



東方網庫控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號:0430)



年報
2019

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告及管理層之討論及分析	3
董事及高級管理人員簡介	8
董事會報告	9
企業管治報告	15
獨立核數師報告	23
經審核財務報表	
綜合：	
損益表	27
全面收益表	28
財務狀況報表	29
權益變動表	30
現金流量表	31
財務報表附註	33
環境、社會及管治報告	92
本集團之物業組合	105

董事會

執行董事

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

(副主席兼董事總經理)

獨立非執行董事

黃艷森先生

李兆民先生

徐家華先生

審核委員會

黃艷森先生 (主席)

李兆民先生

徐家華先生

薪酬委員會

徐家華先生 (主席)

劉志勇先生

劉志奇先生

黃艷森先生

李兆民先生

提名委員會

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

黃艷森先生

李兆民先生

徐家華先生

公司秘書

姚家寶女士 (於二零一九年十一月十二日辭任)

李應樑先生

(於二零一九年十一月十二日獲委任)

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

瑞士嘉盛銀行(香港分行)

中國銀行

華美銀行, 香港分行

律師

吳漢英·方成生律師樓

王、鄧律師事務所

核數師

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

香港

中環

畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈31樓

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要營業地點

香港

黃竹坑

業興街11號

南匯廣場A座

25樓22-28室

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th Floor North

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

主席報告及管理層之討論及分析

本人謹代表東方網庫控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績。

業務回顧

於回顧年內，本集團錄得淨盈利約52,000,000港元（二零一八年：虧損92,000,000港元）。此乃主要由於來自本集團所持有的股權投資（股票）於二零一九年十二月三十一日止年度之公平值收益所致。

本集團之股權投資錄得公平值收益約17,000,000港元（二零一八年：虧損111,000,000港元），股權投資錄得股息收入約26,000,000港元（二零一八年：27,000,000港元）。

本集團在香港的租金收入錄得輕微增長約7%（二零一八年：2%）。

董事會在充分考慮本公司盈利狀況、債務和現金流水平及未來發展的資金需求後，決定本年度不派發末期股息。

投資物業

香港

本集團在香港的投資物業主要包括寫字樓、工業及住宅物業。投資物業組合於二零一九年為本集團帶來穩定的租金收入約5,000,000港元（二零一八年：5,000,000港元）。

金融投資

環球經濟及股票市場在二零一九年十分波動。

本集團於二零一九年十二月三十一日持有高流動性股權投資約561,000,000港元（二零一八年：608,000,000港元），主要為在香港上市之藍籌股票及交易所買賣基金。本集團長期持有股權用作投資及收取股息收入。

於二零一九年十二月三十一日將投資組合按市值計算時，本集團之股權投資錄得公平值淨收益約17,000,000港元（二零一八年：虧損111,000,000港元），及股息收入約26,000,000港元（二零一八年：27,000,000港元）。

主席報告及管理層之討論及分析

於二零一九年十二月三十一日，本集團所持有之股權投資如下：

股份代號	公司名稱	主要業務	所持股份數目於二零一九年十二月三十一日 千股	於二零一九年十二月三十一日所持有股權 百分比 %	投資成本 千港元	公平值變動之已變現收益截至二零一九年十二月三十一日止年度 千港元	公平值變動之未變現收益/(虧損)截至二零一九年十二月三十一日止年度 千港元	股息收入截至二零一九年十二月三十一日止年度 千港元	公平值/賬面值於二零一九年十二月三十一日 千港元	於二零一九年十二月三十一日估本公司資產總值 百分比 %
2800	盈富基金	根據香港法例以單位信託形式設立的集體投資基金，提供緊貼恒生指數表現之投資回報。	5,850	0.19	146,367	4,357	14,040	7,552	166,433	9.48
5	匯豐控股有限公司	銀行和金融服務，通過零售銀行與財富管理(RBWM)、商業銀行(CMB)、環球銀行與市場(GB&M)以及全球私人銀行(GPB)四個業務部門管理其產品與服務。	3,040	0.01	207,496	-	(12,009)	12,144	185,007	10.54
2828	恒生中國企業指數上市基金	恒生投資指數基金系列之附屬基金，為根據香港法律以傘子基金形式成立的單位信託基金，其旨在於扣除費用前盡實際可能緊貼恒生中國企業指數之表現。	1,332	0.50	168,677	-	14,652	3,863	151,049	8.60
3988	中國銀行股份有限公司	銀行和金融服務，從事銀行業及有關的金融服務的中國公司。	9,800	0.01	30,198	-	(490)	2,066	32,634	1.86

主席報告及管理層之討論及分析

股份代號	公司名稱	主要業務	所持股份數目於二零一九年十二月三十一日 千股	於二零一九年十二月三十一日 所持有股權 百分比 %	投資成本 千港元	公平值 變動之 已變現收益 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 千港元	公平值 變動之 未變現收益/ (虧損)截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 千港元	股息收入 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 千港元	公平值/ 賬面值於 二零一九年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一九年 十二月 三十一日 估本公司 資產總值 百分比 %
857	中國石油天然氣股份有限公司	石油天然氣，從事石油和天然氣生產和分銷業務的中國公司。	2,378	0.01	24,819	-	(2,306)	448	9,297	0.53
941	中國移動有限公司	電信及相關業務，從事移動業務、有線寬帶業務及物聯網(IoT)業務的中國公司。	100	0.00	9,654	-	(985)	292	6,550	0.37
2628	中國人壽保險股份有限公司	人壽保險，提供一系列保險產品，包括個人及團體人壽保險、健康險及意外險產品的中國公司。	300	0.00	9,459	-	1,503	55	6,495	0.37
	其他上市證券#				28,828	90	(1,614)	74	3,715	0.22
						<u>4,447</u>	<u>12,791</u>	<u>26,494</u>	<u>561,180</u>	<u>31.97</u>

其他上市證券主要指本集團於11家股份（主要在香港聯合交易所有限公司主板上市之公司）之投資。於二零一九年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

於二零一九年十二月三十一日，股權投資主要為香港上市之證券。董事會知悉股權投資之表現可能受到環球經濟，中國和香港股票市場之波幅以及其他可影響其價值之外圍因素影響。管理層將密切監察各股權投資之表現及市場狀況之轉變以減低有關股權投資可能產生之金融風險。本公司會於董事會認為合適時調整本公司之投資組合。

主席報告及管理層之討論及分析

收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司活動。

外幣風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。本集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響本集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其對本集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。為維持流動資金及提高利息收益率，本集團於二零一九年十二月三十一日以高流動性股權投資約561,000,000港元(二零一八年：608,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一九年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為201,000,000港元(二零一八年：202,000,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為291,000,000港元(二零一八年：376,000,000港元)，並以本集團之若干股權投資之法定押記作為抵押。本集團之銀行借貸以浮動利息計算為主。於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸須於一年內或應要求償還。

經計及流動性資產總值約763,000,000港元以及其他借貸總額約291,000,000港元，本集團於二零一九年十二月三十一日已無負債。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

報告期後事項

在二零二零年初2019冠狀病毒病爆發後，全球股市(包括香港股市)急劇下跌，乃因投資者對病毒流行為全球經濟帶來的不利影響感到悲觀。董事會預計，2019冠狀病毒病的流行將不可避免地對本集團業務產生負面影響。然而，鑑於2019冠狀病毒病流行之不停變化性質，董事會難以估計其於二零二零年對本集團業務和財務狀況的影響程度。董事會正在密切監控2019冠狀病毒病流行之發展，及其對全球經濟之阻礙，並會及時評估及積極應對其對本集團營運和財務表現的影響。本集團將於適當及必要時刊發公告作出有關披露。

主席報告及管理層之討論及分析

僱員及酬金政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團在香港共聘用約10名僱員。於年內，僱員開支（包括董事酬金）約為5,000,000港元（二零一八年：6,000,000港元）。

本集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員（包括董事及高級管理層）支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享有公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

展望

自二零一九年六月起發生的本地社會事件導致市場對本地工商舖的需求減少，從而造成整體空置率上升及租金的下調壓力。踏入二零二零年，新型冠狀病毒疫情陸續於全球多個國家及地區爆發，對作為外向型經濟體的香港造成進一步衝擊。由於租戶的負擔能力持續轉弱，本集團對投資物業組合價值及租金收入於二零二零年上半年的表現並不樂觀。

中美貿易關係的緊張情況自兩國於今年一月份達成首階段貿易協議後得以緩和，唯至今兩國仍未達成最終貿易協議，因此中美之間後續的貿易談判仍然存在重大不確定性。除此之外，投資者對全球經濟前景因新型冠狀病毒在全球擴散而轉趨悲觀，引發環球金融市場大幅波動。本集團的股權投資組合在未來一年的回報將無可避免遭受以上因素所帶來的不利影響。

受到新型冠狀病毒疫情影響，全球經濟環境在二零二零年首三個月出現急劇變化。各國政府正積極推出措施以控制病毒的擴散與及減低出現經濟負增長的風險。因此，估計在疫情受控後香港及中國內地均有機會重拾經濟增長動力，屆時市場對本地的工商舖的需求將逐漸回升。另一方面，本集團住宅類物業出租業務表現一直平穩，直到目前為止疫情對該板塊收入的影響相對輕微。然而，由於病毒爆發的情況正在不斷變化，疫情仍然有機會對本集團今年的全年業績構成重大影響。

本集團會繼續審慎經營業務及保持財務穩健，同時亦會謹慎地發掘機會及擴充旗下投資組合，致力增加盈利及股東回報。

致謝

本人謹代表董事會及管理層成員，感謝各股東對我們開拓商機之信任及忍耐。此外，本人亦謹此感謝各董事及員工過去一年所表現之忠誠及所付出之努力。本人深信，我們日後將能為投資者創造更大價值。

主席
劉志勇

香港，二零二零年三月二十六日

董事及高級管理人員簡介

執行董事

劉志勇先生，六十歲，於一九九五年加入本集團。彼為本公司之主席。彼亦為萬事昌國際控股有限公司(股份代號：898) (「萬事昌國際」) 之主席及董事，該公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」) 主板上市。

劉志奇先生，六十六歲，於二零零三年加入本集團。彼為本公司之副主席及董事總經理。彼亦為萬事昌國際之副主席及董事總經理，並為劉志勇先生之胞兄。

獨立非執行董事

黃艷森先生，五十四歲，於二零零四年加入本集團為獨立非執行董事。彼為執業會計師，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼為香港執業會計師公司康栢會計師事務所有限公司之董事，於財務及審計方面擁有豐富經驗。彼亦為萬事昌國際之獨立非執行董事。

李兆民先生，六十四歲，於二零零九年加入本集團為獨立非執行董事。彼為香港之註冊建築師及認可人士。彼為香港建築師學會之會員，亦為李兆民建築師有限公司及弘科建築工程有限公司之創辦人及董事總經理，該等公司於樓宇及發展方面提供包括建築、土木、結構及土力工程、城市規劃、產業測量及建築營造之全面服務。彼亦為萬事昌國際之獨立非執行董事。

徐家華先生，六十七歲，於二零一零年加入本集團為獨立非執行董事。彼擁有二十八年在美國銀行及本地銀行之銀行業經驗，且於企業銀行、零售銀行及私人銀行擔任過不同管理層之職位。直至二零零九年，彼於美國某銀行擔任大中華地區總裁，負責監管台灣、中華人民共和國(「中國」) 及香港之營運。自二零一三年八月起，徐先生擔任中小企財務有限公司的行政總裁一職。徐先生持有香港中文大學發出之工商管理學士學位及碩士學位。彼亦分別為萬事昌國際、華信地產財務有限公司(股份代號：252) 及佳明集團控股有限公司(股份代號：1271) 之獨立非執行董事，該等公司的股份於香港聯交所主板上市。

高級管理人員

蕭偉琮女士，五十五歲，於一九九二年加入本集團。彼現為本集團的總經理，負責本集團的香港地產業務及總部的營運，擁有地產業務經驗逾二十年。

李應樑先生，四十九歲，於二零一四年加入本集團。彼現為本集團的財務部經理及本公司的公司秘書。彼持有學士學位，為香港會計師公會會員。彼在審計及會計方面擁有逾十五年經驗。

董事會報告

董事會謹此提呈董事會報告及本公司與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務已載於綜合財務報表附註1。

業績及股息

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之盈利及本公司與本集團於該日期之財務狀況載於隨附之財務報表。

董事會在充分考慮本公司盈利狀況、債務和現金流水平及未來發展的資金需求後，決定不派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之股息。

財務資料概要

下文乃本集團過去五個財政年度之已公佈業績和資產及負債之概要，摘錄自經審核財務報表及重列／重新分類(倘適用)資料。本概要並不構成經審核財務報表之任何部分。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	48,848	(79,150)	192,898	35,621	(55,663)
銷售成本	(1,149)	(1,057)	(866)	(796)	(754)
毛利／(毛損)	47,699	(80,207)	192,032	34,825	(56,417)
其他收入及收益	15,737	302	21,319	14,189	13,462
經營及行政開支	(7,949)	(8,160)	(8,323)	(8,476)	(7,910)
融資成本	(3,016)	(3,293)	(2,600)	(2,480)	(234)
應佔聯營公司溢利及虧損	(1)	(1)	(49)	36,499	30,606
來自一間聯營公司的資產分配之虧損	—	—	—	(11,177)	—
除稅前溢利／(虧損)	52,470	(91,359)	202,379	63,380	(20,493)
所得稅支出	(425)	(426)	(1,460)	(191)	(252)
年內溢利／(虧損)	52,045	(91,785)	200,919	63,189	(20,745)
應佔：					
本公司股東	52,045	(91,785)	200,919	63,189	(20,745)
非控股股東權益	—	—	—	—	—
	52,045	(91,785)	200,919	63,189	(20,745)

資產及負債

	截至十二月三十一日				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產總值	1,755,055	1,773,409	1,319,603	1,118,029	1,016,198
負債總額	(305,749)	(389,964)	(366,550)	(377,226)	(309,898)
	<u>1,449,306</u>	<u>1,383,445</u>	<u>953,053</u>	<u>740,803</u>	<u>706,300</u>

業務回顧

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業務回顧載於本年報第3至7頁「主席報告及管理層之討論及分析」一節中及構成「董事會報告」的一部分。

環境政策及表現

本集團致力支持環境可持續性。本集團在日常業務營運中實施不同的政策及措施，以減低集團對環境的影響。本公司亦努力於辦公室範圍內適當地採用循環再用及減廢措施。

遵守相關法律及規例

於回顧年度內，就本公司所知，本集團並沒有重大違反或不遵守對本集團的業務和營運有重大影響的適用法律及法規。

與持份者之間的關係

本公司認同，僱員是我們的寶貴資產。故此，僱員管理的重點為聘用及培養合適人才。員工表現按定期及結構化基準衡量，以向僱員提供適當的反饋及確保其與本集團企業策略一致。

本集團亦明白，與商業夥伴保持長期良好關係亦為本集團主要目標之一。故此，管理層會在適當情況下與彼等進行良好溝通、適時交流想法及共享最新業務資料。於回顧年度內，本集團與商業夥伴之間並沒有重大而明顯的糾紛。

投資物業

本年內，本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

物業、廠房及設備

本年內，本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註13。

股本及購股權計劃

本年內，本公司股本及購股權計劃之變動詳情分別載於綜合財務報表附註24及25。

董事會報告

優先購買權

根據本公司之公司細則或百慕達法例，並無規定本公司須按持股比例向現有股東發售新股份之優先購買權條文。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內儲備之變動詳情載於附註34及綜合財務報表之綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司為數約498,761,000港元(二零一八年：498,761,000港元)之股份溢價賬可以繳足紅利股份方式分派。根據百慕達公司法第54條之規定，本公司於二零一九年十二月三十一日之繳入盈餘合共約88,380,000港元(二零一八年：88,380,000港元)可於若干條件下分派予各股東，惟本公司目前未能達致有關條件。

主要客戶及供應商

本年內，本集團五大客戶及五大供應商分別佔本集團營業額及本集團購貨額不足30%。

董事

本年內及直至本報告刊發日期，本公司之董事(「董事」)如下：

執行董事

劉志勇先生	(主席)
劉志奇先生	(副主席兼董事總經理)

獨立非執行董事

黃艷森先生
李兆民先生
徐家華先生

本公司已接獲各獨立非執行董事就彼等於本公司之獨立性發出年度確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

根據本公司之公司細則，黃艷森先生及徐家華先生須輪席退任，惟符合資格並願於下屆股東週年大會上膺選連任。

董事及高級管理人員簡介

董事及本集團之高級管理人員簡介載於年報第8頁。

董事之服務合約

擬於下屆股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司訂立於一年內不作補償（法定補償除外）即不可終止之服務合約。

董事於重要交易、安排或合約中之重大權益

除於綜合財務報表附註29另有披露外，年內任何期間，本公司董事或其有關連之實體均無直接或間接於本公司或其附屬公司所訂立與本公司或其附屬公司業務有關之重要交易、安排或合約中擁有重大權益。

股票掛鈎協議

本集團於年內任何期間或本年度終結日並無訂立或仍然存續任何股票掛鈎協議。

獲准許彌償條文

以董事為受益人的獲准許彌償條文現時生效並於整個財政年度一直有效。本公司已就其董事及高級職員可能面對的法律行動辦理及投購適當的保險。

企業管治

本公司之企業管治原則及常規載列於本年度之「企業管治報告」中。

董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉

在二零一九年十二月三十一日，董事及本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 %
劉志勇先生	受控制公司的權益	1,729,540,999*	64.06

董事會報告

於相聯法團－本公司之中間控股公司萬事昌國際普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔相聯法團已發行股本總額之概約百分比
------	---------	--------	--------------------

劉志勇先生	受控制公司的權益	2,797,055,712*	66.91
-------	----------	----------------	-------

* 上述股份乃最終由Power Resources Holdings Limited控制，其為Power Resources Discretionary Trust之受託人。Power Resources Discretionary Trust屬於一項家族全權信託，受益人為劉志勇先生及其家族。

董事於本公司購股權中之權益另行於綜合財務報表附註25披露。

除附屬公司之若干代理人股份乃由董事以信託形式代本集團旗下公司持有外，年內，概無董事持有本公司附屬公司任何股本權益。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日止，概無董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉。

董事購買股份或債權證之權利

除於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉」一節及綜合財務報表附註25披露之購股權計劃所披露者外，於本年度內任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授予權利購買本公司股份或債權證，或彼等已行使任何該等權利以取得利益；或本公司或其任何控股公司、附屬公司及同系附屬公司訂立任何安排有助董事購買任何其他法人團體之該等權利。

主要股東於股份中之權益

就任何董事目前所知，於二零一九年十二月三十一日止，本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄擁有本公司已發行股本5%或以上權益如下：

於本公司普通股之好倉

股東名稱	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比
Limitless Investment Limited	直接實益擁有	1,729,540,999 [#]	64.06
Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited	受控制公司的權益	1,729,540,999 [#]	64.06
萬事昌國際	受控制公司的權益	1,729,540,999 [#]	64.06
Lucky Speculator Limited	受控制公司的權益	1,729,540,999 [#]	64.06
Desert Prince Limited	受控制公司的權益	1,729,540,999 [#]	64.06
Power Resources Holdings Limited	受控制公司的權益	1,729,540,999 [#]	64.06

[#] *Power Resources Holdings Limited* 透過其於 *Lucky Speculator Limited*、*Desert Prince Limited*、萬事昌國際、*Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited* 及 *Limitless Investment Limited* 之間接權益，被視為於本公司 1,729,540,999 股普通股中擁有實益權益。

除上文所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日，就任何董事目前所知，概無任何人士（董事除外，其權益已載於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉」一節）於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定所記錄之權益或淡倉。

關連交易

關連交易之詳情已載於綜合財務報表附註29。

公眾持股量之足夠性

根據本公司可供公眾取得之資料及就董事所知悉，截至本報告刊發日期，公眾人士持有本公司已發行股本總額最少25%。

核數師

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於應屆股東週年大會上屆滿。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司來年之核數師。

代表董事會

主席
劉志勇

香港
二零二零年三月二十六日

企業管治報告

本公司致力建立良好之企業管治慣例及程序。本公司之企業管治著重優質之董事會、穩健之內部監控，以及對全體股東展現之透明度及責任。

遵守企業管治守則

除下文所披露者外，本公司之董事認為，截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司已一直應用香港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（「守則」）所載的原則並遵守守則條文。

根據守則條文第A.4.1條及第A.4.2條，(i)非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉；及(ii)所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

非執行董事概無以指定任期委任，而根據本公司之公司細則，在每次股東大會上，當時之三分之一董事（或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分之一之人數）須輪流退任，惟擔任主席及董事總經理之董事則除外。本公司擬建議任何有關本公司之公司細則之修訂（倘有需要），以確保符合守則。

董事會組成及董事會慣例

董事會會透過領導本集團及監督控制其業務，致力促進本公司達致成功。

目前，董事會由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。主席及董事總經理分別由不同人士擔任，主席負責領導董事會，董事總經理在管理隊伍支持下，負責提供策劃及履行計劃工作。董事會由劉志勇先生領導。劉志勇先生負責批准及監管本集團之整體策略及政策、批准年度預算及業務計劃、評估本集團表現、以及監督管理層。主席會確保董事會有效運作及履行其職責。所有本公司之重大及重要事宜均已諮詢全體董事意見。在公司秘書之協助下，主席設法確保全體董事獲恰當知會於董事會會議上提述之事項並及時獲得充分可靠之資料。

執行董事及高級管理人員定期召開會議，檢討集團的業務表現及作出財務及營運上的決策，從而落實執行董事會所批准的策略及計劃。

根據上市規則，每名上市發行人須擁有至少三名獨立非執行董事，而其中至少一名必須具備適當之專業資格，或會計或相關財務管理專長。目前，獨立非執行董事之人數佔董事會成員總數三分之一以上。

除劉志奇先生為劉志勇先生之胞兄外，董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

本公司已為其董事及高級管理人員安排董事及行政人員責任保險。

已對於分別服務董事會超過15年的黃艷森先生、超過11年的李兆民先生及超過9年的徐家華先生的獨立性作出考慮。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條作出年度獨立確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人士。董事會會定期就其組成進行檢討，以確保其具備均衡之專業知識、技術及經驗，配合本公司業務要求。董事簡介載於第8頁。

董事會已安排每年定期舉行會議，亦會於有需要時召開更多會議，以商討及制定本集團之整體業務策略、監察財務表現以及商討全年業績、中期業績及其他重要事項。董事可以親身或透過其他電子通訊參與會議。截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，各董事出席董事會會議及股東大會之情況概述如下：

	出席／舉行會議次數 董事會會議	股東大會
執行董事		
劉志勇先生	12/12	1/1
劉志奇先生	12/12	1/1
獨立非執行董事		
黃艷森先生	12/12	1/1
李兆民先生	12/12	1/1
徐家華先生	12/12	1/1

公司秘書會存置本公司董事會會議之記錄以供董事查閱，而全體董事均可索取公司的全面資料。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年十二月採納《董事會成員多元化政策》，該政策載列達致董事會成員多元化的方法。

本公司知悉董事會層面日益多元化將為達成本公司策略目標及可持續發展提供支持。本公司藉考慮多項因素，包括具備不同才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質的董事會成員，並可加以利用，以旨在實現董事會成員多元化。董事會成員的所有委任均按董事會整體運作所需要的才能、技能及經驗水平而作出。

提名委員會已按才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質設定可計量目標，以執行《董事會成員多元化政策》。有關目標將不時審閱以確保其合適及確定達成該等目標的進度。提名委員會將(視適用情況而定)審閱《董事會成員多元化政策》，確保其不時持續有效。

企業管治報告

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則，作為其董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事之特定查詢，截至二零一九年十二月三十一日止年度內，全體董事確認彼等已一直遵守標準守則所規定之準則。於二零一九年十二月三十一日，個別董事持有本公司證券權益的詳情已載於第9至14頁的「董事會報告」內。

董事對財務報表之責任

由財務部(由本公司合資格會計師管理)之協助下，董事確認，本集團之財務報表乃按照法定規定及適用會計準則編製。董事亦確認，本集團之財務報表乃適時刊發。

本公司外聘核數師國衛會計師事務所有限公司就其對本集團綜合財務報表所承擔之匯報責任聲明載列於本年報內之獨立核數師報告。

董事確認，經作出合理查詢後，據彼等所深知，彼等並不知悉任何重大的不明朗事件或狀況或會嚴重影響本集團持續經營的能力。

董事持續專業發展計劃

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當程度的了解。

董事培訓屬持續過程。年內，董事獲提供本公司表現、狀況及前景的每月更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。

本公司於二零一九年為董事提供有關董事的職責及董事委員會的角色及職能、風險管理及內部監控、環境、社會及管治報告、企業管治及首次公開招股時的董事責任的簡報。

年內，按董事提供的記錄，培訓概要如下：

持續專業發展計劃類別

執行董事

劉志勇先生
劉志奇先生

A、B
A、B

獨立非執行董事

黃艷森先生
李兆民先生
徐家華先生

A、B
A、B
A、B

附註：

A： 有關企業管治及監管更新的閱讀資料及研討會

B： 有關董事職責、環境、社會及管治報告、上市規則合規、會計及稅務更新、及其他適用法律及監管規定的閱讀資料及研討會

主席及行政總裁

劉志勇先生出任本公司主席，而行政總裁之職責由本公司的董事總經理劉志奇先生出任。他們各有界定的個別職責。主席主要負責領導董事會，使董事會有效運作，確保董事會及時處理關鍵事項，為本公司提供策略性指引，並肩負確保公司制定良好企業管治常規及程序的首要責任。董事總經理則負責本公司日常業務的管理及有效地實施本公司的企業策略及政策。

審核委員會

本公司已根據上市規則成立審核委員會。審核委員會之職權範圍包括守則之守則條文第C.3.3條所載之具體職責。根據其職權範圍，審核委員會須(其中包括)以考慮及向董事會建議外聘核數師之委聘、續聘及撤換以及批准其酬金、審議中期及全年財務報表、檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理系統、本集團內部審核功能的有效性，以及考慮董事會委派或其自發進行有關內部監控事宜之任何重要調查結果及管理層之回應。審核委員會每年須最少開會兩次，並於有需要時舉行會議。出席審核委員會會議之詳情如下：

成員

出席／舉行會議次數

黃艷森先生 (主席)	4/4
李兆民先生	4/4
徐家華先生	4/4

在本公司之外聘獨立核數師之代表列席之下，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表乃經審核委員會審閱，並已建議董事會批准。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之賬目經由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於本公司應屆股東週年大會上任滿。審核委員會已向董事會建議，本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案重新委任國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

薪酬委員會

薪酬委員會之主要責任為考慮本公司之薪酬政策及架構並向董事會提出建議，以及檢討及釐定本公司執行董事及高級管理層之酬金及薪酬待遇。薪酬委員會檢討及建議管理層的薪酬建議時，會參考本集團之表現及盈利能力、董事之經驗、責任及承擔時間、現行之市場環境、可比較公司支付之薪酬、本集團其他地方之就業環境及按表現計算薪酬是否可取等因素。

企業管治報告

薪酬委員會於二零零五年九月十六日成立，由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。出席委員會會議之詳情如下：

成員	出席／舉行會議次數
徐家華先生 (主席)	1/1
劉志勇先生	1/1
劉志奇先生	1/1
黃艷森先生	1/1
李兆民先生	1/1

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十八日成立，其職責為建議及提名委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或擔任新增董事會成員。選擇標準主要根據候選人之專業資格及經驗而定。新委任董事須於其獲委任後之第一屆股東大會上退任及重選。於各股東週年大會上，三分之一董事（或倘董事數目並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一之數目）須輪值退任職務。退任董事合資格重選連任。出席委員會會議之詳情如下：

成員	出席／舉行會議次數
劉志勇先生 (主席)	1/1
劉志奇先生	1/1
黃艷森先生	1/1
李兆民先生	1/1
徐家華先生	1/1

提名委員會負責定期檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議，其職責包括物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見，亦負責評核獨立非執行董事的獨立性。

大部分提名委員會成員為獨立非執行董事。

高級管理人員薪酬等級

根據守則第B.1.5段，於截至二零一九年十二月三十一日止年度按薪酬組別劃分之高級管理人員薪酬載於綜合財務報表附註8。

風險管理及內部控制

董事會就維持健全有效之內部監控和風險管理系統承擔整體責任。董事會已辨識本集團所面對的最大風險，並確定董事會為達致本集團的戰略目標而願意承受的風險水平。內部審計部經已於二零一六年度成立。此外，本集團設立其風險管理系統。第一道防線，各業務單位的營運經理各自承擔及監控日常風險。內部審計師作為第二道防線，對風險管理系統的整體效益提供獨立及客觀的保證。

審核委員會根據內部審計師發出的檢討報告，審閱本集團之風險管理及內部監控系統的適切性和效率。經過審核委員會的審閱，董事會認為本集團的內部監控和風險管理系統是有效和足夠。

由於任何風險管理及內部監控系統都有其本身的限制，因此本集團的風險管理及內部監控系統的設立旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能提供合理（但並非絕對）保證並無重大失實陳述或損失。

本集團亦已實施程序，包括需由指定董事預先審批交易本集團的證券、通知董事及相關員工有關常規禁制買賣期及證券交易限制，以及按照指定目的及需知情的基準發佈資料，以防止本集團之內可能不當地處理內幕消息。

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本集團遵守所有關於處理及發放內幕消息的法例及規定。除非有關消息屬於證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍，否則本集團必須在合理地切實可行的範圍內盡快向公眾披露任何內幕消息。本集團在向公眾全面披露有關消息前，應確保該消息絕對保密。若本集團認為無法保持所需的保密性，或該消息可能已外泄，便應即時向公眾披露該消息。本集團致力確保公告所載的資料不得在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性。該等資料必須以清晰及持平的方式呈述，即須平等地披露正面及負面事實。

業務模式及策略

本集團旨在採納靈活的業務模式及策略以及審慎風險及資本管理框架維持長遠盈利能力及資產增長。董事會已於並將繼續於本集團之業務模式發展中發揮積極作用，以保留本集團為客戶提供優質服務的文化；保持本集團之業務策略以帶動業務拓展及機遇；及維持本集團訂立策略性目標、重點及行動以激勵員工實現業務及財務目標。本集團於二零一九年之業務回顧及財務回顧詳情載於本年報「主席報告及管理層之討論及分析」一節。

股息政策

根據本公司股息政策，在決定是否建議派發／宣派股息及在釐定股息金額時，董事會將考慮（其中包括）下列因素：

- (a) 本集團之整體經營業績及財務表現；
- (b) 本集團之預期營運資金需求、資本開支需求及未來發展計劃；
- (c) 本集團之財務狀況、保留盈利及可供分派儲備；
- (d) 本集團貸款人或債權人可能對本公司派付股息所施加之任何限制；
- (e) 本公司股東利益；
- (f) 稅務考慮；
- (g) 對本集團信譽可能造成之影響；

企業管治報告

- (h) 可能影響本集團未來業務及財務表現之整體經濟及其他外部因素；及
- (i) 董事會可能認為相關及合適之任何其他因素。

任何股息建議、宣派及派付亦須遵守任何適用法律及規例，包括但不限於百慕達法律及本公司之公司細則。

本公司過往之股息分派記錄不可用作釐定日後可能宣派或派付之股息水平之參考或基準。概不保證將在任何特定期間按任何特定方式或金額派付股息。

核數師酬金

為配合最佳常規之要求，外聘核數師之獨立性不應受其他非審計工作影響，故本集團確保外聘核數師在法定審核工作以外之其他職務，均不會對其獨立性構成不利影響。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司核數師就審核服務收取約310,000港元，及並沒有收取稅務顧問服務費。

公司秘書

截至二零一九年十二月三十一日，本公司的公司秘書李應樑先生符合上市規則第3.28條及第3.29條所列之要求。作為本公司的僱員，公司秘書協助董事會工作，確保信息在董事會內部順暢流通，並已遵從董事會政策及程序，就管治事宜向董事會提出要求，方便董事就職及監管董事之培訓及持續專業發展。截至二零一九年十二月三十一日，彼獲得不少於十五個小時的相關培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）之程序

持有不少於本公司十分之一繳足股本且已繳付所有到期催繳股款或其他款項之股東之書面要求時，董事會須立即就此召開股東特別大會。

倘董事會並未於有關要求發出日期起計二十一日內召開股東特別大會，則提出該要求人士或彼等當中持有過半數總投票權之任何人士可自行召開股東特別大會，惟任何此等會議不得於原本要求發出日期起計三個月後舉行。

股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

於股東大會提出建議之程序

股東可於股東大會上提出書面要求動議決議案。股東數目不得少於該要求提出當日有權於股東大會上投票之所有股東之總投票權二十分之一，或不少於一百名股東。

該請求書須列明有關決議案，連同一份不多於一千字之陳述書，內容有關任何提呈決議案所提述事宜或將於股東大會上處理之事項。該請求書亦須由全體有關股東簽署，並送交本公司香港主要營業地點（地址為香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室），註明公司秘書收啟。倘該請求書要求發出決議案通知，則須於股東大會舉行前不少於六個星期送交；倘屬任何其他情況，則須於股東大會舉行前不少於一個星期送交。

有關股東須存放一筆合理充足之款項，以支付本公司根據適用法律及規則送達決議案通知及傳閱有關股東所提交陳述書產生之開支。

組織章程文件

年內本公司之組織章程文件並無變動。

投資者關係及溝通

本公司與股東及投資者已建立多種溝通渠道。該等渠道包括(i)刊發中期報告及年報；(ii)股東週年大會或股東特別大會，為本公司股東表達意見及與董事會交流意見提供平台；(iii)本公司及時回覆股東之查詢；及(iv)本公司於香港之股份過戶登記處，就所有股份過戶登記事宜為股東提供服務。

事實上，本公司之股東週年大會（「股東週年大會」）為與股東溝通之主要渠道之一。股東可藉此機會提問有關本集團之業績。在股東週年大會上，個別決議案將因應個別重要問題而提出。

獨立核數師報告



國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致東方網庫控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核載列於第27頁至第91頁的東方網庫控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況報表，及截至該日止年度的綜合損益表，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」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映貴集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況及其綜合財務表現及其截至該日止年度之綜合現金流量，並已按照香港公司條例(「公司條例」)之披露規定妥善編製。

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

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對我們審核本期財務報表最為重要的事項。該等事項是在我們審核整體財務報表及達成我們對其的意見時進行處理，而我們不會對該等事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註15。

我們將投資物業估值識別為關鍵審核事項，乃由於其結餘對綜合財務報表之整體至關重要，以及與釐定公平值有關的估計。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團擁有賬面值約為282,780,000港元的投資物業，於截至該日止年度的綜合損益表中確認的投資物業公平值變動產生的收益為約15,470,000港元。

貴集團的所有投資物業乃根據與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師進行的估值按公平值列賬。

估值是運用直接比較法以釐定該等物業的可變現淨值，當中涉及使用估計及假設，包括類似物業的近期銷售價格等估計及假設，並因應該等物業的位置及狀況的任何差異作出調整。

按公平值入賬並於收益表處理之股權投資之賬面價值

參閱綜合財務報表附註19。

我們將按公平值入賬並於收益表處理之股權投資之賬面價值為關鍵審核事項，乃由於其結餘對綜合財務報表之整體至關重要，以及其對收入之影響。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團已將按面值約為561,180,000港元之上市股權投資列為第一層金融工具(按活躍市場買入報價計算)。

就投資物業之估值而言，我們執行之主要程序包括：

- 與管理層溝通估值師所用之評估方法，獲得所有物業公平估值報告及評估有關估值師所用之方法合理及相關性；
- 評估釐定公平值所採用關鍵輸入數據的適切性，比較關鍵輸入數據與支持證據如最近之市場買賣交易；
- 委聘審計專家協助我們評估所採納之估值方法的適當性以及其假設及關鍵輸入數據評估的合理性；及
- 評估獨立合資格專業估值師之資歷、能力及客觀性，並審閱彼等與貴集團的委聘條款。

就貴集團的上市股權投資的投資組合之存在，估值及完整性而言，我們執行之主要程序包括：

- 評估投資交易記錄及投資組合進行估值的流程；
- 確保上市投資的價格與外部報價一致；及
- 上市投資控股獨立地獲得第三方託管人確認。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事負責編製其他資料。其他資料包括年報所載資料，惟不包括綜合財務報表及我們就此編製的核數師報告。

我們有關綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，且我們並不就此發表任何形式之核證結論。

就我們對綜合財務報表之審核而言，我們之責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告此一事實。我們就此並無須報告事項。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司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之披露規定編製及真實而公允地列報該等綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

貴公司董事由審核委員會協助下負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對整體綜合財務報表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。並按照百慕達公司法第90條款向 閣下（作為整體）出具包括我們意見的核數師報告，除此以外，我們的報告不作其他用途。我們不就此報告的內容，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核數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，倘合理預期彼等個別或匯總起來可能影響該等綜合財務報表使用者所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

我們根據香港核數準則進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中抱持職業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的效能發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者對綜合財務報表中的相關披露資料的關注。倘有關的披露資料不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表(包括披露資料)的整體列報方式、結構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映有關交易和事項。
- 就 貴集團中實體或業務活動的財務資料獲取充分及適當的審計證據，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。我們僅對我們之審計意見承擔責任。

我們與審核委員會溝通了(其中包括)計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等事項，包括我們在審計期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響我們獨立性的關係及其他事項，以及相關防範措施(倘適用)。

從與審核委員會溝通的事項中，我們決定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們會在核數師報告中描述這些事項，惟法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若有合理預期在我們的報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目董事是陳展鵬。

國衛會計師事務所有限公司
香港執業會計師

陳展鵬
執業證書編號：P05746

香港，二零二零年三月二十六日

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	5	48,848	(79,150)
銷售成本		<u>(1,149)</u>	<u>(1,057)</u>
毛利／(毛損)		47,699	(80,207)
其他收入及收益	5	270	307
外幣匯兌差額，淨額		(3)	(5)
投資物業之公平值收益，淨額		15,470	—
經營及行政開支		(7,949)	(8,160)
融資成本	7	(3,016)	(3,293)
應佔一間聯營公司虧損		<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
除稅前溢利／(虧損)	6	52,470	(91,359)
所得稅支出	10	<u>(425)</u>	<u>(426)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>52,045</u>	<u>(91,785)</u>
應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司股東		<u>52,045</u>	<u>(91,785)</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	12	<u>1.93港仙</u>	<u>(3.40)港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利／(虧損)	<u>52,045</u>	<u>(91,785)</u>
其他全面收益		
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益：		
因換算海外業務之匯兌差額	<u>—</u>	<u>(5)</u>
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益淨額	<u>—</u>	<u>(5)</u>
於其後不會重新分類至損益之其他全面收益：		
按公平值列入其他全面收益之股權投資： 公平值變動	<u>13,816</u>	<u>49,999</u>
於其後不會重新分類至損益之其他全面收益淨額	<u>13,816</u>	<u>49,999</u>
本年度其他全面收益	<u>13,816</u>	<u>49,994</u>
本公司股東應佔本年度全面收益／(虧損)總額	<u><u>65,861</u></u>	<u><u>(41,791)</u></u>

綜合財務狀況報表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	33	42
使用權資產	14(b)	366	—
預付土地租賃款項	14(a)	—	375
投資物業	15	282,780	267,310
於一間聯營公司之投資	16	2,066	2,067
會所債券		670	670
按公平值列入其他全面收益之股權投資	17	706,028	692,212
非流動資產總值		<u>991,943</u>	<u>962,676</u>
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	18	951	947
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	19	561,180	607,523
現金及現金等值項目	20	200,981	202,263
流動資產總值		<u>763,112</u>	<u>810,733</u>
資產總值		<u>1,755,055</u>	<u>1,773,409</u>
流動負債			
其他應付款項及應計開支	21	6,679	6,737
其他借貸	22	291,408	375,990
應付稅項		3,818	3,818
流動負債總值		<u>301,905</u>	<u>386,545</u>
流動資產淨值		<u>461,207</u>	<u>424,188</u>
總資產減流動負債		<u>1,453,150</u>	<u>1,386,864</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	23	3,844	3,419
非流動負債總值		<u>3,844</u>	<u>3,419</u>
資產淨值		<u>1,449,306</u>	<u>1,383,445</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	24	27,000	27,000
儲備		1,422,306	1,356,445
權益總額		<u>1,449,306</u>	<u>1,383,445</u>

 劉志勇
主席

 劉志奇
副主席

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本公司股東應佔下列項目

	已發行股本 千港元 (附註24)	股份 溢價賬 千港元	股本贖回 儲備 千港元	可供出售 投資重估/ 公平值儲備 千港元	匯兌變動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	權益總額 千港元
於二零一七年十二月三十一日	27,000	498,761	546	11,324	(593)	416,015	953,053
採納香港財務報告準則第9號的影響	-	-	-	462,176	-	10,007	472,183
於二零一八年一月一日(重列)	27,000	498,761	546	473,500	(593)	426,022	1,425,236
年內虧損	-	-	-	-	-	(91,785)	(91,785)
本年度其他全面收益/(虧損)：							
按公平值列入其他全面收益之 股權投資之公平值變動	-	-	-	49,999	-	-	49,999
因換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(5)	-	(5)
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	49,999	(5)	(91,785)	(41,791)
於二零一八年十二月三十一日	<u>27,000</u>	<u>498,761*</u>	<u>546*</u>	<u>523,499*</u>	<u>(598)*</u>	<u>334,237*</u>	<u>1,383,445</u>
於二零一九年一月一日	27,000	498,761	546	523,499	(598)	334,237	1,383,445
年內溢利	-	-	-	-	-	52,045	52,045
本年度其他全面收益：							
按公平值列入其他全面收益之 股權投資之公平值變動	-	-	-	13,816	-	-	13,816
本年度全面收益總額	-	-	-	13,816	-	52,045	65,861
於二零一九年十二月三十一日	<u>27,000</u>	<u>498,761*</u>	<u>546*</u>	<u>537,315*</u>	<u>(598)*</u>	<u>386,282*</u>	<u>1,449,306</u>

* 該等儲備賬目組成綜合財務狀況報表之綜合儲備約為1,422,306,000港元(二零一八年：1,356,445,000港元)。

本集團匯兌變動儲備包括因換算境外業務財務報表所產生的所有匯兌差額。

公平值儲備包括按公平值列入其他全面收益之累積公平值變動淨值的股權投資。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利／(虧損)	52,470	(91,359)
經下列各項調整：		
融資成本	3,016	3,293
應佔一間聯營公司虧損	1	1
利息收入	(245)	(243)
上市投資之股息收入	(26,494)	(27,017)
物業、廠房及設備之折舊	9	53
投資物業之公平值變動	(15,470)	-
使用權資產之折舊(二零一八年：預付土地租賃款項攤銷)	9	8
公平值(收益)／虧損之按公平值入賬並 於收益表處理之股權投資，淨額	(17,238)	110,964
	(3,942)	(4,300)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少	(32)	55
按公平值入賬並於收益表處理之		
股權投資減少	63,581	6,678
其他應付款項及應計開支增加	36	193
經營業務所得之現金	59,643	2,626
已收上市投資股息	26,494	27,017
經營業務現金流入淨額	86,137	29,643
投資業務之現金流量		
已抵押存款減少	-	74
已收利息	273	104
投資業務現金流入淨額	273	178

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
融資活動之現金流量			
短期循環貸款變動淨額	26	(84,582)	22,713
已付利息		(3,110)	(3,211)
融資活動現金(流出)／流入淨額		<u>(87,692)</u>	<u>19,502</u>
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(1,282)	49,323
年初之現金及現金等值項目		202,263	152,945
外幣匯率變動之影響，淨額		—	(5)
年終之現金及現金等值項目		<u>200,981</u>	<u>202,263</u>
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	20	981	2,263
於購入時原到期日少於三個月之非抵押存款	20	200,000	200,000
現金及現金等值項目		<u>200,981</u>	<u>202,263</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

東方網庫控股有限公司（「本公司」）為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室。本公司股份乃於香港聯交所上市。

本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）於本年度從事下列主要業務：

- 物業投資；及
- 買賣證券及投資控股。

董事認為，本公司之控股公司為Limitless Investment Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立，而本公司之最終控股公司為Power Resources Holdings Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立。

附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通股/ 註冊資本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
博學網國際有限公司	香港	2港元	-	100	物業投資
能豐實業有限公司	香港	普通股1,000港元 無投票權遞延股 20,000,000港元	-	100	投資控股
Linkful Management Services Limited	香港	2港元	-	100	提供管理服務
能豐（中國）投資有限公司	香港	2港元	-	100	投資控股

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通股/ 註冊資本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
Linkful Properties Company Limited	香港/中國大陸	2港元	-	100	投資控股及 物業投資
能豐秘書服務有限公司	香港	10,000港元	-	100	物業投資
Linkful Strategic Investment Limited	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
盛得利有限公司	香港	1港元	-	100	物業投資
捷順發展有限公司	香港	1港元	-	100	物業投資
Snowdon Worldwide Limited	英屬處女群島	1美元	-	100	投資控股

上表所列出者乃董事認為對本年度之業績有重大影響或構成本集團淨資產主要部分之本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.1 編製基準

該等財務報表乃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」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。

除另有註明外，該等財務報表以港元（「港元」）呈報，所有數值均湊整至最接近的千元。

合併基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力（即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收益（「其他全面收益」）的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有本集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動（並無喪失控制權）於入賬時列作權益交易。

2.1 編製基準 (續)

合併基準 (續)

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收益確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

2.2 會計政策及披露之變更

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列的新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號(修訂本)	反向補償提前還款特徵
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文所披露外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本對本集團於當前及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇實際可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變更 (續)

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號並於初始應用日期，即二零一九年一月一日確認累計影響。根據此方法，該準則已獲追溯應用，並將首次應用該準則的累計影響於首次應用日期確認為對期初保留溢利之調整，且並無重列比較資料。

當於過渡期根據香港財務報告準則第16號應用修改追溯方法時，本集團對過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，以逐項租賃之基礎上，在各自的租賃合約相關範圍內應用以下權宜方法：

- (i) 透過應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為另一個減值評估方法，評估租賃是否繁苛；及
- (ii) 選擇對租期在初始應用日期12個月內完結之租賃不會確認使用權資產及租賃負債。

	二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	300
減：有關短期租賃或剩餘租期截止至二零一九年十二月三十一日或之前的租賃承擔	(300)
於應用香港財務報告準則第16號後確認有關經營租賃之租賃負債	—
於二零一九年一月一日之租賃負債	—
於二零一九年一月一日之自用使用權資產賬面值包括以下：	
	使用權資產
	千港元
從預付土地租賃款項重新分類 (備註)	375

備註：

在中國的自用租賃土地預付款於二零一八年十二月三十一日乃分類為預付土地租賃款項。當應用香港財務報告準則第16號時，預付土地租賃款項為375,000港元乃重新分類至使用權資產，及根據香港財務報告準則第16號以成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。

2.2 會計政策及披露之變更 (續)

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起為該等租賃入賬，而比較資料並未經重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，有關現有租約項下相同的相關資產之已訂立但於首次應用日期後開始的新租約會被視作猶如現有租賃於二零一九年一月一日獲修訂的方式入賬。該項應用對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表並無影響。然而，於二零一九年一月一日生效，經修訂租期有關的租賃款項於經延長租期內按直線法基準確認為收入。
- (b) 自二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」（「香港財務報告準則第15號」），將合約中的代價分配至各租賃及非租賃部分。分配基準改變對本集團本年度綜合財務報表並無重大影響。

以下為對於二零一九年一月一日於採用香港財務報告準則第16號之綜合財務狀況表中確認金額作出調整，沒有受有關變動影響之項目並不包括在內。

	過往於 二零一八年 十二月 三十一日 呈報 之賬面值 千港元	調整 千港元	根據香港 財務報告 準則第16號 呈列 於二零一九年 一月一日 之賬面值 千港元
非流動資產			
預付土地租賃款項	375	(375)	—
使用權資產	—	375	375
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

備註：截至二零一九年十二月三十一日止年度根據間接方法呈報從經營業務所得之現金流量而言，營運資金變動已按上表所載之綜合財務狀況表於二零一九年一月一日期初數字計算。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ³
香港財務報告準則第9號、	利率基準改革 ¹
香港會計準則第39號及香港財務報告	
準則第7號(修訂本)	
香港財務報告準則第10號	投資者與其聯營公司或合營企業之間的
及香港會計準則第28號(2011)(修訂本)	資產出售或出資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號(修訂本)及	重大的定義 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 對收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併及資產收購生效

⁴ 仍未決定強制生效日期，但可供應用

本公司董事預期，在可預見的將來，應用所有其他新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對綜合財務報表造成重大影響。

2.4 主要會計政策概要

投資聯營公司

聯營公司是由本集團享有長期利益企業，通常本集團持有不少於20%有投票權股權或有重大影響力地位的。重大影響是作為投資者有權參與財務及經營決策，但不是控制或聯合控制這些政策。

本集團投資聯營企業已於本集團綜合財務狀況表下「權益法核算的本集團淨資產分配減除減值損失」中列示。

如會計政策存有差異，將作出相應調整。

本集團收購後所持份額的結果和其他聯營公司的其他全面收益在本公司的綜合損益表和綜合全面收益表中列示。另外，當有聯營公司的權益發生直接改變，本集團確認其股權發生的任何變化，一經證實適用，將在綜合權益變動表中體現。因本集團和其聯營公司之間交易形成的未實現損益將在本集團對聯營公司的投資中消除，除非當此未實現損失提供證明該減值資產已被轉移。於收購聯營公司所產生的商譽亦包括在本集團於聯營公司的投資中。

倘於聯營公司的投資變成於合營公司的投資(或相反情況)，則不會重新計量保留權益。取而代之，該投資繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制權後聯營公司或合營公司的賬面金額與保留投資的公平值及出售所得款項之間的任何差額於損益內確認。

當於聯營公司的投資分類為持有作出售時，其將根據香港財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產已終止經營務」入賬。

2.4 主要會計政策概要 (續)

公平值計量

本集團於每個報告期末時計算其投資物業、衍生金融工具及股權投資的公平值。公平值是指在公平交易中，熟悉情況的雙方自願進行資產交換或債務清償的金額。公平值計量是依據這樣的假設：假設銷售資產或轉讓負債的交易發生在該資產或負債的主市場，或者是在沒有主市場的情況下，該交易發生在該資產或負債的最有利市場。對本集團而言，主市場或者是最有利市場必須是可獲得的。資產或負債的公平值是以市場參與者對資產或負債定價時所作的假設來計量的，假設其行為能夠實現經濟利益最大化。

非金融資產的公平值計量考慮市場參與者在資產最高和最佳使用狀態時使用或將其出售給另一個市場所產生經濟利益的能力。

在有足夠的數據來計量公平值的情況下，本集團採用估值技術，最大化的使用相關的輸入和最小化盡可能多地使用相關可觀察輸入值，盡可能少地使用不可觀察輸入值。

如下所述，基於輸入的最低水平，在財務報表中所有以公平值計量或披露的資產和負債的等級結構的分類，對作為整體的公平值計量具有重要意義：

- 第一級 — 基於在活躍市場相同資產或負債的報價 (未經調整)
- 第二級 — 基於輸入的最低水平的評估技術，對公平值的計量具有重要意義，是可以直接或間接觀察到的
- 第三級 — 基於輸入的最低水平的評估技術，對公平值的計量具有重要意義，是難以察覺的

財務報表所認可的資產和負債在循環的基礎上，於每個報告期末時，該集團通過重新評估分類判定是否發生等級之間的轉移 (根據最低水平的輸入，對公平值計量作為一個整體具有重要意義)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產減值

倘有跡象顯示減值出現，或須對某資產進行年度減值測試時（金融資產及投資物業除外），則會對資產之可收回金額作出估計。某資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者間之較高者計算，並以個別資產釐定，惟倘資產未能完全獨立於其他資產或一組資產而賺取現金流入則除外，在該情況下，則釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

僅在某資產之賬面值超過其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。在評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值，貼現率反映市場現時貨幣時值及資產特定風險之評估。減值虧損於其產生期間在損益表內與減值資產功能一致之該等開支類別中扣除。

有關釐定是否有跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再出現或有所遞減之評估會於各報告期末進行。倘有關跡象出現，則須估計可收回金額。僅於用以釐定資產之可收回金額之估計有所轉變時，方可將該項資產（商譽除外）過往確認之減值虧損撥回，然而，撥回金額不可高於假設過往年度在並無確認減值虧損之情況下所釐定之資產賬面值（扣除折舊／攤銷）。減值虧損撥回會計入其產生期間之損益表內。

2.4 主要會計政策概要 (續)

關連人士

在下列情況下，有關人士被視為本集團之關連人士：

(a) 該人士或該人士之近親，而該人士

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該實體符合下列任何條件：

(i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；

(ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體的母公司、附屬公司或集團旗下成員公司)；

(iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；

(iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；

(v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃；

(vi) 該實體被(a)中的一名人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)中的一名人士對該實體有重大影響或為該實體的主要管理層成員(或為該實體母公司的)；及

(viii) 該實體及其所屬集團的任何成員公司向本集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。某物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價以及將其達至運作狀況及運至工作地點作擬定用途之任何直接費用。

某物業、廠房及設備項目在投產後產生之支出，如維修及保養，一般在其產生期間之損益表中扣除。倘達到確認標準，則主要檢修支出於資產賬面值中撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時重置，則本集團將該等部分確認為具特定可使用年期及作相應折舊之個別資產。

折舊乃按直線基準於各個物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內，將各項目之成本撇銷至其剩餘價值計算，據此所採用之主要年率如下：

樓宇	5%或按租約年期之較短者
租賃物業裝修	按租約年期
傢俬、裝置及辦公室設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%至25%

倘某物業、廠房及設備項目之各部分具有不同之可使用年期，該項目之成本將按合理基準予以分配，而各部分則會獨立進行折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法至少(如適用)於各財政年度末審閱和調整一次。

某物業、廠房及設備項目或包括任何重大部分之初步確認於出售時，或經其使用或出售而預期不再產生未來經濟效益時，則終止確認。本年內終止確認之資產因其出售或報廢並在損益表確認之任何損益乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值間之差額。

投資物業

投資物業指於持有作賺取租金收入及／或資本增值用途，而非用作生產或供應貨品或服務或行政用途；或於日常業務過程中出售之土地及樓宇(包括物業租賃之使用權資產(2018：經營租賃之物業租賃權益)持有且在其他方面均符合投資物業之定義)中之權益。有關物業初步按成本(包括交易成本)列賬。於初步確認後，投資物業乃按反映於報告期末之市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之損益會計入其產生年度之損益表。

投資物業報廢或出售之任何損益會在報廢或出售年度之損益表中予以確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃(自二零一九年一月一日起應用)

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約授予權利以代價為交換在某一時期內控制使用已識別資產，則該合約屬於租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並可就任何租賃負債重新計量予以調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本以及於開始日期或之前所作出租賃付款減任何已收取租賃優惠。倘適用，使用權資產的成本亦包括清拆及移除相關資產或復原相關資產或其所處位置的估計成本。使用權資產按直線法於租期及資產估計可使用年期(以較短者為準)內折舊如下：

租賃土地	按租賃年期
------	-------

倘租賃資產的擁有權於租期完結前轉讓予本集團，或成本反映購買權獲行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按將於租期內作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、視乎指數或利率而定的可變租賃付款，及預期將根據剩餘價值擔保支付的款項。租賃付款亦包括合理確定將獲本集團行使的購買選擇權的行使價，及倘租期反映本集團行使終止選擇權，則包括就終止租賃支付的罰款。並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款將於觸發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

於計算租賃款項的現值時，由於租賃內所含利率不易釐定，故本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃款項而減少。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(如因指數或利率變動而引致未來租賃付款變動)、實質定額租賃付款變動或購買相關資產選擇權之評估變動，則重新計量租賃負債之賬面值。

本集團的租賃負債載於計息銀行及其他借貸內。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃(自二零一九年一月一日起應用) (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其機器及設備的短期租賃(即自租賃開始日期起計租期為十二個月或以下,並且不包含購買選擇權的租賃)。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被認為低價值的辦公室設備及手提電腦租賃。短期租賃的租賃款項及低價值資產租賃在租期內按直線法確認為支出。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人,將租賃於租賃開始時(或發生租賃變更時)分為經營租賃或融資租賃。

本集團並無轉讓相關資產擁有權絕大部分風險及回報的租賃,均分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時,本集團按相對獨立的銷售價格將合約中的代價分配至各個組成部分。由於經營性質,租金收入於租期內按直線法入賬,並計入收益表的收入。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本乃加於租賃資產的賬面值上,並於租期內按租賃收入相同基準確認。或然租金於賺取期間確認為收入。

將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃,入賬列作融資租賃。

租賃(於二零一九年一月一日前適用)

資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有的租賃入賬列作經營租賃。倘本集團為出租人,則本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產,而經營租賃項下的應收租金則就租期按直線法計入損益表。倘本集團為承租人,則經營租賃項下的應付租金(扣減任何自出租人收取的優惠後)就租期按直線法自損益表扣除。

經營租賃項下的預付土地租賃款項最初按成本列帳,其後就租期按直線法確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時乃分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。

金融資產於初步確認時的分類視乎金融資產合約現金流量的特徵及本集團管理該等資產的業務模式而定。除並無重大融資部分或本集團並未就此應用不調整重大融資部分影響實際權宜之計的貿易應收款項外，本集團初步按其公平值加倘並非按公平值計入損益的金融資產，交易成本計量金融資產。根據下文「收益確認」所載政策，並無重大融資部分或本集團並未就此應用實際權宜之計的貿易應收款項乃按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「僅為支付本金及未償還本金利息」）的現金流量。現金流量並非僅為支付本金及未償還本金利息的金融資產按公平值計入損益進行分類及計量，不論業務模式。

本集團管理金融資產的業務模式指為產生現金流量管理金融資產的方式。業務模式釐定現金流量是否將會因來自收取合約現金流量或出售金融資產或以上兩者而產生。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收入進行分類及計量的金融資產則於旨在同時持作收取合約現金流量及銷售的業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產按公平值計入損益進行分類及計量。

所有常規買賣之金融資產均於交易日即本集團承諾購買或出售該資產之日期確認。常規買賣是指於市場規定或慣例一般規定之期間內交付資產之金融資產買賣。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

其後計量

金融資產按其分類的其後計量如下：

按攤銷成本列賬之金融資產 (債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量，並可予減值。收益及虧損於資產終止確認、修改或減值時於損益表中確認。

按公平值列入其他全面收益的金融資產 (債務工具)

就按公平值列入其他全面收益的債務投資而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於將損益表中確認，並與按攤銷成本計量的金融資產相同的方式確認。其餘公平值變動於其他全面收益中確認。終止確認後，於其他綜合收益表確認的累計公平值變動將撥至損益表。

按公平值列入其他全面收入之金融資產 (股權投資)

於初步確認時，本集團可選擇不可撤銷地將其股權投資分類為指定按公平值列入其他全面收益的股權投資，惟該等投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列下的權益定義及並非持作買賣。有關分類乃按個別工具基準確定。

該等金融資產的收益及虧損絕不會轉回損益表。股息於支付權確立、與股息相關的經濟利益可能會流入本集團且股息金額能可靠地計量時在損益中確認為其他收入，惟當本集團獲享的該等所得款項被視作金融資產部分收回成本，在此情況下，有關收益於其他全面收益列賬。指定按公平值列入其他全面收益之股權投資則無須接受減值評估。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

其後計量 (續)

透過損益按公平值列入之金融資產

按公平值列入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公平值列入其他全面收益進行分類的衍生工具及股權投資。分類為透過損益按公平值列賬之金融資產之股權投資的股息於支付權確立、與股息相關的經濟利益可能會流入本集團且股息金額能可靠地計量時在損益中確認為其他收入。

附屬於具有金融負債或非金融主合約之混合合約的衍生工具獨立於主合約，並在下列情況下入賬列作獨立衍生工具：與主合約在經濟特徵及風險方面不存在密切關係；與嵌入式衍生工具條款相同，單獨存在的工具符合衍生工具定義；及混合合約並非透過損益按公平值計量。嵌入式衍生工具按公平值計量，且公平值變動於損益表確認。僅於合約條款出現變動而大幅改變原本所需的現金流量或重新分類透過損益按公平值列賬之金融資產時，方會重新評估。

附屬於混合合約 (包含金融資產主合約) 的衍生工具並非單獨入賬。金融資產主合約連同嵌入式衍生工具須全部分類為透過損益按公平值列賬之金融資產。

終止確認金融資產

金融資產 (或如適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產的一部分) 主要在下列情況下將被終止確認 (即從本集團之綜合財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或已根據一項「轉付」安排承擔責任，在無重大延誤之情況下，將所收到之現金流量全數付予第三方；及(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立轉付安排時，其評估是否已保留該資產擁有權的風險及回報以及有關程度。倘並無轉讓亦無保留該項資產之絕大部份風險及回報，及並無轉讓該項資產的控制權，則本集團將按其持續涉及該項資產之程度持續確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按可反映本集團已保留之權利及義務作計量。

持續參與之形式乃就已轉讓資產作出保證，並以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限 (以較低者為準) 計算。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值

本集團確認對並非按公平值列入損益的所有債務工具預期信貸虧損的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，按原有實際利率相近的差額貼現。預期現金流量將包括同為合約條款組成部分的自銷售所持有抵押品所得的現金流量或其他提升信貸物品。

一般方式

預期信貸虧損於兩個階段獲確認。就自初步確認起信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予因未來十二個月內可能發生的違約事件而導致的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約事件，於餘下風險年期內的信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初步確認後金融工具的信貸風險是否有大幅增加。當作出評估時，本集團比較於報告日期金融工具發生違約風險與於初步確認日期金融工具發生違約風險，並於沒有過度成本或努力的情況下考慮可得的合理及可支持資料，包括過往及前瞻性資料。

本集團會在合約付款逾期90日時考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及本集團任何現有信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產將會違約。金融資產於無合理預期可收回合約現金流量時撇銷。

簡化方式

不包含重大融資成分的應收貿易賬款及合約資產，或當本集團對該筆應收貿易賬款已採用未經調整重大融資成分影響的權宜之計時，本集團採納簡化方式計算預期信貸虧損。根據簡化方式，本集團不會追蹤信貸風險之變動，而是根據每個報告日的可使用預期信貸虧損確認虧損準備金。本集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債權人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

包含重大融資成分及應收租金的應收貿易賬款及合約資產，本集團選擇其會計政策採用簡化方式計算上述政策的預期信貸虧損。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債

初步確認與計量

金融負債於首次確認時可分類為經損益按公平值列帳之金融負債、貸款及借貸、應付款項，或分類為指定作實際對沖之對沖工具之衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款、借貸及應付款項，則應扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括其他應付款項及應計開支及其他借貸。

其後計量

金融負債按其分類之其後計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

初始確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，如貼現影響並不重大，則按成本列賬。增益及虧損於終止確認負債時於損益確認，亦採用實際利率通過攤銷確認。

計算攤銷成本時已計及任何收購折讓或溢價和實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的融資成本。

財務擔保合約

本集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)根據「金融資產減值」所載之政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)已確認收入累計金額(以較高者為準)計量財務擔保合約。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融負債

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同之金融負債所取代，或當現時負債之條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之終止確認及對新負債之確認，而各自賬面值之差額確認於損益。

抵銷金融工具

倘及有現行可予執行之法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況報表內呈報淨金額。

金融工具公平值

於活躍市場買賣之金融工具公平值參照市場報價或交易商之報價表(好倉買入價及淡倉賣出價)而釐定，並且不會扣除任何交易成本。就無活躍市場之金融工具而定，使用合適估值技術釐定公平值。該等技術包括使用近期公平市場交易；參照大致相同之另一工具目前市值；折算現金流量分析。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款及高流動性之短期投資，該等投資可隨時兌換已知款額之現金及毋須承受重大價值變動風險，且一般於由購入日期起計三個月內到期，但不包括須應要求償還及構成本集團現金管理之一部分之銀行透支。

就綜合財務狀況報表而言，現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金，其中包括無使用限制之定期存款及性質與現金相似之資產。

撥備

倘由於過往發生之事件引致目前出現債務(法律上或推定)，而該等債務可能導致日後資源流出以清還負債，並能夠可靠估計負債金額時，撥備會被確認。

倘折現影響屬重大，就撥備而確認之金額為預期清償債務所需之未來開支於報告期末之現值。因時間過去而引致之折現值之增加會計入損益內之融資成本。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與於收益表外確認之項目有關之所得稅於收益表外之其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃根據已實施或於報告期末已大致實施之稅率(及稅務法例)，並考慮本集團業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局之金額計量。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末資產及負債之計稅基準及該等項目之賬面值之一切暫時性差額就財務申報而作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- 於進行非企業合併交易時初步確認資產或負債而產生之遞延稅項負債並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

對於所有可扣減暫時性差額、結轉的未用稅項抵免及任何未用稅項虧損則遞延稅項資產一律確認入賬。若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵銷該等可扣減暫時性差額、結轉的未用稅項抵免及未用稅項虧損者，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟下列各點除外：

- 倘若有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產的起因，是由於在一宗非屬企業合併的交易中初步確認資產或負債，而且在交易時，對會計利潤或應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 對於涉及於附屬公司及聯營公司投資的可扣減暫時性差額而言，只有在暫時性差額有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值，在每個報告期末予以審閱。若不再可能有足夠應課稅利潤用以抵扣相關稅項資產的全部或部分，則扣減遞延稅項資產賬面值。未被確認遞延稅項資產於各報告期末進行重新評估，並當可能有足夠應課稅溢利以撥回遞延稅項資產的全部或部分時確認。

遞延稅項資產和負債仍按資產變現或負債清償的期間預期適用的稅率計算，並以報告期末已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅務法例)為基準。

當且僅當擁有法定行使權可將當期稅項資產與當期稅項負債相互抵銷及遞延稅項資產與遞延稅項負債與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同的應課稅實體所徵收的所得稅有關，而該等實體有意在日後每個預計有大額遞延稅項負債或資產需要清償或收回的期間內，按淨額基準清償當期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，即遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認

客戶合約收益

客戶合約收益乃於貨品或服務的控制權轉讓予客戶時予以確認，該金額能反映本集團預期將就交換該等貨品或服務有權取得的代價。

倘合約所載代價包含可變金額，估計代價金額為本集團有權就向客戶轉讓承諾貨品或服務交換的代價金額。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素得到處理時，已確認累計收益金額極有可能不會發生重大收益撥回為止。

倘合約包含融資部分(該融資部分為客戶提供一年以上有關為向客戶轉讓貨品或服務提供資金的重大利益)，收益按應收款項的現值計量，並採用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中。倘合約包含融資部分(該融資部分為在本集團提供一年以上的重大財務利益)，合約項下的已確認收益包括根據實際利息法在合約負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或者服務的期限為一年或者更短者的合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號的實際權宜之計，不會就重大融資部分的影響作出調整。

其他來源之收入

租金收入乃於租期內按時間比例確認。不按指數或比率而定的可變租賃付款在產生的會計期間確認為收入。

利息收入乃透過採用精確折現於金融工具預期年期(或較短期間，倘適用)的估計收取的未來現金至金融資產賬面淨值的利率，以實際利率法按累計基準確認。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份基礎支付

本公司營運購股權計劃，旨在對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份基礎支付的方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具的代價(「以股權結算交易」)。

與僱員以股權結算交易的成本乃參照二零零二年十一月七日授出權益後當日的公平值結算。該公平值乃使用適當的期權定價模式確定。

以股權結算交易的成本，連同在表現及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益在僱員福利開支中確認。於歸屬日期前的各報告期終，以股權結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於損益扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

釐定回報的授出日期公平值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。市場表現條件反映於授出日期公平值內。回報所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於回報的公平值內，並將即時支銷回報。

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的回報不會確認開支。倘回報包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘若以股權結算報酬的條款有所更改，則在達致報酬原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致以股份基礎支付的總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以股權結算報酬，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認報酬的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷的報酬，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷的報酬及新報酬，誠如前段所述，均應被視為原報酬的更改。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有符合資格參加強積金計劃的僱員設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金之百分比計算，並於根據強積金計劃之規例應付時在損益中扣除。強積金計劃之有關資產乃由獨立管理之基金與本集團之資產分開持有。僱員可於本集團作出強積金計劃供款時悉數獲得本集團之僱主供款。

本集團在中國內地附屬公司的僱員須參加由地方政府經營的中央退休金計劃。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。本集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益內扣除。

僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員已於本集團服務滿指定要求之年期，因此，可於終止聘用時根據香港僱傭條例領取長期服務金。倘終止聘用符合香港僱傭條例所述之條件，則本集團須支付該等款項。

本集團已就可見將來預期作出之長期服務金確認撥備。該撥備乃根據僱員截至報告期末因其向本集團提供服務而賺取於可見將來之款項而作出最準確之估計計算。

借貸成本

收購、建設及生產合資格資產(為必要花費大部份時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本加入該等資產之成本，直至該等資產大部份已準備就緒以供擬定用途或銷售時。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括一間實體就借貸資金產生之利息及其他成本。

股息

由於本公司公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息之擬派及宣派乃同步進行。故此，中期股息於擬派及宣派後即時確認為負債。

末期股息於股東大會上獲股東批准後才確認為負債。往年，董事提議的末期股息在財務狀況報表權益部分中分類為單獨分配的保留溢利，直至在股東大會上獲得股東批准為止。自實施《香港公司條例》(第622章)後，擬派的末期股息於綜合財務報表附註中披露。

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣

該等財務報表均以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣。本集團各實體會釐定其各自之功能貨幣，而載於各業務財務報表之項目均採用功能貨幣計量。外幣交易初步採用交易當日現有之功能貨幣匯率記錄。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按報告期末之外幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生之差額於損益內確認。

按某外幣之歷史成本計量之非貨幣項目乃採用初步交易當日之匯率換算。按某外幣之公平值計量之非貨幣項目乃採用釐定公平值當日之匯率換算。換算非貨幣項目產生之盈虧與確認該項目公平值變動之盈虧作一致處理(即公平值盈虧於其他全面收益或收益表確認之項目之換算差額亦分別於其他全面收益或收益表確認)。

釐定有關資產於初步確認時，終止確認與預付代價有關的非貨幣性資產或非貨幣性負債產生的開支或收入的匯率時，初步交易日期為本集團初步確認因預付代價而產生非貨幣性資產或非貨幣性負債的日期。倘存在多次付款或預收款項，本集團釐定預付代價各付款或收款交易日期。

若干海外附屬公司及一間聯營公司之功能貨幣乃港元以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債會按報告期末之現有匯率換算為港幣，而該等實體之損益及其他全面收益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額會於其他全面收益內確認並於外匯變動儲備內累計。於出售一海外實體時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部份會於損益內確認。

就編製綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量當日之匯率換算為港元。海外附屬公司於本年內經常產生之現金流量按年內加權平均匯率換算為港元。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計

於編製本集團之財務報表時，需要管理層作出可能影響於報告期末之收入、費用、資產及負債及它們附有的披露之呈報金額，以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。有關該等假設及估計之不確定性可能導致須對未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團之會計政策時，管理層已作出下列對財務報表所確認金額有最重大影響之判斷，涉及估計者除外：

物業租賃分類—本集團作為出租人

本集團作為出租人已就若干樓宇訂立分租賃安排。根據對該安排條款及條件進行的評估（如租期不構成租賃土地經濟壽命的主要部分及最低租賃款項現值的金額不等於租賃土地的絕大部分公平值），本集團已釐定其保留已出租租賃土地擁有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將合約入賬列作經營租賃。

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。

部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售（或根據融資租賃分開出租），則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。

判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

3. 重大會計判斷及估計 (續)

不明朗因素估計

於報告期末有重大可能使下一個財政年度資產及負債賬面值須作重大調整而與未來有關之主要假設及不明朗因素估計之其他主要來源載述如下。

金融工具公平值

金融工具(如股權工具)乃按公平值計入綜合財務狀況報表。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項金融工具未能取得報價，本集團將採用由獨立金融機構或內部或外部估值模式釐定之市值估計其公平值。就該等金融資產及負債定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並須管理層作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現截然不同之公平值及結果。

投資物業公平值估計

按綜合財務報表附註15所述，投資物業已由獨立專業合資格估值師於報告期末按其現有用途以市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各報告期末之市況作出之假設。

所得稅及遞延稅項

在釐定所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘這些事宜最終所得稅務與最初錄得的款額有所差異，有關差額將會影響釐定稅項期間的即期及遞延所得稅資產及負債。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅利潤以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際確認結果或會有所不同。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 業務分類資料

為便於管理，本集團現劃分以下二個(二零一八年：二個)可報告業務分類：

- (a) 物業投資分類主要包括投資物業之租金收入；及
- (b) 買賣及投資分類包括買賣證券及證券投資及投資控股之投資收入。

管理層獨立監察本集團各業務分類之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分類表現乃根據可報告之分類溢利／虧損進行評估，而此乃經調整之除稅前溢利／虧損計算方法。經調整之除稅前溢利／虧損乃一貫以本集團之除稅前溢利／虧損計量，當中並無計未分配企業支出及銀行存款之利息收入、投資物業之公平值收益／虧損及應佔聯營公司溢利及虧損、非租賃相關融資成本以及其他收益。

分類資產不包括於現金及現金等值項目，於一間聯營公司之投資及其他未分配總辦事處和企業資產，原因為該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括其他借貸(租賃負債以外)、應付稅項、遞延稅項負債及未分配之總辦事處和企業負債，原因為該等負債乃按集團基準管理。

本年內業務分類之間概無進行任何銷售或其他交易(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 業務分類資料 (續)

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度

	物業投資		買賣及投資		總額			
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元		
分類收入 (附註5)								
外界客戶之收入	<u>5,116</u>	<u>4,797</u>	<u>43,732</u>	<u>(83,947)</u>	<u>48,848</u>	<u>(79,150)</u>		
分類業績	<u>3,335</u>	<u>3,072</u>	<u>42,350</u>	<u>(85,291)</u>	<u>45,685</u>	<u>(82,219)</u>		
對賬：								
未分配企業支出					(5,938)	(6,153)		
銀行存款之利息收入					245	243		
其他收益					25	64		
投資物業之公平值收益，淨額	15,470	-	-	-	15,470	-		
融資成本(租賃負債以外)					(3,016)	(3,293)		
應佔一間聯營公司虧損	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)		
除稅前溢利／(虧損)					<u>52,470</u>	<u>(91,359)</u>		
分類資產	282,901	267,432	1,268,348	1,300,843	1,551,249	1,568,275		
對賬：								
未分配之資產					201,740	203,067		
於一間聯營公司之投資					2,066	2,067		
資產總值					<u>1,755,055</u>	<u>1,773,409</u>		
分類負債	1,316	1,248	69	163	1,385	1,411		
對賬：								
未分配之負債					304,364	388,553		
負債總額					<u>305,749</u>	<u>389,964</u>		
其他分類資料：								
折舊及攤銷	1	1	-	-	17	60	18	61
投資物業之公平值收益，淨額 按公平值入賬並於收益表處理 之股權投資的公平值收益／ (虧損)，淨額	15,470	-	-	-	-	-	15,470	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,238</u>	<u>(110,964)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,238</u>	<u>(110,964)</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 業務分類資料 (續)

地區資料

(a) 外界客戶之收入均於香港。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無單一外界客戶佔收入總額10%或以上。

	香港		中國內地		總額	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產	<u>282,813</u>	<u>267,352</u>	<u>366</u>	<u>375</u>	<u>283,179</u>	<u>267,727</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，且並不包括金融工具，於一間聯營公司之投資及會所債券。

5. 收入、其他收入及收益

收入之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出租物業之固定付款租金收入	5,116	4,797
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資的 公平值收益／(虧損)，淨額	17,238	(110,964)
上市投資之股息收入	<u>26,494</u>	<u>27,017</u>
	<u>48,848</u>	<u>(79,150)</u>
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他收入及收益		
銀行存款之利息收入	245	243
其他	<u>25</u>	<u>64</u>
	<u>270</u>	<u>307</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)乃扣除下列各項後釐定：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業、廠房及設備之折舊	9	53
使用權資產之折舊(二零一八年： 預付土地租賃款項攤銷)	9	8
根據經營租賃樓宇之租金	—	600
不包括在租賃負債的計量中之短期租賃	600	—
核數師酬金—核數服務	310	310
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	1,149	1,057
外幣匯兌差額，淨額	3	5
	<u>5,369</u>	<u>5,478</u>
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金)： 薪金、工資及其他福利	5,369	5,478
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	120	125
	<u>5,489</u>	<u>5,603</u>

附註：

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無喪失供款權利可用作扣減其來年的退休金計劃供款(二零一八年：無)。

7. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他借貸之利息	3,016	3,293

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

8. 董事及行政總裁酬金

本年度董事及行政總裁酬金之詳情如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
袍金	<u>252</u>	<u>252</u>
其他薪金：		
薪酬、津貼及實物福利	2,875	2,875
退休金計劃供款	<u>18</u>	<u>18</u>
	<u>2,893</u>	<u>2,893</u>
	<u>3,145</u>	<u>3,145</u>

(a) 獨立非執行董事

本年內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
黃艷森先生	84	84
李兆民先生	84	84
徐家華先生	<u>84</u>	<u>84</u>
	<u>252</u>	<u>252</u>

本年內，概無其他薪金須支付予獨立非執行董事(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

8. 董事及行政總裁酬金 (續)

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金 千港元	薪酬、 津貼及 實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一九年				
執行董事：				
劉志勇先生	—	2,875	18	2,893
劉志奇先生 (行政總裁)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>2,875</u>	<u>18</u>	<u>2,893</u>
二零一八年				
執行董事：				
劉志勇先生	—	2,875	18	2,893
劉志奇先生 (行政總裁)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>2,875</u>	<u>18</u>	<u>2,893</u>

本年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

9. 五名最高薪酬人士

本年內，五名最高薪酬之僱員包括一名(二零一八年：一名)董事及行政總裁酬金之詳情載於上文附註8。其餘四名(二零一八年：四名)既非本公司董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員於本年內之酬金詳情如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪酬、津貼及實物福利	1,250	1,264
退休金計劃供款	<u>61</u>	<u>59</u>
	<u><u>1,311</u></u>	<u><u>1,323</u></u>

介乎於下列酬金範疇之非董事及非行政總裁最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	<u><u>4</u></u>	<u><u>4</u></u>

10. 所得稅

香港利得稅已就本年在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一八年：16.5%)撥備，惟本集團其中一間附屬公司除外，該公司為符合自二零一八/二零一九課稅年度起生效的兩級制利得稅率制度的實體。該附屬公司首2,000,000港元(二零一八年：無)之應課稅溢利將按8.25%稅率徵收稅項及餘下應課稅溢利將按16.5%稅率徵收稅項。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
遞延稅項(附註23)	<u><u>425</u></u>	<u><u>426</u></u>

由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故於該兩個年度均未作出香港利得稅之撥備。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

10. 所得稅 (續)

採用本公司及其附屬公司所在司法權區之適用稅率計算之除稅前溢利／(虧損)之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>52,470</u>	<u>(91,359)</u>
按適用稅率計算之稅項	8,658	(15,074)
毋須繳稅收入	(9,823)	(4,515)
不可扣稅支出	17	61
未確認稅項虧損	<u>1,573</u>	<u>19,954</u>
按本集團實際稅率計算之稅項支出	<u>425</u>	<u>426</u>

11. 股息

董事不建議分派截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

12. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃按本年內本公司普通權益持有人應佔溢利約52,045,000港元(二零一八年：年度虧損約91,785,000港元)及本年內已發行普通股之加權平均數2,700,000,000股(二零一八年：2,700,000,000股)計算。

由於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度均無已發行之潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相等。

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一九年十二月三十一日				
於二零一八年十二月三十一日及於二零一九年一月一日：				
成本	746	8	5,430	6,184
累計折舊	(746)	(6)	(5,390)	(6,142)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>40</u>	<u>42</u>
於二零一九年一月一日，				
扣除累計折舊	—	2	40	42
本年度折舊撥備	—	(1)	(8)	(9)
於二零一九年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>32</u>	<u>33</u>
於二零一九年十二月三十一日：				
成本	746	8	5,430	6,184
累計折舊	(746)	(7)	(5,398)	(6,151)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>32</u>	<u>33</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一八年十二月三十一日				
於二零一八年一月一日：				
成本	746	8	5,430	6,184
累計折舊	(746)	(5)	(5,338)	(6,089)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>92</u>	<u>95</u>
於二零一八年一月一日，				
扣除累計折舊	—	3	92	95
本年度折舊撥備	—	(1)	(52)	(53)
於二零一八年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>40</u>	<u>42</u>
於二零一八年十二月三十一日：				
成本	746	8	5,430	6,184
累計折舊	(746)	(6)	(5,390)	(6,142)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>40</u>	<u>42</u>

14. 租賃

本集團作為承租人

(a) 預付土地租賃款項 (二零一九年一月一日之前)

	千港元
於二零一八年一月一日的賬面值	383
年內於損益確認	<u>(8)</u>
於二零一八年十二月三十一日的賬面值	<u>375</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	預付土地 租賃款項 千港元
於二零一九年一月一日	375
折舊開支	(9)
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	366
	<hr/> <hr/>
 (c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：	
	二零一九年 千港元
使用權資產折舊開支	9
與短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日 或之前屆滿的其他租賃有關的開支	<hr/> 600
損益中確認款項總額	<hr/> 609

本集團定期就辦公室物業訂立短期租賃。本集團不就該等短期租賃確認使用權資產及租賃負債。本集團於租期內以直線法將與該等租賃相關之租賃付款確認為開支。該等租賃協議並不包括重續租賃權及可變租賃付款。

截止二零一九年十二月三十一日，租賃總現金支出為約600,000港元。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(綜合財務報表附註15)。租賃條款一般要求租戶支付保證金並根據當時市況定期調整租金。年內本集團已確認租金收入為5,116,000港元(二零一八年：4,797,000港元)，詳情載於財務報表附註5。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於未來期間根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃款項如下：

	二零一九年 千港元
一年內	<hr/> 2,758

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據與其租戶之於下列期間到期不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元
一年內	4,861
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	2,609
	<u>7,470</u>

15. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日之賬面值	267,310	267,310
調整公平值收益淨額	15,470	-
	<u>282,780</u>	<u>267,310</u>

根據每個物業的性質、特點和風險，本公司董事已確定的投資物業包括四個類別資產，如車位、商業物業、住宅物業和工業物業。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港的投資物業的公平值是瑞豐環球評估諮詢有限公司於該日進行之評估得出，其為一間與本集團並無聯繫的獨立合資格專業估值師行。

在二零一九年十二月三十一日本集團投資物業之公平值由瑞豐環球評估諮詢有限公司重新估值，這是基於直接比較法，並參考同類物業的可比較市場觀察交易決定及調整以反映該等物業之條件及位置。概無更改過往年度所用的估值技術。

主要輸入數據為每平方呎市場價格，進行估值時會整體考慮的特點，包括位置、面積、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出市場價格。

管理層基於財務報告之目的，對獨立估值師執行的估值進行年度審核。該審核包括對有關估值的所有重大輸入的驗證，對房地產估值變動的評估及同獨立估值師的討論。管理層認為投資性物業目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團投資物業之進一步詳情載於第105至106頁。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

15. 投資物業 (續)

公平值架構

下表列示本集團投資物業之公平值計量架構：

	於十二月三十一日 公平值計量採用			總計 千港元
	在活躍市場的 報告 (第一層) 千港元	顯著 可觀察輸入 (第二層) 千港元	顯著 不可觀察輸入 (第三層) 千港元	
經常公平值計量對於：				
二零一九年				
車位	—	8,100	—	8,100
商業物業	—	124,100	—	124,100
住宅物業	—	96,100	—	96,100
工業物業	—	54,480	—	54,480
	—	282,780	—	282,780
二零一八年				
車位	—	7,800	—	7,800
商業物業	—	117,000	—	117,000
住宅物業	—	91,300	—	91,300
工業物業	—	51,210	—	51,210
	—	267,310	—	267,310

截至二零一九年十二月三十一日止年度，公平值計量並沒有在第一層及第二層之間載移及沒有轉入或轉出第三層(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

16. 於聯營公司之投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應佔資產淨值	<u>2,066</u>	<u>2,067</u>

本集團聯營公司之詳情如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊成立/ 註冊及營業地點	本集團 應佔之擁有 權益百分比 %	主要業務
Call Rich Investments Limited	12,520股每股 1美元之普通股	英屬處女群島	25.04	投資控股

本集團於聯營公司之股權乃透過全資附屬公司由本公司間接持有。

本集團聯營公司於綜合財務報表的會計入賬方法為權益法。

下表闡述本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其財務報表：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	9,660	9,668
非流動資產	—	—
流動負債	(499)	(499)
非流動負債	—	—
非控股股東權益	<u>(912)</u>	<u>(915)</u>
資產淨值	<u>8,249</u>	<u>8,254</u>
集團對聯營公司的利益的對賬：		
集團在聯營公司淨資產中所佔的份額	25.04%	25.04%
投資賬面值	<u>2,066</u>	<u>2,067</u>
收入	—	—
年內虧損	(5)	(5)
年內其他全面開支	—	—
本年度全面虧損總額	(5)	(5)
已收股息	<u>—</u>	<u>—</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

17. 按公平值列入其他全面收益之股權投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按公平值列入其他全面收益之股權投資		
非上市股權投資，按公平值	<u>706,028</u>	<u>692,212</u>

上述非上市股權投資指本集團於英屬處女群島成立之一間私人實體股權權益。本公司董事已選擇將於股權投資之該等投資指定為透過其他全面收益按公平值計量，乃由於彼等認為該等投資並非持作買賣用途，且預期在可見將來不會出售。

董事認為，於二零一九年十二月三十一日，按公平值列入其他全面收益之股權投資之公平值架構為第三層。公平值計量之披露詳情載於綜合財務報表附註31。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

於二零一九年十二月三十一日，信貸虧損撥備代表根據一般方式就其他應收款項確認的十二個月預期信貸虧損。截至二零一九年十二月三十一日止年度有關其他應收款項之減值評估之詳載於附註32。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

19. 按公平值入賬並於收益表處理之股權投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上市股權投資，按公平值	<u>561,180</u>	<u>607,523</u>

上述於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之股權投資已分類為按公平值入賬並於收益表處理，因該等投資為持作交易用途。

於二零一九年十二月三十一日，賬面總值約為560,812,000港元(二零一八年：607,207,000港元)之若干本集團上市股權投資已予抵押，作為本集團其他借貸之擔保，進一步詳情載於綜合財務報表附註22。

20. 現金及現金等值項目及已抵押存款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及銀行結餘	981	2,263
原到期日少於三個月的定期存款	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
現金及現金等值項目	<u>200,981</u>	<u>202,263</u>

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月視本集團之即時現金需求而定及按短期定期存款利率計息。

截至二零一九年十二月三十一日，已抵押銀行存款及銀行結餘之減值評估詳情載於附註32。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

21. 其他應付款項及應計開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應計開支	3,650	4,566
其他應付款項	<u>3,029</u>	<u>2,171</u>
	<u><u>6,679</u></u>	<u><u>6,737</u></u>

其他應付款項均為免息，並於要求時償還。

22. 其他借貸

	二零一九年			二零一八年		
	合約利率(%)	到期日	千港元	合約利率(%)	到期日	千港元
流動負債						
以港元計值之 已抵押短期貸款	4.86	2020	<u>291,408</u>	3.22	2019	<u>375,990</u>

本集團經參考貸款協議且並無計及任何按要求償還條款之影響之預定本金還款日期如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分析為：		
一年內應償之其他借貸	<u>291,408</u>	<u>375,990</u>

於二零一九年十二月三十一日，本集團於投資銀行之其他貸款乃以若干現金按金及賬面總值約為560,812,000港元(二零一八年：607,207,000港元)之投資作為抵押，以及以每星期基準作循環。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

23. 遞延稅項負債

年內遞延稅項負債之變動如下：

	超出有關折舊 之折舊免稅額 千港元
於二零一八年一月一日	2,993
本年內於損益表扣除之遞延稅項 (附註10)	426
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	3,419
本年內於損益表扣除之遞延稅項 (附註10)	425
於二零一九年十二月三十一日	3,844

本集團在香港為數約244,919,000港元(二零一八年：235,383,000港元)稅項虧損，經稅務局同意下，可無限期地用以抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。遞延稅項資產並無就該等已蒙受虧損一段時間之附屬公司所產生之該等虧損確認，應課稅溢利亦不大可能用以抵銷稅項虧損。

24. 股本

股份

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
法定：		
20,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	200,000	200,000
已發行及繳足：		
2,700,000,000股每股面值0.01港元之普通股	27,000	27,000

購股權

本公司之購股權計劃及根據該計劃所發行之購股權詳情載於綜合財務報表附註25。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

25. 購股權計劃

根據於二零一三年五月三十日通過的決議案，本集團已採納購股權計劃（「二零一三年計劃」），主要目的為提供獎勵予合資格參加者。

二零一三年計劃

本公司設有二零一三年計劃，目的為（其中包括）確認及鼓勵合資格參與者之貢獻及向其作出獎勵，及協助本公司挽留現有僱員及增聘僱員，並向彼等提供直接經濟利益以達致本公司長遠目標。二零一三年計劃合資格參與者包括任何本集團（全職或兼職）僱員，包括及並不限於任何執行及非執行董事或被建議的執行及非執行董事，及本集團之任何成員公司之任何顧問、諮詢顧問、代理人、承包商、委託人、客戶、顧客或供應商。除非以其他方式予以終止或修訂，否則二零一三年計劃將由二零一三年五月三十日起十年期內仍為有效。

根據二零一三年計劃可供發行證券之總數為180,000,000份，相等於本公司於採納二零一三年計劃日期已發行股本之10%。於任何十二個月期間根據購股權向二零一三年計劃之各合資格參與者發行之股份數目最高不得超過本公司於當時已發行之股份1%。倘進一步授出購股權數目超過此限額，須待股東於股東大會批准。

向本公司董事或主要股東或彼等之任何聯繫人士授出購股權，須待獨立非執行董事預先批准。此外，於任何十二個月期間向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授出之購股權，倘超過本公司於任何時間已發行之股份0.1%或總值（根據本公司股份於授出日期之價格）超過5,000,000港元，須待股東於股東大會預先批准。

購股權之授予提呈可於承授人支付1港元面值總代價後由提呈日期起計5個工作日內予以接納。獲授予購股權之行使期由董事決定，而於由提呈購股權之日起計10年內或二零一三年計劃到期之日（以較早者為準）終止。

購股權之行使價由董事會釐定，惟不能少於下列各項（以較高者為準）(i) 股份面值；(ii) 於提呈購股權日期本公司股份於香港聯交所之收市價；及(iii) 緊接提呈日期前五個交易日本公司股份於香港聯交所收市價平均數。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上之投票權利。

自二零一三年計劃成立以來，並無授出、行使、到期或放棄二零一三年計劃之購股權。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

26. 現金流量綜合報表附註

來自融資活動的負債變化：

	於 二零一九年 一月一日 千港元	現金流量 千港元	非現金變化 千港元	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元
其他借貸	<u>375,990</u>	<u>(84,582)</u>	<u>-</u>	<u>291,408</u>
	於 二零一八年 一月一日 千港元	現金流量 千港元	非現金變化 千港元	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元
其他借貸	<u>353,277</u>	<u>22,713</u>	<u>-</u>	<u>375,990</u>

27. 承諾

於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承諾

本集團根據經營租賃安排承租辦公室物業。協商承租此辦公室物業期限為一年。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元
一年內	<u>300</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

28. 公司擔保

於二零一九年十二月三十一日，本公司已就其同系附屬公司獲授最高約216,000,000港元（二零一八年：108,000,000港元）之銀行融資向多家銀行作出公司擔保，並已動用其中約216,000,000港元（二零一八年：108,000,000港元）。

董事認為，上述公司擔保乃在本集團之正常業務過程中作出，故該等公司擔保將不會產生重大負債，而本公司授出之公司擔保之公平值屬微不足道。

29. 關連人士之交易

(a) 除了該等財務報表其他篇幅詳述的交易外，本集團年內與關聯方有以下交易：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
同系附屬公司 租金開支 (附註)	<u>600</u>	<u>600</u>

附註：

Chater Land Limited收取之租金開支乃基於本集團使用之辦公室面積及雙方協定之租金。

(b) 本集團主要管理人員之報酬：

有關董事及行政總裁酬金之詳情載於綜合財務報表附註8。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

30. 按類別劃分之金融工具

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

二零一九年

金融資產

	按公平值 入賬並於 收益表處理之 金融資產 千港元	按公平值 列入其他 全面收益 金融資產－ 股權投資 千港元	以攤銷 成本計量 之金融資產 千港元	總計 千港元
按公平值列入其他 全面收益之股權投資	–	706,028	–	706,028
計入按金及其他 應收款項之金融資產	–	–	434	434
按公平值入賬並於收益表 處理之股權投資	561,180	–	–	561,180
現金及現金等值項目	–	–	200,981	200,981
	<u>561,180</u>	<u>706,028</u>	<u>201,415</u>	<u>1,468,623</u>

金融負債

	以攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
計入其他應付款項及應計開支之 金融負債	2,417
其他借貸	291,408
	<u>293,825</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

30. 按類別劃分之金融工具 (續)

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：(續)

二零一八年

金融資產

	按公平值 入賬並於 收益表處理之 金融資產 千港元	按公平值 列入其他 全面收益 金融資產— 股權投資 千港元	以攤銷 成本計量 之金融資產 千港元	總計 千港元
按公平值列入其他 全面收益之股權投資	—	692,212	—	692,212
計入按金及其他 應收款項之金融資產	—	—	517	517
按公平值入賬並於收益表 處理之股權投資	607,523	—	—	607,523
現金及現金等值項目	—	—	202,263	202,263
	<u>607,523</u>	<u>692,212</u>	<u>202,780</u>	<u>1,502,515</u>

金融負債

計入其他應付款項及應計開支之 金融負債				以攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
其他借貸				4,262
				<u>375,990</u>
				<u>380,252</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

31. 金融工具之公平值及公平值層級架構

現金及現金等值項目、已抵押存款、計入金融資產之預付款項、按金及其他應收款項、計入金融負債之其他應付款項及應計開支及其他借貸之公平值與其賬面值並無重大差異，原因為該等工具之即時或短期償還期所致。

詳見下表，本集團董事認為綜合財務報表所確認的金融資產及金融負債的賬面值與公平值相若：

	公平值於		公平值 層級	估值技術及 主要輸入數據	顯著不可 觀察輸入	輸入值
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元				
資產						
按公平值入賬 並於收益表 處理之股權 投資	561,180	607,523	第一層	於活躍市場之 買入報價	無	無
按公平值列入 其他全面收 益之股權投 資	706,028	692,212	第三層	有關非上市股 權投資的資 產淨值根據 資產方法就 缺乏市場流 動性而調整 之折扣 (附註)	因缺乏市場 流動性而折扣	16.11% (2018: 16.11%)

附註：

重大不可觀察輸入數據為缺乏市場流動性之折讓率，當中於釐定其公平值時參考上市證券價格。本公司董事認為不可觀察輸入數據與有關投資之公平值之關係為反比關係，估值所用折讓率越高，公平值越低。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

31. 金融工具之公平值及公平值層級架構 (續)

公平值層級架構

下表列示本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

	公平值計量採用			總計 千港元
	在活躍市場的報價 (第一層) 千港元	顯著可觀察輸入 (第二層) 千港元	顯著不可觀察輸入 (第三層) 千港元	
於二零一九年十二月三十一日				
按公平值列入其他全面收益之股權投資	—	—	706,028	706,028
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	561,180	—	—	561,180
	561,180	—	706,028	1,267,208
於二零一八年十二月三十一日				
按公平值列入其他全面收益之股權投資	—	—	692,212	692,212
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	607,523	—	—	607,523
	607,523	—	692,212	1,299,735

本年內第三層之公平值計量如下：

	千港元
按公平值列入其他全面收益之股權投資／可供出售投資	
– 非上市：	
於二零一八年一月一日	131,070
採納香港財務報告準則第9號政策的影響	511,143
於二零一八年一月一日 (經重列)	642,213
在其他全面收益中確認之總收益	49,999
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	692,212
在其他全面收益中確認之總收益	13,816
於二零一九年十二月三十一日	706,028

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，就金融資產及金融負債第一層及第二層之間並沒有轉移公平值之計量及沒有轉入或轉出自第三層 (二零一八年：無)。

32. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括其他計息貸款、可供出售投資按公平值列入其他全面收益之股權投資、按公平值入賬並於收益表處理之股權投資以及現金及銀行結餘。該等金融工具之主要目的在於為本集團之經營集資。本集團有多項直接由經營產生之其他金融資產及負債，例如其他應收款項及其他應付款項。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、流動資金風險及股權價格風險。董事會審閱及同意管理各項該等風險之政策並概述如下。

利率風險

本集團之市場利率變動風險主要與本集團之浮動利率其他借貸有關。

本集團利率風險管理政策為降低或保持當前之計息借貸水平。由於本集團預期不會大幅提高計息借貸水平，本集團沒有採用任何利率掉期以對沖利率風險。

下表展示其他變數保持不變，而利率於報告期末可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前溢利／(虧損) (因透過浮息借貸之影響) 及本集團股權對波動的敏感性。

	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	股權* 增加／(減少) 千港元
二零一九年			
港元	50	(53)	—
港元	(50)	53	—
二零一八年			
港元	50	(24)	—
港元	(50)	24	—

* 不包括保留溢利

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團所面對之外幣匯率變動市場風險主要與以功能貨幣港元以外之貨幣計值之若干投資、若干現金及現金等值項目。

下表展示於報告期末其他變數保持不變，而美元匯率可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前溢利(因貨幣資產及負債之公平值出現變動)及股權對波動的敏感性。

	美元匯率 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	股權* 增加／(減少) 千港元
二零一九年			
若港元兌美元弱勢	(5)	5	—
若港元兌美元強勢	5	(5)	—
二零一八年			
若港元兌美元弱勢	(5)	127	—
若港元兌美元強勢	5	(127)	—

* 不包括保留溢利

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團面臨將會因交易對手未能履行責任而造成本集團財務損失的最高信貸風險產生自綜合財務狀況表所列明的各項金融資產的賬面值。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障，惟本集團就出租物業持有租戶租賃按金。

租金應收之貿易應收款項

為減低信貸風險，於接受任何新客戶前，本集團的管理層會採用內部評估潛在客戶之信貸質素。亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團就租金應收之貿易結餘根據預期信貸損失模式個別或按撥備矩陣進行減值評估。

其他應收款項

由於本公司董事在評估交易對手的財務背景及信譽後認為違約概率極低，故並無就其他應收款項作出減值撥備。

短期銀行存款／定期銀行存款／銀行結存

短期銀行存款、定期銀行存款及銀行結存之信貸風險有限，原因為對方大多數為獲國際信貸評級機構評定為具高信貸等級之銀行。本集團並無其他重大集中之信貸風險。

本集團對各應收款項應用四個類別反映其信貸風險，以及如何確定各類別的虧損撥備。

類別	類別之組別定義	預期信貸虧損確認的基準
履約	對手的違約風險低及沒有任何逾期金額	12個月預期信貸虧損
存疑	自初始確認以來信貸風險大幅增加	全期預期信貸虧損－無信貸減值
違約	有證據顯示資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損－信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人處於嚴重財務困難及本集團沒有實際回收的可能	金額被撤銷

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方式提供預期信貸虧損，該方式允許租金應收之貿易應收款項按全期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，該等貿易應收款項乃基於逾期狀況、基於本集團過往違約經驗的歷史信貸虧損經驗及使用前瞻性信息進行調整。在此基礎上，本集團根據香港財務報告準則第9號進行評估，確認於二零一九年及二零一八年十二月三十一日並無虧損撥備。

就其他應收款項的減值評估而言，管理層認為因為該等金融資產自初始確認以來信貸風險並無顯著增加。本集團考慮到在各自情況下的歷史違約經驗、歷史結算記錄、抵押品價值以及違約損失下進行評估，且使用前瞻性信息進行調整，並得出結論認為，根據12個月預期信貸虧損模式，預期信用損失率對於這些應收款項並不重要。

流動資金風險

就流動資金風險管理而言，本集團對現金及現金等值項目進行監察，並維持管理層視為充裕之水平，以為本集團之營運提供資金並減低現金流量波動之影響。管理層會監察其他借貸之使用情況，並確保其遵守相關契諾。

下表根據議定還款期詳列本集團非衍生工具金融負債之剩餘合約期限。該表乃基於本集團須作出支付之最早日期根據金融負債之未貼現現金流量制定。

	按要求 償還並少 於三個月 千港元	三個月 至少於 十二個月 千港元	二零一九年		總計 千港元
			一至五年 千港元	超過五年 千港元	
其他借貸	291,447	-	-	-	291,447
其他應付款項及應計開支	2,417	-	-	-	2,417
	293,864	-	-	-	293,864
二零一八年					
	按要求 償還並少 於三個月 千港元	三個月 至少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
其他借貸	376,090	-	-	-	376,090
其他應付款項及應計開支	4,262	-	-	-	4,262
	380,352	-	-	-	380,352

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

股權價格風險

股權價格風險是指因股權指數水平及個別證券之價值變動而致股權證券公平值降低之風險。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團承受因投資於列作按公平值入賬並於收益表處理之股權投資(附註19)及按公平值列入其他全面收益之股權投資(附註17)之股權證券而引致股權價格風險。本集團之上市投資主要在香港聯交所上市，並以報告期末市場報價估值。

在報告期末之最近交易日營業時間結束時下列證券交易所之股權指數及其年內最高點及最低點如下：

	二零一九年 十二月三十一日	二零一九年 高/低點	二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 高/低點
香港一恒生指數	28,189	30,157/ 25,064	25,845	33,154/ 24,585

下表展示於其他變數保持不變並且未計算稅項影響前，股權投資於報告期末之賬面值，對上市及非上市股權投資公平值10%變動之敏感性。就本分析而言，對按公平值列入其他收益及可供出售股權投資之影響被視作分別對公平值儲備及可供出售投資重估儲備之影響。

	股權投資 賬面值 千港元	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	股權* 增加/(減少) 千港元
二零一九年			
於香港及海外上市之投資			
—持作交易	561,180	56,118/ (56,118)	—
按公平值列入之非上市之投資			
—按公平值列入其他 全面收益之股權投資	706,028	—	70,603/ (70,603)
二零一八年			
於香港及海外上市之投資			
—持作交易	607,523	60,752/ (60,752)	—
按公平值列入之非上市之投資			
—按公平值列入其他 全面收益之股權投資	692,212	—	69,221/ (69,221)

* 不包括保留溢利

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團之主要資本管理目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持健康資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團根據經濟條件之變化及有關資產之風險特徵，管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整對股東之派息、向股東退回資本或發行新股。本集團不受外部任何附加的資本要求所限。於截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度內，管理資本的目標、政策或流程並無出現變動。

本集團利用負債權益比率來監控資本，負債權益比率為其他借貸除以股東權益。於報告期末之負債權益比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他借貸	<u>291,408</u>	<u>375,990</u>
本公司股東應佔權益	<u>1,449,306</u>	<u>1,383,445</u>
負債權益比率	<u>20.11%</u>	<u>27.18%</u>

33. 報告期後事項

在二零二零年初2019冠狀病毒病爆發後，全球股市(包括香港股市)急劇下跌，乃因投資者對病毒流行為全球經濟帶來的不利影響感到悲觀。董事會預計，2019冠狀病毒病的流行將不可避免地對本集團業務產生負面影響。然而，鑑於2019冠狀病毒病流行之不停變化性質，董事會難以估計其於二零二零年對本集團業務和財務狀況的影響程度。董事會正在密切監控2019冠狀病毒病流行之發展，及其對全球經濟之阻礙，並會及時評估及積極應對其對本集團營運和財務表現的影響。本集團將於適當及必要時刊發公告作出有關披露。

34. 比較數字

如財務報表附註2.2所述，本集團已透過採用經修訂的追溯法採納香港財務報告準則第16號，初次應用日期為二零一九年一月一日。在此方法下，比較數字並無重列並且繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

35. 本公司之財務狀況報表

於報告期末本公司之財務狀況報表資料如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	47,900	47,900
會所債券	670	670
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總值	48,570	48,570
	<hr/>	<hr/>
流動資產		
應收附屬公司款項	209,838	210,439
預付款項及其他應收款項	471	439
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	59	96
現金及現金等值項目	42	47
	<hr/>	<hr/>
流動資產總值	210,410	211,021
	<hr/>	<hr/>
資產總值	258,980	259,591
	<hr/>	<hr/>
流動負債		
其他應付款項及應計開支	31	31
	<hr/>	<hr/>
流動資產淨值	210,379	210,990
	<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債	258,949	259,560
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
已發行股本	27,000	27,000
儲備 (附註)	231,949	232,560
	<hr/>	<hr/>
權益總額	258,949	259,560
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

劉志勇
主席

劉志奇
副主席

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

35. 本公司之財務狀況報表 (續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股份 溢價賬 千港元	資本 贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	498,761	546	88,380	(354,493)	233,194
本年度全面開支總額	—	—	—	(634)	(634)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	498,761	546	88,380	(355,127)	232,560
本年度全面開支總額	—	—	—	(611)	(611)
於二零一九年十二月三十一日	<u>498,761</u>	<u>546</u>	<u>88,380</u>	<u>(355,738)</u>	<u>231,949</u>

本公司之繳入盈餘乃指本公司為購入其附屬公司已發行股本而發行之股份之面值與其於本集團在上一年度重組時所購入附屬公司之資產淨值兩者之差額。根據百慕達公司法第五十四章之規定，繳入盈餘在若干條件下可分派予股東。

36. 批准財務報表

本財務報表已於二零二零年三月二十六日獲董事會批准及授權刊發。

環境、社會及管治報告

第一章 緒言

東方網庫控股有限公司（「本公司」）欣然提呈其年度環境、社會及管治報告（「ESG報告」）以展示本公司對可持續發展的承諾。本ESG報告乃根據上市規則附錄27中所載之《環境、社會及管治報告指引》編寫。

除非另有說明，本ESG報告涵蓋本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日（「報告期間」）在環境、社會及管治之管理及表現。

本公司董事會負責為本集團訂立環境、社會、管治策略及滙報，以及評估和釐定本集團之有關環境、社會及管治之風險，確保訂立合適及有效之環境、社會及管治風險管理措施及內部監控系統，並就這方面的表現作出匯報。為了釐定環境、社會及管治報告範圍，各管理層人員進行內部討論，並列出主要持份者與本集團所關心的環境、社會及管治項目，再評估雙方對各項目的重視程度。

報告範疇

考慮到相關業務的重要性，本ESG報告範圍為包括本集團位於香港南匯廣場A座25樓22-28室之總部辦公室的營運。本ESG報告範圍相較於本公司2018年度報告中所載之ESG報告無重大調整。

詳細的環境、社會及管治內容索引已載於本ESG報告後段，以幫助提高透明度及理解。其他環境、社會及管治表現資料，包括財務數據和公司治理資料，均可以在年度報告中查閱。

反饋及意見

歡迎對本ESG報告以及我們的環境、社會及管治表現提出反饋。
如有任何意見，敬請透過下列任何方式聯絡我們：

地址：香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室

電話：(852) 2802 2668

傳真：(852) 2802 2178

環境、社會及管治報告

第二章 我們的持份者

由於持份者在維持我們業務成功方面發揮著至關重要的作用，故我們善用各種溝通渠道與持份者增進了解及交流。由我們識別出之持份者的可能關注點以及我們的溝通及回應方式列示如下。

持份者	可能關注點	溝通及回應
政府	遵守法律及規例、避免逃稅及社會的福祉。	互動與造訪、政府檢查、提交報稅表及其他資料。
監管機構	遵守上市規則、證券法律及法規以及適時發表準確公告。	會議、培訓、工作坊、課程、網站更新及公告。
僱員	僱員權利及福利、補償、培訓及發展、工作時間及工作環境。	培訓、與僱員會面、內部備忘錄及僱員意見箱。
客戶	服務質量、服務交付期、合理價格、服務價值及保護個人資料。	日常業務溝通及物業管理服務。
投資者	企業管治、業務策略與表現、以及投資回報。	股東大會及提供財務報告。
服務供應商	付款期以及穩定需求。	實地考察。
社區	社區環境、就業機會、社區發展及社會福利。	社區活動、僱員義工活動及捐贈。

第三章 環境

3.1 排放控制管理

我們致力於保護環境，並於日常營運中考慮環境因素。我們已妥為落實下列有關空氣、溫室氣體排放、水及土地的排污、有害及無害廢物產生的排放控制措施：

- 促進及實施環境管理工作，包括溫室氣體排放、水及土地的排污，以及有害和無害廢物產生管理等，以減輕對環境的影響；
- 遵守有關環境法例及要求；
- 為實施污染減排、廢物管理和自然環境緩解提供充足的資源。

溫室氣體排放

於報告期間，溫室氣體排放主要產生自指所購電力的消耗及使用汽車。為減少溫室氣體的產生，本集團採取了商旅政策，盡量使用公共交通工具以減少公司車輛的使用，盡量減少車輛排放的廢氣。本集團亦盡量安排以電話會議代替面談。此外，本集團致力於通過下文「善用資源」一節所述的各種措施減少電力消耗。

於報告期間，溫室氣體排放量與截止二零一八年十二月三十一日止年度相比並無重大差距。

溫室氣體排放總量

排放	範圍一		範圍二		範圍三		總計	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
二氧化碳當量(噸)	0.27	0.37	9.07	7.12	0	0	9.34	7.49

註： 範圍一包括移動燃燒排放；範圍二包括能源間接排放；範圍三包括用於食水及污水處理的電力。計算中忽略了不重要的排放量。

廢棄物管理

我們遵守《廢物處置條例》及相關規例的指引，對有害廢物進行識別及分類^(註)，確立指定的存放區域，並委派專責物業管理人員及技術人員共同管理。基於本集團的業務性質，我們於日常業務過程中並無產生重大有害廢棄物。除此之外，由於我們鼓勵僱員無紙化辦公，因此我們認為因行政工作的紙張消耗而產生的主要無害廢棄物量並不顯著，因此我們於報告期間並無記錄有關有害及無害廢棄物的數據。

儘管如此，本集團致力透過減少產生商業廢棄物，減低對環境的影響。因此，本集團已實施多項減少廢棄物的措施，包括在會議室及接待室內使用可再次使用的玻璃杯以減少紙杯消耗，與及鼓勵我們的員工重覆使用信封及公文袋等。

註： 有害廢物定義為化學廢物(香港法例第354C章)、醫療廢物(香港法例第354章，第354O章和各種附加法律條款)以及危險化學品(香港法例第595章)

於報告期間，本集團遵守了所有與空氣和溫室氣體排放、廢水及土地排放以及有害及無害廢物產生有關的當地法規。

環境、社會及管治報告

3.2 善用資源

本集團的資源使用策略以減少紙張使用為重點，以電腦備案取代紙本存檔的方式。為節約物料的使用，我們鼓勵資源的可持續利用以減少浪費。鼓勵總公司和旗下物業為公司活動購買循環再用產品。

在節約能源策略方面，本集團致力持續改善能源表現；並符合所有適用的法律要求。當辦公室閒置時，員工會關掉燈源、空調、影印機和於無需使用時關掉工作間的電腦。辦公室於夏天的室內溫度亦保持在攝氏25度，以節省能源。於決定購置設備時，一貫以節能辦公室設備為首選。

於報告期間，電力和紙張使用量與截止二零一八年十二月三十一日止年度相比並無重大差距。

能源消耗總數

電力 (千個千瓦時)		再生能源 (千個千瓦時)		總數 (千個千瓦時)	
二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
11.34	9.01	0	0	11.34	9.01

耗水量

我們於獲取水資源方面並無面臨任何問題，現有的供水量可滿足我們的日常營運需求。水資源的消耗主要來自僱員於辦公時間在辦公室的日常用水，而生活污水乃直接排至市區污水管道。

根據水務署的建議，我們採取各種節約用水措施，以保證水資源的有效利用。這些措施包括在水龍頭中安裝流量控制器。由於水費計入向物業管理公司支付的管理費內，因此未能取得相關消耗數據。

於報告期間，耗水量與截止二零一八年十二月三十一日止年度相比並無重大差距。

包裝物料

由於業務性質，本集團並無實體產品以供售賣，因此不涉及任何包裝材料的處理。涉及包裝材料的披露因而不適用於本集團。

3.3 環境與天然資源

本集團在業務營運上，致力協調及努力實現環境最佳常規。通過推行環境最佳實踐，本集團盡量減少對環境和自然資源的重大影響。我們確認紙張消耗是本集團業務營運上對環境的一個重大影響。本集團鼓勵員工多採用雙面打印，重用以及回收紙張。此外，本集團承諾以能源負責的方式行事，並支持購買節能產品及設備例如LED燈。

第四章 人力

4.1 尊重勞動權益

本集團致力提供和諧的工作環境，以及員工不受任何形式的歧視。無論種族、社會階層、年齡、國籍、宗教、殘疾、性別或性取向如何，我們在招聘和晉升員工時都尊重多樣性和公平性。

本集團致力為僱員提供合理的工作時間及休息時間，以維持良好的工作與生活平衡。我們定期舉辦娛樂活動，以減輕員工壓力。

所有工作都不能涉及強迫勞動。所有員工可以在合理的通知下辭職。本集團禁止在任何工作地點使用童工，強迫勞工和非法勞工，並採取綜合措施，審查僱傭措施，並消除任何發現的不良行為。

我們所有有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的事項上均遵守僱傭條例(第57章)，僱員補償條例(第282章)，個人資料(私隱)條例(第486章)，性別歧視條例(第480章)及殘疾歧視條例(第487章)，或相關當地勞工法例。

於報告期間，我們並無發現任何違反《僱傭條例》或其他童工或強制勞工相關法律及法規之個案。

4.2 安全與健康

本集團致力維持高標準的健康及安全，並遵守職業安全及健康法例(如《職業安全及健康條例》)。本集團要求各級管理和監督人員，都要負責積極地參與和採取方法以創造安全的工作環境，保護員工免受職業危害。我們的辦工地點已備有急救箱以備不時之需。

本集團重視員工之健康及福祉。為了向員工提供健康保障，我們為完成試用期後的僱員提供醫療福利。醫療保險可承擔僱員的部分診療、住院及門診隨訪護理醫療費用，可減輕僱員在醫療費用方面的財務負擔。

於報告期間，我們並無發現任何工作意外、工傷損失、因工作關係而死亡或違反《僱員補償條例》、《職業安全及健康條例》及其他相關法律及法規之個案。

4.3 教育、培訓及事業發展

員工的培訓和員工的能力是集團業務持續增長的關鍵。通過全面的員工發展拓闊員工的專業知識、技能和資歷，為本集團業務可持續發展奠定堅實基礎。

我們致力提供機會來支持員工取得與工作相關的培訓和發展，主要通過在職培訓、研討會、工作坊、實地考察和正式培訓計劃等方式進行。除了在職培訓之外，本公司鼓勵員工參與外間的專業培訓課程，以加強他們與工作相關的專業知識。就外部培訓而言，我們亦已制定及實施考試假及償付學費、研討會或工作坊費用的政策，支持僱員進行專業培訓。

環境、社會及管治報告

第五章 營運慣例

5.1 質量與合規管理

作為從事物業租賃和管理的公司，本集團的宗旨是讓我們的租戶及客戶可以享受良好的物業管理服務：

- 當交接物業時，為租戶提供詳盡的聯繫人資料。對於任何關於租賃事宜或維修請求的詢問，租賃經理將成為主要聯絡人，然後從各個部門收集必要的資料，直接回覆租戶。溝通方式包括電子郵件、傳真及電話。
- 交接質量按公司預定的高質量標準進行。

我們旗下的所有物業，在質量和合規控制流程中都實施了四個主要步驟：

- 在租賃談判階段及租賃報價發出之前，房地產部對單位情況、約定的工作議程和預期的交接條件做到了解。
- 房地產部亦根據所提供的條款和現有的條件，制定工作範圍。
- 在為我們租戶的維修及保養工作中，我們會派代表不定期檢查工作情況，及拍攝照片作記錄以確保工作質量。
- 工作完成後，在物業交接前，房地產部檢查單位情況，確保所有議定的工作項目已按客戶的要求完成。

我們高度重視持分者的反饋或申訴，以達致持續改進業務的目標。我們還建立了全面的投訴處理程序，以及時有效地解決投訴。

投訴通常涉及維修和保養事宜。收到租戶的投訴後，我們將執行以下程序：

- 先由我們的內部技術人員進行檢查，以評估問題，並確定工作是否可以在內部處理還是需要外判給其他公司。
- 對於緊急情況，房地產部代表將在投訴當天或次日親訪現場，以確定整改工作的規模和範圍。
- 如有需要，將採取臨時措施防止情況惡化。
- 取得管理層批准的報價單，並在業主和租客雙方同意的日期及時間實施工程。

我們提供個人記錄表供訪客填寫個人信息，以保障客人的私隱，資料只用作記錄及預防罪案。收集的資料將在1個月內銷毀以確保資料安全，駐場物業管理人員將確保這些措施得到確切執行。

於報告期間，本集團在健康與安全、廣告、標籤及與提供的工作及服務相關的私隱事宜，以及相關的補救方法方面，遵守了所有當地的規章制度。

環境、社會及管治報告

5.2 供應鏈管理

承包商和供應商是我們重要的業務合作夥伴，因此，讓他們積極參與，對於確保各項運營的效果，以及管理供應鏈的環境及社會風險非常重要。

對於任何指定的項目，我們都會根據一系列環境和社會風險因素來選擇承包商和供應商，包括每次供應商完成工作時，都會就減少廢物和材料使用情況作出檢討。我們還會在工程期間，為承包商和供應商提供所有相關規則。例如，公眾假期不允許進行發出嘈音的工作。為了保護環境和客戶的健康和安全，我們禁止使用有害物質，並要求承包商和供應商採用符合國際環境標準的材料，並遵循廢物處理指引。我們亦指示承包商及供應商，隨同報價及合約一起提供有關環保的資料。

除了在項目執行過程中給承包商提供工作建議和方法外，我們還通過面對面會議、實地考察、電話會議及電子郵件等多種渠道，與承包商和供應商進行溝通。我們相信我們與承包商和供應商均保持了良好的關係。我們認為，與承包商建立這種長期的合作關係，使我們能夠多年來對承包商進行全面的評估，確保長遠的工程質素。

5.3 道德操守及反貪污

本公司於推動反貪污方面保持崇高標準。我們要求所有員工和董事維持高水平的商業道德。公司的審計委員會負責有關反貪污的內部控制事項。

舉報程序適用於所有當事方，包括內部和外部舉報人。任何投訴或可能違反上市規則附錄十四「企業管治守則」的行為，均可以口頭或保密的書面形式報告審核委員會；所有問題都將得到及時公正的處理。在涉及貪污或者其他犯罪的情況下，我們可以向有關部門舉報。

於報告期間，本集團遵守了所有與賄賂、勒索、欺詐和洗錢有關的當地規章制度。目前尚未有針對本集團及其員工貪污行為的定罪案件。

第六章 社區投資

6.1 社區參與

對於履行企業社會責任，本公司瞭解跟廣大社會互動的重要性。有見及此，本公司將探討參與社區活動的機會，並識別合適的合作夥伴，支持與公司使命和價值觀一致的社區及環境項目。

我們認為回饋社會的最佳方式，是透過本公司的投資組合推動社區的正面影響。本公司將繼續探討於選擇投資項目時考慮環境、社會及管治因素的可能性，與社會及持份者創造共同價值。

環境、社會及管治報告

附件I 香港聯交所環境、社會及管治報告指引的內容索引

聯交所環境、 社會及管治報告指引	描述	章節	備註
A. 環境			
層面A1：排放物			
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：	3.1 排放控制管理	
	(a) 政策；及		
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數	3.1 排放控制管理	
	據。		
關鍵績效指標 A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	3.1 排放控制管理	
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	3.1 排放控制管理	

環境、社會及管治報告

聯交所環境、 社會及管治報告指引

聯交所環境、 社會及管治報告指引	描述	章節	備註
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	3.1 排放控制管理	
關鍵績效指標 A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	3.1 排放控制管理	
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	3.1 排放控制管理	
層面A2：資源使用			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	3.2 善用資源	
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	3.2 善用資源	
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	3.2 善用資源	

環境、社會及管治報告

聯交所環境、 社會及管治報告指引	描述	章節	備註
關鍵績效指標 A2.3	描述能源使用效益計劃及 所得成果。	3.2 善用資源	
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有 任何問題，以及提升用水 效益計劃及所得成果。	3.2 善用資源	
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總 量(以噸計算)及(如適 用)每生產單位估量。		包裝材料並非本公司 業務的重要方面， 省略該等披露。
層面A3：環境及天然資源			
一般披露	減低發行人對環境及天然 資源造成重大影響的 政策。	3.3 環境及天然資源	
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天 然資源的重大影響及已 採取管理有關影響的 行動。	3.3 環境及天然資源	

聯交所環境、 社會及管治報告指引	描述	章節	備註
B. 社會			
僱傭及勞工常規			
層面 B1：僱用			
一般披露	<p data-bbox="512 625 887 799">有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：</p> <p data-bbox="512 832 683 868">(a) 政策；及</p> <p data-bbox="512 901 887 1006">(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	4.1 尊重勞動權益	

環境、社會及管治報告

聯交所環境、 社會及管治報告指引

	描述	章節	備註
層面 B2：健康與安全			
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： <ul style="list-style-type: none"> (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 	4.2 安全與健康	
層面 B3：發展及培訓			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	4.3 教育、培訓及事業發展	
層面 B4：勞工準則			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： <ul style="list-style-type: none"> (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 	4.1 尊重勞動權益	
營運慣例			
層面 B5：供應鏈管理			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	5.2 供應鏈管理	

環境、社會及管治報告

聯交所環境、 社會及管治報告指引

	描述	章節	備註
層面 B6：產品責任			
一般披露	<p>有關所提供產品和服務的 健康與安全、廣告、標籤 及私隱事宜以及補救方 法的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影 響的相關法律及規例的 資料。</p>	5.1 質量與合規 管理	
層面 B7：反貪污			
一般披露	<p>有關防止賄賂、勒索、 欺詐及洗黑錢的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影 響的相關法律及規例的 資料。</p>	5.3 道德操守及 反貪污	
社區			
層面 B8：社區投資			
一般披露	<p>有關以社區參與來瞭解營 運所在社區需要和確保 其業務活動會考慮社區 利益的政策。</p>	6.1 社區參與	

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
香港						
1	香港置富道9號 置富花園富業苑 H-9座18樓E室	住宅	100%	518	518	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
2	香港置富道14號 置富花園富俊苑 H-14座18樓H室	住宅	100%	518	518	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
3	香港置富道12號 置富花園富雅苑 H-12座21樓H室	住宅	100%	518	518	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
4	香港黃竹坑業興街11號 南匯廣場A座 19樓1至3、5、6、 21至23及25至28室	商業	100%	11,439	11,439	自一九九一年 十二月十七日 至二零四七年 六月三十日
5	香港黃竹坑業興街11號 南匯廣場 1樓P101及2樓P201以 及P202號車位(私家車位)	車位	100%	不適用	不適用	自一九九一年 十二月十七日 至二零四七年 六月三十日
6	香港 鴨脷洲海旁道8號 南灣 8座12樓A室(包括露台)	住宅	100%	1,317	1,317	自一九九五年 一月二十五日 至二零四七年 六月三十日
7	香港興和街25號(前為15號) 大生工業大廈 2樓B1及B2單位	工業	100%	9,080	9,080	自一九七零年 三月二十三日 起計75年 另可續租75年

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
8	香港 鴨脷洲海旁道8號 南灣1座30樓A室 (包括窗台、露台、其工作平台 及冷氣機房與其連接)及地下 16號車位	住宅/ 車位	100%	2,545	2,545	自一九九五年 一月二十五日 至二零四七年 六月三十日
中國						
9	中國北京市 東城區新中街68號 7號樓中單元10層1單位	住宅	100%	1,132	1,132	直至二零六三年 十一月一日

附註：

N/A – 不適用