	27,263
其他預付稅項	—	16,461
應收一名股東款項（附註）	18,152	18,317
按金	326	218
預付款項	3,036	36,179
	<b>85,823</b>	<b>98,438</b>

附註：應收一名股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 28. 應收一名董事款項

根據香港公司條例披露之應收一名董事款項如下：

#### 本集團

姓名	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	年內最高尚 未償還金額 港幣千元
馬學綿先生(主席)	<u>656</u>	<u>911</u>	<u>911</u>

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，應收一名董事款項乃無抵押、免息及按要求償還。

### 29. 現金及現金等值項目

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
現金及現金等值項目	<u>60,607</u>	<u>164,134</u>

- (a) 銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。
- (b) 本集團之銀行結餘包括存於中國之銀行以人民幣計值約港幣59,138,000元(二零一九年：港幣163,153,000元)之銀行結餘。人民幣不得自由轉換為其他貨幣。然而，根據中國內地之外匯管制規定，本集團可透過獲准進行外匯業務之銀行，將人民幣兌換為其他貨幣。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 30. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應付建築承包商之貿易應付賬款	1,058	2,383
建築工程成本應計費用	243,367	187,740
遞延收入	23,793	23,702
應計薪金及其他營運開支	17,153	12,598
應計利息開支	18,962	11,250
合約負債	96,244	941,943
自租戶收取之租賃按金	1,897	34
來自租戶的租金收入及管理費預收款	625	-
退回物業之應付款項	6,084	5,704
其他應付稅項	33,259	-
其他應付款	36,738	30,253
	<b>479,180</b>	<b>1,215,607</b>

於報告期末，按發票日期呈列之貿易應付賬款之賬齡分析載列如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
過期360天內	-	995
過期360天以上	1,058	1,388
	<b>1,058</b>	<b>2,383</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 30. 貿易應付賬款及其他應付款 (續)

合約負債披露載列如下：

	於 二零二零年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一九年 一月一日 港幣千元
合約負債	<u>96,244</u>	<u>941,943</u>	<u>4,988</u>
分配給年末未履行的履行義務的交易價格， 預計將在以下方面確認為收益：			
— 二零二零年	-	941,943	
— 二零二一年	<u>96,244</u>	-	
	<u>96,244</u>	<u>941,943</u>	

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年內確認之於年初計入合約負債的收益	<u>948,859</u>	<u>-</u>
年內合約負債重大變動：		
— 年內經營增加	333,498	948,781
— 合約負債轉至收益	<u>1,137,544</u>	<u>-</u>

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已自客戶收取代價 (或到期代價金額) 的產品或服務的責任。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 31. 計息借款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內須支付之獨立第三方提供之貸款		
— 有抵押 (附註(i))	4,448	4,448
— 無抵押 (附註(ii))	58,137	48,586
	62,585	53,034
一年內須支付之非控股股東提供之貸款		
— 無抵押 (附註(iii))	14,541	8,046
有抵押銀行貸款 (附註(iv))		
— 於一年內	555,572	538,772
— 第二至第五年內 (包括首尾兩年)	46,484	55,875
	679,182	655,727

附註：

- (i) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，獨立第三方提供之本金額為人民幣4,020,000元（相當於約港幣4,448,000元）之貸款由本集團一間全資附屬公司作擔保。利息將按年利率15%收取，並須於經延長還款期後於二零二一年償還（二零一九年：於二零二零年償還）。
- (ii) 無抵押借款按每年9%至15%（二零一九年：10%至25%）之利率計息。
- (iii) 無抵押借款按每年9%至12%（二零一九年：12%）之利率計息。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 31. 計息借款 (續)

附註：(續)

(iv) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，來自銀行的貸款按每年5.66%至7% (二零一九年：6.09%至7%) 的利率計息並有固定償還期限。利息開支使用實際利率法按每年6.9% (二零一九年：8.8%) 的實際利率計算得出。該貸款由以下各項作抵押：

- a) 本集團擁有的若干投資物業於附註18披露 (二零一九年：深圳棕科擁有位於深圳之一幅地塊)；
- b) 本集團擁有之深圳棕科50%股本；
- c) 非控股權益股東擁有之深圳棕科49.5%股本；
- d) 曾煒麟先生及郭慧玟女士 (「個人擔保人」，為曾義先生 (本公司主要股東)、曾芷彤女士 (本公司前任非執行董事) 及曾芷諾女士 (本公司主要股東) 之父母) 提供之無限制個人擔保 (「個人擔保」)。就個人擔保而言，本公司已向個人擔保人提供反擔保，最高為上述銀行貸款責任之50%；及
- e) 本集團全資附屬公司之投資物業及本集團一名員工之個人擔保。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，所有計息借款均以人民幣計值。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 32. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款現值	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一年內	<u>211</u>	<u>211</u>	<u>208</u>	<u>208</u>
	<u>211</u>	<u>211</u>	<u>208</u>	<u>208</u>
減：未來融資費用	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>	不適用	不適用
租賃承擔現值	<u><u>208</u></u>	<u><u>208</u></u>	<u><u>208</u></u>	<u><u>208</u></u>
減：於十二個月內到期結付的款項 (列作流動負債)			<u><u>(208)</u></u>	<u><u>(208)</u></u>
於十二個月後到期結付的款項			<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

於二零二零年十二月三十一日，平均實際借款利率為7%。利率於合約日期釐定，因此，本集團面臨公平值利率風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 33. 應付董事款項

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，應付董事款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

### 34. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項之成份及年內變動列載如下：

	稅項虧損 港幣千元	無形資產 港幣千元	發展中物業 港幣千元	重估投資物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	(17,179)	3,502	25	561,784	548,132
年內計入損益	(8,270)	(194)	–	(41,807)	(50,271)
匯兌差額	360	(50)	–	(16,100)	(15,790)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一 月一日	(25,089)	3,258	25	503,877	482,071
年內於損益扣除／(計入損益)	25,405	(194)	–	(31,996)	(6,785)
匯兌差額	(316)	207	–	31,843	31,734
於二零二零年十二月三十一日	–	3,271	25	503,724	507,020

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 遞延稅項 (續)

以下為綜合財務狀況表而作出之遞延稅項結餘(已抵銷)之分析：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
遞延稅項負債	507,020	507,160
遞延稅項資產	-	(25,089)
	<u>507,020</u>	<u>482,071</u>

於報告期末，本集團有可用於抵銷未來溢利之未動用稅項虧損約港幣90,580,000元(二零一九年：港幣101,123,000元)。未確認稅項虧損將於二零二一年至二零二五年(二零一九年：二零二零年至二零二四年)到期。

### 35. 可換股債券

茲提述本公司日期為二零一八年十一月十六日、二零一九年一月二十二日及二零一九年二月二十二日之公佈。於二零一九年二月二十二日，本公司發行本金額港幣112,320,000元之可換股債券(「可換股債券」)以結算本集團結欠曾煒麟先生及曾芷諾女士之未償還貸款結餘港幣112,320,000元。可換股債券以港幣計值，年利率3%並於二零二一年二月二十一日到期。可換股債券之兌換價為每股本公司普通股港幣0.123元及於可換股債券獲悉數兌換後將發行合共913,170,731股本公司新普通股。

可換股債券乃作為按公平值計入損益的金融負債計量。可換股債券其後按公平值計量。該等金融負債公平值變動而產生的收益或虧損於損益內確認。

於二零二一年二月二十一日，用以償還可換股債券結餘之已發行新可換股債券(「新可換股債券」)之詳情載於綜合財務報表附註44。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 35. 可換股債券 (續)

可換股債券之變動如下：

	港幣千元
於開始日期	112,320
計入損益的可換股債券公平值收益	(4,044)
因信貸風險變動而指定為按公平值計入損益之金融負債的公平值收益	(230)
可換股債券於二零一九年十二月三十一日的公平值	108,046
計入損益的可換股債券公平值虧損	4,754
因信貸風險變動而指定為按公平值計入損益之金融負債的公平值虧損	411
	<u>113,211</u>
可換股債券於二零二零年十二月三十一日的公平值	<u>113,211</u>

金融負債信貸風險變動產生之該負債公平值變動金額於其他全面收益確認。

### 36. 股本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
法定：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.1元之普通股 (二零一九年：5,000,000,000股每股面值港幣0.1元之普通股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
2,449,554,132股每股面值港幣0.1元之普通股 (二零一九年：2,449,554,132股每股面值港幣0.1元之普通股)	<u>244,955</u>	<u>244,955</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 36. 股本 (續)

本公司已發行股本之變動概況如下：

	股份數目 千股	金額 港幣千元
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及 二零二零年十二月三十一日	<u>2,449,554</u>	<u>244,955</u>

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並有權在本公司大會上就每股股份享有一票投票權。所有普通股於本公司的餘下資產方面享有同等權利。

有關於二零二一年一月本公司股本之股本重組之詳情載於綜合財務報表附註44。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 37. 綜合現金流量表附註

#### 來自融資業務之負債變動

下表載列本集團年內來自融資業務之負債變動：

	可換股債券 港幣千元	借貸 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	-	1,011,906	-	1,011,906
現金流量變動	-	(301,793)	(632)	(302,425)
非現金變動				
— 轉撥自借款	112,320	-	-	112,320
— 轉撥至可換股債券	-	(112,320)	-	(112,320)
— 採納香港財務報告準則第16號時 已確認的調整	-	-	807	807
— 匯兌差額	-	(11,049)	-	(11,049)
— 已付／應付利息	-	68,983	33	69,016
— 計入其他全面收益之可換股債券 公平值收益	(230)	-	-	(230)
— 計入損益之可換股債券公平值收益	(4,044)	-	-	(4,044)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	108,046	655,727	208	763,981
現金流量變動	-	(60,272)	(633)	(60,905)
非現金變動				
— 添置	-	-	613	613
— 匯兌差額	-	33,410	-	33,410
— 已付／應付利息	-	50,317	20	50,337
— 計入其他全面收益之可換股債券 公平值虧損	411	-	-	411
— 計入損益之可換股債券公平值虧損	4,754	-	-	4,754
於二零二零年十二月三十一日	113,211	679,182	208	792,601

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 38. 本公司財務資料

#### 財務狀況表

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資		<b>159,056</b>	159,056
<b>流動資產</b>			
其他應收款項、按金及預付款項		<b>1,146</b>	1,170
應收附屬公司款項	(1)	<b>454,047</b>	465,805
現金及現金等值項目		<b>873</b>	526
		<b>456,066</b>	467,501
<b>流動負債</b>			
其他應付款		<b>5,847</b>	7,713
可換股債券		<b>113,211</b>	108,046
應付董事款項	(1)	<b>349</b>	352
應付附屬公司款項	(1)	<b>66,165</b>	66,210
		<b>185,572</b>	182,321
<b>流動資產淨值</b>		<b>270,494</b>	285,180
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>429,550</b>	444,236
<b>資產淨值</b>		<b>429,550</b>	444,236
<b>股本及儲備</b>			
股本		<b>244,955</b>	244,955
儲備		<b>184,595</b>	199,281
<b>權益總額</b>		<b>429,550</b>	444,236

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 38. 本公司財務資料 (續)

附註：

- (1) 該等到期款額為無抵押、免息及須按要求償還。

#### 本公司之儲備變動

	股份溢價 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	股本儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	435,694	18,452	-	140,281	(389,208)	205,219
本年度之虧損及 全面虧損總額	-	-	230	-	(6,168)	(5,938)
已失效購股權	-	(18,452)	-	-	18,452	-
於二零一九年 十二月三十一日及 二零二零年一月一日	435,694	-	230	140,281	(376,924)	199,281
本年度之虧損及 全面虧損總額	-	-	(411)	-	(14,275)	(14,686)
於二零二零年 十二月三十一日	435,694	-	(181)	140,281	(391,199)	184,595



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 38. 本公司財務資料 (續)

#### 儲備之性質及用途

##### (i) 股份溢價

股份溢價賬的應用受百慕達一九八一年公司法第40條管轄。

##### (ii) 購股權儲備

購股權儲備包括已向本公司僱員授出之未行使購股權實際或估計數目之公平值，其根據就以股份為基礎之付款採納之會計政策（載於綜合財務報表附註4）確認。

##### (iii) 實繳盈餘

本公司之實繳盈餘乃由於同一集團重組而產生，指收購附屬公司當時之合併資產淨值超出本公司為交換附屬公司而發行之股份面值之部分。

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司之實繳盈餘賬可用作分派。然而，倘出現下列情況，則本公司不得以實繳盈餘宣派或派付股息或作出分派：

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 38. 本公司財務資料 (續)

#### 儲備之性質及用途 (續)

#### (iii) 實繳盈餘 (續)

- (a) 本公司不能或於支付有關款項後將不能償還到期負債；或
- (b) 其資產的可變現值將因此低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬之合共數額。

#### (iv) 特別儲備

本集團之特別儲備指附屬公司之股份賬面值與作為本集團就本公司股份在聯交所上市而於一九九九年進行重組之一部份而發行之本公司股份面值之間的差額。

#### (v) 儲備之可分派性

於報告期末，本公司並無任何儲備可供以現金／實物股息分派予本公司之擁有人。

### 39. 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠持續經營，從而透過與風險水平相對應之產品及服務定價以及獲得合理成本的融資，繼續為股東創造回報。

本集團積極及定期對資本架構進行檢討及管理，以在可能帶來較高借款水平之較高股東回報與穩健資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應經濟環境的變化對資本架構作出調整。

與其他同業一樣，本集團以資產負債比率監控資本。該比率按淨負債除以經調整資本計算。淨負債按總負債減現金及現金等值項目計算。經調整資本包括所有權益部份。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 39. 資本管理 (續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
總負債	1,958,323	2,492,616
減：現金及現金等值項目	(60,607)	(164,134)
淨負債	1,897,716	2,328,482
權益總額及經調整資本	1,243,136	1,131,319
資產負債比率	153%	206%

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 40. 股本結算之以股份為基礎之交易

於二零一六年六月二十一日，本公司採納新購股權計劃（「新購股權計劃」），據此，董事會可酌情授出購股權予(i)任何董事、僱員、諮詢人或顧問、業務聯繫人；及(ii)董事會全權酌情認為對本集團有貢獻的任何其他人士（受限於評估準則）。根據新購股權計劃本公司股份的認購價為董事會全權釐定及將知會認購人的價格，價格至少為以下最高者：(i)要約日期於聯交所每日報價單所載的股份收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日於聯交所每日報價單所載的股份平均收市價；及(iii)於授出日期股份的面值。

根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所有已授出既有但尚未行使購股權獲行使而可予發行的最高股份總數合共不得超過不時的已發行股份總數的30%。於本公司採納新購股權計劃或任何新購股權計劃時，根據該計劃、新計劃及本公司當時既有的所有計劃的所有已授出購股權獲行使而可予發行的股份總數合共不得超過新購股權計劃批准日期已發行股份總數的10%。

本公司透過股東大會的普通決議案或董事會可隨時終止營運新購股權計劃，於此情況下，概不得提呈或授出其他購股權，但於所有其他方面，新購股權計劃的條款將維持全面生效及有效，而於有關終止前授出的購股權將繼續有效及可根據新購股權計劃行使。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 40. 股本結算之以股份為基礎之交易 (續)

下表披露於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度購股權計劃項下已發行之本公司購股權之變動：

參與者類別	授出日期	行使期	購股權數目			於二零一九年及 二零二零年 十二月三十一日 尚未行使
			行使價	於二零一九年 一月一日尚未行使	於二零一九年失效	
董事	二零一六年十一月十六日	二零一六年十一月十六日至 二零一九年十一月十五日	0.250	13,198,164	(13,198,164)	-
僱員	二零一六年十一月十六日	二零一六年十一月十六日至 二零一九年十一月十五日	0.250	83,365,618	(83,365,618)	-
董事	二零一六年五月六日	二零一六年五月六日至 二零一九年五月五日	0.356	43,907,190	(43,907,190)	-
僱員	二零一六年五月六日	二零一六年五月六日至 二零一九年五月五日	0.356	46,563,563	(46,563,563)	-
總計				187,034,535	(187,034,535)	-

上述所有購股權已於其各自的到期日失效。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 41 訴訟及或然負債

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司均無涉及任何重大訴訟或索償，及就董事所知，沒有任何針對本集團任何成員公司的重大未決或面臨威脅之訴訟或索償而很可能對本集團有不利的影響：

- i) 於二零一七年八月十一日，一原訴傳票已根據公司條例(香港法例第622章)第732及733條發出並送交香港高等法院存檔，原告四季香港貿易有限公司(本公司一位股東)向本公司(作為被告)提出申索，要求法庭發出許可准許原告可代表公司對曾煒麟及郭慧玟(均為本公司前執行董事)、郭小彬、郭小華、馬學綿、周桂華、許培偉、劉朝東(均為本公司董事)、曾芷彤及崔衛紅(分別為本公司前非執行董事及前獨立非執行董事)、盈滿發展有限公司(一間英屬處女群島公司)及Intra Asia Limited(兩者現時均為本公司之附屬公司並為徐州物業項目(「徐州項目」)之利益相關方)提出法律訴訟及要求此等訴訟程序之訟費。

本公司於尋求法律意見後反對原告之申請，並已存檔其反對之誓章，原告已向法庭支付被告之訟費保證。此訴訟之審訊日期尚未確定。

董事認為，上述法律訴訟不會對本集團之營運產生重大影響。然而，上述法律訴訟完結前，董事無法可靠計量對本集團的財務影響。

- ii) 公司一全資附屬公司即鈞濠集團投資(BVI)有限公司(「鈞濠(BVI)」)向康貝加乳業(香港)有限公司(「康貝加」)追索因康貝加違反2015年6月9日雙方的合作協議，即康貝加不遵從其中的協議條款向鈞濠(BVI)以原價即鈞濠(BVI)已付的投資款項共港幣120萬元買回本公司一間合營公司，即濠康國際控股有限公司(「濠康國際」)內鈞濠(BVI)所佔百分之60的股份或要求康貝加將其在濠康國際所有的股份轉給鈞濠(BVI)，本案最終達成和解，條款是康貝加以象徵式港幣一元的代價將其在濠康國際所有股份售予鈞濠(BVI)而本案不作訟費命令。

董事認為，上述法律訴訟不會對本集團之營運及財務產生重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 41 訴訟及或然負債 (續)

- iii) 根據編號為(2019)粵0303民初6862號之案件，本公司之附屬公司深圳棕科置業有限公司(「深圳棕科」)就一項貸款協議引起的損失向深圳市優富投資發展有限公司(「優富」)提出申索。該訴訟之審訊已經進行而有關深圳棕科的申索被駁回。然而，深圳棕科已向深圳中級人民法院遞交上訴，案件編號為(2019)粵03民中23478號，於二零二零年五月十一日，深圳棕科上訴得直，優富被判需向深圳棕科置業有限公司支付人民幣17,920,993.86元。

董事認為，上述法律訴訟不會對本集團之營運及財務產生重大影響。

- iv) 根據編號為(2017)粵1973民初5565號之案件，陳煥池就建設工程施工合同糾紛向東莞市樟木頭房地產開發有限公司、嘉豐實業有限公司及Grand Field Group Limited(後兩者為本公司的附屬公司)提出申索，而申索數目為人民幣2,119,822元。但該案至今未有裁判結果。

董事認為，上述案件不會對本集團之營運產生重大影響。然而，上述法律訴訟完結前，董事未能可靠計量其對本集團的財務影響。

- v) 根據編號為(2019)粵1973民初16767號之案件，陳煥池向嘉豐實業有限公司、成發行有限公司、成發行及Grand Field Group Limited(以上均為本公司的附屬公司)、陳煥強、東莞市樟木頭房地產發展有限公司、廣西建工集團第三建築工程責任有限公司關於建築施工合約的糾紛提出申索，所追索之數目為人民幣5,189,100元。本案已於二零一九年十一月十一日已獲法院立案，並已在二零二零年十二月二十二日在法院聆訊，但結果尚未收到。

董事認為，上述案件不會對本集團之營運產生重大影響。然而，上述法律訴訟完結前，董事未能可靠計量其對本集團的財務影響。

- vi) 有一批針對徐州國金房地產開發有限公司(本公司之全資附屬公司)(「國金」)及其承辦商徐州匠鑄建設有限公司(「匠鑄」)有關徐州物業發展項目(「徐州項目」)的申索及／或法院要求協助執行的要求，其中部份案件已達成和解，而其他案件亦會有望於短期內解決，由於本集團已和匠鑄就徐州項目應付而未付的款項數目達成友好的共識，現時只是等待法院就該等款項應付予匠鑄或有關的申索人作出判決。

因此董事認為，上述案件不會對本集團之營運及財務產生重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 42. 承擔

(a) 於報告期末，本集團之重大承擔如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
就發展中投資物業已訂約但未作出撥備	<u>109,631</u>	<u>360,071</u>

(b) 作為出租人

年內所賺取之物業租金收入約港幣3,701,000元(二零一九年：港幣3,542,000元)。

於報告期末，本集團與租戶訂約收取之最低租賃付款如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內	9,056	1,784
第二至第五年內(包括首尾兩年)	46,426	4,745
五年以上	<u>27,418</u>	<u>1,566</u>
	<u>82,900</u>	<u>8,095</u>

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註18)，初步租期為一年至十二年不等(二零一九年：一年至十二年不等)，附帶選擇權可於屆滿日期或本集團與各租戶相互議定之日期更新租賃期限。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 關連人士交易

- (a) 茲提述本公司日期為二零二零年三月二十六日之公佈，於二零一九年十二月三十一日，就銷售一個住宅單位收取本公司一名主要股東—曾義先生的按金結餘約人民幣11,249,000元（相當於約港幣12,751,000元）列入合約負債（附註30），並於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認為收益（附註8）。
- (b) 茲提述本公司日期為二零二零年十二月十五日之公佈，於二零二零年十二月三十一日，就銷售一個住宅單位收取曾義先生及曾芷諾女士（均為本公司主要股東）的胞姊的按金結餘約人民幣100,000元（相當於約港幣113,000元）列入合約負債（附註30）。
- (c) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，已付兩名主要股東曾義先生及曾芷諾女士的薪金及津貼分別為港幣715,000元（二零一九年：港幣613,000元）及港幣650,000元（二零一九年：港幣548,000元）。
- (d) 本集團主要管理人員之薪酬於綜合財務報表附註13披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 44. 報告期後事項

茲提述本公司日期為二零二零年十二月十四日之通函(「通函」)及本公司日期為二零二一年一月二十一日及二零二一年二月二十一日之公佈。本年報所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年二月二十一日,本金額為港幣99,757,011元的新可換股債券已予發行,以償付現有可換股債券(經扣除視為結算金額港幣12,562,989元)。

新可換股債券以港幣計值,按每年5厘計息,並將自發行日期起滿18個月當日到期。新可換股債券之轉換價為每股本公司新股份港幣0.8元,且於悉數轉換新可換股債券後將發行約124,696,000股新股份。

於二零二一年一月二十五日,股本重組(包括(i)股份合併(將每十股現有普通股合併為一股合併股份);(ii)股本削減;及(iii)股份拆細)生效。

### 45. 綜合財務報表之批准

該等綜合財務報表由董事會於二零二一年三月二十九日批准及授權刊發。

## 五年財務概要

以下為本集團截至二零二零年十二月三十一日止五個年度之綜合業績及綜合資產及負債概要。

### 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	<u>1,141,245</u>	<u>3,542</u>	<u>68,019</u>	<u>178,575</u>	<u>6,257</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>272,933</u>	(218,095)	476,642	308,514	108,706
所得稅(開支)／抵免	<u>(181,452)</u>	<u>50,271</u>	<u>(123,920)</u>	<u>(76,552)</u>	<u>(37,534)</u>
年內溢利／(虧損)	<u>91,481</u>	<u>(167,824)</u>	<u>352,722</u>	<u>231,962</u>	<u>71,172</u>

### 綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資產總值	<u>4,281,938</u>	4,582,216	4,161,138	2,609,262	1,680,830
負債總額	<u>(1,958,323)</u>	<u>(2,492,616)</u>	<u>(1,883,261)</u>	<u>(794,548)</u>	<u>(384,583)</u>
資產淨值	<u>2,323,615</u>	<u>2,089,600</u>	<u>2,277,877</u>	<u>1,814,714</u>	<u>1,296,247</u>

## 主要發展中物業

### A) 深圳市棕科雲端大廈項目

位置	地盤面積/ 樓面面積	本集團 應佔權益	現有用途	項目狀況	預計完成日期
中國深圳市龍崗區 布吉街道西環路 棕科雲端大廈 項目	地盤面積： 23,629.03平方米  計容面積： 98,000平方米  總建築面積： 180,944.79平方米	50%	商業用地、 二類居住用地	項目已竣工驗收。項目的 商業及辦公樓部分在進行 招商。住宅銷售已於 2019年初進行，公寓將於 2021年初進行銷售。	已完成

## 主要已完成投資物業

位置	建築面積	本集團 應佔權益	項目狀況	租期
中國江蘇省徐州市鼓樓區 金港灣廣場項目住宅、 寫字樓、商舖及停車位	物業總建築面積： 11,478.96平方米 (不包括已售住宅物業)	100%	該物業可出租。	住宅：70年； 非住宅：40年
中國東莞市樟木頭鎮永甯街 怡樂花園一籃子商舖及 停車位	物業總建築面積： 6,680.82平方米	100%	該物業正在營運及 可出租。	70年
中國東莞市樟木頭鎮永隆街 華都花園一籃子商舖及 停車位	物業總建築面積： 6,970.55平方米	100%	該物業正在營運及 可出租。	70年