



天臣控股有限公司 Tesson Holdings Limited

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號: 1201



ANNUAL REPORT
2019
年報

目錄

企業資料	2
財務概要	3
主席報告	4
管理層之討論與分析	6
董事及高級管理人員簡介	11
董事會報告書	15
企業管治報告	27
獨立核數師報告	40
綜合損益及其他全面收益表	44
綜合財務狀況表	46
綜合權益變動表	48
綜合現金流量表	49
綜合財務賬目附註	51
物業概要	134

企業資料

執行董事

田鋼先生(主席)
鄭紅梅女士
陳德坤先生
盛司光先生

獨立非執行董事

吳家榮博士
施德華先生
王金林先生

審核委員會

施德華先生(主席)
吳家榮博士
王金林先生

薪酬委員會

吳家榮博士(主席)
田鋼先生
施德華先生
王金林先生

提名委員會

田鋼先生(主席)
吳家榮博士
施德華先生
王金林先生

內部監控委員會

田鋼先生(主席)
吳家榮博士
施德華先生
王金林先生

授權代表

田鋼先生
陳淮先生

公司秘書

陳淮先生

百慕達股份過戶登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House, 2 Church Street
PO Box HM 1022
Hamilton HM DX, Bermuda

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

註冊辦事處

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
麼地道66號
尖沙咀中心西翼1007室

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國工商銀行

香港法律顧問

銘德有限法律責任合伙律師事務所
香港
皇后大道東213號
胡忠大廈32樓

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

網站

www.tessonholdings.com

財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載列如下，乃摘錄自己刊發之經審核綜合財務賬目，並已經適當重列／重新分類：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
業績					
本年度溢利／(虧損)	75,407	39,428	47,295	24,237	(125,762)
下列人士應佔：					
本公司擁有人	28,248	6,021	19,096	59,163	(104,331)
非控股權益	47,159	33,407	28,199	(34,926)	(21,431)
	75,407	39,428	47,295	24,237	(125,762)
	於十二月三十一日				
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
資產及負債					
非流動資產	645,755	995,452	551,561	779,896	840,035
流動資產	768,850	1,016,051	2,077,771	3,203,089	2,335,477
流動負債	(311,647)	(592,345)	(812,933)	(2,518,951)	(1,865,829)
非流動負債	(457,906)	(415,057)	(432,586)	(239,629)	(204,407)
資產淨值	645,052	1,004,101	1,383,813	1,224,405	1,105,276
下列人士應佔：					
本公司擁有人	261,848	572,246	734,657	1,047,318	976,740
非控股權益	383,204	431,855	649,156	177,087	128,536
權益總額	645,052	1,004,101	1,383,813	1,224,405	1,105,276

主席報告

本人謹代表董事（「董事」）會（「董事會」）向本公司股東（「股東」）匯報天臣控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年十二月三十一日止年度之經營業績。

回顧

本集團之經營環境於過去一年仍然充滿挑戰。除了面對國際經濟不景和中美貿易摩擦尚未解決之壓力，中華人民共和國（「中國」）收緊對新能源汽車之補貼政策，無可避免地降低了本集團核心業務（生產及銷售鋰離子動力電池、鋰離子電池標準部件、電池充電設備、電池材料設備和生產線、新能源解決方案及銷售相關設備、投資控股及進出口貿易（「鋰離子動力電池業務」））之收入與毛利。中國之補貼政策傾向推廣更高品質之電池產品，並推動新能源汽車技術發展，逐步淘汰較次等產品，市場競爭因而越趨激烈。於二零一九年，本集團致力於進一步改善產品質量，並建立聯合研發（「研發」）項目之營運平台，目標是在來年與各方展開研發項目，以使我們的產品達到更高標準。

由於在江西南昌之物業單位大部分於本年內移交，本集團之年度收入主要來自從事其物業發展業務，以及文化產業相關業務，包括大型活動製作及主題博物館，以及建築設計及工程（「物業及文化業務」）。本集團將繼續發展其位於廣西南寧及江蘇南京之現有物業項目，並在不影響公眾健康之前提下，致力追趕因新型冠狀病毒病（「COVID-19」）疫情延誤之工程進度。

前景

隨著二零二零年初COVID-19疫情爆發，本集團在中國的營運基地曾暫時關閉，中國以及全球經濟環境皆充滿不確定性，我們預計二零二零年將又是一個充滿挑戰的一年。本集團將從員工健康以及公眾關注的角度考慮，逐步恢復正常經營，同時繼續提高產品和服務質素，提高生產及營運效率，優化成本控制，最終實現股東收益最大化。

主席報告

致謝

本人藉此機會就過去一年董事會所給予的支持、管理層團隊及員工傾力付出的貢獻，向彼等表示誠摯的感激及謝忱。最後，本人謹代表本集團之董事會、管理層及全體員工，向長期以來給予我們鼎力支持及信任的各位股東、商業合作夥伴和客戶表示衷心謝意。

主席
田綱

香港，二零二零年七月十七日

管理層之討論與分析

業務回顧

鋰離子動力電池業務

中美貿易摩擦在二零一九年持續，給全球經濟帶來了巨大的不確定性及下行壓力。全球經濟增長前景黯淡對本集團造成不利影響。

年內，中國汽車行業在轉型升級過程中，除了受中美貿易摩擦影響外，亦受國家環保標準切換及新能源汽車補貼政策退坡等因素影響。中國國家四部委聯合發佈了《關於進一步完善新能源汽車推廣應用財政補貼政策的通知》，自二零一九年三月二十六日起正式施行，分階段調減新能源汽車補貼。該補貼政策乃作為過渡措施實行及截止二零一九年六月二十五日為補貼過渡期。根據中國汽車工業協會統計分析，於二零一九年上半年，新能源汽車產業能保持逆勢增長；至下半年，受補貼政策退坡影響，新能源汽車整體銷量大幅下跌，同比下降約35%，市場競爭加劇。新能源汽車產業鏈亦受波及，整車及動力電池廠商發展意願降低，部分更出現短期資金周轉壓力，導致本集團鋰離子動力電池業務銷售回落，於年內同比下降約56%。

由於新能源汽車能夠有效緩解環境污染問題，為中國政府堅定扶持之新興企業，長遠發展新能源汽車產業優勢明確。隨着新能源汽車技術發展越趨普及，市場對鋰離子動力電池的需求及技術要求日益俱增，缺乏技術及成本競爭優勢的企業將會被市場淘汰或被吞併。面對越加激烈之市場環境，及經計及整個行業的資金鏈仍然處於緊張狀態，本集團相信為了企業於產業內站穩陣腳，做好風險評估及控制乃至關重要。故此，本集團將風險控制放在經營決策的首位，嚴格按照公司之信用政策，制定及執行銷售策略，務求在銷售及信貸風險之間取得平衡。因此，於年內，本集團鋰離子動力電池業務表現進一步承壓。

管理層之討論與分析

物業及文化業務

年內，儘管中美貿易關係持續緊張，中國整體房地產市場依然保持穩定。中國政府限制房地產市場之政策整體未變，唯見部份城市已放寬限制。在剛性需求增加下，房價及交易量錄得溫和增長。本集團繼續推售位於江西南昌之物業發展項目－容州港九城餘下單位。大部份已出售單位於二零一九年上半年開始交付並於年內確認相關收入，二期餘下單位亦即將完成。而位於廣西南寧鳳嶺段之物業發展項目亦已於二零一九年下旬開始預售。然而，位於南京溧水之員工宿舍項目計劃已延遲至二零二零年尾才動工。

未來展望

鑒於最近二零一九年年底COVID-19疫情爆發期間，中國政府採取一系列的預防及控制措施以維護國家的公共健康安全，包括但不限於各省（其中包括本集團附屬公司的營運所在地陝西及江蘇等多個省份）暫停復工、延長農曆新年假期，以及下達檢疫命令以限制若干城市的出入等，且該等措施繼續在整個國家／地區實施。業務營運因COVID-19中斷，本集團於二零二零年的財務業績或會遭受整體市場狀況影響。

本集團在中國的生產設施受到影響並導致短暫的產量下降。本集團密切關注現狀並已採取多項預防措施以盡量減少COVID-19對其業務營運導致的風險及不確定性，並將盡力減輕對本集團及其客戶的任何不利影響。另外，本集團將繼續因應市場條件的變化，於高端工具電池投入資源以開拓新的市場版塊，同時亦會提高鋰離子動力電池產品組合之多樣性以提高產品毛利，並繼續建設陝西渭南三期生產基地及江蘇南京電池組廠房，為本集團日後的發展做好準備。

儘管存在著中美貿易矛盾和COVID-19爆發，給經營環境造成巨大挑戰，本集團對中國內地樓市需求仍感審慎樂觀。憑著多年的經驗，董事深信本集團亦能逐漸克服今次挑戰，繼續發展業務。本集團將繼續按計劃發展我們的現有項目，同時推售項目。本集團將充分把握因中國市場回軟而出現的各種機遇，以及繼續發展各項業務。

本集團堅信，COVID-19爆發僅會對本集團造成短期影響，一旦疫情結束，本集團之業務營運必將逐步恢復正常。本集團將重整旗鼓整裝待發，克服重重阻礙，為本公司股東及本集團業務夥伴創造價值。

管理層之討論與分析

財務回顧

收益與毛利率

鋰離子動力電池業務

於二零一九年，本集團的鋰離子動力電池業務受到艱難市況的顯著影響，收益由二零一八年的約83,516,000港元下降至約53,438,000港元。中國新能源汽車補貼政策的下調於二零一九年第二季度實施，因此，汽車製造商相應調整其生產和擴張計劃，最終在短期內影響了鋰離子動力電池及相關產品的需求。此外，本集團於二零一八年收緊信貸政策以減少長期貿易應收款項，優化了本集團的現金流量，但對本集團於年內銷售活動產生了影響。因此，本集團的收益下降及利潤率收窄。長期而言，管理層認為經考慮新能源汽車可持續及環保的優勢，其市場發展前景向好。本集團將繼續在全球範圍內就其電池產品尋求可能的合作機會並拓展相關市場。

物業及文化業務

於二零一八年，本集團拓展其業務範疇至物業開發及文化業務。年內，物業及文化業務為本集團貢獻收益約858,908,000港元（二零一八年：278,692,000港元），其中，物業業務貢獻約839,225,000港元（二零一八年：275,001,000港元），文化業務貢獻約19,683,000港元（二零一八年：3,691,000港元）。該物業業務收益增加主要是由於本集團的房地產開發項目之一的容州港九城二期物業開始交付。年內交付的總建築面積約為123,646平方米（二零一八年：35,306平方米）。

文化業務方面，本集團繼續提供活動製作及組織展覽主題博物館服務。年內完成的主要項目，包括在廣東佛山和廣東河源的展覽籌組，合共佔此業務收益約75%。

行政開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度之行政開支由二零一八年約248,675,000港元減少至約174,470,000港元，此乃由於包括就較低能源容量的陳舊電池產品減值減少至約46,748,000港元（二零一八年：92,811,000港元），研發開支（包括折舊及員工成本）減少至約12,289,000港元（二零一八年：36,069,000港元）。行政開支亦包括員工成本（包括董事酬金）約42,558,000港元（二零一八年：45,308,000港元）及折舊約32,113,000港元（二零一八年：39,983,000港元）。

管理層之討論與分析

分銷及銷售開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度，分銷及銷售開支增加至約14,420,000港元（二零一八年：10,085,000港元），此乃主要由於南寧物業項目之預售活動開展。該支出大部分乃為數約5,654,000港元之員工成本（二零一八年：3,713,000港元）、營銷開支約4,091,000港元（二零一八年：252,000港元）及差旅以及酬酢開支約1,049,000港元（二零一八年：1,952,000港元）。

其他收入

截至二零一九年十二月三十一日止年度之其他收入減少至約12,343,000港元（二零一八年：27,067,000港元），主要由於於二零一八年出售一間附屬公司非經常性收益約為16,186,000港元。本年度其他收入主要包括政府補助約11,147,000港元（二零一八年：9,274,000港元）。

融資成本

截至二零一九年十二月三十一日止年度之融資成本增加至約17,036,000港元（二零一八年：13,281,000港元），主要由於二零一八年可換股債券於部分轉換後利息開支下降至約2,385,000港元（二零一八年：5,066,000港元）及於年內籌集借貸產生利息開支的綜合影響。

每股基本及攤薄（虧損）／盈利

持續經營業務截至二零一九年十二月三十一日止年度的每股基本及攤薄虧損分別為8.77港仙（二零一八年：15.93港仙）及8.77港仙（二零一八年：15.89港仙）。

預期到發展鋰離子動力電池業務所需的資金，董事會並不建議派付本年度之末期股息。

流動資金及財務資源

本集團於二零一九年十二月三十一日維持充足營運資金，其中流動資產淨值約為469,648,000港元（二零一八年十二月三十一日：684,138,000港元）以及已抵押銀行存款及銀行及現金結餘合計約為36,730,000港元（二零一八年十二月三十一日：16,764,000港元）。本集團於二零一九年十二月三十一日之資本負債比率（不包括可換股債券的負債部分之總借貸除以總權益百分比）約為23.87%（二零一八年十二月三十一日：5.58%）。

管理層之討論與分析

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團有約493名（二零一八年：612名）僱員，大部分僱員於本公司中國附屬公司工作。於年內，持續經營業務之總僱員成本（包括董事酬金）約為76,385,000港元（二零一八年：69,280,000港元）。

本集團制定基於員工表現及貢獻之人力資源政策及程序。僱員報酬乃根據慣常之薪資及花紅制度按員工表現給予。酌情花紅視乎本集團之表現及個別員工之表現而定，而僱員福利已包括宿舍、醫療計劃、購股權計劃、香港僱員之強制性公積金計劃及中國內地僱員之國家退休金計劃。本集團亦已為其管理層及僱員提供培訓計劃，有助於員工職業晉升。

外匯兌換風險

由於鋰離子動力電池業務及物業及文化業務的買賣以人民幣進行，管理層認為本集團面對外匯兌換風險極低，然而本公司在香港集資（以港元）及匯款至中國附屬公司（以人民幣）存在外匯兌換風險。董事會將於未來繼續監察外匯兌換風險。

訴訟

於本年度及截至本年報日期止，本集團涉及若干法律訴訟。有關訴訟詳情載於綜合財務賬目附註40。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一八年：無）。

資產抵押

有關於二零一九年十二月三十一日資產抵押之詳情，載於綜合財務賬目附註29。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

田鋼先生

田鋼先生（「田先生」），59歲，為香港居民。田先生自二零一五年八月二十七日起擔任本公司之執行董事兼董事會主席，並於二零一九年八月一日獲委任為本公司行政總裁。彼自二零一六年三月起擔任本公司授權代表、本公司提名委員會及內部監控委員會主席，以及本公司薪酬委員會成員。田先生於本公司若干附屬公司擔任董事。彼亦為本公司控股股東倍建國際有限公司之董事。彼畢業於北京文化幹部管理學院經濟管理學系。

鄭紅梅女士

鄭紅梅女士（「鄭女士」），49歲，為香港居民兼個人投資者。鄭女士於二零一四年六月二十七日獲委任為本公司之執行董事。鄭女士為本公司控股股東倍建國際有限公司之實益擁有人及董事。

陳德坤先生

陳德坤先生（「陳先生」），57歲，於二零一五年六月二十五日獲委任為本公司之執行董事，並於二零一八年獲委任為本集團鋰離子電池業務之總經理。彼擁有三十多年投資、貿易及管理經驗。

盛司光先生

盛司光先生（「盛先生」），47歲，於二零一六年三月八日獲委任為本公司之執行董事。彼自二零一八年二月八日起擔任本公司行政總裁，並於二零一九年八月一日辭任。盛先生於本公司若干附屬公司擔任董事。彼亦負責本集團之鋰離子動力電池業務。彼於二零零六年九月獲得南京東南大學產業經濟學碩士學位。彼亦於一九九三年畢業於南京航空航天大學應用電子技術專科和本科。盛先生曾任中國大型電子國企集團的品質經理、品質部長、資材部長等。盛先生擁有豐富投資管理經驗。盛先生之配偶王進女士為本公司其中一位主要股東（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））萌豐控股有限公司之實益擁有人。

董事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事

王金林先生

王金林先生（「王先生」），55歲，於二零一五年三月二十四日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及內部監控委員會成員。王先生於一九八四年於浙江大學本科畢業及取得學士學位。彼是一位高級工程師，曾擔任嘉興絹紡廠副廠長，浙江金鷹絹紡有限公司副總經理、總經理，浙江金鷹股份有限公司副總經理等職務，具豐富的企業管理實踐經驗。彼亦曾任嘉興市政協委員，中國絲綢工業協會董事及中國絲綢工業協會絹紡分會副會長。

吳家榮博士

吳家榮博士（「吳博士」），63歲，於二零一六年三月八日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席及審核委員會、提名委員會及內部監控委員會成員。吳博士於二零一九年四月獲得國際美州大學頒授工商管理工業及服務榮譽博士學位。同年，彼獲擢升為香港巴士業商聯會永遠榮譽主席。吳博士於汽車製造業方面擁有豐富經驗。彼現任一間巴士製造商的董事總經理。

施德華先生

施德華先生（「施先生」），56歲，於二零一七年一月二十七日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席及薪酬委員會、提名委員會及內部監控委員會成員。施先生以一級榮譽取得新西蘭懷卡托河大學管理學院管理學學士學位，現為澳大利亞及新西蘭特許會計師公會會員、香港會計師公會會員及香港董事學會資深會員。施先生累積逾34年之財務及綜合管理經驗，曾擔任諾基亞流動電話亞太區之地區營業總監、諾基亞流動電話香港區董事總經理、第一電訊集團有限公司營運總監，並曾於飛利浦及西門子北亞區辦事處擔任管理要職。施先生於二零零四年至二零一六年曾擔任紫光科技（控股）有限公司（前稱日東科技（控股）有限公司）（股份代號：0365）的獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。二零一零年一月至二零一九年九月，施先生曾獲委任為珠江石油天然氣鋼管控股有限公司（股份代號：01938）的獨立非執行董事及審核委員會主席。

施先生現時經營其個人管理顧問所，專門提供有關商業策略及商務轉型的諮詢服務。此外，施先生現為利華控股集團（股份代號：01346）的獨立非執行董事、審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員。

董事及高級管理人員簡介

高級管理人員

鍾東風先生

鍾東風先生（「鍾先生」），51歲，於二零一八年五月受聘為本集團之副總裁，全權負責物業及文化業務之營運。鍾先生於一九九一年七月畢業於江西理工大學（前稱為南方冶金學院），具有工程造價管理專業資格。在加入本集團之前，鍾先生曾在江西省政府多個部門擔任負責人。彼於省開發和運營管理方面累積逾28年經驗。

陳淮先生

陳淮先生（「陳先生」），41歲，自二零一六年三月七日起為本公司財務總監及公司秘書。陳先生於二零一八年四月十七日辭任高雅光學國際集團有限公司（股份代號：0907）之獨立非執行董事，並不再擔任其審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。加入本公司之前，彼曾任職於一間上市公司，出任財務總監。陳先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。陳先生取得牛津布魯克斯大學應用會計理學士學位。彼於審核、會計及財務顧問方面累積逾17年經驗。

鋰離子動力電池業務

楊朝輝先生

楊朝輝先生（「楊先生」），46歲，於二零一九年八月受聘為本集團旗下附屬公司之財務總監，負責鋰離子動力電池業務的財務管理及會計職能。楊先生為中國註冊會計師。彼畢業於中央財經大學，持有公共財政學士學位，及於會計及財務管理方面累積逾23年工作經驗。

陳桂林先生

陳桂林先生（「陳先生」），63歲，於二零一八年三月受聘為本集團旗下附屬公司之生產總經理，負責管理鋰離子動力電池業務於陝西渭南生產基地二期的生產工作。陳先生於國立台北科技大學電機工程系畢業。陳先生於電動車與電池組系統整合；及鋰離子電池自動化生產線的生產、技術及經營管理方面累積逾39年工作經驗。

董事及高級管理人員簡介

趙啟榮先生

趙啟榮先生（「趙先生」），44歲，於二零一七年五月受聘為本集團旗下附屬公司之常務副院長，負責管理鋰離子動力電池業務於南京研究院的營運工作。趙先生畢業於天津理工大學，持有化學工程與工藝學士學位。彼擁有逾17年鋰電池的設計及生產方面的經驗。

鈕文濤先生

鈕文濤先生（「鈕先生」），35歲，於二零一六年四月受聘為本集團旗下附屬公司之副總經理，負責電池組產品之設計、開發和技術管理，及電池組生產線及廠房的建設規劃。鈕先生持有天津現代職業技術學院應用電子技術的大專學歷。彼擁有逾12年電池組產品的設計開發經驗。

物業及文化業務

程麗珍女士

程麗珍女士（「程女士」），47歲，於二零一八年五月受聘為本集團旗下附屬公司之財務總監，全權負責物業及文化業務之財務管理、會計及庫務功能。程女士於二零一五年畢業於英國班戈大學，持有工商管理碩士學位，並於一九九五年獲得江西省農業大學經貿學院會計學士學位。彼於會計及財務管理方面積逾17年經驗。

楊愛平先生

楊愛平先生（「楊先生」），47歲，於二零一八年十一月受聘為本集團旗下附屬公司之副總經理，負責物業及文化業務之管理及營運。楊先生於一九九四年畢業於蘇州城市建設環境保護學院（與蘇州鐵道師範學院合併，成為蘇州科技大學），並獲得工業與民用建築專業資格。彼於項目管理方面積逾19年經驗。

董事會報告書

董事會欣然呈報其報告及本集團於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賬目。

香港主要營業地點

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其香港主要營業地點為香港九龍尖沙咀麼地道66號尖沙咀中心西翼1007室。

主要業務及業務回顧

本集團於年內之主要業務為鋰離子動力電池業務及物業及文化業務。

其主要附屬公司之主營業務載於綜合財務賬目附註44。有關香港法例第622章公司條例附表五所規定之該等業務之進一步討論與分析可參閱本年報第6至10頁所載之管理層之討論與分析。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之年內變動詳情載於綜合財務賬目附註17。

本集團資產質押

本集團資產質押詳情載於綜合財務賬目附註29。

承擔

本集團之承擔詳情載於綜合財務賬目附註41。

股本

年內，本公司已根據日期為二零一九年八月七日之配售協議按配售價每股0.5港元向不少於六名承配人配發及發行10,170,000股股份（「配售事項」）。配售事項的所得款項總額約為5,100,000港元，而配售事項產生的所得款項淨額約為5,000,000港元，擬用作本公司之一般營運資金。

於二零一九年十二月三十一日，本公司之已發行股本為119,648,570港元，而已發行普通股總數則為每股面值0.10港元之1,196,485,700股。

本公司股本之變動詳情載於綜合財務賬目附註33。

董事會報告書

儲備及可供分派儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動詳情載於本年報第48頁及綜合財務賬目附註34。本公司於二零一九年十二月三十一日並無可供分派儲備。

董事

以下乃年內及截至本報告日期為止之董事：

執行董事

田鋼先生 (主席)
鄭紅梅女士
陳德坤先生
盛司光先生

獨立非執行董事

吳家榮博士
施德華先生
王金林先生

根據本公司公司細則第87條，田鋼先生、鄭紅梅女士及王金林先生將於本公司應屆股東週年大會上輪席告退，惟彼願意且符合資格膺選連任。

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無訂立任何不得於一年內在毋需支付任何賠償（法定賠償除外）之情況下由本集團終止之服務合約。

董事服務合約

執行董事鄭紅梅女士、陳德坤先生及田鋼先生各自與本公司訂立服務協議，分別自二零一四年六月二十七日、二零一五年六月二十五日及二零一五年八月二十七日起為期兩年。

獨立非執行董事王金林先生與本公司訂立服務協議，自二零一五年三月二十四日起為期兩年。

執行董事盛司光先生以及獨立非執行董事吳家榮博士及施德華先生分別於二零一六年三月八日、二零一六年三月八日及二零一七年一月二十七日獲委任，彼等並無訂立服務協議，亦無指定任期。

董事會報告書

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而備存的登記冊以及就董事所知，於本公司股份或相關股份（「股份」）中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下附有本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會投票權的任何類別股本面值或有關該等股本之任何購股權之5%或以上權益的人士或實體如下：

好倉

主要股東姓名／名稱	附註	身份	所持已發行 普通股／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 總額之百分比
鄭紅梅	1	受控制法團之權益	823,387,533	68.82%
倍建國際有限公司	1	實益擁有人	823,387,533	68.82%
王進	2	受控制法團之權益	13,994,253	1.17%
盛司光	2	配偶權益	13,994,253	1.17%

附註

- 1 倍建國際有限公司之全部已發行股本由執行董事鄭紅梅女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，鄭紅梅女士被視為於倍建國際有限公司所持股份中擁有權益。於二零一九年十二月三十一日，倍建國際有限公司持有785,887,533股股份及37,500,000股相關股份，該等股份可於行使本金額為300,000,000港元的可換股債券附帶之換股權（轉換價為每股換股股份1.60港元）後發行。
- 2 盛司光先生（於二零一九年八月一日起不再擔任本公司行政總裁，惟仍為本公司執行董事）為王進女士之配偶，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於王進女士直接持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無任何人士（不包括本公司董事及主要行政人員，彼等之權益載列於下文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」一節）知會本公司，其於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須於備存之登記冊內記錄之權益或淡倉。

董事會報告書

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文董事及主要行政人員被視為或被當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所述之登記冊之權益及淡倉，或須根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之本公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於已發行股份之好倉

董事姓名	附註	身份或權益性質	所持已發行 普通股數目	估本公司 已發行股本 總額之百分比
鄭紅梅	1	受控制法團之權益	785,887,533	65.68%
盛司光	2	配偶權益	13,994,253	1.17%

附註

- 1 倍建國際有限公司之全部已發行股本由執行董事鄭紅梅女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，鄭紅梅女士被視為於倍建國際有限公司所持股份中擁有權益。於二零一九年十二月三十一日，倍建國際有限公司持有785,887,533股股份及37,500,000股相關股份，該等股份將於行使本金額為300,000,000港元的可換股債券附帶之換股權（轉換價為每股換股股份1.60港元）後發行。
- 2 盛司光先生（於二零一九年八月一日起不再擔任本公司行政總裁，惟仍為本公司執行董事）為王進女士（彼於13,994,253股股份中擁有權益）之配偶。根據證券及期貨條例，盛司光先生被視為於王進女士擁有權益之全部股份中擁有權益。

董事會報告書

(ii) 於相關股份之好倉

董事或主要 行政人員姓名	附註	身份或權益性質	所持相關 股份數目	佔本公司現有 全部已發行股本 之百分比
鄭紅梅	1	受控制法團之權益	37,500,000	3.13%
田鋼	2	實益擁有人	2,000,000	0.17%
陳德坤	2	實益擁有人	1,000,000	0.08%
陳淮	2	實益擁有人	2,000,000	0.17%

附註

1. 倍建國際有限公司之全部已發行股本由執行董事鄭紅梅女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，鄭紅梅女士被視為於倍建國際有限公司所持股份中擁有權益。於二零一九年十二月三十一日，倍建國際有限公司持有785,887,533股股份及37,500,000股相關股份，該等股份可於行使本金額為300,000,000港元的可換股債券附帶之換股權（轉換價為每股換股股份1.60港元）後發行。
2. 該等股份指根據本公司於二零一二年六月十三日採納之購股權計劃向本公司相關董事及主要行政人員授出的購股權之相關權益。進一步詳情請參閱下文「股權掛鈎協議 – 購股權計劃」一節。

董事會報告書

(iii) 於相聯法團股份之好倉

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	所持股份數目	佔相聯法團 權益之百分比
鄭紅梅	企業權益	倍建國際有限公司	100	100%

除上文所述者外，於二零一九年十二月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員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、相關股份或債券中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊中之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

股權掛鈎協議

購股權計劃

根據本公司於二零一二年六月十三日舉行之股東特別大會，本公司採納購股權計劃（「該計劃」）。該計劃之主要目的乃就選定參與者為本集團所作之貢獻向彼等提供獎勵，並將於二零二二年六月十二日屆滿。根據該計劃，董事會可向所有董事（包括獨立非執行董事）及本集團任何全職／兼職僱員，以及董事會不時決定曾經或可能對本集團之發展及增長作出貢獻之任何參與者授予購股權，以認購本公司股份。

於每次授出購股權時，董事會酌情決定指定行使期及行使價。行使價不得低於下列三者中之最高者：(i)股份於購股權授出日期在聯交所之收市價；(ii)股份於緊接購股權授出日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)股份面值。承授人於接納購股權授出邀約時須支付代價1.0港元。

於本年報日期，該計劃項下可供發行之股份總數為103,631,570股股份，相當於本公司已發行普通股總數之8.7%。有關可能授予任何個人之購股權可認購之股份數目，不得超逾本公司當時已發行股本之1%。

董事會報告書

自採納該計劃日期起至二零一九年十二月三十一日，本公司已根據該計劃授出合共可認購總數為24,300,000股股份之24,300,000份購股權，其中9,000,000份購股權已失效。於二零一九年十二月三十一日，共有附帶權利可認購15,300,000股股份之15,300,000份尚未行使購股權。

於二零一九年十二月三十一日，根據該計劃授出的購股權變動詳情如下：

董事／僱員名稱	授出日期	行使期	每股行使價 港元	緊接授出 日期前的 股份收市價 港元	購股權數目				
					於二零一九年 一月一日 尚未行使之 購股權	年內已 授出及接納	年內已行使	年內已 註銷／失效	於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使之 購股權
董事 田鋼	二零一六年十一月 十一日	二零一七年十一月十一日至 二零二一年十一月十日	0.85	0.85	600,000	-	-	-	600,000
	二零一六年十一月 十一日	二零一八年十一月十一日至 二零二一年十一月十日	0.85	0.85	600,000	-	-	-	600,000
	二零一六年十一月 十一日	二零一九年十一月十一日至 二零二一年十一月十日	0.85	0.85	800,000	-	-	-	800,000
陳德坤	二零一六年十一月 十一日	二零一七年十一月十一日至 二零二一年十一月十日	0.85	0.85	300,000	-	-	-	300,000
	二零一六年十一月 十一日	二零一八年十一月十一日至 二零二一年十一月十日	0.85	0.85	300,000	-	-	-	300,000
	二零一六年十一月 十一日	二零一九年十一月十一日至 二零二一年十一月十日	0.85	0.85	400,000	-	-	-	400,000
小計：					3,000,000	-	-	-	3,000,000
高級管理人員 (總計)	二零一六年十一月 十一日	二零一七年十一月十一日至 二零二一年十一月十日	0.85	0.85	4,320,000	-	-	(630,000)	3,690,000
	二零一六年十一月 十一日	二零一八年十一月十一日至 二零二一年十一月十日	0.85	0.85	4,320,000	-	-	(630,000)	3,690,000
	二零一六年十一月 十一日	二零一九年十一月十一日至 二零二一年十一月十日	0.85	0.85	5,760,000	-	-	(840,000)	4,920,000
小計：					14,400,000	-	-	(2,100,000)	12,300,000
總計：					17,400,000	-	-	(2,100,000)	15,300,000

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料之變更載列如下。

獨立非執行董事吳家榮博士於二零一九年四月獲得國際美州大學頒授工商管理工業及服務榮譽博士學位。同年，彼獲擢升為香港巴士業供應商聯會永遠榮譽主席。

自盛司光先生於二零一九年八月一日起辭任本公司行政總裁後，田鋼先生獲委任為本公司主席兼行政總裁。盛先生繼續擔任本公司執行董事。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之任何董事資料變更。

董事會報告書

董事於競爭業務之權益

年內，概無董事於本公司之競爭業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之任何權益。

董事收購股份或債務證券之權利

除本董事會報告書及綜合財務賬目附註35關於該計劃之披露外，本公司或其任何附屬公司概無於年內作為一方參與訂立任何可令任何董事（包括彼等之配偶或18歲以下子女）擁有任何權利以認購本公司或任何其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之證券或藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之安排。

控股股東於合約之權益

截至二零一九年十二月三十一日止年度或於年內任何時間，(a)本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司簽訂重大合約；及(b)概無簽訂由本公司控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務之重大合約。

董事於合約之權益

截至二零一九年十二月三十一日止年度或於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無作為一方參與訂立董事於其中直接或間接擁有重大權益且與本公司業務有關之重大合約。

獨立非執行董事

本公司已根據上市規則第3.13條接獲各獨立非執行董事（即吳家榮博士、施德華先生及王金林先生）之有關其獨立性之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

主要客戶及供應商

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團來自銷售貨品或提供服務之收入不足30%歸屬於本集團五大客戶。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團採購額約64%來自本集團五大供應商。尤其是，來自本集團最大供應商的採購佔本集團年內總採購額約40%。

董事會報告書

就董事所知，董事、彼等之任何聯繫人士或任何就董事所深知擁有本公司已發行股本逾5%之股東概無於本集團任何五大客戶或五大供應商中擁有任何實益權益。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

薪酬政策

有關本集團僱員之薪酬政策乃由薪酬委員會根據僱員之表現、資歷及工作能力而制定。

本公司董事之酬金由薪酬委員會經考慮本公司之經營業績、個人表現及可資比較之市場數據釐定。

優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股之優先購股權條文。

關連人士交易

有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度進行之關連人士交易詳情載於綜合財務賬目附註43。該等關連人士之交易(i)並無構成關連交易／持續關連交易，或(ii)已構成關連交易／持續關連交易但獲豁免上市規則項下所有披露及獨立股東批准規定。

主要風險及不明朗因素

本集團之財務狀況、經營業績及業務將受眾多風險及不明朗因素（包括市場風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險）所影響。本集團之整體風險管理計劃列示於綜合財務賬目附註6。

董事會報告書

與僱員、客戶及供應商之關係

僱員

本集團認為，僱員乃本集團成功之關鍵因素並持續實施以人為本人力資源管理政策，包括提供適當培訓計劃、與表現掛鈎的酌情花紅，並實施全面完整考核體系以促進員工職業晉升及機遇。

客戶及供應商

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與客戶及供應商維持穩健關係，且與彼等並無重大糾紛。

遵守相關法律法規

截至二零一九年十二月三十一日止年度，目前據本公司所知，本集團並無重大違反或不遵守適用法律法規而對本集團之業務及經營造成重大影響。

獲准許之彌償

根據本公司之公司細則第166條，本公司董事及其他行政人員因履行其職責而招致或蒙受之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支均可從本公司之資產及利潤獲得彌償，該等人士或任何該等人士、該等人士的任何繼承人、遺囑執行人或遺產管理人就各自的職務或信託執行其職責或應有職責時因所作出、發生的作為或不作為而產生或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，確保免就此受任何損害，惟並未進行欺詐或不忠誠行為之任何有關人士除外。

於本報告日期及截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，董事已獲提供有效的獲准許彌償條文。本公司已為本公司之董事投購適當的董事及高級管理層責任保險。

足夠之公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料及據本公司董事所知，截至本報告發佈前之最後實際可行日期，本公司已維持足夠公眾持股量。

董事會報告書

環境、社會及管治(「ESG」)概要

本集團致力以符合環保的方式開展業務，並已採納上市規則規定的環境、社會及管治報告指引。董事會將繼續監控有關政策，以確保本公司保持遵守對本公司的環境、僱傭、勞工及營運方面具重大影響力的相關法律及法規。除於企業全面實施計劃外，本公司已鼓勵全體僱員須熟悉與彼等僱傭職責相關的環保法律及法規及遵守該等法律及法規。上述資料的詳情將載列於我們的ESG報告，其擬於本年報發佈之日起三個月內予以公佈。

股息

董事會不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一八年：無)。

附屬公司

本公司於二零一九年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於綜合財務賬目附註44。

核數師

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務賬目已由中匯安達會計師事務所有限公司審核。中匯安達會計師事務所有限公司將於應屆股東週年大會上退任，於應屆股東週年大會上將提呈有關重新委聘其為本公司核數師的決議案。

其他重大事項

於二零一八年十月二十六日，南京容州文化產業投資有限公司(「**南京投資**」)與深圳市容州文化產業投資有限公司及南昌市容州投資有限公司(「**目標公司**」)訂立增資協議，據此，南京投資已同意向目標公司注資人民幣20,000,000元(「**注資**」)，此於二零一八年十月二十六日作為須予披露交易進行公佈。

董事會報告書

本公司在編製年度綜合經審核賬目時發現，目標公司的資產總值金額被低估，而根據上市規則，本公司應向股東發出一份載有注資進一步詳情的通函，且注資應獲本公司股東批准。然而，於有關時候，由於如上文所述低估目標公司之資產總值，本公司並未遵守有關規定，而其乃屬本公司無心之失。

於二零一九年九月二十四日，本公司向股東發出一份載有注資進一步詳情的通函。特別是，本公司已獲得控股股東（其於二零一九年九月十八日持有785,887,533股股份，即佔本公司已發行股本約65.68%）的書面確認，確認其批准、確認及追認注資。有關注資之更多詳情，請參閱本公司日期分別為二零一八年十月二十六日及二零一九年四月四日之公告，以及本公司日期為二零一九年九月二十四日之通函。

承董事會命
天臣控股有限公司

主席
田鋼
香港，二零二零年七月十七日

企業管治報告

企業管治常規

本公司的企業管治常規乃以上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告（「**企業管治守則**」）當中原則（「**原則**」）及守則條文（「**守則條文**」）為基礎。

本公司及董事致力遵循內部監控手冊及投放充足資源以遵守企業管治守則。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，除下文所披露之偏離外，本公司已遵守企業管治守則所載之所有適用條文：

根據企業管治守則之守則條文第A.4.1條，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉，並可參與重選。吳家榮博士及施德華先生獲委任為獨立非執行董事，但其委任並無指定任期，惟將須根據本公司之公司細則輪值退任並符合資格重選連任。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事應出席本公司股東大會。然而，兩名獨立非執行董事因其他事務未能出席於二零一九年六月十日舉行之本公司股東週年大會。為確保日後遵守企業管治守則，本公司已安排及將繼續安排向全體董事提供有關本公司所有股東大會之適用資料，並採取一切合理措施安排會議時間表以使所有董事能夠出席股東大會。

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於盛司光先生於二零一九年八月一日起辭任本公司行政總裁（「**行政總裁**」）後，田鋼先生一直兼任本公司主席及行政總裁之角色。有關做法偏離了企業管治守則之守則條文第A.2.1條。董事會認為，田鋼先生同時兼任兩個職位，將為本公司提供強勁而貫徹之領導，令本公司之規劃及管理更為有效。董事會將不時檢討此安排及在覓得具備適當知識、技能及經驗之候選人時，本公司將適時作出委任以填補空缺。

董事會將持續檢討及提升本公司之企業管治常規及準則以確保本公司的業務活動及決策制訂過程乃以適當及審慎方式規管。

董事之證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載之標準守則。

經向全體董事進行具體查詢後，本公司呈報董事確認彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載之規定準則。標準守則亦適用於本集團其他特定之高級管理層。

企業管治報告

董事會

於本報告日期，董事會包括：

執行董事：

田鋼先生 (主席)
鄭紅梅女士
陳德坤先生
盛司光先生

獨立非執行董事：

吳家榮博士
施德華先生
王金林先生

董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。其中一名獨立非執行董事具備適當之專業會計資格及財務管理專業知識。董事之履歷詳情已載於本年報第11頁至第14頁之「董事及高級管理人員簡介」一節。

董事會成員間之關係於第11頁至第14頁之「董事及高級管理人員簡介」項下披露。除「董事及高級管理人員簡介」所披露者外，董事會成員彼此之間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。董事會之組成符合上市規則第3.10A條有關董事會規定，即獨立非執行董事須佔董事會人數最少三分之一。

董事會主要負責制定本集團之整體策略及政策。董事會亦監管本集團之財務表現及業務營運之內部監控。營運事項之執行及其權力由董事會明確指示及授予管理層。

獨立非執行董事均具備專業背景，於會計、財務、法律及商業方面具有專業技能及豐富經驗。彼等之技能及專業知識可為董事會提供具高獨立性之意見及判斷。獨立非執行董事之另一項重要責任是確保並監察企業管治架構之有效運作。董事會認為每位獨立非執行董事均具獨立性格及判斷力，並且全部符合上市規則第3.13條所載之獨立條件。

全體董事均定期獲得有關管治及監管事宜之更新資訊。董事可按照既定程序，尋求獨立專業意見以協助履行其責任，有關費用由本公司承擔。本公司已就對董事之潛在法律行動，安排適當之董事及行政人員責任保險。

企業管治報告

董事之培訓及專業發展計劃

年內，董事已進行令人滿意之培訓，並向本公司提供培訓記錄。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事之培訓記錄載列如下：

董事	企業管治／法例、規則及規例之更新	
	閱讀材料	出席研討會、簡報會及會議
<i>執行董事</i>		
田綱先生 (主席)	✓	✓
鄭紅梅女士	✓	✓
陳德坤先生	✓	✓
盛司光先生	✓	✓
<i>獨立非執行董事</i>		
吳家榮博士	✓	✓
施德華先生	✓	✓
王金林先生	✓	✓

董事出席董事會會議及股東大會情況

各董事於截至二零一九年十二月三十一日止年度出席董事會會議（不包括其他不時舉行的不定期董事會會議）、若干委員會會議及股東大會的個別記錄載列如下：

董事	出席／舉行會議次數					
	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	內部監控委員會會議	董事會會議	股東大會
<i>執行董事</i>						
田綱先生	不適用	1/1	1/1	1/1	5/5	1/1
鄭紅梅女士	不適用	不適用	不適用	不適用	0/5	0/1
陳德坤先生	不適用	不適用	不適用	不適用	4/5	1/1
盛司光先生	不適用	不適用	不適用	不適用	4/5	1/1
<i>獨立非執行董事</i>						
吳家榮博士	2/2	1/1	1/1	1/1	2/5	0/1
施德華先生	2/2	1/1	1/1	1/1	5/5	1/1
王金林先生	2/2	1/1	1/1	1/1	5/5	0/1

企業管治報告

董事及行政人員之保險

本公司已就對董事及行政人員之潛在法律行動妥為安排投保。

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，主席及行政總裁之角色應予區分，並不應由同一人兼任。

主席之職責為領導董事會及負責其有效運作，並確保董事可及時獲提供足夠、可靠及完整資料。主席主要負責確保建立良好的企業管治常規及程序。

行政總裁負責執行及管理本集團之業務及內部監控，包括落實董事會頒佈及委派之主要策略及倡議。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，田鋼先生自盛司光先生於二零一九年八月一日起辭任行政總裁後一直擔任本公司之主席兼行政總裁。鑒於本集團之現時發展，董事會認為，就有效執行業務策略及管理業務營運而言，田鋼先生兼任兩個職位符合本集團之最佳利益。董事會將不時檢討此安排及在覓得具備適當知識、技能及經驗之候選人時，本公司將適時作出委任以填補行政總裁之空缺。

董事會委員會

於本年報日期，董事會下設四個委員會：審核委員會（「**審核委員會**」）、提名委員會（「**提名委員會**」）、薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）及內部監控委員會（「**內部監控委員會**」），以掌管本公司特定事務。本公司所有董事會委員會均設有明確書面職權範圍。董事會委員會的職權範圍刊載於本公司的網站及聯交所的網站，可供股東查詢。

企業管治報告

各董事會委員會由獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）佔多數。於本年報日期，各董事會委員會主席及成員名單如下：

審核委員會

施德華先生（主席）（獨立非執行董事）
吳家榮博士（獨立非執行董事）
王金林先生（獨立非執行董事）

內部監控委員會

田鋼先生（主席）（執行董事）
吳家榮博士（獨立非執行董事）
施德華先生（獨立非執行董事）
王金林先生（獨立非執行董事）

提名委員會

田鋼先生（主席）（執行董事）
吳家榮博士（獨立非執行董事）
施德華先生（獨立非執行董事）
王金林先生（獨立非執行董事）

薪酬委員會

吳家榮博士（主席）（獨立非執行董事）
田鋼先生（執行董事）
施德華先生（獨立非執行董事）
王金林先生（獨立非執行董事）

董事會委員會獲提供充足資源以履行職責，及可於適當情況下合理要求徵求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

企業管治報告

根據上市規則第3.10條，每名上市發行人必須擁有至少三名獨立非執行董事，其中至少有一名成員必須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專業知識。此外，根據上市規則第3.21條，每名上市發行人必須成立僅由非執行董事組成之審核委員會。審核委員會必須包括至少三名成員，其中至少一名成員為按第3.10(2)條所規定，具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事。於年內，董事會一直全面遵守上市規則第3.21及3.10(2)條。

審核委員會

審核委員會之大部分成員須為上市發行人之獨立非執行董事。審核委員會主席必須由獨立非執行董事擔任。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成。本公司採納的書面職權範圍列明審核委員會的職權，並已載於本公司及聯交所網站，亦會由董事會亦會定期檢討及更新。

於報告日期，審核委員會由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，即吳家榮博士、施德華先生及王金林先生。審核委員會之主席為施德華先生（其具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專業知識）。審核委員會中並無任何成員曾為本公司現時外聘核數師的前合夥人。審核委員會可透過獨立途徑自行取得本公司高級管理層的意見及服務，而在合理要求下亦可尋求獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。

審核委員會的主要職責包括：

- (a) 審閱綜合財務賬目及報告，並於提交董事會前，考慮本公司的會計及財務匯報職員、合規主任或外聘核數師提出的任何重大或不尋常項目。
- (b) 參考外聘核數師所進行工作、費用及聘用條款，檢討與外聘核數師的關係，並就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出意見。
- (c) 檢討本公司財務報告制度、內部監控制度、風險管理制度及相關程序是否充分及具備效益。

年內，審核委員會已（其中包括）檢討本集團所採納會計準則及慣例，並與管理層討論內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年財務資料及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期財務資料。

企業管治報告

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務賬目已由審核委員會審閱，其認為該等報表符合適用的會計準則及法規，並已作出充分披露。

內部監控委員會

內部監控委員會包括四名成員，即田鋼先生（主席兼執行董事）、吳家榮博士、施德華先生及王金林先生（均為獨立非執行董事）。田鋼先生擔任內部監控委員會主席。成立內部監控委員會乃旨在及時加強風險管理及內控監控系統。內部監控委員會負責獨立檢討風險管理及內部監控系統之充足性及能效。內部監控委員會查核與會計慣例及所有重大控制有關之關鍵事項；評估及釐定為達致本公司策略目標而須承擔之風險之性質及程度；及向審核委員會及董事會提供實施能效及改進建議。

本年內，本公司組織人員並尋求外部專業諮詢機構協助檢討風險管理及內部監控系統，並由本公司管理團隊及內部監控委員會審閱，並經審核委員會及董事會批准。

提名委員會

根據企業管治守則之守則條文第A.5.1條，發行人須成立提名委員會並由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，大部分成員須為獨立非執行董事。

本公司遵照上市規則附錄十四所載之企業管治守則成立提名委員會，並訂有書面職權範圍，以確保在委任、重選及罷免董事會董事之事宜上採納公平及透明之程序。提名委員會成員現時包括三名獨立非執行董事及一名執行董事，並由執行董事兼董事會主席擔任主席。

企業管治報告

提名委員會之主要職責包括定期檢討董事會之架構、規模及組成（包括技術、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提供意見；物色具備適當資格之人選成為董事會成員，以及選出或向董事會提供意見以選出董事提名人選；評估獨立非執行董事之獨立性；就委任或重新委任董事及董事之繼任計劃之相關事務向董事會提供意見。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，提名委員會已檢討董事會之現有架構、規模、多元化及組成，以確保具備符合本集團業務規定的專業知識、技能、知識、經驗及多元化發展均衡；檢討及評估獨立非執行董事之獨立身份及評估董事會成員多元化政策（「**董事會成員多元化政策**」）。

提名委員會制定本公司的董事會成員多元化政策。本公司認同及接受董事會成員多元化對提升其表現質素的裨益。在制定董事會的組成時，提名委員會將會考慮多個方面，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、知識及服務年期。董事會的所有委任將以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。最終決定將會以經甄選候選人將為董事會帶來之好處及貢獻為依據。

提名委員會將繼續檢討董事會成員多元化政策（如適用）以確保其行之有效、就可能需要作出的任何修改進行討論，以及就任何有關修改向董事會提供意見以供其審議及批准。

提名委員會亦會監察董事會成員多元化政策的實施，並就根據董事會成員多元化政策達致可計量之多元化目標向董事會匯報。

企業管治報告

薪酬委員會

董事及高級管理層的薪酬政策

應付僱員的酬金包括薪金及津貼。本集團的薪酬政策乃根據僱員的個人表現而釐訂，並定期檢討。視乎本集團的盈利能力而定，本集團亦可能向僱員發放酌情花紅，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵。有關執行董事薪酬待遇之薪酬政策的主要目的，是本集團可藉此將彼等的酬勞與根據已達成的企業目標衡量的表現掛鉤，以期挽留和激勵執行董事。各執行董事有權收取的薪酬待遇包括基本薪金及酌情花紅。

薪酬委員會的主要職責為就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提出建議、就非執行董事的薪酬向董事會提出建議及被授予責任，以釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇。

本公司相信，通過向合資格人士分發本公司股權，可將彼等利益與本公司利益連成一線，並進而激勵合資格人士為本公司爭取佳績。

根據上市規則第3.25條，發行人必須成立薪酬委員會，並由獨立非執行董事擔任主席，大部分成員須為獨立非執行董事；而根據上市規則第3.26條，董事會必須批准及提供薪酬委員會之書面職權範圍，當中列明其權力及職責。

本公司遵照上市規則附錄十四所載之企業管治守則成立薪酬委員會，並訂有書面職權範圍，以確保在制定董事及高級管理層之薪酬政策上採納正式及透明之程序。薪酬委員會現時由三名獨立非執行董事及一名執行董事組成，並由一名獨立非執行董事擔任主席。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會已檢討及討論本公司董事及高級管理人員之薪酬及架構。

根據企業管治守則守則條文第B.1.5條，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列於綜合財務賬目附註14。

企業管治報告

公司秘書

本公司公司秘書陳淮先生為本公司的全職僱員。彼透過保證董事會內部的資訊流動，及董事會政策及程序獲遵守為董事會提供支持。公司秘書負責就企業管治事宜及董事的專業發展為董事會提供意見。

根據上市規則第3.29條之規定，公司秘書於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度已接受了不少於15個小時的相關專業培訓。

內部監控及風險管理

董事會對維持本公司之內部監控及風險管理系統及對定期檢討其效能承擔整體責任，涵蓋財務、營運、依從規例監控及風險管理效能。

董事會致力設計及落實有效及良好之風險管理及內部監控系統，藉以保障股東利益及本集團資產。落實系統旨在管理及盡量減低而非消除營運系統失靈之風險，並提供合理保證以免出現重大錯誤陳述或損失。董事會已委派行政管理層實施風險管理及內部監控系統，並根據已制訂之框架檢討所有相關財務、營運、依從規例監控及風險管理效能。風險管理及內部監控系統至少按年度審閱及更新。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，外部專業諮詢機構Apeck Risk Management Limited已獲委任以承擔內部審計職能及協助內部監控委員會審閱本集團風險管理及內部監控系統。就風險評估而言，管理層及效能負責人須評估風險登記冊各項已識別風險項目之可能性及影響。一經識別重大風險，則須立即採取紓緩措施以管理該等風險。就內部監控審閱而言，一旦已識別改善領域，則須採取適當的措施及跟進行動以提升內部監控系統。內部監控委員會審閱有關本公司風險管理及內部監控系統能效之結果及意見，並就此向審核委員會及董事會報告。截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會認為風險管理及內部監控系統屬有效及充足。並無識別可能會影響股東之重大事宜。

企業管治報告

本公司已設立處理及發送內幕信息之政策及程序。本公司定期提醒董事及僱員妥為遵守有關內幕信息之所有政策，亦令彼等知悉最新監管資料。於悉數向公眾披露資料前，本集團確保資料獲嚴格保密。倘本集團認為無法維持必要之保密程度或可能違反保密措施，則本集團將立即向公眾披露信息。

董事之責任聲明

董事會須負責提呈平衡、清晰及易於理解評估的年報及中期報告、股價敏感公告及上市規則與其他監管規則所規定的其他披露資料。

董事明瞭彼等編製本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務賬目的責任。

核數師之責任聲明

核數師對本集團綜合財務賬目之責任載於本年報第40至43頁之獨立核數師報告內。

核數師酬金

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團核數師就提供法定核數服務所收取之酬金總額約為1,380,000港元。本集團亦就本集團核數師提供非核數服務撥備或支付約630,000港元之費用。非核數服務包括審閱本集團之業績公佈及未經審核中期財務賬目，及有關一項主要交易之服務。

股東權利

股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）之程序

根據本公司之公司細則及百慕達一九八一年公司法（「公司法」），持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於十分之一（10%）之登記股東（「股東特別大會呈請人」），可向本公司之註冊辦事處（現時之地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda）（「註冊辦事處」）提交書面呈請，請求召開股東特別大會。股東特別大會呈請人必須在其呈請中列明股東特別大會之目的，而有關呈請必須由所有股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

股份登記處將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，而召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

倘董事會並無於股東特別大會呈請人遞交呈請起計二十一（21）日內正式召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人（或其中代表全體呈請人總表決權半數以上之任何人士）可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何股東特別大會須於股東特別大會呈請人遞交原呈請之日期起計三（3）個月內舉行。股東特別大會呈請人依此召開之股東特別大會須盡可能以接近本公司召開會議之方式召開。

股東於股東大會上提呈議案之程序

根據公司法，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於二十分之一（5%）之任何數目登記股東（「呈請人」），或不少於100名有關登記股東，可向本公司提交書面要求：(a)向有權接收下一屆股東大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(b)向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，以告知於該大會上提呈之任何決議案所述事宜或將處理之事項。由所有呈請人簽署之呈請可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上呈請人簽署；且呈請須在不少於（倘為要求通知的決議案之呈請）大會舉行前六（6）週或（倘為任何其他呈請）大會舉行前一（1）週，遞交至註冊辦事處，並須支付足以彌補本公司相關開支之款項。惟倘在遞交呈請後六（6）週或較短期間內之某一日召開股東週年大會，則該呈請雖未有在規定時間內遞交，就此而言亦將被視為已妥為遞交。

企業管治報告

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：

公司秘書
陳淮先生
香港九龍
尖沙咀麼地道66號
尖沙咀中心西翼1007室
傳真：(852) 3520 3181
電郵：info@tessonholdings.com

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

憲章文件

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司之憲章文件並無改動。

投資者關係

本公司致力加強與其投資者的溝通及關係。指定高級管理人員與機構投資者及分析員經常公開交流，以獲悉本公司發展情況。

本公司亦設有網站www.tessonholdings.com，其中刊載本公司業務發展及營運、財務資料及消息的最新資料。

行為守則

本公司一向十分著重商業操守及誠信。本集團全體僱員均須遵守行為守則。各級僱員均須以誠信、勤勉及負責任之態度履行職責。任何僱員不得收受任何與本集團有商務關係之人士或機構所贈予之個人饋贈或其他利益。本集團亦會不時提醒業務夥伴及客戶，表明其政策禁止本集團任何僱員或代理人向彼等收取任何饋贈。



致天臣控股有限公司股東
天臣控股有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

吾等已審核載於第44至133頁天臣控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務賬目,包括於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表以及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務賬目附註,包括主要會計政策概要。

吾等認為,該等綜合財務賬目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」)真實而公平地反映 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截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。吾等在該等準則下之責任於吾等的報告內「核數師就審核綜合財務賬目須承擔之責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會之職業會計師道德守則(「守則」),吾等獨立於 貴集團,並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信,吾等獲得之審核憑證能充分及適當地為吾等之審核意見提供基礎。

有關持續經營的重大不明朗因素

務請注意綜合財務賬目附註2所述 貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生虧損約125,762,000港元及營運現金流出約256,515,000港元。該等情況顯示存有重大不明朗因素,可能對 貴公司的持續經營能力構成重大疑問。我們並無就有關事項修改意見。

關鍵審核事項

根據吾等之專業判斷,關鍵審核事項為吾等審核本期間之綜合財務賬目中最為重要之事項。吾等在審核整體綜合財務賬目及就此達致意見時處理此等事項,而不會就此等事項單獨發表意見。除「有關持續經營的重大不明朗因素」一節所述事項外,吾等已釐定下述事項為將於吾等之報告中溝通的關鍵審核事項。

獨立核數師報告

(i) 開發中待售物業（「開發中待售物業」）

請參閱綜合財務賬目附註23。

貴集團已對開發中待售物業進行減值測試。減值測試對吾等之審核至關重要，原因為於二零一九年十二月三十一日開發中待售物業之結餘約1,579,488,000港元對綜合財務賬目而言屬重大。此外，貴集團之減值測試運用判斷並以假設及估計為基準。

吾等之審核程序包括（其中包括）：

- 獲得并評核減值評估；
- 評估開發中待售物業之可變現淨值；及
- 與管理層商討彼等透過將成本（如適用）與相若物業之近期交易價或附近發展地之可比較物業價作對比之方法之計量。
- 評估客戶委任之外聘估值師之資歷、獨立性及操守；
- 獲得外部估值報告及與外聘評估師會晤以討論並查閱估值程序、所用方法及市場證據以支持估值模式中應用之重大判斷及假設；
- 查核估值模式中的主要假設及輸入數據所使用之支持理據；
- 查核估值模式之運算的準確性。

吾等認為，貴集團就開發中待售物業之減值測試獲現有憑證支持。

(ii) 應收一間附屬公司非控股股東款項

請參閱綜合財務賬目附註25。

貴集團已對應收非控股權益款項進行減值測試。減值測試對吾等之審核至關重要，原因為於二零一九年十二月三十一日應收非控股股東之結餘約415,118,000港元對綜合財務賬目而言屬重大。此外，貴集團之減值測試應用判斷並以估計為基準。

吾等之審核程序包括（其中包括）：

- 評核減值評估；
- 審查隨後之結算；

獨立核數師報告

- 評估與一間附屬公司非控股股東之關係及交易記錄；
- 評估一間附屬公司非控股股東之信貸能力；及
- 評估綜合財務賬目中應收款項之風險披露。

吾等認為，貴集團應收一間附屬公司非控股股東款項之減值測試獲現有憑證支持。

(iii) 商譽

請參閱綜合財務賬目附註20。

貴集團須對商譽進行年度減值測試。年度減值測試對吾等審計至關重要，原因為於二零一九年十二月三十一日商譽之結餘約207,695,000港元對綜合財務賬目而言屬重大。此外，貴集團之減值測試應用判斷並以假設及估計為基準。

吾等之審核程序包括（其中包括）：

- 評估有關現金產生單位之確認；
- 評估計算使用價值之算術準確性；
- 將實際現金流與現金流預測作比較；
- 評估主要假設（包括收益增長、毛利率、終端增長率及貼現率）之合理性；及
- 審核支持憑證之輸入數據。

吾等認為，貴集團就商譽之減值測試獲現有憑證支持。

其他資料

貴公司董事（「董事」）須對其他資料承擔責任。其他資料包括貴公司年報所載一切資料，惟不包括綜合財務賬目及吾等就其發出之核數師報告。預期其他資料將於本核數師報告日期後可供吾等查閱。

吾等對綜合財務賬目作出之意見並無涵蓋其他資料，及吾等將不會對其他資料發表任何形式之核證結論。

就吾等審核綜合財務賬目而言，吾等之責任為在取得上文所識別之其他資料時閱讀有關資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務賬目或吾等在審核過程中獲悉之資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

董事就綜合財務賬目須承擔之責任

董事負責根據香港會計師公會發佈的香港財務報告準則以及香港公司條例的披露規定編製真實及公平的綜合財務賬目，以及董事認為必要的內部監控，以令綜合財務賬目的編製不存在重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤）。

在編製綜合財務賬目時，董事須負責評估 貴集團持續經營之能力，並披露與持續經營有關之事項（如適用）。除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行之辦法，否則須採用以持續經營為基礎之會計法。

核數師就審核綜合財務賬目須承擔之責任

吾等之目標為合理確定此等綜合財務賬目整體而言不會存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述，並發出載有吾等意見之核數師報告。吾等僅向全體股東報告，不作其他用途。吾等概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理確定屬高層次之核證，惟根據香港審計準則進行之審核工作不能保證總能察覺所存在之重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務賬目作出之經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

吾等就審核綜合財務賬目須承擔之責任進一步詳述於香港會計師公會網站：

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

本說明構成吾等之核數師報告其中一部分。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

彭漢忠

審計項目董事

執業證書編號P05988

香港，二零二零年七月十七日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
持續經營業務			
收益	8	912,346	362,208
銷售成本		(808,880)	(336,141)
毛利		103,466	26,067
利息收入		1,304	1,655
其他收入	9	12,343	27,067
分銷及銷售開支		(14,420)	(10,085)
行政開支		(174,470)	(248,675)
投資物業之公平值收益		14,648	–
應收貿易賬款及其他應收賬款之減值虧損		(18,948)	–
經營虧損		(76,077)	(203,971)
融資成本	11	(17,036)	(13,281)
應佔合營企業虧損		(648)	–
除稅前虧損		(93,761)	(217,252)
所得稅(開支)/抵免	12	(32,001)	171
持續經營業務之本年度虧損		(125,762)	(217,081)
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度溢利		–	241,318
本年度(虧損)/溢利	13	(125,762)	24,237
其他全面開支			
可能重新分類至損益之項目			
換算海外業務所產生之外匯兌換差異		(56,326)	(82,511)
出售附屬公司後重新分類至損益之外匯兌換儲備		–	(87,007)
		(182,088)	(145,281)
將不會重新分類至損益之項目			
重估物業、廠房及設備所產生之盈餘		33,707	–
重估物業、廠房及設備所產生之遞延稅項		(5,140)	–
本年度全面開支總額		(153,521)	(145,281)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
下列人士應佔本年度(虧損)/溢利			
本公司擁有人			
持續經營業務虧損		(104,331)	(182,155)
已終止經營業務溢利		—	241,318
		<u>(104,331)</u>	<u>59,163</u>
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利			
非控股權益			
來自持續經營業務之虧損		(21,431)	(34,926)
來自已終止經營業務之溢利		—	—
		<u>(21,431)</u>	<u>(34,926)</u>
非控股權益應佔虧損			
		<u>(125,762)</u>	<u>24,237</u>
下列人士應佔本年度全面開支總額			
本公司擁有人		(130,194)	(84,589)
非控股權益		(23,327)	(60,692)
		<u>(153,521)</u>	<u>(145,281)</u>
持續經營及已終止經營業務每股(虧損)/盈利			
基本(每股港仙)	16	<u>(8.77)</u>	<u>5.18</u>
攤薄(每股港仙)		<u>(8.77)</u>	<u>5.16</u>
持續經營業務每股虧損			
基本(每股港仙)		<u>(8.77)</u>	<u>(15.93)</u>
攤薄(每股港仙)		<u>(8.77)</u>	<u>(15.89)</u>
已終止經營業務每股盈利			
基本(每股港仙)		<u>—</u>	<u>21.11</u>
攤薄(每股港仙)		<u>—</u>	<u>21.05</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	456,080	447,846
預付土地租賃款項	18	–	98,665
購買物業、廠房及設備之已付訂金		4,917	1,905
投資物業	19	38,886	9,610
商譽	20	207,695	211,617
使用權資產	21	123,032	–
於合營企業之投資		9,425	10,253
		840,035	779,896
流動資產			
存貨	22	36,163	59,667
開發中待售物業	23	1,579,488	2,168,976
應收貿易賬款、應收票據及其他應收賬款、 訂金及預付款項	24	229,685	347,593
預付土地租賃款項	18	–	2,178
按公平值計入損益之金融資產		134	136
應收一間附屬公司非控股股東賬款	25	415,118	569,250
已抵押銀行存款	26	1,341	610
受限制銀行存款	26	38,159	38,525
銀行及現金結餘	26	35,389	16,154
		2,335,477	3,203,089
流動負債			
應付貿易賬款、應付票據及其他應付賬款	27	330,978	434,382
合約負債	28	1,228,995	2,013,438
借貸	29	263,784	68,310
租賃負債		8,417	–
應付稅項		24,060	–
應付控股股東賬款	30	9,595	2,821
		1,865,829	2,518,951

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產淨值		469,648	684,138
資產總值減流動負債		1,309,683	1,464,034
非流動負債			
應付控股股東賬款	30	42,900	44,657
可換股債券	31	43,893	43,308
租賃負債		18,321	–
遞延稅項負債	32	99,293	151,664
		204,407	239,629
資產淨值		1,105,276	1,224,405
資本及儲備			
股本	33	119,649	118,632
儲備	34(a)	857,091	928,686
本公司擁有人應佔股權		976,740	1,047,318
非控股權益		128,536	177,087
權益總額		1,105,276	1,224,405

第44頁至第134頁之綜合財務賬目已由董事會於二零二零年七月十七日審批及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

田鋼
董事

鄭紅梅
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												總計	非控股權益	總計	
	股本	股本贖回儲備	股份溢價	資產重估儲備	可換股票券 權益儲備	企業發展基金	儲備基金	其他儲備	資本儲備	以股份為基礎 付款儲備	外幣匯兌 儲備	(累計虧損)/ 保留溢利				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年一月一日	103,632	624	599,849	15,698	79,916	114,131	28,453	76,417	(200)	6,233	102,016	(392,112)	734,657	649,156	1,383,813	
本年度全面收入/(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(143,752)	59,163	(84,589)	(60,692)	(145,281)	
視作購買非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,946	7,946	(7,946)	-	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(77,938)	
非全資附屬公司間之 資本注資及集團間轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,429	200,659	213,088	(99,238)	113,850	
出售附屬公司	-	-	-	(8,772)	-	(114,131)	(28,453)	(70,346)	-	-	-	221,702	-	(425,493)	(425,493)	
來自非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	199,238	199,238	
行使債務轉換權後發行股份	15,000	-	223,070	-	(63,933)	-	-	-	-	-	-	-	174,137	-	174,137	
以權益結算的股份付款交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,079	-	-	2,079	-	2,079	
購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,691)	-	1,691	-	-	-	
於二零一八年十二月三十一日	118,632	624	822,919	6,926	15,983	-	-	6,071	(200)	6,621	(29,307)	99,049	1,047,318	177,087	1,224,405	
於二零一九年一月一日	118,632	624	822,919	6,926	15,983	-	-	6,071	(200)	6,621	(29,307)	99,049	1,047,318	177,087	1,224,405	
本年度全面收入/(開支)總額	-	-	-	17,011	-	-	-	-	-	-	(42,874)	(104,331)	(130,194)	(23,327)	(153,521)	
視作購買非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	527	62,748	63,275	(63,275)	-	
股份配售時發行股份	1,017	-	3,854	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,871	-	4,871	
視作出售非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	163	(9,514)	(9,351)	9,351	-	
非控股權益之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,700	28,700	
以權益結算的股份付款交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	821	-	-	821	-	821	
購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(848)	-	848	-	-	-	
於二零一九年十二月三十一日	119,649	624	826,773	23,937	15,983	-	-	6,071	(200)	6,594	(71,491)	48,880	976,740	128,536	1,105,276	

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
經營活動之現金流量		
持續經營業務之除稅前虧損	(93,761)	(217,252)
已終止經營業務之除稅前溢利	-	241,318
	(93,761)	24,066
就以下項目作出調整：		
融資成本	17,036	13,281
利息收入	(1,304)	(1,655)
物業、廠房及設備折舊	45,183	51,205
使用權資產折舊	11,373	-
預付土地租賃付款攤銷	-	770
無形資產攤銷	-	1,837
物業、廠房及設備之減值虧損	-	3,247
存貨撇銷	-	92,811
存貨減值	46,748	-
應收貿易賬款之減值虧損	12,202	-
其他應收賬款之減值虧損	6,746	-
投資物業之公平值變動	(14,648)	-
出售附屬公司之收益	-	(257,504)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	2	94
以權益結算的股份付款開支	821	2,079
出售物業、廠房及設備之虧損	1,376	285
分佔合營企業業績	648	(7)
營運資金變動前之經營現金流量	32,422	(69,491)
存貨變動	(23,993)	(94,240)
開發中待售物業變動	549,540	(682,196)
應收貿易賬款及其他應收賬款、訂金及預付款項變動	36,613	412,539
應付貿易賬款及其他應付賬款變動	(93,353)	38,182
合約負債變動	(759,029)	(104,944)
經營所用現金	(257,800)	(500,150)
已收利息	1,304	1,655
已繳稅項	(19)	-
經營活動所用現金淨額	(256,515)	(498,495)

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
投資活動之現金流量		
收購附屬公司	-	16,777
出售附屬公司	-	574,287
投資合營企業	-	(10,246)
購入物業、廠房及設備	(28,624)	(28,063)
購買物業、廠房及設備之已付訂金	(4,917)	(1,980)
收購土地	(2,177)	(40,547)
受限制銀行存款變動	(354)	-
已抵押銀行存款變動	(754)	33,154
投資活動(所用)／所得之現金淨額	(36,826)	543,382
融資活動之現金流量		
新借短期銀行貸款	181,632	82,846
其他借貸所得款項	85,000	-
來自控股股東的墊款	2,906	-
償還控股股東款項	(3,358)	(47,200)
償還銀行貸款	(68,112)	(21,540)
融資租賃還款	-	(10,571)
償還租賃負債	(10,949)	-
已付利息	(15,367)	(3,780)
已付租賃利息	(2,022)	-
來自非控股權益的注資	28,700	199,238
發行股份之所得款項	4,871	-
向一間附屬公司非控股股東還款	-	(319,183)
來自一間附屬公司非控股股東的還款	145,869	-
償還一間關連公司款項	-	(22,126)
融資活動所得／(所用)之現金淨額	349,170	(142,316)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	55,829	(97,429)
年初之現金及現金等值物	16,154	124,069
外匯匯率變動之影響	(36,594)	(10,486)
年終之現金及現金等值物	35,389	16,154
現金及現金等值物分析		
銀行及現金結餘	35,389	16,154

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司在百慕達註冊成立為一間獲豁免之有限公司。本公司董事（「董事」）認為，本公司之控股股東為倍建國際有限公司（「**控股股東**」），為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址及主要營業地點分別為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及香港九龍尖沙咀麼地道66號尖沙咀中心西翼1007室。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市。

本公司乃一間投資控股公司。本集團已於二零一八年終止其印刷及生產包裝產品業務（「**包裝印刷業務**」）。於年內，本集團主要從事(i)生產及銷售鋰離子動力電池、鋰離子電池標準部件、電池充電設備、電池材料設備和生產線、新能源解決方案及銷售相關設備、投資控股及進出口貿易（「**鋰離子動力電池業務**」）及(ii)物業發展業務，以及文化產業相關業務，包括大型活動製作及主題博物館，以及建築設計及工程（「**物業及文化業務**」）。

2. 持續營運基準

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團產生虧損125,762,000港元及營運現金流出256,515,000港元。該等情況顯示存有重大不明朗因素，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其負債。

該等綜合財務賬目乃按持續經營基準編製，基準之有效性取決於控股股東的財務支持以及該等財務支持是否足以為本集團的營運資金需求提供資金。控股股東已同意提供足夠資金供本集團應付到期應付的負債。因此，董事認為按持續經營基礎編製綜合財務賬目屬恰當。倘本集團未能按持續基準經營，則須對綜合財務賬目作出多項調整，以將本集團資產的價值調整至可收回金額，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），該等準則與其營運有關並於二零一九年一月一日開始之會計年度生效。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港會計準則（「香港會計準則」）；及詮釋。除下文所述者外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團會計政策、本集團於本年度及過往年度之財務報表之呈列方法及金額出現重大變動。

香港財務報告準則第16號租賃（「香港財務報告準則第16號」）

本集團自二零一九年一月一日起開始首次採用香港財務報告準則第16號，並且按該準則的特定過渡條款所允許，未重列截至二零一八年十二月三十一日止年度的比較數字。本集團已就應用香港財務報告準則第16號（作為承租人）選擇應用經修改追溯法並將於初始應用日期確認等同於租賃負債之使用權資產，經緊接初始應用日期前於綜合財務狀況表內確認之相關預付或應計租賃款項之金額調整。

採納香港財務報告準則第16號後所確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債乃按剩餘租賃款項的現值計量，按承租人於二零一九年一月一日的遞增借貸利率進行貼現。於二零一九年一月一日適用於承租人的租賃負債加權平均遞增借貸利率為8%。

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 依賴過往有關租賃是否屬虧損性質的評估；
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初步直接成本；及
- 當合約包含延長或終止租賃的選擇權時，於事後釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約於首次應用日期是否屬租賃或包含租賃。反之，對於過渡日期前訂立的合約，本集團依賴其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「釐定安排是否包含租賃」所作出的評估。

作為承租人，本集團之租賃主要為辦公室租賃。使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，並且概無任何繁重租賃合約需要於首次應用日期對使用權資產進行調整。下表載列就每個個別項目確認所作之調整。該等項目不包括並未受變動影響的項目。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

	二零一九年 一月一日 千港元
資產	
使用權資產增加	135,054
預付土地租賃款項減少	(100,843)
	<u>34,211</u>
負債	
租賃負債增加	36,824
其他應付賬款減少	(2,613)
	<u>34,211</u>

本集團尚未應用已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則之影響，惟並未能說明該等新訂香港財務報告準則是否對經營及財務狀況構成重大影響。

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－自二零一九年一月一日起生效

本集團已於二零一九年一月一日開始的財政年度首次採納下列準則修訂本：

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（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
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號（修訂本）	聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則第3號、 香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及 香港會計準則第23號（修訂本）	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期 之年度改進
香港財務報告準則第3號及第11號	先前於聯合經營持有的權益
香港會計準則第12號	分類為權益的金融工具付款的所得稅影響
香港會計準則第23號	合資格資本化的借貸成本

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

(b) 已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

下列新訂香港財務報告準則及其修訂本已經頒佈，惟尚未就二零一九年一月一日開始的財政年度生效，且本集團尚未提前採納。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義	二零二零年 一月一日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重大性的定義	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	有關會計規定之對沖	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第16號	有關COVID-19相關租金減免的修訂	二零二零年 六月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年 一月一日
香港財務報告準則第3號	有關概念框架之提述的修訂	二零二二年 一月一日
香港會計準則第16號	有關作擬定用途前之所得款項的修訂	二零二二年 一月一日
香港會計準則第37號	有關履行合約之虧損性合約成本的修訂	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第1號	附屬公司首次採納	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第9號	終止確認金融負債之「10%」測試中的費用	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃激勵	二零二二年 一月一日
香港會計準則第41號	公平值計量中的稅項	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策

合規聲明

綜合財務賬目乃根據香港會計師公會發佈的香港財務報告準則及聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定編製。

綜合財務賬目乃按歷史成本法編製，惟物業、廠房及設備以及若干金融工具已按重估金額或公平值計量（誠如下文所載之會計政策所闡釋）則除外。此等綜合財務賬目以港元（「港元」）呈列，而除非另有說明，本綜合財務賬目所有數值已約至最接近千位數。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務賬目需要採用關鍵之假設及估計。這亦需要管理層於應用會計政策之過程中作出判斷。涉及重大判斷之領域及作出假設及估計對綜合財務賬目屬重大之領域乃披露於綜合財務賬目附註5。

呈列綜合財務賬目所應用之重大會計政策載列如下。

綜合賬目

綜合財務賬目已計入本公司及其附屬公司編製截至十二月三十一日止之財務賬目。附屬公司乃本集團可控制之實體。倘本集團就參與實體業務所得可變動回報承擔風險或享有權利，並能透過其於該實體之權力影響該等回報，則本集團控制該實體。倘本集團現有權利可賦予其掌控目前有關業務（即可對實體回報構成重大影響之業務）之能力，則本集團有權控制該實體。

於評估控制權時，本集團考慮其潛在投票權及其他人士持有之潛在投票權，以確定其是否擁有控制權。潛在投票權僅在持有人有實際能力可行使該權利時考慮。

附屬公司自控制轉入本集團的日期起綜合計算，彼等於控制終止時，即剝離。

出售附屬公司而導致失去控制權之盈虧乃指(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外幣匯兌儲備兩者間差額。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

綜合賬目 (續)

集團內公司間之交易、結餘及未變現利益已對銷。未變現之虧損也對銷，除非有關交易提供已轉移資產之減值證明。附屬公司之會計政策如有需要將修改以確保其與本集團採納之政策保持一致。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於本公司之附屬公司權益。非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內列賬。於綜合損益及其他全面收益表內，非控股權益呈列為本年度溢利或虧損及全面收益總額在非控股股東與本公司擁有人之間的分配。

溢利或虧損及其他全面收益項目歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使導致非控股權益出現虧絀。

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相關權益之變動。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。

業務合併及商譽

於業務合併收購附屬公司採用收購法列賬。收購成本按所得資產收購日期的公平值、已發行股本工具、已產生負債及任何或然代價計量。收購相關成本於有關成本產生及獲得服務期間確認為開支。於收購事項中附屬公司的可識別資產及負債，均按其於收購日期的公平值計量。

收購成本超出本公司應佔附屬公司可識別資產及負債的公平淨值的差額乃列作商譽。本公司應佔可識別資產及負債的公平淨值超出收購成本的任何差額，乃於綜合損益內確認為本公司應佔議價收購收益。

綜合財務賬目附註

截至二零一九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 (續)

商譽會每年進行減值測試或當事件或情況改變顯示可能減值時則更頻繁地進行減值測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計量方法與下文會計政策內所述之其他資產之計量方法相同。商譽之減值虧損於綜合損益表內確認，且隨後不予撥回。就減值測試而言，商譽會被分配至預期因收購之協同效益而產生利益之現金產生單位。

於附屬公司之非控股權益初步按非控股股東應佔該附屬公司於收購當日之可識別資產及負債之公平淨值比例計算。

合營安排

合營安排指雙方或多方於其中擁有共同控制權的安排。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。相關活動指對安排回報有重大影響之活動。在評估共同控制時，本集團會考慮其潛在投票權，以及由其他人士持有之潛在投票權，以確定其是否具有共同控制權。潛在投票權只有在持有人具有行使該權利的實際能力時才予以考慮。

合營安排指共同經營或合營企業。共同經營乃對該項安排擁有共同控制權之各方對該項安排之資產擁有權利及對其負債承擔責任之合營安排。合營企業乃擁有共同控制權之各方對該項安排之淨資產擁有權利之合營安排。

至於共同經營之權益，本集團乃按照適用於特定資產、負債、收益及開支之香港財務報告準則，於其綜合財務賬目中確認其資產（包括分佔共同持有之任何資產）；負債（包括分佔共同產生之任何負債）；來自出售其共同經營所分佔產出之收益；其在共同經營中產出所分佔之收益；及其開支（包括分佔共同產生之任何開支）。

於合營企業之投資乃按權益法記入綜合財務賬目，並初步按成本確認。於合營企業收購之可識別資產及負債按收購日期之公平值計量。倘收購成本超出本集團應佔合營企業之可識別資產及負債之淨公平值，差額將以商譽入賬。商譽乃計入投資之賬面值，並於有客觀證據顯示該項投資已減值時，於各報告期末連同該項投資進行減值測試。倘本集團攤分可識別資產及負債之淨公平值高於收購成本，有關差額將於綜合損益確認。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

合營安排 (續)

本集團應佔合營企業收購後溢利或虧損於綜合損益表確認，而其應佔收購後儲備變動於綜合儲備中確認。累計收購後變動乃就投資之賬面值作出調整。倘本集團應佔合營企業虧損相等於或多於其在合營企業之權益 (包括任何其他無抵押應收款項)，除非本集團已承擔義務或代表合營企業付款，否則本集團不會進一步確認虧損。倘合營企業其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利相等於其應佔未確認之虧損後，方會恢復確認其應佔之該等溢利。

因出售合營企業而導致失去共同控制之損益乃指以下兩者之差異：(i) 出售代價之公平值加上於該合營企業任何保留投資之公平值及(ii) 本集團應佔該合營企業之資產淨值加上有關該合營企業之剩餘商譽及任何相關累計外幣匯兌儲備。倘於合營企業之投資成為於聯營公司的投資，則本集團將繼續應用權益法，且不會重新計量保留權益。

本集團與其合營企業之間交易的未實現溢利以本集團於合營企業之權益予以抵銷。除非有關交易提供轉讓資產的減值憑證，否則未實現的虧損亦予以抵銷。合營企業的會計政策在必要時已經更改，以確保與本集團採納的政策保持一致。

外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

計入本集團各實體財務賬目之項目乃採用實體營運所在主要經濟環境之貨幣 (「功能貨幣」) 計量。綜合財務賬目以港元呈列，而港元為本公司之功能及呈列貨幣。

(b) 於各實體財務賬目之交易及結餘

以外幣進行之交易乃於初步確認時採用交易日期之適用匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債乃採用各報告期末之匯率換算。該項換算政策導致之收益及虧損於損益內確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值日期之匯率換算。

當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於其他全面收益內確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於損益確認。

綜合財務賬目附註

截至二零一九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) 綜合賬目時換算

所擁有之功能貨幣與本公司之呈列貨幣不同之本集團所有實體之業績及財務狀況乃按下列方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 於各所呈列之財務狀況表之資產及負債按財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 收入及開支乃按平均匯率換算（惟此項平均值並非於交易日期之適用匯率累計影響之合理概約值除外，於該情況下，收入及開支則按交易日期之匯率換算）；及
- 所有產生之匯兌差異乃於外幣匯兌儲備確認。

於綜合賬目時，因換算海外實體投資淨額及借貸產生之匯兌差異乃於外幣匯兌儲備確認。當出售海外業務時，該等匯兌差異乃於綜合損益內確認為出售損益之一部分。

因收購海外實體而產生之商譽及公平值調整，均視作為該海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

物業、廠房及設備

樓宇主要包括工廠及辦公室。物業、廠房及設備按公平值（根據外聘獨立估值師定期進行之估值計算）減其後之折舊及減值虧損列賬。於重估日期之任何累計折舊與資產之賬面值總額對銷，而淨額則重列至資產之重估金額。

其後成本僅於與該項目有關之未來經濟利益可能將流入本集團，而該項目之成本能可靠計算時，方才列入資產之賬面值或確認為獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養於產生期間內於損益確認。

倘物業、廠房及設備之重估增加可抵銷同一資產過往於損益確認之重估減少，則增加於損益內確認。所有其他重估增加計入資產重估儲備列為其他全面收益。抵銷仍於資產重估儲備內之同一資產過往重估增加之重估減少於資產重估儲備內支銷為其他全面收益。所有其他減少均於損益內確認。已重估物業、廠房及設備其後出售或報廢時，仍於資產重估儲備內之應佔重估增加乃直接轉撥至保留溢利。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備之折舊，按足以撇銷其重估金額減其剩餘價值之比率，於估計可使用年期內使用直線法計算。主要年利率如下：

樓宇	按租賃年期或25年，以較短者為準
租賃物業裝修	按租賃年期或25年，以較短者為準
廠房及機器	4%-33%
辦公室設備	20%
汽車	20%

剩餘價值、可使用年限及折舊方法乃於各報告期末審閱及調整 (如適用)。

在建工程指興建中之樓宇及待裝之廠房及機器，並按成本減去減值虧損列賬。有關資產在可供使用後方才計算折舊。

出售物業、廠房及設備之損益乃指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並於損益中確認。

投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本 (包括物業應佔之所有直接成本) 計量。

經初步確認後，投資物業按其公平值列賬。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於其產生期間計入損益。

出售投資物業之損益為物業出售所得款項淨額與賬面值間之差額，並於損益內確認。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

經營租賃

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。使用權資產乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產乃按資產使用年期與租賃期二者中較短者以直線法按撇銷其成本的利率計算折舊。主要年利率如下：

土地	按50年的租賃期
樓宇	按3至9年的租賃期

使用權資產按成本計量，包括初始計量租賃負債金額、預付租賃款項、初始直接成本及恢復成本。租賃負債包括使用租約內所述利率（倘有關利率可予確定），或本集團的遞增借貸利率折現租賃付款的現值淨額。各租賃付款於負債與融資成本之間作出分配。融資成本於租期內在損益內扣除，以使租賃負債餘額的息率固定。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款，於租期內以直線法在損益內確認為開支。短期租賃乃為初步租期為十二個月或以下的租賃。低價值資產為價值低於39,000港元（相當於約5,000美元）的資產。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

經營租賃 (續)

本集團作為租賃方

資產所有權之絕大部分風險及回報並未轉移至承租人之租賃列賬為經營租賃。經營租賃產生的租金收入按直線法於相關租賃期間內確認。

發展中待售物業

發展中待售物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參照報告期後收到之銷售所得款項減銷售開支，或按當前市況估計而釐定。於竣工時，有關物業將以當時之賬面值重新分類為待售物業。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本以加權平均基準釐定。製成品及在製品之成本包括原材料、直接人工及所有產品經常開支之適當比例，及外判費用（如適用）。可變現淨值乃於日常業務過程中之估計售價減估計完成成本及估計出售時所需之費用。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

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到期，或本集團已將其於資產所有權之絕大部分風險及回報轉移，或本集團並無轉移及保留其於資產所有權之絕大部分風險及回報但並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及已於其他全面收益內確認之累計盈虧兩者總和之差額，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。

金融資產

倘某項資產乃根據合約規定購買或出售，而合約條款規定須按市場指定時限內交收，則金融資產按交易日基準確認及終止確認，並初步按公平值另加直接應計交易成本確認，惟按公平值計入損益之投資除外。收購按公平值計入損益之投資直接應計交易成本即時於損益確認。

本集團之金融資產乃分類為：

(a) 按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產(包括應收貿易款項及其他應收款項)符合以下條件則歸入此分類：

- 資產乃按目標為持有資產以收取合約現金流量之業務模式持有；及
- 資產之合約條款導致於特定日期產生純粹為支付本金及結欠本金利息之現金流量。

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。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融資產 (續)

(b) 按公平值計入損益之投資

除非本集團於初步確認時指定非持作買賣的股本投資為按公平值計入其他全面收益，則倘金融資產並不符合按攤銷成本計量的條件，亦不符合按公平值計入其他全面收益的債務投資的條件，則列入本類別。

按公平值計入損益之投資其後按公平值計量，而公平值變動產生的任何收益或虧損於損益確認。於損益確認的公平值收益或虧損乃扣除任何利息收入及股息收入。利息收入及股息收入於損益確認。

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。預期信貸虧損為信貸虧損之加權平均數，發生違約情況之風險為加權考慮因素。

於報告期末，本集團按相等於預期信貸虧損之金額計量金融工具之虧損撥備，而有關預期信貸虧損乃因所有可能於該涉及應收貿易款項及合約資產之金融工具之預計年期內發生違約事件或倘該金融工具之信貸風險自初步確認以來大幅增加而導致永久預期信貸虧損（「永久預期信貸虧損」）。

綜合財務賬目附註

截至二零一九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 (應收貿易款項除外) 之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加, 本集團按相等於部分永久預期信貸虧損之金額計量該金融工具之虧損撥備, 即該金融工具可能於報告期後十二個月內發生違約事件而導致之預期信貸虧損。

預期信貸虧損金額或旨在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。

現金及現金等值物

就現金流量表而言, 現金及現金等值物指銀行及手頭上的現金、銀行及其他金融機構之活期存款以及可轉為已知數量之現金及並無明顯變值風險之短期高流動性投資。應要求償還並構成本集團現金管理之主要部分之銀行透支, 亦計入作為現金及現金等值物之一部分。

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排之內容, 及香港財務報告準則中金融負債和權益工具之定義予以分類。權益工具為可證明於本集團資產之剩餘權益經扣除其所有負債後之任何合約。就特定金融負債及權益工具採納之會計政策載列如下。

可換股貸款

可換股貸款賦予持有者權利按固定轉換價將貸款轉換為固定數目的權益工具, 被視為包括負債及權益部分的綜合工具。於發行日期, 負債部分的公平值乃使用相似不可換股債務的現行市場利率進行估計。任何嵌入綜合工具的衍生工具之公平值乃計入負債部分。發行可換股貸款之所得款項與分配予負債部分的公平值間的差額, 指持有人將貸款轉換為本集團股權之內含期權, 乃計入權益列為資本儲備。負債部分使用實際利率法按攤銷成本列值, 直至獲轉換或贖回時註銷為止。衍生部分乃按公平值計量, 相關盈虧乃於損益中確認。

交易成本乃根據發行日期的相關賬面值在可換股貸款的負債及權益部分間分配。有關權益的部分直接計入權益。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

借貸

借貸初始按公平值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利息法按攤銷成本計量。

借貸被分類為流動負債，惟本集團有權無條件地延遲清償負債至自報告期末後至少十二個月則除外。

應付貿易賬款及其他應付賬款

應付貿易賬款及其他應付賬款初始按其公平值列賬，並於其後採用實際利息法按攤銷成本計量，除非貼現之影響輕微，則在此情況下按成本列賬。

權益工具

由本公司所發行的權益工具乃按收取的所得款項減直接發行成本記錄。

客戶合約收入

收入參考常見業務慣例按客戶合約列明之代價計量，且不包括代表第三方收取之款項。倘合約規定客戶付款與轉移承諾產品或服務之間之期間超過一年，代價須就重大融資組成部分之影響作出調整。

本集團於透過將某項產品或服務之控制權轉移至客戶而達成履約責任時確認收入。視乎合約條款及該合約適用之法例，履約責任可隨時間或於特定時間點達成。倘符合以下條件，履約責任須隨時間達成：

- 客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約產生或增強一項於產生或增強時由客戶控制之資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團而言具替代用途之資產，且本集團對迄今完成之履約付款具有可執行權利。

倘履約責任隨時間達成，收入參考達成該履約責任之進度確認，否則收入於客戶取得產品或服務之控制權時確認。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

其他收入

利息收入採用實際利率法確認。

股息收入於股東收款權利確立時確認。

租金收入於租期內以直線法確認。

僱員福利

(a) 僱員應享有之假期

僱員應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應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) 退休金承擔

本集團向所有僱員均可參與之定額供款退休計劃作出供款。本集團與僱員對計劃之供款乃按僱員基本薪金之若干百分比計算。於損益內扣除之退休福利計劃費用乃指本集團應付基金之供款。

(c) 辭退福利

辭退福利於本集團不能撤回授予該等福利，以及於本集團確認涉及支付辭退福利的重組成本兩者中較早日期確認。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

以股份為基礎之付款

本集團向若干董事及僱員發行以權益結算並以股份為基礎的付款。

給予董事及僱員的以權益結算並以股份為基礎的付款按權益工具於授出日期的公平值 (不計非市場基礎歸屬條件的影響) 計量。以權益結算並以股份為基礎的付款於授出日期釐定的公平值就歸屬期按直線法支銷，並基於本集團對股份最終歸屬的估計及對非市場基礎歸屬條件的影響作出調整。

給予顧問的以權益結算並以股份為基礎的付款按所提供服務的公平值計量，或如所提供服務的公平值不能可靠地計量，則按所授出權益工具的公平值計量。公平值乃按本集團收受服務之日計量並確認為開支。

借貸成本

直接涉及合資格資產之收購、興建或生產 (即必須等待一段頗長時間始能投入作擬定用途或出售之資產) 之借貸成本當作該等資產之部分成本資本化，直至資產大致上準備好投入作擬定用途或出售為止。在特定借款撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺獲之投資收入自合資格資本化之借貸成本中扣除。

如基金借貸之一般目的及用途為獲取合資格資產，合資格資本化之借貸成本金額則採用資本化率計算該項資產開支之方法釐定。資本化率為適用於該期間本集團未償還借款之借貸成本加權平均值 (為獲得合資格資產之特別借款除外)。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

政府補助

當能夠合理保證本集團符合補助之附帶條件，且會獲授政府補助時，方會確認政府補助。

用作補償本集團已產生開支或虧損或旨在為本集團提供即時財務資助 (而無未來相關成本) 之應收政府補助，乃於應收期間內於損益內確認。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

研究及開發開支

研究活動開支於產生期間確認為開支。本集團開發活動內部產生之無形資產僅於以下所有條件獲達成時方予確認：

- (a) 產生可識別資產；
- (b) 產生之資產將有可能產生未來經濟利益；及
- (c) 資產開發成本能可靠計量。

內部產生之無形資產按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷乃按直線法基準於估計使用年內計算。倘並無可予確認之內部產生無形資產，開發開支於其產生期間於損益確認。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或應扣減之收入及開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與損益所確認溢利不同。本集團之即期稅項負債按其於報告期末前已制定或實質制定之稅率計算。

遞延稅項就財務賬目內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額予以確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產則於很可能對銷應課稅溢利應用可扣減暫時差額之情況下才予以確認，未動用稅項虧損或未動用稅項抵免均可動用。倘暫時差額由商譽或初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債（業務合併除外）所產生，則有關資產及負債不予以確認。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟倘本集團有能力控制暫時差額撥回，而暫時差額很可能將不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部分資產可予收回為止。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項根據於報告期末前已制定或實質制定之稅率，按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項於損益中確認，除非遞延稅項關乎於其他全面收益或直接於權益中予以確認之項目，在該情況下，遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益中予以確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按本集團預計於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可予折舊及以本集團之業務模式（其業務目標乃隨著時間流逝耗用投資物業內含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售）持有的情況下，有關假設被否定。倘假設被否定，該等投資物業之遞延稅項根據將如何收回物業之預期方式計量。

當擁有依法可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，及當彼等涉及由同一稅務當局徵收之所得稅，以及本集團計劃按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債則互相抵銷。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

土地增值稅是就土地增值即銷售物業所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借貸成本、營業稅及全部物業開發開支）按介於30%至60%之累進稅率徵收。土地增值稅確認為所得稅開支。就中國企業之所得稅而言，已付土地增值稅為可扣減開支。

關連人士

關連人士乃指與本集團有關之人士或實體。

(a) 倘一名人士符合以下條件時，該名人士或其家族之近親與本集團有關連：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司之主要管理層成員。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

關連人士 (續)

(b) 倘符合下列任何條件，則該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司 (即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業 (或另一實體為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業之成員公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。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) 實體受(a)內所識別人土控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體 (或該實體之母公司) 之主要管理層人員。
- (viii) 實體或作為集團任何成員公司其中一部分向本公司或本公司的母公司提供主要管理人員服務。

分類報告

於財務賬目呈報之經營分類及各分類項目之金額乃自定期向本集團最高行政管理層提供以分配資源予本集團各業務及評估其表現之財務資料中識別。

就財務報告而言，除非分類具備相似之經濟特徵並在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類別或類型、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境之性質相似，否則個別重大經營分類不會進行合併計算。非個別重大之經營分類如果符合上述大部分標準，則可進行合併計算。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

資產減值

具有無限使用年期或尚未可供使用之無形資產會每年進行減值檢討，並於發生任何事件或情況有變顯示未必能夠收回賬面值時檢討是否減值。

於每個報告期末，本集團會對其有形及無形資產（投資、存貨及應收款項除外）之賬面值進行核查，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘任何該等跡象出現，則會估計該項資產之可收回金額以釐定任何減值虧損之程度。倘未能估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減銷售成本及其使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量以除稅前貼現率貼現至彼等之現值，而該貼現率反映當時市場對金錢時間價值之評估及該項資產之特有風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計低於其賬面值，則將該資產或現金產生單位之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會於損益內即時確認，除非有關資產按重估價值列賬，在該情況下，減值虧損則視作重估減少處理。

倘減值虧損於其後撥回，則將該資產或現金產生單位之賬面值增加至其重新估算之可收回金額，惟增加後之賬面值不能超過該資產或現金產生單位過往年度已確認為無減值虧損之賬面值（扣除攤銷或折舊）。減值虧損之撥回會於損益內即時確認，除非有關資產按重估價值列賬，在該情況下，減值虧損撥回則視作重估增加處理。

綜合財務賬目附註

截至二零一九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

倘本集團須就已發生之事件承擔現有法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益之流出，並可作出可靠之估計，則須就不肯定時間或數額之負債確認撥備。倘金錢之時間價值重大，則撥備將會以預計履行責任之支出現值列示。

倘不大可能涉及經濟效益之流出，或無法作出可靠之估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟效益流出之可能性極低則除外。須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定存在與否之可能責任，亦會披露為或然負債，惟經濟效益流出之可能性極低則除外。

報告期後事項

報告期後事項若與提供有關本集團於報告期末狀況之額外資料，或顯示其持續經營之假設並不適用，則該報告期後事項為調整事項，並於財務賬目內反映。並不屬調整事項之報告期後事項如屬重大時，則於財務賬目附註內披露。

5. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策時之關鍵判斷

於應用會計政策過程中，董事已作出以下對綜合財務賬目中所確認金額具有重大影響的判斷。

(a) 若干土地及樓宇之合法業權

誠如綜合財務賬目附註18所呈列，於二零一九年十二月三十一日，若干地塊之業權並未轉移至本集團。儘管本集團尚未取得相關法定業權，董事決定分別確認該等租賃預付款項及發展中待售物業，原因在於彼等預計日後法定業權之轉移並不會存在任何重大困難，及本集團實際上控制該等地塊。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 關鍵判斷及主要估計 (續)

估計不明朗因素之主要來源

有關日後之主要假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源 (擁有可導致下一個財政年度之資產與負債賬面值出現大幅調整之重大風險) 載於下文。

(a) 物業、廠房及設備以及折舊

本集團釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期，剩餘價值及相關折舊費用。本估計乃根據對相似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期及剩餘價值之過往經驗作出。倘若可使用年期及剩餘價值與先前作出估計者不同，本集團將修改折舊費用，或其將會撤銷或撤減已廢棄或出售之技術過時或非策略性資產。

(b) 物業、廠房及設備減值

當事件或情況有變，顯示資產的賬面值超過其可收回金額，則會審閱物業、廠房及設備的減值情況。可收回金額參考公平值減出售成本及估計未來現金流量的現值而釐定。倘公平值減出售成本及未來現金流量少於預期或有不利事件及事實與情況變化，導致修訂公平值減出售成本及未來估計現金流量，則可能出現重大減值虧損。

(c) 呆壞賬減值虧損

本集團之呆壞賬減值虧損乃根據對應收貿易賬款及其他應收賬款可收回性之評估而確認，包括每位債務人之目前信譽及過往收款記錄。於發生顯示餘額可能無法收回之事件或情況變動下會出現減值。呆壞賬之識別需要作出判斷和估計。倘實際結果有別於原來估計，則該等差額將於上述估計出現變動之年度影響應收貿易賬款及其他應收賬款以及呆賬開支之賬面值。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 關鍵判斷及主要估計 (續)

估計不明朗因素之主要來源 (續)

(d) 存貨及發展中待售物業之可變現淨值

存貨及發展中待售物業之可變現淨值指於一般業務過程中估計售價減估計完成成本及銷售開支後之金額。該等估計乃根據當前市況以及生產及銷售相似性質產品之過往經驗作出。客戶品味及競爭者為應對嚴峻行業週期所採取行動之變動可能令可變現淨值發生重大變動。本集團將於各報告期末重新評估所作出之估計。

(e) 商譽減值

釐定商譽有否減值須估計獲分配商譽之現金產生單位的使用價值。使用價值計算要求本集團估計預期自現金產生單位產生的未來現金流量及適當貼現率以計算現值。於二零一九年確認商譽於報告期末的賬面值為207,695,000港元。詳情載於綜合財務賬目附註20。

6. 財務風險管理

本集團之業務承受各種財務風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃針對金融市場之不穩定性，著眼於盡量減低對本集團財務表現造成之潛在不利影響。

(a) 外幣風險

由於本集團大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣港元及人民幣（「人民幣」）定值，故其面臨之外幣風險極低。本集團在外幣交易、資產及負債方面，現時沒有外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險及如有需要，將考慮對沖重大之外幣風險。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理 (續)

(b) 信貸風險

本集團於報告期末因交易對手未能履行其責任而令本集團就各級已確認金融資產面臨之最大信貸風險承擔為綜合財務狀況表內所列該等資產之賬面值。本集團之信貸風險主要源自其應收貿易賬款、其他應收賬款、訂金及預付款項。為盡量降低信貸風險，管理層定期審閱各個別應收賬款之可收回款項，以確保就不可收回款項確認足夠減值虧損。就此而言，管理層認為本集團之信貸風險已大幅降低。

於報告期末，由於本集團應收貿易賬款約47% (二零一八年：57%) 及83% (二零一八年：91%) 乃分別源自本集團最大客戶及五大客戶，故本集團面臨若干信貸風險集中情況。

本集團比較金融資產於報告日期之違約風險與初始確認日期之違約風險，以評估金融資產之信貸風險有否於各報告期按持續基準大幅增加。本集團亦考慮可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；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。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

本集團將非貿易貸款應收款項分為兩類以分別反映其信用風險及如何釐定各類別之貸款虧損撥備。在計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類別的過往虧損率，並就前瞻性數據進行調整。

類別	定義	虧損撥備
良好	違約風險低及支付能力強	12個月預期虧損
不良	信貸風險顯著增加	全期預期虧損

	一間 附屬公司 非控股股東 千港元	其他 應收賬款 千港元	總計 千港元
於二零一九年十二月三十一日			
金額	415,118	11,609	426,187
虧損撥備	-	-	-
賬面值	<u>415,118</u>	<u>11,609</u>	<u>426,187</u>
於二零一八年十二月三十一日			
金額	569,250	32,047	601,297
虧損撥備	-	-	-
賬面值	<u>569,250</u>	<u>32,047</u>	<u>601,297</u>

所有該等款項均被視為低風險且屬「良好」類別，乃由於其違約風險低及償還能力強。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理 (續)

(c) 流動資金風險

本集團之政策為定期監察目前及預期之流動資金需求，從而確保本集團維持足夠現金儲備以應付其短期及較長期的流動資金需求。

本集團之金融負債到期分析如下：

	賬面值	合約未貼現現金流量總額				
	千港元	總計 千港元	一年內 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	五年以上 千港元
二零一九年十二月三十一日						
應付貿易賬款、應付票據及 其他應付賬款	330,978	330,978	330,978	-	-	-
借貸	263,784	302,643	103,049	15,196	184,398	-
應付控股股東賬款	52,495	76,560	6,219	6,005	16,728	47,608
可換股債券	43,893	89,717	1,800	1,800	5,400	80,717
	691,150	799,898	442,046	23,001	206,526	128,325
二零一八年十二月三十一日						
應付貿易賬款、應付票據及 其他應付賬款	434,382	434,282	434,282	-	-	-
借貸	68,310	70,737	70,737	-	-	-
應付控股股東賬款	47,478	81,106	6,304	6,094	17,020	51,688
可換股債券	43,308	91,517	1,800	1,800	5,400	82,517
	593,478	677,642	513,123	7,894	22,420	134,205

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理 (續)

(d) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，本集團之經營現金流量大部分獨立於市場利率變動。本集團應付控股股東賬款及借貸以固定利率計息。

(e) 公平值

於綜合財務狀況表反映之本集團金融資產及金融負債之賬面值與其各自公平值相若。

(f) 按類別劃分之金融工具

於年末，本集團各類金融工具之賬面值如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產		
初始確認後指定按公平值計入損益之金融資產	134	136
按攤銷成本記賬之金融資產 (包括現金及現金等值物)	<u>555,304</u>	<u>737,018</u>
金融負債		
按攤銷成本列賬之金融負債	<u>691,150</u>	<u>593,478</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 公平值計量

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格。以下公平值計量披露乃採用公平值架構，此架構把輸入數據分為三個估價層級用於量度公平值：

第一等級輸入數據：本集團可於計量日獲取之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。

第二等級輸入數據：就資產或負債可直接或間接觀察取得的除第一等級之報價之外之輸入數據。

第三等級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

本集團之政策是於引起轉移之事件或情況變化發生之日確認任何3個等級之轉入或轉出。

(a) 公平值架構等級披露：

	二零一九年			
	公平值計量採用：			總計 千港元
第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元		
經常性公平值計量				
按公平值計入損益之金融資產				
香港上市證券	134	-	-	134
物業、廠房及設備	-	-	456,080	456,080
投資物業	-	-	38,886	38,886
	<u>134</u>	<u>-</u>	<u>38,886</u>	<u>38,886</u>

	二零一八年			
	公平值計量採用：			總計 千港元
第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元		
經常性公平值計量				
按公平值計入損益之金融資產				
香港上市證券	136	-	-	136
投資物業	-	-	9,610	9,610
	<u>136</u>	<u>-</u>	<u>9,610</u>	<u>9,610</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 公平值計量(續)

(b) 基於第三等級按公平值計量之投資物業對賬：

	投資物業 二零一九年 千港元
於一月一日	9,610
轉自發展中待售物業	15,275
投資物業公平值收益 ^(#)	14,648
貨幣調整	(647)
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	38,886
	<hr/> <hr/>
^(#) 包括於報告期末持有的資產的盈虧	14,648
	<hr/> <hr/>

於損益確認之盈虧總額(包括於報告期末持有的資產的盈虧)於損益表的投資物業公平值收益呈列。

	物業、廠房 及設備 二零一九年 千港元
於一月一日	447,846
添置	28,624
於其他全面收益確認之損益總額	33,707
出售	(1,376)
折舊	(45,168)
貨幣調整	(7,553)
	<hr/>
於十二月三十一日	456,080
	<hr/> <hr/>
^(#) 包括於報告期末持有資產的損益	33,707
	<hr/> <hr/>

於其他全面收益確認的損益總額於損益及其他全面收益表中的重估物業、廠房及設備所產生之盈餘內呈列。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 公平值計量 (續)

(c) 披露於二零一九年十二月三十一日本集團所採用之估值程序及估值技巧及公平值計量所採用之輸入數據：

本集團的財務團隊負責財務申報所須作出的資產及負債公平值計量，包括第三等級公平值計量。財務團隊直接向董事呈報該等公平值計量。財務團隊與董事每年至少進行兩次有關估值過程及結果的討論。

就第三等級公平值計量而言，本集團通常將會委聘具備獲認可專業資格且有近期經驗的外部估值專家進行估值。

說明	估值技巧	不可觀察輸入數據	範圍	增加輸入數據對公平值之影響	二零一九年之公平值 千港元
樓宇	直接比較法	可售出物業之市值	每平方米 人民幣8,670元至 人民幣20,000元	增加	54,082
	折舊重置成本法	置換裝修之目前成本	每平方米 人民幣1800元	增加	
投資物業	收入法	有期回報率 復歸回報率 所採用市場租金	8.0% 8.5% 每月每平方米 人民幣28元	增加	38,886
廠房及機器、汽車、 辦公室設備、 在建工程	直接比較法及 折舊重置成本法	類似資產之市值	人民幣44,700元至 人民幣 253,460,000元	增加	401,998
					401,998
說明	估值技巧	不可觀察輸入數據	範圍	增加輸入數據對公平值之影響	二零一八年之公平值 千港元
投資物業	收入法	有期回報率 復歸回報率 所採用市場租金	6% 6.5% 每月每平方米 人民幣30元	增加	9,610
					9,610

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 收益

本集團於本年度之收益源自己售鋰離子動力電池產品、物業發展及所提供的文化服務。客戶合約之收益細分如下。於兩個年度內，本集團產生之所有收入均來自中國並於客戶獲得貨品或服務之控制權時確認。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
鋰離子動力電池產品	53,438	83,516
物業發展及文化服務	858,908	278,692
	<u>912,346</u>	<u>362,208</u>

來自客戶合約及分部主要產品之收益細分如下：

	鋰離子 電池業務 千港元	物業及 文化業務 千港元	總計 千港元
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
主要產品／服務			
電池	53,438	-	53,438
物業	-	839,225	839,225
提供活動製作服務	-	19,683	19,683
	<u>53,438</u>	<u>858,908</u>	<u>912,346</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
主要產品／服務			
電池	83,516	-	83,516
物業	-	275,001	275,001
提供活動製作服務	-	3,691	3,691
	<u>83,516</u>	<u>278,692</u>	<u>362,208</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 收益 (續)

銷售電池

本集團生產及向客戶銷售電池。當產品之控制權獲轉移，即產品交付予客戶，並概無可能影響客戶接納產品的未履約義務及客戶獲得產品之合法所有權時，確認銷售。

向客戶作出之銷售之信貸期一般為30至60日。對於非國有企業或無擔保企業，需支付及交付按金或現金。所收取之按金確認為合約負債。

當產品交付予客戶時確認應收賬款，此時收取代價乃無條件，乃由於有關款項僅須經過一段時間方會到期。

開發及銷售物業

本集團開發及向客戶銷售物業。當物業之控制權獲轉移，即客戶獲得竣工物業之實際所有權或合法所有權以及本集團擁有收取付款之現有權利及很可能收取代價時，確認合約銷售。

提供活動製作服務

本集團向客戶提供活動製作服務。當可合理計量合約項下已完成履約責任之履約進程時，則確認合約收益及合約成本。

客戶根據合約內訂明之付款計劃向本集團支付合約價。倘本集團提供之服務價值超出付款，則確認合約資產。倘付款超出所提供之服務價值，則確認合約負債。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

9. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
政府補助	11,147	9,274
出售一間附屬公司收益	–	16,186
租金收入	990	185
其他	206	1,422
	<u>12,343</u>	<u>27,067</u>

10. 分部資料

本集團之可呈報分部為提供不同產品之策略性業務單位。由於各業務單位需要不同技術及市場推廣策略，因此各可呈報分部均獨立管理。於本年度及上一年度，本集團之收益源自鋰離子動力電池業務以及物業及文化業務。

分部溢利或虧損並不包括未分配企業收入及開支。分部資產並不包括未分配企業資產。分部負債並不包括未分配企業負債。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 分部資料 (續)

有關可呈報分部溢利或虧損、資產及負債的資料：

	持續經營業務			已終止 經營業務 千港元	總計 千港元
	鋰離子動力 電池業務 千港元	物業及 文化業務 千港元	總計 千港元		
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
外部客戶收益	53,438	858,908	912,346	-	912,346
分部溢利／(虧損)	(144,387)	54,538	(89,849)	-	(89,849)
物業、廠房及設備折舊	30,735	1,035	31,770	-	31,770
使用權資產折舊	2,340	-	2,340	-	2,340
添置分部非流動資產	34,448	177	34,625	-	34,625
於二零一九年十二月三十一日					
分部資產	777,680	2,393,708	3,171,388	-	3,171,388
分部負債	289,099	1,577,871	1,866,970	-	1,866,970
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
外部客戶收益	83,516	278,692	362,208	-	362,208
分部溢利／(虧損)	(182,091)	2,106	(179,985)	241,318	61,333
物業、廠房及設備折舊	49,696	687	50,383	-	50,383
預付土地租賃款項攤銷	770	-	770	-	770
其他重大非現金項目：					
存貨撇銷	92,811	-	92,811	-	9,284
添置分部非流動資產	113,026	1,507	114,533	-	114,533
於二零一八年十二月三十一日					
分部資產	764,542	3,213,582	3,978,124	-	3,978,124
分部負債	395,581	2,228,999	2,624,580	-	2,624,580

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 分部資料(續)

可呈報分部收益、溢利或虧損、資產及負債對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益		
可呈報分部總收益	<u>912,346</u>	<u>362,208</u>
溢利或虧損		
可呈報分部總虧損	(89,849)	61,333
企業及未分配虧損	(35,913)	(37,096)
重新分類已終止經營業務	—	(241,318)
年內持續經營業務綜合虧損	<u>(125,762)</u>	<u>(217,081)</u>
資產		
可呈報分部總資產	3,171,388	3,978,124
企業及未分配資產	4,124	4,861
綜合總資產	<u>3,175,512</u>	<u>3,982,985</u>
負債		
可呈報分部總負債	1,866,970	2,624,580
企業及未分配負債	203,266	134,000
綜合總負債	<u>2,070,236</u>	<u>2,758,580</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 分部資料(續)

地區資料

本集團之所有收益均源自中國。

於兩個年度內，並無客戶單獨佔本集團總收益10%以上。

於呈列地區資料時，收益按客戶所在地劃分。於年末，本集團非流動資產的地點如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
香港	3,024	2,732
中國	837,011	777,164
	<u>840,035</u>	<u>779,896</u>

11. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
借貸利息開支	15,735	3,191
可換股債券估計利息開支	2,385	5,066
應付一間關連公司及控股股東賬款利息開支	3,669	4,434
融資租賃開支	–	590
租賃利息	2,022	–
	<u>23,811</u>	<u>13,281</u>
減：利息資本化	(6,775)	–
	<u>17,036</u>	<u>13,281</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12. 所得稅

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度中國企業所得稅	82,143	26,725
中國土地增值稅	8,706	–
遞延稅項 (附註32)	(58,848)	(26,896)
	<u>32,001</u>	<u>(171)</u>

由於本集團於所呈報年度在香港並無應課稅溢利，故無須就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅稅法，於中國經營的所有集團公司須按適用稅率25%繳納稅項，惟若干附屬公司符合資格享有國家高新技術產業之稅務優惠，可於報告年度享受優惠稅率15%課稅。

所得稅與除稅前虧損之對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
持續經營業務之除稅前虧損	(93,761)	(217,252)
按中國法定稅率計算之除稅前溢利之名義稅項	(23,440)	(54,313)
毋須課稅收入之稅務影響	(2,267)	(10,245)
不可扣稅開支之稅務影響	10,009	27,464
未確認稅項虧損之稅務影響	35,979	32,453
其他稅務司法權區不同稅率及稅項減免之影響	11,720	4,470
年內所得稅	<u>32,001</u>	<u>(171)</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 本年度(虧損)/溢利

本集團於本年度溢利於扣除/(計入)下列各項後列示：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
持續經營業務		
核數師酬金	1,380	1,680
銷售成本	808,880	336,141
物業、廠房及設備折舊	45,183	51,205
使用權資產折舊	11,373	–
預付土地租賃款項攤銷	–	770
無形資產攤銷	–	1,837
撇銷存貨	–	92,811
存貨減值	46,748	–
物業、廠房及設備減值	–	3,247
出售物業、廠房及設備虧損	1,376	285
應收貿易賬款之減值虧損	12,202	–
其他應收賬款之減值虧損	6,746	–
有關辦公場所之經營租賃最低租賃付款	–	9,293
研究及開發開支(包括折舊及員工成本)	12,289	36,069
員工成本(包括董事酬金)：		
薪酬、獎金及津貼	76,385	69,280
以權益結算的股份付款開支	821	2,079

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 董事及五位最高薪人士之酬金

各董事之酬金如下：

附註	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	以權益結算 的股份 付款交易 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事					
鄭紅梅女士	180	1,318	-	18	1,516
田鋼先生	180	1,058	101	18	1,357
陳德坤先生	180	960	50	-	1,190
盛司光先生	180	2,003	-	-	2,183
獨立非執行董事					
吳家榮博士	180	-	-	-	180
王金林先生	180	-	-	-	180
施德華先生	180	-	-	-	180
於截至二零一九年 十二月三十一日止 年度總計	1,260	5,339	151	36	6,786

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 董事及五位最高薪人士之酬金(續)

附註	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	以權益結算 的股份 付款交易 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事					
鄭紅梅女士	180	1,398	-	18	1,596
田綱先生	180	1,028	228	18	1,454
陳德坤先生	180	744	114	-	1,038
周勁先生	1	81	-	-	81
陶飛虎先生	1	81	-	-	81
盛司光先生	180	2,173	-	-	2,353
獨立非執行董事					
吳家榮博士	180	-	-	-	180
王金林先生	180	-	-	-	180
施德華先生	180	-	-	-	180
於截至二零一八年 十二月三十一日止 年度總計	1,422	5,343	342	36	7,143

附註：

- 於二零一八年六月十一日退任。

於本年度五位最高薪僱員包括三名(二零一八年：四名)董事，其酬金詳情載於上述資料。本年度餘下兩名(二零一八年：一名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪酬及其他福利	2,365	1,200
退休福利計劃供款	-	-
	2,365	1,200

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 董事及五位最高薪人士之酬金(續)

酬金介乎下列範圍之非董事最高薪僱員之數目如下：

酬金範圍	僱員數目	
	二零一九年	二零一八年
零－1,000,000港元	—	—
1,000,001港元－1,500,000港元	2	1
1,500,001港元－2,000,000港元	—	—
	<u>2</u>	<u>1</u>

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團概無向除上文所披露者外之五位最高薪人士(包括董事)支付酬金，作為加盟本集團之獎勵，或作為失去職位之賠償。此外，於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金。

15. 股息

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會並無建議派付任何股息(二零一八年：無)。

16. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度虧損約104,331,000港元(二零一八年：溢利59,163,000港元)及於本年度已發行普通股之加權平均數1,190,077,207股(二零一八年：1,143,165,015股)計算。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 每股(虧損)/盈利(續)

每股攤薄(虧損)/盈利

由於本公司於二零一九年並無任何具攤薄影響的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。二零一八年之每股攤薄盈利乃按以下進行計算：

	二零一八年 股份數目
已發行普通股加權平均數	1,143,165,015
潛在攤薄普通股之影響： 購股權	<u>3,024,973</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,146,189,988</u>
每股攤薄盈利(每股港仙)	<u>5.16</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及機器 千港元	車輛 千港元	辦公室設備 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本或估值							
於二零一八年一月一日	46,852	3,216	440,134	5,043	4,428	43,974	543,647
貨幣調整	(2,447)	(176)	(22,987)	(188)	(251)	(2,297)	(28,346)
添置	1,250	5,013	12,931	2,569	1,845	10,622	34,230
透過收購附屬公司添置	-	206	-	997	990	-	2,193
出售附屬公司	(3,564)	-	(11,545)	-	(172)	-	(15,281)
出售	-	-	(681)	-	(389)	-	(1,070)
轉撥	-	1,463	-	-	-	(1,463)	-
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	42,091	9,722	417,852	8,421	6,451	50,836	535,373
貨幣調整	(780)	(180)	(7,744)	(89)	(115)	(942)	(9,850)
添置	-	3	539	-	274	27,808	28,624
出售	-	-	(1,479)	-	(207)	-	(1,686)
重估產生的調整	12,771	(2,591)	(99,856)	(4,093)	(2,619)	7	(96,381)
轉撥	-	41,558	61	-	-	(41,619)	-
於二零一九年十二月三十一日	54,082	48,512	309,373	4,239	3,784	36,090	456,080
累計折舊及減值							
於二零一八年一月一日	2,106	141	39,979	1,044	708	-	43,978
貨幣調整	(202)	(51)	(3,780)	(83)	(80)	-	(4,196)
年內開支	2,412	1,194	44,487	1,834	1,278	-	51,205
減值	3,247	-	-	-	-	-	3,247
出售	-	-	(679)	-	(106)	-	(785)
出售附屬公司	(3,564)	-	(2,281)	-	(77)	-	(5,922)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	3,999	1,284	77,726	2,795	1,723	-	87,527
貨幣調整	(111)	(61)	(2,037)	(49)	(54)	-	(2,312)
年內開支	2,339	1,246	38,078	2,031	1,489	-	45,183
出售	-	-	(163)	-	(147)	-	(310)
重估對銷	(6,227)	(2,469)	(113,604)	(4,777)	(3,011)	-	(130,088)
於二零一九年十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-
賬面值							
於二零一九年十二月三十一日	54,082	48,512	309,373	4,239	3,784	36,090	456,080
於二零一八年十二月三十一日	38,092	8,438	340,126	5,626	4,728	50,836	447,846

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備（續）

倘本集團之各類物業、廠房及設備（在建工程除外）乃按成本減累計折舊列賬，則物業、廠房及設備應以下列賬面值列賬：

	二零一九年			二零一八年		
	成本 千港元	累計折舊及 減值 千港元	賬面值 千港元	成本 千港元	累計折舊及 減值 千港元	賬面值 千港元
樓宇	22,946	5,888	17,058	23,726	3,660	20,066
租賃物業裝修	36,350	2,473	33,877	9,722	1,282	8,440
廠房及機器	408,927	109,492	299,435	417,550	73,614	343,936
車輛	8,471	5,118	3,353	8,560	3,136	5,424
辦公室設備	6,610	2,976	3,634	6,658	1,679	4,979
	<u>483,304</u>	<u>125,947</u>	<u>357,357</u>	<u>466,216</u>	<u>83,371</u>	<u>382,845</u>

18. 預付土地租賃付款

	二零一八年 千港元
就申報用途進行之分析：	
非流動資產	98,665
流動資產	2,178
	<u>100,843</u>

本集團之預付土地租賃付款與位於中國之土地使用權有關。

於二零一八年十二月三十一日，本集團正申請若干購得土地（總賬面值為約71,888,000港元）之產權證書。本公司董事認為本集團有權適時合法及有效佔有及使用上述土地，因此上述事宜並無對本集團於二零一八年十二月三十一日之財務狀況造成任何重大影響。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 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	9,610	–
添置	–	9,493
轉自發展中待售物業	15,275	–
添置收購附屬公司	–	276,105
轉入發展中待售物業	–	(265,070)
公平值收益	14,648	–
貨幣調整	(647)	(10,718)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	38,886	9,610

投資物業於二零一九年及二零一八年十二月三十一日由獨立合資格測量師事務所亞太評估諮詢有限公司經參考自物業現有租約收取之淨收入撥充資本後，按公開市值基準重估。

本集團根據經營租賃出租其若干投資物業。平均租賃期限為9至20年。若干租賃以可變租賃付款，增長率分別為5%及8%。

於二零一九年十二月三十一日，概無投資物業被抵押作本集團銀行貸款的抵押品。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

20. 商譽

	千港元
於二零一八年一月一日	-
來自收購附屬公司(附註35)	213,044
貨幣調整	(1,427)
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	211,617
貨幣調整	(3,922)
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	<u>207,695</u>

業務合併所收購之商譽於收購時獲分配至預期將受惠於業務合併之現金產生單位(「現金產生單位」)。商譽之賬面值已獲分配至以下現金產生單位：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業開發單位	<u>207,695</u>	<u>211,617</u>

現金產生單位的可回收金額乃基於使用貼現現金流量法計算的使用價值釐定。貼現現金流量法所採用的主要假設乃為於期內有關貼現率、增長率、預算毛利率及收入的假設。本集團利用可反映目前市場對貨幣時值的評估及現金產生單位特定風險的除稅前利率估計貼現率。增長率則按現金產生單位經營業務所在地區的平均長期經濟增長率為基準。預算毛利率及收入乃按過往慣例及預期市場發展為基準。

本集團編製的現金流量預測源自獲董事批准未來五年的最近期財政預算，剩餘期間的增長率為3%。該增長率並未超過有關市場的平均長期增長率。

用以貼現本集團預測現金流量的利率為16%。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 租賃及使用權資產

披露租賃相關項目：

於十二月三十一日：

使用權資產

— 租賃土地

— 樓宇

二零一九年
千港元

99,115

23,917

123,032

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：

一年內

9,992

第二年

5,513

第三年至第五年（包括首尾兩年）

13,781

五年以上

1,582

30,868

截至十二月三十一日止年度：

使用權資產的折舊開支

— 租賃土地

2,033

— 樓宇

9,340

11,373

租賃利息

2,022

租賃的現金流出總額

12,973

添置使用權資產

2,177

二零一九年
千港元

本集團租賃多個租賃土地及辦公室物業。租賃協議的固定期限通常為3至9年。租賃條款乃按個別基準進行磋商，包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，而租賃資產不得用作借貸用途的擔保。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 租賃及使用權資產(續)

	租賃付款 二零一九年 千港元	租賃 付款現值 二零一九年 千港元
一年內	9,992	8,510
第二年	5,513	4,468
第三年至第五年(包括首尾兩年)	13,781	12,226
五年以上	1,582	1,534
	<u>30,868</u>	<u>26,738</u>
未來融資費用	<u>(4,130)</u>	<u>–</u>
租賃承擔現值	<u>26,738</u>	<u>26,738</u>
減：於12個月內到期償還款項(於流動負債下列示)		<u>(8,417)</u>
非流動部分		<u>18,321</u>

22. 存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
原材料	3,798	8,424
在製品	1,852	886
製成品	30,513	50,357
	<u>36,163</u>	<u>59,667</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 發展中待售物業

	千港元
於二零一八年一月一日	—
通過收購一間附屬公司添置 (附註36(a))	1,242,298
添置	900,847
轉自投資物業	265,270
竣工及已售物業	(261,014)
貨幣調整	21,575
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	2,168,976
添置	212,093
轉入投資物業	(15,275)
竣工及已售物業	(754,750)
貨幣調整	(31,556)
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	<u>1,579,488</u>

所有發展中物業均位於中國。於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款由本集團持有的一幅土地提供擔保，該土地位於南寧，賬面值為約96,027,000港元。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 應收貿易賬款、應收票據及其他應收賬款、訂金及預付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬款	68,985	49,927
減：減值虧損	(12,011)	—
	<u>56,974</u>	<u>49,927</u>
應收票據	—	332
應收增值稅	124,654	176,008
其他應收稅項	9,207	66,723
其他應收賬款、預付款項及訂金	38,850	54,603
	<u>229,685</u>	<u>347,593</u>

應收貿易賬款及應收票據

年末應收票據之賬齡為60日內。

對於國有企業客戶及已提供擔保之客戶，本集團給予平均賒賬期30至60日；而所有其他客戶均以貨銀兩訖方式進行交易。以下為應收貿易賬款及應收票據於各年度末按發票日期呈列之賬齡分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至60日	14,195	4,972
61至90日	1,579	65
90日以上	41,200	45,222
	<u>56,974</u>	<u>50,259</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 應收貿易賬款、應收票據及其他應收賬款、訂金及預付款項(續)

應收貿易賬款減值

應收貿易賬款之虧損撥備對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初		
應收貿易賬款之減值虧損	(12,202)	—
貨幣調整	191	—
於年末	<u>(12,011)</u>	<u>—</u>

其他應收賬款減值

其他應收賬款之虧損撥備對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	—	
其他應收賬款之減值虧損	(6,746)	—
貨幣調整	105	—
於年末	<u>(6,641)</u>	<u>—</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 應收貿易賬款、應收票據及其他應收賬款、訂金及預付款項(續)

並無減值之應收貿易賬款

本集團採用香港財務報告準則第9號金融工具項下之簡化法，使用全年預期虧損撥備為所有應收貿易賬款之預期信貸虧損計提撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已按照共有信貸風險特點及逾期天數分類。預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	即期 千港元	逾期 60日內 千港元	逾期 但少於 一年 千港元	逾期 超過60日 一年以上 千港元	總計 千港元
於二零一九年					
十二月三十一日					
加權平均預期虧損率	0%	0%	0%	26%	
應收金額	14,913	2,373	4,967	46,732	68,985
虧損撥備	-	-	-	(12,011)	(12,011)
於二零一八年					
十二月三十一日					
加權平均預期虧損率	0%	0%	0%	0%	
應收金額	3,840	865	43,457	1,765	49,927
虧損撥備	-	-	-	-	-

並無逾期之應收貿易賬款與多名近期並無拖欠記錄之客戶有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但無減值之應收貿易賬款與多名與本集團擁有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，管理層相信，由於信貸質素並無重大變動，該等餘額仍被視為可全數收回，因此無須就該等餘額作出減值撥備。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 應收一間附屬公司非控股股東款項

有關款項指南昌市容州投資有限公司（「南昌投資」）向其股東提供之財務資助，其於資本注資完成前產生，詳情載於附註36(a)(ii)。應收一間附屬公司非控股股東款項乃由其資產及未分配利潤作抵押、免息及無固定還款期。

26. 已抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行及現金結餘

本集團之已抵押銀行存款指已抵押予銀行作為應付票據擔保之存款。

於年末，本集團以人民幣計值之銀行及現金結餘相當於約74,733,000港元（二零一八年：54,296,000港元）。將人民幣兌換成外幣須受中國外匯管理條例規限。

於年末，本集團之受限制銀行存款指就建設以人民幣計值之預售物業於指定賬戶入賬的保證金。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27. 應付貿易賬款、應付票據及其他應付賬款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付貿易賬款	81,803	108,819
應付票據	1,341	610
收購物業、廠房及設備之應付款項	164,108	220,886
應計費用及其他應付賬款	83,726	104,067
	<u>330,978</u>	<u>434,382</u>

於年末，應付票據之賬齡為180日（二零一八年：180日）內。

於二零一九年十二月三十一日，合計1,341,000港元（二零一八年：610,000港元）之應付票據乃由已抵押銀行存款1,341,000港元（二零一八年：610,000港元）擔保。

以下為於各年度末按發票日期呈列之應付貿易賬款賬齡分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至60日	20,054	48,323
61至90日	5,131	1,437
90日以上	56,618	59,059
	<u>81,803</u>	<u>108,819</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

28. 合約負債

披露收入相關項目：

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 一月一日 千港元
合約負債總額	1,228,995	2,013,438	8,255
於年末分配至未達成履約責任 並預期於以下年度確認為 收入之交易價：			
—二零一九年	—	1,372,295	
—二零二零年	696,772	259,348	
—二零二一年	386,871	379,363	
—二零二二年	—	—	
—二零二三年	261,851	—	
	1,345,494	2,011,006	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
截至十二月三十一日止年度 於年初計入合約負債之年內確認收入		847,479	4,149
年內合約負債之重大變動：			
因營運增加		160,703	158,463
因收購一間附屬公司而增加		—	2,110,127
轉移合約負債至收入		(919,732)	(292,910)

合約負債指本集團因收取客戶代價而須轉讓產品或服務予客戶之責任。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 借貸

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款	178,784	68,310
其他借貸	85,000	—
	<u>263,784</u>	<u>68,310</u>
分析為：		
有抵押	178,784	68,310
無抵押	85,000	—
	<u>263,784</u>	<u>68,310</u>

於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款由本集團持有的一幅土地提供擔保，該土地位於南寧，賬面值約為96,072,000港元（二零一八年：由本集團持有的位於陝西渭南的一幅土地賬面值約11,254,000港元作抵押）。

各年度之銀行貸款均以人民幣計值。

其他貸款85,000,000港元為無抵押及須於1年內還款。

於年度末，實際年利率如下：

	二零一九年	二零一八年
借貸： 定息	<u>8-8.5%</u>	<u>6.09%</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 借貸(續)

借貸須於以下期間償還：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按要求或一年內	<u>263,784</u>	<u>68,310</u>

30. 應付控股股東賬款

於二零一七年二月二十八日，雲峰環球有限公司同意向控股股東轉讓約382,728,000港元債務之所有權利、所有權、利益及權益，而控股股東同意認購本公司發行的本金總額為300,000,000港元之可換股債券(「可換股債券」)，以代替為數300,000,000港元之貸款，詳情載於附註31。

於二零一九年十二月三十一日，本金額約45,580,000港元(二零一八年：47,284,000港元)的應付控股股東賬款為無抵押、按年利率8%計息並須於二零一七年六月三十日至二零三六年六月三十日期間每年連同其相關利息等額分期償還。本公司可酌情決定提早或部分還款，或倘本公司無足夠的資金或本公司與相關方協定延期還款，則可酌情決定根據初始還款計劃請求延期還款。

餘額為無抵押、免息及無固定還款期限。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

31. 可換股債券

於二零一七年二月二十八日，誠如附註30詳述，本公司向控股股東發行票面利率3%本金總額300,000,000港元之可換股債券，於每季度末支付，及並無就發行可換股債券籌得所得款項。可換股債券將自發行日期起至二零三六年六月三十日到期（即年期為18.3年），於可換股債券發行日期起至第三週年止，全面行使換股權可按換股價每股換股股份1.6港元轉換最多187,500,000股本公司換股股份。於二零一八年四月十六日，150,000,000股換股股份獲配發及發行，相當於轉換本金240,000,000港元之可換股債券。

於綜合財務狀況表確認之可換股債券已拆分為負債部分及權益部分，並計算如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	216,506	79,916	296,422
轉換	(174,137)	(63,933)	(238,070)
估計利息支出	5,066	—	5,066
已付／應付利息	(4,127)	—	(4,127)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	43,308	15,983	59,291
估計利息支出	2,385	—	2,385
已付／應付利息	(1,800)	—	(1,800)
於二零一九年十二月三十一日	<u>43,893</u>	<u>15,983</u>	<u>59,876</u>

年內的利息支出乃就自債券發行起計十個月止期間之負債部分使用5.46%（二零一八年：5.46%）的實際利率計算。

董事參考獨立估值師艾升評值諮詢有限公司進行之獨立估值，透過在第二層公平值計量下，按特定的折現率折現未來現金流量，以估計可換股債券權益及負債部分於發行日期之公平值。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

32. 遞延稅項

以下為本集團確認之遞延稅項負債及資產之詳情。

	發展中 待售物業 千港元	重估物業、 廠房及設備 千港元	重估投資物業 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	-	3,798	-	3,798
收購附屬公司	175,099	-	-	175,099
於綜合損益表中(計入)/扣除	(26,812)	(84)	-	(26,896)
貨幣調整	(565)	228	-	(337)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	147,722	3,942	-	151,664
於綜合損益表中(計入)/扣除	(62,510)	-	3,662	(58,848)
於年內其他全面收入中(計入)/扣除	-	5,140	-	5,140
轉撥	(1,513)	-	1,513	-
貨幣調整	1,788	(369)	(82)	1,337
於二零一九年十二月三十一日	<u>85,487</u>	<u>8,713</u>	<u>5,093</u>	<u>99,293</u>

於年末，須經稅務機關同意，本集團於香港註冊成立之附屬公司之未動用稅項虧損約為135,294,000港元(二零一八年：106,264,000港元)，可用作對銷未來溢利約135,294,000港元(二零一八年：106,264,000港元)，該等稅項虧損可無限期結轉。由於未能預測該等附屬公司之日後溢利來源，故未有就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 股本

	附註	股份數目	千港元
法定：			
每股0.10港元之普通股			
於二零一八年一月一日、			
二零一八年十二月三十一日、			
二零一九年一月一日及			
二零一九年十二月三十一日		2,000,000,000	200,000
已發行及繳足：			
於二零一八年一月一日		1,036,315,700	103,632
行使債務轉換權後發行股份	1	150,000,000	15,000
於二零一八年十二月三十一日及			
二零一九年一月一日		1,186,315,700	118,632
股份配售後發行股份	2	10,170,000	1,017
於二零一九年十二月三十一日		1,196,485,700	119,649

附註

- 於二零一八年四月十六日，150,000,000股換股股份獲配發及發行。因此，本公司之已發行股本增加約15,000,000港元，及其股份溢價增加約223,070,000港元。
- 於二零一九年八月七日，本公司與配售代理訂立有關按每股0.50港元的價格配售最多15,000,000股每股0.10港元的普通股予獨立投資者的配售協議。於二零一九年八月十九日，10,170,000股股份獲配發及發行，發行股份之溢價約3,854,000港元（經扣除股份發行開支約214,000港元後）已計入本公司之股份溢價賬。

資本管理

本集團管理資本的主要目標乃為保障本集團持續經營的能力，使之能透過因應風險水平為產品及服務定價及以合理成本獲取融資，繼續為股東帶來回報並使其他利益相關者受惠。本集團管理資本時，以保障本集團可持續經營之能力，同時過通優化債項及股本平衡，為股東爭取最大回報為目標。

本集團根據經濟環境變化管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整派付股息、發行新股、回購股份、新增債務、贖回現有債務或出售資產以減輕債務。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 儲備

(a) 本集團之儲備金額及其變動詳情載於綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表。

(b) 本公司之儲備

	股份溢價 千港元	股本贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	以股份為 基礎付款儲備 千港元	可換股債券 權益儲備 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	599,849	624	29,509	6,233	79,916	(346,952)	369,179
本年度虧損	-	-	-	-	-	(36,423)	(34,732)
行使債務換股權後發行股份 以權益結算的股份付款交易	223,070	-	-	-	(63,933)	-	159,137
購股權失效	-	-	-	2,079	-	-	2,079
	-	-	-	(1,691)	-	1,691	-
於二零一八年十二月 三十一日及二零一九年 一月一日	822,919	624	29,509	6,621	15,983	(381,684)	493,972
本年度虧損	-	-	-	-	-	(32,358)	(32,358)
股份配售時發行股份	3,854	-	-	-	-	-	3,854
以權益結算的股份付款交易	-	-	-	821	-	-	821
購股權失效	-	-	-	(848)	-	848	-
於二零一九年 十二月三十一日	826,773	624	29,509	6,594	15,983	(413,194)	466,289

(c) 本集團儲備之性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價指因按超過每股面值之價格發行股份而產生之溢價，且不得分派，惟可以繳足紅股之形式用於繳足將發行予本公司股東之本公司未發行股份或用於支付購回股份應付之溢價。

(ii) 股本贖回儲備

股本贖回儲備乃因本公司註銷購回股份令已發行股本面值減少而產生。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 儲備 (續)

(c) 本集團儲備之性質及用途 (續)

(iii) 資本儲備

資本儲備指收購附屬公司股份面值與本公司在一九九八年進行集團重組當時就收購事項所發行股份面值之差額。

(iv) 以股份為基礎付款儲備

以股份為基礎付款儲備指根據綜合財務賬目附註4內就以股份為基礎付款採納之會計政策計算授予本集團僱員及董事之未行使購股權實際或估計數目之公平值。

(v) 實繳盈餘

本公司之實繳盈餘指Kith Limited於被本公司收購當日之綜合股東資金與本公司在一九九八年進行集團重組當時就收購事項所發行之股份面值之差額。

根據百慕達公司法，本公司之實繳盈餘賬可供分派。然而，本公司在下列情況下不可以宣派或派付股息，或分派實繳盈餘內之款項：

- 倘當時或在派付後無法償還其到期應付之負債；或
- 倘其資產之可變現價值將因而少於其負債、已發行股本及股份溢價賬之總和。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 儲備 (續)

(c) 本集團儲備之性質及用途 (續)

(vi) 外幣匯兌儲備

外幣匯兌儲備包括所有自換算境外業務財務賬目產生之外匯差額。儲備乃根據綜合財務賬目附註4之會計政策處理。

(vii) 資產重估儲備

本公司已設立資產重估儲備，並根據綜合財務賬目附註4就物業、廠房及設備採納之會計政策處理。

(viii) 可換股債券權益儲備

可換股債券權益儲備指根據綜合財務賬目附註4內就可換股債券採納之會計政策計算本公司所發行可換股債券未行使權益部分之價值。

(ix) 企業發展基金及儲備基金

企業發展基金及儲備基金乃在中國境內成立及經營之附屬公司根據中國有關之法律及規則，自除稅後溢利中分配部分款項而設立。根據「中華人民共和國外商投資企業會計制度」之規定，倘取得有關政府機關之同意，該企業發展基金可用作增加有關中國附屬公司之資本，而儲備基金則可用作抵銷虧絀或用作增加有關中國附屬公司之資本。

(x) 其他儲備

其他儲備乃指有關中國附屬公司予以資本化之企業發展基金金額，以及經扣除與非控股權益進行股權交易所產生之交易成本及非控股權益調整後，所收取或支付之款項淨額之差異。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

35. 以權益結算之購股權計劃

本公司設有購股權計劃（「計劃」），旨在鼓勵及嘉獎為本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與者。合資格參與者包括本公司及本公司附屬公司之全職及兼職僱員、行政人員、主任、董事、業務顧問、代理、法律及財務顧問。計劃於二零一二年六月十三日起生效，除非另有取消或修訂，否則自該日起十年內仍然有效。

根據計劃，現時可授出之未行使購股權數目最多可相等於其獲行使時佔本公司於二零一七年五月二十三日之已發行股份之10%。於任何十二個月期間內，根據計劃每位合資格參與者可獲發行的股份最高數目，以本公司於二零一七年五月二十三日之已發行股份的1%為限。任何額外授出超逾此限額的購股權須在股東大會上獲股東批准。

購股權之詳情如下：

	加權平均 行使價 港元	購股權數目
於二零一八年一月一日未行使	0.85	23,400,000
年內已失效	0.85	(6,000,000)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日未行使	0.85	17,400,000
年內已失效	0.85	(2,100,000)
於二零一九年十二月三十一日未行使	0.85	<u>15,300,000</u>
截至以下日期可行使		
二零一八年十二月三十一日		10,440,000
二零一九年十二月三十一日		<u>15,300,000</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

35. 以權益結算之購股權計劃(續)

購股權之具體類別詳情如下：

類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元
二零一六年A	二零一六年十一月十一日	1年	二零一七年十一月十一日至 二零二一年十一月十日	0.85
二零一六年B	二零一六年十一月十一日	2年	二零一八年十一月十一日至 二零二一年十一月十日	0.85
二零一六年C	二零一六年十一月十一日	3年	二零一九年十一月十一日至 二零二一年十一月十日	0.85

年末未行使購股權之加權平均餘下合約期限為1.86年(二零一八年:2.86年)及行使價為0.85港元(二零一八年:0.85港元)。購股權已於二零一六年十一月十一日授出。購股權於該等日期之估計公平值約為10,473,000港元。

該等公平值以二項式模式計算。模式之輸入數據如下：

加權平均股價	0.85港元
加權平均行使價	0.85港元
預期波幅	63%
預期年限	2-4年
無風險利率	0.84%
預期股息收益率	0%

預期波幅透過計算本公司過去4年股價的歷史波幅而釐定。模式內所用預期年限已基於本集團之最佳估計就不可轉讓、行使限制及行為性的考慮因素的影響作出調整。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 綜合現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

- (i) 根據日期為二零一八年五月九日之增資協議，本集團一間附屬公司透過資本注資方式收購南寧容州文化傳播有限公司（「南寧文化」，連同其附屬公司統稱「南寧文化集團」）95%股權。資本注資以現金人民幣19,000,000元（相當於約22,515,000港元）之形式作出。注資後南寧文化之註冊資本增至人民幣20,00,000元，而直接控股公司於南寧文化中擁有95%權益。

南寧文化集團主要從事文化產業相關業務，包括大型活動製作及主題博物館，以及建築設計及工程。董事認為資本注資將有助於本集團從事文化及創意產業，從而令本集團的收入來源多元化及擴闊其收益基礎，產生更高投資回報。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年五月九日之公告。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 收購附屬公司(續)

(i) (續)

南寧文化集團之可識別資產及負債之公平值(參照其收購日之獨立估值)如下:

	千港元
已購入負債淨值	
物業、廠房及設備	1,655
投資物業	276,105
存貨	1,653
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	12,753
銀行及現金結餘	29,110
應付貿易賬款及其他應付賬款及應計費用	(19,378)
應付股東款項	(319,586)
遞延稅項負債	(44,323)
	<hr/>
按公平值列賬之可識別負債淨值總額	(62,011)
	<hr/> <hr/>
自收購產生之商譽	
已轉讓代價	22,515
加: 非控股權益	(6,076)
減: 已購入可識別負債淨值之公平值	62,011
	<hr/>
商譽	78,450
	<hr/> <hr/>
以下列方式結算:	
現金	22,515
	<hr/> <hr/>
收購附屬公司之現金流入淨額	
以現金支付之代價	22,515
減: 獲得之銀行及現金結餘	(29,110)
	<hr/>
	(6,595)
	<hr/> <hr/>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 收購附屬公司(續)

(i) (續)

收購南寧文化集團而產生之商譽不可就稅務目的進行扣除，其產生歸因於物業及文化業務的預期盈利能力。

倘資本注資已於二零一八年一月一日完成，則本集團於本年度收益將約為363,628,000港元，而本年度溢利則將約為22,644,000港元。備考資料僅供說明，不一定作為本集團在資本注資已於二零一八年一月一日完成的情況下實際錄得之收益及經營業績之象徵，亦不擬作為未來業績之預測。是項資本注資之相關成本約為140,000港元。

- (ii) 根據日期為二零一八年十月二十六日之增資協議，本集團一間附屬公司透過資本注資方式收購南寧投資約67%股權。資本注資以現金形式人民幣20,000,000元(相當於約22,494,000港元)作出。經注資後南寧投資之註冊資本增至人民幣30,000,000元，而直接控股公司於南寧投資中擁有約67%權益。

南昌投資主要於江西南昌從事物業投資、發展及管理。董事認為本集團資本注資將使本集團能夠從事物業發展行業，同時配合本集團其他業務分部的發展。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十月二十六日的公告。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 收購附屬公司(續)

(ii) (續)

收購南昌投資而產生之商譽不可就稅務目的進行扣除，其產生歸因於物業及文化業務的預期盈利能力。

倘資本注資已於二零一八年一月一日完成，則本集團於本年度收益將約為362,208,000港元，而本年度溢利則將約為12,153,000港元。備考資料僅供說明，不一定作為本集團在資本注資已於二零一八年一月一日完成的情況下實際錄得之收益及經營業績之象徵，亦不擬作為未來業績之預測。是項資本注資之相關成本約為302,000港元。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售附屬公司

- (i) 於二零一七年九月二十二日，本集團與一名獨立第三方—澳科投資有限公司訂立一項買賣協議，以出售其全資附屬公司萃觀有限公司及其附屬公司(「出售集團」)的全部權益，現金代價為700,000,000港元。該出售事項已於二零一八年一月二日完成，而自此本集團已終止其包裝印刷業務。

於本年度，包裝印刷業務並無產生業績及現金流。

於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	615,165
預付土地租賃付款	47,027
購買物業、廠房及設備之已付訂金	16,251
可供出售金融資產	18,019
存貨	177,027
應收貿易賬款及其他應收賬款、訂金及預付款項	379,543
銀行及現金結餘	83,055
應付貿易賬款及其他應付賬款	(240,329)
應付稅項	(15,878)
借貸	(104,075)
遞延稅項負債	(32,133)
應付剩餘集團款項	(182,271)
	<hr/>
已出售資產淨值	761,401
外匯兌換儲備撥回	(88,037)
非控股權益	(409,475)
	<hr/>
	263,889
放棄應收出售集團款項	182,271
所產生的直接交易成本	12,522
出售附屬公司之收益	241,318
	<hr/>
代價	700,000
	<hr/>
代價	700,000
截至二零一七年十二月三十一日止年度已收取之訂金	(30,000)
	<hr/>
本年度已收取之代價	670,000
已出售銀行及現金結餘	(83,055)
所產生的直接交易成本	(12,522)
	<hr/>
出售產生之現金流入淨額	574,423
	<hr/>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售附屬公司(續)

- (ii) 於二零一八年十一月三十日，本集團以現金代價人民幣1元(相當於約1港元)向一名獨立第三方出售陝西力度電池有限公司的全部已發行股本。

於出售日期之負債淨額如下：

	千港元
物業、廠房及設備	9,359
無形資產	12,528
存貨	1,192
應收貿易賬款及其他應收賬款	1,458
銀行及現金結餘	136
應付貿易賬款及其他應付賬款	(25,871)
	<hr/>
已出售負債淨額	(1,198)
外匯兌換儲備撥回	1,030
非控股權益	(16,018)
	<hr/>
出售一間附屬公司之收益	(16,186)
	<hr/> <hr/>
出售產生之現金流出淨額	
已出售銀行及現金結餘	136
	<hr/> <hr/>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 非全資附屬公司間之注資及集團間轉撥

於二零一八年四月一日，本公司之附屬公司天臣新能源(渭南)有限公司(「天臣渭南」)由一間非全資附屬公司轉讓予另一間非全資附屬公司，代價為人民幣900,000,000元(相當於約1,124,600,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，天臣渭南獲獨立第三方注資人民幣100,000,000元(相當於約113,850,000港元)。

	千港元
因集團間轉撥非控股權益減少	(184,244)
非控股權益注資	(113,850)
因注資非控股權益增加	85,006
	<hr/>
非控股權益之虧損	(213,088)
外匯兌換差異	12,429
	<hr/>
	<u>(200,659)</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 綜合現金流量表附註(續)

(d) 融資活動產生之負債變動

下表載列年內本集團融資活動產生之負債變動：

	租賃負債 千港元	借貸 千港元	應付一間 關連公司 賬款 千港元	應付控股 股東賬款 千港元	可換股債券 千港元	融資活動之 負債總額 千港元
於二零一八年一月一日	-	140,545	22,036	86,207	216,506	465,294
現金流量變動	-	50,735	(22,126)	(47,200)	-	(18,591)
非現金變動	-	-	-	-	-	-
轉撥至一間附屬公司之權益	-	(113,850)	-	-	-	(113,850)
轉撥至可換股債券權益儲備	-	-	-	-	(174,137)	(174,137)
利息開支	-	3,191	90	4,344	-	7,625
估計利息開支	-	-	-	-	5,066	5,066
應付利息	-	(3,191)	-	4,127	(4,127)	(3,191)
外匯兌換差異	-	(9,120)	-	-	-	(9,120)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	-	68,310	-	47,478	43,308	159,096
採納香港財務報告準則第16號	36,824	-	-	-	-	36,824
現金流量變動	(12,973)	198,520	-	(452)	-	185,095
非現金變動	-	-	-	-	-	-
添置	864	-	-	-	-	864
利息開支	2,023	15,734	-	3,669	-	21,426
估計利息開支	-	-	-	-	2,385	2,385
應付利息	-	(15,734)	-	1,800	(1,800)	(15,734)
外匯兌換差異	-	(3,046)	-	-	-	(3,046)
於二零一九年十二月三十一日	<u>26,738</u>	<u>263,784</u>	<u>-</u>	<u>52,495</u>	<u>43,893</u>	<u>386,910</u>

37. 已終止經營業務

誠如附註36詳述，本集團已終止其包裝印刷業務。於二零一八年，已終止經營業務之溢利分析如下：

	二零一八年 千港元
已終止經營業務溢利	-
出售已終止經營業務收益(附註36(b)(i))	241,318
	<u>241,318</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 本公司財務狀況概要

	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	44,089	44,089
流動資產		
應收附屬公司之賬款	1,159,310	1,157,166
其他應收賬款、訂金及預付款項	111	230
銀行及現金結餘	77	476
	1,159,498	1,157,872
流動負債		
應計費用及其他應付賬款	20,933	43,196
應付附屬公司賬款	415,367	455,375
應付控股股東賬款	9,556	2,821
其他借貸	85,000	—
	530,856	501,392
流動資產淨值	628,642	656,480
非流動負債		
可換股債券	43,893	43,308
應付控股股東賬款	42,900	44,657
	86,793	87,965
資產淨值	585,938	612,604
資本及儲備		
股本	119,649	118,632
儲備	466,289	493,972
權益總額	585,938	612,604

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 或然負債

於年末，本集團及本公司並無任何重大或然負債（二零一八年：無）。

40. 訴訟

於二零一九年十二月三十一日，本公司若干附屬公司牽涉之於日常業務過程中產生的重大訴訟或申索如下：

- (a) 於二零一九年一月十五日，本公司一間附屬公司天臣渭南向蘇州工業園區人民法院對一名客戶（「該客戶」）提出申索，要求支付電池款約人民幣22,100,000元（相當於約24,695,000港元）及逾期付款利息約人民幣873,000元（相當於約975,000港元）。該客戶就天臣渭南提供的電池質量問題導致的損失約人民幣6,225,000元（相當於約6,956,000港元）反訴天臣渭南。根據該工業園區人民法院於二零二零年五月二十九日作出的判決，該客戶須向天臣渭南支付電池款及逾期利息合計約人民幣23,691,000元（相當於約26,472,000港元），而天臣渭南須就該客戶的反訴向其支付約人民幣1,150,000元（相當於約1,285,000港元）。於批准該等綜合財務賬目之日，本集團並不知悉該客戶採取的任何進一步行動。
- (b) 於二零一九年八月九日，一間建築公司（「建築商」）向渭南市臨渭區人民法院對天臣渭南提出申索，要求支付建築成本約人民幣13,244,000元（相當於約14,799,000港元）及逾期付款利息約人民幣48,000元（相當於約54,000港元）。根據渭南市臨渭區人民法院於二零一九年十一月四日作出的判決，天臣渭南須向建築商支付上述建築成本及逾期利息。天臣渭南已向渭南市中級人民法院提起上訴。於二零二零年五月二十九日，渭南市中級人民法院駁回人民法院的判決並命令該案件於人民法院重審。於批准該等綜合財務賬目之日，重審聆訊日期尚未確定。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 訴訟 (續)

- (c) 於二零一九年八月二十六日，某鋰離子動力電池機器的供應商(「**供應商A**」)向深圳市龍華區人民法院對本集團的若干附屬公司，即天臣新能源研究南京有限公司(「**天臣南京**」)、天臣渭南及天臣新能源(深圳)有限公司(「**天臣深圳**」)提出索賠，要求支付機器款約人民幣42,355,000元(相當於約47,327,000港元)、罰款約人民幣2,118,000元(相當於約2,367,000港元)及相關利息。根據人民法院於二零二零年一月二十一日作出的判決及二零二零年三月三日作出的補充判決，天臣南京應向**供應商B**支付約人民幣35,478,000元(相當於約39,643,000港元)的機器代價及罰款。雙方已向深圳市中級人民法院提起上訴。於批准該等綜合財務賬目之日，該案件仍在進行中，其結果仍不確定。

天臣南京已於二零一九年八月二十六日向深圳市中級人民法院起訴**供應商A**，要求終止與上述爭議交易有關的買賣協議及補充協議，並要求**供應商A**返還已付款項約人民幣46,355,000元(相當於約51,797,000港元)，支付罰款約人民幣17,716,000元(相當於約19,796,000港元)。於批准該等綜合財務賬目之日，該案件仍在進行中，其結果仍不確定。

- (d) 於二零一九年九月二十四日，某設備供應商(「**供應商B**」)向廣東省珠海市香洲區人民法院對天臣南京及天臣深圳提出索賠，要求支付機器款約人民幣6,950,000元(相當於約7,766,000港元)及暫定罰款約人民幣3,600,000元(相當於約4,023,000港元)。根據人民法院於二零二零年四月七日作出的判決，附屬公司應向**供應商B**支付上述機器款及罰款約人民幣3,070,000元(相當於約3,430,000港元)。附屬公司就**供應商B**延遲完成定制設備的安裝及調試所造成的損失向**供應商B**提出反訴。該反訴於二零二零年四月七日被人民法院駁回。雙方已向中級人民法院提起上訴。於批准該等綜合財務賬目之日，該案件仍在進行中，其結果仍不確定。

除上文所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團成員公司均無任何重大訴訟、仲裁或索賠，且就董事所知，本集團成員公司亦無任何尚未解決或受到威脅的重大訴訟或索賠。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 租賃承擔

本集團作為租賃方

於年末，本集團與租戶訂立以下未來最低租賃付款合同：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	1,376	747
第二年至第五年（包括首尾兩年）	6,418	3,106
五年後	17,419	14,289
	<u>25,213</u>	<u>18,142</u>

本集團作為承租人

於二零一八年十二月三十一日，根據有關若干辦公場所及機器之不可取消經營租賃而須承擔之未來最低租賃款項總額分析如下：

	二零一八年 千港元
一年內	14,159
第二年至第五年（包括首尾兩年）	22,600
五年後	6,687
	<u>43,446</u>

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 資本承擔

於年末，本集團之資本承擔如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已訂約但未撥備 —物業、廠房及設備	<u>42,757</u>	<u>41,785</u>

43. 關連人士交易

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付一間關連公司賬款之利息開支 (附註11及30)	—	90
可換股債券及應付控股股東賬款之利息開支 (附註11、30及31)	<u>6,054</u>	<u>9,410</u>

主要管理人員之薪酬

本公司董事(同時亦是本集團主要管理層之成員)之酬金載於附註14。

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 本公司主要附屬公司之資料

下表載列董事認為會對本年度業績產生重大影響或構成本集團財務狀況主要部分之本公司附屬公司。董事認為，如載列其他附屬公司之詳情，會使資料過於冗長。

於年末，本公司主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行/ 繳足股本	本公司間接擁有權益百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
天臣新能源(深圳)有限公司	中國	人民幣850,000,000元	95.00%	95.00%	買賣鋰離子電池產品
天臣新能源有限公司	中國	人民幣1,000,000,000元	64.60%	57.00%	生產鋰離子產品
天臣新能源研究南京有限公司	中國	人民幣150,000,000元	64.60%	57.00%	研發中心
南京容州文化產業投資有限公司	中國	人民幣200,000,000元	99.00%	91.40%	物業控股
南昌市容州投資有限公司	中國	人民幣30,000,000元	66.00%	60.94%	物業發展
南寧容州文化傳播有限公司	中國	人民幣20,000,000元	94.05%	86.83%	物業發展
廣州靈眾廣告有限公司	中國	人民幣5,836,735元	47.97%	44.28%	文化服務

綜合財務賬目附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 本公司主要附屬公司之資料 (續)

下表列示於二零一九年十二月三十一日擁有對本集團而言屬重大之非控股權益(「非控股權益」)之附屬公司之資料。概約財務資料指集團內公司間抵銷前之金額。

名稱	南昌投資		天臣新能源有限公司 [^]	
	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
主要業務經營地點及 註冊成立國家	中國		中國	
非控股權益持有之擁有權權益 及投票權之百分比(%)	34.00%	39.06%	35.40%	43.00%
於十二月三十一日：				
非流動資產	33,417	8,886	601,185	551,731
流動資產	906,423	1,937,113	192,496	301,146
流動負債	(1,179,542)	(2,013,438)	(223,074)	(219,306)
非流動負債	(3,660)	(103,964)	(12,150)	-
資產淨值	(243,362)	(171,403)	558,957	633,571
累計非控股權益	(82,743)	(66,950)	197,870	272,435
截至十二月三十一日止年度：				
收益	839,225	278,692	53,167	83,516
溢利／(虧損)	69,828	12,575	(116,819)	(83,895)
全面收益總額	91,766	14,398	(73,110)	(113,258)
分配至非控股權益之 溢利／(虧損)	23,742	4,912	(41,354)	(36,075)
已分派予非控股權益之股息	-	-	-	-
經營活動所用之現金淨額	(109,277)	(22,622)	(115,618)	(247,014)
投資活動所用之現金淨額	(28,856)	-	(34,367)	(40,289)
融資活動所得之現金淨額	109,624	-	174,856	249,972
現金及現金等值物之 (減少)／增加淨額	(28,509)	(22,622)	24,871	(37,331)

[^] 包括其附屬公司

45. 批准綜合財務賬目

綜合財務賬目已由董事會於二零二零年七月十七日批准及授權刊發。

物業概要



發展中待售／持作出售物業

地點	用途	概約場地面積 (平方米)	概約 總建築面積 (平方米)	本集團權益	完成進度	完成／預計 完成年度
中國江西省南昌市新建區望城新區 320國道南面物華中路谷州港九城	住宅及商業	99,973	373,740	66.00%	發展中	二零一八年至 二零二一年
中國廣西南寧市青秀區民族大道鳳嶺段北面	住宅及商業	13,148	85,215	94.05%	發展中	二零二二年
中國江蘇省南京市溧水經濟開發區 秀山東路南及秦淮大道東	住宅及商業	104,600	待定	99.00%	規劃階段	待定



天臣控股有限公司
Tesson Holdings Limited

Room 1007, Tsim Sha Tsui Centre, West Wing, 66 Mody Road,
Tsim Sha Tsui, Kowloon, Hong Kong

香港九龍尖沙咀麼地道 66 號尖沙咀中心西翼 1007 室

Tel 電話: (852) 3520 3000

Fax 傳真: (852) 3520 3181

Website 網址: www.tessonholdings.com

