



SHANGHAI ZENDAI
上海証大房地產有限公司

上海証大房地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 00755

2019

年度報告





目錄

2	董事會及委員會
3	公司資料
4	主席報告書
16	管理層討論與分析
20	董事及高級管理層簡介
27	董事會報告
36	企業管治報告
47	環境、社會及管治報告
96	獨立核數師報告
102	綜合收益表
103	綜合全面收益表
104	綜合資產負債表
106	綜合權益變動表
108	綜合現金流量表
110	綜合財務報表附註
216	財務摘要

董事會及委員會

董事會

執行董事

王樂天先生(主席)
秦仁忠先生
何海洋先生
湯健先生

非執行董事

王崢女士
龔平先生
江征雁女士

獨立非執行董事

周裕農先生
徐長生博士
吳文拱先生
侯思明先生
狄瑞鵬博士

委員會

審核委員會

侯思明先生(主席)
周裕農先生
吳文拱先生
狄瑞鵬博士

薪酬委員會

周裕農先生(主席)
王樂天先生
吳文拱先生
侯思明先生
狄瑞鵬博士

提名委員會

王樂天先生(主席)
周裕農先生
吳文拱先生
狄瑞鵬博士

公司資料

主要往來銀行

中國銀行
中信銀行（國際）有限公司
交通銀行
中國渤海銀行
中國農業銀行
北京銀行
中國民生銀行
大連銀行
中國工商銀行

律師

香港

司力達律師樓
香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈47樓

百慕達

顏施甘百慕達律師行
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor,
31 Victoria Street, Hamilton HM 10,
Bermuda

香港總辦事處及香港主要營業點

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場65樓6508室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

公司秘書

黃雁雄先生

合資格會計師

黃雁雄先生

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心54樓

財務業績

上海証大房地產有限公司（「本公司」或「上海証大」）董事會（「董事會」）謹此公佈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（「年內」或「回顧年內」）之年度業績。

回顧年內，本集團錄得營業額約1,348,592,000港元，較二零一八年約7,172,037,000港元大幅減少5,823,445,000港元。營業額錄得顯著減少主要原因是集團的重點項目南京「喜瑪拉雅中心」第三期及南京「濱江大拇指廣場」第二期濱江閱公館還在預售階段，預期要到二零二零年才可交付予買家及確認營業額。年內本集團的營業額主要來自：

- 南京喜瑪拉雅中心一期及二期的服務式公寓，商業單位，辦公樓及酒店收入確認
- 南京濱江大拇指廣場一期及二期的公寓及商業單位收入確認
- 南通，西鎮及海門的住宅收入確認
- 酒店，出租及物業管理費收入

本公司股東（「股東」）應佔虧損約1,058,026,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則錄得虧損約905,485,000港元。本公司股份（「股份」）每股基本虧損為7.11港仙（二零一八年每股基本虧損：6.09港仙）。年內本集團錄得虧損增加，乃由於年內之營業額及毛利大幅減少所致。

主席報告書

業務回顧

回顧年內，上海証大以兼具住宅、寫字樓、藝術酒店、藝術館、綜合體等多種業態的開發與運營，崛起為以商業地產為核心的城市綜合發展商。上海証大擁有完備的建設、營運和管理能力，擁有獨立的策劃開發、招商營運、物業管理團隊，形成以上海及南京為中心，輻射中國國內各大城市的業務佈局。

年內，位於一二線城市的南京「喜瑪拉雅中心」項目、南京「濱江大拇指廣場」項目仍為銷售之重點，亦是集團未來營業額增長之重要來源，續2018年南京証大喜瑪拉雅中心項目榮獲「2018中國商業地產標桿項目」、2018中國商業地產公司品牌價值TOP10後，南京喜瑪拉雅中心項目又再獲殊榮，2019年在蓬皮杜藝術中心開啟的為期一年的MAD X展覽中，南京喜瑪拉雅建築模型被蓬皮杜藝術中心收錄為永久館藏。該購物中心暫定於本年年底華麗綻放，屆時將為南京開啟藝術系購物中心的新紀元。在上海，集團繼續發揮經營多年的穩固優勢，並不斷探索新的發展。

本集團計劃以公開掛牌方式出售海門「濱江新城•証大花園」項目，進一步落實集團剝離非核心發展區域之發展策略。在積極尋求剝離該等城市項目之機遇，追求輕資產化運作的同時，得以集中資源與力度重點深挖南京、上海等城市之發展潛力，持續部署及規劃優秀且具有行業風向標的商用及住宅項目。

國內商用物業項目

上海

上海「証大大拇指廣場」

上海「証大大拇指廣場」（「該廣場」）毗鄰世紀公園及陸家咀金融區，地理位置優越，是一所綜合商業建築。截至二零一九年十二月三十一日止，本集團仍在該廣場擁有商舖面積40,333平方米，以及位於地庫之430個車位。截至二零一九年十二月三十一日止，該廣場的商舖出租率在94%以上，年內租金收入約人民幣67,773,000元（相等於約76,875,000港元）。

上海証大美爵酒店

位於該廣場內的五星級酒店上海証大美爵酒店由華住酒店集團以「美爵」品牌進行管理，建築面積31,530平方米，共18層高，包括361間酒店客房、一幢四層高附屬樓宇及一層地下室。回顧年內，酒店平均入住率為78%，總收入約人民幣67,717,000元（相等於約76,811,000港元）。

上海喜瑪拉雅中心

本集團擁有45%權益的上海喜瑪拉雅中心坐落於上海浦東核心位置，由國際建築大師磯崎新(Arata Isozaki)設計，是浦東新區地標性建築。上海喜瑪拉雅中心由上海卓美亞喜瑪拉雅酒店、大型購物商場及其他配套設施（大觀舞台、喜瑪拉雅美術館）共同組成。項目佔地面積為28,893平方米，總建築面積則約為162,207平方米（含地下車庫26,287平方米）。

上海卓美亞喜瑪拉雅酒店是由迪拜酒店集團——卓美亞酒店集團所管理的豪華五星級酒店，是卓美亞酒店集團在亞太區的首間酒店。酒店建築面積為60,452平方米，可提供393間客房。酒店位置優越，毗鄰上海新國際博覽中心，7號線地鐵直達，步行即可到達磁懸浮站。回顧年內，酒店平均入住率為74%，總收入約人民幣217,514,000元（相等於約246,726,000港元）。上海卓美亞喜瑪拉雅酒店之優質環境與服務贏得業界的一致讚許，近年來陸續摘得美團酒店2019年最佳商務酒店，Expedia group – Best Customer Engagement，Tripadvisor – Certificate of Excellence 2019，Ctrip：迷•上海餐廳 – 2019携程美食林甄選，Michelin Guide Shanghai – 迷•上海餐廳一星餐廳等。回顧年內，上海喜瑪拉雅中心內可出租面積為23,362平方米的購物中心的平均出租率約為71%，租金收入約人民幣71,647,000元（相等於約81,269,000港元）。

主席報告書

南京

南京「喜瑪拉雅中心」

本集團正在發展南京高鐵南站周邊核心地區的G15地塊成「南京喜瑪拉雅中心」，佔地面積約為93,526平方米，預計總建築面積約619,462平方米。該項目分三期開發。

項目第一期建築面積約佔182,658平方米，包含服務式公寓20,394平方米、商舖3,437平方米、辦公樓71,084平方米、酒店19,558平方米、地下車庫68,185平方米。一期項目已於二零一五年四月開始預售，總可售面積為132,380平方米，其中服務式公寓20,164平方米、商舖3,437平方米、辦公樓70,283平方米、車位13,964平方米及酒店24,532平方米。於年內，共人民幣58,862,000元（相當於約66,767,000港元）已確認為營業額。酒店部份已簽訂合同以合同總金額#人民幣364,640,000元（相



南京喜瑪拉雅中心

等於約413,612,000港元）出售並已確認人民幣347,276,000（相等於約393,916,000港元）為營業額。截至二零一九年十二月三十一日止第一期項目大部分已經銷售完畢。服務式公寓、商舖、辦公樓、車位及酒店累計出售面積分別為20,164平方米、3,317平方米及67,826平方米、3,485平方米及24,532平方米，合同總金額則分別為人民幣340,574,000元（相等於約386,314,000港元），人民幣129,031,000元（相等於約146,360,000港元）、人民幣1,206,564,000元（相等於約1,368,607,000港元）、人民幣26,431,000元（相等於約29,981,000港元）及人民幣364,640,000元（相等於約413,612,000港元）。

合同總金額中包括含增值稅

項目第二期建築面積約佔208,488平方米，計劃興建成服務式公寓、商業綜合體、商業街、辦公樓，其中服務式公寓53,967平方米，商舖17,968平方米，辦公樓53,136平方米，地下車庫83,417平方米。第二期項目於二零一六年七月開始預售，總可售面積為144,860平方米，其中服務式公寓52,677平方米，商舖16,648平方米、辦公樓50,199平方米及地下停車場25,336平方米。回顧年內，服務式公寓、辦公樓及地下停車場的合同銷售總面積分別為546平方米、623平方米及2,653平方米，合同總金額則分別為人民幣9,462,000元（相等於約10,733,000港元）、人民幣10,022,000元（相等於約11,368,000港元）及人民幣23,203,000元（相等於約26,319,000港元）。年內交付服務式公寓、商舖及辦公樓面積分別為2,098平方米、1,259平方米及2,498平方米，合同總金額分別為人民幣37,441,000元（相等於約42,469,000港元）、人民幣36,543,000元（相等於約41,451,000港元）及人民幣39,454,000元（相等於約44,753,000港元）。於年內共人民幣108,009,000元（相當於約122,515,000港元）已確認為營業額。截至二零一九年十二月三十一日止，第二期項目大部分已經銷售完畢。截至二零一九年十二月三十一日止，服務式公寓、商舖、辦公樓及地下停車場累計出售面積分別為52,583平方米、16,577平方米、50,199平方米及2,653平方米，合同總金額則分別為人民幣1,004,258,000元（相等於約1,139,131,000港元），人民幣615,754,000元（相等於約698,451,000港元）、人民幣885,366,000元（相等於約1,004,272,000港元）及人民幣23,203,000元（相等於約26,319,000港元）。

項目第三期建築面積約佔228,316平方米，計劃興建成服務式公寓、商業綜合體、辦公樓，其中服務式公寓15,843平方米，商業82,886平方米，辦公樓57,962平方米，地下車庫71,625平方米。第三期項目已於二零一八年上半年開始預售。總可售面積為69,441平方米，其中服務式公寓14,922平方米、辦公樓54,519平方米。回顧年內，服務式公寓、辦公樓的合同銷售總面積分別為2,285平方米、25,026平方米，合同總金額則分別為人民幣50,838,000元（相等於約57,666,000港元），人民幣479,235,000元（相等於約543,597,000港元）。於年內共人民幣81,981,000元（相當於約92,991,000港元）已確認為營業額。截至二零一九年十二月三十一日止，服務式公寓、辦公樓累計出售面積分別為14,188平方米、35,732平方米，合同總金額則分別為人民幣349,711,000元（相等於約396,678,000港元），人民幣688,029,000元（相等於約780,432,000港元）。項目第三期預計在二零二零年下半年交付。

主席報告書

南京「濱江大姆指廣場」第一期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北擁有一塊土地，佔地面積約為13,220平方米，計劃發展為地上建築面積約84,770平方米的公寓及商舖，其中公寓78,548平方米，商舖面積6,222平方米。項目已於二零一四年六月動工，二零一五年十二月開始預售，總可售面積85,487平方米，其中公寓77,374平方米，商舖3,786平方米及地下停車場4,327平方米。截至二零一九年十二月三十一日止，公寓、商舖及地下停車場累計出售面積分別為77,374平方米、2,978平方米及3,027平方米，合同總金額則分別為人民幣1,927,083,000元（相等於約2,185,893,000港元）、人民幣134,110,000元（相等於約152,121,000港元）及人民幣47,901,000元（相等於約54,334,000港元）。項目大部分已經銷售完畢。於年內共人民幣1,190,000元（相等於約1,350,000港元），已確認為營業額。

南京「濱江大姆指廣場」第二期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為26,318平方米，計劃發展為地上建築面積約163,184平方米的公寓、商舖及辦公的綜合體，其中公寓134,627平方米，商舖7,042平方米，辦公樓面積21,515平方米。項目已於二零一五年三月動工，並於二零一六年九月開始預售，總可售面積為160,307平方米，其中公寓132,965平方米，商舖6,745平方米，辦公樓20,597平方米。回顧年內，商舖及辦公樓合同銷售總面積分別為808平方米及8,615平方米，合同總金額則分別為人民幣35,617,000元（相等於約40,400,000港元）及人民幣164,044,000元（相等於約186,075,000港元）。截至二零一九年十二月三十一日止，公寓、商舖及辦公樓累計出售面積分別為132,890平方米、3,876平方米及18,187平方米，



南京証大閱公館

合同總金額則分別為人民幣4,209,906,000元（相等於約4,775,302,000港元）、人民幣215,106,000元（相等於約243,995,000港元）及人民幣342,436,000元（相等於約388,426,000港元）。年內交付公寓及商舖面積分別為123平方米及41平方米，合同總金額分別為人民幣3,276,000元（相等於約3,716,000港元）及人民幣2,861,000（相等於約3,245,000港元）。於年內，共人民幣54,146,000元（相等於約61,418,000港元）已確認為營業額。

南京「濱江大指廣場」第三期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區江邊路以東、建寧路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為15,566平方米，計劃發展為地上建築面積約126,995平方米的辦公樓、商舖及公寓，其中辦公樓77,390平方米，商舖6,419平方米及公寓43,186平方米。項目已於二零一八年六月動工，並於二零一九年十月開始預售。回顧年內，公寓合同銷售總面積為34,465平方米，合同總金額則為人民幣1,293,854,000元（相等於約1,467,620,000港元）。項目預計在二零二二年初交付。



南京「濱江大指廣場」第三期效果圖

南京「濱江大指廣場」第四期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為15,234平方米，計劃發展為地上建築面積約102,549平方米的辦公樓及商舖，其中辦公樓79,455平方米，商舖23,094平方米。項目已於二零一九年一月動工，並計劃於二零二零年第四季開始預售。

主席報告書

其他城市

青島「証大大拇指廣場」

青島「証大大拇指廣場」位於中國山東省青島市海爾路商務區中心位置，項目佔地面積約38,092平方米，總建築面積約213,059平方米，包括零售商舖（68,129平方米）、酒店（29,593平方米）、服務式公寓（70,066平方米）及配套車庫（45,271平方米）。

截至二零一九年十二月三十一日止，累計出售面積63,203平方米，合同金額為人民幣926,948,000元（相等於約1,051,438,000港元）。

截至二零一九年十二月三十一日止，商舖（可出租面積為46,127平方米）出租率約為86%，年內租金收入為人民幣34,191,000元（相等於約38,783,000港元）。

青島喜瑪拉雅酒店位於青島証大大拇指廣場，由集團自有酒店管理公司以本集團之「喜瑪拉雅」品牌管理。年內酒店平均入住率為76%，總收入為人民幣50,402,000元（相等於約57,171,000港元）。

証大南通壹城大拇指廣場

証大南通壹城大拇指廣場佔地總面積281,912平方米，項目地理位置十分優越，已列入「南通市重點文化產業項目」及「崇川區雙百雙十重點項目」。項目總建築面積約為279,076平方米（含車庫及配套設施77,143平方米）。項目工程分三期興建。

第一期為老城一期，商業面積約38,737平方米，截至二零一九年十二月三十一日，出租率為97%，年內租金收入為人民幣5,619,000元（相等於約6,374,000港元）。

第二期是總建築面積約74,528平方米的配套住宅及商舖，已大部分銷售完畢。截至二零一九年十二月三十一日，累計合同銷售總面積71,585平方米（包括41,065平方米的多層公寓、27,909平方米的聯排別墅、2,237平方米的獨棟別墅、374平方米的商舖），累計合同總金額為人民幣848,522,000元（相等於約962,480,000港元）。回顧年內，交付面積1,356平方米（包括485平方米的多層公寓、871平方米獨棟別墅），合同總金額為人民幣27,942,000元（相等於約31,695,000港元）。於年內共人民幣27,540,000元（相等於約31,239,000港元）已確認為營業額。

第三期的總面積約147,688平方米（含53,150平方米地下面積），其中老城二期商業面積60,979平方米（含21,000平方米地下面積），新港老鎮商舖面積約14,967平方米，新港老鎮住宅面積約71,742平方米（含32,150平方米地下面積）。新港老鎮於二零一四年五月動工，於二零一六年九月開始銷售，總可售面積為41,000平方米。回顧年內，銷售住宅及商舖面積為257平方米、2,968平方米，合同總金額則分別為人民幣7,250,000元（相等於約8,224,000港元）及人民幣52,160,000元（相等於約59,165,000港元）。截至二零一九年十二月三十一日止，累計出售住宅及商舖面積分別為33,563平方米及6,695平方米，合同總金額分別為人民幣573,807,000元（相等於約650,870,000港元）及人民幣101,316,000元（相等於約114,923,000港元）。

揚州商業項目

本集團現時於揚州市中心擁有一個集商業、文化、休閒及娛樂於一身的綜合項目，共有12幢，分為243個單位，建築面積約20,089平方米。截至二零一九年十二月三十一日止，尚餘面積15,974平方米用作出租用途。

海南省澄邁縣項目

本集團於海南省澄邁縣擁有一地塊之60%權益，該地塊面積1,309,563平方米，計劃發展為休閒相關的商業物業及住宅物業項目，包括酒店、別墅及其他相關設施等。

國內住宅項目

上海

証大西鎮大拇指廣場

本集團已將上海市青浦區旅遊點朱家角鎮面積約140,099平方米之土地，開發成包括中高檔住宅、零售商舖、度假別墅及度假酒店的証大西鎮大拇指廣場，總建築面積約169,004平方米。該項目分兩期開發。

主席報告書

項目第一期建築面積約98,479平方米，包含住宅（40,945平方米）及商舖（57,534平方米）。在商業方面，本集團計劃引入國際影城、中高端餐飲及超市等客戶。截至二零一九年十二月三十一日止，累計出售的住宅及商舖總面積分別為23,084平方米及22,527平方米，合同總金額則為人民幣442,587,000元（相等於約502,027,000港元）及人民幣469,705,000元（相等於約532,787,000港元）。年內交付住宅568平方米及商舖1,105平方米，合同總金額人民幣13,015,000元（相等於約14,763,000港元）及人民幣20,135,000元（相等於22,839,000港元）。於年內共人民幣31,840,000元（相等於約36,116,000港元）已確認為營業額。

項目第二期建築面積約70,525平方米，於二零一三年第四季動工，擬分別興建度假別墅（佔46,155平方米）及度假酒店（佔24,370平方米）。度假酒店部份已於2018年4月出售及交付。度假別墅於二零一四年十一月開始預售，並於二零一六年四月落成。截至二零一九年十二月三十一日止，累計出售度假別墅面積為34,829平方米，合同總金額則為人民幣568,915,000元（相等於約645,321,000港元）。

其他城市

海門「濱江新城•証大花園」

位於江蘇省海門市的「濱江新城•証大花園」由兩塊地塊組成，佔地合共1,389,021平方米。

地塊一分為兩部份發展。

地塊一的第一部份「東州府」分兩期開發，第一期合共提供52幢獨立別墅，已全部銷售完畢。「東州府」第二期計劃建成94幢（總建築面積約82,202平方米）獨立別墅，已於二零一四年二月開工。然而，因市場情況變化，項目已停工。

地塊一的第二部份「滿庭芳」則為低密度聯排屋的綜合住宅區，共分三期發展，第一及二期合共提供212個單位，可銷售面積約57,232平方米，已全部銷售完畢。截至二零一九年十二月三十一日，尚餘未交付面積約293平方米。第三期可銷售面積約91,817平方米。截至二零一九年十二月三十一日，累計銷售總面積78,375平方米，累計合同總金額為人民幣464,499,000元（相等於約526,882,000港元）。年內交付面積3,245平方米，有關合同總金額人民幣23,582,000元（相等於約26,749,000港元）。於年內共人民幣23,403,000元（相等於約26,546,000港元），已確認為營業額。

地塊二作為住宅及配套商業用途，亦分多期發展。

第一期名為清華園生態花園洋房，佔地面積約42,070平方米，可銷售面積約56,169平方米，截至二零一九年十二月三十一日，累計銷售面積合共51,268平方米，累計合同總金額為人民幣230,446,000元（相等於約261,395,000港元）。

第二期名為水清木華園，佔地157,717平方米，將興建小高層住宅及配套商業，可銷售面積約194,088平方米。分兩個階段開發，其中第一階段可提供可銷售面積81,394平方米。截至二零一九年十二月三十一日，累計銷售面積79,780平方米，合同總金額人民幣359,490,000元（相等於約407,770,000港元）。年內交付面積765平方米，有關合同金額為人民幣3,451,000元（相等於約3,914,000港元）。於年內共人民幣3,370,000元（相等於約3,823,000港元），已確認為營業額。

第三期名為西班牙風情街，佔地760平方米，已建成可銷售面積為1,164平方米的商業廣場。

第四期名為「大拇指廣場」，佔地18,919平方米，已興建成總建築面積為45,514平方米的商業廣場。

煙台開發區的一幅地塊

本集團與煙台開發區宏遠物業有限公司合作開發位於山東省煙台市煙台開發區E-9小區的煙台大拇指項目，其中上海証大佔煙台大拇指項目70%之股權。該項目佔地面積26,476平方米，目前仍在規劃階段。

主席報告書

展望及有關重大投資的未來計劃

在二零一九年「穩地價、穩房價、穩預期」調控原則下，市場整體穩定的成果於下半年得以呈現，但城市間的分化走向也在所難免，房企佈局向一二線城市回撤的趨勢愈發明顯。

二零二零年初，受新型冠狀病毒疫情的影響，國內採取控制人口流動、延期開工時間等措施抗擊疫情，目前在中國疫情已基本得到控制，預計本次疫情或對中國整體經濟及房地產市場產生短期衝擊。隨著疫情防控情況的好轉，中國經濟將重回正常運行軌道。

展望未來，本集團將繼續堅持「深度開發一二線城市，逐步剝離三四線城市產業」的發展戰略，潛心研究市場動向及需求，優化并戰略性部署集團資產，努力打造優質的品牌形象。集團將積極把握市場動態，深度開發南京、上海等核心戰略區域，充分挖掘當地市場需求，以南京、上海為中心，穩步拓展，布點全國，不斷開闢新的發展。另外，本集團將穩步提升物業管理服務的水準質素，透過輕資產模式複製本集團的經驗，努力與第三方發展商尋求商業戰略合作的機會，提供商業管理輸出服務以擴展業務。

集團在發展中將始終恪守「建築，藝術，生活」的差異化品牌戰略，不僅為城市提供良好的物質生活空間，更努力營造能適應消費者精神、文化和審美要求的卓越產品。追求人文精神，注重社會價值，并賦予每個房地產專案以個性化元素和文化內涵。對於未來商業地產的趨勢，集團將積極利用現有技術滿足消費者的需求，不斷做深度創新，利用主題吸引特定人群等策略滿足消費者的更高精神層面需求，回報股東及社會。

業務回顧

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度繼續錄得虧損，主要由於偏低的營業額及毛利不足以彌償費用及開支所致。

由本集團於的重點項目南京「喜瑪拉雅中心」第三期及南京「濱江大拇指廣場」第二期濱江閱公館預期到二零二零年便可交付予買家及確認營業額。待該等項目的交付獲確認時，本集團的經營業績將會得到改善。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團之財務狀況穩健，資產淨值約為1,671,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：約2,788,000,000港元）。流動資產淨值約為376,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：約2,576,000,000港元），流動比率由二零一八年十二月三十一日之1.23倍，下降至二零一九年十二月三十一日約1.03倍。本集團之資本結構包括借貸（包括綜合資產負債表所列示之即期及非即期借貸），扣除現金及現金等值項目及本公司擁有人應佔權益。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零一九年十二月三十一日，本集團之綜合借貸及貸款約為7,914,000,000港元，其中4,909,000,000港元須於一年內償還，而3,005,000,000港元須於一年後償還。於二零一九年十二月三十一日，為數6,391,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：5,904,000,000港元）的借貸按每年介乎4.77%至18.15%（二零一八年十二月三十一日：每年介乎5.0%至18.15%）之固定利率計息。於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為1,955,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：1,978,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零一八年十二月三十一日之2.05倍上升至二零一九年十二月三十一日之3.84倍（計算基準：淨債務（定義為借款及貸款，應付附屬公司少數股東款項以及租賃負債之總額減現金及現金等值項目以及已抵押銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益）。

分部資料

物業銷售

本分部於年內之營業額約為846,060,000港元（二零一八年：6,684,554,000港元）。是項減少主要是可交付予買家及確認營業額的項目面積大幅減少所致。

管理層討論與分析

物業租賃、管理及代理服務

本分部於年內之營業額約為368,550,000港元（二零一八年：327,637,000港元）。有關增加乃由於南京「喜瑪拉雅中心」和「濱江大拇指廣場」一期及二期物業於去年底起由本集團管理，可收費物業面積增加所致。

酒店營運

本分部於年內之營業額為133,982,000港元（二零一八年：159,846,000港元）。有關減少乃由於部分酒店的房間在進行更新改造導致可營運房間總數量減少所致。

外匯風險及利率風險以及對沖

本集團接受若干以外幣為單位元交易，因此面對兌換率波動所產生之風險。本集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。本集團於二零一九年十二月三十一日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣及港元計值。本集團於二零一九年十二月三十一日之銀行借貸主要以人民幣計值。本集團現時並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

本集團的現金流量利率風險來自以現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。本集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項和受限制銀行存款有關。本集團現時並無使用任何金融工具對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約955名僱員（二零一八年：1,202名僱員）。本集團乃按工作性質及市況支付彼等基本薪金及獎金。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、培訓計劃、保險及醫療保險及購股權計劃。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

除本報告下文或其他處所披露者外，本公司於回顧年內並無進行有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售：

於二零一五年八月十二日及八月二十四日，本集團分別訂立股權轉讓協議及補充協議（合稱「**該等協議**」），以收購持有南京鼓樓區各幅地塊（「**各幅地塊**」）之6家公司的股權（「**收購事項**」）。該等地塊之總地盤面積約為110,489平方米，而收購事項之總代價為人民幣4,513,609,000元（相等於約5,389,384,000港元）。收購事項詳情在本公司日期為二零一五年八月二十五日之公告中披露。

由於自二零一五年年底起各幅地塊所處地區的土地規劃作出調整，導致各幅地塊之規劃也要作出調整。截至本報告日期，本公司已取得及獲交付十三份各幅地塊國有土地使用權證中之四份。該等協議之訂約方一直致力於盡早完成收購事項。

財政年度完結後事件

本集團自二零一九年十二月三十一日之後的重大事件為：

- (a) 本集團將透過上海聯合產權交易所以公開掛牌方式出售海門証大濱江置業有限公司的全部股權及結欠本公司其下的附屬公司之未償還股東貸款（「**建議出售事項**」）。建議出售事項之最低投標價為人民幣1,582,900,000元（相當於約1,770,600,000港元）。代價（即建議出售事項之最終代價）將取決於中標方提供之最終投標價，惟無論如何將不低於最低投標價。更多交易詳情載於本公司日期為二零二零年二月三日和二零二零年二月十三日之公告及二零二零年四月十四日之通函。
- (b) 自二零二零年初新型冠狀病毒（「**新冠疫情**」）在中國及其他國家相繼爆發，新冠疫情在一定程度上影響本集團的業務和經濟活動。

本集團董事已通過以下幾個方面評估新冠疫情對集團的潛在影響：

- 新冠疫情的防治及宏觀經濟環境的逐步恢復均需要時間，這可能會影響本集團全面恢復房地產建設工程或啟動房地產預售安排。這些不確定性將可能影響本集團的商品銷售收入及現金流；
- 因向租戶提供的租金和物業管理費臨時減免、承租人要求調整現有租賃合同條款，本集團二零二零年的租金和管理費收入可能受到影響；

管理層討論與分析

- 由於最近國際旅客和中國城市間旅客的減少，本集團的酒店運營收入也可能受到影響；
- 本集團採用公允價值模型衡量其投資性房地產，投資性房地產的賬面價值根據截至二零一九年十二月三十一日的物業經營情況確定。二零二零年，本集團投資性房地產的公允價值可能因新冠疫情的爆發而波動。

截至本報告日，上述各項的整體財務影響尚不能可靠估計。

本集團將密切關注新冠疫情的發展，並持續評估其對集團財務狀況和經營成果的影響。

資產抵押

於報告期末，本集團以下賬面值的資產經已抵押，作為若干借貸及貸款之擔保：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業、廠房及設備	951,732	541,688
土地使用權	—	454,452
投資物業	2,178,353	2,680,346
發展中物業及已完成待售物業	2,476,444	4,483,740
已抵押銀行存款	1,444,812	568,335
	7,051,341	8,728,561

於二零一九年十二月三十一日，本集團附屬公司之若干權益股份已抵押，以作為授予本集團的若干借貸之抵押。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約596,772,000港元（二零一八年：988,658,000港元）之擔保，扣除已收取按揭並計入來自客戶之預收款。該等由本集團向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房產證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

董事認為，於初始確認時，該等擔保合約之公允價值並不重大。

董事及高級管理層簡介

A. 執行董事

王樂天先生（「王先生」），47歲，於二零一九年十一月九日獲委任為本公司執行董事、董事會主席、董事會提名委員會主席兼成員、董事會薪酬委員會成員及就上市規則而言的本公司授權代表。王先生獲北京科技大學工商管理碩士學位，並於一九九四年畢業於中國金融學院（對外經濟貿易大學金融學院前身），獲經濟學學士學位。

王先生於二零一八年六月加入中國東方資產管理（國際）控股有限公司，現擔任聯席總裁、經營管理委員會委員、投資決策委員會委員；二零一六年十一月至二零一八年六月，擔任中國東方資產管理股份有限公司重慶分公司黨委委員、紀委書記、副總經理；二零一六年九月至二零一六年十一月，任中國東方資產管理股份有限公司業務管理一部副總經理；二零零四年九月至二零一六年九月，任中國東方資產管理公司資產經營部高級主任、副經理、經理、高級經理、高級經濟師；二零零三年十月至二零零四年九月，任中國東方資產管理公司債權及市場開發部系統管理處高級主任；二零零零年五月至二零零三年十月，任中國東方資產管理公司太原辦事處資產經營部主任、高級主任；一九九四年七月至二零零零年五月，中國銀行山西省分行工作。

秦仁忠先生（「秦先生」），49歲，自二零一八年六月二十九日起獲委任為本公司執行董事。秦先生於一九九五年畢業於南開大學，獲政治經濟學專業碩士學位，並於一九九二年畢業於南開大學，獲數理統計專業學士學位。

秦先生於二零一八年四月加入東方國際，現擔任風險總監。秦先生於二零一六年七月至二零一八年四月，擔任東富（天津）股權投資基金管理有限公司董事、副總經理、投資決策委員會委員；於二零一二年一月至二零一六年七月，分別擔任中國東方資產管理公司投資（投行）部高級經濟師、助理總經理、副總經理；於二零零六年七月至二零一一年十二月，分別擔任中國東方資產管理公司市場開發部副經理、經理、高級經理、高級經濟師；於二零零零年十月至二零零六年七月，分別擔任中國東方資產管理公司太原辦事處高級主任、助理經理、副經理；於一九九五年六月至二零零零年十月，於中國銀行山西省分行工作。

董事及高級管理層簡介

何海洋先生（「何先生」），48歲，自二零二零年四月八日起獲委任為本公司執行董事及行政總裁。何先生於一九九六年畢業於上海同濟大學，獲工學學士學位。

何先生於二零一四年三月加入東方藏山資產管理有限公司（由中國東方資產管理（國際）控股有限公司直接持股40%），現擔任該公司董事。何先生於二零一三年七月至二零一四年二月，擔任藏山資本管理有限公司副總裁，負責中國境內投資業務。何先生於二零一零年七月至二零一三年六月，擔任穩盛（天津）投資管理有限公司副總經理，負責上海區域投資業務。何先生於二零零七年十一月至二零一零年六月，擔任金地集團華北區域營銷總監，負責華北區域營銷工作，於二零零三年四月至二零零七年十月，擔任金地集團天津分公司常務副總經理，負責金地集團天津分公司營銷與土地拓展工作，並於一九九六年七月至二零零三年三月，擔任金地集團信息中心主任，負責集團信息化建設工作。

湯健先生（「湯先生」），43歲，自二零一七年十月十三日起獲委任為本公司執行董事且自二零一七年九月三十日起獲委任為本公司高級副總裁。一九九九年，湯先生於上海財經大學獲得學士學位，專修金融學。

湯先生自二零零三年起一直任職於本公司，彼於二零零三年五月至二零一五年五月為本公司執行董事、於二零零三年六月至二零一五年五月為本公司之授權代表並於二零一五年六月至二零一七年九月為本公司行政總裁。湯先生於二零零三年五月至二零一一年三月期間為本集團香港區總經理，其主要職責為企業管治、融資安排及公共關係管理。自二零一一年四月起至二零一三年三月以及自二零一三年四月起至二零一五年六月，湯先生為本集團投資發展部以及地產金融部總經理，其主要職責為策略投資決定以及物業發展融資安排。湯先生亦同時兼任本公司多間附屬公司之董事，包括遠盈集團有限公司、盈德控股有限公司、Ample Century Limited、Best East Developments Limited、Myway Developments Limited、Auto Win Investments Limited、上海証大置業有限公司及上海証大三角洲置業有限公司。於加入本公司之前，湯先生曾於上海銀行及從事證券業務相關的公司工作。

董事及高級管理層簡介

B. 非執行董事

王嶸女士（「王女士」），48歲，自二零一七年十月十三日起獲委任為本公司非執行董事。王女士於一九九三年畢業於北京服裝學院，獲工學學士學位。

王女士於二零一五年六月加入冉盛置業發展有限公司，現擔任執行董事。王女士在房地產行業有著21年的行業經驗。在此之前，王女士先後於中能源電力燃料有限公司擔任副總經理兼房地產事業部總經理、三九泛華建設開發有限公司副總經理、投資總監等職務。

龔平先生（「龔先生」），44歲，於二零一三年一月十一日起獲委任為非執行董事。龔先生於一九九八年獲得復旦大學國際金融專業學士學位，於二零零五年獲得復旦大學金融學專業碩士學位，並於二零零八年獲得瑞士洛桑國際管理發展學院工商管理碩士學位。

龔先生於2011年加入復星，截至報告期末，其出任復星國際有限公司執行董事、高級副總裁，並於2020年2月獲委任為復星國際有限公司首席財務官。截至報告期末，其亦出任Paris Realty Fund SA（巴黎泛歐交易所上市一股份代號：PAR）董事長、上海豫園旅遊商城（集團）股份有限公司（上交所上市一股份代號：600655）副董事長、上海策源置業顧問股份有限公司（新三板掛牌一股份代號：833517）之董事及復星蜂巢首席執行官（於2020年2月辭任該職務）。截至報告期末，龔先生為上海市青年創業就業基金會理事及上海市青年企業家協會副會長。龔先生曾擔任復星總裁高級助理及企業發展部總經理。加入復星前，龔先生先後任職於上海銀行浦東分行和總行以及渣打銀行中國區總部，並擔任韓國三星集團總部全球戰略顧問，在全球範圍內金融、科技、地產有關領域領導並參與總部特派項目。

江征雁女士（「江女士」），37歲，於二零一七年四月十三日起獲委任為本公司非執行董事。江女士於二零零五年畢業於上海財經大學，獲管理學學士學位，並於二零零七年獲上海財經大學頒授經濟學碩士學位。

江女士於二零一二年十月加入復星集團，現擔任復星地產證券投資部董事總經理。在此之前，江女士於二零零七年七月至二零一一年二月擔任上海申銀萬國證券研究所高級分析師，於二零一一年三月至二零一一年十月擔任上海金屬投資有限公司高級分析師。

董事及高級管理層簡介

C. 獨立非執行董事

周裕農先生（「周先生」），69歲，於二零一五年六月三十日獲委任為獨立非執行董事。周先生亦為董事會提名委員會及審核委員會成員及薪酬委員會主席。周先生於一九七三年及一九七五年分別獲得美國加州伯克來大學的電腦軟件學士學位及工商管理碩士學位。

周先生為第一服務有限公司的董事總經理，並由一九八零年至今為香港中華總商會會董。周先生曾任由中國出口商品基地建設總公司、中國銀行、美國阿博特公司及香港聯合通用有限公司合資的ACB國際有限公司的總裁，日本東京銀行顧問，以及美國芝加哥第一國民銀行助理副總裁及中國業務部部長。周先生也曾任浙江省華僑投資公司顧問。周先生亦曾主導成立由中國銀行、美國芝加哥第一國民銀行、日本興業銀行及華潤公司合資的中芝興業財務有限公司。周先生與多家國際公司有多年的業務關係。周先生於二零一七年十二月十五日獲委任為捷榮國際控股有限公司（股份代號：2119）獨立非執行董事。

徐長生博士（「徐博士」），56歲，於二零一五年六月三十日獲委任為獨立非執行董事。徐博士於一九八四年本科畢業於南京大學經濟學系，獲經濟學學士學位；一九八七年和一九九二年研究生畢業於武漢大學經濟系，分別獲得經濟學碩士和博士學位。徐博士於一九八七年至今於華中科技大學經濟學院工作，一九九七年起任教授，一九九九年起任博士生導師，一九九四至一九九九年任副院長，二零零零至二零一四年任院長。

董事及高級管理層簡介

吳文拱先生（「吳先生」），68歲，於二零一七年五月二十五日獲委任為本公司獨立非執行董事、董事會提名委員會成員、薪酬委員會成員及審核委員會成員。吳先生曾於香港理工大學進修銀行學課程。

吳先生曾在香港銀行業任職高層管理人員達28年。彼於一九九二年獲任命為集友銀行有限公司常務董事兼總經理，於二零零一年獲任命為副董事長兼行政總裁至二零一二年退休。吳先生曾於一九九九年至二零零三年獲委任為香港理工大學校董會成員，並於一九九三年至二零一三年出任中國人民政治協商會議福建省委員會委員。吳先生於二零一四年一月至二零一五年四月期間擔任東方國際的業務顧問，及於二零一七年八月二十四日至二零一七年十二月十八日期間擔任羅馬集團有限公司（股份代號：8072－GEM）的非執行董事。由二零一八年三月三十一日起，擔任澳門立橋銀行監事會主席。

目前，吳先生擔任以下公司的獨立非執行董事：閩港控股有限公司（股份代號：181，由二零一四年六月三十日起）；強泰環保控股有限公司（股份代號：1395，由二零一四年九月五日起）；國安國際有限公司（股份代號：143，由二零一六年三月十一日起）；港橋金融（控股）有限公司（股份代號：2323，由二零一六年三月二十三日起）及綠新親水膠體海洋科技有限公司（股份代號：1084，由二零一九年九月二十五日起）。

董事及高級管理層簡介

侯思明先生（「侯先生」），43歲，於二零一七年五月二十五日獲委任為本公司獨立非執行董事、董事會薪酬委員會成員及審核委員會成員兼主席。侯先生於一九九九年十二月畢業於香港中文大學，取得工商管理學士學位（一級榮譽，主修專業會計）。憑藉專業資格，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

侯先生於投資銀行及業務鑒證行業擁有超過二十年經驗。彼於二零一六年二月加入投資銀行及諮詢服務的西證（香港）融資有限公司（「西證」），現任董事總經理及企業融資部主管，負責企業融資諮詢工作。西證是聯交所主機板上市公司西證國際證券股份有限公司（股份代號：00812）的間接全資附屬公司。於加入西證以前，侯先生曾任職於數間知名的中國及香港背景之投資銀行的企業融資部（其中包括招銀國際、工銀國際及建銀國際等中資投行）。

侯先生(i)於二零一三年九月至二零一六年九月曾為股份於聯交所主機板上市之公司QPL International Holdings Limited（股份代號：00243）的獨立非執行董事，(ii)自二零一五年一月至二零一七年三月曾擔任股份於聯交所GEM上市之公司愛特麗皮革控股有限公司（股份代號：08093）的獨立非執行董事。侯先生(a)自二零一五年十二月起，擔任股份於聯交所主機板上市之公司環宇物流（亞洲）控股有限公司（股份代號：06083）的獨立非執行董事，(b)自二零一六年一月起，擔任股份於聯交所主機板上市之公司雲遊控股有限公司（股份代號：484）的獨立非執行董事，(c)自二零一七年十二月起，擔任股份於聯交所GEM上市之公司1957 & Co. (Hospitality) Limited（股份代號：8495）的獨立非執行董事，(d)自二零一八年十月起，擔任股份於聯交所主機板上市之公司華滋國際海洋工程有限公司（股份代號：2258）的獨立非執行董事及(e)自二零一九年十月起，擔任股份於聯交所主機板上市之公司瑞誠（中國）傳媒集團有限公司（股份代號：1640）的獨立非執行董事。

董事及高級管理層簡介

狄瑞鵬博士（「狄博士」），55歲，於二零一七年五月二十五日獲委任為本公司獨立非執行董事、董事會提名委員會成員、薪酬委員會成員及審核委員會成員。狄博士於一九九七年畢業於美國新奧爾良大學，獲金融經濟學博士學位，於一九八九年畢業於北京大學，獲國際經濟學碩士學位，並於一九八六年畢業於北京大學，獲國際經濟學學士學位。

狄博士現任上海證券交易所主板上市公司青海華鼎實業股份有限公司（股份代號：600243）獨立董事、深圳證券交易所主板上市公司江南模塑科技股份有限公司（股份代號：00700）、深圳市遠望谷信息科技股份有限公司（股份代號：002161）及仁東控股股份有限公司（股份代號：002647）獨立董事，狄博士二零一五年至今擔任清華大學經管學院（「清華大學經管學院」）全球高管課程項目主任；二零一零年至二零一四年擔任清華大學經管學院助理院長；二零零一年至二零一零年擔任清華大學高級工商管理碩士項目副主任及清華大學經管學院金融系助理教授，其中二零零六年至二零一零年為清華大學經管學院國際高級工商管理碩士項目創始人，二零零一年至二零零六年為清華大學經管學院中文高級工商管理碩士項目創始人。

D. 公司秘書

黃雁雄先生（「黃先生」），59歲，自一九八六年起為香港會計師公會成員。黃先生取得美國舊金山大學工商管理碩士學位，自二零零六年起一直在本公司工作，於二零一二年一月獲委任為本公司之公司秘書並於二零一七年四月十三日獲委任為本公司就上市規則而言的授權代表。

董事會報告

本公司董事會（「董事會」）欣然提呈截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告連同經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務仍為投資控股。其各附屬公司之主要業務主要為從事物業發展業務、物業投資、管理及代理服務及經營酒店。

業務回顧

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業務回顧、使用主要財務表現指標對本集團年內的表現所作分析、有關集團未來業務發展之討論、有關本集團可能面對之主要風險及不明朗因素之說明，以及自財政年度完結後所發生對本集團構成影響之主要事件詳情，載於本年報「主席報告」及「管理層討論與分析」兩節（構成本報告的一部分）。

本公司之環保政策及表現、有關本公司遵守對本集團有重大影響的相關法律法規之討論，以及本公司與其僱員、客戶及供應商之關係，載於本年報「環境、社會及管治報告」一節（構成本報告的一部分）。

業績及分派

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於第102至215頁之綜合財務報表。董事會不建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之任何股息。

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之摘要載於第216頁。

股本

本公司股本於二零一九年度之變動情況載於財務報表附註31(a)。

儲備

二零一九年內，本集團及本公司儲備之變動情況分別載於綜合權益變動表及財務報表附註37(a)。

慈善捐贈

本集團於回顧年度用於慈善及其他用途的捐贈總額為約1,200,000港元。

本公司可供分派儲備

本公司於二零一九年十二月三十一日並無可供分派予股東之儲備。

物業、廠房及設備

二零一九年內，本集團及本公司之物業、廠房及設備之變動情況載於財務報表附註16。

發展中物業及已完成待售物業

本集團於二零一九年度之發展中及待出售物業之詳情載於本年報第6至14頁。

董事

於二零一九年內及截至本報告日期之董事（經考慮二零二零年四月八日生效之董事變更）如下：

執行董事

王樂天先生（主席）（於二零一九年十一月九日獲委任）

秦仁忠先生

何海洋先生（於二零二零年四月八日獲委任）

湯健先生

邱海斌先生（主席）（於二零一九年十一月九日辭任）

張華綱先生（於二零二零年四月八日辭任）

非執行董事

王崢女士

龔平先生

江征雁女士

獨立非執行董事

周裕農先生

徐長生博士

吳文拱先生

侯思明先生

狄瑞鵬博士

董事會報告

董事於股份或債券之權益

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊，或須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

董事姓名	股份／		佔於二零一九年
	相關股份數目	身份及權益性質	十二月三十一日 已發行股本之 概約百分比
湯健先生	10,000,000(L)	實益擁有人	0.07%

除上文披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司董事概無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）之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益或淡倉，或擁有根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

有關董事之資料變動

自本公司二零一九年中期報告日期以來並無有關任何董事的任何資料變動須根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段予以披露。

董事之服務合約及薪酬

於應屆股東週年大會上告退及合資格重選連任之董事概無與本公司簽訂本集團於一年內終止合約而須給予賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事薪酬經由雙方協議並根據市場慣例及董事對本集團之貢獻而釐定。

董事及高級管理層之薪酬

董事及高級管理層之薪酬情況載於財務報表附註38及11。本集團之一般薪酬政策旨在根據行業慣例及市場情況，保持公平而具競爭力之僱員薪酬。釐定執行董事薪酬時已考慮下列因素：

- 業務需要；
- 本集團之業績及表現；
- 個人對本集團業績貢獻之評估；
- 市場條件（如供求）之變動。

獲允許彌償保證及董事之責任保險

根據本公司之公司細則及在百慕達一九八一年公司法之規限下，本公司董事、公司秘書及其他高級職員及每名核數師均可（其中包括）從本公司的資產及溢利中獲得彌償，彼等就其各自職務執行其職責或擬定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支；惟本彌償保證不延伸至任何與所述人士故意疏忽、故意失責、欺詐或不忠誠有關的事宜。

本公司已就其董事及高級職員可能面對之法律訴訟，安排合適之保險保障。保險的保障範圍每年均作檢討。

董事會報告

管理合約

於二零一九年年內，除僱傭合約外，並無訂立或存在有關本公司整體或任何重大部分業務之管理或行政之合約。

購買股份或債券之安排

本公司、其控股公司或各附屬公司於二零一九年內任何時間概無訂立任何安排，使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，而各董事、行政總裁、彼等任何配偶或18歲以下子女概無任何認購本公司證券之權利，亦無行使該等權利。

董事及控股股東於重要合約之權益

除財務報表附註33所載之關連人士交易外，本公司、其控股公司或各附屬公司於二零一九年度結算日或二零一九年內任何時間，概無訂立董事或董事的關連實體直接或間接於其中擁有重大權益或本公司控股股東或其任何附屬公司為訂約一方之重要合約。

關連及關連人士交易

於二零一九年內，本集團曾訂立若干關連人士交易，該等交易亦可能構成聯交所證券上市規則（「上市規則」）項下的持續關連交易。該等交易詳情載於下文及財務報表附註33。

董事於競爭性業務之權益

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無董事曾從事或直接或間接擁有與本公司及／或本公司附屬公司的業務競爭或可能構成競爭而須根據上市規則披露之任何業務之權益。

持有5%或以上權益之人士

於二零一九年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，除本公司董事或主要行政人員於股份及相關股份之權益或淡倉外，於本公司持有權益或淡倉之人士如下：

姓名／名稱	權益性質	於二零一九年 十二月三十一日 擁有權益之 股份數目	於二零一九年 十二月三十一日 佔已發行股本之 概約百分比
南通三建控股(香港)有限公司(附註1)	實益擁有人	4,462,317,519股 股份(L)	29.99%
南通三建控股有限公司(附註1)	受控法團之權益	4,462,317,519股 股份(L)	29.99%
Smart Success Capital Ltd.(附註2)	實益擁有人	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
Cheer Link Global Ltd.(附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
COS Greater China Special Situations Fund, L.P.(附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.(附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
China Orient Summit Capital International Co. Ltd.(附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
中國東方資產管理(國際)控股有限公司 (「東方國際」)(附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
Wise Leader Assets Ltd.(附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%

董事會報告

姓名／名稱	權益性質	於二零一九年 十二月三十一日 擁有權益之 股份數目	於二零一九年 十二月三十一日 佔已發行股本之 概約百分比
Dong Yin Development (Holdings) Limited (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
中國東方資產管理股份有限公司 （「東方資產」）（附註2）	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
China Alliance Properties Limited (附註3)	實益擁有人	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復地（集團）股份有限公司（附註3）	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
上海復星產業投資有限公司（附註3）	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
上海復星高科技（集團）有限公司（附註3）	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復星國際有限公司（附註3）	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復星控股有限公司（附註3）	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復星國際控股有限公司（附註3）	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
郭廣昌（附註3）	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%

(L) 表示好倉

附註：

1. 南通三建控股（香港）有限公司由南通三建控股有限公司100%控制。
2. 東方資產擁有Dong Yin Development (Holdings) Limited之全部控制權，而Dong Yin Development (Holdings) Limited擁有Wise Leader Assets Ltd.之全部控制權；Wise Leader Assets Ltd.及Dong Yin Development (Holdings) Limited各擁有東方國際之50%控制權；東方國際擁有China Orient Summit Capital International Co. Ltd.之40%控制權，而China Orient Summit Capital International Co. Ltd.擁有China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.之全部控制權。China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.乃COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之唯一普通合夥人。COS Greater China Special Situations Fund L.P.擁有Cheer Link Global Ltd.之全部控制權，而Cheer Link Global Ltd.擁有Smart Success Capital Ltd.之全部控制權。
3. 郭廣昌先生擁有復星國際控股有限公司之85.29%控制權，復星國際控股有限公司擁有復星控股有限公司之全部控制權，復星控股有限公司擁有復星國際有限公司之70.80%控制權，復星國際有限公司擁有上海復星高科技（集團）有限公司之全部控制權，上海復星高科技（集團）有限公司擁有上海復星產業投資有限公司全部控制權，上海復星產業投資有限公司擁有復地（集團）股份有限公司之約99.71%控制權，而復地（集團）股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。

除上文披露外，於二零一九年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，概無任何人士（除本公司董事或主要行政人員外）在本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

優先購買權

百慕達法例並無有關優先購買權之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於年內，本公司或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。

主要客戶及供應商

二零一九年年內，本集團對五大客戶之銷售總額佔本集團年內總營業額35%，其中對最大客戶之銷售總額佔本集團年內總營業額30%。二零一九年年內，向本集團最大供應商及五大供應商採購之總額佔本集團年內總採購額分別約15%及36%。董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司5%以上股本之本公司任何股東概無擁有本集團任何五大客戶或供應商股本權益。

董事會報告

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條提交之有關其獨立性之年度確認函，並認為獨立非執行董事均具備獨立性。

遵守法律及法規

本集團設有遵例程序，以確保遵守適用法律、規則及規例，尤其對本集團有重大影響之法律、規則及規例。本公司的審核委員會獲董事會授權，以檢討內部監控系統在（其中包括）本集團遵例監控職能方面的有效性。本集團已聘用外部合規及法律顧問，確保本集團之交易及業務乃於適用的法律框架內進行。相關員工及營運單位會不時獲敦促注意適用法律、規則及規例之更新。董事會相信，在沒有任何相反證據的情況下，本集團所設置並於年內及截至本報告日期一直運作之內部監控系統足以應付本集團現時業務所需。

核數師

本公司應屆股東週年大會上將提呈決議案，續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師。

足夠公眾持股量

根據本公司透過公開途徑可取得之資料及就董事於二零二零年三月二十六日（即本報告刊發前之最後實際可行日期）所知，股份有足夠公眾持股量。

代表董事會

董事會主席

王樂天先生

二零二零年三月二十六日

企業管治常規

本公司致力維持高水平之企業管治常規及程序，以保障股東利益及提高本集團之表現。董事會（「董事會」）將不時審閱及改善企業管治常規，以確保本集團在董事會之有效領導下，為股東爭取最大回報。

本公司已應用上市規則附錄十四所載經不時修改及修訂之企業管治守則（「企業管治守則」）。於回顧年度內，本公司已遵守企業管治守則。

董事證券交易

本公司已採納有關董事證券交易之行為守則，其條款不寬鬆於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）所載標準規定。經向全體董事作出特定查詢後，董事於截至二零一九年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載標準規定。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至就本年報所載資料而言的最後可行日期（即二零二零年四月十五日之董事會組成如下：

執行董事

王樂天先生（主席）（於二零一九年十一月九日獲委任）

秦仁忠先生

何海洋先生（於二零二零年四月八日獲委任）

湯健先生

邱海斌先生（主席）（於二零一九年十一月九日辭任）

張華綱先生（於二零二零年四月八日辭任）

非執行董事

王崢女士

龔平先生

江征雁女士

獨立非執行董事

周裕農先生

徐長生博士

吳文拱先生

侯思明先生

狄瑞鵬博士

非執行董事之委任期為兩年。

企業管治報告

企業管治職能

於回顧年度內，董事會負責釐定本公司之企業管治政策，以執行以下企業管治職責：

- 編製及檢討本集團有關企業管治之政策及常規，並作出有關推薦建議；
- 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團對於遵守所有法例及監管規定（視適用情況而定）之政策及常規；
- 編製、檢討及監察適用於本集團僱員及董事之行為守則及合規手冊（如有）；及
- 檢討本集團遵守企業管治守則及企業管治報告所載披露規定之情況。

董事及委員會成員出席記錄

董事姓名	出席會議次數／會議總數				
	董事會 會議	薪酬委員 會會議	提名委員 會會議	審核委員 會會議	股東週年 大會
王樂天先生（主席）（附註1）	1/1	0/1	—	—	—
邱海斌先生（主席）（附註2）	8/8	—	1/1	—	1/1
秦仁忠先生	4/9	—	—	—	0/1
張華綱先生（行政總裁）（附註3）	9/9	—	—	—	1/1
湯健先生（高級副總裁）	9/9	—	—	—	1/1
王崢女士	6/9	—	—	—	0/1

董事姓名	出席會議次數／會議總數				
	董事會 會議	薪酬委員 會會議	提名委員 會會議	審核委員 會會議	股東週年 大會
龔平先生	2/9	—	—	—	0/1
江征雁女士	8/9	—	—	—	0/1
周裕農先生	9/9	1/1	1/1	3/3	1/1
徐長生博士	8/9	—	—	—	0/1
吳文拱先生	9/9	1/1	1/1	1/3	1/1
侯思明先生	7/9	1/1	—	3/3	1/1
狄瑞鵬博士	6/9	1/1	1/1	2/3	0/1

附註1：於二零一九年十一月九日獲委任

附註2：於二零一九年十一月九日辭任

附註3：於二零二零年四月八日辭任

董事會負責作出整體性策略決定、財務事務及諸如收購之股權相關交易。管理層將負責處理及執行董事會作出之決策及監察在本公司行政總裁監督下之本集團日常管理。

主席及行政總裁

本公司主席為王樂天先生（自二零一九年十一月九日起）（於回顧年內直至二零一九年十一月九日為邱海斌先生），而行政總裁為何海洋先生（自二零二零年四月八日起）（於回顧年內及直至二零二零年四月八日為張華綱先生）。主席與行政總裁角色獨立分開，並非由同一人兼任。主席負責監督董事會管理，而行政總裁負責監督本集團業務之日常管理及董事會決策之執行。

企業管治報告

董事培訓

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以建立並更新彼等的知識及技能。於年內，董事及高級管理人員都參加了不同的研討會及閱覽資料等培訓。根據董事所提供的記錄，各董事已於二零一九年接受相關培訓。

薪酬委員會

薪酬委員會成員如下：

獨立非執行董事：

周裕農先生（主席）

吳文拱先生

侯思明先生

狄瑞鵬博士

執行董事：

王樂天先生（於二零一九年十一月九日獲委任）

邱海斌先生（於二零一九年十一月九日辭任）

薪酬委員會負責就本公司對本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構提出建議，以供董事會審批，評估執行董事表現及批准執行董事的服務合約期限。於年內，薪酬委員會曾舉行一次會議，其中包括討論及檢討本公司董事及高級管理層之薪酬政策，並就董事及高級管理層之薪酬提出建議。各董事的出席記錄載於「董事及委員會成員出席記錄」一節。

提名委員會

提名委員會成員如下：

獨立非執行董事：

周裕農先生

吳文拱先生

狄瑞鵬博士

執行董事：

王樂天先生（主席）

（於二零一九年十一月九日獲委任）

邱海斌先生（主席）

（於二零一九年十一月九日辭任）

提名委員會已於二零一二年三月成立，並根據企業管治守則訂明其職權範圍。提名委員會負責檢討董事會之架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出之變動提出建議。提名委員會根據候選人之資格、經驗、品格及對本公司之潛在貢獻，考慮出任董事之合適人選，並考慮到上市規則第3.13條所載之獨立性規定評核獨立非執行董事之獨立性。提名委員會亦負責定期檢討本公司之董事會多元化政策（「董事會多元化政策」），包括董事會為了執行董事會多元化政策而訂定的任何可計量目標以及達成該等目標之進度。董事會多元化政策列明清晰目標，並規定本公司應致力確保董事會成員具備合適平衡之所需技巧、經驗及多元化視野，以支持本公司業務策略之執行及使董事會能有效運作。於回顧年度內，提名委員會曾舉行一次會議，向本公司董事會提出建議。各董事的出席記錄載於「董事及委員會成員出席記錄」一節。

為實現董事會成員多元化的目的，提名委員會有以下的董事選擇標準：

- 以客觀標準擇優選擇董事候選人，同時考慮董事會成員性別、年齡、文化及教育背景，以及專業經驗等綜合因素；
- 根據本公司的業務特點和未來發展需求挑選董事候選人。

本報告期內，提名委員會成員研究了董事及本公司高級管理人員的提名標準和程序。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會成員如下：

獨立非執行董事：

侯思明先生（主席）

周裕農先生

吳文拱先生

狄瑞鵬博士

審核委員會之職責為（其中包括）審閱本公司有關內部監控及風險管理系統之政策及程序是否完善、檢討本公司與其核數師之關係，以及審閱本集團財務報表。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行三次會議。各董事的出席記錄載於「董事及委員會成員出席記錄」一節。於上述會議，審核委員會成員已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月之財務報表以及本集團採納之會計原則及常規。審核委員會已檢討核數師之獨立性以及核數師審核過程之目標及有效性。審核委員會亦已對本公司風險管理及內部監控系統之充足性及有效性以及外部審核及內部審核職能進行年度檢討。本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度業績已由本公司審核委員會審閱。

風險管理及內部監控

董事會承認其對風險管理及內部監控系統以及檢討其有效性負責。風險管理及內部監控系統乃用於管理而非消除未能實現業務目標的風險，並僅可對重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

董事會負責評估及釐定其在實現戰略目標時的風險偏好及所願意承擔的風險程度；確保本集團建立及維持有效的風險管理及內部監控系統；及監督管理層對風險管理和內部監控系統的設計、實施及監察。

董事會將其職責委派給審核委員會。審核委員會每年會審閱風險管理和內部控制方面的管理情況，包括風險管理和內部控制系統的設計，實施和監督。審核委員亦會每年檢討風險管理及內部監控系統的有效性。

風險管理

風險管理系統的主要特徵

本集團風險管理系統包括下列元素：策略、風險管治架構、各管理層級的角色及職責、政策和程序及風險管理流程。

風險管治架構各管理層級的角色及職責

董事會：

- 確保本集團設立及維持適當及有效的風險管理及內部監控系統並至少每年一次檢討其有效性；監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。

風險管理團隊：

- 風險管理團隊協助及支持各業務單位執行風險管理工作；
- 定期向董事會報告風險管理及風險評估結果；
- 提供建議以加強監控措施減低主要風險；
- 倡導風險管理文化。

業務單位／職能部門管理層：

- 識別、評估及管理可能對經營中的主要流程構成潛在影響的風險；
- 監控風險並採取措施減低風險。

企業管治報告

識別、評估及管理重大風險所採用程序

為識別、評估及管理重大風險，本集團已於2016年度開始建立強而有力的風險管理體系。本年度本集團在過往年度的工作基礎上，結合內外部環境變動、業務性質及經營特點等，更新適用於本集團的風險評估工作，並通過以下風險管理工作流程對風險進行持續的監控及管理：

第一步： 風險識別－識別公司層面及其附屬公司層面所面臨的風險。

第二步： 風險分析－從影響程度及發生的可能性兩個維度分析所識別的風險；優先考慮關鍵風險及確認最高風險。對於識別的風險選擇合適的風險策略及制定相關風險措施及行動計劃來管理及降低重大風險。

第三步： 風險報告－總結風險管理情況及風險評估結果；並向風險管理團隊及審核委員會報告。

內部監控

內部監控系統的主要特徵

本集團已參照the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) 內部監控框架編製內部監控系統。我們的內部監控系統由17項原則及五大要素（即監控環境、風險評估、控制活動、信息與溝通以及內部監控）構成。

內部審核部

本集團已建立內部審核部門。內部審核部門根據以風險為基準的年度審核計劃進行審核工作。內部審核部門定期向審核委員會及董事會呈報其編製的內部審核報告及匯報關鍵審核結果。管理層負責及時處理內部監控缺陷及內部審核部門提出的相關建議，以提升本集團內部監控系統。

內幕消息

本集團已制定內部程序以根據上市規則處理內幕消息，其主要程序如下：

- (1) 本集團指派專職人員及員工負責監察本集團業務發展及事項，確保能及時識別任何潛在內幕消息，並按機制向上彙報。
- (2) 針對已識別潛在的內幕消息，會向本公司之公司秘書報告，專職人員將（在必要或適當的情況下，諮詢外部財務或法律顧問）分析有關資料應否被視作內幕消息及須否刊發公告，並在必要情況下轉交董事會決定。
- (3) 有關評估潛在內幕消息是否構成內幕消息的任何會議及討論的相關記錄將予以保存。
- (4) 要求與有關的專職人員及員工在公開披露內幕消息之前需要保密；並在本集團進行重大磋商之前簽訂適當不披露協議。
- (5) 當確定有關資料為內幕消息，本集團在透過其他渠道發放相關內幕消息前須首先於聯交所網站刊發公告予以披露。

檢討風險管理及內部監控系統

董事會透過審核委員會執行一系列審閱每年檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性，該等審閱包括聘請第三方顧問進行的年度風險評估、管理層對內部監控系統的評估及內部審核部門進行的內部審核。因此，董事會認為於二零一九年十二月三十一日，本集團的風險管理及內部監控系統雖有提升的空間，但屬有效。

董事會亦已審閱資源的充足性，包括員工資質及經驗、培訓計劃及其會計、內部審核及財務報告職能的預算，並滿意審閱結果。

企業管治報告

董事對財務報表之責任

董事承認彼等有責任編製本報告所載之本集團財務報表。本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所之申報責任載於本報告第96至101頁之核數師報告內。本集團並無面臨可能對本集團持續經營業務之能力產生極大疑慮之重大不確定事件或情況。董事會與審核委員會在甄選、委任、辭任及解聘外部核數師方面並無分歧。

核數師酬金

就向本公司提供年度審核服務而言，向核數師支付之酬金2,080,000港元乃根據工作複雜性、所需時間及現行市場狀況而評定。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已委聘核數師就本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的業績之中期審閱向本公司提供服務。就有關服務支付之費用為800,000港元。核數師亦為本公司提供其他服務，主要包括附屬公司報告服務。該等服務之費用為300,000港元。

股息政策

股息的任何宣派將視乎多項因素，包括我們的盈利及財務狀況、營運需要、資本需要及董事認為或屬相關的任何其他條件而定，並須獲本公司股東批准。不能保證在任何特定年度將宣派或分派任何數額的股息。

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並熟知本公司之日常事務。公司秘書向董事會主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。就回顧年度而言，公司秘書確認其已接受不少於15小時之相關專業培訓。

股東權利及投資者關係

本公司須就正式知會股東有關彼等之權利而不時於本公司網站及聯交所網站以綜合形式刊登本公司之經更新公司細則。

本集團透過刊登公佈、通告、通函、中期及年度報告，以及透過本公司網站與股東保持聯繫。

根據本公司之公司細則，凡於提出有關要求當日持有本公司實繳資本（附有權利可於本公司股東大會上表決）不少於十分一之股東，可以書面向董事會或公司秘書（聯繫詳情見下）要求召開股東特別大會，以便處理有關要求列明之任何事項。任何就考慮通過特別決議案而召開之股東大會必須先行發出不少於足二十一日之通知，方可召開，而其他股東大會則可發出不少於足十四日之通知。任何股東大會之主席須確保股東均已獲悉要求進行按股數投票表決之程序，通知方式包括於股東大會上解釋。股東大會主席亦須確保遵守上市規則及本公司之公司細則所載有關按股數投票表決之規定。通過根據上述程序召開股東特別大會，股東可提出擬由本公司股東大會審議的議案。

為持續與股東保持溝通，本公司鼓勵股東出席本公司之股東週年大會，董事會及董事會轄下各委員會之成員將於會上解答有關本集團業務之提問。

股東、投資者及傳媒可透過以下途徑向董事會作出查詢：

電話號碼：	+852-38977778
郵寄：	香港灣仔港灣道18號中環廣場65樓6508室
收件人：	公司秘書
電郵：	nhwong@zendaiproperty.com



環境、社會及管治報告

48	I. 引言
49	II. 關於本報告
51	III. 董事會參與
52	IV. 利益相關者的參與
59	V. 環境可持續發展
69	VI. 社會可持續發展
92	VII. 報告披露索引

I. 引言

「知者行之始，行者知之成」，在國家大力弘揚「匠心精神」的形勢推動下，上海証大房地產有限公司作為中華人民共和國房地產行業的知名企業，秉承「匠心精神」，不斷學習貫徹企業經營模式轉型和可持續發展方針，傳承堅守品質，以創新全面驅動企業快速、健康、可持續的發展。上海証大房地產有限公司（簡稱「公司」）及其子公司（統稱「本集團」）主要業務是在南京、上海及周邊發展住宅及商業物業。堅持用努力不斷詮釋高端建造和服務的匠心精神，本集團一步一個腳印，不僅追求業務發展和經濟回報，同時在環境保護和社會貢獻方面積極履行責任。隨著「巴黎協定」（於2015年12月12日在巴黎氣候變化大會上通過、2016年4月22日在紐約簽署的氣候變化協定，旨在為2020年後全球應對氣候變化作出行動安排）和2030年聯合國可持續發展議程為全球加速低碳發展進程的不斷推進，本集團堅持以推動中國城市的可持續發展為己任，以打造低碳生態圈為核心，不遺餘力地踐行守護綠色中國的責任，為實現全球可持續發展的承諾做出積極貢獻。本集團有信心並致力於通過管理創新、意識創新、科技創新與人才創新的理念，不斷為客戶和所有利益相關者創造和諧共生的生態空間並為積極穩定的社會環境不懈努力。

本集團注重其在環境、社會及管治（「ESG」）方面的管理和政策實施，旨在降低其對環境影響的同時，積極履行其社會責任，優化其管治體系。本集團以全球最佳ESG實踐為基準，進一步提高其ESG表現，完善企業目標和進程監督，促進內部溝通和反饋，加強外部交流與合作，堅定企業發展的根本目的，不斷趕超全球行業領導者，實現企業可持續發展價值。

環境、社會及管治報告

II. 關於本報告

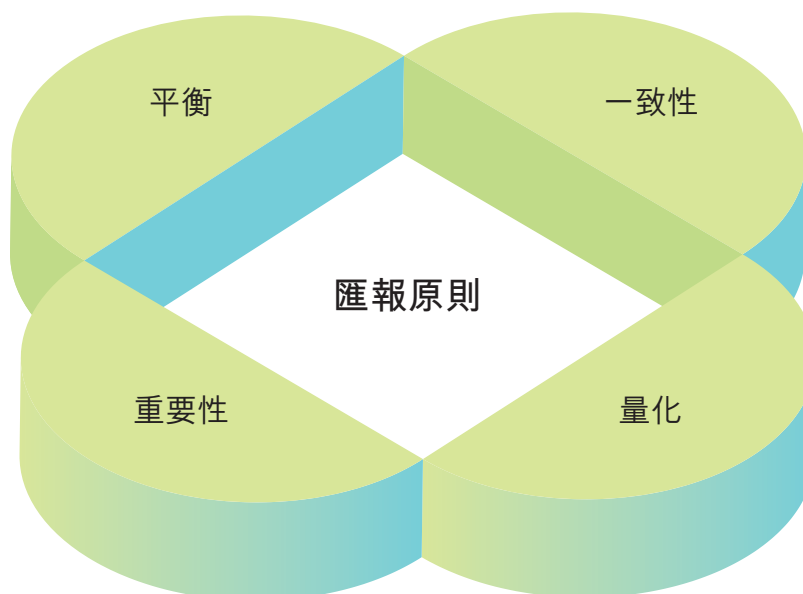
本集團嚴格遵守聯交所證券上市規則附錄27—環境、社會及管治報告指引的規定，欣然呈列其截至二零一九年十二月三十一日止之十二個月（「二零一九財政年度」）ESG報告（「ESG報告」），用以展示本集團二零一九財政年度在ESG管理和企業可持續發展方面的方針及表現。本ESG報告中披露的資料通過多種渠道收集和整理，包括本集團的政策文件和數據與利益相關者調查等。本ESG報告未提供完整的內容索引，以方便讀者檢查其完整性。本報告以中英雙文編製，並與年報一同發佈於本集團網頁www.zendaiproperty.com。

邊界設定

設定清晰的報告界限可幫助讀者進一步了解本集團ESG相關政策實施的有效性，同時讓本集團能夠有效識別於回顧年度內所從事的業務及其營運風險。本ESG報告根據營運控制方法，披露本集團於二零一九財政年度的主營業務，包括本集團的物業開發業務、物業經營業務、酒店業務及位於香港的總辦公室的日常營運。

匯報原則

遵循匯報原則是ESG報告編製過程的基礎。本ESG報告根據「重要性」、「量化」、「平衡」和「一致性」的原則對披露內容進行確定、準備和呈現。



環境、社會及管治報告

重要性：

重要性原則的應用是強調企業營運過程中重要環境和社會影響的常用工具。於本ESG報告中，本集團以集團整體戰略影響為基準，將利益相關者的反饋信息進行重要性評估並生成重要性分析矩陣。此次重要性評估和結果將「反貪污政策及舉報流程」以及「大氣污染物和溫室氣體的排放」列為對本集團而言至關重要的可持續發展議題。重要性原則的應用亦體現在環境範疇數據收集與整理方面。對於各類能源的使用信息，本ESG報告遵循聯交所ESG指引進行分類與詳盡分析，而對於社會範疇內的指標，本ESG報告有挑選性地對本集團認為重要的ESG關鍵信息予以整理和披露。

量化：

本ESG報告中多處體現「量化」原則的應用。本ESG報告中「排放物」與「資源使用」章節以定量分析為標準，統計和計算了本集團二零一九財政年度內的溫室氣體排放量和各種資源的消耗情況。同時，本集團亦根據量化數據結果，與集團過去的ESG表現進行縱向比較，披露集團近年來所取得的成果以及未來的改進方向。

平衡：

本集團在ESG表現披露上遵循平衡法則，確保向其利益相關者傳遞正確且有價值的信息。秉承這一原則，本集團充分評估其面臨的ESG和氣候相關的潛在風險，將其近年來於ESG方面，尤其是環境範疇的進步和短板予以披露，旨在為讀者繪製本集團可持續發展藍圖。

一致性：

本集團ESG專家組依照與以往相同的邊界設定原則、資料整理平台、數據計算方法和匯報框架，用以準備本ESG報告。與此同時，本集團亦對其環境範疇內的計算方法進行披露，對重大變化進行充分解釋，致力於提高整篇報告與過往報告的一致性。

環境、社會及管治報告

III. 董事會參與

本集團董事會（「董事會」）對ESG風險與機遇的敏銳觸覺以及長期以來對集團可持續發展的堅定支持和高度關注被認為是本集團取得成功的基礎。為降低本集團業務營運對生態環境和社會發展所產生的潛在負面影響，本集團認為董事會在實施可持續管理方法和實踐方面的角色是至關重要的。為創造共同價值，本集團在其可持續發展管治中採用了「自上而下」的管理策略，由董事會負責和監管企業ESG相關事宜，確保集團上下與董事會和管理層的無障礙溝通。董事局負責指導集團整體的營運和業務發展策略，同時審查所有業務的環境與社會影響。本集團董事會對集團ESG策略及匯報承擔全部責任。



- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• 提出可持續發展戰略規劃；• 評估內部ESG相關風險以及外部市場環境變化；• 分析氣候變化和市場變動對集團業務發展的潛在影響，並提出應對方案。 | <ul style="list-style-type: none">• 指導與監督集團內部各業務板塊可持續發展的政策執行過程；• 針對政策執行過程中遇到的問題提供一體化解決方案；• 設立相關指標和目標，對集團可持續發展進程進行有效監督。 | <ul style="list-style-type: none">• 於各營運操作階段執行相關政策；• 識別、管理和控制操作風險；• 於實際執行過程中不斷累積經驗，向集團管理層匯報相關政策落實過程中遇到的難題和經驗總結。 |
|--|--|---|

環境、社會及管治報告

為全面貫徹落實集團可持續發展策略，本集團指派專業團隊負責管理集團日常ESG事宜，包括協調管理層各業務部門有關ESG政策的實施、指導監管集團可持續發展實踐工作以及追蹤和收集並披露公司ESG相關表現信息等。本集團董事會通過年度股東大會、郵件、電話以及報告，了解與集團發展密切相關的ESG事宜。通過對相關節能減排政策合規性的嚴格要求、參考氣候相關金融披露工作組的建議將氣候相關風險對本集團的影響納入發展討論以提高集團對氣候變化的適應性、以及評估重點環境和社會範疇下關鍵績效指標的年度表現，董事會能夠有效識別風險、檢查各業務板塊的風險管理架構、提出有效的應對措施並對目標完成進行監督等。

通過前瞻性的策略部署和嚴謹的行動計劃，本集團的董事會、管理層和專業負責團隊對集團可持續發展方針和政策進行不斷審查、討論、修訂和調整，以應對不斷變化的市場環境和滿足利益相關者的期望。同時，本集團計劃不斷完善其責任制體系，力求從根本上規範企業內部業務流程和員工行為，保持其長期行業競爭力和穩定性。

IV. 利益相關者的參與

與內部和外部重要利益相關者的有效溝通對於本集團而言是十分重要的。良好的溝通能夠幫助本集團適應不斷變化的市場環境，提高自身業務水平，識別潛在風險與發展機遇。對利益相關者所關注的ESG議題的深入了解更有助於本集團將其對環境、社會和經濟的可持續發展承諾轉化為長期的價值創造。本集團通過各種渠道，與其利益相關者保持長期穩定的溝通。本集團在利益相關者的參與中，將以下因素納入考量範圍，回顧與調整其ESG管理政策，以滿足利益相關者的要求。

- 集團的主要利益相關者是誰？
- 集團主要利益相關者的重要利益是什麼？
- 集團主要利益相關者可為集團帶來什麼機會和挑戰？
- 集團應採取什麼行動，從而最有效地解決利益相關者關注的挑戰和機遇？

環境、社會及管治報告

利益相關者類別	主要期望和關切	常規溝通渠道
		
政府和監管機構	• 遵守法律法規 • 反腐敗政策 • 職業健康與安全	• 遵守當地法律法規的監管 • 常規報告和支付稅款
股東	• 投資回報 • 企業管治 • 業務合規	• 企業報告 • 企業公告 • 股東大會 • 集團官方網站
僱員	• 僱員的薪水和福利 • 客戶滿意度調查結果 • 健康和安全的工作環境 • 培訓學習機會	• 僱員表現評估 • 會議和培訓 • 專題討論會 • 電郵、通告板、熱線及僱員與管理層的活動參與
顧客	• 產品質量管控 • 消費者私隱和權利保護 • 不斷向消費者提供可靠優質的服務	• 顧客滿意度調查 • 面對面的會議和現場調研 • 客戶服務熱線和電子郵件
供應商	• 公平公開的採購 • 雙贏合作 • 環境保護 • 加強聯繫與溝通	• 公開投標 • 供應商滿意度調查 • 電話討論 • 面對面的會議和現場調研 • 行業研討會
專業組織	• 關於規範僱員及商業活動實踐的政策建立 • 環境保護與社會責任	• 電話討論 • 問卷與在線參與 • 會議（非正式或年度股東大會）
公眾	• 參與社區活動 • 商業道德 • 環境保護意識	• 媒體見面會和問詢回應 • 社會公益活動 • 面對面訪談

環境、社會及管治報告

為提高企業及其利益相關者對全球可持續發展目標和進程的認識，本集團於二零一九財政年度通過調查問卷的形式對集團內部員工和外部人士就聯合國可持續發展目標開展宣傳教育。根據調查結果，本集團將目標3、目標4和目標11定義為集團利益相關者所普遍關注的聯合國可持續發展目標，並將其具體要求列為今後集團可持續發展建設中的重點關注事項。

- 目標3：良好健康與福祉－「確保健康的生活方式，促進各年齡段人群的福祉。」
- 目標4：優質教育－「獲得高質量的教育是改善人民生活 and 實現可持續發展的基礎。」
- 目標11：可持續城市 and 社區－「建設包容、安全、有抵禦災害能力和可持續的城市和人類住區」

來源：<http://www.undp.org/content/undp/en/home/sustainable-development-goals.html>

可持續發展目標



環境、社會及管治報告

為了回應利益相關者對實現可持續發展目標的關注，使其商業戰略與國際標準和要求保持一致，本集團計劃在以下領域為全球可持續發展做出堅實貢獻：

11 可持續 城市和社区



氣候變化儼然成為當下全球挑戰。作為業內知名的房地產開發商，本集團不斷提出新的目標，優化管理流程，提升其建築物的可持續發展變現。通過對有限資源的有效利用以及創新科技的研究和使用，本集團致力於在綠色建築物的設計和開發中取得進展。本集團遵守各個營運城市所頒佈的相關法規與環保標準，進一步將氣候相關的風險因素融入建築設計和發展中，盡可能地在各個地方為產品注入可持續性元素，提升其在能源效率、節約用水、人文理念等方面的表現。

本集團重視營運實踐中的環境健康與安全工作。員工的身心健康以及安全舒適的工作環境對本集團長遠發展而言十分重要。在營運過程中，尤其是物業開發施工中，本集團不僅注重對管轄區域內職業健康與安全相關的法律法規的遵守，同時在集團和各子公司內部設立職能部門，建立管理體系，完善內部指引和制度，確保員工能夠安全有效地工作，遠離職業危害。與此同時，本集團亦關注其產品的安全問題，時刻把業主的健康安全放在首位，為客戶提供卓越、創新且可靠的產品和服務，確保營運的業務符合國家職業健康和安全管理要求。

3 良好 健康与福祉



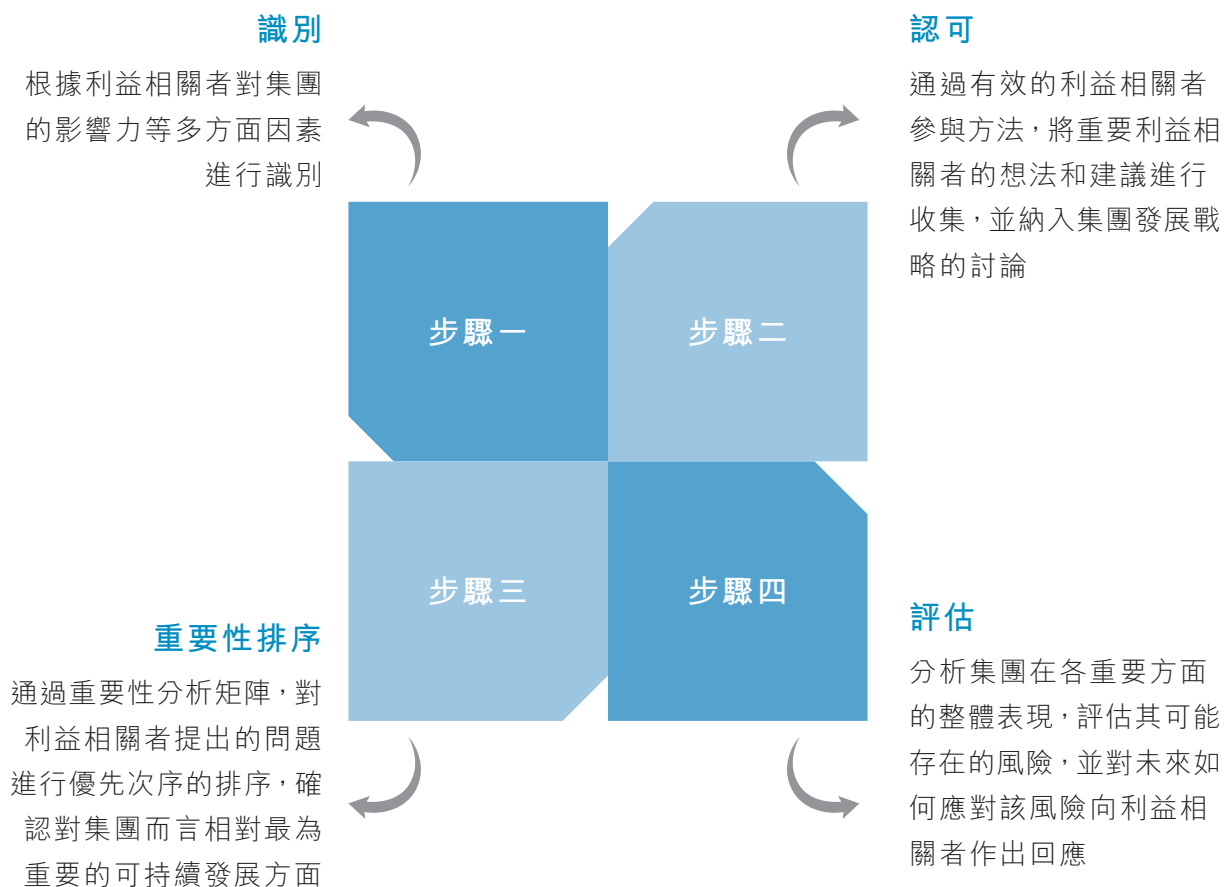
4 优质教育



長期以來，本集團堅持認為合理有效的內部培訓是企業保持長期競爭力和提升創新能力的重中之重。本集團重視對其員工的線下培訓，並通過內部政策和人事部門的有效監督，實現培訓的高效性，讓參與培訓的僱員提升自我，享受其中。具體而言，本集團行政人事部門每年度會根據企業政策，組織各公司員工開展綜合管理和與專業知識領域等方面的培訓。透過多元化的在職培訓課程和外部進修，本集團希望讓其員工不斷充實自我，掌握更多更新的與工作崗位相關的知識技能，培養其追求上進、趕超自我的工作態度，並通過設立合理的晉升機制鼓勵其通過參與優質的培訓課程，最終實現自我價值。

重要性評估

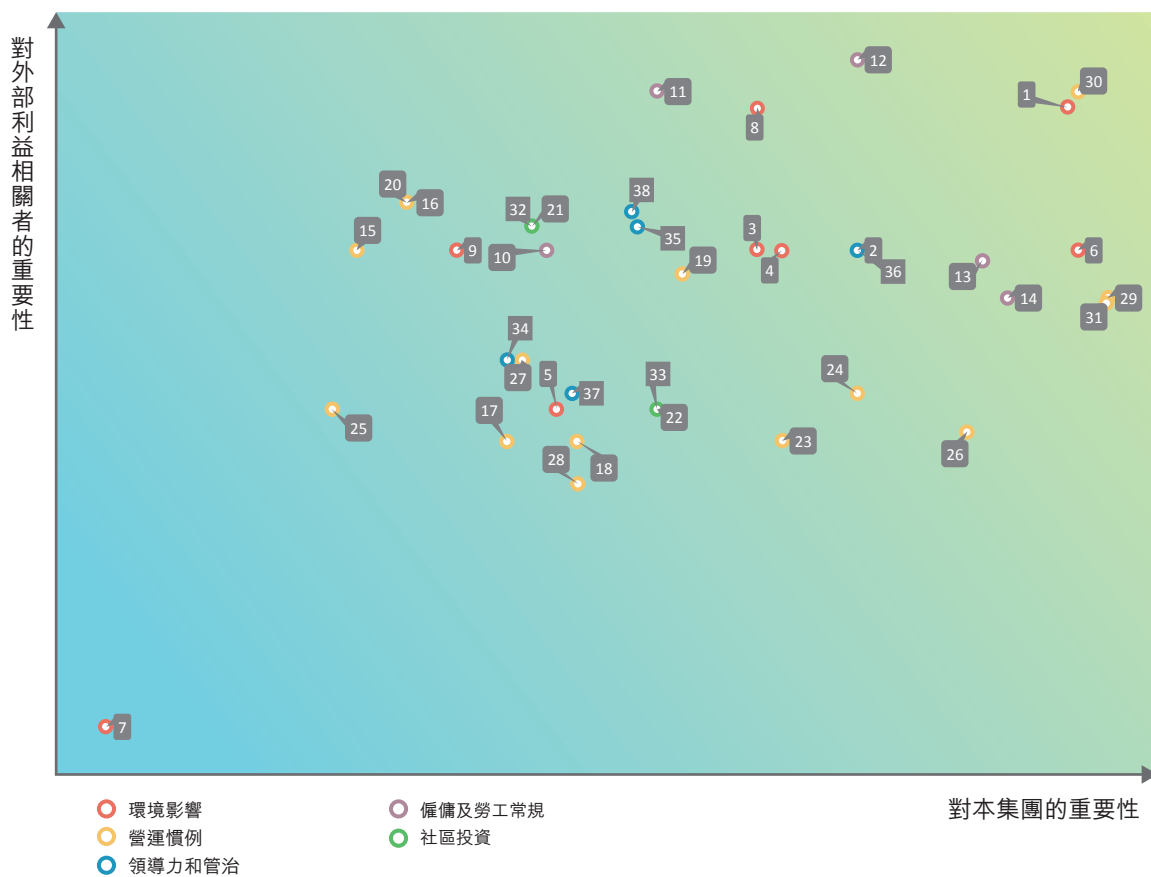
重要性評估流程



環境、社會及管治報告

企業ESG管理中蘊含的風險和機遇因行業而異，並取決於公司的具體業務模式和發展方向。本集團每年均會開展利益相關者年度審核，以確定其利益相關者對本集團ESG事宜的主要關注點及重大利益。於二零一九財政年度，本集團委託獨立第三方機構向其重要利益相關者發出邀請，獲邀者即可參與集團利益相關者重要性評估調查。本集團依據其利益相關者對本集團的影響力及對本集團的依賴程度，對其內部及外部利益相關者進行甄選。獲邀的利益相關者通過集團設計的ESG調查問卷，對一系列有關企業ESG管理和相關議題發表看法。調查問卷中的問題涵蓋環境影響、僱傭狀況、供應鏈風險管理、反貪污政策執行、社區關懷、集團可持續發展管治體系等多方面。本集團通過將本次調查結果繪製成如下所示的重要性矩陣，快速識別對其意義重大的ESG問題，進而實現有效的業務管理。

利益相關者的參與重要性分析矩陣



環境、社會及管治報告

1 大氣污染物和溫室氣體的排放	14 防止僱傭童工和強制勞工	27 與產品／服務相關的標籤問題
2 污水處理	15 選擇當地供應商	28 產品設計創新及產品生命週期管理
3 土地的使用、污染和恢復	16 與供應商的良好溝通與關係	29 公司涉及到有關賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢的案件數量
4 固體廢棄物處理	17 供應商的環境風險（如環境污染）	30 反貪污政策及舉報流程
5 能源使用	18 供應商的社會風險（如壟斷）	31 領導層和員工的反貪培訓
6 水資源使用	19 採購措施	32 與當地社區的交流和聯繫
7 原材料／包裝材料的使用	20 採購產品和服務的環境友好性	33 公益慈善活動的參與
8 保護環境和天然資源的措施	21 產品／服務健康和 safety	34 促進當地就業
9 氣候變化風險	22 顧客滿意度	35 商業模型對環境、社會、政治和經濟風險和機遇的適應性和恢復力
10 員工多元化	23 營銷和推廣	36 法律監管環境變化的應對和管理（法律合規管理）
11 僱員薪酬條件和福利政策	24 遵守和保護知識產權	37 應急風險應對能力
12 職業健康與安全	25 產品質量保證和召回率	38 系統化風險管理
13 僱員發展及培訓	26 顧客信息和私隱保護	

環境、社會及管治報告

通過此次重要性分析，本集團確定將「反貪污政策及舉報流程」以及「大氣污染物和溫室氣體的排放」列為對其極為重要的ESG問題。此項調查亦有助於本集團優先考慮並投入更多資源於相關可持續發展議題的研究，同時在本ESG報告中對集團在該領域的表現作具體披露。

利益相關者的回饋

本集團追求卓越，積極歡迎其利益相關者對於企業ESG方法和表現提高的反饋與意見，尤其是在本集團重要性評估中列為最重要的ESG問題的相關反饋。

V. 環境可持續發展

為了追求本集團其經營所處之環境及社區的長期可持續發展，本集團致力於嚴格控制其排放物和管理資源消耗，並於其日常營運過程中遵守中國環境相關的法律法規，包括但不限於：

- 《中華人民共和國環境保護法》；
- 《中華人民共和國環境影響評價法》；
- 《中華人民共和國水污染防治法》；
- 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》；
- 《危險廢物轉移聯單管理辦法》以及
- 《中華人民共和國節約能源法》。

本節主要披露本集團於二零一九財政年度有關排放物、資源使用、環境及天然資源的政策、常規及量化數據。

環境、社會及管治報告

A.1. 排放物

於二零一九財政年度，本集團在日常營運期間基本遵守有關排放物的相關國家及地方環境法律。本集團未違反任何對本集團有重大影響的法律法規，包括廢氣及溫室氣體排放，向水及土地排污，有害和無害廢棄物的排放，以及噪音等。本集團堅持「創新、協調、綠色、開放、共享」高質量發展的營運理念，積極控制其能源消耗，減少對環境的負面影響。

鑒於集團的商業模式與特點，本集團的廢氣排放主要來自商務車輛使用過程中燃料的使用。於二零一九財政年度，本集團分別產生1.42千克硫氧化物（「SO_x」）、62.01千克氮氧化物（「NO_x」）及4.57千克顆粒物（「PM」）。本集團踐行綠色發展的理念，積極響應「聯合國氣候變化框架公約」的倡議，致力於有效控制其溫室氣體排放。於二零一九財政年度，本集團的溫室氣體排放主要來自於商務用車燃料的燃燒以及營運過程中電力的使用。於回顧年度內，本集團的溫室氣體排放總量為34,427.0噸二氧化碳當量，強度為28.4噸二氧化碳當量／人。此外，本集團亦在其營運過程中產生一定量的固體廢棄物和廢水，主要包括商業垃圾、建築垃圾、廢紙和商業廢水。於本年度營運期間，本集團產生共計18,227噸無害固體廢棄物（強度為15.0噸／人）以及360,594立方米無害商業廢水（強度為297.6立方米／人）。於回顧年度內，本集團未產生有害廢棄物。表一匯總了本集團二零一九財政年度的排放數據。

表一. 本集團二零一九財年排放信息總覽*****

排放物類別	關鍵績效指標	單位	二零一九 財政年度總量	二零一九 財政年度 年強度 (單位／人) *	二零一八 財政年度 年強度 (單位／人) **
廢氣排放***	SO _x 硫氧化物	千克	1.42	1.2×10^{-3}	1.2×10^{-3}
	NO _x 氮氧化物	千克	62.01	0.05	0.05
	PM顆粒物	千克	4.57	3.8×10^{-3}	4.0×10^{-3}
溫室氣體排放	範圍一（直接排放）	噸二氧化碳當量	2,436.4	2.0	0.2
	範圍二（能源間接排放）	噸二氧化碳當量	31,653.1	26.1	23.9
	範圍三（其他間接排放）****	噸二氧化碳當量	337.5	0.3	0.1
	總排放（範圍一、二及三）	噸二氧化碳當量	34,427.0	28.4	24.2
無害廢棄物	固體廢棄物	噸	18,227	15.0	15.2
	廢水	立方米	360,594	297.6	260.0

環境、社會及管治報告

- * 二零一九財政年度的排放強度是按本集團二零一九財政年度所產生廢氣、溫室氣體或其他排放數量除以本集團二零一九財政年度的平均員工數得出；
- ** 二零一八財政年度的排放強度數據來自本集團二零一八年年報「環境、社會及管治報告」章節；
- *** 廢氣排放僅包括本集團於二零一九財政年度商務用車過程中所產生的空氣污染物；為保證統計方法的一致性，提高報告內容的可比性，二零一八財政年度的廢氣排放強度已根據二零一九財政年度廢氣排放數據計算方法進行修訂；
- **** 範圍三（其他間接排放）僅包括在垃圾填埋場處置的廢紙以及政府部門處理淡水及污水的用電；以及
- ***** 上述溫室氣體排放報告採用的方法基於由香港交易及結算有限公司發行的「如何準備環境、社會及管治報告？附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引」及政府間氣候變化專門委員會(IPCC)排放因子數據庫。

物業開發業務

本業務產生的排放物主要包括污水、建築垃圾、固體粉塵及噪音。本集團物業開發業務並無其他有毒有害排放產生。

廢氣

本集團該業務板塊排放的廢氣主要來自於日常營運中商業用車使用過程中產生的空氣污染物。本集團使用汽油作為汽車的動力來源，產生的廢氣主要包括硫氧化物、氮氧化物及顆粒物等。本集團該業務板塊在控制其廢氣排放方面響應國家節能減排的號召，實施和採取有針對性的政策和措施，進一步鼓勵使用液化天然氣作為汽車燃料，從而盡可能達到降低廢氣排放的目的。隨著該項舉措的有力實施，本集團於二零一九財年的廢氣排放量得到控制。同時，本集團定期對設備進行維護和更新，提高其運行效率。

溫室氣體

能源資源的消耗被普遍認為是大氣中各種溫室氣體（包括二氧化碳、甲烷和一氧化二氮）含量上升的主要原因。於二零一九財政年度，本集團的溫室氣體排放主要來自於電力購買及汽車使用。本集團十分重視對溫室氣體排放的控制，將會在未來對電力使用進行更為有效的控制，短期內實現非特殊情況下年度電力消耗波動不超過10%。為了最大限度地從源頭減少相關溫室氣體的排放，本集團進一步控制汽油的使用，減少對化石燃料的依賴。本集團已制定並實施其內部政策，具體將在下一小節「用電」和「其他能源資源」中進一步說明。

廢水

本集團該業務板塊產生的廢水主要來自僱員於日常營運中產生的污水以及物業開發過程中排放的廢水。員工產生的生活廢水通常直接通過市政排水管道排入當地污水處理廠，而其他含油廢水需提前經過過濾器去除油脂及殘渣，再一併排入市政污水管道。施工過程中的污水須經過三級沉澱、處理後方可排除。為防止泥水向工地外排放，本集團在排水系統中建立了泥水處理裝置，降低泥水排放量。由於廢水量很大程度上取決於用水量，本集團已採取具體措施以減少營運過程中的用水量。具體措施將在以下小節「水」中進一步說明。

固體廢物

本集團該業務板塊產生的固體廢物為營運過程中產生的無害固體廢棄物和僱員日常生活中產生的生活垃圾。固體廢棄物的處理方法為將僱員產生的辦公和生活垃圾統一放置在當地政府設置的垃圾箱內，並由政府環衛部門統一收集處理。鑒於本集團對可持續性廢棄物管理的承諾，本集團所有業務板塊均採取了有效行動，減少、再利用及回收固體廢棄材料，具體措施如下：

- 通過固體廢棄物進行分類，盡可能地對其進行回收；
- 教育所有員工減少塑料餐具等一次性消耗品的使用；以及
- 倡導辦公室用品和其他材料的回收再利用等。

本集團重視對固體廢棄物的分類和處理，於二零一九財政年度，本集團產生的生活垃圾、可回收建築垃圾、不可回收建築垃圾和廢紙量分別為14,420噸，549噸，3,221噸和37噸。其中，由於本集團對建築垃圾的有效管理，本集團於回顧年度內的不可回收建築垃圾與去年比降低約8%。通過集團上下的不懈努力，本集團年度固體廢棄物強度得到有效控制。

環境、社會及管治報告

粉塵與噪音

本業務在施工過程中不可避免地產生粉塵與噪音，由於產生粉塵的量難以測量，因此本ESG報告中不提供具體數值。為了減少施工過程中粉塵對周圍環境的影響，本業務採取了一系列措施，如在建築工地門口設立洗車箱，以防止車輛將粉塵及泥汙帶離工地；沿建築工地的主要道路安裝加壓噴霧除塵裝置；於施工期間在工地周圍設立高度不低於1.8米的圍護設施；使用密封設備運送灰塵；每天沖洗地面或灑水等，以清潔灰塵及避免泥汙堆積。為降低施工過程中產生的噪音，本業務使用低噪音機械設備或隔音、消音設備代替傳統設備，並避免在中午及晚上進行高噪音設備的運作。

酒店業務

本業務產生的排放物主要來自於日常營運中產生的生活廢水、固體垃圾和溫室氣體。

溫室氣體

本業務的溫室氣體排放主要來自於廚房中天然氣的使用與用於酒店營運的電力消耗。為了進一步減少天然氣和電力的使用，本集團通過培訓和教育課程，培養員工節能意識。同時，本集團酒店業務營運過程中控制熱水鍋爐和採暖鍋爐的出水溫度，定期對鍋爐和燃氣用具進行檢修並委派專人對其進行有效監管。

廢水和廢棄油脂

本業務產生的生活廢水直接通過市政排水管排入當地的污水處理廠。對於廚房產生的廢棄油脂，本集團採取了分類存放的措施，並委託專門處理油脂廢棄物的外包公司定期收集處理。

固體廢物

廚餘垃圾和顧客產生的生活垃圾是本業務產生的主要固體廢棄物。本業務設有垃圾房，實行垃圾分類收集，由專門的垃圾處理公司負責收集處理酒店日常營運垃圾。同時，本業務亦建立了垃圾管理系統以減少垃圾的產生量，並督促員工充分利用資源，杜絕浪費。為了最大限度的減少固體垃圾的產生，本業務積極回收利用可循環使用的香皂、紙巾和包裝材料等消耗品，並減少為顧客提供一次性拖鞋、一次性洗浴用品等。

物業管理及辦公室

廢氣及溫室氣體

本業務廢氣和溫室氣體排放主要來自於日常營運中商務車輛使用產生的尾氣以及電力消耗。本集團加強對商務用車的管理，鼓勵員工減少不必要的出行以及提倡電子辦公，通過網絡進行會議和研討。由於溫室氣體的排放與電力使用密切相關，本集團設立了節電措施以減少日常營運過程中電力的使用，並在「用電」和「其他能源資源」中進一步闡述。

廢水

本業務僱員產生的生活廢水通過市政排水管道進入污水處理廠。為了節約用水，本集團採取了節水措施以減少廢水的排放，於回顧年度內，本集團積極提倡物業管理區域內居民節約用水，進而減少廢水的排放。詳細介紹將在「水」部分作進一步闡述。

固體廢物

本業務產生的固體廢物主要包括業主日常生活過程中所產生的生活垃圾、業主房屋裝修過程中所產生的裝修垃圾及其他固體垃圾如廢棄燈管、農藥瓶、廢棄電池電板、廢油漆罐等。為了更加有效地管理該業務板塊的固體廢棄物，本集團對物業管理中所發現的固體廢棄物進行分類和研究，盡可能地找到廢棄物產生的源頭和原因。例如，廢棄燈管主要在公區照明維護後產生，農藥瓶為綠化養護後的廢棄物，廢棄電池電板主要是對講機替換所產生等。生活垃圾與建築垃圾一般由專業環衛公司定期清運，有害廢棄物則委託專業廢棄物處理公司進行統一處理。對於本集團辦公室僱員所產生的一般固體廢棄物，該業務板塊的處理方法是將不可回收的辦公及生活垃圾統一放置在當地政府設置的垃圾箱內，並由政府環衛部門統一收集處理。本集團大力提倡對可回收廢棄物的收集和重複利用。

環境、社會及管治報告

A.2. 資源使用

於二零一九財政年度，本集團所消耗的主要資源為電力、汽油、天然氣、水、紙張，以及酒店營運和物業開發過程中使用的原材料，包括酒店日用品、建築材料、包裝材料等。本集團使用少量柴油作為大廈應急發電機使用。由於柴油量較少，本集團遵循重要性原則未錄得其具體用量。於財政年度內，本集團各業務板塊十分重視對原材料和能源資源的有效利用，通過建立相關政策和完善管理體系，進一步提高能源的使用效率，減少對化石能源的依賴。本集團於二零一九財政年度不同資源的使用量如下表二。

表二. 本集團二零一九財年資源使用信息總覽

資源使用	關鍵績效指標	單位	二零一九 財政年度總量	二零一九 財政年度強度 (單位/人) *	二零一八 財政年度強度 (單位/人) **
能源	電力	千瓦時	43,998,535	36,317.4	33,128.0
	汽油	升	96,298	79.5	84.0
	天然氣	立方米	1,168,290	964.3	773.0
水	水	立方米	592,214	488.8	435.0
原材料	毛巾	噸	7	5.8×10^{-3}	—
	一次性洗漱用品	噸	32	2.6×10^{-2}	—
	紙張	千克	91,668	75.7	68.0
	石材	噸	4	3.3×10^{-3}	—
	鋼材	噸	5	4.1×10^{-3}	—
包裝材料***	塑料袋	個	131,209	108.3	110.0
	紙箱	個	12,293	10.1	11.0
	密封紙	卷	20	1.7×10^{-2}	—
	標籤	個	5,080	4.2	—

* 二零一九財政年度的強度是按本集團二零一九財政年度所消耗的資源數量除以本集團二零一九財政年度的平均員工數得出；

** 二零一八財政年度的強度數據來自本集團二零一八年年報「環境、社會及管治報告」章節；以及

*** 為確保披露數據的嚴謹和準確性，本集團對其包裝材料的使用量進行嚴格計量，於二零一九財年將密封紙和標籤也納入計量範圍，並將在未來實現對各式包裝材料的重量進行測量同時加以披露。

用電

本集團的電力消耗主要來自辦公室及各業務板塊的日常營運。本集團所有業務板塊均已遵守相關法規及集團節電政策。近年來本集團各個業務板塊的發展十分迅速，其電力消耗總量相比二零一八財年略有增加。為進一步減少電力消耗從而降低溫室氣體的排放，本集團十分重視對ISO 14001環境管理體系及ISO 50001能源管理體系的學習和運用，以系統化的方式持續提升其環境表現。本集團已將「節約用電」的口號納入其業務發展策略，並特別實施以下措施：

- 在一天結束時關閉所有燈、電子設備和其他耗電設備；
- 關閉所有閒置的燈和空調（例如，大部分電氣設備將在午餐時間關閉）；
- 張貼「節約用電，離開時請關燈」等節能海報，鼓勵員工和顧客節約能源；
- 定期清潔維護辦公室電器設備（如空調和碎紙機），以保持其高效率；
- 根據天氣調節辦公室空調的設定溫度；
- 對辦公室工作的員工開展節能環保教育；
- 於樓梯間安裝聲控電燈；
- 將能源效率納入集中式空調系統採購決策；
- 在通風口周圍安裝溫度計以更準確地探測及調節室內溫度；
- 購買及使用帶有節能標誌的電器；
- 辦公室改用節能電燈代替耗電量較高的傳統燈泡；以及
- 鼓勵所有員工在可能的情況下打開窗簾，充分利用自然陽光。

環境、社會及管治報告

其他能源資源

本集團日常營運包括車輛運輸、商務用車及酒店營運等過程中主要消耗的能源資源有汽油和天然氣。本集團長期致力於減少對傳統燃料的使用，大力發展以清潔能源代替傳統能源，並積極響應國家號召，對內部營運模式和設備進行有效改良，實現可持續發展。於二零一九財政年度，本集團鼓勵各個業務板塊的員工以公共交通工具或步行代替開車上班，並充分利用電子設備和科技手段進行在線會議，減少差旅的頻率。隨著對汽油使用的有效控制，本集團二零一九財年的汽油用量和強度分別降低4.4%和5.3%。

水

節約水資源，提升用水效率是本集團旗下各子公司所關注的重要環境議題。本集團於回顧年度內並未發現求取適用水源的任何問題。本集團鼓勵員工節約水資源，並希望辦公室的員工以合理的方式減少水資源消耗並提高其重複利用率。為進一步提高水資源的利用效率，本集團將於未來嚴格要求員工貫徹落實以下政策：

- 立即修復滴水的龍頭，避免供水系統的洩漏；
- 在當眼位置地方張貼「節約用水」標識，鼓勵員工和顧客珍惜水資源；
- 對水龍頭、連接頭和供水系統中的故障進行及時維修；
- 通過內部培訓和研討會向員工宣傳節約用水的重要性；
- 鼓勵員工合理減少沖廁所的水量；
- 盡可能收集廢水作清潔地板或清洗場地等用途；
- 於公用衛生間安裝自動感應沖水系統；以及
- 為酒店客房配備雙沖洗廁所，鼓勵客人合理利用水資源。

原材料與包裝材料

為了減少營運過程中產生的固體廢棄物，本集團嚴格控制其原材料和包裝材料的消耗，積極推進環保服務的實踐，向僱員和顧客推廣「可持續發展」理念。具體而言，本集團採取有效措施，探索物業開發過程中減少物料消耗的先進方法。本集團旗下的酒店和物業管理營運過程亦採取措施，盡可能地購買環保產品並倡導對材料的有效利用。於二零一九財政年度，本集團在控制包裝材料上取得很大進展，其塑料袋和紙箱的消耗分別降低871和1,411個。密封紙的使用量相比二零一八財政年度減少約33%。本集團注重對紙張採購和使用的有效管理，大力提倡無紙化辦公及辦公自動化的概念，並在辦公室日常營運中採取以下措施：

- 將雙面打印設置為大多數網絡打印機的默認模式；
- 在辦公室使用海報及貼紙宣傳「列印前三思」的理念，提醒員工避免不必要的印刷；
- 使用盒子及托盤放在影印機旁邊，以收集單面紙進行再利用或回收；以及
- 將單面文檔背面再次用於打印或草稿紙。

A.3. 環境及天然資源

長期以來，本集團深刻意識到可持續發展理念是基於人類的長久發展與滿足後代需求的一種健康和諧的發展理念。本著對聯合國可持續發展目標11 – 可持續發展城市及社區的理解和承諾，本集團致力於不斷完善內部管理政策，提高員工對環境保護的意識，減少對環境造成不利影響並緩減及應對氣候變化所帶來的影響。本集團致力於通過一系列有效措施，減少在營運中使用的電力、汽油、天然氣、水資源、紙張等能源資源與材料的消耗。於回顧年度內，本集團對環境和天然資源的主要影響集中在溫室氣體的排放和對支撐企業業務發展的自然資源的索取上。為控制溫室氣體的排放，本集團不斷加強對日常營運，尤其是電力等能源的管理。例如，本集團通過施加絕緣，降低用於維持室內溫度的電量，並減少管道中的熱量損失。同時，本集團提供電動汽車充電站和天然氣動力設備，以減少對汽油等傳統燃料的使用，從而達到節約能源、減少廢氣以及降低氣候風險對集團的長遠影響。

環境、社會及管治報告

在控制資源消耗方面，本集團重點放在對員工和大眾環保意識的培養方面，鼓勵其實踐綠色生活。例如，本集團辦公室營運中使用環保再生紙，同時摒棄原有的「使用－丟棄」模式，利用「使用－回收」模式處理用過的紙張，將「循環經濟」理念應用於日常工作中。

本集團各個業務板塊亦積極採取行動，將環保政策通過與其行業特殊性的融合落實到實處，制定了內部政策用於節能減排的管理工作，如《辦公管理制度》、《中央空調運行管理規程》、《能源管理制度》和《節能降耗管理規定》等。本集團酒店業務在日常營運中深化對聯合國可持續發展目標的理解，避免對魚翅和瀕危物種的消費，積極保護物種多樣性。在酒店的景觀佈置和物業開發中，本集團重視提高綠化比例，減少硬質鋪裝及石材等資源的使用，並在大拇指廣場安裝節能減排的監控管理設備。在物業管理中，本集團使用電動車作為維護秩序的巡邏車，減少對傳統能源的使用，同時增設環保隔油池，定期維護確保其正常運行。

展望未來，本集團將堅持走可持續發展道路，不斷優化其營運模式，貫徹綠色發展，深入創新研究，在努力實現業務增長的同時，加強生態環境的保護。

VI. 社會可持續發展

僱傭及勞工常規

B.1. 僱傭

本集團著力倡導專業性、執行力、溫暖感的工作原則和工作氛圍，重視員工的才能，並將其視為推動本集團成功及維持本集團可持續發展的關鍵。本集團致力為員工提供合適穩定的工作平台，以讓其提升專業技能和素質的同時，實現自身價值。截止於二零一九年十二月三十一日，本集團共有員工955人。

遵守法律

自成立以來，本集團的就業政策為迎合社會變化和遵守相關法律法規已經進行不斷更新與修訂。於二零一九財政年度，本集團在僱傭管理上遵守相關法律及法規，包括以下各項：

- 《僱傭條例》（香港法例第57章）；
- 《僱員補償條例》（香港法例第282章）；
- 《最低工資條例》（香港法例第608章）；
- 《強制性公積金計劃條例》（香港法例第485章）；
- 《殘疾歧視條例》（香港法例第487章）；
- 《種族歧視條例》（香港法例第602章）；
- 《性別歧視條例》（香港法例第480章）；
- 《中華人民共和國勞動法》；
- 《中華人民共和國就業促進法》；
- 《中華人民共和國勞動合同法》；
- 《中華人民共和國社會保險法》；以及
- 《最低工資規定》。

根據最新的法律法規，本集團人力資源部負責定期審查和更新公司內部的相關政策。本集團為中國大陸僱員提供五項國家法定社會保險（包括基本養老保險，基本醫療保險，工傷保險，生育保險和失業保險）和住房公積金，以及為香港僱員提供強積金。

招聘和晉升

本集團通過互聯網、機構招聘研討會和中介等各種渠道，以具競爭力及公平的薪酬及福利招攬優秀人才。本集團制定《招聘管理制度》及《勞動合同管理制度》，並根據應徵者個人過往表現、個人素質、工作經驗及職業期望等，商定僱員薪酬福利。為激勵和獎勵現有僱員，本集團按照集團的盈利能力、員工績效和市場趨勢定期進行薪酬檢討。本集團的晉升政策堅持公平透明的原則，按照職位要求提拔人才。對於表現出色且態度積極的員工，本集團根據個人意願和綜合考量向其提供晉升機會。

環境、社會及管治報告

薪酬及解僱

本集團不斷審查其薪酬體系，對員工的工作表現和潛力定期進行評估。本集團每年度向薪酬委員會匯報年度薪酬狀況，並依照行業薪酬標準，對企業的薪酬方案進行合理調整。本集團入職定薪、薪酬發放及薪酬調整均依照內部政策嚴格實施。本集團任何聘用、晉升或終止勞動合同均須有合理依據並依照內部政策嚴格執行。本集團嚴格禁止任何不公平或不合理的解僱，因此制定了嚴格的僱員管理政策規定解僱程序，如《員工手冊》。離職員工需提前申請並填寫《離職申請單》，詳細註明離職原因。經管理層審批後，僱員須及時報送人力資源部，並由人力資源部核准後方可辦理離職手續。對於違反本集團就業政策的僱員，本集團會在發出警告信前對其口頭警告。對於不聽勸告而屢次出現相同錯誤的僱員，本集團將根據國家相關法律法規終止其僱傭合約。

工作時數和假期

本集團根據當地的就業法，包括《國務院關於職工工作時間的規定》，在其員工手冊中制定了相應政策，嚴格控制員工的出勤時間，並設立相關獎懲制度。除國家規定和地方政府就業法規定的基本帶薪年假和法定假期外，僱員亦享有婚假、產假和喪假等額外假期待遇。僱員提請休假前須填寫《僱員請假申請單》，注明休假原因和時間，並於上級簽字批准後方可生效。

平等機會和反歧視

作為平等機會僱主，本集團認為在所有人力資源和就業決策中通過促進反歧視和平等機會及營造一個公平競爭、相互尊重及多元化的工作環境十分重要。因此，本集團不斷規範其日常的企業實踐，避免任何可能違反平等機會和反歧視原則的活動。本集團所有業務部門的培訓及晉升機會、解僱及退休政策並非以僱員的年齡、性別、婚姻狀況、懷孕狀況、家庭狀況、殘疾、種族、膚色、血統、民族或族裔、國籍、宗教或其他任何非工作相關因素為依據。本集團鼓勵僱員向人力資源部門報告任何涉嫌歧視的事件。人力資源部門將對相關屬實事件進行評估、記錄及對相關責任人採取任何必要的紀律處分。

其他待遇和福利

本集團認為提高員工待遇和福祉是優化企業人力資源管理，實施人才戰略的重要方式。本集團根據國家有關法律法規，為員工提供工傷保險，開展團隊建設活動。於二零一九財政年度，本集團為僱員提供包括節日禮金、生日禮品等多種福利，並舉行了多次旅遊拓展（包括泰國、成都、廈門、溧陽等）、迎新年會、球賽等活動。本集團管理層通過社交媒體、電子信箱、電話、協同管理軟件系統等方式與員工保持良好的溝通。

於二零一九財政年度，本集團嚴格遵守有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、其他待遇及福利和其他對本集團具有重大影響的相關法律法規。

B.2. 健康與安全

本集團始終認為向所有員工提供和維護安全、整潔且友好的工作環境至關重要。於二零一九財政年度，本集團實施了嚴格的安全與健康政策，並嚴格遵守中國相關法律及法規，包括《職業安全及健康條例》（香港法例第509章）、《中華人民共和國職業病防治法》、《工傷保險條例》、《中華人民共和國安全生產法》等。

環境、社會及管治報告

為貫徹執行中華人民共和國有關職業病防治的相關法律法規及政策標準，加強對職業病防治工作的管理，本集團積極督促管理層和僱員做好日常工作及生產環節的安全管理工作，及時消除安全隱患。在施工現場工作的所有員工需要接受施工方的應急管理和職業健康與安全培訓，以提高員工安全意識及避免職業傷害。同時，本集團致力於為員工提供清潔、無煙、健康安全的工作環境。如遇職業病危害事故，本集團應及時向所在地安全生產監督管理部門報告，並組織各部門迅速採取有效措施，著力減少或消除職業病的危害因素，防止事故擴大。

本集團為僱員提供符合職業病防治要求的職業病防護設施和個人防護裝備，並採用輪崗工作制度，以保障員工安全。對違反職業病防治法律法規以及危及生命健康的行為，本集團對責任人進行嚴肅處理。特殊工種的員工必須經過特殊培訓，獲得特殊工種許可證方可上崗。對於特殊類型的職位，本集團定期組織人員考核和培訓，保護他們的健康和安全工作環境。

在工作期間，本集團的工作場所所有緊急出口都保持暢通，並保證所有急救設施的有效性。此外，本集團亦制定了應急預案，每年安排至少一次辦公場所的消防安全培訓演習。本集團行政人事部每年組織健康體檢、職業病診療等服務，並針對性地對相關崗位員工進行應急管理培訓及職業健康培訓。

於二零一九財政年度，本集團在提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害方面，遵守對本集團有重大影響的有關提供安全的工作環境及保護僱員免受職業危害的相關法律及法規。

自二零二零年新冠肺炎疫情發生以來，本集團十分重視保障全體員工的身體健康和生命安全，積極響應中央應對新型冠狀病毒感染肺炎疫情工作領導小組的指示和要求，盡可能阻斷疫情傳播，堅決打贏疫情防控人民戰爭、總體戰、阻擊戰。本集團發佈了《關於落實疫情防控期間相關具體工作的通知》、《關於做好疫情防控期間相關工作的通知》等文件，迅速成立疫情防控小組，對員工的交通出行、工作區域內的體溫測量和場所消毒、會議形式、辦公模式、就餐安排、應急反應等一系列方面做出嚴格且有效的規定，動用一切手段切實做好疫情防控工作，全面保護員工的健康和安全。

B.3. 發展及培訓

本集團認為培訓是企業可持續發展的重要一環，亦是企業保持長期競爭力的關鍵所在。本集團為其僱員提供全面的培訓及發展計畫，以加強僱員的工作技能和提高其知識水準。本集團定期為不同職位的員工進行培訓。

本集團內部培訓分為員工職前培訓、崗位技能培訓和部門內部培訓，以確保員工在專業知識層面、日常工作層面等有足夠的能力。本集團培訓以專業導向為主，目的是定期對不同業務相關員工進行崗位職業技能培訓。本集團會制訂年度培訓計畫，分不同形式、層次、方式，按年、季、月計畫進行。

同時，本集團也鼓勵員工參加外部培訓，包括各類培訓班、管理人員及專業人員外出考察等。本集團亦鼓勵員工參加工作相關的職業牌照或資格考試，提高自身能力、業務知識和專業水準。僱員經過上司同意後可申請報銷培訓及考試費用。本集團希望藉此增強員工自主學習的動力從而有效提高集團整體的競爭力。

於二零一九財政年度，本集團為其員工提供豐富的培訓課程，包括但不限於職業健康與安全、應急管理、消防安全、綜合管理與專業知識等方面的培訓。

環境、社會及管治報告

B.4. 勞工準則

於二零一九財政年度，本集團遵守《僱傭條例》（香港法例第57章）、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國禁止使用童工規定》及中國其他相關勞工法律及法規，禁止僱用任何童工或強制勞工。為打擊童工、未成年工人和強迫勞動有關的非法就業，本集團的人力資源部門按照《員工手冊》，要求所有應徵者提供有效的身份證明信息及其他相關文件，以確保應徵者在確認任何工作之前可以合法受僱。本集團的人力資源部門亦於員工入職前，有責任監督和確保企業政策和實踐遵守禁止童工及強制勞工相關的法律法規。本集團一旦發現任何違反勞工標準的事件，就業合同將立即終止，同時公司對責任人或部門作出處罰，嚴重者將予以除名和進行訴訟處理。

於二零一九財政年度，本集團在防止童工或強制勞工方面，並無違反任何對本集團有重大影響的相關法律及規例。

營運慣例

B.5. 供應鏈管理

有效的供應鏈管理是公司業務發展的關鍵。作為一家對社會負責任的企業，本集團十分重視減輕其供應鏈的環境與社會風險，並深知其在加強對供應商的管理及控制方面所背負的責任與義務。本集團要求其供應商遵守相關法律法規，各附屬子公司嚴格持續地監察其供應商資質和供應鏈慣例。

物業開發及管理業務

本集團物業開發及管理業務採購的主要原材料包括辦公用品類、維修用五金耗材及塗料油漆、勞防用品等。本業務主要通過招標競爭的方式選定供應商。在招標過程中，本集團嚴格按照《供方選擇管理制度》，明確要求各供應商達到集團內部的產品／服務標準，並遵守相關國家及地方的相關市場規定。供應商需要提供營業執照、資質證書、安全生產許可證、誠信手冊及相關人員證書（如建造師証、安全証等）。本集團在審查各供應商的基本資料後，會進行實地考察，考察包括評估合資格投標人的背景、品質管理體系、營業執照、設備及設施、財務狀況、聲譽、售後服務質量、履行社會及環境責任的情況以及其技術及建設能力是否符合本集團各發展項目所需的標準與規範。在選定供應商時，本集團根據考察結果，由招標工作小組、決策小組評審後確定中標供應商。本集團於招標過程中選擇至少三家供應商作為候選。

本集團將供應商分類為不同組別，以對供應商實施不同的管理策略。在制定發展計畫時，本集團與選定的承包商及分包商緊密合作，並密切監控各施工階段，以監督各項目的品質及進度。同時，本集團進行年度及最終驗收後檢討，根據技術標準、品質、交付、管理及服務水準評估其供應商的表現，以確保供應鏈的穩定性。對於不合格的產品或服務，本集團根據相關法律規定和合約進行退貨或要求重新提供服務等處理方式，同時並將該供應商列入黑名單，以維護集團利益。為及時發現并解決任何潛在問題，本集團積極與選定供應商維持良好及長期的關係，並定期進行合作情況檢查。鑒於本集團與供應商的穩固關係，過往年度供應商供貨未曾發生任何重大延誤。本集團在與其供應商合作過程中，嚴格遵守《反不正當競爭法》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等國家相關法律法規。

環境、社會及管治報告

本集團重視供應鏈管理過程中環境風險的控制，在甄選供應商過程及選擇供應產品時將環保理念納入決策中。本集團遵循綠色採購的要求，於採購過程中盡量減少對環境的影響。因此，本集團於二零一九財政年度的主要供應商均集中於南京和上海本地。

酒店業務

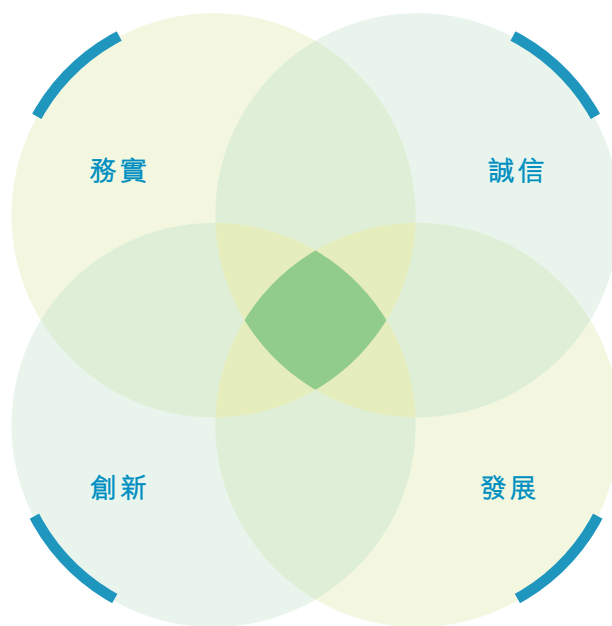
本集團酒店業務採購的主要物資為酒店相關物品，包括日常食材、調味品、飲料、洗滌用品、工程維修及配件、燈具、客房布草等。供應商種類主要集中於飲用水公司、食品公司、酒店用品公司、清潔科技公司等。

本集團堅持高標準，在尋求供應商時致力於選擇負責任的供應商並保持長期合作關係。採購部門根據部門要求，對比行業標準，選擇同行推薦的或本集團已有的供應商，並由相關部門確認服務內容以及產品標準。在選擇供應商時，本集團要求供應商提供營業執照、稅務登記證、組織機構代碼、產品生產許可證等商業證書，供內部評估。特殊行業的供應商亦須提供行業相關經營許可證如產品檢測報告、化學藥品生產許可證、衛生許可證、酒類批發許可證等。本集團要求供應產品產品及供應商的經營場所應符合國家相應之規定，如化學藥品供應商須符合環保要求的生產條件，食品供應商經營場所須符合政府部門相關食品安全要求。本集團會對主要供應商進行現場考察，並以考察結果作為選定供應商的依據之一。本集團在選擇供應商是會考慮供應商的產品品質、生產能力、聲譽、資質及其環境責任的履行情況等。

B.6. 產品責任

就本集團的產品及服務的健康與安全，廣告，標籤及私隱事宜而言，本集團於二零一九財政年度遵守中國相關法律、法規及標準，包括：

- 《中華人民共和國產品質量法》；
- 《中華人民共和國消防法》；
- 《中華人民共和國建築法》；
- 《建設工程安全生產管理條例》；
- 《中華人民共和國安全生產法》；
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》；
- 《中華人民共和國知識產權法》；
- 《中華人民共和國廣告法》；以及
- 《物業管理條例》等。



產品／服務質量方針

環境、社會及管治報告

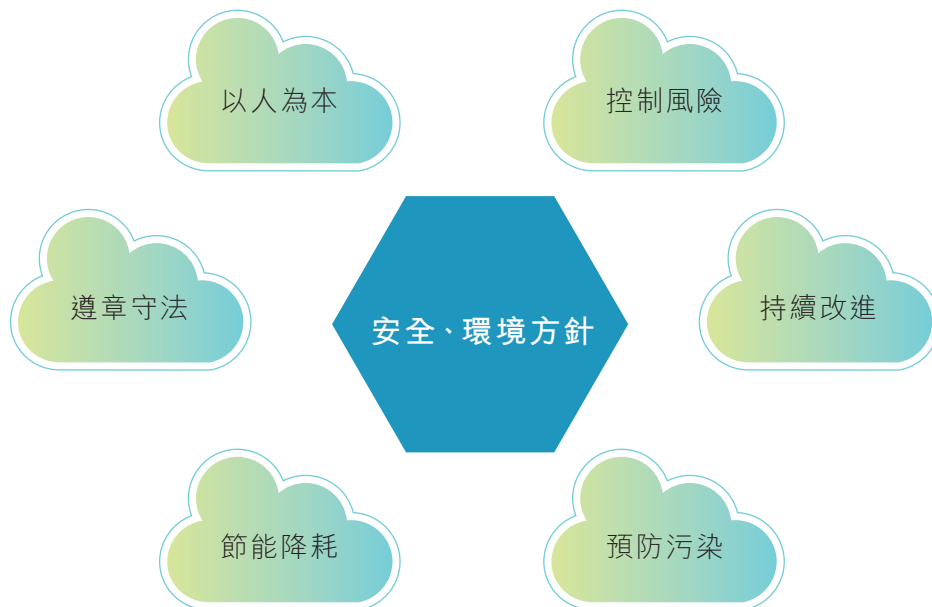
物業開發及管理業務

作為中國知名物業發展商，本集團以客為先，與時俱進，不斷提升服務水平和產品質量，於各物業發展專案的規劃階段設立品質目標，並制定相應的技術標準及建築計畫。本集團各營運附屬公司的工程管理中心及專案工程監理部負責監督建築專案及監控項目進展，以確保各工程從設計與施工到最後交付階段的每一環節符合專案規劃及建築合約。為確保建築所使用的材料符合安全標準，本集團透過品質監控及工序驗收程式密切監控材料進場驗收。本集團應用週期管理的方法，對項目每個階段均進行有效管理，包括項目規劃及管理、原材料評估和採購、施工工程進度至物業銷售與管理。

本集團物業管理重視管理物業大廈的安全性以及防火、防災用具的有效性。因此，本集團制定《消防中控室管理制度》、《消防安全管理制度》、《安全、消防巡視管理規定》、《動火作業管理規定》、《秩序維護員巡視管理規定》、《突發事件應急預案處理管理制度》、《節假日前安全檢查管理制度》、《防汛管理規定》、《物品放行管理規定》等內部政策，並嚴格落實各項工作要求，確保管理物業的安全。本集團根據規定如《事故上報機制》等定期進行自查工作。集團總部每季度進行安全檢查，並實施專案安全考核評分，評分內容包括：應急處理管理、消防設施管理、消防通道管理、安全用電巡檢及監管記錄、裝修材料管控、施工現場巡查與監管、消防培訓、實戰演練及應急預案記錄等。本集團所開發物業的安全及品質於建築的各階段由合資格人士進行監控，以確保其符合本集團制定的標準及規定。各個項目的總監理工程師作為項目監理人，須根據專案規模及複雜程度、工程環境及其他因素，取得相關工作經驗及證書（如全國註冊監理工程師所持有的證書等）。

環境、社會及管治報告

本集團物業管理板塊嚴格依照其《管理手冊》，建立了質量、環境、職業健康安全管理体系，對提供的服務和產品在環境、質量、職業健康安全三方面提出了具體目標，涵蓋了包括顧客滿意度，維修及時性，危險廢棄物回收率，突發事故率等多方面的具體量化指標，確保物業管理的專業性，以進一步提升客戶滿意度。具體而言，本集團物業管理板塊對管理過程各方面均予以重視，並建立政策加以管理，具體有《環境作業標準》、《消殺鼠控工作管理規定》、《日常保潔工作管理規定》、《外牆清洗工作管理規定》、《綠化養護工作管理規定》、《石材養護工作管理規定》、《垃圾清運工作管理規定》、《公共區域維修管理規定》、《有限空間安全作業管理規定》、《供水管理規定》、《空調機房管理規定》、《裝修巡查管理規定》、《通風系統管理規定》、《生活水泵房、消防水泵房管理規定》、《雨、污水管管理規定》、《變、配電站管理規定》、《臨時用電管理規定》、《電梯管理制度》、《安全操作規程》、《二次裝修管理規定》、《入戶維修管理規定》、《企業文宣製作管理制度》等。品質保障部門根據《品質檢查評估管理辦法》對以上各方面的表現進行監督，針對需整改項發出整改書，並落實相關整改進度。



環境、社會及管治報告

本集團重視客戶的積極評價和建設性意見，已建立完整的投訴管理系統，用以處理各管理物業和施工過程中的相關投訴。本集團認為以積極的態度審視顧客的投訴，並予以及時的反饋和提出解決方案，是體現集團卓越物業管理能力的核心要素。一旦收到任何投訴，本集團將立即啟動跟進機制，並確保已核實的投訴能夠得到有效解決。與此同時，本集團嚴格杜絕任何虛假或誇張宣傳。本集團通過建立相關廣告管理政策以及內部法務部門的有效介入，對集團宣傳方面的管理十分嚴格，以確保廣告的真實性和可靠性。

酒店業務

本集團致力於為顧客提供優質的食宿體驗，通過細緻的服務和系統化管理模式讓顧客滿意。本集團在酒店營運業務方面的方針是將以人為本的服務理念貫穿始終，並通過取得ISO 9001-品質管理體系認證，ISO 14001-環境管理體系認證，OHSAS 18001-職業健康安全管理體系以及ISO 50001-能源管理體系認證，強化內部管理。

為保障服務品質及酒店的安全，本集團設置質量管理部門負責對各項服務工作進行監測和檢查。檢查標準根據本集團內部各項作業指導書執行，包括但不限於《火災隱患整改制度》，《消火栓系統的管理和保養制度》，《安全疏散設施管理制度》，《可疑爆炸物品處理常式／恐嚇電話》等政策。本集團定期對酒店所有安全設備進行協力廠商檢測，以保證客人安全。同時，酒店定期對中央空調系統進行維護和清洗，以確保室內的空氣品質。

環境、社會及管治報告

本集團旗下酒店通過主動與客人溝通，聽取其對服務的要求和意見。接到客人的投訴時，大堂經理將會立即處理該投訴，若投訴超過大堂經理授權範圍，將逐級上報直至總經理。客戶的意見會交由相關部門的團隊適時跟進，相關負責人須及時向客人回饋投訴處理進度。本集團各酒店根據客戶調查匯總資料計算客戶滿意度，及時調整和持續改進本集團營運與管理模式，加強對酒店員工的相關培訓，進一步提高服務質量。

本集團酒店營運過程中十分重視對客戶隱私的保護，通過建立嚴格的內部管理政策和安裝配套設施軟件，確保本集團遵守司法管轄區內有關個人資料隱私的所有法律法規，竭盡全力保證客戶信息絕不洩露。本集團已建立了不同級別的存取權限，只有獲得授權的員工才能訪問客戶的個人資訊。為會員資格維護而收集的所有個人資訊只能在客戶同意的情況下用於會員計畫管理和行銷。所有客戶入住資料均須保存在電腦系統，如無政府部門出具合法證明，一律進行保密管理。要求相關員工簽署「保密協議」以落實日常保密工作。本集團的內部政策對計算機和檔案管理作出明確規定，全體僱員均須嚴格遵守，並嚴禁在未經客戶授權的情況下將任何機密資料（如：姓名、公司、帳目、付款資訊等）透露給外部人士。於回顧年度內，本集團並無接獲任何有關客戶資料外洩的投訴。

於二零一九財政年度，本集團並未違反任何對本集團有重大影響的有關其產品的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜方面的相關法律及規例。

環境、社會及管治報告

B.7. 反貪污

本集團秉持高道德標準，對業務營運或供應鏈中出現任何形式的貪污腐敗行為零容忍。為維持一個公平、具有誠信及高效率的工作環境，本集團遵守本集團經營所在地區當地的有關反貪污及賄賂的法律及法規，包括《中華人民共和國反腐敗法》、《中華人民共和國反洗錢法》、《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》（香港法例第615章）和《防止賄賂條例》（香港法例第201章）。

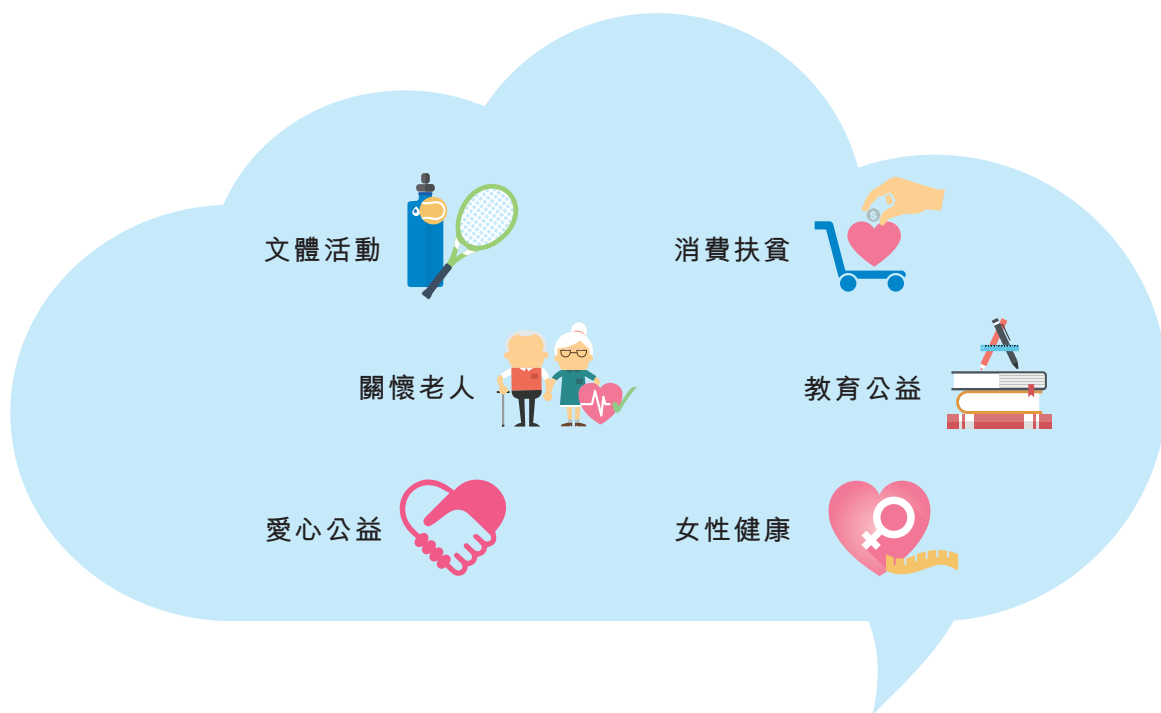
本集團制定並嚴格執行其反腐政策，如「員工手冊」中的內外交往準則、個人利益與公司利益等，以杜絕任何欺詐行為。本集團禁止一切形式的賄賂和腐敗，並要求所有員工嚴格遵守職業道德規範。本集團已設立內部合規部門專門負責監督並舉報發現的任何違反職業道德守則的行為，所有員工在經營管理活動中發現集團的利益可能或正在受到損害時，可以口頭、書面或通過公司內部ERP平臺向本集團監管部門報告任何可疑的不當行為，並提供詳情及證據。本集團建立有效的申訴機制，以避免舉報者遭遇不公平的解僱或傷害。若發現涉嫌犯罪行為，本集團將在管理層認為必要時立即向相關監管或執法機關報告。

於二零一九財政年度，本集團未發生任何就本集團或其僱員有關貪污行為的法律案件。本集團亦未違反任何對本集團有重大影響的防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢方面的相關法律及規例。

社區

B.8. 社區活動投資

本集團深知業務的可持續發展與社區的穩定和諧密不可分。本集團堅持履行作為企業公民的社會責任，與當地政府和非政府組織緊密合作，秉承「人道、奉獻」的宗旨，關注社會所需，向社會弱勢群體獻出愛心，努力實現讓其經營所在地區的社區生活水平得到提高。本集團的社區關懷多年來主要於以下方面為社區作出積極貢獻，包括舉辦社區文體活動、開展關懷老人公益項目、落實社區消費扶貧，履行教育公益職責、關注女性健康以及參與社會愛心公益活動等，並通過財物捐助、志願者參與、聯動慈善機構與社會各界攜手共進等方式投資與回報社會和當地社區。



環境、社會及管治報告

文體活動

2019年5月11日，本集團分公司攜手上海浦東新區花木街道聯洋社區，舉辦了「舞動春之韻、共念慈母恩」母親節主題活動，營造了浪漫溫馨的母親節氛圍。2019年8月31日至9月15日，本集團分公司舉辦了大拇指廣場籃球世界杯活動。活動通過戶外賽事直播、3v3社區籃球公益賽等形式，向社區推廣籃球文化，鼓勵大眾通過運動強身健體。活動開幕當天，本集團邀請中國前著名籃球運動員，現中國籃球協會主席姚明的啟蒙教練李章民作為「聯洋社區公益籃球榮譽顧問」指導並參與活動。



關懷老人

2019年10月13日，本集團分公司與聯洋社區合作舉辦「九九重陽敬老情，碼上聚合公益行」主題活動。活動分為公益義賣區、敬老助老區、文藝匯演區三個主要區域，以豐富的節目形式開展，向社區和社會各界弘揚敬老、愛老、助老的傳統美德。



環境、社會及管治報告

消費扶貧

為響應務院辦公廳印發的《關於深入開展消費扶貧助力打贏脫貧攻堅戰的指導意見》，本集團物業團隊積極加入「消費扶貧」的最前線，通過「帶一斤回家」的主題活動，鼓勵民眾購買由貧困地區生產的綠色優質的農產品，支持當地經濟發展，改善其生活水平。本集團上海所有在管物業項目已經全部開通了助農小店，民眾通過掃描二維碼進入「樂農社」小程序，即可購買來自山西、西藏、安徽等地域的近70餘款助農產品。與此同時，本集團通過大力宣傳，鼓勵員工和業主參與消費扶貧的活動，為貧困山區的農產品打開銷路，實力助力消費扶貧。



教育公益

由上海市合作交流團工委、市慈善基金會、市青年志願者協會共同策劃、發起的「青春聚力量，圓夢在行動」扶貧公益活動於二零一九年八月正式啟動，本集團分公司積極響應上海市物業管理行業協會的號召，主動幫助雲南、貴州遵義、新疆喀什、西藏日喀則、青海果洛等上海對口支援地區青少年「圓夢微心願」，通過實現其一個個微心願，為偏遠地區貧困青少年群體創造良好的學習條件，解決其切實期盼。



環境、社會及管治報告

女性健康

本集團青島証大喜瑪拉雅酒店開業以來，已連續6年作為主辦方聯合青島紅十字玫瑰基金舉辦「粉紅絲帶為愛奔跑」公益活動。此項公益活動項目共吸引近500位參與者，以「用跑步丈量愛心，讓堅持更有意義」為主題，重點關注青島及周邊地區女性乳腺癌等貧困大病女性患者，給予緊急醫療救助金3000-10000元，鼓勵其戰勝病魔，享受健康生活。



用跑步丈量愛心

讓堅持更有意義



愛心公益

本集團不忘初心做企業，熱心公益履責任，通過積極參與無償獻血的活動，為社會奉獻愛心。二零一九年八月，本集團南京分公司攜手江蘇血液中心在南京証大喜瑪拉雅中心開展了一場無償獻血公益活動，南京分公司的員工踴躍報名參與。同年九月，本集團上海分公司組織員工參加義務獻血。義務獻血活動體現了本集團員工的社會責任感和使命感，彰顯了本集團堅持在發展中秉承回饋社會的理念，向社會傳遞正能量。



二零二零年年初，新冠病毒的來襲給所有城市蒙上一層陰影，為生活在城市中的人們帶來了極大的不便和擔憂。本集團作為企業公民，義不容辭承擔起其社會責任，為社會民生的基本保障建立安全網。2020年1月29日，本集團大拇指廣場的豐厚里餐廳捐贈了新鮮蔬菜，為正在自我隔離的居民送上溫暖。本集團嚴格監察其疫情防控工作的落實情況，對出入口管控、公區消毒清潔等方面做到全力應對、毫不鬆懈，為社區居民和商場員工的安全健康保駕護航。

環境、社會及管治報告



展望未來，本集團將會持之以恆地關注社區弱勢群眾，盡其所能履行其社會責任，為積極推動持繁榮和不斷發展昌盛付出努力，為社會創造最大的價值而不懈奮鬥。

VII. 報告披露索引

層面	關鍵績效指標	說明	頁碼
A.1.排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (A) 政策；及 (B) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	60
	關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	
	關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量（以噸計算）及（如適用）密度。	
	關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度。	
	關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度。	
	關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	
	關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所成果。	
A.2.資源使用	一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。	65
	關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	
	關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	
	關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計畫及所得成果。	
	關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計畫及所得成果。	
	關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量及（如適用）每生產單位占量。	

環境、社會及管治報告

層面	關鍵績效指標	說明	頁碼
A.3.環境及天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	68
	關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	
B.1.僱傭	一般披露	有關薪酬及解雇、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (A) 政策；及 (B) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	69
	關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	
	關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	
B.2.健康與安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (A) 政策；及 (B) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	72
	關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	
	關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	
	關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	

環境、社會及管治報告

層面	關鍵績效指標	說明	頁碼
B.3.發展及培訓	一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	74
	關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層等）劃分的受訓僱員百分比。	
	關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	
B.4.勞工準則	一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (A) 政策；及 (B) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	75
	關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	
	關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	
B.5.供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	75
	關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	
	關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及相關執行及監察方法。	
B.6.產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (A) 政策；及 (B) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	78

環境、社會及管治報告

層面	關鍵績效指標	說明	頁碼
	關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	
	關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及對應方法。	
	關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	
	關鍵績效指標B6.4	描述質量鑒定過程及產品回收程序。	
	關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及隱私政策，以及相關執行及監察方法。	
B.7.反貪污	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (A) 政策；及 (B) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	83
	關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	
	關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	
B.8.社區活動投資	一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	84
	關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	
	關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	



羅兵咸永道

致上海証大房地產有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計的內容

上海証大房地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第102至215頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零一九年十二月三十一日的綜合資產負債表;
- 截至該日止年度的綜合收益表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

獨立核數師報告

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》（以下簡稱「守則」），我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項 (續)

我們在審計中識別的關鍵審計事項與投資物業公允價值的評估相關：

關鍵審計事項我們的審計

如何處理關鍵審計事項

投資物業公允價值的評估

請參閱綜合財務報表附註17

貴集團採用公允價值對投資物業進行後續計量，於二零一九年十二月三十一日，以公允價值計量的投資物業賬面價值約為3,251百萬港元，截至該日止年度確認的投資物業公允價值評估減值約13百萬港元。投資物業的公允價值基於貴集團聘請的獨立專業評估師（以下稱“評估師”）執行的評估確定。

貴集團的投資物業主要包括位於中國大陸已完工的投資物業。

投資物業公允價值採用的估值技術主要包括收益法、直接比較法或以上兩種方法的組合。收益法的相關關鍵假設包括資本化率、復歸收益率以及月度租金。直接比較法的相關關鍵假設為每平方米的預計售價，該售價參考了可比物業最近成交價格並根據地理位置、物業面積等不同的關鍵影響因素進行修正。

所有的相關關鍵假設均受現行市場條件和每個物業特征的影響。

基於投資物業對合併財務報表的重大影響以及公允價值評估過程中使用的相關關鍵假設涉及到重大會計判斷和估計，我們在審計工作中對該事項給予了特別關注。

我們對評估師的勝任能力、專業能力及客觀性進行了評估。

我們取得了由評估師出具的各物業評估報告，評估了評估師選取的相關估值技術的合理性。

通過收集和分析可比較物業的資本化率、復歸收益率、月度租金及每平方米的預計售價等數據及投資物業的地理位置，房齡及物業面積等信息，我們評估了估值所使用的關鍵假設的合理性，如資本化率、復歸收益率、月度租金及每平方米的預計售價等。

對於以抽樣選取的部分投資物業，我們的內部評估專家通過形成獨立的市場預期協助我們對評估師所採用的評估方法及評估結果的合理性進行了評估。

基於我們執行的工作結果，我們發現所得證據支持就投資物業的估值作出的重大會計判斷和估計。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與 貴集團審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向 貴集團審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是盧啟良。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年三月二十六日

綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	7、8	1,348,592	7,172,037
銷售成本	10	(1,030,595)	(6,360,457)
毛利		317,997	811,580
其他收入及收益／（虧損）－淨額	9	18,213	(24,038)
金融資產減值虧損淨額		(102,669)	(56,963)
銷售及市場推廣支出	10	(137,763)	(196,909)
行政支出	10	(375,339)	(340,270)
投資物業之公允價值變動	17	(12,560)	1,705
應佔一間聯營公司業績	20	(18,916)	(48,498)
融資成本－淨額	12	(771,034)	(805,072)
除所得稅前虧損		(1,082,071)	(658,465)
所得稅抵免／（支出）	13	20,673	(321,711)
年度虧損		(1,061,398)	(980,176)
以下各方應佔年度虧損：			
－本公司擁有人		(1,058,026)	(905,485)
－非控制性權益		(3,372)	(74,691)
		(1,061,398)	(980,176)
每股虧損			
－基本	15	(7.11)港仙	(6.09)港仙
－攤薄	15	(7.11)港仙	(6.09)港仙

第110至215頁之附註構成該等綜合財務報表之組成部份。

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年度虧損	(1,061,398)	(980,176)
其他全面虧損：		
或須重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(56,289)	(258,442)
出售附屬公司時解除之匯兌差額	—	31,548
出售一間聯營公司時解除之匯兌差額	—	(1,335)
	(56,289)	(228,229)
將不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產之公允價值變動（經扣除稅項）	—	8,262
年度其他全面虧損（經扣除稅項）	(56,289)	(219,967)
年度全面虧損總額	(1,117,687)	(1,200,143)
以下各方應佔全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(1,104,444)	(1,125,222)
— 非控制性權益	(13,243)	(74,921)
年度全面虧損總額	(1,117,687)	(1,200,143)

第110至215頁之附註構成該等綜合財務報表之組成部份。

綜合資產負債表

於二零一九年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	1,004,676	595,709
投資物業	17	3,250,502	3,180,068
土地使用權	4、18	—	470,810
於一間聯營公司之投資	20	—	18,994
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產	25	37,304	37,984
應收一間聯營公司款項	20	244,797	246,884
遞延所得稅資產	30	3,302	5,234
已抵押銀行存款	23	549,957	254,695
非流動資產總額		5,090,538	4,810,378
流動資產			
發展中物業及已完成待售物業	21	10,982,091	11,000,960
存貨		2,749	3,218
合約資產		18,242	11,455
貿易、其他應收款項及預付款	22	344,136	664,668
發展中物業之按金		1,836	15,268
應收一間聯營公司款項	20	10,386	10,575
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	25	24,049	13,366
預繳稅項	29	274,003	215,167
已抵押銀行存款	23	895,094	879,943
現金及現金等值項目	24	510,151	843,049
流動資產總額		13,062,737	13,657,669
資產總額		18,153,275	18,468,047
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	31	297,587	297,587
儲備		2,722,719	2,769,137
累計虧損		(1,410,893)	(352,867)
		1,609,413	2,713,857
非控制性權益		61,143	74,386
權益總額		1,670,556	2,788,243

綜合資產負債表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
負債			
非流動負債			
借貸及貸款	27	3,005,212	3,828,558
租賃負債	4、32	76,244	—
遞延所得稅負債	30	708,867	749,764
其他應付款項	26	5,855	19,326
非流動負債總額		3,796,178	4,597,648
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	2,670,050	3,681,881
合約負債	7(d)	4,665,769	3,279,438
應付附屬公司之少數股東款項		112,857	570,966
借貸及貸款	27	4,909,250	3,140,228
租賃負債	4、32	36,066	—
應付稅項	29	292,549	409,643
流動負債總額		12,686,541	11,082,156
負債總額		16,482,719	15,679,804
權益與負債總額		18,153,275	18,468,047

第110至215頁之附註構成該等綜合財務報表之組成部份。

董事會於二零二零年三月二十六日批准該等綜合財務報表，並代表董事會簽署。

王樂天
董事

湯健
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

	股本 (附註31) 千港元	股份溢價 (a) 千港元	資本贖回 儲備 千港元	應入盈餘 (b) 千港元	特別資本 儲備 (c) 千港元	法定盈餘 儲備 千港元	其他儲備 (d) 千港元	累計虧損 千港元	外匯儲備 千港元	其他重估 儲備 千港元	本公司 擁有人應佔 權益 千港元	非控制性 權益 千港元	合計 千港元
於二零一九年一月一日結餘	297,587	2,164,682	1,074	157,315	68,541	353,746	278,464	(352,867)	(262,310)	7,625	2,713,857	74,386	2,788,243
全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,058,026)	-	-	(1,058,026)	(3,372)	(1,061,398)
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,418)	-	(46,418)	(9,871)	(56,289)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,418)	-	(46,418)	(9,871)	(56,289)
其他全面虧損總額(經扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,418)	-	(46,418)	(9,871)	(56,289)
全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	(1,058,026)	(46,418)	-	(1,104,444)	(13,243)	(1,117,687)
於二零一九年十二月三十一日	297,587	2,164,682	1,074	157,315	68,541	353,746	278,464	(1,410,893)	(308,728)	7,625	1,609,413	61,143	1,670,556

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	股本 (附註31) 千港元	股份溢價 (a) 千港元	資本儲回 儲備 千港元	繳入盈餘 (b) 千港元	特別資本 儲備 (c) 千港元	法定盈餘 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	其他儲備 (d) 千港元	保留盈利/ (累計虧損) 千港元	外匯儲備 千港元	其他重估 儲備 千港元	本公司 擁有人應佔 權益 千港元	非控制性 權益 千港元	合計 千港元
於二零一八年一月一日結餘	297,587	2,164,682	1,074	157,315	68,541	353,746	62,100	278,464	482,256	(34,311)	7,625	3,839,079	149,536	3,988,615
全面虧損														
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(905,485)	-	-	(905,485)	(74,691)	(980,176)
其他全面虧損														
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 之金融資產之公允價值變動 (經扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,262	8,262	-	8,262
出售按公允價值計量且其變動計入其他 全面收益之金融資產	-	-	-	-	-	-	-	-	8,262	-	(8,262)	-	-	-
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(258,212)	-	(258,212)	(230)	(258,442)
出售附屬公司時解除之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,548	-	31,548	-	31,548
出售一間聯營公司時解除之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,335)	-	(1,335)	-	(1,335)
其他全面虧損總額(經扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	-	8,262	(227,999)	-	(219,737)	(230)	(219,967)
全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(897,223)	(227,999)	-	(1,125,222)	(74,921)	(1,200,143)
以擁有人身份與擁有人進行交易														
於購股權失效後解除 自非控制性權益收購一間附屬公司之 額外權益	-	-	-	-	-	-	(62,100)	-	62,100	-	-	-	-	-
以擁有人身份與擁有人進行交易	-	-	-	-	-	-	(62,100)	-	62,100	-	-	-	(229)	(229)
於二零一八年十二月三十一日	297,587	2,164,682	1,074	157,315	68,541	353,746	-	278,464	(352,867)	(262,310)	7,625	2,713,857	74,386	2,788,243

(a) 認購股本的金額超出面值的數額。

(b) 本公司的繳入盈餘指於二零零六年股份溢價與累計虧損抵銷後的影響所產生之貸方賬項。

(c) 特別資本儲備指於過往年度削減股本後的影響所產生之貸方賬項。

(d) 其他儲備來自於過往年度與非控制性權益所進行交易的任何代價公允價值與有關資產淨值賬面值之間的差額。

第110至215頁之附註構成該等綜合財務報表之組成部份。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務所得現金流量			
除所得稅前虧損		(1,082,071)	(658,465)
調整：			
利息收入		(4,938)	(11,862)
股息收入		—	(3,555)
融資成本	12	771,034	805,072
物業、廠房及設備之折舊		54,833	33,961
土地使用權之攤銷		—	21,351
投資物業之公允價值變動	17	12,560	(1,705)
應佔一間聯營公司業績		18,916	48,498
發展中及已完成待售物業之減值		—	70,012
出售物業、廠房及設備之虧損		188	1,215
出售一間聯營公司投資之收益		—	(3,739)
出售附屬公司之收益		—	(17,363)
匯兌收益		(2,122)	(20,594)
金融資產減值虧損淨額		102,669	56,963
仲裁調解虧損		—	62,858
營運資金變動前之經營（虧損）／收益		(128,931)	382,647
發展中及已完成待售物業（增加）／減少		(25,740)	3,039,110
存貨減少／（增加）		417	(814)
貿易及其他應收款項減少／（增加）		224,285	(191,979)
已抵押銀行存款減少		21,992	—
合約資產（增加）／減少		(7,090)	16,996
發展中物業之按金減少／（增加）		8,993	(3,645)
貿易及其他應付款項（減少）／增加		(524,191)	1,514,360
合約負債增加／（減少）		1,465,348	(1,795,519)
經營所得現金		1,035,083	2,961,156
已收利息		4,938	11,862
已付利息		(765,928)	(997,530)
已付所得稅		(207,251)	(644,228)
經營業務所得現金流入淨額		66,842	1,331,260

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(3,713)	(11,490)
增添投資物業	(7,867)	(4,577)
購買按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	(16,193)	(13,366)
出售物業、廠房及設備所得款項	4,872	1,573
收取自按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產之股息	3,403	—
應收一間聯營公司款項減少	—	629,841
出售附屬公司之現金流入淨額	—	248,876
出售按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產所得款項淨額	5,117	7,805
出售按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產所得款項淨額	—	31,931
支付過往年度業務合併餘下代價	—	(113,895)
投資活動所得現金（流出）／流入淨額	(14,381)	776,698
融資活動		
應付附屬公司之少數股東款項增加／（減少）	2,269	(113,895)
借貸及貸款所得款項	3,083,096	3,054,480
償還借貸及貸款	(3,056,860)	(5,224,210)
已抵押銀行存款增加	(357,363)	(334,271)
租賃付款本金部分	(40,712)	—
融資活動所得現金流出淨額	(369,570)	(2,617,896)
現金及現金等值項目減少淨額	(317,109)	(509,938)
年初之現金及現金等值項目	843,049	1,420,068
匯率變動之影響	(15,789)	(67,081)
年終之現金及現金等值項目	510,151	843,049

第110至215頁之附註構成該等綜合財務報表之組成部份。

1. 一般資料

上海証大房地產有限公司（「本公司」）為一間於百慕達註冊成立之公眾有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其註冊辦事處為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda及其主要營業地點為香港灣仔港灣道18號中環廣場65樓6508室。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理及酒店經營。本公司及其所有附屬公司統稱本集團。本集團主要在中華人民共和國（「中國」）營運業務。

除另有列明外，綜合財務報表以港元（「港元」）呈列。

該等財務報表已於二零二零年三月二十六日獲董事會（「董事會」）批准刊發。

2. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第622章之披露規定編製。綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融資產（按公允價值列賬）除外。

2.1 持續經營基準

本集團以其營運銷售額及銀行融資應付其日常營運資金所需。現時的經濟狀況繼續造成不明朗因素，尤其是關於在可見未來：(a)對本集團已開發待售物業需求之水平；及(b)是否能取得銀行融資。經考慮本集團經營表現之合理可能變動及可能出售若干項目後，本集團預測及估計表明本集團應有能力以其現時的信貸水平經營。本公司董事認為本集團於可見未來具備充足的資源以持續經營。因此，本集團於編製其綜合財務報表時繼續採用持續經營基準。有關本集團借貸的進一步資料載於附註27。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要

編製此等綜合財務報表時應用之主要會計政策載列如下。除另有列明外，此等政策貫徹應用於所有呈列的年度。

3.1 會計政策及披露之變動

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於二零一九年一月一日開始的年度報告期間首次採納以下新訂及經修訂準則、詮釋及年度改進：

- 香港財務報告準則第16號租賃
- 具有負補償之提前還款特徵－香港財務報告準則第9號之修訂
- 於聯營公司及合營企業之長期權益－香港會計準則第28號之修訂
- 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進
- 計劃修正、縮減或清償－香港會計準則第19號之修訂
- 詮釋第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號而更改其會計政策。本集團選擇追溯採納新規則但確認於二零一九年一月一日初步應用新準則的累計影響。有關資料於附註4披露。上文所列的大部分其他修訂、詮釋及年度改進對於過往期間所確認的金額並無造成任何影響且預期不會對當前或未來期間造成重大影響。

(b) 尚未採納之新訂及經修訂準則以及經修訂概念框架

若干新訂及經修訂準則以及經修訂概念框架已頒佈但於二零一九年十二月三十一日之報告期間並未強制生效且本集團並無提早採納。該等準則及經修訂概念框架預期不會對當前或未來報告期間的本集團或對可見未來的交易造成重大影響。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.2 綜合原則及權益會計處理

(a) 附屬公司

附屬公司乃本集團對其有控制權的所有實體（包括結構性實體）。若本集團具有承擔或享有參與有關實體所得之可變回報的風險或權利，並能透過其指導該實體活動的權力影響該等回報，即是本集團對該實體具有控制權。附屬公司由控制權轉至本集團之日起全面綜合計算，控制權終止之日停止綜合計算。

本集團採用購買會計法將所有業務合併入賬（參閱附註3.3）。

本集團公司間交易、結餘及交易的未變現收益予以抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。本集團已在必要情況下對附屬公司之會計政策作出修訂，以確保與本集團所採納之政策一致。

於附屬公司之業績及權益之非控制性權益分別單獨呈列於綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表。

(b) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響但不擁有控制權或共同控制權的所有實體。於一般情況下，本集團擁有介乎20%至50%的投票權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資採用權益會計法（見下文(d)）入賬。

(c) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整，於損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他全面收益確認本集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.2 綜合原則及權益會計處理 (續)

(c) 權益會計法 (續)

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益（包括視為於聯營公司之投資部分的任何其他無抵押長期應收款項），則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

權益入賬投資的賬面金額根據附註3.10所述政策進行減值測試。

(d) 擁有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控制性權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控制性權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司權益擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因喪失控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一間聯營公司的擁有權權益減少但保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益（如適用）。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.3 業務合併

本集團採用購買會計法將所有業務合併入賬，不論是否已購買權益工具或其他資產。購買一間附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值，
- 被收購業務之前擁有人所產生負債，
- 本集團已發行股本權益，
- 或有代價安排所產生任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其於購買日期的公允價值計量（少數例外情況除外）。本集團以逐項購買基準，按公允價值或按非控制性權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

購買相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓代價，
- 被收購實體的任何非控制性權益金額，及
- 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公允價值

超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額將直接於損益中確認為廉價收購。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.3 業務合併 (續)

倘若現金代價的任何部分延遲結算，未來應付款項一律貼現至彼等於匯兌日期的現值，所用貼現率為有關實體的新增借貸利率，即按類似的條款及條件向獨立金融機構取得類似借貸的有關利率。

或有代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公允價值計量，而公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值於收購日期重新按公允價值計量。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

3.4 獨立財務報表

於附屬公司之投資以成本扣除減值入賬。成本包括投資之直接應佔成本。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司之全面收益總額，或倘獨立財務報表之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司之資產淨值（包括商譽）之賬面值，則須對該等附屬公司之投資進行減值測試。

3.5 分部報告

經營分部乃以與向主要經營決策者提交內部報告一致的方式呈報。

作出策略性決策的本公司董事會（「董事會」），被視為負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.6 外幣折算

(a) 功能及列報貨幣

本集團各實體的財務報表所載列的項目乃使用實體營運所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以港元呈列，而港元為本公司的功能及列報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易以交易當日之匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按年末匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債所產生之匯兌損益一般於損益內確認。倘彼等有關符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖或歸屬於境外業務投資淨額的一部分，則於權益遞延。

與借貸有關之匯兌損益於綜合收益表內「融資成本」呈列。所有其他匯兌損益按淨額基準於綜合收益表內「其他收益／（虧損）－淨額」呈列。

以公允價值計量並以外幣為單位之非貨幣性項目採用公允價值確定日期的匯率換算。按公允價值列賬之資產及負債之換算差額呈報為公允價值損益之一部分。例如，按公允價值計量且其變動計入損益之權益等非貨幣性資產及負債之換算差額於損益內確認為公允價值損益之一部分，而分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益等非貨幣性資產之換算差額於其他全面收益內確認。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.6 外幣折算 (續)

(c) 本集團公司

若所有集團實體（均並無採用嚴重通脹經濟體系的貨幣）的功能貨幣有別於本集團列報貨幣，則其業績及財務狀況會按下列方法兌換為列報貨幣：

- (i) 所呈列每份資產負債表內的資產與負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份收益表及綜合收益表內的收入及開支按平均匯率換算（除非該平均數並非各交易日現行匯率的累計影響之合理近似值，則收入及開支按交易日之匯率換算）；及
- (iii) 一切因此而產生之匯兌差額均於其他全面收益內確認。

於編製綜合賬目時，換算境外實體任何投資淨額以及指定為該等投資之對沖項目之借貸及其他金融工具產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。於出售境外業務或償還組成投資淨額一部分之任何借貸時，相關匯兌差額重新分類至損益，作為出售損益之一部分。

收購海外營運所產生的商譽及公允價值調整均視為海外營運的資產及負債，並按收市匯率換算。

(d) 出售海外業務及部份出售

出售海外業務（即出售本集團於海外業務之全部權益，或出售涉及喪失對包括海外業務的附屬公司之控制權或出售涉及喪失對包括海外業務的聯營公司之重大影響力）後，就本公司擁有人應佔該業務的於權益內累積之所有貨幣換算差額重新分類至損益。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.6 外幣折算 (續)

(d) 出售海外業務及部份出售 (續)

如屬並不引致本集團喪失對包括海外業務的附屬公司之控制權之部份出售，累積貨幣換算差額之應佔比例重新歸屬予非控制性權益且不會於損益內確認。就所有其他部份出售（即本集團於聯營公司的所有權權益減少，並不引致本集團喪失重大影響力）而言，累積匯兌差額之應佔比例重新分類至損益。

3.7 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇。本集團為賺取長期租金收益或資本增值而持有但並非由本集團佔用的物業列作投資物業，亦包括正在建設或開發以供日後作為投資物業的物業以及就租賃合約確認的符合投資物業定義的使用權資產。投資物業首先按成本（包括相關交易成本及借貸成本（如適用））計量。

首次確認後，投資物業按公允價值入賬，由專業獨立評估師每年進行評估。公允價值會根據活躍市場價格，按特定資產的性質、地點或狀況差異作出所需調整。倘本集團未能獲取相關數據，則可使用其他估值方法，例如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。重新發展以持續用作投資物業的投資物業或其市場變得較不活躍之物業則繼續以公允價值計量。

正在建設或開發為投資物業的物業按公允價值入賬。倘無法可靠釐定公允價值，有關在建投資物業將按成本計量，直至能夠可靠釐定其公允價值或建築完成為止（以較早者為準）。

投資物業的公允價值反映（其中包括）現時租賃的租金收入及根據目前市況所假設的未來租賃租金收入。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.7 投資物業 (續)

當有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目成本能可靠衡量時，其後開支才會自資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間於綜合收益表支銷。

倘投資物業為業主自用，則會重新分類至物業、廠房及設備，而其於重新分類當日的公允價值將成為入賬的成本。

倘物業、廠房及設備因用途改變而成為投資物業，則轉賬當日賬面值與公允價值的差額將在其他全面收益內確認，而提升權益內的重估盈餘。所導致的物業賬面值之任何增加在損益內確認，惟以之前減值虧損的撥回為限，而任何餘下增加在其他全面收益內確認，有關變動直接計入權益內的重估儲備。任何所產生的物業賬面值減少從損益中扣除。

就重新發展以供銷售的投資物業而言，其重新分類為存貨，而其於重新分類日期的公允價值成為其成本以作會計處理。

倘某項存貨成為將按公允價值列賬的投資物業，則與存貨銷售處理方式一致。物業於當日的公允價值與其過往賬面值之間的任何差額應於損益中確認。

3.8 土地使用權

中國大陸的土地都是國有的，沒有單獨的土地所有權存在。本集團獲得使用特定土地之權利，對獲取該等權利而支付之代價記錄為土地使用權，土地使用權根據於該土地上座落的相關物業之擬作用途而分類及入賬。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.8 土地使用權 (續)

持作自用物業之相關土地使用權於資產負債表入賬為部份物業、廠房及設備，並以成本計量，並於40至70年之使用期限內用直線法攤銷。土地使用權於過往年度在資產負債表單獨列示。

持作開發出售目的之物業之相關土地使用權入賬為部份開發成本，並根據附註3.14入賬。

3.9 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益而該項目之成本能可靠計量時，才能計入資產的賬面值或確認為一項單獨資產（如適用）。已更換部件之賬面值已被終止確認。所有其他維修及保養費用在其產生的財務期間自綜合收益表支銷。

折舊按照下列估計可使用年期採用直線法計算，分配扣除剩餘價值之成本：

— 酒店樓宇	相關土地租賃期或50年（以較短者為準）
— 汽車	5年
— 租賃物業裝修	5年
— 傢俬及設備	5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，並在適當情況下作出調整。倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售產生之收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合收益表「其他收益／（虧損）—淨額」中確認。

當出售重估資產，本集團的政策為將於其他儲備中列賬有關該等資產的任何金額轉撥至保留盈利。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.10 非金融資產減值

物業、廠房及設備和土地使用權須於發生事情或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之金額確認。可收回金額指資產公允價值減銷售成本及使用價值之較高者。就評估減值而言，資產按很大程度上獨立於來自其他資產或資產組別之現金流入的獨立可識別現金流入（現金產生單位）的最低水平歸類。已減值之物業、廠房及設備和土地使用權於各報告期間末檢討是否可能撥回減值。

3.11 持作銷售的非流動資產（或出售組別）

非流動資產（或出售組別）的賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回且有關銷售被認為極有可能發生（例如致力於出售資產（或出售組別）計劃，並須發起行動積極尋找買家以完成計劃，及（如適用）確定可取得有關出售所需股東批准），則分類為持作出售。其按賬面值與公允價值扣除銷售成本兩者的較低者計量，本規定明確豁免的遞延所得稅資產、僱員福利產生的資產、金融資產、以公允價值列賬的投資物業等資產除外。

減值虧損乃按出售組別初始或其後撇減至公允價值扣除銷售成本確認。收益乃按公允價值扣除出售組別的銷售成本的其後增加確認，惟不超過先前確認的累計減值虧損。先前並未確認的收益或虧損乃按出售組別的銷售日期於終止確認日期確認。

非流動資產（包括屬出售組別部分者）在分類為持作出售時不予折舊或攤銷。分類為持作出售的出售組別負債應佔的利息及其他開支將繼續予以確認。

分類為持作出售的出售組別資產於綜合資產負債表內與其他資產分開呈列。分類為持作出售的出售組別負債於綜合資產負債表內與其他負債分開呈列。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.12 投資及其他金融資產

3.12.1 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量且其變動計入（其他全面收益或損益）計量；及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。本集團持有的不以買賣為目的的股本工具投資將視乎本集團是否有在初始確認時作出不可撤銷的選擇，以按公允價值計量且其變動計入其他全面收益股本投資列賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

3.12.2 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產於交易日期（即本集團承諾買賣該資產之日期）予以確認。倘從金融資產收取現金流量之權利已到期或經已轉讓，而本集團已將其擁有權之絕大部分風險及回報轉讓時，則會終止確認金融資產。

3.12.3 計量

本集團於初步確認時按公允價值計量金融資產，若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益，則需加上收購該金融資產直接產生的交易成本。按公允價值計量且其變動計入損益列賬的金融資產交易成本於損益中支銷。

確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅為支付本金和利息時，應整體考慮金融資產。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.12 投資及其他金融資產 (續)

3.12.3 計量 (續)

債務工具

債務工具之後續計量視乎本集團管理資產之業務模式及該資產之現金流量特徵而定。本集團將債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘為收回合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利息法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他收益／（虧損）中與匯兌收益及虧損一併列示。減值虧損於綜合收益表中作為單獨項目列示。
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收回合約現金流量及出售金融資產而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為其他收益／（虧損）。該等金融資產的利息收入按實際利息法計入財務收入。計入其他收益／（虧損）的匯兌收益及虧損與減值費用於綜合收益表中作為單獨項目列示。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：未達攤銷成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準的資產按公允價值計入損益。後續按公允價值計量且其變動計入損益之債務投資的收益或虧損於損益確認並於產生期間在其他收益／（虧損）內呈列淨額。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.12 投資及其他金融資產 (續)

3.12.3 計量 (續)

股本工具

本集團其後按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公允價值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收益。

按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值變動於綜合收益表（如適用）的其他收益／（虧損）中確認。按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股本投資的減值虧損（及減值虧損撥回）不會與公允價值的其他變動分開呈報。

3.12.4 減值

本集團基於前瞻性考量，對按攤銷成本列賬及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具相關的預期信用虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信用風險是否大幅增加。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求整個存續期預計損失須自首次確認應收款項時確認。

3.12.5 股息收入

收取的股息來自按公允價值計量且其變動計入損益或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，當收取付款的權利確立時，股息於損益確認為其他收益。即使其乃使用收購前溢利支付，本條仍然適用（除非能清晰顯示收回部分投資成本）。在此情況下，倘股息與按公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量的投資有關，其於其他全面收益確認。然而，該投資可能因此需要進行減值測試。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.13 抵銷金融工具

當有法定可強制執行的權利抵銷已確認的金額，且有意按淨額基準清償或同時變現資產和清償負債時，金融資產及負債予以抵銷，而淨額在綜合資產負債表內列報。法定可強制執行的權利不可因未來事件偶發產生，而必須在日常業務過程中及在出現本公司或對手方的違約事件、無力償債或破產時強制執行。

3.14 存貨

(a) 發展中物業

發展中物業會按成本與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值參考於日常業務中出售物業的估計所得款項減完成開發成本及估計銷售開支計算。

物業的開發成本包括於開發期間產生的土地使用權、建築成本、就合資格資產資本化的借貸成本及專業費用。所有物業開發成本於落成時會轉賬為已完成待售物業。

除非預期有關物業發展項目的建築期長於一般營運週期，否則發展中物業於有關物業的建築期間開始時分類為流動資產。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的開發成本及土地使用權成本，將用於履行未來的履約義務。如履行合約的成本預計可收回，則入賬列為發展中物業。履行合約的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合約收入確認模式一致。

(b) 已完成待售物業

已完成待售物業乃於資產負債表日期尚未出售之已完工物業，按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括未售出物業應佔發展成本。可變現淨值乃經參考於日常業務中出售物業的銷售所得款項減相關變動銷售開支，或管理層基於現時市場狀況的估計而釐定。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.14 存貨 (續)

(c) 其他存貨

其他存貨主要包括裝修材料、食材及酒店消耗品。商品按成本與可變現淨值的較低者估值。成本乃按加權平均基準計算，包括發票價格、交付及其他有關採購的直接成本。可變現淨值乃基於預期銷售所得款項減估計銷售成本而釐定。

3.15 貿易應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已售商品或已提供服務應收客戶的款項。倘貿易應收款項預期可於一年或之內收款（或在業務正常經營週期內的更長時間），則分類為流動資產，否則分類為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件的代價金額確認，惟彼等包含重大融資部分時則按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項，旨在收取合約現金流量，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

3.16 現金及現金等值項目

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、金融機構活期存款、原到期日為三個月或以下且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動性投資以及銀行透支。

3.17 股本

普通股分類為權益。與發行新股份直接有關的增量成本已於權益中列為所得款項扣減（扣除稅項）。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.18 貿易及其他應付款項

該等金額指於財政年度結束前提供予本集團之貨品及服務之尚未支付負債。該等金額為無抵押且除非款項並非於報告期後12個月內(或在業務正常經營週期內的更長時間)到期,否則應付賬款及其他應付款乃呈列為流動負債。其初步按公允價值確認及隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

3.19 借貸及借貸成本

借貸初步按公允價值(扣除已產生的交易成本)確認,其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額的任何差額於借貸期間採用實際利息法於綜合收益表確認。在融資很有可能部分或全部提取的情況下,就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下,該費用會遞延至提取貸款發生時。在並無證據顯示該融資很有可能部分或全部提取的情況下,該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項,並於其相關融資期間內攤銷。

除非本集團可無條件遞延至結算日後最少12個月清償負債,否則借貸列為流動負債。

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產的一般及特定借貸成本,在完成及準備該資產以作其預定用途或銷售所必要的期間內予以資本化。合資格資產指必須經一段長時間準備以作其預定用途或銷售的資產。

特定借貸用作未完成資產支出前暫作投資所賺取的投資收入自可撥充資本的借貸成本扣除。其他借貸成本在產生期間支出。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.20 即期及遞延所得稅

本期間之所得稅開支或抵免指就本期間應課稅收入按各司法權區之適用所得稅稅率支付之稅項（就暫時性差額及未動用稅項虧損應佔之遞延所得稅資產及負債變動作出調整）。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司的附屬公司及聯營公司經營業務及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或已實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的情況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法按資產及負債的稅基與資產及負債在綜合財務報表的賬面值所產生的暫時差額全數撥備。然而，倘遞延所得稅負債來自商譽的初始確認，則不予確認。倘遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初始確認，而該交易在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則遞延所得稅亦不予列賬。

有關按公允價值計量之投資物業之遞延所得稅負債乃假設該物業將透過出售全數收回而進行釐定。

遞延所得稅採用在報告期末已頒佈或已實質頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期適用的稅率（及法例）釐定。

遞延所得稅資產僅就可能未來應課稅項而就此可使用暫時性差異及虧損而確認。

倘本公司能夠控制撥回暫時性差額之時間，且該等差額可能不會於可見將來撥回，則不會於海外業務之投資賬面值與稅基之間之暫時性差額確認遞延所得稅負債及資產。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.20 即期及遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅 (續)

倘有法定可強制執行權利抵銷即期所得稅資產及負債，以及遞延所得稅結餘與同一稅務機關相關，則抵銷遞延所得稅資產及負債。倘實體擁有法定可強制執行權利抵銷及擬按淨額基準償付或變現資產及同時償付負債，則抵銷即期所得稅資產及稅項負債。

除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關外，即期及遞延所得稅於綜合收益表確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

3.21 僱員福利

(a) 短期責任

僱員直至報告期末之服務獲確認工資及薪金負債（包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非貨幣福利及累計病假）並按結算有關負債之預期金額計量。負債於綜合資產負債表內呈列為即期僱員福利責任。

(b) 退休金責任

本集團只有界定退休金供款計劃。

為界定供款計劃，本集團按強制、合約或自願基準向公開或私人管理的退休金保險計劃作出供款。一旦支付供款後，本集團即無進一步供款責任。當供款到期時，供款確認為僱員福利開支。預付供款以退回現金或日後付款減少為限確認為資產。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.21 僱員福利 (續)

(c) 離職福利

離職福利於本集團在正常退休日期前終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團於以下日期之較早者確認離職福利：(a)本集團無法撤回該等福利時；及(b)實體就介乎香港會計準則第37號範圍且涉及支付離職福利之重組確認成本時。在提出一項要約鼓勵自願遣散的情況下，離職福利乃根據預期接納該要約之僱員數目計量。於報告期末後超過十二個月到期支付的福利乃貼現至現值。

(d) 花紅計劃

本集團就花紅確認負債及開支。當有合約上的義務或按過往慣例產生推定責任時，本集團即確認有關撥備。

3.22 以股份為基礎的支付

(a) 以權益結算以股份為基礎的支付交易

本集團設有以權益結算、以股份為基礎的報酬計劃，據此實體接收僱員的服務作為本集團的股本工具（購股權）之代價。為換取本集團購股權而所接受僱員服務的公允價值於歸屬期確認為開支。支銷的總金額乃參考已授出購股權的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現情況（如實體的股價）；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響（如盈利能力、銷售增長目標及僱員於指定期間留任實體）；及
- 包括任何非歸屬條件的影響（如要求僱員於一段特定期間內保存或持有股份）。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.22 以股份為基礎的支付 (續)

(a) 以權益結算以股份為基礎的支付交易 (續)

開支總額於歸屬期間 (達成所有規定歸屬條件之期間) 確認。

於各報告期末時，本集團會根據非市場表現及服務條例修訂預期歸屬的購股權數目的估計數字，並於綜合收益表內確認修訂對原來估計產生的影響 (如有) 及對權益作出相應調整。

此外，在若干情況下，僱員或會在授出日期前預先提供服務，因此估計授出日期的公允價值，以確認於服務開始時直至授出日期期間之開支。

當購股權行使時，本公司即發行新股份。所得款項經扣除任何直接應佔交易成本後之金額計入股本 (及股份溢價賬) 內。

(b) 集團實體間以股份為基礎的支付交易

本公司向本集團內附屬公司的僱員授出其股本工具選擇權應被視為注資處理。接受僱員服務的公允價值 (參考授出日期的公允價值計算) 於歸屬期間確認為本公司增加對附屬公司的投資，並相應計入母公司實體賬目權益。

在附屬公司的財務報表內，獎勵被視作以權益結算的以股份為基礎付款，因為附屬公司並無責任結算獎勵。獎勵的授出日期公允價值之開支於歸屬期間內確認，而進賬在權益內確認。由於母公司無償向附屬公司僱員支付酬金，因此權益的進賬被當作為注資。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.23 撥備

本集團若因過往事件而產生的現有法定或推定負債，並可能須撥用資源以履行有關負債，而且能可靠估計有關金額，則會確認撥備。概不會就日後經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似負債，將導致資源流出以清償負債的可能性將於考慮負債整體類別後確定。即使同類別負債中任何一項可能流出資源的機會不大，仍會確認撥備。

撥備乃於報告期末按管理層對清償當前責任所需開支的最佳估計的現值計量。釐定現值使用之貼現率為反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任特定風險的稅前利率。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

3.24 收入確認

收入按已收或應收代價之公允價值計量。披露為收入之金額已扣除退貨、貿易撥備、回扣及代第三方收取之金額。

當收入金額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入有關實體，且符合下述各項本集團業務特定準則時，本集團方會將收益金額確認為收入。

本集團基於其以往業績，考慮客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.24 收入確認 (續)

(a) 銷售物業

收益在或隨著物業控制權轉移至客戶時確認。資產控制權或會隨時間或於特定時間轉移，視乎合約條款及合約所適用的法例而定。倘本集團之履約並無創建一項對本集團具有替代用途之資產且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行之支付權利，資產控制權則隨時間轉移。

倘資產控制權隨時間轉移，則參照完成履約責任之進度於合約期限內確認收益。否則，於客戶獲得資產控制權的時間點確認收益。

完成履約責任之進度乃基於本集團完成履約責任的付出或投入計量，並參考截至報告期末產生的合約成本佔各合約的總估計成本的百分比。

對於物業發展以及物業控制權於特定時間轉移的銷售合約而言，收益於客戶實際擁有已完工物業或取得該等物業合法業權時確認，且本集團擁有現時的付款權，亦可能收回代價。

於釐定交易價格時，本集團會就性質重大的融資成份影響調整已承諾之代價金額。

(b) 租金收入

投資物業租金收入於租期內按直線法確認。

(c) 物業管理

來自提供服務的收入於提供服務的會計期間內確認。

(d) 物業管理費及代理費收入

物業管理費及代理費收入於提供服務的會計期間內確認。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.25 利息收入

源自按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之利息收入計入有關資產的公允價值收益／(虧損)淨額。

源自以攤銷成本列賬之金融資產且以實際利率法計量之利息收入，作為其他收益一部分於損益確認。

利息收入若來自持有作現金管理用途之金融資產，則呈列為融資收入。任何其他利息收入則列賬為其他收益。

利息收入乃以實際利率乘以金融資產總賬面值計算，惟其後經歷信貸減值之金融資產除外。對於信貸減值之金融資產，則以實際利率乘以金融資產之賬面淨值(扣除虧損撥備後)。

3.26 租賃

誠如上文附註3.1(a)所述，本集團已就其身為承租人的租賃改變其會計政策。新政策載於下文，變動影響載於附註4。

直至二零一八年十二月三十一日，本集團作為承租人並未受讓所有人絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。經營租賃項下作出的付款(經扣除收取自出租人的任何優惠)按直線基準在租賃期內列支於損益。

自二零一九年一月一日起，租賃於租賃資產可由本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃成分。本集團根據租賃及非租賃成分的相關獨立價格向該兩項成分分配合約代價。然而，有關本集團身為承租人的不動產租賃，其選擇不對租賃及非租賃成分進行單獨處理，而是將彼等視為單一租賃成分入賬。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.26 租賃 (續)

租賃產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質性固定付款），減任何租賃優惠應收款項；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，初始按開始日期的指數或利率計量；
- 本集團根據剩餘價值擔保預期應付的款項；
- 一項購買選擇權的行使價（倘本集團合理確定將行使該選擇權）；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃期反映本集團行使該選擇權）。

根據合理確定的延期選擇權將作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率（本集團的租賃通常為此類），則使用承租人的增量借貸利率，即個別承租人以類似條款、抵押和條件，在類似經濟環境下借入獲得與使用權資產價值相若的資產所需資金所必須支付的利率。

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險（最近並無第三方融資）調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.26 租賃 (續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項（如適用）：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復費用。

若干使用權資產符合投資物業定義，後續按公允價值計量。餘下使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期（以較短者為準）按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

與短期租賃樓宇及汽車以及所有低值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入。各租賃資產按其性質計入綜合資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

3.27 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按：

- 本公司擁有人應佔溢利，不包括除普通股外的服務股權的任何成本
- 除以於財政年度發行在外的普通股加權平均數計算，並就年內已發行的普通股的花紅成分作出調整且不包括庫存股。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.27 每股盈利 (續)

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整了釐定每股基本盈利時所用數字，以考慮：

- 與攤薄潛在普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響；及
- 假設所有攤薄潛在普通股獲轉換而將發行在外的額外普通股的加權平均數。

3.28 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額（已經適當授權及不再由實體酌情決定）作出撥備。

3.29 政府補助

當能夠合理保證政府補助可收取，且本集團將符合所有附帶條件時，政府提供的補助將按其公允價值確認入賬。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並於需要匹配擬補償的相關成本期間在損益中確認。

與購買物業、廠房及設備有關的政府補助入賬非流動負債作遞延收入，並在相關資產的預期年限內以直線法計入損益。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.30 財務擔保合約

財務擔保合約於發出擔保時確認為金融負債。負債初步按公允價值計量，其後按以下之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具之預期信貸虧損模型釐定的金額；及
- 初始確認金額減（如適用）根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」所確認之累計收入金額。

財務擔保的公允價值釐定為債務工具所須合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額。

4. 會計政策之變動

本附註解釋了採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響。

誠如上文附註3.1所示，本集團自二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號租賃，惟由於該準則內特定過渡條文許可，並未重列二零一八年報告期間的比較數字。因此，新租賃規則產生的重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初資產負債表內確認。新會計政策披露於附註3.26。

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號租賃的原則分類為「經營租賃」的辦公室物業及零售物業（「租賃物業」）租賃確認租賃負債。該等負債乃按餘下租賃付款的現值計量，使用承租人截至二零一九年一月一日的增量借貸利率貼現。於二零一九年一月一日應用於租賃負債的承租人加權平均增量借貸利率為9%。此外，本集團持有酒店建築物之土地使用權亦符合香港財務報告準則第16號有關使用權資產的定義。因此，自二零一九年一月一日起，土地使用權重新分類為使用權資產並計入物業、廠房及設備（附註16及18）。

綜合財務報表附註

4. 會計政策之變動 (續)

(i) 所應用的可行權宜方法

於首次採納香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的以下可行權宜方法（倘適用）：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率，
- 依賴先前租賃是否虧損的評估以替代減值檢討—於二零一九年一月一日並無虧損性合約，
- 對於二零一九年一月一日剩餘租期少於十二個月的經營租賃作為短期租賃進行會計處理，
- 當合約包含延長或終止租賃的選擇權時，以事後分析結果釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否為或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號及詮釋第4號釐定安排是否包含租賃作出的評估。

(ii) 有關租賃物業租賃負債的計量

	千港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	131,175
於首次應用日期採用承租人增量借貸利率9%貼現及於二零一九年一月一日確認的租賃負債	119,032
其中：	
流動租賃負債	17,651
非流動租賃負債	101,381
	119,032

4. 會計政策之變動 (續)

(iii) 有關租賃物業使用權資產的計量

使用權資產初步按等於租賃負債的金額計量，並按於二零一八年十二月三十一日的資產負債表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

(iv) 於二零一九年一月一日在綜合資產負債表確認的調整

於二零一九年一月一日，會計政策之變動影響下列綜合資產負債表的項目：

- 物業、廠房及設備—增加477,705,000港元
- 土地使用權—減少470,810,000港元
- 投資物業—增加112,137,000港元
- 租賃負債—增加119,032,000港元

採納香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日的累計虧損並無影響。

(v) 出租人會計處理

本集團無需因採納香港財務報告準則第16號而對經營租賃項下作為出租人持有的資產的會計處理作出任何調整。

5. 重大會計估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，根據定義，該等估計很少等於實際結果。管理層亦需對本集團應用會計政策作出判斷。

估計及判斷獲持續評估。其乃基於歷史經驗及其他因素，包括可能對該實體造成財務影響及於有關情況下認為屬合理之對未來事件之預期。

綜合財務報表附註

5. 重大會計估計及判斷 (續)

5.1 重大會計估計及假設

很大機會導致資產和負債賬面值重大調整的重大風險的估計和假設論述如下。

(a) 投資物業公允價值估計

投資物業之公允價值乃採用估值技術釐定。有關判斷與假設之詳情於附註17披露。

(b) 所得稅及土地增值稅 (「土地增值稅」)

因主要在中國境內從事物業發展，本集團主要繳納中國稅種。在確定所得稅撥備時需要重大判斷。在正常業務過程中，許多交易與計算的最終稅負並不確定。本公司以估計會否應付額外稅項為基礎，確認預計稅務負債。最終稅負結果與初始記錄不同的情況下，這些差異將會影響確定有關撥備期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

中國各個城市的稅務機構對土地增值稅的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地增值額，按照30%到60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售額減去可抵扣的成本得出，可抵扣的成本包括土地使用權、借貸成本、營業稅、物業開發和其他相關開支。當物業所有權轉讓時，產生該等有關稅項。

土地增值與相關稅負程度的確定，需要作出重大判斷。本集團根據對稅收法規的理解，管理層以最佳估計為基礎確認土地增值稅。最終稅負結果與初期記錄不同的情況下，這些差異將會影響該等與當地稅務機構清算期間的綜合收益表。

(c) 發展中物業及已完成待售物業之撥備

本集團根據預測可變現淨值評估發展中物業及已完成待售物業的可收回金額，並基於預算及過往經驗計及直至完成為止的成本，以及基於現行及預期市場狀況計及銷售淨值。當出現某些事件或情況出現變化，顯示賬面值未必可變現時，即會作出撥備。評估時需要使用估計。

5. 重大會計估計及判斷 (續)

5.2 關鍵會計判斷

(a) 收入確認

本集團於中國發展及銷售住宅及商業物業。當本集團之履約並無創建一項對本集團具有替代用途之資產且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行之支付權利，則隨時間確認收益，否則將在買方取得已完成物業之控制權的特定時間確認收益。受合約限制所致，物業對於本集團而言通常並無替代用途。然而，是否具有可執行之支付權利，繼而相關合約收益將隨時間確認，視乎各合約條款及合約所適用之相關法例而定。為評估支付權利的可執行性，本集團已檢討其合約條款、有關地方法規並在必要時取得法律意見。

本集團於報告日期參照完成該履約責任之進度隨著時間確認物業發展收益。此乃基於本集團為完成履約責任的付出或預算投入計量。於釐定物業單位的預算完成度及準確性、已產生的成本程度及分配至該單位的成本時，需作出判斷及估計。未來期間成本估算變動或會對本集團已確認的收益產生影響。於作出上述估算時，本集團依賴過往經驗以及承包商與調研商之工作。

(b) 金融資產減值

金融資產虧損撥備的計量乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設。本集團在作出此等假設及選擇減值計算輸入值時運用判斷，並基於本集團截至各報告期末的過往歷史、現行市況以及前瞻性估計。所使用的主要假設及輸入值詳情披露於附註6.1 (b) 表格內。

綜合財務報表附註

6. 財務風險管理

6.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流利率風險及公允價值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險控制體系著力於控制金融市場的不確定性，並盡量減少其對本集團財務狀況的潛在不利影響。管理該等風險之政策由董事會制定並概述如下。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

當個別公司訂立以其功能貨幣以外的貨幣計值之交易時，即產生外匯風險。

本公司及其若干附屬公司進行以美元（「美元」）計值的若干交易。該等公司的功能貨幣為港元。根據香港的聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎，因此管理層認為並無有關美元之重大外匯風險。

(ii) 現金流及公允價值利率風險

本集團收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團的現金流利率風險來自以現行浮動市場利率計息的借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。

本集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項和已抵押銀行存款有關。本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一九年十二月三十一日，倘若浮息借貸的利率上升／下降50個基點而所有其他變數保持不變，則本集團的利息開支應增加／減少約7,613,000港元（二零一八年：10,176,000港元）。

6. 財務風險管理 (續)

6.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險

信貸風險乃源自現金及現金等值項目、按攤銷成本及按公允價值計量且其變動計入損益債務工具的合約現金流量、銀行及金融機構存款以及客戶的信貸風險，包括未償還的應收款項。

信貸風險指金融工具對手方將未能根據金融工具條款履行責任並導致本集團產生金融虧損之風險。本集團於初始確認資產時考慮違約概率及於各報告期間信貸風險有否持續顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，本集團比較資產於報告日期發生違約的風險與於初始確認日期違約的風險。本集團會考慮可獲取的合理及有據前瞻資料。

尤其納入下列指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期導致借款人履行其責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 同一借款人其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 借款人的預期表現及行為的重大變動，包括借款人於本集團付款狀況的變動及借款人經營業績的變動。

綜合財務報表附註

6. 財務風險管理 (續)

6.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(i) 風險管理

為管理有關風險，本集團訂有適當政策，確保貨品銷售予具有合適財務實力及信貸紀錄的客戶，同時收取適當比例的按金，而按金均存置於具有合適信貸評級的銀行。亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團定期審閱及評估各項貿易應收款項的可收回金額，確保已就不可收回金額計提足夠減值撥備。

評估其他應收款項的可回收性會將對手財務狀況、過往經驗及其他因素考慮在內。

就銀行及金融機構而言，所有對手方均為具有適當的信貸評級。

本集團就若干客戶為購買物業單位之利益向銀行提供還款擔保（附註34）。倘若客戶於擔保期間拖欠按揭還款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還有關貸款的未償還款項連同任何應計利息。在此等情況下，本集團可將物業出售以償還本集團支付銀行的任何款項。本公司董事認為本集團就此等信貸風險所承擔的風險極低。

6. 財務風險管理 (續)

6.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值

本集團有三類適用於預期信貸虧損模型的金融資產：

- 銷售物業及提供物業管理服務的貿易應收款項
- 與物業銷售有關的合約資產
- 按攤銷成本列賬之其他應收款項

雖然現金及現金等值項目亦適用於香港財務報告準則第9號的減值規定，已識別的減值虧損並不重大。

貿易應收款項及合約資產

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，為所有貿易應收款項及合約資產撥備使用年期的預期虧損。

為計量預期信貸虧損，本集團根據共同的信貸風險特徵及逾期天數對貿易應收款項及合約資產進行分組。合約資產與未結算之在建工程有關，與同類合約的貿易應收款項具有幾乎相同的風險特徵。因此，本集團認為貿易應收款項的預期信貸虧損與合約資產的虧損率合理相若。

合約資產的預期虧損率評估值低，期內並未就合約資產作出虧損撥備。

綜合財務報表附註

6. 財務風險管理 (續)

6.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

基於該基準，貿易應收款項及合約資產截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日之虧損撥備釐定如下：

二零一九年十二月三十一日	即期	少於三個月	三至十二個月	一年以上	總計 千港元
預期虧損率	-	1%	2%-5%	5%-15%	-
總賬面值－貿易應收款項	39,593	1,633	822	5,405	47,453
總賬面值－合約資產	18,242	-	-	-	18,242
虧損撥備	-	16	41	794	851

二零一八年十二月三十一日	即期	少於三個月	三至十二個月	一年以上	總計 千港元
預期虧損率	-	1%	2%-5%	5%-15%	-
總賬面值－貿易應收款項	39,116	1,243	984	2,528	43,871
總賬面值－合約資產	11,455	-	-	-	11,455
虧損撥備	-	12	49	363	424

若經合理預期貿易應收款項及合約資產無法收回，則撇銷貿易應收款項及合約資產。經合理預期無法收回的跡象包括債務人無法與本集團達成還款計劃等。

貿易應收款項及合約資產減值虧損於經營溢利內呈列為金融資產淨減值虧損。其後收回先前撇銷的金額計入同一項下。

6. 財務風險管理 (續)

6.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

其他應收款項

本集團就其他應收款項（包括應收一間聯營公司款項）使用三個類別方法，該等方法可反映其信貸風險以及如何就各類別釐定虧損撥備。此等內部信貸風險評級與外部信貸風險評級一致。

與本集團預期信貸虧損模型有關的假設概述如下：

類別	公司對類別之界定	預期信貸虧損撥備之確認基準
第一階段	客戶違約風險低，具有強勁能力履行合約現金流責任	十二個月預期虧損。若資產的預期年期少於十二個月，則按其預期年期計量預期虧損。
第二階段	信貸風險自初始確認起顯著增加的應收款項	年期預期虧損
第三階段	自初始確認起便存在信貸虧損的應收款項	年期預期虧損

本公司按時間基準通過適當撥備預期虧損計量信貸風險。於計量預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的過往虧損率，並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

有關於二零一九年十二月三十一日金額為180,163,000港元之若干其他應收款項，乃按個別基準釐定減值，並於年內就此等應收款項作出撥備86,008,000港元，截至二零一九年十二月三十一日的累計撥備為129,680,000港元。就其他應收款項餘下金額確認的虧損撥備限定於十二個月預期信貸虧損，因為其信貸風險自初始確認後並未大幅增加。

綜合財務報表附註

6. 財務風險管理 (續)

6.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

其他應收款項 (續)

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，其他應收款項餘下金額的虧損撥備釐定如下：

二零一九年十二月三十一日	應收一間 聯營公司款項 千港元	應收第三方 款項(a) 千港元	總計 千港元
其他應收款項賬面值	322,997	147,366	470,363
預期信貸虧損率	21%	1%	
虧損撥備	(67,814)	(1,674)	(69,488)
其他應收款項淨額	255,183	145,692	400,875

(a) 金額為147,366,000港元的其他應收款項包括代承包商就日常經營活動支付的按金及水電費付款，相關的預期信貸虧損被認為較低。

二零一八年十二月三十一日	應收一間 聯營公司款項 千港元	應收第三方 款項 千港元	總計 千港元
其他應收款項賬面值	311,143	285,503	596,646
預期信貸虧損率	17%	1%	
虧損撥備	(53,684)	(2,855)	(56,539)
其他應收款項淨額	257,459	282,648	540,107

若經合理預期其他應收款項無法收回，則撇銷其他應收款項。經合理預期無法收回的跡象包括債務人無法與本集團達成還款計劃等。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無撇銷其他應收款項（二零一八年：無）。

6. 財務風險管理 (續)

6.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(iii) 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

實體亦就按公允價值計量且其變動計入損益之債務投資面臨信貸風險。於報告期末的最大風險敞口乃有關投資的賬面值24,049,000港元(二零一八年: 13,366,000港元)。

(iv) 財務擔保

本集團已制定政策來確保銷售乃向具有適當財務實力及支付適當比例按金的買家作出。本集團為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保確保該等買家履行還款責任。若買家於擔保期內拖欠按揭貸款付款，持有擔保的銀行可要求本集團償還未償還之貸款本金以及應計之任何利息。在此情況下，本集團能沒收客戶的按金，同時重售物業以收回本集團向銀行支付的任何金額。就此，董事認為本集團的信貸風險顯著降低。

(c) 流動資金風險

現金流量預測乃於本集團經營實體進行並由本集團財務部合併計算。本集團財務部監控本集團流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其尚未提取但已獲承諾的借貸額度隨時有充足餘額，使本集團絕無違反任何借貸額度的借貸限額或契據(倘適用)。該等預測乃經考慮本集團的債務融資計劃及須遵守的契據，並符合內部資產負債表比率的目標。

綜合財務報表附註

6. 財務風險管理 (續)

6.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

下表根據合約到期情況將本集團的非衍生金融負債分析為相關的到期組別，根據合約到期日進行分析。在下表內披露的金額為合約未貼現的現金流量。

金融負債合約期限	1年以下 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元	合約現金	
					流量總額 千港元	賬面值負債 千港元
於二零一九年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項（不包括 其他應付稅項及應付工資）	2,397,190	6,320	812	204	2,404,526	2,403,045
借貸及貸款	5,739,477	1,516,319	1,803,130	628,434	9,687,360	7,914,462
應付附屬公司少數股東款項	112,857	-	-	-	112,857	112,857
租賃負債	43,880	27,123	48,805	15,116	134,924	112,310
	8,293,404	1,549,762	1,852,747	643,754	12,339,667	10,542,674

於二零一九年十二月三十一日，除上文披露的非衍生金融負債之外，本集團亦為其部分物業買家的按揭借款提供金融擔保，擔保金額為596,772,000港元（二零一八年：988,658,000港元）。詳情載於附註34。

6. 財務風險管理 (續)

6.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

金融負債合約期限						合約現金	
	1年以下	1至2年	2至5年	5年以上	流量總額	賬面值負債	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一八年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項							
（不包括其他應付稅項及							
應付工資）	3,312,213	13,843	6,874	493	3,333,423	3,331,539	
借貸及貸款	3,739,490	1,834,525	2,534,909	421,038	8,529,962	6,968,786	
應付附屬公司少數股東款項	604,074	–	–	–	604,074	570,966	
	7,655,777	1,848,368	2,541,783	421,531	12,467,459	10,871,291	

6.2 資本風險管理

本集團的資金管理目標，是保障本集團能繼續營運，為股東提供回報，同時兼顧其他利益相關者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以維持藉較高借貸水平可能獲得的較回股東回報，與健全資金狀況所得的好處及安全性之間取得平衡，並因應經濟狀況轉變對資本結構作出調整。

與行業慣例一致，本集團以負債比率作為監控資本的基準。負債比率按淨債務除以本公司擁有人應佔權益計算（如綜合資產負債表中所示）。就此而言，本集團將淨債務界定為總債項（包括借貸及貸款、應付附屬公司少數股東款項以及租賃負債）減去現金及現金等值項目和已抵押銀行存款。

為了維持或調整合適比率，本集團可調整付予股東的股息金額、發行新股、向股東退還資本、籌集新債務融資或出售資產以減債。本集團之整體策略與往年比較維持不變。

綜合財務報表附註

6. 財務風險管理 (續)

6.2 資本風險管理 (續)

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的負債比率計算如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
借貸及貸款	7,914,462	6,968,786
應付附屬公司之少數股東款項	112,857	570,966
租賃負債	112,310	—
總債務	8,139,629	7,539,752
減：現金及現金等值項目	(510,151)	(843,049)
受限制銀行存款	(1,445,051)	(1,134,638)
淨債務	6,184,427	5,562,065
本公司擁有人應佔權益	1,609,413	2,713,857
負債比率	384%	205%

負債比率於二零一九年上升，主要是由於本年度淨虧損導致本集團債務淨額增加及本公司擁有人應佔權益減少所致。

6.3 公允價值估計

下表分析於二零一九年及二零一八年十二月三十一日本集團以公允價值計值之金融工具及投資物業，乃按用作計量公允價值的估值技巧所輸入的層級資料作分析。有關輸入資料分類為以下公允價值層級內的三個等級：

- 相同資產或負債的活躍市場報價（未經調整）（第一級）。
- 除包含於投資物業的報價外，資產或負債的可觀察直接（即價格）或間接（即源自價格）輸入資料（第二級）。
- 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入資料（即不可觀察的輸入資料）（第三級）。

6. 財務風險管理 (續)

6.3 公允價值估計 (續)

有關以公允價值計量的投資物業於附註17詳細披露。

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
資產				
於二零一九年十二月三十一日				
投資物業	—	91,722	3,158,780	3,250,502
按公允價值計量且其變動計入				
其他全面收益的金融資產	—	—	37,304	37,304
按公允價值計量且其變動計入				
損益的金融資產	24,049	—	—	24,049
	24,049	91,722	3,196,084	3,311,855

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
資產				
於二零一八年十二月三十一日				
投資物業	—	93,394	3,086,674	3,180,068
按公允價值計量且其變動計入其				
他全面收益的金融資產	—	—	37,984	37,984
按公允價值計量且其變動計入損				
益的金融資產	13,366	—	—	13,366
	13,366	93,394	3,124,658	3,231,418

年內在第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

7. 分部報告

管理層乃基於由董事會（即作出營運決策之主體）為了評估經營業績及資源分配而審閱之內部報告，釐定營運分部。

董事會認為業務主要以本集團所提供之產品及服務種類為基準。本集團現主要分為三個營運分部，包括(i)銷售物業；(ii)酒店業務；及(iii)物業租賃、管理及代理服務。

董事會根據經調整除所得稅前溢利或虧損之計量，評估營運分部之表現。由於若干收入及開支並不包括在董事會為評估分部表現而使用的分部業績計量當中，因此該等收入及開支並無分配至營運分部。

分部資產總額主要排除已抵押銀行存款以及總部及公司資產，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部負債總額主要排除未分配借貸及貸款以及未分配總部及公司負債，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部之間的交易按公平基準列賬。向董事會呈報源自外界各方之收入按與綜合收益表所使用者一致之方式計量。

綜合財務報表附註

7. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：

(a) 有關須報告分部收入、除所得稅前溢利或虧損之資料及其他資料

	銷售物業		酒店業務		物業租賃、管理及代理服務		總計	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
須報告分部收入	846,060	6,684,554	133,982	159,846	401,420	359,411	1,381,462	7,203,811
須報告源自內部銷售之分部收入	-	-	-	-	(32,870)	(31,774)	(32,870)	(31,774)
須報告源自外部銷售之分部收入(i)	846,060	6,684,554	133,982	159,846	368,550	327,637	1,348,592	7,172,037
須報告除所得稅前分部(虧損)/溢利	(340,285)	152,354	(15,136)	(20,731)	97,397	77,481	(258,024)	209,104
其他資料(包括釐定須報告分部(虧損)/溢利的項目):								
銀行利息收入	3,454	10,774	29	54	1,380	926	4,863	11,754
物業、廠房及設備折舊 (包括土地使用權)	9,648	3,102	44,196	29,709	989	1,150	54,833	33,961
土地使用權攤銷	-	-	-	21,351	-	-	-	21,351
投資物業之公允價值變動	-	-	-	-	(12,560)	1,705	(12,560)	1,705
應佔一間聯營公司業績	-	-	(18,916)	(48,498)	-	-	(18,916)	(48,498)
出售物業、廠房及設備之虧損	(3)	(1,132)	(185)	(83)	-	-	(188)	(1,215)
出售附屬公司之收益	-	17,363	-	-	-	-	-	17,363
須報告分部資產	11,964,388	12,618,389	986,956	992,017	3,726,213	3,654,002	16,677,557	17,264,408
計入分部資產計量之金額:								
增添非流動資產(ii)	6,808	45,781	455	539	25,130	5,041	32,393	51,361
於一間聯營公司之投資	-	-	-	18,994	-	-	-	18,994
須報告分部負債	13,221,327	12,595,202	64,454	85,299	773,197	606,129	14,058,978	13,286,630

綜合財務報表附註

7. 分部報告 (續)

(a) 有關須報告分部收入、除所得稅前溢利或虧損之資料及其他資料 (續)

(i) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業銷售收入648,328,000港元（二零一八年：6,215,306,000港元）於時間點確認及餘下197,732,000港元（二零一八年：469,248,000港元）於一段時間內確認。酒店業務、管理及代理服務收入329,661,000港元（二零一八年：318,061,000港元）於一段時間內確認。租金收入172,871,000港元（二零一八年：169,422,000港元）於各自租賃期限內按直線基準確認。

(ii) 該金額包括增購投資物業、物業、廠房及設備以及土地使用權。

(b) 有關須報告除所得稅前分部（虧損）／溢利、資產及負債之對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
須報告除所得稅前分部（虧損）／溢利	(258,024)	209,104
未分配銀行利息收入	75	108
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產之股息收入	—	3,555
融資成本	(771,034)	(805,072)
未分配之總部及公司開支	(53,088)	(66,160)
除所得稅前虧損	(1,082,071)	(658,465)

資產	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
須報告分部資產	16,677,557	17,264,408
已抵押銀行存款	1,445,051	1,134,638
總部及公司資產	30,667	69,001
資產總額	18,153,275	18,468,047

7. 分部報告 (續)

(b) 有關須報告除所得稅前分部(虧損)/溢利、資產及負債之對賬 (續)

負債	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
須報告分部負債	14,058,978	13,286,630
未分配之借貸及貸款	2,110,019	2,250,272
未分配之總部及公司負債	313,722	142,902
負債總額	16,482,719	15,679,804

(c) 地區資料

本集團的收入全部來自於中國的經營，本集團大部分除金融工具及遞延所得稅資產以外的非流動資產位於中國。

本集團擁有大量客戶，且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重大收入源自特定外部客戶。

(d) 合約負債

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自發展中物業及已完成物業買家之預收款	4,665,769	3,279,438

有關二零一八年十二月三十一日的合約負債，其中223,828,000港元(二零一八年：4,718,120,000港元)已於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認為本集團收入。

綜合財務報表附註

8. 收入

收入指銷售物業所得款項，以及就酒店業務、物業租賃、管理及代理收入之已收及應收款項之總額，有關概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售物業	846,060	6,684,554
酒店業務	133,982	159,846
物業租賃、管理及代理收入	368,550	327,637
	1,348,592	7,172,037

9. 其他收入及收益／（虧損）－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行利息收入	4,938	11,862
提前終止租賃協議之收益	3,349	2,674
租金收入(a)	2,847	6,770
政府補助	1,920	498
出售附屬公司之收益	—	17,363
仲裁調解虧損(b)	—	(62,858)
出售一間聯營公司之收益	—	3,739
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產之股息收入	—	3,555
出售物業、廠房及設備之（虧損）／收益	(188)	(1,215)
其他	5,347	(6,426)
總計	18,213	(24,038)

(a) 租金收入乃源自待出售物業之若干零售物業的租賃，而本集團計劃將該等物業出售。

(b) 於二零一八年九月五日，本集團就仲裁調解與第三方訂立協議，內容有關過往年度若干項目之出售（「出售事項」）。因此，已確認虧損淨額62,858,000港元，以反映豁免應收代價123,122,000港元，該應收代價因有關出售事項之若干負債60,264,000港元撥回而抵銷，有關負債已於調解中予以撇銷。

綜合財務報表附註

10. 按性質劃分之開支

按性質劃分之開支包括銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支，詳列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售物業成本	803,286	5,983,546
提供物業管理服務及其他之成本	182,691	207,224
稅項及其他徵稅	44,618	99,675
發展中物業及已完成待售物業之減值	–	70,012
僱員福利開支(附註11)	237,223	200,451
核數師薪酬：		
— 審計服務	2,880	2,880
— 非審計服務	300	300
顧問及服務開支	53,272	50,198
折舊及攤銷支出(附註16及18)	54,833	55,312
廣告費用	63,973	102,136
租賃開支	4,896	9,155
酒店業務維護及消耗開支	55,527	76,713
其他開支	40,198	40,034
總計	1,543,697	6,897,636

綜合財務報表附註

11. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金、工資及獎金	236,669	198,305
退休金成本－界定供款計劃	47,463	39,770
	284,132	238,075
減：發展中物業資本化	(46,909)	(37,624)
總計	237,223	200,451

(a) 五名最高薪個別人士

年內，本集團內最高薪酬之五名個別人士包括2名（二零一八年：2名）董事，其薪酬於附註38內所示分析中反映。年內應付予餘下3名（二零一八年：3名）個別人士之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及其他獎金	12,336	11,958
向退休福利計劃所作供款	285	342
總計	12,621	12,300

11. 僱員福利開支 (續)

(a) 五名最高薪個別人士 (續)

薪酬介乎以下範圍：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
薪酬範圍		
3,000,001港元–3,500,000港元	2	–
4,000,001港元–4,500,000港元	–	2
5,000,001港元–5,500,000港元	–	1
5,500,001港元–6,000,000港元	1	–

(b) 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員設立強制性公積金(「強積金」)計劃。強積金計劃之資產由受託人控制的基金持有，與本集團資產獨立處理。於損益中扣除之退休福利費用乃按強積金計劃規則指定之比例向本集團所設立之強積金計劃應付之供款。

本集團為所有中國合資格僱員向一項當地市政府管理之退休福利計劃供款。僱主及其僱員均要求按照規則指定之比例向該計劃供款。本集團所承擔有關退休福利計劃之唯一責任乃按照該計劃之要求向其供款。並無可用作減低日後供款之沒收供款額。於損益中扣除之向中國當地市政府退休福利計劃作出之退休福利計劃供款乃本集團已付或應付之供款，數額乃按該計劃規則指定之比例計算。

綜合財務報表附註

12. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息開支：		
— 銀行借貸	243,362	361,100
— 其他借貸	643,802	681,347
已付／應付租賃負債的利息及融資開支	11,603	—
	898,767	1,042,447
減：按全年資本化率8.0%（二零一八年：6.7%）撥充 發展中物業資本之金額	(127,733)	(237,375)
融資成本－淨額	771,034	805,072

13. 所得稅（抵免）／支出

綜合收益表內之所得稅金額為：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本期所得稅：		
— 中國企業所得稅	8,399	250,883
— 中國土地增值稅（「土地增值稅」）	(7,368)	205,491
遞延所得稅抵免（附註30）	(21,704)	(134,663)
所得稅（抵免）／支出	(20,673)	321,711

香港利得稅

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並無於香港賺取應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

13. 所得稅（抵免）／支出（續）

中國企業所得稅

該等中國附屬公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度須按25%（二零一八年：25%）之稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值稅即出售物業所得款項減包括土地成本及發展及建築開支之可扣稅開支，而若普通標準住房之物業銷售增值不超過可扣稅項目總數之20%，則可豁免土地增值稅。倘若符合地方稅務當局所批准的特定情況，而且有關公司經已取消註冊或該批准已超過三年（以較早者為準），則若干物業發展項目須繳付的土地增值稅計算可根據核定徵收辦法按核定徵收稅率就其收入徵收。

本年度稅項（抵免）／支出可與綜合收益表之除所得稅前虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除所得稅前虧損	(1,082,071)	(658,465)
按有關國家適用之國內稅率計算之稅項	(229,982)	(116,405)
應佔一間聯營公司業績之稅務影響	4,729	12,124
中國土地增值稅較高稅率之影響	7,543	154,118
不可扣稅開支之稅務影響	57,929	186,524
未確認稅項虧損之稅務影響	164,378	105,247
動用先前未確認為遞延所得稅資產之稅務虧損	(6,934)	(38,537)
有關附屬公司未匯出盈利之預扣稅之遞延所得稅負債變動	(13,523)	12,233
過往年度（超額撥備）／撥備不足	(4,813)	6,407
所得稅（抵免）／支出	(20,673)	321,711

綜合財務報表附註

14. 股息

概無建議派發截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之股息。

15. 每股虧損

每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	(1,058,026)	(905,485)
股份數目		
已發行普通股之加權平均數(千股)	14,879,352	14,879,352
	港仙	港仙
每股基本虧損	(7.11)	(6.09)

每股攤薄虧損

由於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度無攤薄普通股，每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

綜合財務報表附註

16. 物業、廠房及設備

	酒店及樓宇 千港元	使用權資產 (包括土地 使用權) 千港元	汽車 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢私及設備 千港元	合計 千港元
二零一九年						
成本						
於二零一九年一月一日，經先前呈報 採納香港財務報告準則第16號所作 調整(附註4)	779,761	–	16,664	13,177	90,839	900,441
	–	671,216	–	–	–	671,216
於二零一九年一月一日，經重述	779,761	671,216	16,664	13,177	90,839	1,571,657
添置	–	–	867	632	2,214	3,713
確認使用權資產	–	5,280	–	–	–	5,280
出售	–	–	(887)	–	(12,428)	(13,315)
匯兌差額	(13,432)	(11,889)	(134)	(178)	(1,831)	(27,464)
於二零一九年十二月三十一日	766,329	664,607	16,510	13,631	78,794	1,539,871
累計折舊						
於二零一九年一月一日，經先前呈報 採納香港財務報告準則第16號所作 調整(附註4)	220,756	–	14,630	8,558	60,788	304,732
	–	193,511	–	–	–	193,511
於二零一九年一月一日，經重述	220,756	193,511	14,630	8,558	60,788	498,243
年內撥備	20,924	24,793	414	1,782	6,920	54,833
出售	–	–	(822)	–	(7,433)	(8,255)
匯兌差額	(4,241)	(3,746)	(110)	(139)	(1,390)	(9,626)
於二零一九年十二月三十一日	237,439	214,558	14,112	10,201	58,885	535,195
賬面淨值	528,890	450,049	2,398	3,430	19,909	1,004,676

綜合財務報表附註

16. 物業、廠房及設備 (續)

	酒店及樓宇 千港元	汽車 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢私及設備 千港元	合計 千港元
二零一八年					
成本					
於二零一八年一月一日	775,196	21,900	13,199	91,251	901,546
添置	29,277	–	1,696	9,794	40,767
出售	–	(4,790)	(1,175)	(8,124)	(14,089)
出售附屬公司	–	(504)	–	(476)	(980)
轉撥自持作出售	11,140	1,237	–	3,224	15,601
匯兌差額	(35,852)	(1,179)	(543)	(4,830)	(42,404)
於二零一八年十二月三十一日	779,761	16,664	13,177	90,839	900,441
累計折舊					
於二零一八年一月一日	199,088	19,620	4,869	61,199	284,776
年內撥備	22,721	307	4,004	6,929	33,961
出售	–	(5,055)	–	(6,246)	(11,301)
出售附屬公司	–	(479)	–	(402)	(881)
轉撥自持作出售	5,745	1,173	–	2,851	9,769
匯兌差額	(6,798)	(936)	(315)	(3,543)	(11,592)
於二零一八年十二月三十一日	220,756	14,630	8,558	60,788	304,732
賬面淨值	559,005	2,034	4,619	30,051	595,709

於二零一九年十二月三十一日，賬面淨值分別為442,229,000港元（二零一八年：454,452,000港元，作為土地使用權於附註18呈列）及509,503,000港元（二零一八年：541,688,000港元）之土地使用權（包括在使用權資產中）及若干餘下物業、廠房及設備經已抵押，作為本集團借貸及貸款（附註27）之抵押品。

17. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按公允價值		
於一月一日	3,180,068	3,326,492
採納香港財務報告準則第16號所作調整(附註(a)及4)	112,137	—
於一月一日之年初結餘	3,292,205	3,326,492
匯兌差額	(52,543)	(152,891)
添置(a)	23,400	4,762
公允價值調整產生之淨變動	(12,560)	1,705
於十二月三十一日之年終結餘	3,250,502	3,180,068

- (a) 本集團向個別人士租賃若干零售店舖及公寓，目的僅為分租獲取租金收入（「分租安排」）。此等租賃物業已根據香港財務報告準則第16號分類為使用權資產，並計入本集團之投資物業。採納香港財務報告準則第16號後，於二零一九年一月一日就此等租賃物業確認之使用權資產為約112,137,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，添置投資物業包含了就此等租賃物業確認之使用權資產約15,533,000港元。於二零一九年十二月三十一日，分租安排項下的物業賬面值為97,258,000港元。

(b) 就投資物業於損益確認之金額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
租金收入	172,871	128,725
產生租金收入之物業之直接經營開支 (包括根據分租安排產生之租賃成本)	(45,841)	(34,666)
未產生租金收入之物業之直接經營開支	(45,557)	(15,375)
	81,473	78,684

綜合財務報表附註

17. 投資物業 (續)

(b) 就投資物業於損益確認之金額 (續)

本集團之投資物業在一個業務模式內持有，其目標是透過使用物業來實現投資物業所體現的絕大部份經濟利益。本集團已使用與收回該等投資物業的預期方式相符之稅率及稅基，來計量有關該等投資物業的暫時差額之遞延所得稅。

(c) 估值基準

本集團的投資物業之獨立估值是由評估師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)進行，以釐定有關投資物業於二零一九年十二月三十一日之公允價值。重估收益或虧損計入綜合收益表內的「投資物業公允價值變動」。下表概述以公允價值層級分析的投資物業公允價值：

說明	於二零一九年十二月三十一日使用下列 資料進行之公允價值計量			總計 千港元
	在活躍市場 就相似資產 之報價 (第一級) 千港元	重大的 其他可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大的 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
經常性公允價值計量 投資物業：				
— 商場—上海	—	—	1,216,443	1,216,443
— 停車場—上海	—	91,722	—	91,722
— 商場—揚州	—	—	293,624	293,624
— 商場—青島	—	—	1,016,779	1,016,779
— 商場—南通	—	—	534,676	534,676
— 分類為使用權資產之租賃物業 — 上海、青島及南京	—	—	97,258	97,258
	—	91,722	3,158,780	3,250,502

17. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

於二零一八年十二月三十一日使用下列 資料進行之公允價值計量				
說明	在活躍市場 就相似資產 之報價 (第一級) 千港元	重大的 其他可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大的 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	總計 千港元
經常性公允價值計量				
投資物業：				
—商場—上海	—	—	1,224,943	1,224,943
—停車場—上海	—	93,394	—	93,394
—商場—揚州	—	—	296,811	296,811
—商場—青島	—	—	1,026,196	1,026,196
—商場—南通	—	—	538,724	538,724
	—	93,394	3,086,674	3,180,068

本集團政策是於導致轉撥的事件或情況變動之日期確認公允價值層級的轉入及轉出。

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，在第一、二及三級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

17. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

使用重大不可觀察輸入數據進行之公允價值計量 (第三級)

	截至二零一九年十二月三十一日止年度					
	商 城				分類為 使用權資產 之租賃物業	總計
	上海 千港元	揚州 千港元	青島 千港元	南通 千港元	千港元	千港元
於二零一八年十二月三十一日之 年終結餘	1,224,943	296,811	1,026,196	538,724	-	3,086,674
採納香港財務報告準則第16號 所作調整 (附註4)	-	-	-	-	112,137	112,137
於二零一九年一月一日之年初結餘	1,224,943	296,811	1,026,196	538,724	112,137	3,198,811
匯兌差額	(15,189)	(5,342)	(18,492)	(9,720)	(2,007)	(50,750)
添置	612	-	7,255	-	15,533	23,400
公允價值調整產生之 淨收益/(虧損)	6,077	2,155	1,820	5,672	(28,405)	(12,681)
於二零一九年十二月三十一日之 年終結餘	1,216,443	293,624	1,016,779	534,676	97,258	3,158,780

17. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

使用重大不可觀察輸入數據進行之公允價值計量 (第三級) (續)

	截至二零一八年十二月三十一日止年度				
	商城				總計 千港元
	上海 千港元	揚州 千港元	青島 千港元	南通 千港元	
於二零一八年一月一日之					
年初結餘	1,276,417	312,563	1,071,086	567,963	3,228,029
匯兌差額	(46,923)	(16,105)	(55,555)	(29,239)	(147,822)
添置	–	–	4,762	–	4,762
公允價值調整產生之					
淨(虧損)/收益	(4,551)	353	5,903	–	1,705
於二零一八年十二月三十一日之					
年終結餘	1,224,943	296,811	1,026,196	538,724	3,086,674

本集團之估值程序

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之投資物業估值由獨立專業合資格評估師進行，其持有獲認可相關專業資格，且近期於所估值的投資物業之地點及分類方面具有經驗。就所有投資物業而言，現時用途相當於最高效和最佳用途。

本集團之財務部包括一支審閱由獨立評估師為財務申報目的而進行之估值之團隊。該團隊直接向總會計師報告。總會計師、估值團隊與評估師之間最少每年討論估值程序及結果一次。於二零一九年十二月三十一日，投資物業之公允價值根據戴德梁行進行之估值釐定（南京及青島之租賃物業除外）。

綜合財務報表附註

17. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

本集團之估值程序 (續)

於各財政年度結算日，財務部：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；
- 於比較過往年度之估值報告時，評估物業／使用權資產估值變動；
- 與獨立評估師討論。

於每個報告日期，在總會計師與估值團隊進行的半年度估值討論中，對第二及第三級公允價值變動進行分析。

估值技巧

就上海的停車場而言，估值乃基於類似項目之市場可觀察交易，使用直接比較法釐定。

就若干於上海、青島及南通的商場及上海、南京及青島的租賃物業而言，估值乃使用收入法釐定。就揚州的商場及餘下於上海及南通的商場而言，估值乃結合使用收入法及直接比較法（各佔50%）釐定。鄰近位置的可比較物業之租金價格乃就主要屬性（例如物業面積）的差別作調整。估值乃基於重大不可觀察輸入數據。該等輸入數據於下表概列。

17. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
1號物業—位於上海浦東 上海証大大拇指廣場之 商場	第三級	收益法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率 (2) 每月單位租金 (3) 復歸收益率	1) 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為4.0%至5.5%（二零一八年：4.0%至5.5%）。 2) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積／格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣130元至349元（二零一八年：每平方米人民幣127元至338元）。 3) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率為4.5%至6%（二零一八年：4.5%至6%）。	資本化比率越高，公允價值則越低。 每月單位租金越高，公允價值越高。 復歸收益率越高，公允價值越低。
2號物業—上海証大大拇 指廣場之車位	第二級	直接比較法 主要輸入數據乃基於相似物業之市場可觀察交易	不適用	不適用

綜合財務報表附註

17. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
3號物業—位於上海青浦的証大西鎮大姆指廣場之商場	第三級	收益法及直接比較法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率 (2) 每月單位租金 (3) 復歸收益率 (4) 每平方米價格	1) 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為3%至4% (二零一八年：3%至4%)。 2) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積／格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣43元至人民幣72元 (二零一八年：每平方米人民幣43元至人民幣72元)。 3) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率為4%至5% (二零一八年：4%至5%)。 4) 使用直接市場比較法並計及位置及臨街道路、物業面積等各項個別因素，底層每平方米價格為每平方米人民幣10,456元 (二零一八年：每平方米人民幣10,082元)。	資本化比率越高，公允價值則越低。 每月單位租金越高，公允價值越高。 復歸收益率越高，公允價值越低。 價格越高，公允價值越高。

17. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
4號物業—位於揚州市的揚州証大教場之商場	第三級	收益法及直接比較法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率 (2) 每月單位租金 (3) 復歸收益率 (4) 每平方米價格	1) 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5% (二零一八年：5%)。 2) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積／格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣131元 (二零一八年：每平方米人民幣131元)。 3) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率為5.5% (二零一八年：5.5%)。 4) 使用直接市場比較法並計及位置及臨街道路、物業面積等各項個別因素，底層每平方米價格為每平方米人民幣21,100元 (二零一八年：每平方米人民幣20,800元)。	資本化比率越高，公允價值則越低。 每月單位租金越高，公允價值越高。 復歸收益率越高，公允價值越低。 價格越高，公允價值越高。

綜合財務報表附註

17. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
5號物業—位於青島市的青島証大大拇指廣場之商場	第三級	收益法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率 (2) 每月單位租金 (3) 復歸收益率	1) 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.5%至6.5% (二零一八年：5.5%至6.5%)。 2) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積／格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣71元至237元 (二零一八年：每平方米人民幣71元至237元)。 3) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率為6%至7% (二零一八年：6%至7%)。	資本化比率越高，公允價值則越低。 每月單位租金越高，公允價值越高。 復歸收益率越高，公允價值越低。

17. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
6號物業—位於南通市的南通壹城壹期之商場	第三級	收益法或收益法及直接比較法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率 (2) 每月單位租金 (3) 復歸收益率 (4) 每平方米價格	1) 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為4.0%至5.5%（二零一八年：4.0%至5.5%）。 2) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積／格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣61元至112元（二零一八年：每平方米人民幣59元至108元）。 3) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率為4.5%至6%（二零一八年：4.5%至6%）。 4) 使用直接市場比較法並計及位置及臨街道路、物業面積等各項個別因素，底層每平方米價格為每平方米人民幣16,900元（二零一八年：每平方米人民幣16,400元）。	資本化比率越高，公允價值則越低。 每月租金越高，公允價值越高。 復歸收益率越高，公允價值越低。 價格越高，公允價值越高。

綜合財務報表附註

17. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
7號物業－位於上海分類為使用權資產之租賃物業	第三級	收益法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率 (2) 每月單位租金	1) 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為7.5%。 2) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積／格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣374元至623元。	資本化比率越高，公允價值則越低。 每月租金越高，公允價值越高。

(d) 已抵押作為擔保之非流動資產

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團公允價值分別為2,178,353,000港元及2,680,346,000港元之投資物業經已抵押，作為本集團借貸及貸款之抵押品（附註27）。

18. 土地使用權

本集團於土地使用權之權益指在中國之預付經營租賃款項，租期為40年或較短。有關權益之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於1月1日	470,810	517,999
採納香港財務報告準則第16號所作重新分類（附註4）	(470,810)	—
攤銷開支	—	(21,351)
匯兌差額	—	(25,838)
於12月31日	—	470,810

19. 於附屬公司之投資

下列為於二零一九年十二月三十一日之主要附屬公司：

名稱	註冊成立地點及 法定實體種類	主要業務及經營地點	已發行股本詳情	擁有權益百分比	
				直接持有	間接持有
上海証大置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發及租賃物業	人民幣 820,000,000元	—	100%
上海証大三角洲置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 400,000,000元	—	100%
上海証大喜瑪拉雅酒店管理 有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 1,000,000元	—	100%
青島深藍複式酒店管理 有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 1,000,000元	—	100%
上海証大西鎮置業發展 有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 290,000,000元	—	100%
上海証大西鎮大拇指商業經營 管理有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 1,000,000元	—	100%
上海証大商業經營管理 有限公司	中國，有限責任公司	在中國租賃及管理物業 及提供代理服務	人民幣 20,000,000元	—	100%

綜合財務報表附註

19. 於附屬公司之投資 (續)

名稱	註冊成立地點及 法定實體種類	主要業務及經營地點	已發行股本詳情	擁有權益百分比	
				直接持有	間接持有
上海証大物業管理有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 5,000,000元	—	100%
青島証大商業旅遊投資發展 有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 600,000,000元	—	100%
上海証大商業旅遊投資發展 有限公司	中國，有限責任公司	在中國營運酒店及 租賃物業	人民幣 200,000,000元	—	100%
上海証大房地產經紀有限公司	中國，有限責任公司	在中國提供物業 代理服務	人民幣 2,000,000元	—	100%
青島証大大拇指商業發展 有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	12,000,000美元	—	100%
江蘇駿信建材有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 5,000,000元	—	100%
煙台証大大拇指置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 150,000,000元	—	70%
Auto Win Investments Limited	英屬處女群島，有限 責任公司	在中國租賃物業	1美元	100%	—

19. 於附屬公司之投資 (續)

名稱	註冊成立地點及 法定實體種類	主要業務及經營地點	已發行股本詳情	擁有權益百分比	
				直接持有	間接持有
上海証大南京物業管理 有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 1,000,000元	-	100%
南京立方置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 1,800,000,000元	-	80%
南京五道口置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 190,000,000元	-	80%
南京証大三角洲置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 770,000,000元	-	80%
南通証大置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發及投資物業	人民幣 100,000,000元	-	100%
南京水清木華置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 20,000,000元	-	80%
海門証大濱江置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	49,600,000美元	-	100%
海門市証大創意投資發展 有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 3,800,000元	-	100%
海門証大濱江物業管理 有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 500,000元	-	100%

綜合財務報表附註

19. 於附屬公司之投資 (續)

名稱	註冊成立地點及 法定實體種類	主要業務及經營地點	已發行股本詳情	擁有權益百分比	
				直接持有	間接持有
南京証大大拇指商業發展有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 1,200,000,000元	-	82%
海南華意置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 88,000,000元	-	60%
揚州証大商旅發展有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 30,000,000元	-	80%
揚州大拇指商業經營管理有限公司	中國，有限責任公司	在中國租賃物業	人民幣 500,000元	-	100%

- (a) 董事認為，上表所列的本公司附屬公司主要影響本集團年內的業績或組成本集團淨資產的主要部份。董事認為，如提供其他附屬公司之詳情，會令資料過於冗長。
- (b) 非控制性權益之總額為61,143,000港元（二零一八年：74,386,000港元），被認為對本集團並不重要。
- (c) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團若干附屬公司之股權已抵押，以擔保本集團獲授之若干借貸及貸款。

20. 於一間聯營公司之權益

(a) 於一間聯營公司之投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	18,994	121,816
應佔虧損	(18,916)	(48,498)
出售	–	(53,983)
匯兌差額	(78)	(341)
於十二月三十一日	–	18,994

於二零一八年三月，本集團出售其於一間聯營公司（廊坊市証合泰房地產開發有限公司）的全部股權予第三方，並就此錄得出售所得收益淨額約3,739,000港元。作出上述出售事項後，本集團僅於一間聯營公司持有權益，詳述如下：

實體名稱	營業地點、 註冊成立國家	已繳資本詳情	擁有權權益	
			百分比	主要業務
上海証大喜瑪拉雅有限公司 （「証大喜瑪拉雅」）	中國	註冊資本人民幣 633,630,000元	45%	酒店業務

- (i) 概無有關本集團於聯營公司之投資的或然負債或資本承擔。本集團分佔聯營公司之虧損，僅以本集團於聯營公司之權益減至零為限，因為本集團並無產生任何法定或推定性義務來確認額外虧損。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，未確認之分佔聯營公司虧損約為57,159,000港元，而截至二零一九年十二月三十一日之累計未確認金額約為95,171,000港元。

綜合財務報表附註

20. 於一間聯營公司之權益 (續)

(a) 於一間聯營公司之投資 (續)

(ii) 有關聯營公司之簡明財務資料

以下為証大喜瑪拉雅於二零一九年及二零一八年十二月三十一日以及截至該等日期止年度之簡明財務資料。下表資料反映在聯營公司財務報表內呈列之金額，已就本集團與聯營公司之間的會計政策差別作出調整，而非本集團所佔的金額。

簡明資產負債表	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	64,975	40,230
非流動資產	3,762,945	3,854,657
流動負債	(680,119)	(619,200)
非流動負債	(3,195,539)	(3,154,543)
(負債)／資產淨值	(47,738)	121,144
以上金額包括的項目為：		
現金及現金等值項目	9,433	11,704
流動財務負債(不包括貿易及 其他應付款項)	(415,008)	(458,300)
非流動財務負債(不包括其他 應付款項及撥備)	(2,843,518)	(3,154,543)
簡明全面收益表	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	327,995	359,182
經營所得虧損	(169,056)	(192,245)
其他全面收益／(虧損)	174	(4,977)
以上金額包括的項目為：		
折舊及攤銷	(107,936)	(112,758)
利息收入	229	1,662
利息開支	(178,567)	(204,923)

20. 於一間聯營公司之權益 (續)

(b) 應收一間聯營公司款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收一間聯營公司款項	322,997	311,143
減：虧損撥備	(67,814)	(53,684)
應收一間聯營公司款項－淨額	255,183	257,459
減：非流動部份	(244,797)	(246,884)
流動部份	10,386	10,575

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期限。預期將由聯營公司於來年償還的應收款項金額分類為相關應收款項之流動部分。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據應收聯營公司款項之預期信貸虧損（乃參考該聯營公司之預期還款模式後釐定）確認減值虧損約17,379,000港元（二零一八年：53,684,000港元）。

(c) 所呈列簡明財務資料與其所持聯營公司的權益賬面值之對賬

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日之年初資產淨值	121,144	518,303
年度虧損	(169,056)	(192,245)
出售	–	(199,937)
匯兌差額	174	(4,977)
年終（負債）／資產淨值	(47,738)	121,144
本集團應佔聯營公司（負債）／資產淨值(i)	–	18,994

- (i) 誠如附註20 (a) (i)所述，當本集團於聯營公司之權益削減至零時，其並無任何法定或推定性義務來進一步分佔聯營公司虧損。

綜合財務報表附註

21. 發展中物業及已完成待售物業

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
發展中物業	9,836,619	9,178,477
已完成待售物業	1,145,472	1,822,483
	10,982,091	11,000,960

於二零一八年年內，已於銷售成本確認減值撥備70,012,000港元，乃主要由於現時市場狀況令位於中國的若干已完成待售物業之估計可變現淨值變動。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無就發展中物業及已完成待售物業額外確認減值撥備。於二零一九年十二月三十一日，累計減值撥備為6,194,000港元（二零一八年：86,937,000港元）。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值為2,476,444,000港元（二零一八年：4,483,740,000港元）之若干發展中物業及已完成待售物業經已抵押予銀行，作為本集團獲授若干借貸及貸款之擔保（附註27）。

預期於報告期末後十二個月以上回籠之發展中物業及已完成待售物業分類為流動資產，因為預期可於本集團正常營運週期內變現。管理層預期可於報告期末後十二個月以上變現之發展中物業及已完成待售物業的金額為8,235,879,000港元（二零一八年：10,549,607,000港元）。

22. 貿易、其他應收款項及預付款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收款項	47,453	43,871
減：虧損撥備	(851)	(424)
貿易應收款項淨額(a)	46,602	43,447
其他應收款項(b)	310,255	317,406
按金	17,274	16,123
減：虧損撥備(b)	327,529 (131,354)	333,529 (50,881)
其他應收款項淨額	196,175	282,648
就流轉稅之預付款	101,359	338,573
	344,136	664,668

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團大部分貿易、其他應收款項及預付款均以人民幣計值。

本集團一般並無就物業銷售向客戶授出信貸期，惟若干重大交易之信貸條款或結算安排乃個別商議。

綜合財務報表附註

22. 貿易、其他應收款項及預付款 (續)

(a) 貿易應收款項於報告期末根據提供服務日期釐定之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
三個月以內	41,210	40,347
超過三個月但少於十二個月	782	935
超過十二個月	4,610	2,165
	46,602	43,447

貿易應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	(424)	—
年內撥備	(428)	(424)
匯兌差額	1	—
於十二月三十一日	(851)	(424)

(b) 於二零一九年十二月三十一日，其他應收款項包括過往年度就若干規劃之土地收購或房地產投資項目而向第三方公司支付的按金，為人民幣120,013,000元（相當於約134,243,000港元）（二零一八年：人民幣120,013,000元（相當於約136,689,000港元））。由於二零一九年投資計劃的後續變化，本集團已竭力去收回已付之按金，惟若干對手方在還款時違約或違法。本集團已採取法律措施，保留本集團收回該等應收款項之權利。經過對相關對手方之財務狀況及還款能力作出之評估，管理層估定此等應收款項結餘之累計預期信貸虧損將達到約人民幣77,078,000元（相當於約87,430,000港元）（二零一八年：人民幣1,200,000元（相當於約1,422,000港元）），而虧損撥備已相應得到確認。

22. 貿易、其他應收款項及預付款 (續)

其他應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	(50,881)	(48,026)
年內撥備	(84,862)	(2,855)
匯兌差額	4,389	—
於十二月三十一日	(131,354)	(50,881)

23. 已抵押銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動部分	895,094	879,943
非流動部分	549,957	254,695
	1,445,051	1,134,638

若干已抵押銀行存款指已抵押予銀行作為本集團獲授若干借貸及貸款(附註27)擔保之存款。已抵押銀行存款按年利率介乎0.30%至2.00%(二零一八年：年利率介乎0.35%至1.00%)計息。

24. 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括以下項目：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
庫存現金	723	1,372
銀行現金	509,428	841,677
現金及現金等值項目	510,151	843,049

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無銀行透支結餘。

綜合財務報表附註

24. 現金及現金等值項目 (續)

現金及現金等值項目之賬面值以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
人民幣	492,236	807,131
美元	1,609	7,374
蘭特	12,899	20,544
港元	3,407	8,000
現金及現金等值項目	510,151	843,049

25. 按公允價值計量之金融資產

按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產以及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產變動如下：

	按公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益	按公允價值 計量且其變動 計入損益
於二零一八年一月一日	64,061	7,805
公允價值變動	8,262	—
收購	—	13,366
出售	(34,339)	(7,805)
於二零一八年十二月三十一日	37,984	13,366
於二零一九年一月一日	37,984	13,366
收購	—	16,193
出售	—	(5,117)
匯兌差額	(680)	(393)
於二零一九年十二月三十一日	37,304	24,049

25. 按公允價值計量之金融資產 (續)

按公允價值計量且其變動計入損益之詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股本權益(a)	37,304	37,984
向金融機構購買的財富管理產品	24,049	13,366
	61,353	51,350
減：非流動部分(a)	(37,304)	(37,984)
流動部分	24,049	13,366

(a) 結餘指於在中國成立的一間非上市實體的股權投資，且分類為非流動資產。

(b) 於二零一九年，本集團持有之金融資產之公允價值概無發生重大變動。

26. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應付款項(a)	1,672,034	2,240,884
其他應付款項及應計款項(b)	1,003,871	1,460,323
	2,675,905	3,701,207
減：非流動部分	(5,855)	(19,326)
	2,670,050	3,681,881

綜合財務報表附註

26. 貿易及其他應付款項 (續)

(a) 貿易應付款項於與承建商已核實應付建築成本日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
三個月以內	1,426,855	1,896,445
超過三個月但少於十二個月	11,299	3,360
超過十二個月	150,278	201,985
	1,588,432	2,101,790
保證金	83,602	139,094
	1,672,034	2,240,884

貿易應付款項主要指應支付予承建商之應計建築成本。該等款項將待承建商與本集團完成成本核算過程後支付。

(b) 其他應付款項及應計款項主要包括應付流轉稅、應付利息及按金247,965,000港元、357,564,000港元及240,391,000港元（二零一八年：360,151,000港元、142,263,000港元及212,647,000港元）。

綜合財務報表附註

27. 借貸及貸款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有抵押		
銀行借貸	2,603,029	1,598,057
來自其他金融機構之借貸	4,045,214	3,101,936
	6,648,243	4,699,993
無抵押		
銀行借貸	—	11,390
來自其他金融機構之借貸	1,266,219	1,687,927
來自一名關聯方之委託貸款	—	569,476
	1,266,219	2,268,793
	7,914,462	6,968,786

於報告期末，借貸及貸款應於以下期間償還：

一年內	4,909,250	3,140,228
一年以上但不超過兩年	1,201,073	1,505,298
兩年以上但不超過五年	1,235,369	1,935,561
五年後	568,770	387,699
總借貸及貸款	7,914,462	6,968,786
減：計入流動負債之一年內應償還金額	(4,909,250)	(3,140,228)
於一年後應償還金額	3,005,212	3,828,558

綜合財務報表附註

27. 借貸及貸款 (續)

- (a) 本集團借貸及貸款按年利率介乎4.75%至18.15% (二零一八年: 2.64%至18.15%) 計息。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日, 本集團應付中國東方資產管理 (國際) 控股有限公司 (「東方國際」) (本公司主要股東的控股公司) 之附屬公司兩筆貸款分別為本金人民幣500,000,000元 (之前在來自一名關聯方之委託貸款核算相當於約569,476,000港元) 和人民幣404,357,000元 (之前在應付附屬公司之少數股東款項核算相當於約460,543,000港元) 已經到期。截至二零一九年十二月三十一日止年度, 東方國際代表本集團償還其他金融機構本金人民幣632,000,000元 (相當於約730,720,000港元) 的到期借貸 (東方國際是該筆借貸的擔保人)。所有上述金額均成為應付東方國際或其附屬公司的流動貸款 (統稱「到期貸款」)。在二零一九年十二月, 第三方資產管理公司從東方國際或其附屬公司獲取到期貸款的收款權, 這些貸款被分類為計入流動負債中的「來自其他金融機構之借貸」。除了本金為人民幣404,357,000元 (相當於約460,543,000港元) 的貸款由若干附屬公司股權抵押外, 應付上述資產管理公司的貸款為無抵押, 無固定還款期限並按介乎12.0%至12.1%的固定年利率計息。

本集團借貸及貸款於年終時面對利率變動及合約重訂價格日期的風險之金額如下:

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
6個月或以內	4,723,461	1,914,461
6-12個月	1,642,143	1,433,056
1-5年	1,548,858	3,233,570
5年以上	—	387,699
	7,914,462	6,968,786

27. 借貸及貸款 (續)

於二零一九年十二月三十一日，借貸及貸款5,329,540,000港元由若干物業、廠房及設備（附註16）、投資物業（附註17）、土地使用權（附註16及18）、發展中物業及已完成待售物業（附註21）、已抵押銀行存款（附註23）以及本集團若干附屬公司股本股份作擔保。

本集團借貸及貸款的賬面值以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
美元	—	101,801
人民幣	7,914,462	6,866,985
	7,914,462	6,968,786

非流動借貸及貸款之公允價值與其賬面值相若，因為非流動借貸大多以浮動市場利率計息，因此貼現之影響並不重大。公允價值乃根據借貸利率將現金流折現而計算，屬於公允價值等級的第二級。

綜合財務報表附註

28. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動所得負債變動：

	融資活動所得負債				
	一年內到期 應付附屬 公司少數 股東款項 ⁽ⁱ⁾ 千港元	一年內 應付借貸 千港元	一年後 應付借貸 千港元	租賃負債 千港元	合計 千港元
於二零一八年一月一日	(719,749)	(3,668,501)	(5,847,647)	–	(10,235,897)
現金流量	116,244	2,842,883	(673,153)	–	2,285,974
外匯調整	32,539	50,447	327,185	–	410,171
其他非現金變動	–	(2,365,057)	2,365,057	–	–
於二零一八年十二月三十一日	(570,966)	(3,140,228)	(3,828,558)	–	(7,539,752)
於採納香港財務報告準則第16號 時確認(附註4)	–	–	–	(119,032)	(119,032)
於二零一九年一月一日	(570,966)	(3,140,228)	(3,828,558)	(119,032)	(7,658,784)
現金流量	(2,269)	1,222,754	(1,248,990)	52,315	23,810
外匯調整	10,140	41,195	65,744	2,006	119,085
其他非現金變動	450,238	(3,032,971)	2,006,592	(47,599)	(623,740)
於二零一九年十二月三十一日之 淨負債	(112,857)	(4,909,250)	(3,005,212)	(112,310)	(8,139,629)

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，應付附屬公司少數股東款項為免息且無固定還款期限。於二零一八年十二月三十一日，除460,543,000港元以固定年利率12%計息外，其餘應付附屬公司少數股東款項均為免息，無抵押及無固定還款期限。

(b) 主要非現金交易

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
擔保提供人償還到期借貸(附註27(b))	730,720	–

29. 預繳／應付稅項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
預繳稅項		
預付中國企業所得稅	141,452	98,592
預付土地增值稅	132,551	116,575
	274,003	215,167

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付稅項		
應付中國企業所得稅	118,832	245,311
土地增值稅撥備	173,717	164,332
	292,549	409,643

30. 遞延所得稅

於本年度及過往年度已確認遞延所得稅資產及負債之詳情及變動情況如下：

遞延所得稅資產	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	26,918	7,445	34,363
於收益表支銷	(26,686)	(1,947)	(28,633)
匯兌差額	(232)	(264)	(496)
於二零一八年十二月三十一日	—	5,234	5,234
於收益表支銷	—	(1,864)	(1,864)
匯兌差額	—	(68)	(68)
於二零一九年十二月三十一日	—	3,302	3,302

綜合財務報表附註

30. 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅負債	重估物業、 廠房及設備及 土地使用權 千港元	重估投資物業 千港元	重估銷售物業 千港元	附屬公司 未匯出盈利 之預提稅 千港元	於一段時間內 確認的收益 千港元	合計 千港元
於二零一八年一月一日	150,335	195,189	574,458	27,602	16,909	964,493
於收益表(計入)/支銷	(2,411)	338	(163,304)	12,233	(10,152)	(163,296)
貨幣換算差額	(7,874)	(8,550)	(31,228)	(3,305)	(476)	(51,433)
於二零一九年一月一日	140,050	186,977	379,926	36,530	6,281	749,764
於收益表(計入)/支銷	(4,188)	4,061	(15,325)	(13,523)	5,407	(23,568)
貨幣換算差額	(2,674)	(2,770)	(11,787)	(76)	(22)	(17,329)
於二零一九年十二月三十一日	133,188	188,268	352,814	22,931	11,666	708,867

倘有可能透過未來應課稅溢利變現相關稅務利益，則就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無就可結轉以抵銷日後應課稅收入之累計稅項虧損2,443,617,000港元(二零一八年：1,749,648,000港元)確認遞延所得稅資產603,251,000港元(二零一八年：433,768,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，金額為90,047,000港元(二零一八年：42,807,000港元)的累計稅項虧損可無限期結轉，而稅項虧損2,353,570,000港元(二零一八年：1,706,778,000港元)將於五年內屆滿(其中稅項虧損276,586,000港元(二零一八年：451,765,000港元)將於一年內屆滿)。

31. 股本

(a) 法定及已發行股本

法定	於十二月三十一日			
	二零一九年 數目	二零一九年 千港元	二零一八年 數目	二零一八年 千港元
每股面值0.02港元之 普通股	20,000,000,000	400,000	20,000,000,000	400,000

已發行及繳足	於十二月三十一日			
	二零一九年 數目	二零一九年 千港元	二零一八年 數目	二零一八年 千港元
每股面值0.02港元之 普通股	14,879,351,515	297,587	14,879,351,515	297,587

(b) 購股權計劃

二零一二年購股權計劃

本公司於二零一二年六月二十六日採納了購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」），首要目的是為合資格參與者作出獎勵。二零一二年購股權計劃之詳情如下：

於二零一二年六月二十六日，本公司採納了二零一二年購股權計劃，該計劃將於二零二二年七月終止。根據二零一二年購股權計劃之條款，本公司可按代價1港元向合資格參與者（包括本公司或其附屬公司之董事、股東、合資格僱員、供應商及客戶）授出購股權，以認購本公司股份。行使價由董事釐定，惟該價格不得少於(i)本公司股份於授出當日在聯交所所報收市價，(ii)本公司股份在緊接授出當日前五個交易日在聯交所所報平均收市價，及(iii)本公司股份於授出日期的面值中之較高者。購股權可於本公司董事會決定之期間內任何時間行使，惟不得遲於授出購股權當日起十年。授出之購股權應於授出當日起計28天內按代價1港元獲接納。

綜合財務報表附註

31. 股本 (續)

(b) 購股權計劃 (續)

根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之所有購股權獲悉數行使時可發行之本公司最高股份數目，不得超過1,243,725,152股股份，即採納相關購股權計劃當日本公司已發行股份之10%。此股份數目相等於本公司現有已發行股份的8.35%。

二零一二年購股權計劃可在任何時間經股東在股東大會批准之情況下更新，惟根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之所有購股權獲悉數行使時可發行之本公司股份總數不得超過股東批准當日本公司已發行股份之10%。為免生疑，過往根據二零一二年購股權計劃及任何其他購股權計劃授出之購股權（包括該等根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權）在計算經更新的10%限制時將不會計算在內。

本公司可在獲得股東於股東大會批准後，授出超過10%限制之購股權，惟超過10%限制之購股權僅可授予本公司於尋求股東批准前所指定之參與者。

除非如本文所述獲股東批准，否則任何十二個月期間因行使授予各參與者之購股權（包括已行使及未行使之購股權）而發行及將予發行之本公司股份總數不得超過本公司已發行股份之1%。倘進一步授出購股權予一名參與者，致使於十二個月期間內（直至及包括進一步授出該等購股權當日）授予及將授予該參與者之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使時發行及將予發行之本公司股份總數超過本公司已發行股份之1%，則進一步授出購股權須獲股東於股東大會上另行批准，而該參與者及其聯繫人士須放棄投票。

然而，根據本公司所有購股權計劃授出之所有購股權獲悉數行使而可予發行之本公司股份數目之整體限制，在任何時間不得超過已發行股份之30%。

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，根據二零一二年購股權計劃概無授出購股權。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，概無尚未行使之購股權，因為先前授出之所有購股權均已於二零一八年十二月三十一日前失效。

32. 租約

(a) 本集團作為出租人

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團根據自有投資物業之不可撤銷經營租約，未來合共應收之最低租金如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	162,250	187,170
一年後但不超過五年	438,610	533,593
五年後	115,269	179,411
	716,129	900,174

(b) 本集團作為承租人

(i) 於綜合資產負債表確認之金額

資產負債表列示下列與租約相關之款項：

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元	於二零一九年 一月一日 千港元
使用權資產		
物業、廠房及設備	450,048	477,705
計入投資物業之租賃物業(附註17(a))	97,258	112,137
	547,306	589,842
租賃負債		
流動	36,066	17,651
非流動	76,244	101,381
	112,310	119,032

截至二零一九年十二月三十一日止年度，使用權資產添置為20,813,000港元。

綜合財務報表附註

32. 租約 (續)

(b) 本集團作為承租人 (續)

(ii) 於綜合收益表確認之金額

綜合收益表列示下列與租約相關之款項：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計入物業、廠房及設備之使用權 資產折舊開支	24,793	—
投資物業公允價值變動	28,405	—
利息開支（計入融資成本—淨額） （附註12）	11,603	—

二零一九年，有關租約之現金總流出為52,315,000港元。

(iii) 本集團之租賃活動及如何入賬

本集團租賃若干寫字樓、零售店舖及公寓。租賃合約通常固定在一至八年。

租約條款按個別基準協商釐定，包含廣泛的不同條款及條件。租賃協議不施加任何契諾。所租資產不可用作借貸之抵押品。

33. 關聯方交易／結餘

於二零一九年十二月三十一日，Smart Success Capital Ltd.（作為本公司主要股東）持有本公司已發行股份的18.17%。

Smart Success Capital Ltd.由東方國際間接控制，該公司最終由中國東方資產管理股份有限公司持有。

除財務報表其他地方所披露者外，本集團與關聯方訂立以下重大交易及有以下結餘：

33. 關聯方交易／結餘 (續)

(a) 主要管理人員薪酬

年內主要管理人員之薪酬如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期福利	24,632	24,933
僱員結束服務後之福利	250	282
	24,882	25,215

主要管理人員酬金根據個人表現及市場趨勢釐定。

(b) 其他關聯方交易

於二零一九年十二月三十一日，東方國際就本集團若干借貸950,783,000港元（二零一八年：1,687,099,000港元）提供擔保。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已計提與擔保有關之服務費65,517,000港元（二零一八年：83,709,000港元）。

(c) 與關聯方之結餘

	關聯方所欠本集團之金額 於十二月三十一日		本集團所欠關聯方之金額 於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收一間聯營公司款項(i)	255,183	257,459	—	—
計入應付附屬公司之少數 股東款項之結餘(ii)	—	—	—	460,543
來自一名關聯方之委託貸款 (計入借貸及貸款)(iii)	—	—	—	569,476

(i) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，已就應收一間聯營公司款項確認減值撥備17,379,000港元（二零一八年：53,684,000港元）。

(ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，關聯公司（均為東方國際的附屬公司）已向第三方資產管理公司出售相關結餘之收款權，詳情載於附註27(b)。

綜合財務報表附註

34. 財務擔保

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團有以下財務擔保：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就若干買家的按揭融資作出擔保	596,772	988,658

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團就若干銀行為本集團若干物業買家所安排的按揭貸款而授予的按揭融資（扣除已收及計入合約負債收款之按揭）作出擔保。根據擔保的條款，倘相關買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還拖欠買家未償還的按揭本金額連同應計利息以及所結欠的罰金，而本集團有權收回相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授予相關按揭貸款之日開始，直至物業買家獲得「房產證」為止，有關「房產證」其後將抵押給銀行。

35. 承擔

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有關發展中物業及投資物業之承擔		
– 已訂約但未撥備	4,380,299	5,003,500
有關收購附屬公司之承擔		
– 已訂約但未撥備(a)	1,662,975	1,693,280

- (a) 於二零一五年八月，本集團與一名第三方訂立六份股權轉讓協議，以收購六間項目公司的全部股本權益，而該六間項目公司擁有位於中國南京的13幅地塊。於二零一九年十二月三十一日，兩間擁有4幅地塊之項目公司的股權已轉讓予本集團。餘下四間項目公司的股權尚未轉至本集團，而相應代價人民幣1,486,700,000元（相當於約1,662,975,000港元）尚未支付。

36. 以類別劃分之金融工具

下表列示本集團以類別劃分之金融資產及負債：

	按攤銷成本 列賬之貸款 及應收款項 千港元	按公允 價值計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
資產			
於二零一九年十二月三十一日			
按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產	—	24,049	24,049
按公允價值計量且其變動 計入其他全面收益之金融資產	—	37,304	37,304
貿易及其他應收款項， 不包括預付款項	242,777	—	242,777
已抵押銀行存款	1,445,051	—	1,445,051
現金及現金等值項目	510,151	—	510,151
應收一間聯營公司款項	255,183	—	255,183
	2,453,162	61,353	2,514,515

	貸款及 應收款項 千港元	按公允 價值計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
資產			
於二零一八年十二月三十一日			
按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產	—	13,366	13,366
按公允價值計量且其變動 計入其他全面收益之金融資產	—	37,984	37,984
貿易及其他應收款項， 不包括預付款項	325,687	—	325,687
已抵押銀行存款	1,134,638	—	1,134,638
現金及現金等值項目	843,049	—	843,049
應收一間聯營公司款項	257,459	—	257,459
	2,560,833	51,350	2,612,183

綜合財務報表附註

36. 以類別劃分之金融工具 (續)

	按攤銷 成本列賬之 其他金融負債 千港元
負債	
於二零一九年十二月三十一日	
借貸及貸款	7,914,462
貿易及其他應付款項 (不包括應付其他稅項及工資)	2,403,045
應付附屬公司少數股東款項	112,857
租賃負債	112,310
	10,542,674
於二零一八年十二月三十一日	
借貸及貸款	6,968,786
貿易及其他應付款項 (不包括應付其他稅項及工資)	3,331,539
應付附屬公司之少數股東款項	570,966
	10,871,291

37. 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資		898,546	898,546
物業、廠房及設備		4,371	621
非流動資產總額		902,917	899,167
流動資產			
應收附屬公司款項		3,314,907	3,334,511
其他應收款項		13,646	34,072
現金及現金等值項目		11,506	25,254
流動資產總額		3,340,059	3,393,837
資產總額		4,242,976	4,293,004
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
股份溢價		2,164,700	2,164,700
其他儲備	(a)	226,912	226,912
累計虧損	(a)	(137,912)	(69,879)
權益總額		2,551,287	2,619,320

綜合財務報表附註

37. 本公司資產負債表及儲備變動 (續)

本公司資產負債表 (續)

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
附註		
負債		
非流動負債		
租賃負債	1,490	—
非流動負債總額	1,490	—
流動負債		
應付附屬公司款項	1,616,884	1,569,561
其他應付款項	70,493	2,322
借貸及貸款	—	101,801
租賃負債	2,822	—
流動負債總額	1,690,199	1,673,684
負債總額	1,691,689	1,673,684
權益與負債總額	4,242,976	4,293,004

本公司之資產負債表於二零二零年三月二十六日獲董事會批准及由以下董事代表簽署。

王樂天
董事

湯健
董事

37. 本公司資產負債表及儲備變動 (續)

本公司資產負債表 (續)

(a) 本公司之儲備變動

	其他儲備 千港元	保留盈利／ (累計虧損) 千港元
於二零一八年一月一日	289,012	81,093
年度虧損	—	(213,072)
於購股權失效後解除	(62,100)	62,100
於二零一八年十二月三十一日	226,912	(69,879)
於二零一九年一月一日	226,912	(69,879)
年度虧損	—	(68,033)
於二零一九年十二月三十一日	226,912	(137,912)

綜合財務報表附註

38. 董事之福利及利益

(a) 董事及行政總裁酬金

每名董事及行政總裁之酬金載列如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度：

有關人士作為董事提供服務而獲支付或應收之酬金， 不論所服務的是本公司或其附屬公司：				
	袍金 千港元	薪金及獎金 千港元	僱主對退休金 計劃或退休 福利計劃 所作供款 千港元	總計 千港元
執行董事及行政總裁：				
王樂天先生(主席)(附註(i))	-	-	-	-
邱海斌先生(附註(i))	-	929	18	947
秦仁忠先生	-	-	-	-
張華綱先生(行政總裁)	-	7,118	18	7,136
湯健先生	-	2,771	18	2,789
非執行董事：				
王崢女士	600	-	-	600
龔平先生	600	-	-	600
江征雁女士	600	-	-	600
獨立非執行董事：				
周裕農先生	600	-	-	600
徐長生博士	600	-	-	600
吳文拱先生	600	-	-	600
侯思明先生	600	-	-	600
狄瑞鵬博士	600	-	-	600
總計	4,800	10,818	54	15,672

38. 董事之福利及利益 (續)

(a) 董事及行政總裁酬金 (續)

每名董事及行政總裁之酬金載列如下：

截至二零一八年十二月三十一日止年度：

有關人士作為董事提供服務而獲支付或應收之酬金， 不論所服務的是本公司或其附屬公司：				
	袍金 千港元	薪金及獎金 千港元	僱主對退休金 計劃或退休 福利計劃 所作供款 千港元	總計 千港元
執行董事及行政總裁：				
邱海斌先生	—	929	18	947
秦仁忠先生 (附註(ii))	—	—	—	—
王權先生 (附註(ii))	—	—	—	—
張華綱先生 (行政總裁)	—	6,087	18	6,105
湯健先生	—	4,581	18	4,599
非執行董事：				
王崢女士	600	—	—	600
龔平先生	600	—	—	600
江征雁女士	600	—	—	600
獨立非執行董事：				
周裕農先生	600	—	—	600
徐長生博士	600	—	—	600
吳文拱先生	600	—	—	600
侯思明先生	600	—	—	600
狄瑞鵬博士	600	—	—	600
總計	4,800	11,597	54	16,451

綜合財務報表附註

38. 董事之福利及利益 (續)

(a) 董事及行政總裁酬金 (續)

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團概無就董事或行政總裁接納董事職務而提供房屋津貼、其他福利的估算金錢價值、支付或應收任何酬金，亦無就其有關管理本公司或其附屬公司事務的其他董事服務而支付或應收任何酬金。

附註：

(i) 於二零一九年十一月九日，邱海斌先生辭任，同時王樂天先生獲委任為本公司執行董事、董事會主席、提名委員會成員及主席、薪酬委員會成員及本公司授權代表。

(ii) 於二零一八年六月二十九日，王權先生辭任及秦仁忠先生獲委任為執行董事。

(iii) 董事之退休福利及離職福利

截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無董事收取退休福利或離職福利。

(iv) 就獲提供董事服務而向第三方提供代價

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價。

(v) 有關有利於董事、由有關董事控制的法團及與有關董事有關連的實體之貸款、準貸款及其他交易的資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無提供有利於董事之貸款、準貸款及其他交易。

(vi) 董事於交易、安排或合約之重大利益

於年終時或年內任何時間，概無存在本公司為其中訂約方而本公司董事擁有其中重大利益（不論直接或間接）之與本集團業務有關之重大交易、安排及合約。

39. 資產負債表日期後事件

- (a) 誠如本公司日期為二零二零年二月二日之公告所披露，本公司計劃透過上海聯合產權交易所以公開掛牌方式出售海門証大濱江置業有限公司及其若干附屬公司的全部股權（「待出售之海門集團」）（「建議出售事項」）。建議出售事項若最終落實，將構成本集團非常重大出售事項。

待出售之海門集團主要於中國海門市海門臨江新區開發物業。待出售之海門集團之資產包括發展中物業、已完成待售物業及其他流動／非流動資產，彼等於二零一九年十二月三十一日之賬面值分別為約人民幣821,290,000元、人民幣143,610,000元及人民幣21,500,000元（分別相當於約918,670,000港元、160,640,000港元及24,050,000港元）。

建議出售事項之最低投標價為人民幣1,582,900,000元（相當於約1,770,600,000港元）。建議出售事項之最終代價將取決於中標方提供之最終投標價，惟無論如何將不低於上述最低投標價。

於該等綜合財務報表日期，本公司尚未遞交有關建議出售事項之相關投標通知，建議出售事項之訂立將取決於（其中包括）本公司是否取得其股東批准。因此，建議出售事項未必會落實。

綜合財務報表附註

39. 資產負債表日期後事件 (續)

- (b) 自二零二零年初新型冠狀病毒(「新冠疫情」)在中國及其他國家相繼爆發，新冠疫情在一定程度上影響本集團的業務和經濟活動。

本公司董事已通過以下幾個方面評估新冠疫情對集團的潛在影響：

- 新冠疫情的防治及宏觀經濟環境的逐步恢復均需要時間，這可能會影響本集團全面恢復房地產建設工程或啟動房地產預售安排。這些不確定性將可能影響本集團的商品銷售收入及現金流。
- 因向租戶提供的租金和物業管理費臨時減免、或承租人要求調整現有租賃合同條款(倘有)，本集團二零二零年的租金和管理費收入可能受到影響。
- 由於最近國際旅客和中國城市間旅客的減少，本集團的酒店運營收入也可能受到影響。
- 本集團採用公允價值模型衡量其投資物業(附註17)，投資物業的賬面價值根據截至二零一九年十二月三十一日的物業經營情況確定。二零二零年，本集團投資性房地產的公允價值可能因新冠疫情的爆發而波動。

截至該等綜合財務報表日期，上述各項的整體財務影響尚不能可靠估計。

本集團將密切關注新冠疫情的發展，並持續評估其對集團財務狀況和經營成果的影響。

財務摘要

截至二零一九年十二月三十一日止年度

下表為本集團過往五年之業績、資產及負債摘要。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
業績					
收入	1,348,592	7,172,037	3,027,741	1,943,579	1,787,475
未計稅項開支前之(虧損)/溢利	(1,082,071)	(658,465)	185,691	(908,562)	(1,052,889)
稅項抵免/(開支)	20,673	(321,711)	(56,534)	(213,666)	2,441
年度(虧損)/溢利	(1,061,398)	(980,176)	129,157	(1,122,228)	(1,050,448)

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
總資產	18,153,275	18,468,047	24,360,875	21,235,753	21,343,084
總負債	(16,482,719)	(15,679,804)	(20,433,635)	(17,964,365)	(16,694,015)
非控制性權益	(61,143)	(74,386)	(140,452)	(27,289)	(216,182)
股東資金結餘	1,609,413	2,713,857	3,786,788	3,244,099	4,432,887