

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



首長國際企業有限公司
SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：697)

截至2019年12月31日止年度之全年業績

財務摘要

- 本集團持續經營業務之收入為港幣3.96億元，較去年上升124%。
- 本集團持續經營業務之毛利為港幣2.02億元，較去年上升87%。
- 本公司擁有人應佔溢利為港幣4.43億元，較去年上升25.5%。
- 每股盈利（計及股份合併之影響後）為8.33港仙。

董事會建議2019年末期股息合共港幣5億元（2018年：港幣7億元）。

首長國際企業有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2019年12月31日止年度之經審核綜合業績及截至2018年12月31日止年度之比較數字。該等全年業績已經本公司審核委員會審閱。

綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	396,091	176,504
銷售成本		(193,695)	(68,324)
毛利		202,396	108,180
其他收入		92,690	36,688
其他收益淨額		21,873	21,863
減值虧損撥備	10	(400)	—
商品合約之公允價值變動		(3,618)	44,713
出售一間附屬公司之虧損	15	(124,599)	—
議價收購收益	14(a)	86,155	—
行政支出		(230,774)	(161,849)
經營溢利		43,723	49,595
財務成本		(27,358)	(5,699)
攤佔聯營公司之業績		295,502	275,363
攤佔合營公司之業績		89	3,253
除所得稅前溢利		311,956	322,512
所得稅回撥／(支出)	6	129,205	(10,011)
持續經營業務之溢利		441,161	312,501
已終止經營業務之溢利 (本公司權益持有人應佔)	8	904	44,270
年度溢利		442,065	356,771
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		443,003	353,097
非控股權益		(938)	3,674
		442,065	356,771

綜合全面收益表(續)
截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元 (經重列)
其他全面(虧損)/收益			
<i>已經/往後可能將重新分類至損益之項目:</i>			
攤佔聯營公司及合營公司折算海外業務產生之匯兌差額		(70,072)	(167,943)
於出售一間附屬公司後重新分類匯兌儲備		(96,563)	—
折算海外業務產生之匯兌差額		(55,264)	(29,613)
<i>將不會重新分類至損益之項目:</i>			
攤佔一間聯營公司被指定為按公允價值計入其他全面收益之股本工具投資之公允價值變動		96,905	6,730
年度其他全面虧損		(124,994)	(190,826)
年度全面收益總額		317,071	165,945
以下人士應佔之全面收益/(虧損)總額:			
本公司擁有人		322,174	169,634
非控股權益		(5,103)	(3,689)
		317,071	165,945
本公司擁有人應佔之全面收益總額:			
持續經營業務		321,270	125,364
已終止經營業務	8	904	44,270
		322,174	169,634
本公司普通權益持有人應佔持續經營業務溢利之每股盈利:			
—基本及稀釋(港仙)	7	8.31	7.67
本公司普通權益持有人應佔溢利之每股盈利:			
—基本及稀釋(港仙)	7	8.33	8.77

綜合財務狀況表
於2019年12月31日

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		17,234	8,066
使用權資產		1,087,452	–
投資物業		148,856	151,702
於聯營公司之投資	9	5,034,394	5,232,325
於合營公司之投資		269,471	80,216
按公允價值計入損益之金融資產－非流動		238,569	195,416
有關商品合約之資產－非流動		–	150,193
預付款項及按金		129,671	–
遞延所得稅資產		3,076	–
其他非流動資產		258,756	246,280
非流動資產總值		7,187,479	6,064,198
流動資產			
應收賬款及票據	10	99,294	117,231
預付款項、按金及其他應收款項		103,079	64,153
按公允價值計入損益之金融資產－流動		527,194	145,316
有關商品合約之資產－流動		–	3,425
受限制銀行存款		22,763	2,036
銀行結餘及現金		3,057,215	3,034,026
流動資產總值		3,809,545	3,366,187
總資產		10,997,024	9,430,385
權益			
股本及儲備			
股本	12	10,125,972	8,830,429
儲備		(441,667)	135,828
本公司擁有人應佔股本及儲備		9,684,305	8,966,257
非控股權益		138,319	29,199
總權益		9,822,624	8,995,456

綜合財務狀況表(續)
於2019年12月31日

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
負債			
非流動負債			
借款—非流動		450,957	—
租賃負債—非流動		397,411	—
遞延所得稅負債		36,070	29,633
其他非流動負債		—	1,139
非流動負債總額		884,438	30,772
流動負債			
應付賬款及票據	11	22,324	61,379
其他應付款項、撥備及應計負債		145,005	74,720
合約負債		9,611	8,047
應付稅項		33,959	156,868
借款—流動		5,710	103,143
租賃負債—流動		73,353	—
流動負債總額		289,962	404,157
總負債		1,174,400	434,929
總權益及負債		10,997,024	9,430,385

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

1 一般資料

本公司乃於香港註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司為一間投資控股公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心7樓。

除非另有說明，否則本綜合財務報表以港幣千元為單位呈列。該等財務報表已經本公司審核委員會審閱並由董事會於2020年3月30日批准刊發。

2 編製基準

本公司之綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則及香港公司條例（第622章）之要求編製。綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，並就按公允價值入賬之投資物業及按公允價值計入損益之金融資產及負債之重估作出修訂。

2019年全年業績之本初步公告所載有關截至2018年及2019年12月31日止年度之財務資料並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表，惟摘自該等財務報表。有關該等法定財務報表根據香港公司條例第436條須予披露之進一步資料載列如下：

本公司已按香港公司條例第662(3)條及附表6第3部分之規定向香港公司註冊處處長交付截至2018年12月31日止年度之財務報表，並將適時交付截至2019年12月31日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就本集團該等年度之財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見情況下，以強調的方式促請有關人士注意的任何事項；也沒有載列根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之聲明。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策之過程中行使判斷。

3 會計政策變動及披露

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

以下新訂會計準則、準則之修訂及解釋已獲本集團於2019年1月1日或其後開始之財政年度首次採納：

- 香港財務報告準則第16號租賃
- 具有負補償之提前還款特點–香港財務報告準則第9號之修訂
- 於聯營公司及合營公司之長期權益–香港會計準則第28號之修訂
- 香港財務報告準則2015年至2017年周期之年度改進
- 計劃修訂、縮減或結算–香港會計準則第19號之修訂
- 解釋第23號所得稅處理之不確定性

本集團因採納香港財務報告準則第16號而須更改其會計政策。本集團選用以追溯方式採納新規例，並確認於2019年1月1日初始應用新準則之累計影響。有關信息於綜合財務報表披露。上述大多數其他修訂對前期確認之金額並無任何影響，預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

若干新訂會計準則、準則之修訂及解釋已頒佈但無需於截至2019年12月31日止年度強制執行而本集團亦未提早採納。

		於下列日期或 之後開始之會計 期間生效
2018年財務報告之概念框架	財務報告之概念框架	2020年1月1日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大性的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革	2020年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之 間的資產出售或投入	待定
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日

本集團已經開始評估其中某些與本集團的運營有關之新訂或經修訂準則、解釋及修訂的影響。根據董事所作的初步評估，預期在其生效後對本集團的財務業績及狀況將沒有重大影響。

(c) 採納香港財務報告準則第16號對財務報表之影響

本附註闡述採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團綜合財務報表的影響。

本集團已自2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號租賃，惟並未按該準則內特定過渡條文所允許就截至2018年12月31日止年度重列比較資料。因此，新租賃規則產生之重新分類及調整乃於2019年1月1日之期初綜合財務狀況表中確認。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃之原則分類為「經營租賃」之租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款之現值進行計量，並使用承租人截至2019年1月1日之增量借款利率進行貼現。於2019年1月1日適用於租賃負債之承租人加權平均增量借款利率為4.6%。

(i) 採納之實際權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用該準則所允許之下列實際權宜方法：

- 就具有合理相似特徵之租賃組合採用單一貼現率
- 將於2019年1月1日餘下租期少於12個月之經營租賃入賬列作短期租賃
- 於首次應用日期計量使用權資產時剔除初始直接成本，及
- 倘合約包含延長或終止租賃之選擇權，以事後分析結果釐定租期。

本集團亦已選擇不在首次採用日重新評估一項合約是否為租賃合約或是否包含租賃。對於在過渡日之前簽訂的合約，本集團根據香港會計準則第17號及解釋第4號「確定一項安排是否包含租賃」評估。

(ii) 租賃負債之計量

	2019年 港幣千元
於2018年12月31日披露之經營租賃承擔	145,860
於首次應用日期採用承租人之增量借款利率進行貼現	134,513
減：未確認為負債之短期租賃	(6,314)
減：因延期及終止選擇權之不同處理而作出之調整	(2,142)
減：與首次應用日期後開始之租賃合約有關之調整	(86,762)
於2019年1月1日確認之租賃負債	39,295
其中屬於：	
流動租賃負債	6,511
非流動租賃負債	32,784
	39,295

(iii) 使用權資產之計量

物業租賃之相關使用權資產按追溯基準計量，即視同該等資產始終適用新準則。其他使用權資產根據與租賃負債相等之金額計量，並按照2018年12月31日綜合財務狀況表內確認之與該租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額予以調整。

(iv) 於2019年1月1日之綜合財務狀況表確認之調整

會計政策變動影響以下於2019年1月1日之綜合財務狀況表項目：

- 使用權資產—增加約港幣78,701,000元
- 預付款項—減少約港幣39,406,000元
- 租賃負債—增加約港幣39,295,000元

於2019年1月1日之累計虧損概無產生任何淨影響。

(v) 出租人之會計處理

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團毋須就根據經營租賃作為出租人持有資產之會計處理作出任何調整。

4 因已終止經營業務作出之重列

截至2018年12月31日止年度之若干比較資料已經重列，以將已終止經營業務與持續經營業務分開披露。

由於資料重列並未影響綜合財務狀況表，故毋須披露於2018年1月1日之比較資料。

有關已終止經營業務之詳情，請參閱附註8。

5 營業額及分部資料

本集團主要從事買賣鐵礦石、停車資產經營管理及私募基金之管理。截至2019年12月31日止年度，本集團已終止鐵礦石買賣業務並將相關業務重新分類為已終止經營業務（有關已終止經營業務詳情請參閱附註8）。年內已確認來自持續經營業務之收入如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
根據香港財務報告準則第15號確認之收入：		
基金管理服務收入	185,532	93,443
停車場收入	150,791	56,275
其他	38,206	11,801
	<u>374,529</u>	<u>161,519</u>
根據其他會計準則確認之收入：		
非上市股本證券投資（虧損）／收益	(4,665)	9,222
租賃收入	26,227	5,763
	<u>396,091</u>	<u>176,504</u>
總收入	<u>374,529</u>	<u>161,519</u>
	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元 (經重列)
收入確認的時點		
— 在一段時間內	<u>374,529</u>	<u>161,519</u>

提供予執行董事（作為主要營運決策人）就資源分配及評估分部表現之資料，乃按各種類之已交付產品或已提供服務而定。於達成本集團之呈報分部時，並無加總經主要營運決策人識別之各營運分部。

具體地，根據香港財務報告準則第8號營運分部，本集團之營運及呈報分部如下：

持續經營業務

停車資產經營管理業務（「停車場經營」） 停車資產管理及經營

以城市更新為方向的基金管理業務（「基金管理」） 私募基金管理

已終止經營業務

貿易業務 買賣鐵礦石

分部營業額及業績

以下為本集團營業額及業績按營運及呈報分部作出之分析。

截至2019年12月31日止年度

	持續經營業務			小計 港幣千元	已終止經營 業務	合計 港幣千元
	基金管理 港幣千元	停車場經營 港幣千元	其他 港幣千元		貿易業務 港幣千元	
來自外部客戶之收入	180,867	177,018	38,206	396,091	137,075	533,166
分部溢利／(虧損)	195,383	(43,124)	(4,940)	147,319	904	148,223
分部溢利／(虧損)包括：						
分步收購事項之公允價值收益	-	4,802	-	4,802	-	4,802
攤估聯營公司業績	810	-	-	810	-	810
攤估合營公司業績	-	89	-	89	-	89
議價收購收益	86,155	-	-	86,155	-	86,155
其他收入						56,163
中央行政成本						(58,001)
商品合約之公允價值變動						(3,618)
出售一間附屬公司之虧損						(124,599)
攤估聯營公司之業績						294,692
除所得稅前溢利						<u>312,860</u>

截至2018年12月31日止年度

	持續經營業務			小計 港幣千元	已終止經營 業務	合計 港幣千元
	基金管理 港幣千元	停車場經營 港幣千元	其他 港幣千元		貿易業務 港幣千元	
來自外部客戶之收入	102,665	62,038	11,801	176,504	1,499,792	1,676,296
分部溢利／(虧損)	24,598	(23,479)	(672)	447	44,270	44,717
分部溢利／(虧損)包括：						
攤估合營公司業績	-	3,253	-	3,253	-	3,253
其他收入						36,688
其他收益淨額						13,612
中央行政成本						(42,612)
商品合約之公允價值變動						44,713
財務成本						(5,699)
攤估聯營公司之業績						275,363
除所得稅前溢利						<u>366,782</u>

分部資產及負債

以下為本集團資產及負債按應呈報分部作出之分析：

於2019年12月31日

	持續經營業務			已終止 經營業務	合計 港幣千元
	基金管理 港幣千元	停車場經營 港幣千元	其他 港幣千元	貿易業務 港幣千元	
分部資產總額	994,344	1,997,095	33,293	76	3,024,808
分部資產總額包括：					
於聯營公司之投資	156,518	-	-	-	156,518
於合營公司之投資	-	269,471	-	-	269,471
於聯營公司之投資					4,877,876
銀行結餘及現金					3,057,215
未分攤資產					37,125
總資產					<u>10,997,024</u>
分部負債總額	72,490	1,067,186	7,198	8,907	1,155,781
未分攤負債					18,619
總負債					<u>1,174,400</u>

於2018年12月31日

	持續經營業務			已終止 經營業務	合計 港幣千元
	基金管理 港幣千元	停車場經營 港幣千元	其他 港幣千元	貿易業務 港幣千元	
分部資產總額	326,919	453,878	18,449	102,475	901,721
分部資產總額包括：					
於合營公司之投資	-	80,216	-	-	80,216
於聯營公司之投資					5,232,325
銀行結餘及現金					3,034,026
未分攤資產					262,313
總資產					<u>9,430,385</u>
分部負債總額	29,995	61,326	7,648	55,426	154,395
未分攤負債					280,534
總負債					<u>434,929</u>

於2019年12月31日，並無未履行的履約義務（2018年：無）。

其他分部資料

2019年

	持續經營業務			已終止 經營業務	總計 港幣千元
	基金管理 港幣千元	停車場經營 港幣千元	其他 港幣千元	貿易業務 港幣千元	
非流動資產添置 (附註)	-	83,986	-	-	83,986
使用權資產添置	1,346	1,064,849	-	-	1,066,195
物業、廠房及設備折舊	717	1,665	242	73	2,697
使用權資產折舊	2,436	68,490	-	-	70,926
應收賬款減值虧損(撥備)/撥備回撥	-	(400)	-	603	203
投資物業之公允價值增加	-	-	100	-	100

2018年

	持續經營業務			已終止 經營業務	總計 港幣千元
	基金管理 港幣千元	停車場經營 港幣千元	其他 港幣千元	貿易業務 港幣千元	
非流動資產添置 (附註)	-	4,985	-	-	4,985
物業、廠房及設備折舊	553	305	212	50	1,120
應收賬款減值虧損撥備回撥	-	-	-	13,898	13,898
投資物業之公允價值增加	-	7,752	200	-	7,952

附註：非流動資產不包括收購(詳情見綜合財務報表)產生的資產、按公允價值計入損益的金融資產—非流動、與商品合約有關的資產及遞延稅項資產。

地區資料

非流動資產、營運及持續經營業務之絕大部分客戶均位於本集團相關實體之所在國家中國。因此，並無就持續經營業務呈列來自外部客戶之收入及非流動資產按地區分類之進一步分析。

有關主要客戶之資料

於相應年度為本集團來自持續經營業務之銷售總額貢獻超過10%之客戶收入如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
客戶A ¹	75,238	29,309
客戶B ¹	不適用 ²	22,925

附註：¹ 來自基金管理之收益

² 相應收入並無佔本集團銷售總額10%以上

6 所得稅支出

於綜合全面收益表內扣除之所得稅支出款項為：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元 (經重列)
即期所得稅：		
香港境外稅項		
— 中國	25,018	9,338
— 澳洲	(148,355)	—
遞延所得稅	(5,868)	673
所得稅(回撥)／開支	<u>(129,205)</u>	<u>10,011</u>
來自持續經營業務之所得稅(回撥)／開支	(129,205)	10,011
來自已終止經營業務之所得稅開支	—	—
	<u>(129,205)</u>	<u>10,011</u>

香港利得稅

香港利得稅乃根據應課稅溢利按稅率16.5%計算(2018年：16.5%)。

本集團因未產生香港應課稅溢利，因此綜合財務報表上並無就兩個年度作出香港利得稅撥備。

於2016年，所得稅開支包括在過往年度本集團所報稱鐵礦石海外貿易溢利的香港利得稅約港幣49,061,000元(「海外聲請」)。本集團於2016年報告期結束後接獲稅務局就海外聲請發出的評稅通知書(「評稅」)。儘管本集團管理層已對評稅提出反對，惟由於本集團管理層不能肯定能成功反對的可能性，故就過往年度之香港利得稅港幣49,061,000元作出撥備。

於2018年及2019年，上述稅項反對尚未解決，導致因應稅務局要求購買約港幣48,343,000元之儲稅券。儲稅券結餘及相應之應付利得稅乃按淨額基準於本集團應付稅項內呈列，本集團擁有合法可強制執行權利及有意按淨額基準結算。

中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，在中國之附屬公司於2019年之稅率為25%（2018年：25%）。

澳洲資本增值稅

於2009年9月22日，本集團與首鋼福山資源集團有限公司（「首鋼資源」，前稱福山國際能源集團有限公司）訂立協議，據此，本集團同意向首鋼資源出售Mount Gibson Iron Limited（「MGI」）之股本證券投資（先前確認為可供出售投資），代價約為港幣1,188,531,000元。本集團所持有及出售之MGI股份之總數約為154,167,000股，代價乃按2009年9月22日MGI之市價1.14澳元（「澳元」）（相當於約每股港幣7.72元）計算。代價已透過按每股港幣5.556元向本集團配發及發行首鋼資源約213,918,000股股份悉數支付，乃參考首鋼資源於同日之現行市價釐定。

本集團一間附屬公司（最初持有MGI之股份）已就上述交易計提澳洲資本增值稅撥備。此後，本集團並無收到澳洲政府稅務局局長就該交易提出之任何異議或發出之經修訂評稅。於年內，本集團已委聘外部稅務及法律顧問檢討該交易之稅務風險，並注意到該附屬公司已於2019年7月19日獲相關機構批准解散。本集團之外部稅務及法律顧問認為，於附屬公司解散後，稅務機關收回資本增值稅之可能性極小。因此，截至2019年12月31日止年度，資本增值稅撥備港幣148,355,000元已予解除並確認為所得稅回撥。

7 每股盈利

(a) 基本

本年度每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以本年度已發行普通股加權平均數計算：

	2019年 港仙	2018年 港仙 (經重列)
本公司普通權益持有人應佔來自持續經營業務	8.31	7.67
來自已終止經營業務	0.02	1.10
	<hr/>	<hr/>
本公司普通權益持有人應佔每股基本盈利總額	8.33	8.77

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設已轉換所有具潛在攤薄效應之普通股，通過調整已發行普通股之加權平均數計算。

本公司於截至2019年12月31日止年度並無任何具潛在攤薄效應之股份。因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同（2018年：相同）。

(c) 用於計算每股盈利之盈利對賬

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元 (經重列)
每股基本盈利		
用於計算每股基本盈利之本公司普通權益 持有人應佔溢利：		
來自持續經營業務	442,099	308,827
來自已終止經營業務	904	44,270
	<u>443,003</u>	<u>353,097</u>
用於計算每股基本盈利之本公司普通權益持有人應佔溢利	<u>443,003</u>	<u>353,097</u>

(d) 作為分母之股份之加權平均數

	2019年	2018年 (經重列)
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數 (千股) (附註)	<u>5,321,329</u>	<u>4,024,346</u>

附註：每股基本盈利之普通股加權平均數經已重列，因股份合併已於2020年3月26日獲本公司股東批准並於2020年3月30日起生效（於綜合財務報表披露）。

8 已終止經營業務

於完成出售第一份商品合約（詳情載於綜合財務報表）後，管理層決定終止經營本集團之貿易業務。因此，貿易業務營運分部呈報為已終止經營業務。有關已終止經營業務之財務資料載列如下。

下表呈列截至2019年及2018年12月31日止年度之財務表現及現金流量資料。

	截至12月31日止年度	
	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
收入	137,075	1,499,792
銷售成本	(129,083)	(1,447,435)
毛利	7,992	52,357
其他虧損淨額	(3,275)	(5,759)
金融資產減值虧損撥備回撥	603	13,898
行政支出	(4,416)	(16,226)
除所得稅前溢利	904	44,270
所得稅支出	-	-
來自己終止經營業務之年度溢利及全面收益總額	904	44,270
經營活動之現金流入淨額	56,710	239,722
投資活動之現金流入／(流出)淨額	2,185	(50,460)
融資活動之現金流出淨額	(126,839)	(347,200)
現金及現金等值項目減少淨額	(67,944)	(157,938)

9 於聯營公司之投資

以下載列本集團於2019年12月31日之聯營公司，董事認為該等公司對本集團而言屬重大。下列公司之股本僅由普通股組成，且由本集團直接持有。該等公司之註冊成立或註冊國家亦為彼等之主要營業地點，且所有權權益之比例與所持投票權之比例相同。

於綜合財務報表中所有此等聯營公司，本公司均使用權益法列賬。

公司名稱	註冊成立地點	主要經營地點	計量方法	本集團持有 已發行股份/ 註冊資本之比例		所報公允價值		賬面值		主要業務
				2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	
首鋼福山資源集團有限公司 (「首鋼資源」)	香港	中國	權益法	27.61%	27.61%	2,457,854	2,326,183	4,877,876	4,821,128	焦煤開採、生產及銷售 焦煤產品及副產品
首長寶佳集團有限公司 (「首長寶佳」) (附註(a))	香港	中國	權益法	-	35.71%	-	129,091	-	411,197	製造及銷售鋼籬線及 銅與黃銅產品加工 及貿易
以下為不重大聯營公司 北京創業公社投資發展 有限公司 (附註(b))	中國	中國	權益法	21.77%	-	- [△]	-	136,224	-	向初創公司出租共享 工作場所
京西商業保理有限公司 (附註(b))	香港	中國	權益法	11.68%	-	- [△]	-	20,294	-	提供貿易融資
								<u>5,034,394</u>	<u>5,232,325</u>	

[△] 私營實體一並無可獲得的報價

附註：

- (a) 於2018年11月21日，本公司宣佈其與本公司之控股公司首鋼控股(香港)有限公司(「首鋼控股」)訂立買賣協議，據此，本公司有條件地同意出售及首鋼控股有條件地同意購買Fair Union Holdings Limited(「Fair Union」)之全部股權，代價為港幣205,997,000元(「重組」)。是項交易已於2019年4月9日完成，而本集團並無保留於首長寶佳之任何權益。詳情載於附註15。
- (b) 北京創業公社投資發展有限公司及京西商業保理有限公司乃透過於2019年收購北京京西創業投資基金管理有限公司(「京西創業」)而收購。詳情載於附註14(a)。

商譽

於首鋼資源（本集團之聯營公司）之投資成本中包括因收購首鋼資源而產生之商譽約港幣1,048,488,000元（2018年：港幣1,048,488,000元）。

10 應收賬款及票據

於2019年12月31日，應收賬款之信貸期一般為30至90日（2018年：90至180日）。於2019年12月31日，應收票據之到期期間一般為90至180日（2018年：90至180日）。應收賬款及票據（扣除減值虧損撥備）於報告期結束時根據發票日期（與各有關營業額之確認日期相若）呈列之賬齡分析如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
60日內	54,584	117,231
61至90日	20,201	—
91至180日	24,509	—
	<u>99,294</u>	<u>117,231</u>

由於應收賬款及票據屬於短期性質，其賬面值被視為與其公允價值相同。

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，為所有應收賬款使用終生預期虧損撥備。應收賬款及票據之減值虧損撥備之變動載列如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
於1月1日	13,577	27,475
撇銷	(10,751)	—
減值虧損撥備回撥（附註(a)）	(203)	(13,898)
	<u>2,623</u>	<u>13,577</u>

應收賬款及票據之減值虧損撥備之所有結餘合共金額為港幣2,623,000元（2018年：港幣13,577,000元）為個別減值之應收賬款。

附註(a)：其中包含由持續經營業務產生港幣400,000元的應收賬款減值虧損撥備（2018年：無）和已終止經營業務產生港幣603,000元的應收賬款減值虧損撥備回撥（2018年：港幣13,898,000元）。

11 應付賬款及票據

於報告期結束時，根據發票日期呈列之應付賬款及票據之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
90日內	9,121	61,379
91至180日	3,004	–
181至365日	3,603	–
365日以上	6,596	–
	<u>22,324</u>	<u>61,379</u>

採購貨物之平均信貸期為90日。本集團設有財務風險管理政策以確保大部份應付款項處於信貸期限內。

12 股本

	股份數目 千股	股本 港幣千元
已發行及已繳足普通股：		
於2017年12月31日	17,915,792	7,349,545
於2018年3月26日發行新股份 (附註(a))	1,047,931	227,401
於2018年9月19日發行新股份 (附註(b))	4,903,742	1,225,935
於2018年12月28日發行新股份 (附註(c))	177,426	34,775
發行新股份應佔交易成本 (附註(b))	–	(7,227)
於2018年12月31日	24,044,891	8,830,429
於2019年4月9日發行新股份 (附註(d))	3,384,043	846,011
於2019年12月11日發行新股份 (附註(e))	1,500,000	450,000
發行新股份應佔交易成本 (附註(d)及(e))	–	(468)
於2019年12月31日	<u>28,928,934</u>	<u>10,125,972</u>

附註(a)：於2018年3月26日，本公司按交易完成日期的收市價每股港幣0.217元發行1,047,931,056股股份作為收購本集團附屬公司首中投資44.95%股權之部分代價。

附註(b)：於2018年9月19日，本公司按每股港幣0.250元之認購價向京西控股有限公司（首鋼基金之附屬公司）、Rocket Parade Limited及歐力士亞洲資本有限公司分別配發及發行2,800,000,000股、600,000,000股及1,503,741,731股股份。所得款項淨額總額約港幣1,218,708,000元已致使股本增加約港幣1,218,708,000元。

附註(c)：於2018年12月28日，本公司按每股港幣0.196元之股價配發及發行177,425,528股股份，作為收購富城停車100%股權之部分代價。

附註(d)：於2019年4月9日，本公司按每股港幣0.250元之認購價向Soteria Financial Investment Company Limited、彤程投資集團有限公司及經緯中國第五香港有限公司分別配發及發行2,715,464,456股、548,578,678股及120,000,000股股份。所得款項總額約港幣846,011,000元（經扣除交易成本約港幣272,000元）已致使股本增加約港幣846,011,000元。

附註(e)：於2019年12月11日，本公司按每股港幣0.30元之認購價向京東源泉科技（香港）有限公司配發及發行1,500,000,000股股份。所得款項總額約港幣449,804,000元（經扣除交易成本約港幣196,000元）已致使股本增加約港幣449,804,000元。

附註(f)：於2020年3月26日，本公司股東已批准按每五股股份合併為一股合併股份的基準進行股份合併，並於2020年3月30日生效。

13 股息

於2020年3月30日，董事會建議派發截至2019年12月31日止年度末期股息合共港幣5億元。按緊隨根據本公司於2020年2月21日公佈的認購協議進行之股份認購完成後本公司經擴大已發行股份總數6,925,576,780股計算及於2020年3月30日起生效之以每五股本公司普通股合併為一股本公司普通股為基準之股份合併，該末期股息將為每股7.22港仙。該末期股息須待於即將舉行之股東週年大會上提呈股東批准。於2019年12月31日後擬派之末期股息於2019年12月31日並未確認為負債。

於2019年3月26日，董事會建議派發截至2018年12月31日止年度末期股息合共港幣7億元。根據本公司於2019年3月19日公告的認購協議，按緊隨認購股份完成後本公司經擴大已發行股份總數27,428,933,903股，該末期股息將為每股2.55港仙。該末期股息已於2019年5月28日舉行之股東周年大會上獲股東批准。於2018年12月31日後擬派之末期股息於2018年12月31日並未確認為負債。

14 業務合併

(a) 於2019年收購北京京西創業投資基金管理有限公司（「京西創業」）之90%股權

於2019年，作為本公司控股集團之集團重組之一部分，本集團進行一系列相連交易。

於2019年3月29日，本集團與北京首鋼基金有限公司（「首鋼基金」）（一間於中國成立之有限責任公司，並為首鋼集團之全資附屬公司）訂立股權轉讓及增資協議，以收購京西創業（於中國成立之有限責任公司）之75%股權，並現金注入約人民幣89,859,000元（相當於約港幣104,757,000元）作為向京西創業注資，因此，本集團持有京西創業87.5%之股權。於2019年5月6日，本集團自一名獨立第三方進一步收購京西創業之2.5%股權。京西創業及其附屬公司（統稱「京西創業集團」）之主要業務為於中國提供私募基金管理服務。

於完成收購事項後，本集團被視為擁有對京西創業集團之控制權。因此，京西創業集團入賬作本公司之非全資附屬公司，且京西創業集團之財務業績綜合入本集團業績。於綜合全面收益表錄得議價收購收益約港幣86,155,000元，乃由於已付及應付代價之公允價值與所收購淨資產之公允價值之差額，而所收購淨資產之公允價值乃所收購可識別資產及所承擔負債之公允價值相對於經參考旗艦資產評估顧問有限公司（與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師）出具之估值報告而得出之價值之差額。

所收購可識別資產及負債之公允價值乃按暫定基準釐定，或會於初始會計年度結束後予以調整。初始會計年度自各收購日期起不超過一年。

(b) 於2019年分步收購北京首中停車場管理有限公司（「首中停車」）（「分步收購事項」）

於2018年12月30日，本集團與首鋼基金訂立增資協議，以注入現金人民幣76,000,000元（相當於約港幣84,013,000元）作為向首中停車（一間於中國成立之有限責任公司）之注資。於2019年3月注資完成日期（「分步收購日期」）後，本集團於首中停車合共之總間接股權已由約48.13%增加至約66.05%，因此，本集團取得對首中停車之控制權，並將於首中停車之權益由於一間合營公司之權益重新分類為於一間附屬公司之投資。本集團於增資前所持首中停車之48.13%股權按公允價值重新計量，並於分步收購日期確認分步收購事項之公允價值收益約港幣4,802,000元。

收購事項產生之商譽，乃由於合併成本包括控制權溢價。此外，合併之已付代價實際包括首中停車收益增長、未來市場發展及人才資源有關之裨益金額。該等裨益並無與商譽分開確認，乃由於彼等並不符合可識別無形資產之確認標準。

資產及負債之公允價值乃按暫定基準釐定，乃由於所收購之可識別資產及負債之公允價值或會於初始會計年度結束後予以調整，而初始會計年度自分步收購日期起計不得超過一年。公允價值由本集團之內部估值團隊估值。

15 出售一間附屬公司

於2018年11月21日，本集團與本公司控股公司首鋼控股（香港）有限公司（「首鋼控股」）訂立買賣協議，以購買本集團全資附屬公司Fair Union Holdings Limited（「Fair Union」）一股普通股，代價約為港幣205,997,000元。Fair Union直接及間接持有本集團於出售日期之聯營公司首長寶佳全部已發行股本合共約35.71%。

該交易於2019年4月9日完成，而本集團並無保留首長寶佳之權益。該交易導致於截至2019年12月31日止年度之損益中確認虧損約港幣124,599,000元。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

本公告所載之有關本集團截至2019年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，已獲得本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意該等數字乃本年度本集團經審核綜合財務報表所呈列的數額。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行的核證約定，因此羅兵咸永道會計師事務所亦不會就此公告作出保證。

末期股息

董事會決議建議派發截至2019年12月31日止年度之末期股息合共港幣5億元（2018年：港幣7億元）予於2020年6月18日（星期四）營業時間結束時名列本公司股東名冊內之股東。按本公司已發行之普通股6,925,576,780股，經計入於2020年3月30日起生效之以每五（5）股本公司普通股合併為一（1）股本公司普通股為基準之股份合併（「股份合併」）後，該末期股息將為每股合併普通股7.22港仙（2018年：股份合併生效前為每股普通股2.55港仙）。

待股東於2020年5月22日（星期五）舉行之本公司股東周年大會（「股東周年大會」）上批准擬派發之末期股息後，預期末期股息將約於2020年7月22日（星期三）派發。為符合資格獲派建議之末期股息，所有過戶文件連同相關股票必須於2020年6月18日（星期四）下午4時30分前，交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理股份過戶登記。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2020年5月19日（星期二）至2020年5月22日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，以確定股東出席股東周年大會並於會上投票之資格，該期間將不會辦理本公司股份過戶登記事宜。為合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須於2020年5月18日（星期一）下午4時30分前，交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理股份過戶登記。

管理層論述與分析

公司縱覽

自2018年以來，集團將業務重點轉移至停車資產經營管理與以城市更新為方向的基金管理業務，並逐步減少鐵礦石貿易業務量。於2019年，集團進一步減少鐵礦石貿易業務的規模，並於2019年5月31日將集團與Mount Gibson Iron Limited簽訂之鐵礦石承購協議以對價港幣1.5億元轉讓予新礦資源有限公司，至此，集團全面停止鐵礦石貿易業務，正式完成業務結構調整。

年度內，集團經營成果再上新台階。本年度本公司擁有人應佔溢利港幣4.43億元，較去年增長25.5%。隨著本集團經營管理車位數量快速增長，停車資產經營管理業務收入規模迅速擴張。城市更新業務基金管理規模新增人民幣148.75億元，累計管理規模達人民幣429.04億元。

年度內，集團繼續得到新老戰略投資人的大力支持。2019年公司共完成兩輪融資，於3月引入Soteria Financial Investment Company Limited（「厚樸投資」）、彤程投資集團有限公司（「彤程」）和經緯中國第五香港有限公司（「經緯創投」）作為公司的戰略股東，共計募資約港幣8.46億元；於11月引入京東源泉科技（香港）有限公司（「京東源泉」）作為公司的戰略股東，募集約港幣4.5億元；公司還獲得了老股東首鋼控股（香港）有限公司（「首鋼控股」）、歐力士集團及其附屬公司、新創建集團有限公司（「新創建集團」）及其附屬公司及經緯創投的增持，共計募資約港幣17.45億元。上述總計募資港幣30.41億元。在投資人的支持下公司儲備了較大規模的現金，為業務發展奠定了堅實的基礎。

業績縱覽

截至12月31日止年度
2019年 2018年
港幣百萬元 港幣百萬元
(經重列)

持續經營業務之業績

攤佔聯營公司業績前之本公司擁有人應佔溢利
攤佔聯營公司之業績

146	34
296	275

已終止經營業務之業績

1	44
---	----

本公司擁有人應佔溢利

443	353
------------	------------

財務回顧

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度之比較。

營業額及銷售成本

隨著停車資產經營管理業務以及城市更新基金管理業務規模迅速擴張，本集團之持續經營業務之營業額及銷售成本均大幅增加。

本集團之持續經營業務於本年度錄得營業額港幣3.96億元，對比去年之港幣1.77億元，上升124%。本集團之持續經營業務於本年度錄得銷售成本港幣1.94億元，對比去年之港幣0.68億元，上升183%。

本年之持續經營業務錄得毛利2.02億元，對比去年之港幣1.08億元，上升87%；毛利率為51.1%，對比去年之61.3%，下降10.2%，主要由於停車資產經營管理業務規模的大幅增長，使毛利率逐漸趨於穩定。

息稅折舊攤銷前之獲利(EBITDA)

EBITDA於本回顧年度，集團之持續經營業務在扣除利息、稅項、折舊、攤銷、議價收購收益及出售一間附屬公司之虧損前溢利為港幣4.74億元(2018年：港幣3.47億元)。

財務成本

於本年度期間，持續經營業務之財務成本為港幣2,736萬元，較去年上升380%。財務成本增加主要源於兩個方面：一方面是集團於本期採納香港財務報告準則第16號租賃而導致財務成本增加；另一方面，集團增資並購合營公司北京首中停車管理有限公司(「首中停車」)而併入的銀行貸款導致財務成本增加。

攤佔聯營公司之業績

首鋼福山資源集團有限公司(「首鋼資源」)

於本年度，我們從首鋼資源攤佔了港幣2.9億元之溢利，對比去年攤佔了港幣2.78億元之溢利，增加了4%。

首長寶佳集團有限公司(「首長寶佳」)

於本年度，我們從首長寶佳攤佔了港幣5百萬元之溢利，而去年則從首長寶佳攤佔了港幣3百萬元之虧損。

基於戰略聚焦的考慮，於2018年11月21日，本公司與首鋼控股訂立買賣協議，本公司有條件地同意出售及首鋼控股有條件地同意購買首長寶佳35.71%股權，並於2019年4月9日正式完成該項處置，其後本集團再沒持有首長寶佳任何股權。由於進行該項股權處置，本集團於本年度確認虧損約港幣1.25億元。

稅項

本集團於中國內地從事停車資產經營管理及基金管理業務之附屬公司繳納之中國企業所得稅，稅率為25%，於本年度計提撥備約港幣0.25億元。去年度則計提撥備約港幣0.1億元，除此以外，本集團在本年度確認資本增值稅撥備回撥約港幣1.48億元。

業務回顧

各分部／公司對本集團的淨溢利／（虧損）貢獻概覽：

分部／公司	應佔權益	截至12月31日止年度	
		2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元 (經重列)
持續經營業務			
1. 停車資產經營管理業務	100%	(43)	(23)
2. 以城市更新為方向的基金管理業務	100%	195	25
小計		152	2
3. 攤佔聯營公司之業績			
首鋼資源	27.61%	290	278
首長寶佳	35.71%	5	(3)
其他		1	—
小計		296	275
4. 其他			
處置首長寶佳股權		(125)	—
澳洲稅回撥		148	—
公司自身及其他		(29)	32
小計		(6)	32
持續經營業務		442	309
已終止經營業務		1	44
本公司擁有人應佔溢利		443	353

持續經營業務

停車資產經營管理業務

本集團在北京、北京外的京津冀地區、長三角區域以及大灣區累計簽約項目數十個，極大地拓展了項目佈局，提升了資產規模，已累計獲得車位數超過七萬個。在除北京外的京津冀地區，本集團繼續加強政府合作，先後獲得數個停車場運營權以及停車場新建和管理項目。在長三角區域，上海虹橋機場停車樓、上海浦東機場長時停車樓，以及南京秦淮區公共停車場特許經營權項目的拓展，聯動了長三角的主要經濟城市。在大灣區，本集團與大型房地產公司萬科物業發展股份有限公司聯動，先後在廣州和佛山拓展了相當數量的住宅類和商業類停車資產。全年來看，本板塊錄得營業額約港幣1.77億元，同比增長185%。

本年度，本集團持續加深在停車資產上的研究開發力度，加快投資速度，加大投資規模，逐步構築現金流和收益穩定的停車資產基礎，並通過產品升級、管理賦能和服務增值，為用戶提供更好的服務體驗，為股東獲得良好的資產收益。

通過對已有停車資產的研究，本集團持有的停車資產已逐步劃分為市政配套類停車產品業態、商業類停車產品業態、路側停車產品業態等三大產品線。

在市政配套類停車產品業態中，本集團繼續鞏固自身的領先優勢。除北京大興國際機場（「大興機場」）停車樓、上海虹橋機場停車樓和貴陽龍洞堡國際機場停車樓之外，本集團又於今年6月成功簽約了北京大興國際機場出租車停車場；於7月中標北京首都國際機場1號停車場、2號停車樓、GTC 3號客運大樓停車樓及5號停車樓的整體15年經營權；於9月中標上海浦東國際機場長時停車樓1年期運營管理權。上述機場停車業務得以持續拓展，一方面代表了本集團在大型交通樞紐停車領域持續拓展的決心，另一方面也顯示出本集團在機場停車樓運營領域已獲得市場認可。

今年9月末，備受關注的大興機場正式通航運營，傳統與現代相結合的空間設計理念、完備且智能化的服務設施、便捷的交通方式使得十一長假期間觀光的市民人數超過了航空旅客，為機場停車樓帶來了許多的流量，進一步提升了品牌知名度，也打開了市政配套類產品場景應用的巨大想像空間。

在商業類停車產品業態中，本集團依託京東城市計算平臺，共同研發SONIC (S-PARK Online Network Information Center) 平臺，集停車管理、創新業務、設備管理、AI+大資料等功能於一身，歸集車場資料，建立資料中台，打造資料標準，建設資訊化停車管理系統。同時結合帳戶體系、會員體系以及積分系統，對使用者和停車場進行精準畫像，用AI+大資料為停車管理方賦能，迭加以金融+廣告+保險+汽車後市場運營模式，創新增開多種收入來源，提供一體化智慧停車解決方案。

在路側停車產品業態中，本集團連續中標北京大興區路側停車專案和延慶區路側停車項目，在除北京外的京津冀地區，獲取河北省保定市全部主城區約13,000餘個路側停車位30年的運營權。

以城市更新為方向的基金管理業務

2019年度，以城市更新為方向的基金管理業務呈現爆發式增長，新增基金管理規模為人民幣148.75億元。基金管理規模的大幅提升，帶來了可觀的管理費收入，2019年全年，該營業板塊獲得營業額港幣1.81億元，實現淨利潤1.95億元。

於2019年12月31日，本集團共管理或負責投資運作的基金25只，累計管理規模約達人民幣429.04億元（不含已清算退出基金）。現所管理基金的投資人包括全國社會保障基金理事會（「**社保基金會**」）、新加坡金鷹集團、中國農業銀行、招商銀行、中國人壽等大型金融基金和北京市、成都市、河北省、吉林省、四川省、黑龍江省等多個省市政府的基金投資機構。

隨著團隊對於所管理基金之底層資產的精心打磨，更多的投資人願意投資認購本集團所管理之基金，特別是在2019年上半年，集團成功引入社保基金會作為單一出資金額最大的有限合夥人，設立規模60億人民幣的基金，系社保基金會在城市更新領域首筆投資。社保基金會重視投資的長期和穩健性，秉承「長期投資、價值投資、責任投資」的理念，與本集團的城市更新業務在收益穩定性、風險水準、投資期限及社會效應上高度契合。引進其對本集團所管理基金的戰略投資具有標誌性的意義。

本集團通過基金+基地+產業的不動產金融模式，參與產業載體開發、管理、運營、退出，通過控股或參股老工業區內的企業，引導高端產業聚集。2019年10月本公司之全資附屬公司京冀天成(北京)基金管理有限公司與新加坡金鷹集團之附屬公司合作設立的北京首璟祥鷹企業管理有限公司，於2019年末中標新首鋼高端產業綜合服務區(「首鋼園區」)東南區多宗地塊，項目面積約24萬平方米，將打造高品質商業辦公綜合體。而與著名的房地產開發運營公司鐵獅門合作的首奧產業園區項目已動工建設，預計於2021年5月投入使用，未來將成為首鋼園區服務北京冬奧會及周邊市民的首個大型商業綜合體。

本集團作為基金的管理人，一般也是普通合夥人，按照私募基金行業慣例，普通合夥人會小股比投資於所管理之基金，以分享其投資收益和超額收益。隨著基金所投資項目的陸續獲益退出，集團預期將獲得客觀的投資收益和超額收益。

隨著管理基金數目及規模的穩步增長，本集團預期來自提供私募基金管理服務之管理費收入及投資收益於可見將來，將有持續及高速增長。

聯營公司之表現

首鋼資源

焦煤開採及銷售

首鋼資源為集團擁有27.61%股權在香港上市的聯營公司，是國內大型硬焦煤生產商，現於中國山西省經營興無、寨崖底及金家莊三個優質煤礦。首鋼資源本年銷售約12萬噸原焦煤及270萬噸精焦煤，營業額為港幣38.7億元，較去年上升5%。原焦煤每噸含稅售價為人民幣864元(含增值稅)，而精焦煤每噸含稅售價為人民幣1,396元(含增值稅)，分別較去年上升10%及下降4%。首鋼資源本年度擁有人應佔溢利為港幣11.4億元，而去年則為溢利港幣11億元。集團本年度攤佔首鋼資源之溢利為港幣2.9億元，和去年是攤佔其溢利港幣2.78億元相比之下，反映首鋼資源業務穩定發展。

首鋼資源的財務狀況十分穩健，接近零負債之餘，同時擁有港幣48億元銀行存款，在有合適投資機會時，能為首鋼資源提升價值。

首鋼資源的產品品質上乘，有熊貓煤之譽，客戶對此都充滿信心。

流動資金、財務資源及融資活動

本集團致力透過銀行及資本市場分散其集資途徑。融資安排將盡可能配合業務特點及現金流量情況。

1. 銀行結餘、現金及貸款

本集團於2019年12月31日，對比2018年12月31日的銀行結餘及現金、貸款及資本負債率撮列如下：

	於2019年 12月31日 港幣百萬元	於2018年 12月31日 港幣百萬元
銀行結餘及現金	<u>3,057</u>	<u>3,034</u>
理財產品－流動	<u>527</u>	<u>106</u>
銀行貸款	457	—
來自一聯營公司之貸款	—	103
－融資租賃貸款	—	—
貸款總額	<u>457</u>	<u>103</u>
本公司擁有人權益	<u>9,684</u>	<u>8,966</u>
負債資本比率*	<u>5%</u>	<u>1%</u>

* 負債資本比率=計息負債總額／本公司擁有人權益

2. 貨幣風險、利率風險及其他相關風險

本公司按董事局指示制定財務風險政策，管理財務風險、外匯風險、利率風險及買賣對手的信貸風險。衍生金融工具主要為對沖業務經營風險，我們亦致力確保具有足夠財務資源以配合業務發展之用。

本集團業務主要集中在中港兩地。因此，我們需承擔港元、美元及人民幣匯率波動風險。為了減低匯兌風險，外幣資產通常是以其資產或現金流的外幣作為借貸基礎。

本集團主要面對浮動息率之銀行結餘及借款相關之現金流利率風險。於2019年12月31日，倘銀行結餘及借款的利率在所有其他變量保持不變的情況下上升／下跌25個基點，本集團的除稅前溢利將會上升／下跌港幣782萬元(2018年: 港幣785萬元)。

3. 融資活動

截至2019年12月31日，本集團銀行定期貸款融資餘額為港幣4.57億元，主要為增資併購合營公司首中停車而併入的貸款金額。此餘額為投資北京新機場停車樓20年運營權而進行的銀行貸款。

認購新股份之所得資金使用情況

於2018年9月19日，本公司完成由京西控股有限公司（首鋼基金之全資子公司）、Rocket Parade Limited（新創建集團之全資附屬公司）及歐力士亞洲資本有限公司（「歐力士亞洲」）認購合共4,903,741,731股新股份，所得款項淨額約港幣12.19億元（「2018認購事項」）。其中，(i)約港幣1億元用於設立基金投資於首鋼園區，(ii)約港幣0.9億元用於收購並增資首中停車，從而增強在機場停車樓領域的競爭力；(iii)約港幣1.4億元用於償還本集團之銀行貸款和(iv)約港幣6.8億元用於增資首中投資資本及補充一般營運資金，以加快拓展停車資產經營管理業務。2018認購事項所得款項已於2019年度根據2018年8月27日公告之建議用途幾近悉數獲使用。剩餘2.1億資金亦已經於2019年用於支付收購京西創業股權款及認繳首鋼園區基金份額款項。

於2019年4月9日，本公司完成由厚樸投資、彤程及經緯創投的指定人士認購合共3,384,043,134股新股份，所得款項淨額約為港幣8.5億元。於2019年12月31日，其中約5.03億港元已經用於支付部分本集團就其停車資產經營管理業務之承諾出資以及租賃按金及開支。截至本公告日期，本公司尚未動用剩餘集資活動之所得款。本公司擬將剩餘集資活動之所得款按本公司於2019年3月19日公告所披露的方式應用所得款項。剩餘所得款項將於2022年悉數動用。

於2019年12月11日，本公司完成由向京東源泉認購1,500,000,000股新股份，所得款項淨額約為港幣4.5億元（「京東認購事項」）。本公司擬將所得款項於2022年前悉數用於(1)約60%將用於投資本集團之停車業務，其中部分將用於支付現有承諾出資，租賃按金及建設開支，而餘下部分將用於新停車場資產的拓展，特別是在交通樞紐領域，本集團期望能進一步擴大在此細分領域的領先優勢；(2)約25%將用於投資本集團之基金管理業務；及(3)剩餘15%將用於一般營運資金及把握商業機會。截至本公告日期，本公司尚未動用京東認購事項的任何所得款項，並打算按本公司於2019年11月29日公告所披露的方式應用所得款項。

於2020年1月17日，本公司完成由首鋼控股認購93,333,333股新股份（「**首鋼認購事項**」）以及由Mountain Tai Peak I Investment Limited（歐力士亞洲之指定人士）（「**Mountain Tai Peak**」）、Matrix Partners V, L.P.及Matrix Partners V-A, L.P.認購本金總額為港幣1,231,685,000元之可轉換債券（「**可換股債券認購事項**」），合計所得款項淨額約為港幣12.56億元。本公司擬將所得款項於2023年前悉數用於(1)約港幣7.54億元（即所得款項淨額之60%）將用於投資本集團之停車業務，其中部分將用於支付現有承諾出資，租賃按金及建設開支，而餘下部分將用於新停車場資產的拓展，特別是在交通樞紐領域，本集團期望能進一步擴大在此細分領域的領先優勢；(2)約港幣3.14億元（即所得款項淨額之25%）將用於投資本集團之基金管理業務；及(3)約港幣1.88億元（即所得款項淨額之15%）將用於一般營運資金及把握商業機會。截至本公告日期，本公司尚未動用首鋼認購事項及可換股債券認購事項的任何所得款項，並打算按本公司於2019年11月29日的公告所披露的方式應用所得款項。

於2020年2月21日，本公司完成由FTLife Insurance Company Limited（「**FTLife Insurance**」），新創建集團之間接全資附屬公司認購1,500,000,000股新股份（「**FTLife認購事項**」），所得款項淨額約為港幣4.5億元。本公司擬將所得款項於2023年前悉數用於(1)約港幣2.7億元（即所得款項淨額之60%）將用於投資本集團之停車業務，其中部分將用於支付本集團之現有承諾出資，租賃按金及建設開支，而餘下部分將用於新停車資產的拓展，特別是在交通樞紐領域，本集團期望能進一步擴大在此細分領域的領先優勢；(2)約港幣1.1億元（即所得款項淨額之25%）將用於投資本集團之基金管理業務；及(3)約港幣0.7億元（即所得款項淨額之15%），將用於一般營運資金及把握商業機會。截至本公告日期，本公司尚未動用FTLife認購事項的任何所得款項，並打算按本公司於2020年2月14日的公告所披露的方式應用所得款項。

重大收購與處置出售

除了以上提及的出售首長寶佳外，在本年度，本集團沒有任何重大收購及出售。

報告期後事項

(a) 認購新股份－首鋼控股

於2019年11月29日，本公司與首鋼控股訂立關連認購協議（「**關連認購協議**」），據此，首鋼控股有條件地同意認購而本公司有條件地同意配發及發行93,333,333股認購股份，認購價為每股認購股份港幣0.3元。

於2020年1月17日，關連認購協議所載之所有條件已獲達成，且新股份發行已於同一日完成。

(b) 認購新股份－FTLife Insurance

於2020年2月14日，本公司與FTLife Insurance訂立認購協議（「FTLife認購協議」），據此，FTLife Insurance有條件地同意認購而本公司有條件地同意配發及發行合共1,500,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份港幣0.3元。

於2020年2月21日，FTLife認購協議所載之所有條件已獲達成，且新股份發行已於同一日完成。

(c) 可換股債券

於2019年11月29日，本公司與歐力士亞洲、Matrix Partners V, L.P.及Matrix Partners V-A, L.P.（統稱為「可換股債券認購人」）訂立可換股債券認購協議（「可換股債券認購協議」）。根據可換股債券認購協議，本公司有條件地同意發行而可換股債券認購人有條件地同意認購本金總額為港幣1,231,685,000元之零息可換股債券（「可換股債券」）。

於2020年1月17日，可換股債券認購協議之所有條件已獲達成，且可換股債券發行已於同一日完成。

於發行可換股債券之後及直至本報告日期，本公司分別自Matrix Partners V, L.P.及Matrix Partners V-A, L.P.接獲有關行使本金分別為港幣105,693,000元及港幣10,992,000元之可換股債券所附帶換股權之換股通知。由於換股，本公司於2020年1月20日分別向Matrix Partners V, L.P.及Matrix Partners V-A, L.P.配發及發行352,310,000股及36,640,000股換股股份。

於發行可換股債券之後及直至本報告日期，本公司向歐力士亞洲於相關可換股債券認購協議項下之指定人士Mountain Tai Peak發出強制換股通知，以兌換本金額為港幣1,115,000,000元之可換股債券。由於換股，本公司於2020年2月5日向Mountain Tai Peak配發3,716,666,666股換股股份。

(d) 股份合併

於2020年2月21日，本公司宣佈董事會建議進行股份合併，基準為每五(5)股本公司普通股份合併為一(1)股本公司普通股份。

根據於2020年3月26日通過的普通決議案，股份合併已獲本公司股東批准，並於2020年3月30日起生效。緊接股份合併之後，本公司已發行股份總數由34,627,883,902股調整為6,925,576,780股。

(e) 2019新型冠狀病毒疫情爆發（「2019年冠狀病毒」）

於2020年初2019冠狀病毒病爆發後，香港及中國內地已經及繼續落實多項防控措施。截至授權刊發本財務報表日期，本集團並不知悉因2019冠狀病毒病爆發而導致對財務報表有任何重大不利影響。本集團將密切關注2019冠狀病毒病爆發的情況並評估其對本集團的財務狀況及經營業績的影響。

(f) 收購首中停車股權

於2020年3月27日，本公司之間接全資附屬公司北京首興智行投資有限公司（「首興智行」）與首鋼基金訂立一項收購協議，在滿足或豁免該協議規定的先決條件的前提下，首鋼基金將出售、首興智行將收購首中停車33.136%的股權，代價為人民幣94,410,000元（約等值港幣105,000,000元）。

資本結構

在本年度，本公司發行4,884,043,134股新股（計及股份合併影響前）。

公司的已發行股本為港幣10,125,972,451元（代表已發行28,928,933,903股普通股）（計及股份合併影響前）。

僱員及酬金政策

本集團於2019年12月31日合共有僱員372名。

本集團的酬金政策是要確保僱員的整體酬金公平及具競爭力，從而推動及挽留現有僱員，同時亦吸引人才加入。酬金組合是根據本集團各自業務所在地的慣例設計。

香港僱員之酬金組合包括薪金、酌情花紅、醫療津貼及住院計畫。本集團在香港之所有附屬公司均為香港僱員提供退休金計畫，作為員工福利之部份。中國僱員之酬金組合包括薪金、酌情花紅、醫療津貼和福利基金供款，作為員工福利的一部份。

展望

過去的一年，公司在資金儲備、市場拓展上都打下了堅實的基礎。2020年，面對市場的機遇與挑戰，我們將一如既往的專注，在停車資產管理和城市更新基金管理兩大業務板塊謀求更快速的發展。

現時國內停車行業分散度高、科技含量低、管理效率差等問題十分突出，且缺乏行業領軍型企業，整合和市場開拓空間巨大。同時，我們也注意到該行業的市場關注度正在不斷提升，越來越多的投資者和大中型企業正在著手佈局。作為國內目前第一個以及唯一以停車場設施及運營為主的上市公司，本集團致力於成為停車行業的先行者和推動者，繼續鞏固和加強已有的先發優勢，加大在停車行業的投資強度，立足國內，放眼全球，預期本集團未來在停車場運營方面，仍將保持極其迅速之發展。

基金管理業務在為公司創造長期穩定利潤的同時，助力公司城市更新業務及停車業務的發展，形成了「基金+基地+產業」的獨特發展模式，為本集團之未來強勢發展奠下堅實基礎。此外鑒於公司強大的資金募集能力和雄厚的投資者基礎（國際大型金融機構和省市政府投資基金），預計未來基金業務的管理服務收入以及投資退出的淨利貢獻都會隨著基金規模的增加而繼續上漲。

為支持業務轉型，本集團引進新的戰略股東，相繼引入北京首鋼基金有限公司、中國國際海運集裝箱（集團）股份有限公司、新創建集團及其全資附屬公司、歐力士集團及其全資附屬公司、厚樸投資、彤程、經緯創投、京東源泉、Matrix Partners V, L.P. 及 Matrix Partners V-A, L.P. 與公司的業務形成協同效應。透過多元化的股東架構，在新主業未來的發展上謀求更長遠和更寬廣的發展。

戰略股東的進入，對公司業務發展、治理水準的提升及風險管理的優化都有巨大的幫助。本集團將更積極尋找開拓現有業務之專案以支持本集團之迅速發展。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或任何其他證券交易所購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

遵守企業管治守則

本公司於截至2019年12月31日止財政年度內已遵守聯交所證券上市規則附錄14所載的《企業管治守則及企業管治報告》（「企業管治守則」）的所有守則條文及（如適用）建議最佳常規。本公司於年內遵守企業管治守則的守則條文的詳情將列載於本公司2019年年報的企業管治報告內。

致謝

本人謹代表董事會對各客戶、供應商及股東一向以來給予本集團支持致以衷心謝意；同時，本人對集團之管理層及員工在過往一年之努力不懈及齊心協力深表感謝及讚賞。

承董事會命
首長國際企業有限公司
主席
趙天暘

香港，2020年3月30日

於本公告日期，董事會包括執行董事趙天暘先生（主席）、徐量先生及梁衡義先生（董事總經理）；非執行董事李胤輝博士、劉景偉先生、何智恒先生及李浩先生；獨立非執行董事王鑫博士、蔡奮強先生、鄧有高先生、張泉靈女士及喬永遠博士。