



新明中国控股

XINMING CHINA

XINMING CHINA HOLDINGS LIMITED

新明中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2699

年報 2019



目 錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論與分析	8
董事及高級管理層簡介	24
董事會報告書	30
企業管治報告書	43
環境、社會及管治報告書	67
獨立核數師報告	82
綜合損益表	85
綜合其他全面收益表	86
綜合財務狀況表	87
綜合權益變動表	89
綜合現金流量表	90
綜合財務報表附註	92
五年財務概要	179

公司資料

董事

執行董事

陳承守先生(主席兼行政總裁)
豐慈招先生
浦巍先生

非執行董事

高巧琴女士
周昭何先生

獨立非執行董事

顧炯先生
盧華基先生
方和先生

審核委員會

盧華基先生(主席)
顧炯先生
方和先生

薪酬委員會

顧炯先生(主席)
方和先生
盧華基先生

提名委員會

陳承守先生(主席)
顧炯先生
方和先生

授權代表

周昭何先生
甘俊英先生

公司秘書

甘俊英先生

註冊辦事處

Clifton House 75
Fort Street
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

中國總部

中國浙江省
杭州市黃龍路5號
恒勵大廈
5樓I座

香港主要營業地點

香港
干諾道中21-22號
華商會所大廈4樓

公司網址

<http://www.xinm.com.cn>

公司資料

股份過戶登記總處

Estera Trust (Cayman) Limited
Clifton House
75 Fort Street
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

溫州銀行杭州分行
平安銀行杭州黃龍支行
中國農業銀行杭州黃龍支行
聯合銀行康橋支行
聯合銀行四季青支行

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

本公司法律顧問

競天公誠律師事務所

上市資料

本公司普通股於香港聯合交易所有限公司
主板上市
(股份代號：02699)

主席報告書

致各位股東：

本人謹代表新明中國控股有限公司(「本公司」或「新明中國」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度(「回顧年度」)之全年業績。

於回顧年度，本公司(連其子公司，共稱「本集團」)的營業總額約人民幣163.3百萬元，較去年同期約人民幣624.8百萬元，下跌約73.9%。本公司股東應佔虧損約人民幣117.0百萬元，較去年同期應佔溢利約人民幣42.9百萬元，下跌約人民幣159.9百萬元，主要是根據合約條款若干違約及交叉違約借款相關的利息罰款撥備約人民幣127.5百萬元所致。

於回顧年度，每股虧損約人民幣0.062元(二零一八年十二月三十一日：每股溢利約人民幣0.023元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團資產總值約人民幣6,743.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,836.6百萬元(重列))；負債總值約人民幣4,763.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,744.1百萬元(重列))；權益總值約人民幣1,980.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,092.5百萬元(重列))；每股資產淨值約人民幣1.05元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1.11元)。

二零一九年，中國經濟平穩發展，國內生產總值達人民幣99萬億元，按可比價格計算，同比增長6.1%。從季度來看，一季度同比增長6.4%，二季度增長6.2%，三季度增長6.0%，四季度增長6.0%。由此可見，經濟增長率向著穩中有進發展。於二零一九年初，中國政府調控短期放鬆，市場情緒曾一度高漲，及後國家政治局分別於四月及七月會議重點強調「房住不炒」及「一城一策」，以「穩地價、穩房價、穩預期」為目標，並且要求各地方政府根據城市和房地產市場特點精細化政策執行和落實，深化「一城一策」調控。全年針對房地產出台調控政策約595次，以確保市場平穩運行，多地信貸、土地政策收緊，強化限購等交易管理措施。在此高頻度調控氛圍下，二零一九年全國房屋銷售金額仍然錄得近人民幣16萬億元，同比增長為6.5%(上年同比增長為12.2%)，但整體銷售額增長有所放緩，再者，全國商品房銷售面積171,558萬平方米，亦錄得0.1%的輕微跌幅。我們相信經過多項調控措施，房地產市場已漸趨平穩。

主席報告書

於回顧年度，本集團錄得物業銷售額約人民幣99.6百萬元，較去年同期減少約82.4%，主要是(i)上海新明•兒童世界商業項目(「上海項目」)受中美貿易戰影響，使外資品牌的招商活動未能順利進行，商業物業因此暫時未能如期出售，導致上海項目未能對回顧年度收入有所貢獻；(ii)而原來於二零一九年下半年預售的重慶新明•中國西南城(「重慶項目」)亦受到下半年地方加強調控及新冠狀病毒肆虐所影響，預售將推遲至二零二零年。再者，重慶項目的施工亦同樣受疫情影響而推遲動工；(iii)山東滕州興盟國際商城(「山東項目」)亦因為未如期獲得當地政府適時批發相關的環境保護文件，因此未能如期預售；(iv)杭州新明•兒童世界項目(「杭州項目」)於回顧年度出售餘下的存貨，項目的物業銷售額在本期間錄得約人民幣71.0百萬元，減少約77.0%。

於回顧年度，本集團所交付面積約12,211.7平方米，較去年同期銷售物業面積減少約83.6%。本期間整體平均售價因收入和所交付面積大幅減少所致，主要是杭州於二零一九年的銷售比例低於二零一八年所致。於二零一九年十二月三十一日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市的16個物業開發項目。這些項目處於不同開發階段，總建築面積約1,019,185平方米，其中約478,805平方米的建築面積已竣工，約55,145平方米的建築面積仍在開發中，約480,235平方米的建築面積持作未來開發。

前景展望

展望二零二零年，房地產市場依然處於調整狀態，「一城一策」仍會是中國政府建立房地產市場平穩健康發展長效機制的主調。二零一九年全國商品房待售面積已經降至4.98億平方米，同比下降4.9%，但對比二零一八年同比下降11%而言，相信去庫存已差不多達到成效，對房價產生一定的支撐作用。在按揭貸款嚴控的背景下，預計一線城市房價日漸趨穩定；二線城市的地方政府則不斷發力釋放人才引進的政策紅利，相信未來人口及購買力優勢較強；三四線城市隨著經濟面下滑，當地房地產市場也同樣面臨挑戰，去倉存化壓力漸增，促使開發商把注意力重新轉至一二線城市。而於房價方面，一線城市房價預計漲幅極小，主要由於政策審批抑制。二線城市中，住房均價較低以及技術人才的大量引進帶動了住宅市場的發展，仍然有一定上升空間。在三四線城市中，得益於周邊核心城市的經濟外溢效應、相對更具可購性的住房以及較少的房地產調控政策，房價仍保持一定增長。

主席報告書

然而，在二零二零年第一季度，新冠病毒疫情仍然持續，我們相信疫情可能引發中國經濟整體滑坡，畢竟宏觀經濟基本面因市面停工變差而變得不穩定，而房地產行業是一向能較快帶動經濟企穩。因此，未來房地產行業短期調控放鬆的可能性是比較大的。預計樓市調控放鬆包括兩方面，一是金融政策放鬆，包括貨幣政策和銀行信貸政策的放鬆。二是如果市場銷售不及預期，部分地方政府限購、限售政策也可能放鬆，進而彌補第一季度市場交易偏弱的狀態。

在未來一年，新明中國將會加快推出手上倉存及繼續深化兒童主題地產來回應市場對產業地產的高端、創新及更多配套設施需求，並致力於為孕嬰童市場提供全方位的產品和服務，繼續以標榜孕嬰童為主題。我們相信「中童•巴比尼」品牌已逐漸成長並走上孕嬰童主題產業地產運營道路。本集團將會把握現時低息環境下不同方面融資的可能，亦會密切關注不同產業的投資機會，以期完善本集團於產業地產的佈局。

發展策略

綜合生活家居及孕嬰童主題開拓便捷統購物模式

本集團回應最新的家庭購物習慣而主動開拓融合生活家居、建材、兒童主題概念的商業及住宅綜合體，通過多措並舉，加大控制成本、提升效益，並緊抓利好政策帶來的市場機會，積極尋求在更多元化地區合作開發具有良好增長潛力的新土地投資項目，為日後在全國一二線城市以及其他高增長地區進行品牌的全國複製邁出了堅實的步伐。

強化內控管理，著力防範風險

本集團將審時度勢，嚴控風險，強化內控管理，推動公司持續健康發展。

為了進一步加強內控及業務管理，本集團聘請專業人才著力提升本集團的內控及企業管治水平。

著力人才隊伍培養，創新人力資源管理

本集團將逐步優化人才培訓革新工作，通過學習、培訓、實踐鍛煉等多種途徑優化公司員工隊伍，積極引進高層次、國際化人才；逐步實現本集團海外人才隊伍的建設和培養，完善子企業負責人績效考核制度。

主席報告書

總結

展望二零二零年，在中美貿易戰降溫、新冠狀病毒肆虐、全球經濟增長緩慢、全球經濟及貿易增速放緩的背景下，預計中國經濟將呈前降後升、穩中有進趨勢。為應付新冠狀病毒疫情所帶來的經濟影響，中國政府有很大可能會短期推出調控放鬆的政策，以彌補第一季度市場交易偏弱的狀態。但就全年整體而言，中國房地產將繼續全面落實深化因城施策，以穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制，以促進房地產市場平穩健康發展為基調。在政府調控機制下，預計三四線房價回歸理性，一二線仍然會成為領漲全國的主力。我們相信上海項目及重慶項目將會受惠於上述的發展趨向。

本人謹藉此機會，代表董事會向管理層及全體員工在過去一年的努力不懈，以及全體股東的支持和信賴，表示衷心和誠摯的感謝！

新明中國控股有限公司

主席兼行政總裁

陳承守

中國•杭州

二零二零年五月十五日

管理層討論與分析

行業回顧及經營管理

二零一九年，中國國內生產總值接近人民幣100萬億元，同比增長6.1%。在中國房地產市場方面，根據國家統計局公佈資料，二零一九年全國房屋銷售金額近人民幣16萬億元，同比增長6.5%；銷售面積為17.16億平方米，同比下降0.1%。數字反映市場已漸趨平穩。商品房待售面積繼續減少，同比下降近5%，但全國房地產開發投資比上年增長9.9%。

截至二零一九年十二月三十一日，商品住宅樓宇成交規模仍錄得跌幅。一線城市房價及成交量保持穩定，在需求的帶動下，二線城市供應量則可能有較強增長。由於引入大量技術人才，當地政府更為關注基於當地庫存及人口流動性特徵的供應計劃，使得該等城市的土地供應增加以及住宅市場強勁表現，因而房價存在上升潛力。除若干大城市外，預計三四線城市無論是供給還是成交量都將有所下降，但得益於周邊核心城市的經濟外溢效應、相對更具可購性的住房以及較少的房地產調控政策，價格仍保持一定增長。雖然整體市場氣氛持平，我們相信地產市場現時是短暫的結構性回調，潛在的購買力和複購率仍然可觀。因此，本集團仍積極尋找不同產業的投資機會，以增加利潤及回應社會對住房的需求。

同時，產業地產的發展理念將是越來越重視生態、育兒、環保、智慧城市、融入城市家居至辦公領域等問題，其均為產業地產的核心價值。新明中國將繼續開發兒童主題地產來回應市場的期許。

業績回顧

回顧年內，本集團錄得總收入約人民幣163.3百萬元，較二零一八年約人民幣624.8百萬元，下降約人民幣461.5百萬元或73.9%。已交付物業銷售額及建築面積分別約人民幣99.6百萬元及12,211.7平方米，較二零一八年分別約人民幣567.2百萬元及約74,635.0平方米減少約人民幣467.6百萬元或約82.4%；銷售平均售價為每平方米人民幣8,159.3元，按年上升7.4%，主要是杭州新明於二零一九年的銷售比例低於二零一八年所致。

本公司股東應佔虧損約人民幣117.0百萬元，較二零一八年溢利約人民幣42.9百萬元(重列)下降約人民幣159.9百萬元，主要是根據合約條款若干違約及交叉違約借款相關的利息罰款撥備約人民幣127.5百萬元所致。每股虧損約人民幣0.062元(二零一八年溢利約人民幣0.023元)。

回顧年內董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息。

管理層討論與分析

於二零一九年十二月三十一日，本集團資產總值約人民幣6,743.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,836.6百萬元(重列))；負債總值約人民幣4,763.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,744.1百萬元(重列))；權益總值約人民幣1,980.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,092.5百萬元(重列))；每股淨資產約人民幣1.05元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1.11元)。

物業開發

於二零一九年十二月三十一日，本集團物業組合現有16項物業開發項目，根據中國不同城市不同開發階段的總建築面積約2,237,825平方米。

下表為二零一九年十二月三十一日我們物業開發項目組合的概要：

項目	地址	目前用途	已經竣工					開發中			未來開發			本集團 所佔權益 (%)	
			地盤面積 (平方米)	竣工面積 (平方米)	可銷售 面積 (平方米)	不可 銷售面積 (平方米)	餘下 未銷售 面積的可 銷售面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	預計 竣工日期	預計 完工階段		
已竣工															
台州新明半島			205,807	463,509	394,552	68,957	3,033	—	—	—	—	—	—	—	
一期	台州市椒江區白雲山 西路新明半島	住宅、商用	86,667	189,387	157,005	32,382	2,883	—	—	—	—	—	—	—	100%
二期一階段	台州市椒江區白雲山 西路新明半島	住宅、商用	66,600	121,498	111,723	9,775	36	—	—	—	—	—	—	—	100%
二期二階段	台州市椒江區白雲山 西路新明半島	住宅、商用	52,540	152,624	125,824	26,800	113	—	—	—	—	—	—	—	100%
新明國際家居生活 廣場及展示中心	台州市椒江區台州大 道北段8號、椒江 區台州大道北段8 號27幢	商用	131,768	207,908	100,151	107,757	886	—	—	—	—	—	—	—	100%
新明麗江苑	台州市椒江區台州大 道北段8 號新明麗 江苑	住宅、商用	63,431	210,988	177,466	33,522	3,637	—	—	—	—	—	—	—	100%
溫商時代— 紅星美凱龍家居 市場	台州市椒江區東環大 道1990號	商用	11,000	67,239	—	67,239	—	—	—	—	—	—	—	—	100%
溫商時代— 新明飾品城	台州市椒江區東環大 道1990號 (新明飾品城)	商用	44,871	67,251	44,415	22,836	22,734	—	—	—	—	—	—	—	100%
溫商時代— 新明公館	台州市椒江區東環大 道1990-1號	住宅	10,263	39,941	35,605	4,336	1,227	—	—	—	—	—	—	—	100%

管理層討論與分析

項目	地址	目前用途	已經竣工					開發中			未來開發			
			地盤面積 (平方米)	竣工面積 (平方米)	可銷售 面積 (平方米)	不可 銷售面積 (平方米)	餘下 未銷售 面積的可 銷售面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	預計 竣工日期	預計 完工階段	本集團 所佔權益 (%)
山東興盟國際商業城	山東省滕州市五裡屯轉盤興盟國際商業城	商用	37,814	62,664	60,288	2,376	54,367	—	—	—	—	—	—	75%
上海新明兒童世界	上海市嘉定區南翔鎮瀏翔公路699號	商用	39,720	186,904	138,179	48,725	50,861	—	—	—	—	—	—	79%
杭州新明兒童世界	杭州市拱墅區小河路698號	商用	30,499	147,754	147,754	—	33,870	—	—	—	—	—	—	100%
開發中														
中國西南城一期	重慶大足區五星大道229號中國西南城行銷中心	商用	175,531	248,286	170,862	77,424	15,203	25,516	—	—	—	—	100%	95%
山東興盟國際商業城	山東省滕州市五裡屯轉盤興盟國際商業城	商用	23,200	—	—	—	—	29,629	26,176	10,127	—	—	100%	75%
未來開發														
山東興盟國際商業城*	山東省滕州市五裡屯轉盤興盟國際商業城	商用	78,171	—	—	—	—	—	—	—	179,080	不適用	—	75%
中國西南城二期	重慶大足區五星大道229號中國西南城行銷中心	住宅	44,321	—	—	—	—	—	—	—	110,803	不適用	—	95%
中國西南城三期	重慶大足區五星大道229號中國西南城行銷中心	住宅	20,569	—	—	—	—	—	—	—	51,422	不適用	—	95%
中國西南城三期#	重慶大足區五星大道229號中國西南城行銷中心	商用	92,620	—	—	—	—	—	—	—	138,930	不適用	—	95%
總計			1,009,584	1,702,445	1,269,272	433,173	185,818	55,145	26,176	10,127	480,235			

附註：

* 山東興盟項目未開發的商業用地中有23,341平方米正與政府協商由商業用地調整為居住用地。

重慶新明•中國西南城未開發的商業用地92,620平方米正與政府協商由商業用地調整為居住用地。

管理層討論與分析

物業銷售

回顧年內，本集團錄得物業銷售收入約人民幣99.6百萬元，較二零一八年約人民幣567.2百萬元減少約人民幣467.6百萬元或約82.4%。回顧年內交付物業銷售建築面積約12,211.7平方米，較二零一八年下降約83.6%。物業銷售仍為本集團主要的收入來源，佔本集團總收入約61.0%。回顧年內，物業銷售減少主要是(i)上海新明•兒童世界商業項目(「上海項目」)，上半年招商受中美貿易戰所影響，商舖退回在下半年發生。集團因此於第三季調整營銷策略及後於第四季始訂定加入生活家具及建材的元素豐富原來主題，但由於推出的時間已近年底，導致上海項目未能對回顧年度收入有所貢獻；(ii)而原定於二零一九年重慶新明中國西南城(「重慶項目」)及台州新明半島、新明麗江苑及溫商時代(合稱「台州項目」)等商舖銷售目標亦受中美貿易戰影響、下半年地方政府加強房屋調控及市場投資氣氛減慢，使招商活動未能順利進行；(iii)杭州新明•兒童世界項目(「杭州項目」)於回顧年度調整營銷策略，將部份未銷售面積改變以短期租賃形式出租，因此項目的物業銷售額在本期間只錄得約人民幣71.0百萬元，比同期下跌約77.0%。

下表載列於回顧年度本集團物業銷售項目概要：

項目	位置	銷售建築面積 (平方米)	收入 (人民幣百萬元)	平均售價 (人民幣/平方米)
台州新明半島				
一期	台州	55.6	0.2	3,763.2
二期二階段	台州	—	0.9	—
新明麗江苑	台州	2,071.1	10.3	4,975.9
溫商時代•新明飾品城	台州	—	0.4	—
上海新明兒童城	上海	(372.8)	(2.2)	5,983.4
杭州新明•兒童世界	杭州	4,608.8	71.0	15,416.9
重慶新明•中國西南城一期	重慶	4,070.6	12.3	3,019.5
興盟國際商城	滕州	1,778.4	6.7	3,757.8
合計		12,211.7	99.6	8,159.3

管理層討論與分析

物業租賃

本集團通過出租我們持作投資的商業物業及出租本集團向第三方買家回租的已售商業物業，從事物業租賃業務。截至二零一九年十二月三十一日，本集團持作出租用途的投資物業以及透過第三方買家回租已出售的商業物業的實際租賃面積約為190,450.8平方米，佔全部持作出租用途的投資物業及透過第三方買家回租的已售商業物業約88.7%。

回顧年內，租金收入約人民幣63.7百萬元，較二零一八年約人民幣57.6百萬元，增長約人民幣6.1百萬元或10.6%，主要由於台州置業紅星美凱龍展示中心租金單價增加導致租金收入增加及重慶新明居然之家項目出租面積增加導致租金收入增加所致。

下表載列於回顧年度本集團持作投資的商業物業概要：

	於二零一九年十二月三十一日				截至二零一九年 十二月三十一日 止年度的 租金收入
	總建築面積 (平方米)	可租賃面積 (平方米)	已租賃面積 (平方米)	平均租用率 (%)	人民幣(百萬元)
作出租用用途的商業投資物業					
(1) 台州市椒江區東環大道1990號	67,239.46	64,450.00	56,716.00	88.0%	29.2
(2) 台州市椒江區台州大道北段8號	101,163.31	62,163.36	60,920.09	98.0%	15.5
(3) 重慶大足區五星大道229號中國西南城	62,281.82	43,737.35	31,053.52	71.0%	10.6
(4) 台州市椒江區東環大道1990號	44,414.71	24,536.47	18,637.73	76.0%	8.4

附註：所有物業均位於中國，並按中期租賃持有。

管理層討論與分析

土地儲備

於二零一九年十二月三十一日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市的16個物業開發項目，這些項目處於不同開發階段，總建築面積約1,010,185平方米，其中約474,805平方米的建築面積已竣工，約55,145平方米的建築面積正在開發中，另約480,235平方米的建築面積持作未來開發。

下表載列於二零一九年十二月三十一日本集團按地理位置劃分的土地儲備概要：

地點	餘下未售出的可銷售 建築面積／ 持作投資 建築面積 (平方米)	開發中的 建築面積 (平方米)	未來開發 的規劃 建築面積 (平方米)	總土地儲備 (平方米)	佔總 土地儲備 的百分比 (%)
台州	199,919	—	—	199,919	19.8%
上海	99,586	—	—	99,586	9.9%
重慶	87,063	25,516	301,155	413,734	41.0%
滕州	54,367	29,629	179,080	263,076	26.0%
杭州	33,870	—	—	33,870	3.4%
總計	474,805	55,145	480,235	1,010,185	100.0%

管理層討論與分析

前景展望

展望二零二零年，因全球經濟增長緩慢及新冠狀病毒肆虐，中國經濟無可避免增幅放緩。因此，未來中國樓市短期在金融政策及限購限售政策調控放鬆的可能性是比較大的。但「一城一策」仍然是政府對房地產市場的政策主調。然而在此政策環境下，預計三四線房價回歸理性，一二線城市因受新冠狀病毒防疫持續影響下，會減慢住宅開發及銷售進度，相信一二線城市房價會有短期滯銷的情況，成交量會受到一定的影響。新明中國籍此機會關注不同產業的投資機會、加快推出手上倉存及積極發展綜合家居及孕嬰童主題地產，以完善集團的佈局策略。

財務回顧

收益

本集團收益主要由物業銷售及物業租賃服務產生，於回顧年內，二零一九年的收入約人民幣163.3百萬元，佔比分別約為61.0%及39.0%。物業銷售仍為本集團主要的收入來源，較去年同期約人民幣567.2百萬元(重列)減少約人民幣467.6百萬元。物業銷售減少主要是因為受中美貿易戰影響、下半年地方政府加強房屋調控及市場投資氣氛減慢，使招商鋪活動進展緩慢。

銷售成本

於回顧年內，本集團銷售成本約人民幣110.3百萬元，較去年同期約人民幣344.1百萬元減少約人民幣233.8百萬元，減幅為67.9%。該減少主要原因於回顧年內交付物業銷售建築面積較去年有大降幅，致使銷售成本金額相對減少。

毛利

於回顧年內的毛利約人民幣53.0百萬元，較去年約人民幣280.7百萬元減少約人民幣227.7百萬元，減幅約81.1%；毛利率約為32.4%，比去年約44.9%減少約12.5%。主要是二零一八年台州的台州新明半島、新明麗江苑和溫商時代三個項目因已調整內部工程結構在回顧期內沖回工程費用撥而令銷售成本減少導致毛利率上升所致。

其他收入及收益

於回顧年內的其他收入及收益約人民幣1.1百萬元，較去年同期的約人民幣3.2百萬元，減少約人民幣2.1百萬元，減幅約65.6%，主要是銀行利息收入和匯兌收益大幅減少所致。

管理層討論與分析

分銷及行政費用

於回顧年內的銷售及行政開支約人民幣70.3百萬元，較去年同期的約人民幣131.4百萬元，減少約人民幣61.1百萬元，減幅約46.5%，主要由於，銷售佣金和銷售推廣費因在本期間銷售面積相對大幅減少而下降約人民幣29.5百萬元所致。行政費用開支較去年同期減少約人民幣23.6百萬元，主要是員工成本減少所致。

其他開支

於回顧年內的其他開支約人民幣183.2百萬元，較去年同期的約人民幣37.1百萬元(重列)，大幅增加約人民幣146.1百萬元，增幅393.8%，主要是根據合約條款若干違約及交叉違約借款相關的利息罰款撥備約人民幣127.5百萬元所致。其次是部分持作出售的已竣工物業計提減值撥備人民幣9.7百萬元及綜合性罰款及賠償款約人民幣44.6百萬元。

投資物業公允價值變動

於回顧年內的投資物業公允價值變動收入約人民幣146.8百萬元，較去年同期投資物業公允價值變動收益的約人民幣67.8百萬元，增加約人民幣79.0百萬元，增幅約116.5%，主要是上海項目的投資性物業公允價值收益增幅約人民幣105.1百萬元，因本集團調整地產發展策略，待售物業重新分類為投資物業，綜合生活家居及孕嬰童主題開拓概念，攀升長遠物業租賃價值，提升資產素質。

融資成本

於回顧年內的淨利息開支約人民幣2.6百萬元，較去年同期的約人民幣6.9百萬元，減少約人民幣4.3百萬元。

營業虧損

於回顧年內的營業虧損約人民幣46.8百萬元，較去年同期營業溢利的約人民幣128.1百萬元，減少約人民幣174.9百萬元，減幅約136.5%。主要是物業銷售收入減少以及銀行逾期罰息撥備所致。

管理層討論與分析

所得稅支出

於回顧年內，所得稅開支約人民幣65.7百萬元，較去年同期的約人民幣106.6百萬元，大幅減少約人民幣40.9百萬元，減幅約38.4%，主要是應納所得稅項及土地增值稅減少約人民幣71.5百萬元。相反，延稅項增加約人民幣30.6百萬元。

股東應佔虧損

於回顧年內股東的應佔虧損約人民幣117.0百萬元，較去年同期的應佔溢利約人民幣42.9百萬元(重列)，大幅減少約人民幣159.9百萬元。每股基本虧損為約人民幣0.062元(二零一八年每股溢利潤約人民幣0.023元)。

現金流量情況

本集團於二零一九年十二月三十一日的現金及銀行存款(包括受限制現金)共約人民幣185.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣581.3百萬元(重列))，減少約人民幣396.3百萬元或約68.2%，主要是利息支付及項目營運費用所致。

根據本公司若干商業物業與第三方買家訂立的獨家管理及營運協議，本公司須向買家支付物業銷售價格的若干比例，而無論有關物業是由本公司出租或產生租金收入。根據於二零一九年十二月三十一日止的現有獨家管理及營運協議及租賃協議的條款，自二零一九年一月一日起至二零一九年七月一日止期間，根據本公司所訂立之獨家管理及營運協議，本集團於二零一九年的最高現金流出淨額約為人民幣22百萬元。根據本公司於二零一五年十二月三十一日已訂立的獨家管理及營運協議，本公司概無責任就二零一九年七月一日至二零二四年六月三十日止期間支付任何協定費用。

借款情況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的其他借款總額約人民幣1,890.3百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,967.1百萬元，減少約人民幣76.8百萬元。

本集團須於一年內償還的借款約人民幣1,890.3百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,266.2百萬元，增加約人民幣624.1百萬元。須於一年後償還的借款約人民幣0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣700.8百萬元，減少約人民幣700.8百萬元。

管理層討論與分析

貿易應收款項、預付款項及其他應收款項及其他資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產合共資產總額約人民幣213.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣132.8百萬元(重列)，增加約人民幣80.4百萬元，主要是其他應收款項增加所致。

貿易應付款項、合約負債及其他應付賬款及應計費用

於二零一九年十二月三十一日，本集團的貿易應付款項、合約負債、其他應付款項及應計費用合共約人民幣1,154.9百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,081.5百萬元(重列)，增加約人民幣73.4百萬元。主要是根據合約條款若干違約及交叉違約借款相關的利息罰款撥備約人民幣127.5百萬元所致。

資產與負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團資產總額約人民幣6,743.5百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣6,836.6百萬元(重列)，減少約人民幣93.1百萬元。流動資產總額約人民幣3,321.4百萬元，較二零一八年十二月三十一日約人民幣3,609.1百萬元(重列)，減少約人民幣287.7百萬元，佔資產總額的約49.2%(二零一八年十二月三十一日：約52.8%)。然而，非流動資產總額約人民幣3,422.1百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣3,227.5百萬元，增加約人民幣194.6百萬元，佔資產總額的約50.8%(二零一八年十二月三十一日：約47.2%)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團負債總額約人民幣4,763.5百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣4,744.1百萬元(重列)，增加約人民幣19.4百萬元。流動負債總額約人民幣4,234.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣3,296.0百萬元(重列)，增加約人民幣938.0百萬元，佔負債總額的約88.9%(二零一八年十二月三十一日：約69.5%)。然而，非流動負債總額約人民幣529.5百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,448.1百萬元，減少約人民幣918.6百萬元，佔負債總額的約11.1%(二零一八年十二月三十一日：約30.5%)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團流動負債淨值約人民幣912.6百萬元，較二零一八年十二月三十一日的流動資產淨值約人民幣313.1百萬元(重列)，減少約人民幣1,225.7百萬元。

流動比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)為0.78：1(二零一八年十二月三十一日的1.09：1)。

管理層討論與分析

資本負債比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資本負債比率乃按債務淨額除以權益總額加債務淨額而計算。本集團的債務淨額含有計息銀行及其他借款及可換股債券減現金及現金等價物。權益總額包括母公司擁有人應佔權益及非控股權益。本集團的資本負債比率為50.0%（二零一八年十二月三十一日：51.3%）。

可換股債券

本集團於二零一八年六月一日，根據一般授權發行金額為港幣3億元的可換股債券，期限為二年期。可換股債券的年利率為6.5%（另加每年1%手續費），並將每半年支付一次利息。可換股債券可在發行日期前及後的任何時間，直至到期日前一個營業日結束可換每股股份換股價1.39港元轉換為股份。詳情請參閱本公司於二零一八年五月十五日刊發之公告。

按每股換股股份1.39港元的換股價計算，倘尚未行使可換股債券之換股權悉數獲行使，最多配發及發行215,827,338股股份，佔本公司於二零一九年十二月三十一日已發行股本約11.49%及經轉換尚未行使可換股債券後已發行股份擴大本公司已發行股本的約10.30%。

可換股債券由控股股東陳承守先生及非執行董事高巧琴女士根據擔保契據作出擔保，並由Xinxing Company Limited透過Xinxing Company Limited（一間由陳承守先生控制的公司）持有的940,000,000股本公司股份作抵押。

陳先生已承諾，只要任何可換股債券仍未行使，將直接或間接持有本公司全部已發行股本的50%，且未經可換股債券認購人事先書面同意，不得直接或間接出售、轉讓或以其他方式處置其於本公司的股權或當中任何部分股權。

管理層討論與分析

截至二零一九年十二月三十一日止(包括該日)的實際所得款項載列如下：

預期用途	發行債券的 預期所得款項 淨額分配 港幣百萬元	截至二零一八年 十二月三十一日 為止的實際 使用量 港幣百萬元	截至二零一九年 十二月三十日 為止的實際 使用量 港幣百萬元	截至二零一九年 十二月三十一日 為止的未使用 餘額 港幣百萬元
項目發展				
山東興盟國際商業城項目	152.2	152.2	152.2	—
中國西南城項目	147.8	147.6	147.8	—
總額	300.0	299.8	300.0	—

截至二零一九年十二月三十一日，所得款項已全數用完。

重大投資

回顧年內，本集團並無任何重大投資。

有關附屬公司的重大收購及出售

回顧年內，本集團已收購三間附屬公司。於二零一九年九月十八日，本集團向控股股東陳承守先生及關聯方新明集團有限公司收購了杭州鵬越貿易有限公司(「杭州鵬越」)和杭州智耀貿易有限公司(「杭州智耀」)的100%權益。杭州鵬越和杭州智耀從事貿易投資。此次收購是集團減少關聯交易和加強內部整合戰略的一部分。收購的買賣價以現金的形式，分別在收購日各自分別支付了人民幣1,000元。於二零一九年十月三十日，本集團從私人股東收購浙江靜航投資管理有限公司(「浙江靜航」)。收購的買賣價以現金形式，於收購日已支付人民幣84,000元。

管理層討論與分析

按揭融資的擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣28.9百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣28.0百萬元)。

資產擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行存款中有質押或受限制使用存款為人民幣2.8百萬元(二零一八年十二月三十一日為約人民幣537.7百萬元)。此外，本集團部分其他借款以本集團若干以開發中物業、持作出售的已竣工物業、投資物業及於本集團若干附屬公司的股權作抵押，並由本集團的控股股東陳承守先生(「陳先生」)、陳先生的子女、非執行董事高巧琴女士及本集團的關聯公司新明集團有限公司以及本集團若干附屬公司的其他少數權益股東免費共同擔保。

資本開支

於回顧年內，本集團資本開支總額約人民幣0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4.4百萬元)。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，有關開發中物業活動的資本承擔約為人民幣274.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣27.1百萬元)。

匯率波動風險

本集團主要以人民幣經營業務。本集團若干銀行存款以港元計值。除上述披露者外，本集團並無承受任何重大外匯匯率波動風險。本集團並無訂立外匯對沖政策。然而，本集團會緊密監察外匯風險及日後可能(視情況及外幣走勢而定)考慮採用重大外幣對沖政策。

管理層討論與分析

員工及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有僱員146人(於二零一八年十二月三十一日：共170人)，本集團員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣27.5百萬元(二零一八年：人民幣42.4百萬元)。減少原因主要是上海和杭州項目經已完成建設週期，人員因而進行了縮減。本集團繼續推動人才升級，培育招聘優秀銷售及管理經驗人才，完善薪酬表現掛鈎的分配體系和保持良好和諧勞資關係。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水準給予僱員薪酬。此外，本集團亦採納購股權計劃及股份獎勵計劃。

有關購股權計劃及股份獎勵計劃詳情，請參閱本報告「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」章節。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本公司就本集團物業買家獲授的按揭融資提供擔保約人民幣28.9百萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣28.0百萬元)。有關於二零一九年十二月三十一日或然負債詳情載於綜合財務報表附註34。

核數師修改意見

核數師沒有就本集團的綜合財務報表發表意見，基於在本報告中無法表示意見的基礎一節所述，由於多個不確定事項之間可能相互影響及對綜合財務報表產生累計影響，彼等無法就該等綜合財務報表形成意見。在所有其他方面，彼等認為該等綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

無法表示意見的基礎

持續經營相關的重大不確定性

誠如綜合財務報表附註2.1所載，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生虧損淨額人民幣112,518,000元。於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債超過其流動資產人民幣912,615,000元。此外，於二零一九年十二月三十一日，本集團本金額為人民幣1,119,573,000元(「違約借款」)之若干借款的利息付款人民幣60,434,000元未根據借款協議之償還時間表償還。此等違約事項，於二零一九年十二月三十一日，導致若干除以上所述以外的本金額人民幣770,770,000元的借款出現交叉違約(「交叉違約借款」)。於批准該等財務報表日期，已拖欠違約借款及交叉違約借款有關的利息人民幣117,537,000元。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所述其他事宜，表明存在的重大不確定性可能對本集團持續經營業務的能力帶來重大疑問。

管理層討論與分析

本公司董事已採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，有關資料載於綜合財務報表附註2.1。綜合財務報表是依據持續經營的假設上編製，其有效性取決於該等措施實施之結果，並受限於多個不明朗因素，包括(i)與本集團現有貸款人成功磋商，確保相關貸款人不會採取行動以要求即時償還拖欠的借款及利息(包括交叉違約條款所涵蓋的借款及利息)；(ii)就尚欠借款(包括已逾期本金及利息)成功磋商達成重續或延展還款安排；(iii)與各家金融機構成功磋商及物色多種選擇為本集團可見將來的營運資金及承擔撥資；及(iv)成功加速開發中物業及已竣工物業之預售和銷售，加速收回尚未支付的銷售所得款項，以及控制成本和限制資本開支，從而產生充足現金流入淨額。

倘本集團未能按持續經營業務基準經營，將會作出調整以將本集團的資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

管理層有關無法表示意見的立場、意見及評估

於審核本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表過程中，核數師已就本集團持續經營業務的能力提出關注。為解決此問題，本公司已採取以下措施(其中包括)：(i)與本集團現有貸款人磋商，確保相關貸款人不會採取行動以要求即時償還拖欠的借款及利息(包括交叉違約條款所涵蓋的借款及利息)；(ii)就尚欠借款(包括已逾期本金及利息)正與各家金融機構磋商達成重續或延展還款安排；(iii)與各家金融機構磋商及物色多種選擇為本集團可見將來的營運資金及承擔額外撥資；(iv)加速開發中物業及已竣工物業之預售和銷售，加速收回尚未支付的銷售所得款項，以及控制成本和限制資本開支，從而產生充足現金流入淨額；及(v)積極促使及與大型物業開發企業磋商有關出售個別物業開發項目的初步條款(倘認為價格合適)。因此，董事認為按持續基準編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表屬恰當。

儘管上文所述，但本集團能否獲得實現上述有關計劃及措施的必要資金仍存在重大不確定因素。本集團持續經營的能力將取決於本集團能否取得所需融資，而可獲得性將取決於本集團的表現及本集團能否產生充足的經營現金流量及控制成本的計劃，可獲得性取決於市場表現。儘管本公司努力解決此問題，而核數師已發表無法表示意見。本公司管理層已考慮核數師的基本原理，並理解彼等作出無法表示意見的考慮。

管理層討論與分析

審核委員會有關無法表示意見的意見

審核委員會成員已嚴格審閱無法表示意見的基礎、管理層考慮無法表示意見的基礎時的立場及本公司為處理無法表示意見的基礎時所採取的措施。基於上述原因，審核委員會同意管理層的立場。此外，審核委員會要求管理層採取所有必要行動解決無法表示意見的基礎所造成的影響，以促使下個財政年度不會產生類似的無法表示意見。審核委員會亦就本集團的財務狀況、本公司採取及將採取的措施與核數師進行討論，及已考慮核數師的基本原理，並理解彼等作出無法表示意見的考慮。

董事及高級管理層簡介

執行董事

陳承守先生，54歲，於二零一四年一月十六日獲任為本公司執行董事、主席、行政總裁、提名委員會主席及授權代表。於二零二零年二月五日陳先生因有意專注於其在董事會的其他角色而不再擔任本公司的授權代表。彼為本集團的創辦人，主要負責本集團的公司策略規劃及整體業務發展。陳先生於房地產行業擁有逾30年經驗。彼自二零零七年二月起為台州市新明房地產開發有限公司的董事會主席及本集團若干附屬公司的董事。陳先生自二零零一年六月獲委任為杭州桃源山莊房地產開發有限公司(「桃源房地產」)的主席時初次參與中國物業開發業務的管理。

陳先生為杭州市來杭投資企業(商會)聯合會會長、浙江省工商聯常務委員會委員、杭州公共外交協會副會長、中國人民政治協商會議第十一屆杭州市委員會委員、杭州市溫州商會榮譽會長、全國泰順企業家聯誼會會長及杭州市總商會副會長。彼於二零一三年三月獲委任為中國商業聯合會市場委員會副主任。彼亦自二零一二年十一月起擔任溫州銀行的董事及自二零一四年二月起擔任浙江大學國際商務碩士學位的兼職導師。

陳先生於二零一六年十月獲得「傑出杭商」榮譽稱號，於二零一六年九月獲得「2013-2015年度溫商回歸突出貢獻人物」榮譽稱號，於二零一六年六月獲選為「"十二五"浙江房地產十大風雲人物」，於二零一六年二月獲得「二零一六年世界溫商百名風雲人物—在外傑出溫商三十人」榮譽稱號；於二零一四年十二月獲得「世界溫州人年度人物」和「世界溫商百名風雲人物」榮譽稱號；於二零一三年十月獲中共杭州市委及杭州市人民政府共同授予「品質杭商」稱號、於二零一一年八月獲溫州市委宣傳部及溫州市信用辦公室共同授予「誠信溫商」傑出代表稱號、於二零一零年九月獲中共杭州市委及杭州市人民政府共同授予「優秀社會主義事業建設者」稱號及於二零零九年十二月獲杭州市總工會及杭州市工商聯合會共同授予「關愛員工優秀企業家」稱號。

陳先生於二零一三年七月在中國(透過網絡課程)取得華中科技大學的行政管理畢業證書。陳先生於二零一五年九月取得中國修讀長江商學院的行政人員工商管理碩士學位。陳先生於二零一八年四月取得清華大學工商管理碩士專業學位。

董事及高級管理層簡介

豐慈招先生，45歲，於二零一五年十月三十一日獲任為執行董事。

豐先生於二零零五年畢業於浙江財經學院並持有會計專科學位及於二零一三年獲得浙江工商大學企業管理碩士學位。

豐先生具有豐富的財務金融及管理經驗。於二零一一年八月至二零一五年九月期間於泰地控股集團有限公司擔任集團財務副總監。彼於二零零六年九月至二零一一年七月期間於泰地集團下屬紹興萬通房產和瑪格麗特商業管理公司的財務部擔任財務總監。豐先生於二零零二年十月至二零零六年九月期間擔任杭州青城房地產開發有限公司的辦公室主任。彼於一九九六年七月至二零零二年九月於浙江衢州汽車運輸集團有限公司依次擔任浙江衢州汽車運輸集團有限公司計劃財務處之會計、浙江衢州汽車運輸集團有限公司下屬貨聯運集裝箱公司之財務經理以及下屬汽車修理公司之財務經理。

浦巍先生，46歲，於二零二零年二月五日獲任為執行董事。

浦先生畢業於中國吉林大學，主修行政管理。浦先生現為中國人民政治協商會議無錫市委員會常務委員、中華社會救助基金會理事、香港江蘇社團總會常務理事及江蘇省海外聯誼會理事。

浦先生於中國房地產及能源相關公司管理方面擁有豐富經驗。自二零一七年一月至二零一七年十一月，彼為聯交所主板上市公司環能國際控股有限公司(股份代號：1102)(前稱為軟迅科技控股有限公司)的執行董事兼首席運營官兼聯席行政總裁。自二零零三年七月起，彼擔任無錫市光大能源科技發展有限公司監事。

非執行董事

高巧琴女士，51歲，於二零一四年六月十日獲任為本公司之非執行董事。彼負責就本集團的整體策略規劃提供意見，但不參與本集團業務運營的日常管理。彼於房地產行業擁有逾10年經驗。

高女士於二零零五年六月在中國(透過網絡課程)取得華中科技大學的計算機信息管理畢業證書。

高女士為本公司之主席、執行董事兼行政總裁陳先生之配偶。

董事及高級管理層簡介

周昭何先生，38歲，於二零二零年二月五日獲任為本公司之執行董事及授權代表及後於二零二零年五月一日由本公司執行董事調職為本公司非執行董事仍兼任授權代表。

周先生於二零零三年十一月在香港理工大學取得會計學文學士學位。周先生於二零一一年十一月獲承認為香港會計師公會會員。彼亦於二零一零年十一月獲承認為特許公認會計師公會會員，其後於二零一五年十一月獲承認為資深會員。

周先生在會計及審核方面擁有逾10年經驗。在加入本集團之前，彼於二零零三年九月至二零零六年一月在屈洪疇會計師事務所有限公司工作，離職時為中級核數師。彼其後於二零零六年一月至二零一零年十二月加入羅兵咸永道會計師事務所。由二零一一年一月至二零一二年三月，周先生擔任聯交所主板上市公司北京體育文化產業集團有限公司(股份代號：1803，前稱瀚洋物流控股有限公司)的企業服務主管。自二零一三年四月起，周先生一直擔任GEM上市公司匯思太平洋集團控股有限公司(股份代號：8147)(「匯思太平洋集團」)的財務總監，並於二零一七年三月起兼任公司秘書。周先生亦於二零一五年一月至二零一六年七月擔任匯福金融集團有限公司(現稱匯富金融集團(中國)有限公司)(其後轉至匯福管理(中國)有限公司)的財務總監。彼自二零一五年九月及二零一六年十一月起分別擔任GEM上市公司匯安智能科技集團有限公司(股份代號：8379)的公司秘書及財務總監。自二零一七年九月起，周先生一直為職人策略投資(集團)有限公司的董事。

獨立非執行董事

方和先生，獲頒銅紫荊星章，太平紳士，69歲，於二零一五年六月八日獲任為本公司之獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼為King & Wood Mallesons(為總部位於亞洲的全球律師事務所)的顧問。方先生在法律行業執業逾30年，並為香港、加拿大及英格蘭律師會會員。

方先生現擔任多家香港聯交所上市公司的獨立非執行董事，包括綠地香港控股有限公司(前稱盛高置地(控股)有限公司)(股份代號：337)；粵海置地控股有限公司(前稱金威啤酒集團有限公司)(股份代號：124)；順泰控股集團有限公司(股份代號：1335)，及藥明生物技術有限公司(股份代號：2269)及電視廣播有限公司(股份代號：511)。方先生現亦為上海銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事。方先生曾為香港食物及環境衛生諮詢委員會的主席及香港通訊事務管理局成員。方先生自二零一零年五月起至二零一六年五月底擔任中海油田服務股份有限公司(股份代號：2883(香港)；601808(上海))，其股份於香港聯交所及上海證券交易所上市的獨立非執行董事。方先生自二零一一年四月起至二零一八年七月為止擔任中國投資開發有限公司(前稱泰潤國際投資有限公司)(股份代號：204)的獨立非執行董事。方先生自二零一二年十一月起至二零二零年三月為止擔任長興國際(集團)控股有限公司(股份代號：238)的獨立非執行董事。

董事及高級管理層簡介

方先生於一九七四年六月在加拿大獲得麥克馬斯特大學的工程學位，並於一九七八年六月在多倫多獲得 Osgoode Hall Law School 的法學博士學位。方先生於一九八零年在加拿大安大略省獲認可為大律師，分別於一九八六年及一九八七年在英格蘭和威爾士及香港獲認可為律師。方先生獲中國司法部委任為香港其中一名中國委託公證人。

顧炯先生，47歲，於二零一五年六月八日獲任為本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。彼現為辰興發展控股有限公司(股份代號：2286)之獨立非執行董事、歌禮製藥有限公司(股份代號：1672)之獨立非執行董事、大發地產集團有限公司(股份代號：6111)之獨立非執行董事、晶晨半導體(上海)股份有限公司(股份代號：688099 (上海))之獨立非執行董事、慕尚集團控股有限公司(股份代號：1817)及途屹控股有限公司(股份代號：1701)之獨立非執行董事。顧先生自二零一三年九月及二零一五年十月起，分別擔任華人文化產業投資基金(為一家專門在中國及全球從事媒體及娛樂投資的投資基金)及華人文化有限責任公司(集中於媒體及娛樂投資的投資平台)之首席財務官。彼曾於二零一零年一月至二零一三年八月擔任百視通新媒體股份有限公司(股份代號：600637)之首席財務官，該公司股份於上海證券交易所上市。於二零零四年四月至二零零九年十二月在 UT Starcom Inc (股份代號：UTSI)工作，該公司股份於納斯達克上市，離職前其職位為財務總監。於一九九五年七月至二零零四年四月，顧先生為安永會計師事務所上海辦事處工作，離開該事務所時為審計部高級經理。

顧先生自二零零四年四月起一直為中國註冊會計師協會非執業會員。顧先生於一九九五年七月在中國取得復旦大學的金融管理學學士學位。

盧華基先生，48歲，於二零一五年六月八日獲委任為本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會成員及審核委員會主席。盧先生在審計、會計及財務方面擁有豐富經驗。盧先生為信永中和(香港)會計師事務所有限公司的管理合夥人，該公司為從事提供(其中包括)審計及商業諮詢服務的全面服務會計及諮詢事務所。

盧先生現擔任多家聯交所上市公司的獨立非執行董事，包括新興光學集團控股有限公司(股份代號：125)；中國忠旺控股有限公司(股份代號：1333)；順泰控股集團有限公司(股份代號：1335)；中泛控股有限公司(前稱「和記港陸有限公司」)(股份代號：715)；中國通海國際金融有限公司(前稱「華富國際控股有限公司」)(股份代號：952)；宏基集團控股有限公司(股份代號：1718)及國際資源集團有限公司(股份代號：1051)。彼曾於二零零四年九月至二零一五年十一月擔任北方礦業股份有限公司(前稱「新萬泰控股有限公司」)(股份代號：433)的獨立非執行董事，該公司股份於香港聯交所上市。

董事及高級管理層簡介

盧先生於一九九三年十一月獲得香港大學的工商管理學士學位及於二零零零年十一月獲得香港理工大學的專業會計碩士學位。彼為執業會計師、香港會計師公會資深會員、澳洲會計師公會資深會員及英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。盧先生亦為中國人民政治協商會議上海市浦東新區委員會委員、香港獨立非執行董事協會創會常務副會長及理事，以及澳洲會計師公會大中華區分會會長2019。

高級管理層

甘俊英先生，53歲，於二零一六年七月起獲本公司委任為其中一位集團董秘、公司秘書及於二零一七年一月兼任首席投資官，主要負責內控及風險管理工作，籌劃公司董事會及股東大會議程、上市合規監督和保持密切投資者關係和溝通工作。加入本公司前，甘先生於二零零八年至今為聯交所主板上市公司重慶機電股份有限公司(股份代號：02722)合資格會計師及於二零一三年七月至二零一九年六月止兼任英國 Precision Technologies Group (PTG) Limited 為首席風險官。甘先生於二零零六年為TFH Management Limited 的財務總監，負責該集團私有及上市公司的財務營運及公司法規。甘先生於一九八六年八月至一九八九年四月期間擔任德勤•關黃陳方會計師行(前稱 Deloitte Haskins Sells)的高級財務助理，擁有超過逾30年企業及財務管理經驗。自一九九六年六月起甘先生為香港會計師公會資深會員，自二零零一年六月起為英國特許公認會計師公會資深會員。甘先生於二零零四年十一月畢業於英國 Heriot-Watt University，獲得工商管理碩士學位。

傅世璇先生，46歲，於二零一七年七月擔任本公司附屬公司山東興盟置業有限公司總經理職位，主要負責山東興盟置業項目的全項目開發管理。傅先生一九九四年六月畢業於山東省工會管理幹部學院經濟貿易專業。

何奕先生，47歲，於二零一八年九月起擔任本公司總師辦主任，主要負責本公司工程及設計管理工作。何先生於二零一八年九月加入新明集團有限公司，擔任總師辦主任。何先生畢業於南昌大學工民建專業。

紀和斐女士，38歲，於二零一六年十一月起擔任本公司人力資源總監，主要負責人力資源管理、行政管理、資訊及後勤管理。紀女士自二零零六年四月加入新明集團有限公司(「新明集團」)(於本公司上市前為本集團營運附屬公司的控股公司)，擔任人事主管。二零一五年七月，紀女士由新明集團調至本公司。紀女士二零零六年七月畢業於浙江理工大學資訊管理與資訊系統專業。

董事及高級管理層簡介

李傑先生，46歲，於二零一七年十月擔任本公司總裁，主要負責對集團公司整體運營管理，制定公司整體戰略並實施。李先生二零零六年十月加入新明集團，先後擔任新明集團下屬企業浙江新明物業管理(服務)有限公司總經理、新明集團總裁助理、新明集團總裁專職助理、山東興盟置業有限公司總經理、執行總裁。李先生二零一二年七月畢業於荷蘭商學院取得工商管理碩士專業。

全筱琳女士，49歲，於二零一四年六月十日獲任為本公司之執行董事，主要負責風險管理及董事會的一般秘書事務。全女士於二零一六年六月十二日辭任本公司之執行董事職務，但留任其中一位聯席集團董秘，主要負責董事會的一般秘書事務。全女士於二零零四年十月加入新明集團。二零一五年七月，全女士由新明集團調至本公司。全女士於二零零二年一月在中國取得浙江廣播電視大學的財務會計畢業證書。

吳小軍先生，38歲，於二零一九年九月起擔任本公司成本管理部總監，主要負責本公司成本管理。吳先生於二零一四年二月加入新明集團，擔任成本管理部副經理。吳先生畢業於江西經濟管理職業學院工程造價專業。

吳文武先生，50歲，於二零一八年八月起擔任本公司附屬公司Chongqing Xinming Property Limited項目副總經理，主要負責Chongqing Xinming Property Limited的全項目開發管理。吳先生於二零零五年十月起加入新明集團，擔任安裝工程師、工程部經理、工程副總。

吳雅琴女士，41歲，於二零一四年四月起擔任本公司附屬公司杭州新明置業投資有限公司項目總經理，於二零一九年一月起兼任集團副總裁，主要負責杭州新明置業項目的全項目開發管理。吳女士於二零零五年八月起加入新明集團，擔任行銷經理。吳女士二零零一年七月畢業於浙江大學會計專業。

曾娜女士，32歲，於二零一七年八月擔任本公司附屬公司台州新明置業投資有限公司區域負責人職位，主要負責台州區域項目的全項目開發管理。曾女士二零零七年三月加入新明集團，先後擔任新明集團下屬企業公司行政人事主管、銷售主管、銷售經理、營銷總監、營銷副總等職位。曾女士二零零六年七月畢業於重慶師範學院旅遊管理專業。

董事會報告書

董事謹向股東提呈董事會報告書連同本集團於本年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，本集團於回顧年度之目前及持續主要活動為物業開發、物業投資以及物業租賃。其附屬公司於二零一九年十二月三十一日之主要業務及其他資料載於綜合財務報表附註1。

根據香港公司條例附表5所規定，有關該等業務之回顧審視本集團業務載於第[4頁至第9]頁主席報告及第[11]頁管理層討論與分析。有關本集團業務未來可能發展之指引載於本年報第[16]頁管理層討論與分析。該討論構成本董事會報告之一部份。

業務審視

遵守法規

據董事會及管理層所深知，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於各重大方面遵守對本公司及其附屬公司業務及運營產生重大影響的相關法律及法規。

基於本集團業務之性質，董事認為並無有關環境保護的任何特定法律或法規會對本集團之營運造成重大影響。有關本集團環保政策及表現載於第[76頁至第92]頁環境、社會及管治報告書。

與僱員、客戶及供應商之關係

僱員薪酬待遇一般參考現行市場條款及個人資歷制定。薪金及工資一般會每年根據績考表現評估及其他相關因素檢討。除工資外，本集團另有其他員工福利，包括養老金及個人表現掛鉤花紅。

於中國內地營運的本集團附屬公司的僱員須參與地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其工資成本的若干比例向中央退休金計劃供款。供款於按照中央退休金計劃的規定應付時自損益扣除。

客戶關係乃生意之根本，本集團深悉此原則，故會與客戶保持密切關係以滿足其當下及長期之需要。基於業務之性質，本集團並無任何對其營運有重大影響之主要供應商，惟本集團致力與供應商維持公平及合作之關係。有關詳細內容載於環境、社會及管治報告書內。

董事會報告書

主要風險及不明朗因素

(1) 競爭加劇或會對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

中國房地產業競爭激烈。國內外物業開發商亦已進佔本集團已有業務的城市的物業開發市場。當中若干開發商可能較我們擁有更多財政、營銷、技術或其他資源。物業開發商之間的競爭或會造成土地出讓金及原材料成本增加、優質建築承包商短缺、物業供應過剩，導致房價下跌、進一步延遲發出政府批文，及吸引或挽留熟練僱員的成本增加。倘本集團未能有效競爭，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

(2) 中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能對本集團的業務及前景產生不利影響

本集團於回顧年度的所有收益均來自在中國的業務。本集團預計，在可預見的未來，中國將仍然為本集團的主要市場。因此，本集團的業務、前景、經營業績及財務狀況在很大程度上受中國的經濟、政治及法律發展影響。

中國經濟與大多數發達國家的經濟在許多方面都有不同，包括政治架構、中國政府對房產政策干預及管制的範疇。

中國經濟一直由中央計劃經濟過渡至日漸以市場為導向的經濟。近三十多年來，中國政府實施經濟改革措施，利用市場力量推動中國經濟發展。然而，中國政府仍繼續通過資源分配、資本流量及外匯限制、制定貨幣及財政政策、實施行業政策及各項指令、向特定行業及公司提供政府補助及其他優惠待遇大力控制中國經濟。本集團無法預測中國經濟、政治和社會狀況以及其法律、法規及政策變化是否會對本集團當前或未來的業務、經營業績及財務狀況產生任何不利影響。此外，即使新政策對房地產開發商長遠可能有利或有弊，本集團仍無法對業務及財務狀況有準確性預測保證。

(3) 利率風險可能對本集團的債務成本加重影響

本集團主要貸款來源於銀行貸款，因此中國人民銀行公佈的貸款基準利率將直接影響本集團的債務成本，未來利率的變化情況將對本集團債務成本產生一定的影響。

董事會報告書

(4) 環保政策不確定性風險因素

本集團的生產經營是國家環保政策重點監控的行業之一，須遵守多項有關空氣、水質、廢料處理、能源耗用、公眾健康安全的環境法律和法規，並接受國家有關環保部門的檢查。本公司目前環保指標均達到國家標準。但是，如果國家的環保政策作出調整，環保標準進一步提高，對公司提出更高的環保要求，這將增加本公司的環保投入，從而可能對公司的經營業績造成不利影響。本集團的整體環保風險管理在初步學習階段，對政策和環境轉變的不確定性因素難以預測，尋求儘量減低對本集團環保表現的潛在不利影響。有關本公司對環境政策目前實施的方針、措施和指標分析載於環境社會及管治報告內。

業績及分配

本集團於本年度之業績載於第84–85頁之綜合全面收益報表。

末期股息

本年度董事會不建議宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息。

暫停辦理股份登記

本公司將於二零二零年六月十九日(星期五)至二零二零年六月二十四日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會登記任何股份轉讓。為出席股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零二零年六月十八日(星期四)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

分類資料

本集團按主要業務劃分之本年度收入及損益貢獻分析載於財務報表附註4。分類資料詳情載於本年報第[10頁至第14]頁之管理層討論及分析。

五年財務概要

本集團過往五個財政年度之業績、資產與負債概要載於第202到203頁內。該概要不構成綜合財務報表的一部份。

已發行股本

本公司已發行股本於回顧年內之詳情載於財務報表附註29。

董事會報告書

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司及其各附屬公司並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

投資物業

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司及本集團的投資物業變動詳情載於財務報表附註[15]。

儲備

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動情況分別載於第[192和第214至215]頁及財務報表附註[30及44]。

慈善捐款

於回顧年內，本集團的慈善捐款約人民幣零百萬元(二零一八年：約人民幣1百萬元)。

優先購買權

本公司組織章程細則或本公司註冊成立地點開曼群島之法律均無有關優先購買權的規定。

稅項減免

本公司並不知悉有任何因股東持有本公司股份而使其獲得之稅項減免。

主要供應商及客戶

本集團前五名客戶佔本集團總收入的21%(二零一八年：9%)，前五名供應商佔本集團回顧年度內採購總額的72%(二零一八年：32%)。另外，回顧年度內本集團最大供應商佔全年採購總額的51%(二零一八年：23%)。本集團與相關供應商及客戶進行之交易均按一般商業條款訂立。

除上文所披露者外，概無董事及其緊密聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司5%以上已發行股份數目之股東)持有上述主要供應商之任何權益。

董事會報告書

董事

於本年度內及直至本董事會報告書日期止，本公司的董事為：

執行董事

陳承守先生(主席及行政總裁)(於二零一四年一月十六日獲委任)

豐慈招先生(於二零一五年十月三十一日獲委任)

周昭何先生(於二零二零年二月五日獲委任及於二零二零年五月一日調職為非執行董事)

浦巍先生(於二零二零年二月五日獲委任)

非執行董事

高巧琴女士(於二零一四年六月十日獲委任)

周昭何先生(於二零二零年五月一日調職)

獨立非執行董事

方和先生(於二零一五年六月八日獲委任)

顧炯先生(於二零一五年六月八日獲委任)

盧華基先生(於二零一五年六月八日獲委任)

根據本公司的組織章程細則第108(a)條：「儘管受本細則任何其他條文所規限，在每屆股東週年大會上，當時的三分之一董事或如其人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事人數的董事應輪值退任，但每名董事(包括以指定任期獲委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。退任董事有資格重選連任。本公司可在股東大會上就任何董事的退任填補該等職位的空缺。」

根據本公司的組織章程細則第112條：「董事會有權不時並於任何時間委任任何人士為董事，以填補空缺或增加董事會成員，但以此方式獲委任之董事人數不得多於股東在股東大會上不時訂定的最多人數。由董事會委任以填補臨時空缺的任何董事任期僅直至其獲委任後本公司第一次的股東大會，並須在該會議上重新選舉。由董事會委任以加入現存董事會的任何董事任期僅直至下屆股東週年大會，並有資格重選。根據本細則委任之任何董事不得計入釐定於股東週年大會上將予輪值退任之董事或董事人數內。」

本公司的非執行董事周昭何先生、執行董事浦巍先生、獨立非執行董事方和先生及盧華基先生將在股東週年大會上卸任，並合資格重選連任。

董事會報告書

董事之服務合約

執行董事陳承守先生與本公司訂立服務合同，任期自二零一五年七月六日（「上市日期」）起為期三年，並於當時委任期滿後自動續期及延長一年，有關服務合同可由一方於任期內向另一方發出不少於三個月的書面通知而予以終止，惟須符合當中所載的提前終止條文。

非執行董事高巧琴女士，獨立非執行董事顧炯先生、盧華基先生及方和先生各自與本公司訂立委聘函，任期均自上市日期起為期三年。

非執行董事周昭何先生與本公司訂立委聘函，任期由二零二零五月一日起計為期三年。有關委聘函可由一方於任期內向另一方發出不少於三個月的書面通知而予以終止，惟須符合當中所載的提前終止條文。

執行董事豐慈招先生已與本公司訂立服務合同，豐先生任期自二零一五年十月三十一日起為期三年，並於當委任期滿後均自動續期及延長一年，有關服務合同可由一方於任期內向另一方發出不少於三個月的書面通知而予以終止，惟須符合當中所載的提前終止條文。

執行董事浦巍先生與本公司訂立服務合同，任期自二零二零年二月五日起為期三年，並於當時委任期滿後自動續期及延長一年，有關服務合同可由一方於任期內向另一方發出不少於三個月的事先書面通知而予以終止，惟須符合當中所載的提前終止條文。

根據組織章程細則及上市規則附錄14，每年至少三分之一的董事須輪值退任。提名於股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償外）的服務合約。

董事酬金

董事袍金由薪酬委員會根據董事職務，責任及本公司經營業績擬訂，經董事會審議，由股東週年大會批准。請參閱本年報第138至140頁之財務報表附註[8]。

董事會報告書

董事及主要行政人員於證券之權益

本公司股份於香港聯交所主板上市。於本年報日期，董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據載於上市規則附錄10之上市公司董事進行證券交易之標準守則須通知本公司及香港聯交所之權益或淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉：

本公司

董事姓名	身份／權益性質	股份／相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比(%)
陳承守先生	受控制法團之權益(附註1)	1,340,900,000 (L)	71.38%
高巧琴女士	配偶權益(附註2)	1,340,900,000 (L)	71.38%
豐慈招先生	實益擁有人(附註3)	129,000 (L)	0.007%

(L): 指好倉

附註：

- 1,340,900,000股股份乃以Xinxing Company Limited之名義登記，該公司由陳先生全資擁有。
- 高女士為陳先生的配偶。根據證券及期貨條例，高女士被視為於陳先生所擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 該等股份為董事會於二零一六年四月七日根據股份獎勵計劃已授出并完全歸屬的獎勵股份。

相聯法團 – Xinxing Company Limited

董事姓名	權益性質	於相聯法團 的證券數目 及類別	於相聯法團 的權益 概約百分比
陳承守先生	實益擁有人	一股股份 ⁽¹⁾	100%
高巧琴女士	配偶權益	一股股份 ⁽²⁾	100%

附註：

- 所披露權益指於相聯法團Xinxing Company Limited的權益，而於本年報日期，Xinxing Company Limited由陳先生持有100%權益。
- 高女士為陳先生的配偶。根據證券及期貨條例，高女士被視為於陳先生持有的Xinxing Company Limited一股股份中擁有權益。

董事會報告書

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相關法團(定義見證券與期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊或須根據標準守則知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

主要股東於證券之權益

本公司根據證券及期貨條例第336條規定而置存之主要股東登記冊表明，於本年報日期，下列股東(於「董事及主要行政人員於證券之權益」一節披露之股東除外)已知會本公司其於本公司股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予以披露之權益及／或淡倉。

於本公司的權益

主要股東姓名	身份／權益性質	股份／相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Xinxing Company Limited (附註1)	實益擁有人	1,340,900,000	71.38%
中央匯金投資有限責任公司(附註2)	對股份持有保證權益的人	940,000,000 (好倉)	50.04%
	受控制法團權益	215,827,338 (好倉)	11.49%
中國建設銀行股份有限公司(附註2)	對股份持有保證權益的人	940,000,000 (好倉)	50.04%
	受控制法團權益	215,827,338 (好倉)	11.49%
Chance Talent Management Limited (附註2)	對股份持有保證權益的人	940,000,000 (好倉)	50.04%
	實益擁有人	215,827,338 (好倉)	11.49%

附註：

1. 陳先生全資擁有Xinxing Company Limited。
2. Chance Talent Management Limited於本公司940,000,000股股份中擁有保證權益，並於本公司215,827,338股相關股份(本公司於兌換本公司發行本金額為港幣3億元的可換股債券後發行)中擁有權益。中央匯金投資有限責任公司持有中國建設銀行股份有限公司57.11%的股權。中國建設銀行股份有限公司持有建行國限集團控股有限公司全部股權，而建行國限集團控股有限公司持有建行金融控股有限公司全部股權。建行金融控股有限公司持有建銀國際(控股)有限公司全部股權，而建銀國際(控股)有限公司持有CCBI Investments Limited全部股權。CCBI Investments Limited持有Chance Talent Management Limited的全部股權。因此，上述實體被視作於Chance Talent Management Limited擁有權益的本公司940,000,000股股份及215,827,338股相關股份中擁有權益。

董事會報告書

除上文所披露者外，於本年報日期，本公司並未獲任何人士（本公司董事及主要行政人員除外）知會其於本公司股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或須記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

控股股東之不競爭契據

各控股股東已就其遵守不競爭契據條款作出年度聲明。不競爭契據詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節。有關控股股東之不競爭契據已於上市日期起生效。

執行董事之不競爭契據

本公司各執行董事已就其遵守不競爭契據條款作出年度聲明。有關執行董事之不競爭契據已於上市日期起生效。獨立非執行董事已審閱及確認本公司執行董事已遵守不競爭契據及本公司已根據其條款執行不競爭契據。

購股權計劃

本公司已於二零一五年六月八日採納購股權計劃（「購股權計劃」），有效期為十年。根據購股權計劃，計劃的合資格參與者（包括本公司或我們附屬公司的董事、全職僱員、顧問、供應商以及客戶等）（「合資格參與者」）可能獲授予賦予彼等權利認購股份的購股權（與根據任何其他計劃授予的購股權合併計算），可認購的股份數目初步不得超過上市日期已發行股份的10%。

購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為嘉許及肯定合資格參與者對本集團所作出或可能作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與者提供於本公司持有個人權益的機會，旨在達到下列目的：(i) 激勵合資格參與者為本集團的利益盡量提高工作效率；及(ii) 吸引及挽留其貢獻目前或將來對本集團長期發展有利的合資格參與者，或以其他方式維持與該等合資格參與者的持續業務關係。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限（包括已授出的已行使或尚未行使購股權所涉及的股份），合共不得超過於上市日期已發行股份總數的10%，就此而言，不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）的條款已失效的購股權原應可予發行的股份。

董事會報告書

儘管有上述規定，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但有待行使的所有未行使購股權獲行使而可能於任何時間發行的股份，不得超過不時已發行股份的30%（「最高限額」）。倘根據本公司任何計劃（包括購股權計劃）授出購股權將導致超出最高限額，則不得授出該等購股權。

董事會可酌情向合資格參與者提呈授出購股權。本公司於有關接納日期或之前收到承授人妥為簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同向本公司支付作為授出購股權的代價的1.00港元的款項後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納並生效。

於收到通知及股款以及（如適用）本公司核數師或獲認可獨立財務顧問（視情況而定）發出的證書後內，本公司須向承授人配發及發行入賬列為繳足的有關數目股份，並就已配發的股份向承授人發出股票。

於任何12個月期間直至授出日期，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權（包括已行使、尚未行使的購股權及根據購股權計劃或本公司任何其他計劃已授出並獲接納但於其後註銷的購股權所涉及股份獲行使而已經及可能向各合資格參與者發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份的認購價，須為董事會全權酌情釐定的價格，惟此價格將不得低於以下最高者：(i) 股份於授出日期（須為香港聯交所公開辦理證券交易業務的日子）在香港聯交所每日報價表所報的收市價；(ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在香港聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii) 股份面值。

於本年報日期，根據購股權計劃可發行股份總數為188,000,000股，佔上市日期已發行股份的10%。自採納購股權計劃之日起，本公司概無授出、行使或註銷購股權。

董事會報告書

股份獎勵計劃

本公司於二零一六年一月二十六日採納股份獎勵計劃(「本計劃」)，並由交通銀行信託有限公司作為受託人(「受託人」)，以嘉許若干合資格參與者所作出之貢獻，及吸引合適人才推動本集團之未來發展。為將獎勵股份歸屬獲選參與者，本公司及本公司執行董事兼控股股東陳先生均可向信託作出供款。根據本計劃，本公司可不時全權酌情根據本計劃之規定向受託人支付任何金額，並指示受託人按現時市價於市場上購買股份。為將獎勵股份歸屬獲選參與者，陳先生可不時向受託人轉讓股份，惟須遵守上市規則及所有適用法例不時之規定並受限制期間規限。受託人將以信託形式為全部或一名或多名合資格參與者持有獎勵股份，直至該等獎勵股份根據本計劃規則歸屬相關獲選參與者為止。

本計劃為本公司一項酌情制訂之計劃。根據本計劃及信託契據之規則，本計劃須受董事會及受託人管理。倘董事會授出獎勵股份後會導致根據本計劃已授出之股份面值超過本公司不時已發行股本之百分之十(10%)，則不應再進一步授出獎勵股份。獲選參與者根據本計劃可獲授之最高股份數目不可超過本公司不時已發行股本之百分之一(1%)。本計劃並不構成上市規則第17章所界定之購股權計劃。

股份獎勵計劃自採納日期起計10年之期限內有效，惟可由董事會根據計劃規則決定提早終止。於二零一六年四月七日，董事會議決向150位獲選參與者透過調配本公司股份的形式授予13,716,666股獎勵股份(「獎勵股份」)。所有獎勵股份已歸屬予合資格獲選參與者。詳情請參閱本公司日期為二零一六年二月十八日及二零一六年四月七日的公告。除此之外，本公司概無授出、行使或註銷任何獎勵股份。

於回顧年度內，(i)本公司概無授出及(ii)行使或註銷購股權，本公司董事會既沒有向計劃之受託人支付任何資金，讓受託人可於聯交所購買本公司之股份。於回顧年度內，計劃之受託人也沒有於聯交所購買本公司之任何股份。

董事購買股份的權利

除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司、其附屬公司或其同系附屬公司從未訂立任何安排，使本公司董事及主要行政人員(包括彼等的配偶及未滿18歲子女)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債券中持有任何權益或淡倉。

董事會報告書

董事及控股股東於交易、安排或合約之權益

本公司或本公司任何附屬公司概無於回顧年度年結時或回顧年度的任何時間與本公司業務有關而董事或與董事相關聯的實體於其中有重大權益(無論直接或間接)之交易、安排或合約，本公司或本公司任何附屬公司及控股股東或其任何附屬公司亦無訂立與本集團業務有關之其他重大交易、安排或合約。

持續關連交易

按照香港上市規則第14A章有關持續關連交易的披露規定，於回顧年度內，本公司概無與關連人士進行並無豁免遵守上市規則年度報告規定的持續關連交易。

載於財務報表附註[40]所列的關連方交易並非根據上市規則第14A章須予披露的關聯交易。本公司確認已符合上市規則第14A章的披露規定。

管理合約

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大業務部分相關的管理及行政合約。

獲准許彌償條文

根據香港法例第622章公司條例第470條，董事之獲准許的彌償條文於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度及由董事所編製的本董事會報告根據香港法例第622章公司條例第391(1)(a)條獲採納時生效。本公司已就其董事及要員可能會面對的法律行動辦理及投購適當的保險。

董事於競爭性業務之權益

截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

公眾持股量

根據本公司所得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內已按上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

董事會報告書

核數師

安永會計師事務所自上市日期起被委任為本公司核數師，並將於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）退任。安永會計師事務所將退任且符合資格獲續聘。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項有關續聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案。

本公司過往三年並沒有更換過核數師。

承董事會命
新明中國控股有限公司
主席兼行政總裁
陳承守

中國•杭州
二零二零年五月十五日

企業管治報告書

理念

董事會致力維持高水平的企業管治，確保本公司運作具透明度，以此促進本公司運作效率及全面保障本公司及股東的利益。董事會力求於業務的各方面均貫徹嚴謹的誠信及道德操守，以維持良好之風險管理及內部監控制度及吸納卓越之成員加入董事會。

企業管治守則

截至二零一九年十二月三十一日止年度，除於下述所披露之「主席兼行政總裁」外，董事會已採納、應用及遵守上市規則附錄14的企業管治守則（「企業管治守則」）所載之守則條文。

就董事所知，並無任何數據合理顯示本公司現時或曾經於截至二零一九年十二月三十一日止年度任何時間不遵守上市規則附錄14所載的《企業管治守則》之守則條文。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事買賣本公司證券的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於回顧年內已遵守標準守則所載的規定標準。

根據本公司要求，本公司有關高級職員及僱員亦須受標準守則約束，當其獲得有關證券內幕消息時，禁止於任何時候買賣本公司證券。本公司並無察覺有相關高級職員及僱員違反標準守則。

董事會

架構

於本年報日期，董事會由三名執行董事、二名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會之組成如下：

執行董事

陳承守先生(主席及行政總裁)

豐慈招先生

浦巍先生

非執行董事

高巧琴女士

周昭何先生

獨立非執行董事

方和先生

顧炯先生

盧華基先生

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)之人數超過董事會成員總數之三分之一。全體董事之履歷載於本年報第[23頁至第26]頁。除本年報所披露者外，董事會成員之間並無其他關係，包括金融、商業、家庭或其他重要／相關關係。獨立非執行董事為極富經驗之專業人士及商界人士，在會計、金融、法律及商業管理具備豐富專業知識及經驗，其中一人更具備香港聯交所規定之合適專業會計資格。

董事會負責領導及監督本公司事務。各董事均以本公司之最佳利益為前提，以誠信態度履行職責。董事知悉彼等在管理、控制及經營本公司事務上，共同及個別向本公司負責。於回顧年內，彼等已付出足夠時間及專注力以處理本公司事務。

在每次之股東週年大會上，當時三分之一之董事(或倘董事人數並非三或三之倍數，則以最接近但不少於三分之一人數為準)須輪值退任，惟每名董事(包括獲委任特定年期者)均須最少每三年輪席退任一次。退任董事可膺選連任。本公司可於董事退任之股東大會上填補空缺。因此，各董事之任期按本公司組織章程細則而特定。

本公司已為本集團董事安排適當的責任保險，以彌償彼等因企業活動所引致的責任。保險範圍將每年進行審查。

給予董事決策之協助

本公司於董事在任期間，向彼等匯報有關本集團業務、經營所在地之競爭及規管環境，以及整體上影響本集團及其經營行業之其他變動的資料。彼等亦就委任為公司董事之法定及其他職能以及職責獲提供意見，並於彼等成為董事後更新有關本集團之法定及監管規定之變動。

會議之舉行

董事可獲諮詢及簡報會議議程內所載之事宜，並於每次定期董事會會議前獲發有關本集團營運及財務表現之相關資料及報告。定期董事會會議通知於開會前最少十四日送交全體董事，讓其有機會出席會議。就定期舉行的董事會會議而言，及在切實可行情況下就所有其他會議而言，議程及隨附的董事會文件於會議舉行前最少三日發給全體董事，以確保彼等具備足夠時間審閱該文件，並為會議作好充份準備。高級管理層成員獲邀與會，以解答董事會成員之提問。此舉令董事會在作出全面而知情之評估時，具有中肯之數據及認知，有助董事會作出決策。

企業管治報告書

主席已委派公司秘書(「公司秘書」)負責在考慮各董事建議之議程後，編撰及批核每次董事會會議之議程。董事會之議事程序一般由主席監察，以確保分配充裕時間作出討論及考慮議程內之各個項目。每位董事均獲平等機會表達意見及其關注事宜。

全體董事均有權全面尋求公司秘書之意見及服務，以確保遵守董事會程序、規則及規例。各董事會會議之詳盡記錄草稿及定稿將於舉行會議後的合理時間內，送交董事提供意見及記錄。董事會會議及董事會轄下委員會會議之記錄由本公司存置，並可由董事發出合理通知下供其查閱。

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，董事會共舉行五次董事會會議，股東會舉行過一次週年股東大會。各董事及委員會的成員及其出席會議的出席率詳情如下：

	董事會	審校委員會	薪酬委員會	提名委員會	週年 股東大會
會議次數	5	2	1	1	1
執行董事					
陳承守先生(主席及行政總裁)	5/5	不適用	不適用	1/1	1/1
豐慈招先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
周昭何先生 (於二零二零年二月五日聘任並於 二零二零年五月一日調職為非執 行董事)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
浦巍先生先生 (於二零二零年二月五日聘任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
非執行董事					
高巧琴女士	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
周昭何先生 (於二零二零年五月一日調任)	不適用	—	—	—	—
獨立非執行董事					
顧炯先生	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
盧華基先生	5/5	2/2	1/1	不適用	1/1
方和先生	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1

企業管治報告書

履行之工作

於回顧年內，除了出席董事會會議以考慮及決定企業管治、風險管理、法規遵守、會計、財務及業務事宜，董事亦對本公司之策略、表現及守則標準作出獨立意見及判斷；在有潛在利益衝突時發揮領導作用；出任董事會轄下委員會委員；通過企業管治相關事宜及政策；確保董事會維持高水平之財務及其他強制申報準則；審閱董事會轄下委員會報告之事項；以及提供足夠審查及平衡以保障全體股東與本公司之整體利益。此外，董事會將若干職能下放予本公司管理層，包括進行一般日常運作、董事會批准的策略、落實內部監控程序，以及確保符合相關規定及其他規則及規例。

每一位非執行董事均已與本公司訂立為期三年的委聘函。

於回顧年內，非執行董事及獨立非執行董事積極參與董事會會議，就會議事項作出獨立判斷及在提呈於會議上之資料或報告發表意見。

除了出席董事會或委員會會議，為了能及時作出決定及有效實施本公司之政策及實務，董事會亦不時採納經全體董事簽署之書面決議書為公司事務作出決定。

作為持續監督本公司業務之程序，董事已由審核委員會（「審核委員會」）代行審閱本公司會計員工的資源、資歷及經驗以及財務匯報職能是否足夠。

獨立非執行董事之確認

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度確認書，確認彼等符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之規定。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。本公司並符合上市規則第3.10及3.10A條關於獨立非執行董事之規定。

主席兼行政總裁

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁之職位應有所區分，且不應由同一人士兼任。陳先生為本公司主席兼行政總裁（「行政總裁」）。故此本集團並無區分主席及行政總裁之職位。董事會相信陳先生於物業投資及發展行業具備淵博的學識及豐富的經驗，為最適合管理本集團之人士，由陳先生兼任主席及行政總裁的角色，可確保本集團內之貫徹領導及可令本集團之整體策略規劃更有效及具效率。董事會認為，目前的安排將不會削弱權力制衡，而這個架構將有助本公司迅速及有效地作出及實行決策。再者，本公司董事會的三位獨立非執行董事均積極參與董事會會議，就會議事項作出獨立判斷及在提呈於會議上之資料或報告發表意見，雖陳先生為本公司主席兼行政總裁，本公司認為並不會影響董事會作出任何有偏頗之嫌的決定。董事會將持續檢討，屆時顧慮到本集團的整體情況，考慮將本公司的主席與行政總裁的職能分開是否適當及適合。

董事會轄下委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」），並界定其角色及職權範圍。

審核委員會

架構

本公司於二零一五年六月八日成立審核委員會，並遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄14列載之企業管治守則第C.3.4段制訂其書面職權範圍。審核委員會之最新職權範圍已於二零一五年十二月二十九日獲採納，並可於香港聯交所及本公司網站查閱。審核委員會的主要職責為就本集團財務申報程序、內部控制及風險管理制度的有效性向董事會提供獨立審查、監察審核程序及行使由董事會分配之其他職責。

審核委員會全體成員具備多元化的業務經驗。審核委員會主席具備了上市規則規定之適當專業資格、會計或相關財務管理專業知識。

於本年報日期，審核委員會由三位獨立非執行董事組成，彼等為：

盧華基先生(主席)

顧炯先生

方和先生

職能

有關審核委員會之職權範圍，可瀏覽本公司及香港聯交所網頁。審核委員會之主要職責概述如下：

- i) 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款、及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- ii) 監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
- iii) 檢討本公司的財務監控，以及(除非有另設的董事會轄下風險委員會及或董事會本身會明確處理)檢討本公司的風險管理及內部監控系統；
- iv) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；及
- v) 審議及識別本集團的風險，並審議危機及緊急情況發生時本集團的決策程序的成效，以及批准影響本集團風險概況或風險的重要決策。

會議之舉行

審核委員會每年須最少開會兩次。本公司編製及派發資料備忘錄，內容包括會議時所需之所有資料，於審核委員會開會前最少三日提交予審核委員會成員。於回顧年內，審核委員會成員審慎地審閱資料備忘錄，並於會議上與本公司高級管理層成員討論。公司秘書草擬的會議記錄已於每次會議後一段合理時間內交予審核委員會成員提供意見。經簽署之會議記錄由本公司存置，而有關副本亦已送交審核委員會成員以作記錄。

履行之工作

審核委員會成員於回顧年內所履行之工作概述如下：

- i) 審閱本集團年度之賬目及綜合財務報表，以及中期賬目；
- ii) 與獨立核數師審閱、討論及同意回顧年內之核數費用；核數之性質、範圍及申報責任；

企業管治報告書

- iii) 審閱及評估本集團之財務匯報及監控、內部監控程序及風險管理系統是否足夠及有效；
- iv) 檢討企業管治常規及監控遵守企業管治守則之進度及其於企業管治報告中的披露情況；
- v) 審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之物業表現；
- vi) 審閱持續關連交易，以確保其乃按正常商業條款訂立，為公平合理並根據該等持續關連交易相關協議的條款進行；
- vii) 審閱會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗與員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠；及
- viii) 就有關本集團所採納的會計原則及慣例、上市規則的合規情況及其他財務匯報規定與獨立核數師討論。

整體而言，審核委員會滿意本公司之狀況，包括企業管治實務、內部監控制度以及會計及財務匯報職能方面的員工之資歷及經驗與員工所接受的培訓課程是足夠的。

審核委員會的其中一項特定工作為發展及檢討本公司有關企業管治的政策及常規。經審核委員會審閱並由董事會批准後，本公司的主要企業管治政策乃於符合本公司及股東整體利益的情況下將本公司本身發展為一間可持續發展及具競爭力的商業公司，並旨在透過成熟的企業管治原則、風險監管、管理及常規，達致審慎及高利潤的發展以及長遠增長。作為一間香港上市公司，本公司須遵守上市規則附錄十四所載的原則、守則條文及建議最佳常規(如適用)，此乃達致高水平企業管治的重大要求及本公司企業管治政策的基石。

企業管治報告書

薪酬委員會

架構

薪酬委員會於二零一五年六月八日成立，並遵照上市規則第3.26條及上市規則附錄14列載之企業管治守則第B.1.3條制訂及公開其書面職權範圍。其角色為協助董事會檢討及釐定董事及高級管理層之薪酬架構或具體政策，監督僱員福利架構之任何重大變動，以及考慮董事會釐定之其他事項。

於本年報日期，薪酬委員會由三位獨立非執行董事組成，彼等為：

顧炯先生(主席)

盧華基先生

方和先生

職能

薪酬委員會之主要職責如下：

- i) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- ii) 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)；
- iii) 就執行及非執行董事的薪酬向董事會提出建議；及
- iv) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多。

有關薪酬委員會之職權範圍，可瀏覽本公司及香港聯交所網頁。

薪酬委員會應就其他執行董事之薪酬建議諮詢主席及／或行政總裁，亦可索取獨立的專業意見。

企業管治報告書

履行之工作

薪酬委員會成員於回顧年內所履行之工作概述如下：

- i) 就本公司薪酬政策及本公司董事及高級管理層委聘函的主要條款及條件作出考慮並提出建議予董事會作批註，以符合企業管治守則；及
- ii) 評核執行董事的表現及考慮董事及高級管理層於回顧年內的薪酬並向董事會提出建議。

根據企業管治守則的守則條文第B.1.5條，本年度五名最高薪酬僱員包括[一]名董事(二零一八年：一名董事)，彼等之薪酬詳情載列於財務報表附註[8]。本年度餘下[四]名(二零一八年：四名)既非本公司董事亦非主要行政人員之最高薪酬僱員之薪酬詳情載列於財務報表附註[8]。於回顧年度，向高級管理層成員支付之薪酬範圍如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,676	5,149
以股權結算股份獎勵開支	—	—
退休金計劃供款	334	332
	4,010	5,481

並非董事且薪酬介乎以下範圍之最高薪酬僱員之人數如下：

	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	1	0
1,000,001港元至1,500,000港元	3	4
	4	4

企業管治報告書

提名委員會

架構

提名委員會於二零一五年六月八日成立，並遵照上市規則附錄14列載之企業管治守則之守則條文第A.5.2條及A.5.3條制訂及公開其書面職權範圍。其角色為就委任程序作出領導及向董事會提出建議，（當不論作為新增委任或填補董事空缺發生時），以應付本公司所面對的挑戰及機遇，以及本公司業務開發及要求。

於本年報日期，提名委員會由一位執行董事及二位獨立非執行董事組成，彼等為：

陳承守先生(主席)

顧炯先生

方和先生

職能

提名委員會之主要職責如下：

- i) 至少每年檢討董事會的架構、人數、組成及成員多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- ii) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- iii) 因應本公司的企業策略及日後需要的技能、知識、經驗及多元化組合，就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

董事會成員多元化政策

提名委員會已就董事之提名採納《董事會成員多元化政策》以達致董事會成員多元化。董事會深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。為達致可持續及均衡的發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以適當的條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。公司致力於選擇最佳人選作為董事會成員。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，除教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期外，亦包括但不限於性別、年齡、文化背景及種族，並同時考慮本公司之業務模式及具體需要。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。《董事會成員多元化政策》已載於本公司網站供公眾瀏覽。於本年報日期，董事會資料(包括性別、年齡、服務任期)如下：

董事會成員	性別	年齡	服務任期(附註)
陳承守先生	男	54歲	6年零2個月
豐慈招先生	男	45歲	4年零5個月
周昭何先生	男	38歲	1個月
浦巍先生	男	46歲	1個月
高巧琴女士	女	51歲	5年零9個月
方和先生	男	69歲	4年零9個月
顧炯先生	男	47歲	4年零9個月
盧華基先生	男	48歲	4年零9個月

附註：直至二零二零年三月三十一日

就實施董事會成員多元化政策而言，乃採納以下可計量目標：

- (A) 至少三分之一董事會成員須為獨立非執行董事；
- (B) 至少一名董事會成員須獲得會計或其他專業資格；及
- (C) 董事會成員組成包括中港兩地專業人才。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會已實現董事會成員多元化政策中的可計量目標。

提名委員會監察本政策的執行，並在適當時候檢討本政策，以確保本政策行之有效。提名委員會將會討論任何或需作出的修訂，再向董事會提出修訂建議，由董事會審批。

有關提名委員會之職權範圍，可瀏覽本公司及香港聯交所網頁。

履行之工作

提名委員會成員於回顧年內所履行之工作概述如下：

- i) 訂定、考慮及審閱提名董事的政策、程序及過程及準則，並向董事提出建議，以供其批註；及
- ii) 檢討董事會的架構、規模及組成以及評估獨立非執行董事的獨立性。

董事提名政策

提名委員會訂定的《董事提名政策》如下：

此政策旨在列明提名委員會於作出任何有關建議時所採用的主要甄選標準及原則。

甄選標準

提名委員會在評估候選人是否適合任命董事或重新任命董事時，應考慮下列因素，這些因素並非詳盡無遺，董事會認為適當時候可酌情決定：

- (a) 誠信的聲譽；
- (b) 在商業和行業中的成就、經驗和聲譽；
- (c) 對本公司及其子公司的業務給予足夠的時間、興趣和關注的承諾；
- (d) 參考本公司的董事會成員多元化政策（經董事會採納並不時修訂），考慮其所有方面的多樣性，包括但不限於性別、年齡、文化／教育和專業背景、種族、專業經驗、獨立性、技能、知識及服務期長短；
- (e) 就本公司獨立非執行董事候選人而言，將予評估：(i) 有關候選人的獨立性（參考（其中包括）上市規則第3.13條所載的獨立性標準）；及(ii) 上市規則附錄十四守則條文第A.5.5條及香港聯交所公佈的「董事會及董事指引」所載的有關獨立非執行董事之指引及規定；及
- (f) 提名委員會或董事會不時酌情決定的任何其他相關因素。

提名程序

甄選及推薦本公司董事候選人的提名程序可概述如下：

- (a) 提名委員會主席將出於自願或於獲得董事會成員提名(視情況而定)時，召開提名委員會會議或向提名委員會成員傳閱書面決議案，以根據職權範圍考慮有關事項。
- (b) 填補董事會的臨時空缺或為董事會增補董事時，提名委員會將對獲提名的候選人執行相關甄選程序(連同相關甄選標準)，並向董事會提出推薦意見以供考慮，而董事會屆時將決定獲提名候選人是否有資格獲委任為本公司董事。
- (c) 於重選本公司董事時：

提名委員會將對擬獲重選董事執行相關甄選程序及甄選標準，並向董事會提出推薦意見以供考慮，而董事會屆時將決定董事是否有資格獲重新委任為本公司董事；及

倘因根據本公司組織章程細則輪席告退而擬獲重新委任或重選的董事為出任董事會逾9年的獨立非執行董事，則提名委員會亦應評估董事就上市規則(經不時修訂)(「上市規則」)而言是否仍屬獨立及應否於本公司下屆股東大會上膺選連任，並向董事會提出推薦意見以供考慮。董事會屆時將決定董事就上市規則而言是否仍屬獨立，倘屬獨立，將於本公司下屆股東大會向本公司股東推薦擬重新委任／重選董事。根據上市規則附錄十四守則條文第A.4.3條，有關擬重新委任有關董事的本公司通函應包括董事會相信董事仍屬獨立且應獲重選之理由。

候選人資料

提名委員會將要求推薦的候選人按指定的形式提交必要的個人資料，候選人或需提供額外資料及文件(倘提名委員會認為必要)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司並無候選人被提名擔任董事職務。

企業管治報告書

管理層職能

基本上，董事會及其委員會於本年度內負責以下事項：

- (i) 監察本公司的一般營運；
- (ii) 於公司秘書的協助下，確保董事會的決定及企業管治能有效實施；
- (iii) 確保業務具有短期及長期的持續性；
- (iv) 領導本公司管理層於達致協定方針及目標的表現以及監察表現的申報工作；
- (v) 為本公司提供一致的領導；
- (vi) 信納財務資料的真確性、財務監控及風險管理系統的可信性及可辯解性，並就此進行有關檢討；
- (vii) 詳細檢討本公司管理層於達致協定方針及目標的表現，並監管表現的申報；
- (viii) 就發展業務策略計劃書提供具建設性的建議及協助；
- (ix) 保持高水平的企業管治及合規工作；及
- (x) 參與處理就本公司與董事、彼等聯繫人或於本公司交易中擁有重大權益的主要股東之間的任何利益衝突的過程。

於回顧年內，管理層主要負責：

1. 本公司的日常投資、管理、營運及行政；
2. 遵守規例及法規(包括上市規則)以及推行董事會所釐定的企業管治政策；
3. 提請董事關注有關企業管治的新規定；
4. 組織董事會會議及各種會議供董事討論；
5. 編製各種報告供董事會審閱及決策；及
6. 為董事安排培訓。

回顧年內，管理層已根據企業管治守則之守則條文第C.1.2條向全體董事會成員提供每兩個月更新資料。

企業管治報告書

董事之持續專業發展

全體董事已參與持續專業發展，透過合適培訓發展及更新彼等之知識及技能。該等培訓包括但不限於有關董事一般性披露責任、內幕消息披露指引及市場失當行為的框架及案例分析等合規培訓。該等培訓之參與乃確保彼等向董事會作出知情及恰當之貢獻。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事亦有參與以下培訓：

董事	培訓類型
執行董事	
陳承守先生	B
豐慈招先生	B
周昭何先生(於二零二零年二月五日獲委任及於二零二零年五月一日調職為非執行董事)	不適用
浦巍先生(於二零二零年二月五日獲委任)	不適用
非執行董事	
高巧琴女士	B
周昭何先生(於二零二零年五月一日調職)	不適用
獨立非執行董事	
方和先生	A, B
顧炯先生	A, B
盧華基先生	A, B

A: 出席研討會及／或會議及／或論壇

B: 閱讀有關經濟、相關行業、上市規則、企業管治常規之最新變動及發展等之報章、刊物及更新資料

股息政策

本公司董事會已於二零一九年二月二十六日批准及採納股息政策(「股息政策」)。本公司以提供穩定及可持續回報予本公司股東作為目標。根據股息政策，在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將考慮(其中包括)：

- (a) 本集團的財務業績、現金流狀況、業務狀況及策略狀況
- (b) 本集團的實際和未來營運及流動資金需求狀況
- (c) 本集團預期未來擴展計劃

企業管治報告書

- (d) 本集團的負債對權益比率及債務水準
- (e) 本集團的保留盈餘和可供分派儲備
- (f) 股東及投資者的期望及行業的常規
- (g) 一般市場情況
- (h) 任何派付股息的限制
- (i) 董事會認為適當的任何其他相關因素

在建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其資金需求、未來增長以及其股權價值。根據本公司組織章程大綱及細則、所有適用法規及下列因素，董事會可不時向股東支付其鑑於本公司的財務狀況及溢利而認為合理的中期股息或特別股息，而本公司亦可在股東大會中宣佈任何貨幣之末期股息，但任何股息均不得多於董事會所建議的款額。

本公司董事會將在有需要時檢討股息政策。

審閱年度業績

本公司審核委員會（「審核委員會」）成員包括三名獨立非執行董事，即盧華基先生（即審核委員會主席）、顧炯先生及方和先生。審核委員會已審閱本公司回顧中期及年內的綜合年度業績及財務報告。

獨立核數師酬金

截至二零一九年十二月三十一日止年度，就核數服務已付或應付予本公司的獨立核數師安永會計師事務所的酬金總額為人民幣273萬元（二零一八年約為人民幣235萬元）。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，獨立核數師安永會計師事務所並[無為]本集團提供任何非審核服務。

安永會計師事務所之工作範圍

本集團核數師安永會計師事務所同意本年報所載本集團於回顧年內的綜合財務狀況表及綜合損益及其他全面收益表及其相關附註中之數據，與本集團回顧年內之經審核綜合財務報表所載數額一致。

企業管治報告書

財務報告

本公司旨在對其財務狀況及前景作出清晰、平衡及可理解評估之呈報。財務業績以儘早發佈為基礎，而中期報告及年報，連同其他股價敏感資料公佈及財務披露則根據上市規則之規定而公佈。

管理層向董事會提供解釋、資料及最新進度，讓董事會就財務及其他事項於提交董事會審批及考慮前，可作出知情評估。

於回顧年內，董事已選取合適之會計政策並貫徹應用。董事確認彼等之責任為編製本集團之財務賬目，賬目須真實而公平，並根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。獨立核數師就彼等於回顧年內之報告責任所發出之聲明已載於本年報內。

本集團核數師發出有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務狀況持續經營一段具有重大不確定性的意見。詳情請參閱「管理層討論及分析」及第95至97頁財務報表附註2.1。

風險管理及內部監控

方針及目標

董事會確認對風險管理及內部監控系統充分性負責，並有責任持續檢討其有效性。該風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且就避免重大的失實陳述或損失而言，僅能作出合理而非絕對的保證。

已制定風險管理政策落實本集團的風險管理，建立標準及有效風險管理系統，提升防範風險能力，從而確保本集團於安全穩定的環境中經營業務，經營管理水平可獲提升，且可達成本集團的經營策略及目標。現有慣例將被定期審閱及更新，以遵循企業管治中的最新慣例。

董事會已將其風險管理及內部監控的職責（與相關權力）轉授予審核委員會。截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會（代表董事會）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。

風險管理及內部監控系統的主要特點

本集團之風險管治架構以及架構內各階層的主要職責簡介如下：

企業管治報告書

董事會

- 釐定本集團之業務策略與目標，及評估並釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度；
- 確保本集團建立及維持合適及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及內部監控系統的設計、實施及監察。

審核委員會

- 協助董事會執行其風險管理及內部監控的職責；
- 持續監督本集團的風險管理及內部監控系統；
- 最少每年檢討一次本集團的風險管理及內部監控系統是否有效。當中包括財務匯報的可靠性，營運效益及效率，適用法令及法規的遵從，員工資格與經驗，以及有關預算是否足夠，有關檢討應涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控；
- 確保本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面有足夠的資源、員工資歷與經驗、員工培訓課程，以及有關預算；及
- 考慮有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果，並向董事會匯報及作出建議。

管理層

- 設計、實施及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統；
- 識別、評估及管理可能對運作之主要程序構成潛在影響之風險；
- 監察風險並採取措施降低日常營運風險；
- 對內部審計團隊或外部風險管理及內部監控審閱顧問提出之有關風險管理及內部監控事宜之調查結果，作出及時的回應及跟進；及
- 向董事會及審核委員會(並無風險管理委員會)提供有關風險管理及內部監控系統是否有效的確認。

內控管理團隊

- 審閱本集團風險管理及內部監控系統是否足夠及有效；及
- 向審核委員會匯報審閱結果並向董事會及管理層作出建議，以改善制度之重大不足之處或所發現之監控缺失。
- 審查重大投資開發項目的風險，按照 COSO 內部控制框架和全面風險管理框架，持續改善控制環境的政策及標準，確保風險的有效防控；及
- 執行監控環境、風險評估、監控活動、信息及溝通，以及監察五大範疇，評估本集團之內部監控系統。年度檢討之方法、識別、發現、分析及結果經已向審核委員會及董事會彙報。

用於識別、評估及管理重大風險的程序

作為常規程序及部分風險管理及內部監控系統的一部分，執行董事及高級管理層將至少每三個月會見一次，以檢討各部門的財務及營運業績。主要經營附屬公司的高級管理層亦須告知執行董事部門業務的重大發展以及實施董事會定期制定的策略及政策。

本集團用於識別、評估及管理重大風險的程序簡介如下：

風險識別

- 識別可能對本集團業務及營運構成潛在影響之風險。

風險評估

- 使用管理層建立之評估標準，評估已識別之風險；及
- 考慮風險對業務之影響及出現之可能性。

風險應對

- 透過比較風險評估之結果，排列風險優先次序；及
- 釐定風險管理策略及內部監控程序，以防止、避免或降低風險。

風險監察及匯報

- 持續並定期監察有關風險，以及確保設有適當的內部監控程序；
- 於出現任何重大變動時，修訂風險管理策略及內部監控程序；及
- 向管理層及董事會定期匯報風險監察的結果。

本集團為進一步加強風險及內部監控系統有效性檢討，於回顧年內，本集團聘用獨立專業顧問（「內部控制顧問」）對財務（包括現金）管理流程，用印管理流程，須予公佈交易流程及關連交易管理流程進行內控審閱工作。有關以上工作內容已向審核委員會匯報及批准。本集團因此認為本集團的風險管理及內部監控程序足以應付本公司當前業務環境的需求，且未有發現任何導致董事會相信本集團風險管理及內部監控體系並不充分之事宜。

內部審計職能

本公司內部審計部每半年對本集團檢視經營活動風險管理及管理及行為，識別業務風險、內控缺陷，提供改善意見和建議。在回顧年內檢討範圍包括查核經營本公司及附屬公司的收入及收款流程、採購及開支流程、存貨流程、稅項流程、財務呈報流程以及風險管理系統及信息披露政策的自查評估和建議修訂。就進行一系列專項內審計和工作包括：

- 財務資金審計
- 項目成本專項包括已開發項目審計和待開發項目前期審計評估
- 項目合同審計
- 應收帳目審計
- 權益投資項目評估
- 內部監控系統審查及修改
- 風控管理系統審查及修改
- 定期向董事會匯報公司營運簡報及風險評估

企業管治報告書

信息披露政策

本集團訂有信息披露政策，確保能掌握潛在內幕消息並加以保密，直至按上市規則作出一致且適時的披露為止。該政策規管處理及發放內幕消息的方式，其中包括以下各項：

- 特設匯報渠道，讓不同營運單位向指定部門匯報潛在內幕消息的信息；
- 指定人士及部門按需要決定進一步行動及披露方式；及
- 指定人士為發言人，回應外界查詢。

審核委員會及董事會之審閱

審核委員會及董事會已審閱本公司回顧年內之財務監控、內部監控及風險管理系統。審核委員會認為風險管理及內部監控系統屬有效及足以讓董事會監察本集團之整體財務狀況及可合理確定資產不會被未授權使用或虛報重大財務資料；交易乃根據管理層之授權簽立；及會計記錄能可靠地編製供業務內使用或作刊發之財務資料，並反映資產及負債之可表述性。在任何審核委員會成員、公司秘書或任何董事要求之情況下，可進行額外審閱。

公司秘書

本公司公司秘書甘俊英先生（「甘先生」）直接向行政總裁匯報，並向董事會負責，以確保遵從董事會程序、適用法律、規定及法規，且董事會活動有效率並有效地進行。彼亦負責確保董事會全面評估與本集團有關的相關企業管治發展及安排董事的入職培訓及專業發展。

根據上市規則第3.29條，甘先生已於截至二零一九年十二月三十一日止年度參與不少於15小時的相關專業培訓。

章程文件的重大變更

本公司已於二零一五年六月八日採納經修訂及經重列之備忘錄及組織章程細則並於上市日期生效。除上文所披露外，本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之章程文件並無重大變更。

企業管治報告書

股東權利

本公司平等對待所有股東，確保股東能充分行使權利。保護其合法權益：能夠嚴格按照相關法律法規的要求召集、召開股東大會、本公司的管治結構確保所有股東，特別是中小股東享有平等的權利，並承擔相應的義務。

股東召開股東大會之程序

根據組織章程細則第64條，董事會可按其認為合適的時候召開特別股東大會。特別股東大會亦可由一名或多名持有股東要求召開，該等股東於提出要求當日須持有本公司實繳股本不少於十分之一並有權在股東大會上投票。有關要求須以書面形式向董事會或公司秘書提出，藉以要求董事會就處理有關要求所指明之任何事務而召開股東特別大會。有關會議須在存放該請求書後2個月內召開。如董事會在請求書存放日期起計21日內未有進行安排召開有關會議，則請求(或多名請求人)可用相同方式自行召開會議，且請求人因董事會未有妥為召開會議而招致的所有合理費用，須由本公司償還請求人。

股東於股東大會上提呈建議之程序

在股東特別大會上提呈決議案的股東應遵循組織章程細則第64條的規定。有關規定及程序載於上文「股東召開股東大會之程序」一段。

本公司股東提名人選參選董事之程序

根據公司章程第113條，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一項該位被推選人士簽發表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則概無人士(退任董事除外)有權在任何股東大會上選舉出任董事職位(除非由董事會推選)。提交該等通知之期間須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前七日結束，而向本公司發出該等通知之最短期間須為最少七日。

有關「本公司股東提名人選參選董事之程序」的詳情，請瀏覽本公司網站。

企業管治報告書

股東傳訊政策

1. 目的

- 1.1 本政策旨在載列向本公司股東提供有關本公司的資料之目標，讓其可積極與本公司交流及以有根據的方式行使其作為股東之權利。

2. 整體政策

- 2.1 本公司須通過本公司之財務報告(中期報告及年度報告)、股東週年大會及可能召開之其他股東大會向股東提供資料，並須在本公司網站內提供所有(i)公司通訊文件(包括(但不限於)年報、中期報告、大會通告、通函、代表委任表格)(「公司通訊」)；(ii)本公司所發出而在香港聯交所主板之網站刊登以供其任何證券持有人參考或行動的其他文件，包括公佈、每個月本公司的證券變動月報表及翌日披露報表；(iii)本公司及董事會委員會之憲章文件；(iv)公司資料，包括本公司董事(「董事」)名單；及(v)其他公司刊物，包括股東可提名某人競選董事的程序。
- 2.2 須時刻確保有效及適時向股東分發資料。有關本政策之任何疑問可向本公司之公司秘書或本公司董事會提出。

3. 溝通策略

股東查詢

- 3.1 股東可將其查詢及關注事項以寄往至香港干諾道中21-22號華商會所大廈4樓，註明公司秘書收，以便送交董事會。公司秘書會將有關董事會直接負責事宜的通訊轉交董事會及將有關建議及查詢等日常業務事宜的通訊轉交本公司行政總裁。
- 3.2 股東將獲提供本公司之指定聯絡人、電郵地址及查詢熱線，讓其可就本公司提出任何疑問。

公司通訊

- 3.3 公司通訊將會以中、英文以淺白語言提供予股東，以便股東理解。

公司網站

- 3.4 本公司網站(<http://www.xinm.com.cn>)設有「投資者關係」一欄。本公司網站的資料會定期更新。
- 3.5 本公司向香港聯交所發放的資料亦於其後隨即上載本公司網站。有關資料包括財務報表、業績公佈、通函及股東大會通告及相關說明文件等。

股東大會

- 3.6 鼓勵股東參與股東大會，或如其無法出席股東大會，則委任代表代其出席股東大會及於會上表決。
- 3.7 股東週年大會將訂有適當安排以鼓勵股東參與。
- 3.8 本公司股東大會之過程將獲得監察及定期檢討，如有需要，會作出更改，以確保能配合股東需要。
- 3.9 董事會成員(特別是董事會委員會主席或其代表)、適當的管理行政人員及外聘核數師，將出席股東週年大會，回答股東提問。

4. 股東私隱

- 4.1 本公司肯定股東私隱的重要性，除非法律要求，否則在未得其同意的情況下，不會披露股東資料。

投資者關係

問責制及透明度乃確保良好企業管治之不二法門。就此，與股東(包括機構投資者)定時溝通更屬不可或缺之部份。本公司認為良好投資者關係乃其運作之主要部份，並持續推廣投資者關係及加強與投資者之溝通。

本公司設有公司網頁(<http://www.xinm.com.cn>)，使股東可透過互聯網取得公司資料，加強與股東之溝通，並提供重要資料予公眾投資，包括企業管治架構以及董事會轄下委員會之職權範圍。

本公司歡迎投資者及股東提出意見，並誠邀彼等分享意見及建議，電郵地址為：
team@mindmaxcomm.com。

環境、社會及管治報告書

關於本集團

新明中國控股有限公司(「本公司」或「新明中國」)，於2015年7在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：02699)，連同其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)，是一家綜合性住宅及商業物業開發商。目前，我們在中國上海、重慶、台州、滕州及杭州等地區發展16個物業開發項目。我們具備完整的物業開發能力，擁有較完善及多元化的物業開發項目組合。

關於本報告

本報告為本公司發表的第三份《環境、社會及管治報告》(「本報告」)。報告透過匯報本集團在環境、社會及管治方面的政策、措施和績效，讓各持份者更瞭解本集團於可持續發展議題的進程和發展方向。本報告以中、英文編寫，並已上載至聯交所及本公司網站<http://www.xinm.com.cn>。如中、英文兩個版本有任何抵觸或不相符之處，應以中文版本為準。

報告範圍及期間

由於本集團2019年度整體業務中，山東地區工程正在建設及銷售，業務佔比較大，而杭州地區工程已經竣工，且在2019年基本沒有銷售業務，因此，本報告沒有承去年般將「中童·巴比尼」項目納入報告範圍，2019年度我們將集聚匯報本集團杭州及山東地區於2019年1月1日至2019年12月31日止期間(「2019年度」)的相關項目及活動包括：

- 本集團位於杭州的總辦公室
 - 山東興盟置業投資有限公司(「山東興盟」)辦公室
 - 由於2019年和2018的報告範圍有所不同，因此本報告內所披露的關鍵績效指標不建議作直接比較。
1. 山東興盟項目公司及其物業開發業務—山東百地茂商城(原興盟國際商城)是滕州市省重點工程。該項目位於滕州市五裏屯轉盤西側(金三角)城鄉接合處。項目占地面積38088平方，總建築面積62664平方，其中商業建築面積61739平方。項目主要包括5棟沿街六層公寓、12棟三層商鋪。市場主要經營建築、裝飾材料，覆蓋面積廣，努力打造為客戶提供一站式便捷服務。
 2. B4區建築總面積29,548平方，主要包括4棟沿街五層商鋪(含公寓三層)、8棟二層商鋪。工程已基本施工完畢，目前工程正在準備掃尾及交付驗收階段。
 3. 雅園項目：項目用地為商住性質，規劃總用地面積84,031.5平方米，規劃總建築面積242,279平方米，項目目前已開工建設的樓幢為1/2／3/5／6號樓及地下車庫，建築面積為53,655.7m²，1#、2#、3#樓18層主體已經封頂；5#樓主體已施工到4層；6#樓地下室已完成。

環境、社會及管治報告書

報告準則

本報告內容乃遵照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄二十七中「環境、社會及管治報告指引」所載適用披露規定而編製。有關企業管治的詳情個別載於「企業管治報告書」一節。

對本報告的回應

我們一貫認為，持份者的寶貴意見，是我們賴以持續改進的基礎。閣下對本報告以及我們的可持續發展工作，如有任何意見或建議，歡迎致函至香港上環干諾道西20號中英大廈14樓1401室。

與持份者溝通

本集團致力持續經營業務，同時平衡其多方持份者的利益，該等持份者包括員工、投資者及股東、客戶、供應商／建築承包商、政府及本集團經營所在的當地社區。我們日常通過以下方式與持份者作溝通，使得我們有機會取得持份者在可持續發展表現和未來策略方面對我們的寶貴意見和建議。

持份者

溝通渠道

員工

- 會議
- 員工活動
- 培訓
- 社交媒體

投資者及股東

- 股東大會
- 集團網站
- 年報、公告及通函

客戶

- 直接溝通
- 電郵
- 社交媒體
- 電話

供應商／建築承包商

- 直接溝通
- 電郵
- 實地考察
- 電話
- 會議

政府

- 按照監管規定發表的報告及提交資料
- 電話
- 電郵

社區

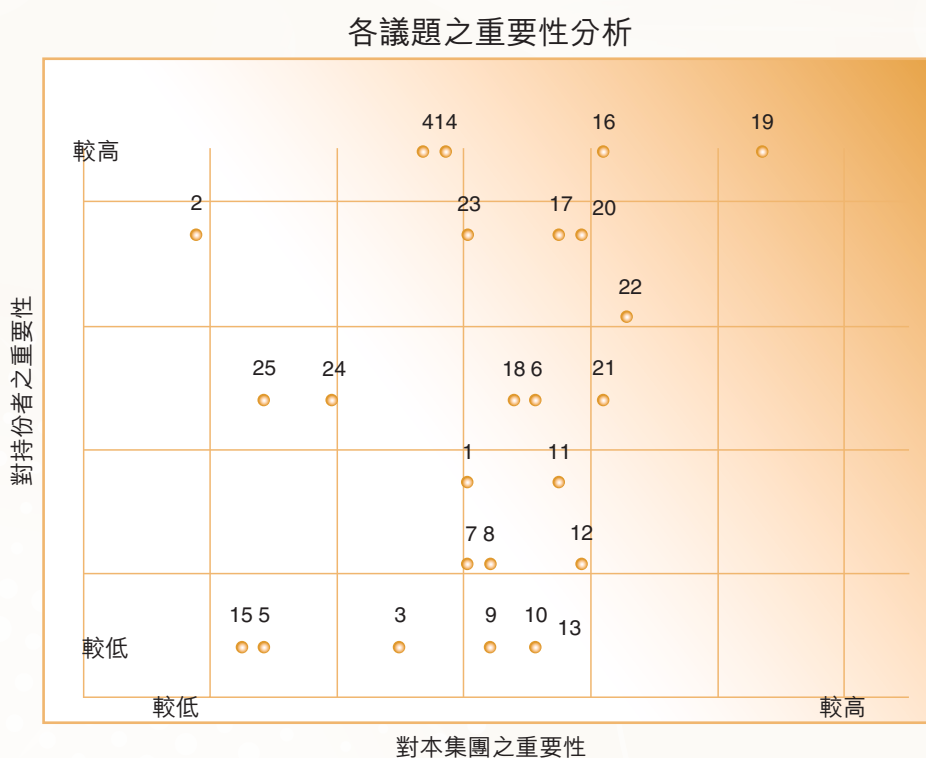
- 集團網站
- 大眾傳媒

環境、社會及管治報告書

重要性評估

聯交所於「環境、社會及管治報告指引」中訂明四個匯報原則：重要性、量化、平衡及一致性，編製報告時應以這些原則作為基礎。按照建議，本集團可藉著持份者的參與瞭解廣泛而不同的意見，並識別重大的環境及社會議題。在準備本報告期間，我們透過問卷調查以瞭解各持份者所關注的議題。同時，也進一步瞭解各利益相關方對我們過去一年在履行社會責任方面的評價以及期望，從而協助我們訂立本報告的框架，以回應利益相關方的意見。

根據問卷調查結果，本集團的重要性矩陣呈列如下，矩陣圖的右上角部份為持份者最為關注的課題。當中，3個最為關注的包括產品安全及質量、供貨商選擇程序、客戶滿意度及投訴處理。



環境、社會及管治報告書

僱員		環境		營運常規及其他	
1	多元化及均等機會	8	污水排放	16	供貨商選擇程序
2	職員流失率	9	空氣污染物和溫室氣體排放	17	反舞弊腐敗
3	職業安全及健康	10	廢氣排放	18	災難應急預案
4	培訓及發展	11	危險及非危險廢物處理	19	產品安全及質量
5	防止童工及強制勞動	12	節約能源及用水	20	客戶滿意度及投訴處理
6	薪資待遇及僱傭關係	13	天然資源使用	21	知識產權保護
7	職員福利	14	供貨商環境及社會表現評估	22	客戶的敏感及隱私信息保護
		15	碳交易	23	產品創新及技術開發
				24	社區志願者活動
				25	慈善捐贈

董事會聲明

近期，產業地產的發展理念將是越來越重視生態、育兒、環保、智慧城市、低碳等問題，辦公區域與更多城市生活元素進行結合，形成文化特性同樣也是未來產業地產追求的價值核心。

為了符合可持續發展理念，我們從2018年開始就成立了ESG小組，定時向董事會匯報環境社會及管治的工作。小組成員包括(1)各個項目公司主管及成員：負責每月收集項目的ESG數據，管理並監督項目實行過程中遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國節約能源法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》等法製法規；(2)集團及項目部綜管部成員：管理並記錄集團及項目公司辦公室的ESG數據，包括水電用紙量及汽油用量；(3)風控部成員：負責定期跟進ESG數據，並整理匯總分析，及時將ESG指標反饋給風控總監；(4)風控總監：負責統籌整體ESG風險把控，並與董事會溝通，使ESG與公司整體目標相結合，使董事會成員瞭解新的機遇，合理分配資源。

環境、社會及管治報告書

根據重要性評估的問卷調查結果，我們發現持份者最為關注的ESG指標是產品安全及質量、供貨商選擇程序、客戶滿意度及投訴處理。我們的質量控制由集團總師辦負責，每月都會上交質量巡查報告，公司管理層每年都會根據巡查報告進行績效考核；集團高級管理層同樣關注供應商的選擇，在定標之前，管理層都會審查承包商的資質，是否符合招標要求，總體金額是否合適等；對於售後本集團遵守集團的售後制度，對項目的不同部分實行不同年限的質保期，並在完工之後留下質保金在物業，若在質保期內出現質量問題，我們負責質保維修。公司管理層定期向董事會匯報公司運營情況。

保證業務發展的同時，我們也考慮了氣候相關風險對營運的影響。根據近期的環保因素評估，對我們可能會產生大的影響因素是過渡風險，即政策、法律、科技及市場等多方面因環境變化引起的改變，特別是由環境氣候變化引起的地方性政策的改變。若項目所在地的政府增加環保要求，我們也許會增加更多的成本。但是發展更生態環保，低碳的產業地產，是符合我們的願景的，對此，我們從董事會到地方項目負責人都時刻關注相關政策的變化，以便及時的調整應對措施。

除了時時關注政策變化，本集團對可持續發展從2017年開始就持續關注。我們提倡辦公室節約用水用電用紙等方式節約能源。在項目施工環境保護方面，我們也嚴格遵守國家關於綠色建築設計及施工，並將是否使用環保材料納入挑選承包商的條件之一。

我們的最終目標是實現兒童主題地產，並致力於為孕嬰童市場提供全方位的產品和服務。為了順應市場變化及低碳環保理念，本集團亦繼續線上平台發展，打造一個以標榜孕嬰童為主題的綜合網絡平台，實行線上線下雙向互動。我們相信「中童•巴比尼」品牌已逐漸成長並走上孕嬰童主題產業地產運營道路。

環境保護

根據中國法律及法規的規定，我們作為物業開發商所開發的各個項目須進行環境評估，且在開始施工前須向相關政府機構提交環境影響評估報告以供審批。倘建築地盤、既定項目的規模或性質有重大改變，物業開發商必須提交新的環境影響評估報告以供審批。各建設項目我們均會委聘獨立第三方環境顧問進行環境影響評估，而有關環境影響評估已於開始開發前提交予相關政府部門。山東興盟國際商城項目已根據中國相關法律及法規就所有項目取得所必需的環境影響評估報告。

環境、社會及管治報告書

在建設過程中，物業開發商及建築公司須採取措施防止空氣污染、噪音排放以及水和廢物排放。由於我們將建築工程外包予第三方承包商，工程項目上的環境關鍵績效指標數據未能收集予以披露，然而，根據建築合同的條款，承包商須遵守有關環境保護及安全的中國相關法律及法規。此外，我們定期檢查建築地盤並要求我們的承包商及時糾正已發現的問題。

同時，根據建築合同的條款，承包商須遵守有關環境保護及安全的中國相關法律及法規。於建設工程竣工後，我們須向相關政府部門申請就環境事宜進行驗收，只有已通過相關驗收的物業開發項目方可交付予客戶。興盟國際商城項目已通過環保機構的檢驗，且我們已就開發中物業取得相關環境評估批文。我們將持續遵守中國的相關環境法律及法規、僅聘用具有良好環境保護及安全往績的建築承包商。

在建設過程中，我們可能會將如黃沙、水泥等建材露天堆放，因此在工地施工期間可能會因揚塵而造成大氣污染。因此，承包商會通過揚塵檢測儀對工地揚塵數據進行檢測，並通過配置移動灑水車、移動霧炮、塔吊噴淋等設備進行揚塵抑制，確保揚塵防控「5個100%」落實到位，包括：

- 施工現場100%封閉圍檔
- 工地裸露砂土100%覆蓋
- 工地道路堆場100%硬化
- 進出工地運輸車100%沖淨
- 外腳手架密目式完全網100%安裝

我們的主要溫室氣體來源為私家車排放物及電力消耗，以下為本集團杭州及山東地區的主要環境數據：

關鍵績效指標	2019	2018	單位
溫室氣體排放			
氮氧化物(NO _x)	2.64	—	公斤
硫氧化物(SO _x)	0.07	—	公斤
懸浮顆粒(PM)	0.19	—	公斤

注：2018年沒有涉及有關排放。

環境、社會及管治報告書

關鍵績效指標	2019	2018	單位
溫室氣體排放			
總排放量(範圍1及2)	778	938	公噸二氧化碳當量
密度	8.32	5.74	公斤二氧化碳當量／千平方米
範圍1(直接排放)	12	—	公噸二氧化碳當量
範圍2(間接排放)	766	938	公噸二氧化碳當量

污水排放

由於我們將建築工程外包予第三方承包商，在施工期廢水主要為施工員的生活廢水和建築施工廢水，其主要污染因子為COD、NH₃-N施工期間生活廢水經施工現場簡單處理後，回用於道路灑水降塵，建築施工廢水產生量約52M₃／d，產生的污染物主要是砂石料中的泥漿和細砂，設置沉砂池，沉澱後重複用於增濕場地，對地表水和地下水影響較少。施工期採用旱廁，旱廁廢物定期清掏運作農肥。加強施工管理，水泥黃沙石灰類的建築材料需集中堆放，並採取一定的防淋雨措施，及時清掃施工運輸工程中的拋灑的上述建築材料，以免隨著雨水沖刷污染附件水體。安裝小流量的設備和器具以較少在施工期間的用水量，另外建議用雨水進行沖洗作業。噪音方面，在項目施工時，在場周圍建設臨時聲屏障，嚴格加強施工管理，減弱噪聲對外輻射。避免大量的高噪音設備用時施工持續作業。夜間(22:00以後)禁止施工作业，避開中午休息的時間，在各區施工時及時向附件居民做出公示。

廢棄物管理

建築廢料和生活垃圾是建築過程中產生的主要廢棄物，當中並不涉及有害廢棄物或包裝物。工地會集中堆放並及時組織清理外運建築廢料和生活垃圾。垃圾運輸進行分類運輸，在運輸的過程中做到密閉化，防止暴露和散落和滴漏。如涉及基礎挖土工程，缺確保其臨時堆積高度不會超過1.5米，承包商會安排及時外運。由於我們將建築工程外判予第三方承包商，故工程項目上的廢棄物數據未能予以收集及披露。包裝物也基本全部得到回收利用或銷售廢品收購站。倡導綠色生活理念，加強垃圾的資源化、減量化管理，分類後利於垃圾回收和利用。實行袋裝，分類存放，定點收集，用不透水的垃圾桶收集垃圾，由環保衛生部用密封垃圾車清運做到日產日清，並避免運輸過程中的拋、撒、滴、漏。

環境、社會及管治報告書

我們辦公室主要產生的廢棄物為無害廢棄物，大部份源自日常的辦公垃圾廢紙以及員工個人的隨身垃圾，產生的無害廢棄物將由物業進行回收並統一處理。為減少用紙，我們倡導無紙化的辦公方式，為減少用紙，我們倡導環保的辦公方式，我們雙面打印紙張，單面使用過的不用紙張再重複利用，通過使用線上平台系統，集中開展公文處理、事務處理、費用申請等一系列工作，涵蓋文件審批、系統管理、文件跟蹤、文件查詢及授權等模塊，在簡化工作流程為員工帶來便利之餘，大量減少了打印紙張的使用需求及垃圾的產生，貫徹落實公司的綠色運營理念。

關鍵績效指標	2019	2018	單位
辦公廢紙量	0.60	0.77	公噸
辦公廢紙量密度	6.42	4.73	公斤／千平方米

資源使用

我們的主要能源消耗來源於運營所用的電和水。在辦公室，我們透過如室內溫度保持最佳舒適水平、鼓勵員工關閉閒置之電腦及顯示器、設定辦公室機器(如影印機及電視顯示器)於辦公時段後自動關閉、鼓勵員工充分利用現代通訊系統以避免不必要差旅安排，並張貼強調辦公室內節能重要性之標誌等措施提高所有員工之節能意識。同時，為了可以提升資源效能，推動環保，我們的杭州及山東辦公室已使用發光二極體燈(「LED」)。而為了減少用水量，我們在洗手間張貼了節水標誌並在滿足正常使用的情況下將總閥門開啓1/2，節約用水，倡導開水龍頭小水流使用。於2019年度，我們在求取適用水源方面並無任何問題。

關鍵績效指標	2019	2018	單位
能源消耗總量	912,864	1,332,832	千瓦時
能源消耗密度	9,762	8,161	千瓦時／千平方米
總外購電力	870,629	1,332,832	千瓦時
辦公室外購電力	401,422	1,332,832	千瓦時
工地外購電力	469,207	—	千瓦時
無鉛汽油	42,235	—	千瓦時
總耗水量	11,458	31,258	立方米
辦公室耗水量	5,914	31,258	立方米
工地耗水量	5,544	—	立方米
耗水密度	122.53	191.39	立方米／千平方米

環境、社會及管治報告書

守法循章

本集團致力遵守各類環境法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國節約能源法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》等相關環境保護法律法規。2019年度，我們並未因違反中國環境法律及法規而遭罰款或處罰。我們在物業竣工後通過相關環保機構進行的驗收方面亦未遇到任何重大問題。我們在所有重大方面均已遵守中國的適用環境法律及法規，且我們已就物業開發項目的環境影響評估報告取得一切所需批文。

供應鏈管理及質量控制

我們的主要供應商為建築承包商及建築材料供應商。我們將全部的项目建築工程外包予合資格第三方建築承包商。該等建築承包商可承接各種類型的工程，包括地基挖掘、主體結構建設、設備安裝及工程作業。我們認為將我們的建築工程外包可使我們利用建築承包商的專業知識及盡量降低某些風險，如某些原材料成本波動帶來的風險，亦可使我們專注於我們的主要業務，即物業開發。我們根據相關中國法律及法規透過招標程序為建築項目委聘承包商。

總部成本管理部的招標及投標團隊將制定招標條款，負責評估及甄選承包商。在甄選建築承包商的過程中，我們會對建築承包商及其投標文件進行詳細評估。我們會考慮包括承包商規模及資質、承包商聲譽、類似項目的往績及報價等多種因素。

我們重視各地產項目的質量及成本的控制。目前，我們的建築承包商負責為我們的物業開發項目採購絕大部分建築材料，如鋼材及水泥。我們一般向承包商提供有關建築的規格，並要求承包商自一系列選定的品牌或製造商中採購。我們的成本管理部密切監察承包商所使用的建築材料及所產生的成本。倘相關中國法律及法規規定承包商須透過招標採購特定種類的建築材料，我們一般要求有關承包商在招標文件中列入我們選定的品牌或製造商，我們亦會觀察招標過程，以確保選定的建築材料供應商具備我們可接受的資質。

我們負責直接採購門窗、及電梯等若干專業建築材料。我們的建築材料主要自中國的供應商採購。為確保質量的一貫性，我們建立了合資格供應商數據庫，且我們定期審核及更新有關數據庫。我們相信數據庫將有助於我們更好地評估我們供應商的資質，並可為我們日後的項目提供有用的參考。

環境、社會及管治報告書

此外，為確保質量達標，在初步規劃階段，我們的成本管理部將按照總建設成本預算設立有關成本、質量及施工進度的一系列進度控制指標。在施工中，我們的總師辦員工負責監管各項目施工質量、施工進度及控制項目預算，每月進行實地考察，在建築材料用於項目前進行預先檢查，並以根據先前設立的進度指標監督施工進度。我們的總師辦亦將每年檢討所有在建項目，確保所產生的成本、質量及施工進度令我們滿意。我們的總師辦團隊由具備豐富行業經驗的合資格工程師及建築技術人員組成。倘任何外聘承包商的表現不令人滿意，我們可能須替換外聘承包商或採取其他行動以進行補救。

為符合中國法律及法規，我們亦按相關法律及法規的規定聘請建設監理公司監督我們項目建設的若干環節。根據我們的建設監理合同，該等建設監理公司負責監督我們的項目建設質量，並須定期報告項目的進度及質量情況。倘建築材料或建築工藝存在任何質量問題，該等監理公司經我們同意後有權暫停建設工程。

2019年度，本集團並不知悉任何主要供應商對商業道德、環境保護及勞工常規造成任何重大不利影響。

售後服務

我們的品牌對我們的業務營運及發展非常重要。任何涉及我們或我們物業的負面事件或負面宣傳會對我們的聲譽及業務前景造成不利影響。因此，物業質量是我們極為關注的事項。根據《建設工程質量管理條例》、《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發項目竣工後，我們作為房地產開發商須向項目所在的縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交申請，以進行房屋竣工驗收及備案。房地產項目在驗收合格及取得竣工證明書後方可交付。我們的興盟商城一期項目已在2015年取得竣工證明書並已交付，B4區工程及雅園項目在2019年依然處在在建狀態。

為了取得客戶的信任，我們就物業開發項目的建築質量及若干設備及設施向客戶提供保修期，所有保修期自相關物業交付當日開始，為期1年至5年不等，視乎工程類別而定。根據《建設工程質量管理條例》及相關規定，質量保修範圍包括地基基礎工程、主體結構工程、層面防水工程、有防水要求的衛生間、房間和外牆面的防滲漏、供熱與供冷系統、排水管道、設備安裝和裝修工程等。我們不會就第三方或不當使用造成的瑕疵以及因自然災害而產生的瑕疵提供保修。我們的建築承包商負責保證有關質量標準及相關維修工程所產生的費用。

環境、社會及管治報告書

回顧2019年度，我們並未因我們建築結構或其他設備的質量不可由相關承包商根據其相關合同的保修條文進行補救而涉及任何重大申索或收到任何投訴。

合規宣傳

我們嚴格遵循《中華人民共和國廣告法》及相關法律法規、《中華人民共和國互聯網廣告管理暫行辦法》等法律法規，對房地產廣告內容進行審核以確保房源信息真確，所有售樓說明書均需由有關政府部門審批後才發佈。我們亦設定查閱客戶個人信息的權限，並嚴禁員工在沒被授權的情況下洩漏客戶個人信息。

2019年度，本集團並不知悉有關本集團所提供有關產品之健康及安全、廣告、標籤及私隱權方面以及補救方法之產生重大影響之有關法律法規之任何重大違規情況。

僱傭

我們深信員工是集團最重要、最寶貴的資產，亦是集團於可持續發展的中流砥柱。為了有效吸引並挽留人才，我們致力建立並維持一個平等和多元化的職場文化，向員工報以具競爭力的薪酬福利，完善職業發展階梯，同時照顧員工的身心健康，讓每一位員工都得到公平的對待和尊重。

薪酬	— 我們每年會進行薪酬審閱，根據員工的學歷、工作經驗、工作能力等綜合資歷和所擔任崗位的崗位職責，綜合考慮同行業市場薪酬水平核定具競爭性的薪資。 — 我們根據各員工的努力程度和績效大小，發放年度獎金及設有員工股份獎勵計劃，以激發員工的工作積極性。
福利	— 我們提供多項福利，包括工作餐補助金，通訊補貼，節假日發放過節費等。 — 我們安排合理的工作時數及假期，為進一步滿足員工的個人需要，我們設立包括年假、產假及工傷假在內的多種假期。 — 我們不定期組織員工生日慶祝活動及旅行以協助員工平衡工作與生活，並提升其企業歸屬感及團隊精神。
招聘	本集團所有員工的招聘及晉升程序均以公平公開的方式執行；員工乃按其工作表現及技能獲認可及獎勵，且有關結果將不會根據年齡、性別、身體或精神健康狀況、婚姻狀況、家庭狀況、種族、膚色、國籍、宗教、政治派別及其他因素等理由招致的任何歧視而遭受影響。

環境、社會及管治報告書

解僱	員工因個人原因申請辭去本集團工作，經部門領導批准，方可離職，員工申請離職，需提前30天書面提出申請；員工因各種原因不能勝任其工作崗位，本集團將予以辭退，本集團至少提前30天書面通知員工。
晉升	我們定期對員工的表現和發展進行檢討及評估，保障表現優異並符合晉升條件的員工可在公平公正的情況下，獲得晉升及／或調薪的機會。

守法循章

我們嚴格遵循《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國職業病防治法》及《中華人民共和國社會保險法》等僱傭相關的法律法規，2019年度，本集團並不知悉有關本集團違反僱傭法律法規之任何重大違規情況。

2019年度，本集團及山東地區共聘用53（2018：49）名員工，按不同性質劃分的資料如下：

關鍵績效指標	2019	2018	2017	單位
按性別劃分				
男性	21	21	26	人數
女性	32	28	34	人數
按合約類型劃分				
全職	50	49	57	人數
兼職	3	—	3	人數
按僱傭類別劃分				
高級管理層	12	13	11	人數
中級管理層	8	9	14	人數
一般及技術人員	33	27	35	人數
按年齡劃分				
21至30歲	14	11	14	人數
31至40歲	20	25	30	人數
41至50歲	14	9	11	人數
51至60歲	4	4	4	人數
60歲以上	1	—	1	人數

環境、社會及管治報告書

健康與安全

本集團遵守《中華人民共和國勞動法》和《勞動者權益保護法》及其他適用的法律法規，除盡量減少與工作有關的事故和疾病外，

雖然我們將全部的項目建築工程外包予合資格協力廠商建築承包商，大部分安全責任由建築承包商承擔，但我們作為物業開發商也同時存在潛在責任。為更好管理我們的營運中的健康與安全問題，我們的僱員工作手冊載有關於工作安全及職業健康事宜，作為對員工的健康與安全指引。

我們向員工提供安全培訓及職業風險評估，以增強員工的意識及減少工傷事故的機率。凡參與工程項目工人均需參與強制性的健康與安全培訓，涵蓋工程不同階段所涉及的各種事務，包括安全使用起重機械、高空作業、人手操作、安全管理和工地管理等。視乎工作性質，工人須佩戴適當的個人保護設備。未經監督員批准，工人不得操作機器或進行高風險作業，操作工人應經考核合格後持證上崗。為保證員工的安全，我們亦要求承建商嚴格遵守一套清晰的健康及安全準則，避免地盤發生傷亡事故。我們亦需與承建商緊密聯繫，成立文明施工管理小組，定期進行安全及健康檢查，確保所有健康和安全措施獲妥善執行。

2019年度，我們山東地區並無錄得重大安全事故或因工作關係而導致死亡的事件。

環境、社會及管治報告書

人才培育

我們認為，重視我們企業文化的高素質僱員，是我們未來可持續發展的核心元素。我們通過各項措施(包括通過不同的培訓課程、有競爭力的薪酬待遇及有效的績效評估和激勵制度)繼續吸引、挽留及激勵擁有技能和具才幹的員工。我們採用多樣的培訓方式，當中包括：

入職培訓

通過入職培訓，引導新員工快速瞭解企業文化、學習集團歷史，掌握基本崗位元知識，工作流程、明晰其職業規劃等內容。

網上培訓 我們設有新明企業網絡學院，各部門員工可隨時在電腦端及手機端登錄學習。網上培訓改變了傳統的培訓方式，員工可以根據自己的空餘時間彈性學習。

在職培訓 根據員工崗位職能相關，或因員工發展需要派職員外出培訓、因業務需要或管理學習派職員外出參考。同時，我們亦提供培訓補貼以鼓勵員工參與不同培訓課程，促進發展與工作相關的技能及知識。

網上培訓 我們設有新明企業網絡學院，各部門員工可隨時在電腦端及手機端登錄學習。網上培訓改變了傳統的培訓方式，員工可以根據自己的空餘時間彈性學習。

外部培訓 根據員工崗位職能相關，或因員工發展需要派職員外出培訓、因業務需要或管理學習派職員外出參考。同時，我們亦提供培訓補貼以鼓勵員工參與不同培訓課程，促進發展與工作相關的技能及知識。

勞工準則

我們嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動法合同》和《禁止使用童工規定》等法律法規，堅持依法規範用工，建立了必要的人員招聘信息收集及審批流程，以保證勞工準則得到實施與執行。為保障兒童安全及健康的權利，本集團堅決不錄用未滿十八周歲的員工，不招募年齡低於當地法規限制的童工。人力資源部錄用員工時，要求提供有效身份證明檔以確認其實際年齡。我們於報告期間無聘用童工之情況。

同時，本集團《員工手冊》已記載員工工作息時間，為保障員工的健康，均不能含有強迫勞動的性質，禁止使用任何勞役或者契約式勞工、體罰監禁暴力威脅。公司原則上不提倡超時工作，確實因為工作需要而需要加班加點，應根據規定向相關負責人提出申請，並告知人事部以防止強迫加班之事發生，加班費用給付給符合當地法規。

環境、社會及管治報告書

2019年度，本集團並不知悉有關禁止本集團僱用童工或強迫勞動之有關法律法規之任何重大違規情況。

反腐敗

本集團在經營的過程中嚴格遵守反舞弊及廉潔建設相關的法律法規，包括《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》和《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》及其他相關法律和法規。我們制定了行為準則以規範員工的日常工作行為，增強員工遵紀守法和廉潔自律的意識。我們禁止在工作和商業往來中出現任何貪污賄賂行為。一旦發現貪污舞弊風險，我們會立即組織實施調查，並對舞弊行為進行處罰；若發現違法行為，將依法移送司法機關處理。調查結束後會制定整改措施，切實提高反貪污舞弊工作的力度。

2019年度，本集團均沒有發現任何有關賄賂、勒索、欺詐與洗黑錢並對本集團造成重大影響的違規行為。

數據私隱

本集團尊重員工、供應商、業務夥伴及客戶之數據私隱，我們致力保障保護個人及業務數據之私隱。全面遵守《中華人民共和國憲法》、《中華人民共和國民法通則》、《中華人民共和國侵權責任法》中關於個人資訊保護的相關法律條款，以保障客戶隱私、保護商業秘密、維護客戶的利益。

2019年度，本集團均沒有接獲因侵犯知識產權及洩露客戶資料而引致的投訴。

聯繫社區

我們樂意向社會上有需要的人士及弱勢社群提供支援。管理層致力鼓勵員工通過參與社區活動而為改善社會出一分力，本公司的管理層和員工均樂於自發幫助及支持地方社群和鄰近社區。

獨立核數師報告



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道 1 號
中信大廈 22 樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致新明中國控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

不發表意見

我們已審核第85頁至第178頁所載新明中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們沒有就 貴集團之綜合財務報表發表意見，基於在本報告中無法表示意見的基礎一節所述，由於多個不確定事項之間可能相互影響及對綜合財務報表產生累計影響，我們無法就該等綜合財務報表形成意見。在所有其他方面，我們認為，該等綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

不發表意見基礎

與持續經營相關的多個不確定事項

誠如綜合財務報表附註2.1所載，貴集團於截至2019年12月31日止年度產生虧損淨額人民幣112,518,000元。於2019年12月31日，貴集團的流動負債超過其流動資產人民幣912,615,000元。此外，於2019年12月31日，貴集團本金額為人民幣1,119,573,000元(「違約借款」)之若干借款的利息付款人民幣60,434,000元未根據借款協議之償還時間表償還。此等違約事項，於2019年12月31日，導致若干除以上所述以外的本金額人民幣770,770,000元的借款出現交叉違約(「交叉違約借款」)。於批准該等財務報表日期，已拖欠違約借款及交叉違約借款有關的利息人民幣117,537,000元。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所述其他事宜，表明存在的重大不確定性可能對 貴集團持續經營業務的能力帶來重大疑問。

獨立核數師報告

貴公司董事已採取多項措施，以改善 貴集團的流動性及財務狀況，有關資料載於綜合財務報表附註2.1。綜合財務報表是依據持續經營的假設上編製，其有效性取決於該等措施實施之結果，並受限於多個不明朗因素，包括(i)與 貴集團現有貸款人成功磋商，確保相關貸款人不會採取行動以要求即時償還拖欠的借款及利息(包括交叉違約條款所涵蓋的借款及利息)；(ii)就尚欠借款(包括已逾期本金及利息)成功磋商達成重續或延展還款安排；(iii)與各家金融機構成功磋商及物色多種選擇為 貴集團可見將來的營運資金及承擔撥資；及(iv)成功加速開發中物業及已竣工物業之預售和銷售，加速收回尚未支付的銷售所得款項，以及控制成本和限制資本開支，從而產生充足現金流入淨額。

倘 貴集團未能按持續經營基準經營，而可能須作出有關調整以撇減 貴集團資產的賬面值至其可回收金額，並就可能產生進一步負債計提撥備並將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未與該等綜合財務報表中反映。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及香港公司條例披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，以及維持董事認為編製綜合財務報表所必需的有關內部監控，以確保有關綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務報告流程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的責任為根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)對 貴集團的綜合財務報表進行審計，並發出核數師報告。我們僅向 閣下作為整體報告，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。然而，由於本報告不發表意見基礎一節所述事項，我們不會因多項不確定因素的相互作用及其對綜合財務報表的可能累計影響發表對該等綜合財務報表的意見。

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，並已履行該守則中的其他專業道德責任。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何兆烽。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二零年五月十五日

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

綜合損益表

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
收益	5	163,349	624,771
銷售成本		(110,357)	(344,117)
毛利		52,992	280,654
其他收入及收益	5	1,076	3,187
銷售及分銷成本		(6,457)	(44,023)
行政支出		(63,811)	(87,372)
金融資產之減值虧損，淨額		(3,642)	(8,359)
其他開支		(183,181)	(37,069)
投資物業之公允價值變動		146,823	67,785
可換股債券之公允價值變動		11,946	(39,897)
融資成本	6	(2,594)	(6,856)
除稅前(虧損)/溢利	7	(46,848)	128,050
所得稅支出	10	(65,670)	(106,596)
年內(虧損)/溢利		(112,518)	21,454
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(116,976)	42,911
非控股權益		4,458	(21,457)
		(112,518)	21,454
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利	12		
基本和攤薄			
— 年內(虧損)/溢利(人民幣)		(0.062)	0.023

綜合其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

綜合全面收益表

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
年度(虧損)/溢利	(112,518)	21,454
其他全面虧損		
於後續期間將不會重新分類至損益的其他綜合虧損：		
指定按公允價值計入其他全面虧損之權益投資：		
公允價值變動	—	(1,245)
其他全面虧損(扣除稅項)	—	(1,245)
全面(虧損)/收益總額	(112,518)	20,209
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(116,976)	41,666
非控股權益	4,458	(21,457)
	(112,518)	20,209

綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	4,646	5,852
投資物業	14	3,318,900	3,125,600
使用權資產	15	1,027	—
遞延稅項資產	16	97,511	96,045
非流動資產總額		3,422,084	3,227,497
流動資產			
開發中物業	17	1,341,803	1,124,891
持作出售的已竣工物業	18	1,574,542	1,691,874
貿易應收款項	19	1,354	3,318
預付款項、其他應收款項及其他資產	20	211,944	129,462
應收關聯方款項	37	—	55,493
可收回稅項		6,702	22,757
受限制存款	21	2,830	537,739
現金及現金等價物	21	182,225	43,528
流動資產總額		3,321,400	3,609,062
流動負債			
貿易應付款項	22	291,668	235,365
其他應付款項及應計費用	23	672,106	628,375
合約負債	24	191,139	217,762
應付其他關聯方款項	37	—	26,929
計息銀行及其他借款	25	1,890,343	1,266,230
租賃負債	15	808	—
撥備	26	—	1,168
應付稅項	27	914,984	920,180
可換股債券	28	272,967	—
流動負債總額		4,234,015	3,296,009
流動(負債)/資產淨值		(912,615)	313,053
總資產減流動負債		2,509,469	3,540,550

綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
非流動負債			
計息銀行及其他借款	25	—	700,844
租賃負債	15	242	—
可換股債券	28	—	284,913
遞延稅項負債	16	529,273	462,286
非流動負債總額		529,515	1,448,043
資產淨額		1,979,954	2,092,507
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	29	14,880	14,880
儲備	30	1,870,329	1,987,340
		1,885,209	2,002,220
非控股權益		94,745	90,287
權益總額		1,979,954	2,092,507

董事

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

	母公司擁有人應佔									
	已發行股本	股份溢價*	合併儲備*	資本儲備*	有關股份 獎勵計劃 的儲備*	按公允 價值計入其他 全面收益儲備 之金融資產的	保留溢利*	總計	非控股權益	權益總額
						公允價值儲備*				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			附註30	附註30	附註30					
於二零一八年一月一日	14,880	496,155	81,491	(63,214)	4,533	(255)	1,425,612	1,959,202	111,744	2,070,946
共同控制下之業務合併	—	—	—	17,460	—	—	(16,108)	1,352	—	1,352
於二零一八年一月一日(重列)	14,880	496,155	81,491	(45,754)	4,533	(255)	1,409,504	1,960,554	111,744	2,072,298
年內溢利及其他全面收入	—	—	—	—	—	—	42,911	42,911	(21,457)	21,454
以公允價值計入其他全面收入的權益 投資的公允價值變動(除稅後)	—	—	—	—	—	(1,245)	—	(1,245)	—	(1,245)
於二零一八年十二月三十一日	14,880	496,155	81,491	(45,754)	4,533	(1,500)	1,452,415	2,002,220	90,287	2,092,507
採納國際財務報告準則第16號的影響	—	—	—	—	—	—	(33)	(33)	—	(33)
於二零一九年一月一日(重列)	14,880	496,155	81,491	(45,754)	4,533	(1,500)	1,452,382	2,002,187	90,287	2,092,474
年內虧損及其他全面虧損	—	—	—	—	—	—	(116,976)	(116,976)	4,458	(112,518)
於共同控制下的業務合併	—	—	—	(2)	—	—	—	(2)	—	(2)
於二零一九年十二月三十一日	14,880	496,155	81,491	(45,756)	4,533	(1,500)	1,335,406	1,885,209	94,745	1,979,954

* 於綜合財務狀況表中該等儲備賬戶包括綜合儲備人民幣1,870,329,000元(二零一八年：人民幣1,987,340,000元)。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
經營活動產生的現金流量			
除稅前(虧損)/溢利		(46,848)	128,050
就下列各項作出調整：			
折舊	7	1,198	1,381
使用權資產折舊	15(a)	772	—
投資物業公允價值變動	7	(146,823)	(67,785)
可換股債券公允價值變動		(11,946)	39,897
外匯損益		(7)	(223)
銀行利息收入	5	(202)	(740)
出售物業、廠房及設備項目之收益	7	—	(349)
持作出售的已竣工物業減值撥備	7	9,710	1,662
虧損經營租賃實現	7	(1,243)	(1,098)
貿易應收款項減值撥備	7	560	2,046
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產減值撥備	7	3,082	6,313
融資成本	6	2,594	6,856
		(189,153)	116,010
貿易應收款項減少		1,404	68,709
預付款項、其他應收款項及其他資產減少		5,888	124,791
合約負債減少		(26,623)	(195,705)
貿易應付款項增加/(減少)		56,303	(113,468)
其他負債減少		—	(4,446)
其他應付款項及應計費用增加/(減少)		99,418	(70,596)
開發中物業及持作出售的已竣工物業減少		26,683	167,025
投資物業增加		—	(4,039)
應收其他關聯方款項減少		—	290,466
應付其他關聯方款項減少		—	(291,874)
受限制存款(增加)/減少		(491)	63
經營(所用)/所得現金		(26,571)	86,936
已付稅項		(5,360)	(25,981)
退還土地增值稅		16,070	—
經營活動(所用)/產生現金流量淨額		(15,861)	60,955

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
投資活動產生的現金流量		
購買物業、廠房及設備項目	(8)	(372)
出售物業、廠房及設備項目的所得款項	16	407
銀行利息收入	202	740
收購附屬公司，扣除收購現金	(84)	—
受限制存款減少／（增加）	535,400	(535,400)
投資活動產生／（所用）現金流量淨額	535,526	(534,625)
融資活動產生的現金流量		
發行可換股債券的所得款項	—	245,016
已付利息	(119,427)	(254,681)
新增計息銀行及其他借款	—	960,000
償還計息銀行及其他借款	(81,840)	(1,046,977)
其他應收款項增加	(91,270)	(1,983)
其他應付款項（減少）／ 增加	(73,823)	32,833
租賃付款之本金部分	(782)	—
收購非控股權益	(13,833)	(72,500)
融資活動所用現金流量淨額	(380,975)	(138,292)
現金及現金等價物增加／（減少）淨額	138,690	(611,962)
年初現金及現金等價物	43,528	655,267
外匯匯率變動的影響淨值	7	223
年末現金及現金等價物	182,225	43,528

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料

新明中國控股有限公司(「本公司」)於二零一四年一月十六日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於 Clifton House, 75 Fort Street, PO Box1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司的主要業務為投資控股。本集團於年內主要從事物業開發及物業租賃。本公司董事認為本公司的最終控股公司為 Xinxing Company Limited。本集團的最終控股股東為陳承守先生(「控股股東」)。

本公司股份已於二零一五年七月六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

附屬公司資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及營業地點	已發行普通股／註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Xinming Capital Limited* ¹ (「Xinming Capital」)	英屬處女群島	50,000美元	100%	—	投資控股
新明中國投資有限公司* ² (「新明香港」)	香港	1,000,000港元	—	100%	投資控股
杭州時刻企業管理諮詢有限公司* ³ (「杭州時刻」)	中國／中國內地	人民幣30,000,000元	—	100%	投資控股
新明集團控股有限公司* ⁴ (「新明集團控股」)	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	100%	投資控股
台州市新明房地產開發有限公司* ⁴ (「台州新明房產」)	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	—	100%	物業開發
台州新明置業投資有限公司* ⁴ (「台州投資」)	中國／中國內地	人民幣30,000,000元	—	100%	物業開發及物業投資
台州溫商時代置業有限公司* ⁴ (「溫商時代」)	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發及物業投資
上海新明環球置業有限公司* ⁴ (「上海新明環球」)	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	79%	物業開發及物業投資

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及營業地點	已發行普通股／註冊股本	本公司應佔權益		主要業務
			直接	間接	
重慶新明置業股份有限公司 ^{*4} (「重慶新明置業」)	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	—	95%	物業開發及物業投資
山東興盟置業有限公司 ^{*4} (「山東興盟置業」)	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	75%	物業開發及物業投資
杭州新明置業投資有限公司 ^{*4} (「杭州新明」)	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發及物業投資
杭州智耀貿易有限公司 ^{*4} (附註a) (「杭州智耀」)	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	—	100%	實業投資
杭州鵬越貿易有限公司 ^{*4} (附註a) (「杭州鵬越」)	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	—	100%	實業投資
浙江靜航投資管理有限公司 ^{*4} (附註b) (「浙江靜航」)	中國／中國內地	人民幣5,000,000元	—	79%	投資管理

* 未經香港安永會計師事務所或安永國際網絡其他成員公司審核。

1 根據英屬處女群島法律註冊成為有限責任公司。

2 根據香港法律註冊成為有限責任公司。

3 根據中國法律註冊成為外商獨資企業。

4 根據中國法律註冊成為有限責任公司。

附註：

(a) 於年內，本集團向本集團的關聯方新明集團有限公司及控股股東陳承守先生收購杭州智耀及杭州鵬越。該收購事項的進一步詳情載於財務報表附註32及37(b)(vii)。

(b) 於二零一九年十月三十日，本集團向個人股東收購浙江靜航。收購事項的購買代價為現金形式，人民幣84,000元於收購日期支付。浙江靜航的可識別資產及負債於收購日期的公平值接近賬面值。按收購日期的公平值列賬的可識別淨資產總值為人民幣84,000元。

上表列出董事認為主要影響年度業績或構成本集團大部分淨資產的本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致詳情過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據國際財務報告準則編製，該準則包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋，以及香港公司條例的披露要求。財務報表按歷史成本常規編製，惟透過損益以公允價值計量的投資物業、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的股權投資和可換股債券除外。財務報表乃以人民幣（「人民幣」）（即本公司及其附屬公司功能貨幣）呈列，除另有指明者外，所有價值均約整至最接近的千位數。

持續經營基準

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生虧損淨額人民幣112,518,000元。於二零一九年十二月三十一日，本集團流動負債高於流動資產人民幣912,615,00元。

於二零一九年十二月三十一日，與本金總額為人民幣1,119,573,000元的借款（「違約借款」）相關的若干應付利息人民幣60,434,000元（「逾期利息」）已逾期。於二零一九年十二月三十一日，根據還款時間表，本金人民幣919,121,000元及人民幣200,452,000元分別於一年內及兩年內到期償還。然而，由於利息付款逾期，倘貸款人要求，總結餘人民幣1,119,573,000元應立即償還，且於二零一九年十二月三十一日重新分類為流動負債。

根據相關貸款及融資協議，就上述外本集團若干借款而言，本集團借款違約可能導致該等借款交叉違約。由於該等違約事件，原合約還款日為二零二零年十二月三十一日之後且本金額為人民幣770,770,000元的借款視為交叉違約（「交叉違約借款」），該等借款於二零一九年十二月三十一日重新分類為流動負債。

於二零一九年十二月，本集團與貸款人訂立經修訂還款協議，延長逾期利息還款日期，逾期利息30%推遲至二零二零年三月三十一日，餘下70%推遲為二零二零年六月三十日。於該等財務報表批准日期，本集團並無根據經修訂還款協議按計劃還款日期支付逾期利息。

於該等財務報表批准日期，與違約借款及交叉違約借款有關的利息人民幣117,537,000元已逾期。

所有上述情況表示存在可能對本集團持續經營能力產生重大懷疑的重大不確定性。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

鑒於該等情況，於評估本集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時，董事充分考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用財務資源。本集團已採取若干措施以緩解流動資金壓力，及提高財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團積極與若干商業銀行及金融機構協商，以重續及延期銀行及其他借款以及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦與若干金融機構協商，物色多項於可預見未來為本集團營運資金及承擔提供融資的選擇；
- (iii) 本集團加快開發中物業及已竣工物業的預售及銷售。上海新明環球置業有限公司位於上海的物業預期於二零二零年貢獻更多大額銷售。整體上，自二零二零年下半年起，本集團預期於獲得預售許可證後逐步啟動三個主要項目。
- (iv) 本集團已採取措施加快收取未支付銷售所得款項；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施透過各個渠道(包括人力資源優化及管理層薪酬調整及減少資本開支)來控制行政成本。

本公司董事(包括審核委員會成員)已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測。現金流量預測包含自報告期末起十二個月的期間。彼等認為，計及上述計劃及措施，本集團可能擁有充足流動資金為其經營提供融資，及於自報告期末起下一個十二個月內到期時履行融資責任。因此，董事信納，按持續基準編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃屬適當。

儘管以上所述，本集團管理層是否有能力實施上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團是否能夠繼續持續經營將取決於本集團透過以下各項產生充足財務及經營現金流量的能力：

- (i) 成功與貸款人協商，重續或延期符合下列條件的借款的還款日至二零二零年之後：(a) 計劃還款日(基於初始協議或現有安排)為二零二零年；(b) 由於本集團未能於計劃還款日或之前償還利息，於二零一九年十二月三十一日逾期；及(c) 於二零二零年逾期或可能逾期；
- (ii) 於需要時成功獲得額外新融資資源；

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

- (iii) 加快開發中物業及已竣工物業的預售及銷售，加速收取未支付銷售所得款項，控制成本及限制資本開支以產生充足現金流入淨額；及
- (iv) 成功維持本集團與現有貸款人的關係，以使相關貸款人將不會採取行動要求立即償還借款。

倘本集團未能按持續經營基準經營，而可能須作出有關調整以撇減本集團資產的賬面值至其可回收金額，並就可能產生進一步負債計提撥備並將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未與該等綜合財務報表中反映。

綜合基準

綜合財務報表包括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的財務報表。附屬公司指由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報的權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額(如現有權利可使本集團能於當時指揮投資對象的相關活動)，即代表本集團擁有投資對象的控制權。

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

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

附屬公司與本公司之財務報表之報告期間相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團獲得控制權當日起作綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他綜合收益之各個組成部份歸屬於本集團母公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易之集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合計算時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制投資對象。並無失去控制權之附屬公司擁有權權益變動以股本交易入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

(i) 非受同一控制業務合併

本集團利用購買法將非受同一控制業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公平值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公平值。收購相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公平值計量。就個別收購基準，本集團可按公平值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有的權益按收購日期的公平值重新計量。由此所造成的收益／損失計入損益。

本公司將轉讓的任何或有對價按收購日期的公平值計量。被視為資產或負債的或有對價公平值的期後變動，在損益中確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益數額，及在被收購方之前任何權益在收購日期的公平值，超過購入可辨認淨資產公平值的數額記錄為商譽。如所轉讓對價、確認的任何非控制性權益及之前持有的權益之合計數，低於購入附屬公司淨資產的公平值，則將該數額直接在損益表中確認。

(ii) 受同一控制業務合併之合併會計法

綜合財務報表包括受同一控制業務合併所涉合併公司或業務的財務報表項目，猶如自合併公司或業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併公司或業務的資產淨值以控制方的現有賬面值合併。在控制方權益維持不變的期間，代價中所包含同一控制業務合併時產生的商譽或收購方所佔被收購方可辨認資產、負債及或有負債公平淨值超逾成本的差額並不確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

(ii) 受同一控制業務合併之合併會計法(續)

綜合損益表包括各合併公司或業務自最早呈報日期或合併公司或業務首次受同一控制當日以來(不論受同一控制業務合併的日期,均以較短者為準)的業績。

綜合財務報表中的比較數據,以被合併公司或業務在上個會計年度末或首次開始同一控制下業務合併兩個時點孰短來列報。

受同一控制業務合併所產生而須採用合併會計法入賬的交易成本(包括專家服務費、註冊費、向股東提供信息涉及的費用、將原屬獨立的業務合併經營產生的成本或虧損等)於產生期間確認為開支。

2.2 會計政策的變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂準則。

國際財務報告準則第9號修訂本

香港財務報告準則第16號

國際會計準則第19號修訂本

國際會計準則第28號修訂本

國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號

二零一五年至二零一七年週期之年度
改進

具有負補償之提前還款特性

租賃

計劃修訂、縮減或清償

於聯營公司及合營企業的長期權益

所得稅處理的不確定性

國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、
國際會計準則第12號及國際會計準則第23號修訂本

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.2 會計政策的變動及披露(續)

除國際財務報告準則第9號修訂本、國際會計準則第19號修訂本、國際會計準則第28號修訂本及二零一五年至二零一七年週期之年度改進與編製本集團之財務報表無關外，有關其他修訂的性質及影響說明如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號「租賃」、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、準則詮釋委員會詮釋第15號「經營租賃—優惠」及準則詮釋委員會詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求按承租人在單一資產負債表模式中計算所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人繼續使用與國際會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

國際財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無重大影響。

本集團使用經修訂追溯法採納國際財務報告準則第16號，初始應用日期為二零一九年一月一日。根據該方法，該準則已獲追溯應用，並將首次採納之累計影響確認為對於二零一九年一月一日之期初保留溢利結餘之調整，且二零一八年比較資料並無重列，並繼續根據國際會計準則第17號及相關詮釋呈報。

租賃之新定義

根據國際財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而讓渡在一段時間內使用已識別資產之控制權，則該合約是一項租賃或包含一項租賃。倘客戶有權獲得使用已識別資產之絕大部分經濟利益及有權主導已識別資產之使用，即控制權已予讓渡。本集團選擇採用過渡性的實際權宜方法，允許該準則僅適用於先前於首次應用日期應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會—詮釋第4號已識別為租賃之合約。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會—詮釋第4號未識別為租賃之合約不會重新評估。因此，國際財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.2 會計政策的變動及披露(續)

(a) (續)

作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃

採納國際財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多項物業、機器、機動車輛及其他設備之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團採用單一方法就所有租賃確認及計量使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及租賃期限為12個月或以內的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團並無就自二零一九年一月一日開始的租期按直線法於經營租賃下確認租金開支，而是就未償還租賃負債確認使用權資產折舊(及減值，如有)及應計利息(作為財務成本)。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值，經使用二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現後確認，並計入計息銀行及其他借款。

對於其他租賃，金額為人民幣1,023,000元的使用權資產根據賬面值確認，猶如該準則一直獲應用，惟增量借貸利率除外，而本集團已於二零一九年一月一日應用增量借貸利率。

所有該等資產於該日根據國際會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中單獨列示使用權資產。

於二零一九年一月一日應用國際財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對於租期自首次應用日期起12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長／終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租賃期限

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.2 會計政策的變動及披露(續)

(a) (續)

於二零一九年一月一日的財務影響

於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號產生的影響如下：

	增加／(減少) 人民幣千元
資產	
使用權資產增加	1,023
總資產增加	1,023
負債	
即期租賃負債增加	671
非即期租賃負債增加	385
總負債增加	1,056
權益	
留存盈利減少	(33)
於二零一九年一月一日的租賃負債與二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：	
	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	23,509
減：與短期租賃及剩餘租期於二零一八年十二月三十一日 或之前屆滿的租賃有關的承擔	(22,395)
	1,114
於二零一九年一月一日的加權平均增量借款利率	5%
於二零一九年一月一日的租賃負債	1,056

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.2 會計政策的變動及披露(續)

- (b) 國際財務報告詮釋第23號，澄清了當稅務處理涉及影響國際會計準則第12號應用的不確定性(一般稱為「不確定的稅務情況」)時所得稅(即期及遞延)的會計處理。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮分開處理不確定稅項；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。本集團已於採納該詮釋時考慮其是否有任何因集團內公司間銷售的轉讓定價導致的不確定稅務狀況。基於本集團稅務合規及轉讓定價研究，本集團認為稅務機關很可能接納其轉讓定價政策。因此，該詮釋對本集團財務狀況或表現概無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則

本集團於財務報表中並未採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號修訂本

業務的釋義¹

國際財務報告準則第17號

保險合約²

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本

重要性的釋義¹

國際會計準則第1號修訂本

負債分類為即期或非即期³

1 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.3 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則(續)

預期適用於本集團之國際財務報告準則的其他資料如下。

國財務報告準則第3號修訂本澄清業務的定義，並提供額外指引。該修訂本訂明可視為業務的一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入和一項重要過程，而兩者必須對形成收益的能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需的所有投入或過程。該修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得收益的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程共同對形成收益的能力有否重大貢獻。該修訂亦已收窄收益的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收益或日常活動產生的其他收入。此外，修訂本亦提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並新增公允價值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團預期自二零二零年一月一日起採用該等修訂。由於該等修訂預期適用於首次應用日期或之後發生之交易或其他事件，故本集團於交易日期將不受該等修訂影響。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本重新界定重要性。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於相關財務報表作出的決定，則該信息為重要。修本訂指明，重要性取決於信息的性質或牽涉範圍。倘可合理預期信息錯報會影響主要使用者的決定，則有關錯誤為重大。本集團預期自二零二零年一月一日起採用該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表有任何重大影響。

2.4 重大會計政策概要

業務合併及商譽

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期公平值計量，而收購日期公平值即本集團所轉讓資產之收購日期公平值、本集團所承擔之被收購方前擁有人之負債及本集團所發行為交換被收購方控制權之股本權益之總和。對每項企業合併，本集團選擇是否按公平值或按比例應佔被收購方之可識別資產淨值計量於被收購方之非控權權益(為現時之擁有權權益，並於清盤時讓其持有人有權收取按比例應佔之資產淨值)。非控權權益之所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

本集團於收購業務時，會按照合約條款、於收購日期之經濟環境及相關情況評估所承擔之金融資產及負債以作出適當分類及指定。此包括分開被收購方的主合約之嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段達致，先前所持之股本權益按其收購日期公平值重新計量，所產生之任何盈利或虧損則在損益中確認。

任何將由收購方轉讓之或然代價乃於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動則在損益確認。分類為權益之或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓代價、就非控權權益確認之金額及本集團先前於被收購方所持股本權益之任何公平值之總和超出所收購可識別淨資產及所承擔可識別淨負債之部分。倘該代價及其他項目之合計金額低於所收購淨資產之公平值，則經重新評估後之差額乃於損益內確認為以折讓價併購之收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽乃每年進行減值測試，或如出現事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則會更頻密地測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，業務合併所得之商譽自收購當日起分配至本集團之各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

減值數額通過評估商譽所屬之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)並出售該單位內業務之一部分，則於釐定出售之盈虧時，有關所出售業務之商譽將計入業務之賬面值。在此等情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值及所保留之現金產生單位部分而計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量其投資物業及股權投資。公允價值為在計量日市場參與者之間進行的有序交易中出售一項資產將會收取或轉讓一項負債將會支付的價格。在計量公允價值時乃假設出售資產或轉讓負債的交易乃在資產或負債的主要市場，或如無主要市場則在對資產或負債最有利的市場中進行，而本集團必須能進入該主要或最有利市場。在計量一項資產或負債的公允價值時乃使用市場參與者在訂定資產或負債價格時會採用的假設，並假定市場參與者乃按其最佳經濟利益行事。

在計量非金融資產的公允價值時會考慮市場參與者能否透過最多及最佳使用資產或將其售予另一會最多及最佳使用資產的市場參與者而賺取經濟利益。

本集團採用切合情況的估值方法，並就此可取得足夠數據計量公允價值，盡量增加使用相關可觀察參數及盡量減少使用不可觀察參數。

在財務報告中按公允價值計量或披露的一切資產及負債乃基於對公允價值計量整體上屬重大的最低級別參數在公允價值層級中分類如下：

第一級 — 根據相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)計量

第二級 — 根據估值方法計量，而估值使用的對公允價值計量屬重大的最低級別參數均直接或間接屬可觀察

第三級 — 根據估值方法計量，而估值使用的對公允價值計量屬重大的最低級別參數並非屬可觀察

至於在財務報表中按經常性基準確認的資產及負債，本集團會於各報告期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體上屬重大的最低級別參數)以釐定層級中各級間曾否發生轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示資產減值，或須每年對資產進行減值測試(開發中物業、持作出售的已竣工物業、業遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計該項資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本兩者的較高值，乃按個別資產釐定，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，則在該情況下以資產所屬的現金產生單位來釐定可收回金額。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

非金融資產減值(續)

減值虧損僅在資產的賬面金額超逾其可收回金額時確認。在評估使用價值時，會利用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率須能反映當時市場所評估的金錢時間值和資產的獨有風險。減值虧損於產生期間自損益內符合減值資產功能的開支類別。

於各報告期末會評估是否有跡象顯示之前確認的減值虧損可能不再存在或可能減少。倘有任何上述跡象，則會估計可收回金額。先前已確認的資產減值虧損(商譽除外)僅於用作釐定該資產的可收回金額的估計方法變動時撥回，惟撥回金額不得超逾在以往年度並無就有關資產確認減值虧損情況下原應釐定的賬面金額(扣除任何折舊／攤銷)。撥回減值虧損乃在產生期間計入損益，惟倘資產按重估金額列賬，則撥回減值虧損乃根據重估資產的相關會計政策入賬。

關聯方

任何人士如符合以下條件，即被視為與本集團有關連：

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團的公司的主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為實體並符合任何下列條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

關聯方(續)

(b) 有關人士為實體並符合任何下列條件：(續)

- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體為僱員福利而設的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體被(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 實體、或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達至營運狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投產後產生的維修及保養等開支，一般於產生期間計入損益。於符合確認標準的情況下，大型檢測開支計入資產賬面值作為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部分須定期更換，則本集團確認該等部分為具特定使用年期的個別資產並相應計提折舊。

折舊乃以直線法在估計使用年期內將各物業、廠房及設備項目的成本撇減至其剩餘價值。就此使用的估計使用年期如下：

廠房及機器	19%
傢俱及辦公設備	19.0%至49.4%
汽車	9.9%至32.9%

倘物業、廠房及設備項目各部分的使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，每部分單獨計算折舊。剩餘價值、使用年期及折舊方法至少每個財政年度結算日檢討，並於適當時調整。

初始確認的物業、廠房及設備項目(包括任何重大部分)於出售或預期使用或出售不會再產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益內確認的任何出售或報廢產生的收益或虧損，乃有關資產出售所得款項淨額與其賬面值的差額。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或資本增值的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的作為使用權資產(二零一八年：經營租賃項下的租賃物業)而持有的租賃物業)，但不包括用作生產或作供應貨品或提供服務或作行政管理用途或持作日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按公允價值列賬，以反映報告期末的市況。

投資物業公允價值變動產生的收益或虧損計入其產生年度的損益內。

報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損於報廢或出售年度的損益確認。

就在建物業及持作出售之已竣工物業轉撥至投資物業而言，物業於該日之公允價值與先前賬面值間之差額於損益內確認。

開發中物業

開發中物業擬持作竣工後出售。

開發中物業按成本及可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用與於開發期內產生與該等物業直接相關的其他成本。

除非開發中物業不會於正常營運周期內竣工，否則其分類為流動資產。物業於竣工時轉至持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業乃按成本與可變現淨值的較低者於財務狀況表列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值計及最終預期將變現的價格減去銷售該物業時將產生的估計成本。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(自二零一九年一月一日起適用)

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

本集團作為承租人

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

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認(相關資產可供使用之日期)。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產之成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付之租賃付款減已收取之任何租賃優惠。使用權資產於租賃年期及估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法折舊如下所示：

租賃樓宇或辦公室

兩至三年

倘租賃資產所有權於租賃期末轉移至本集團或成本反映購買權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租賃期內作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率之可變租賃付款及預期根據在剩餘價值擔保中將支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使購買選擇權之行使價，倘租賃期反映了本集團行使終止選擇權，則須就終止租賃支付罰款。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於發生觸發付款之事件或狀況期間確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(自二零一九年一月一日起適用)(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債(續)

於計算租賃付款現值時，由於租賃中所隱含之利率不易釐定，本集團於租賃開始日期使用其增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額會增加，以反映利息增加及就所付租賃付款作出調減。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(如指數或比率變動所產生之未來租賃付款變動)或購買相關資產之期權評估變更，則租賃負債之賬面值將予重新計量。

(c) 短期租賃及低值資產租賃

本集團對其機器及設備的短期租賃(即該等於開始日期的租期為12個月或以下且不包含購買權的租賃)應用短期租賃確認豁免。其亦對視作低值的樓宇或辦公室租賃應用低值資產租賃確認豁免。

本集團作為承租人

本集團作為承租人時，於租賃開始日期(或發生租賃修改)將各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所隨附的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘當合約包含租賃及非租賃組成部分時，則本集團按照單獨售價的相對比例將合約中的對價分配給每個組成部分。由於其經營性質，租金收入於租期內按直線法列賬並根據其經營性質於損益表內列為收益。於協商及安排經營租賃時發產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面價值，並於租賃期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

凡將相關資產擁有權之絕大部份隨附回報與風險轉讓予承租人之租賃列賬為經營租賃。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(自二零一九年一月一日起適用)

資產所有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有的租賃列賬為經營租賃。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃項下應收租金在租期內以直線法計入損益。倘本集團為承租人，則經營租賃項下的應付租金扣除出租人給予的優惠後在租期內以直線法自損益內扣除。

經營租賃項下的預付土地租金初步按成本列賬，其後在租期內以直線法確認。

倘售後租回交易引致經營租賃，且該交易明顯按公允價值設立，則須即時確認任何盈虧。倘售價低於公允價值，則須即時確認任何盈虧，惟倘以低於市價的未來租賃付款補償虧損，則有關盈虧須予遞延並按租賃付款的比例在預期使用資產期間內攤銷。倘售價高於公允價值，則超過公允價值的部分須予遞延並在預期使用資產期間內攤銷。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量、按公允價值計入其他全面收入及按公允價值計入損益的金融資產。

於初始確認時，金融資產的分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團並未就此應用不調整重大融資成分影響實際權宜方法的貿易應收款項外，本集團初步按公允價值加上(倘金融資產並非按公允價值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收入確認」所載的政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

以攤銷成本分類及計量或按公允價值計入其他全面收入的金融資產產生的現金流量，應純粹為支付本金及未償還的本金所產生的利息「(純粹支付本金及利息)」。並非純粹支付本金及利息之現金流量之金融資產，其以公允價值計入損益進行分類及計量，不論其業務模式如何。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

初始確認及計量(續)

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式內持有，而以攤銷成本分類及計量的按公允價值計入其他全面收入的金融資產則於旨在收取合約現金流量及銷售的業務模式內持有。不屬於上述業務模式內的則為按公允價值計入損益分類及計量的金融資產。

所有金融資產的常規買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日)確認。常規買賣指須在法規或市場慣例普遍規定的期間交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量取決於其以下類別：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產後續使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、變更或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

指定按公允價值計入其他全面收益的金融資產(權益投資)

於初步確認時，本集團可選擇於權益投資符合國際會計準則第32號金融工具：呈報項下的股本定義且並非持作買賣時，將其權益投資不可撤回地分類為指定按公允價值計入其他全面收益的權益投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益表。當確立支付權，與股息相關的經濟利益很有可能流入本集團，而股息金額可以可靠計量時，股息於損益表中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定按公允價值計入其他全面收益的權益投資不受減值評估影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產終止確認

金融資產(或，如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況下終止確認(即從本集團的綜合財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或須根據一項「轉付」安排承擔在並無重大延誤的情況下向第三方全數支付所得現金流量責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

當本集團已轉讓其收取一項資產所得現金流量的權利或已訂立轉付安排，其會評估是否有保留該項資產擁有權的風險及回報及保留程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則本集團繼續根據本集團持續參與的程度將轉讓資產確認入賬。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按可反映本集團所保留的權利及責任的基準計量。

本集團以擔保形式持續涉及轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團對並非按公允價值計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損的撥備(「預期信貸虧損」)。預期信貸虧損乃基於根據合約應收的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押物的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自首次確認概無重大增加的信貸風險，預期信貸虧損乃是為於未來12個月內可能來自違約事件的預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)而計提。對於該等自首次確認後顯著增加的信貸風險，必須為預期於剩餘年期產生的信貸虧損作出虧損撥備，無須考慮違約事件發生的時間(全期預期信貸虧損)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方式(續)

於各報告日期，本集團評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升。於評估時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，本集團會考慮合理及具支持性的資料，包括過往經驗及無須花費不必要成本或努力獲取的前瞻性資料。

本集團認為，當合約繳款逾期超過90天，該金融資產屬違約。然而，於若干情況，當內部或外來資料顯示本集團不大可能於考慮本集團所持的任何信貸提升措施前全數收到尚未償還合約款項時，本集團亦可能認為一項金融資產已屬違約。當概無合理預期可回收合約現金流量時，一項金融資產即被撇銷。

按公允價值計入其他全面收入的債務投資及按攤銷成本計量的金融資產應以一般方法減值及根據以下預期信貸虧損的計量階段分類，惟貿易應收款項及合約資產須應用以下詳述之簡化方法除外。

第一階段— 自初始確認以來信貸風險未有顯著上升的金融工具及該等按相當於12個月預期信貸虧損之金額計量虧損減值的金融工具

第二階段— 自初始確認以來信貸風險顯著上升惟不屬於未作信貸減值的金融資產之金融工具及該等按相等於全期預期信貸虧損之金額計量虧損減值的金融工具

第三階段— 於報告日期已作信貸減值的金融資產(惟不是已購買或源頭信貸減值)及該等按相等於全期預期信貸虧損之金額計量虧損減值的金融資產

簡化方法

就並無重大融資成分或本集團應用可行權宜方法未調整重大融資成分影響的貿易應收款項及合約資產而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時歸類為按公允價值計入損益的金融負債、或貸款及借貸，或指定於有效對沖中作對沖工具的衍生工具(倘適用)。

所有金融負債初步按公允價值確認，而貸款及借貸以及應付款項則須扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、其他借款、按公允價值計入損益的金融負債及應付其他關聯方款項。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其以下類別：

按公允價值計入損益的金融負債

按公允價值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定按公允價值於損益中列賬的金融負債。

倘金融負債乃為於短期內出售而購回，則歸類為持有作買賣用途。此類別亦包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見國際財務報告準則第9號)中的對沖工具的衍生金融工具。已分開的嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣用途，惟指定為實際對沖工具者除外。持作買賣的負債的損益於損益表中確認。於損益表中確認的公平淨值收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

於初步確認時指定按公允價值於損益中列賬的金融負債，僅於初步確認日期符合國際財務報告準則第9號的要求時指定。指定按公允價值計入損益的收益或虧損於損益表確認，惟本集團本身信貸風險產生的於其他全面收益呈列且其後並無重新分類至損益表的收益或虧損除外。於損益表確認的公允價值收益或虧損淨額並不包括任何向該等金融負債所扣除的任何利息。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借貸)

於初始確認後，計息銀行及其他借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，倘貼現影響不大，則按成本列賬。收益或虧損於負債終止確認時透過實際利率攤銷程序於損益確認。

計算攤銷成本時已計及任何收購折讓或溢價，以及實際利率所包括的費用或成本。實際利率攤銷則計入損益的融資成本。

金融負債

財務擔保合約

本集團作出的財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初步按其公允價值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按(i)根據金融資產減值政策所釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減(如適用)確認收入累計金額(以較高者為準)計量財務擔保合約。

終止確認金融負債

金融負債於債務責任已解除或取消或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以與原有負債條款有重大差別的金融負債取代，或現有負債條款經重大修訂，則上述取代或修訂將視為終止確認原有負債並確認新負債，而有關賬面值之間的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘且僅倘現時有可執行的合法權利抵銷已確認金額且有意按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產與金融負債予以抵銷且淨額於財務狀況表呈報。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金與活期存款，以及可隨時轉換成已知金額現金、價值變動風險不大且購買時一般具有不超過三個月短暫有效期的短期高流通投資，再扣除須於要求時償還且為本集團現金管理所包括的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括不限用途的手頭現金及銀行現金(包括定期存款及與現金性質相似的資產)。

撥備

撥備倘因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘貼現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。貼現現值隨時間過去而增加的金額計入損益中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益賬以外確認項目相關之所得稅於損益賬以外之其他全面收益或直接於權益確認。

現時及過往期間的即期稅項資產及負債根據截至報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團經營所在國家現行的詮釋及慣例，按預計可自稅務部門收回或應付稅務部門的金額計算。

就財務報告而言，遞延稅項以負債法就報告期末資產及負債的稅基與其賬面值之間的所有暫時差額作撥備。

就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- 遞延稅項負債產生自初始確認非業務合併交易中的資產或負債，且於交易時不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 對於與投資附屬公司有關的應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額的時間可受控制，且於可見將來可能不會撥回暫時差額。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能有應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額，且可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 遞延稅項負債產生自初始確認非業務合併的交易中的商譽或資產或負債，且於交易時不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 對於與投資附屬公司有關的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於暫時差額會在可見將來撥回且有應課稅溢利可用以抵銷暫時差額時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分遞延稅項資產時作出調減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率(及稅法)，按預期適用於變現資產或償還負債期間的稅率計量。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

倘能合理確定將可收到政府補助且所有附帶條件得到遵守，則政府補助按公允價值確認。倘補助與開支項目有關，則會有系統地在擬用作補償的成本支銷期間確認補助為收入以符合該補助。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收益乃於商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，該金額能反映本集團預期就交換該等商品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包含可變金額時，代價金額於本集團向客戶轉讓商品或服務而有權獲得交換時估計。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素得到解決時，確認的累積收益金額極有可能不會發生重大收益回撥。

當合約中包含融資成分，該融資成分為客戶提供超過一年的商品或服務轉讓融資的重大利益時，收益按應收款項的現值計量，使用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合同開始時的單獨融資交易中。當合約中包含融資部分，該融資部分為在本集團提供了一年以上的重大財務利益時，合約項下確認的收益包括按實際利息法在合約負債上加算的利息。就客戶付款至轉讓承諾商品或者服務的期限為一年或者更短的合約而言，交易價格採用國際財務報告準則第15號中實際權宜之計，不會對重大融資部分的影響作出調整。

銷售物業

收益於資產控制權轉移至買方時確認。資產的控制權是在一段時間內或在某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是本集團的履約行為：

- 提供買方同時取得及消耗的所有利益；或
- 創造及提升買方在本集團履約時控制的資產；或
- 並無創造對本集團有替代用途的資產，且本集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，會按在合約期間已完成該履約責任的進度確認收益。否則，收益會於買方獲得資產控制權的時點確認。

完全達成履約責任之進度乃根據本集團對履行責任所作付出或投入計量，其必須為描述本集團完成履約責任表現之最佳指標。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

收入確認(續)

來自客戶合約的收入(續)

銷售物業(續)

在釐定合約之交易價格時，倘融資成份重大，本集團將根據合約之融資成份調整合約之承諾代價。

就於某時點轉讓物業控制權之物業發展及銷售合約而言，收益於買方獲得實物所有權或竣工物業之法定所有權且本集團已獲得現時之付款請求權並很可能收回代價時確認。

其他來源的收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。

其他收入

利息收入以應計基準，採用實際利率法按估計於金融工具的預計年期或於適當時按更短期間內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算。

合約負債

本集團轉讓相關貨物或服務之前，於已收付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。本集團根據合約(即將相關貨物或服務的控制權轉讓予客戶)履行合約時，合約負債確認為收益。

其他僱員福利

退休金計劃

於中國內地營運的本集團附屬公司的僱員須參與地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其工資成本的若干比例向中央退休金計劃供款。供款於按照中央退休金計劃的規定應付時自損益扣除。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段較長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本會撥充資本，作為該等資產的部分成本。當資產已大致可作擬定用途或出售時，不再將該等借貸成本撥充資本。將待用於合資格資產的特定借貸臨時投資所賺取的投資收入須自撥充資本的借貸成本扣除。所有其他借款成本於其產生期間列為開支。借貸成本包括實體借款時產生的利息及其他成本。

股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註披露。

由於本公司組織章程大綱及細則賦予董事宣派中期股息的權力，故本公司可同時建議及宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

由於本集團的主要業務於中國內地進行，故該等財務報表以本集團及本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)列示。本集團旗下各實體自行選擇功能貨幣，而各實體的財務報表項目均以各自的功能貨幣計量。本集團實體錄得的外幣交易初步按交易日的匯率以其各自功能貨幣列賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末功能貨幣的匯率換算。所有差額均計入損益。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目以首次交易日的匯率換算。以外幣按公允價值計量的非貨幣項目以計量公允價值當日的匯率換算。換算非貨幣項目產生的收益或虧損與該項目公允價值變動產生的收益或虧損確認方式一致，即公允價值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的匯兌差額亦分別相應於其他全面收益或損益確認。

在釐定有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時初始確認相關資產、開支或收入使用的匯率時，初始交易日期即本集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。若支付或收取多筆預付款，則本集團對支付或收取的每一筆預付代價釐定交易日期。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重要會計判斷及估計

本集團的財務報表編製，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響所呈報的收益、開支、資產及負債金額及其相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定性可能導致日後須大幅調整受影響資產或負債的賬面值。

判斷

管理層在應用本集團的會計政策過程中，除作出涉及估計的判斷外，亦作出以下對於財務報表內所確認金額有最重大影響的判斷：

投資物業及持作出售的已竣工物業之間的分類

本集團會釐定一項物業是否合資格作為投資物業，並已制定作出該判斷的標準。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或同時作以上用途的物業。因此，本集團會衡量物業所產生現金流量是否基本上獨立於本集團持有的其他資產。某些物業包括持作賺取租金或作資本增值亦包括持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的另一部分。倘該等部分能獨立出售或根據融資租賃獨立出租，則本集團會將各部分獨立入賬。倘該等部分不能獨立出售，則僅於持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的部分並不重大時，該物業方會視為投資物業。本集團會根據個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大以致其不合資格歸類為投資物業。持作出售的已竣工物業包括持作於日常業務過程中出售的物業，主要是本集團開發並擬於竣工前或竣工時出售的住宅物業。

分派股息產生的預扣稅

本集團在釐定是否根據司法權區所頒佈的相關稅務規則計算若干附屬公司分派股息所產生的預扣稅時，須對分派股息的計劃作出判斷。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計的不確定因素

以下是於報告日有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，有關假設及來源具有導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險。

貿易應收款項及計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣以計算貿易應收款項及計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的預期信貸虧損。撥備率乃基於不同客戶分部組別的欠款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似(即地區、產品種類、客戶類別及評級以及信用證及其他信貸保險形式的保障範圍)。

撥備矩陣乃初始基於本集團的過往可觀察違約比率。本集團將按經前瞻性資料調整的過往信貸虧損經驗調節該矩陣。舉例說，倘未來一年的預測經濟狀況(例如國內生產總值)預期將轉差，可導致物業開發的違約數量增加，過往違約比率將作出調整。於各報告日期，本集團更新過往可觀察違約比率及分析前瞻性估計的變動。

過往可觀察違約比率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間關係的評估乃重大的估計。預期信貸虧損金額對情況的變動及預測經濟狀況相當敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況就客戶未來實際違約而言亦未必有代表性。有關本集團貿易應收款項的預期信貸虧損資料分別於財務報表附註19披露。

有關開發中物業及持作出售的已竣工物業的撥備

本集團的開發中物業及持作出售的已竣工物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。基於本集團的過往經驗及目標物業的性質，本集團對售價、開發中物業的竣工成本及根據現行市況銷售該物業所產生的成本作出估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，而這或會導致就開發中物業及持作出售的已竣工物業作出撥備。該撥備須使用判斷及估計。倘預期不同於原先估計，則於估計發生變動期間物業的賬面值及撥備將作相應調整。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計的不確定因素(續)

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產有否減值跡象。無限年期的無形資產於每年及於有關跡象存在的其他時間進行減值測試。其他非金融資產在有跡象顯示其賬面值無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公允價值減銷售成本與其使用價值的較高者)，則存在減值。公允價值減銷售成本乃基於按公平原則進行具約束力的類似資產銷售交易所得數據或可觀察市價扣除出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

租賃—估算增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(如當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計(如附屬公司之獨立信貸評級)。

投資物業的公允價值估計

投資物業(包括按公允價值列賬的已竣工投資物業及在建投資物業)均於各報告日期基於獨立專業估值師所提供的經評估市值進行重新估值。該估值乃基於若干假設，其存在不確定因素並可能與實際業績相差甚遠。在進行估計時，本集團考慮有關類似物業於活躍市場的當前價格的資料，並採用主要基於各報告日期已存在市況的假設。

對本集團公允價值估計的主要假設包括對相同地區及條件下類似物業的現時市場租金、適當貼現率、預期未來市場租金及未來維修成本的假設。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，投資物業的賬面值分別為人民幣3,318,900,000元及人民幣3,125,600,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計的不確定因素(續)

遞延稅項資產

倘可能有應課稅溢利可用以抵銷虧損，則就所有未動用的稅項虧損確認遞延稅項資產。管理層須根據未來應課稅溢利的大致時間及數額以及未來稅務計劃策略作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。有關已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值為人民幣54,278,000元(二零一八年：人民幣58,181,000元)。進一步詳情載於財務報表附註16。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃基於管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其所有物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，而任何差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

可換股債券的公允價值

可換股債券的公允價值乃按二項式期權定價模式估值法估值，該模式計入多項市場因素，包括無風險利率、波幅、流動性貼現及風險折讓率，因此會受不明朗因素影響。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，可換股債券的公允價值分別為人民幣272,967,000元及人民幣284,913,000元。有關計量公允價值所採用的主要假設等進一步詳情，請參閱財務報表附註28。

4. 分部資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分其業務單位，且有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 從事物業開發及銷售的物業開發分部；
- (b) 從事出租具租金收入潛力及／或資本增值的物業的物業租賃分部；及
- (c) 從事投資控股的其他分部。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以作出有關資源分配及業績評價的決策。分部業績乃基於可呈報分部損益(即對經調整除稅前損益的計量)進行評價。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

由於本集團按經營分部劃分的資產及負債的分析並無定期提交予主要營運決策者審閱，因此並無披露該等分析。

分部間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益(附註5)				
銷售予外部客戶	99,638	63,711	—	163,349
收益				163,349
分部業績	(143,097)	161,912	(65,663)	(46,848)
除稅前虧損				(46,848)
其他分部資料：				
折舊	1,125	—	73	1,198
使用權資產折舊	—	419	353	772
持作出售的已竣工物業減值撥備	9,710	—	—	9,710
貿易應收款項減值(撥回)/撥備	(1,086)	1,646	—	560
虧損經營租賃實現	—	(1,243)	—	(1,243)
銀行利息收入	(70)	(100)	(32)	(202)
融資成本(租賃負債利息除外)	2,460	75	—	2,535
投資物業公允價值收益	—	(146,823)	—	(146,823)
可換股債券公允價值收益	(11,946)	—	—	(11,946)
資本開支*	8	—	—	8

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度(重列)

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益(附註5)				
銷售予外部客戶	567,220	57,551	—	624,771
收益				624,771
分部業績	134,622	71,611	(78,183)	128,050
除稅前溢利				128,050
其他分部資料：				
折舊	1,239	72	70	1,381
持作出售的已竣工物業減值撥備	1,662	—	—	1,662
貿易應收款項減值撥備	1,114	932	—	2,046
虧損經營租賃實現	—	(1,098)	—	(1,098)
銀行利息收入	(375)	(84)	(281)	(740)
融資成本(租賃負債利息除外)	6,720	136	—	6,856
投資物業公允價值收益	—	(67,785)	—	(67,785)
可換股債券公允價值虧損	39,897	—	—	39,897
資本開支	302	4,039	70	4,411

地理資料

由於本集團僅於中國內地經營業務，且本集團所有非流動資產位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地理分部資料。

有關主要客戶的資料

收益約人民幣12,638,000元(二零一八年：零)來自物業開發分部向單一客戶作出銷售。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
客戶合約收益	99,638	567,220
來自其他來源的收益		
來自投資物業經營租賃的租金收入總額：		
其他租賃付款，包括定額付款	63,711	不適用
	63,711	57,551
	163,349	624,771

客戶合約收益

(a) 收入分拆資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度

分部	物業開發 人民幣千元
貨物類別	
銷售物業	99,638
地區市場	
中國內地	99,638
收入確認時間	
於一個時點的銷售物業收益	99,638
客戶合約收益	
外部客戶	99,638

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合約收益(續)

(a) 收入分拆資料(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分部	物業開發 人民幣千元
貨物類別	
銷售物業	567,220
地區市場	
中國內地	567,220
收入確認時間	
於一個時點的銷售物業收益	567,220
客戶合約收益	
外部客戶	567,220

下表顯示於本報告期間確認的收益金額(計入報告期初的合約負債)，以及通過履行以前期間的履約責任而確認的收益金額：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
確認的收益(計入報告期初的合約負債)：		
銷售物業	23,135	231,667

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

銷售物業

履約責任於客戶取得已竣工物業實際擁有權或合法產權，本集團擁有付款權利且可收取代價時履行。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合約收益(續)

(b) 履約責任(續)

銷售物業(續)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	202	740
政府補助	6	172
其他	123	574
	331	1,486
收益		
匯兌收益	745	1,701
	1,076	3,187

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計息銀行及其他借款的利息	162,908	225,558
租賃負債的利息	59	—
來自收益合約的利息開支	2,460	17,490
並非按公允價值計入損益的金融負債的總利息開支	165,427	243,048
減：資本化利息	(162,908)	(236,328)
	2,519	6,720
其他融資成本：		
隨時間過去而產生的撥備貼現金額增加(附註26)	75	136
	2,594	6,856

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 除稅前(虧損)/溢利

本集團持續經營業務的除稅前(虧損)/溢利已扣除/(抵免)下列各項：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
已出售物業的成本	76,796	325,593
租賃物業成本	33,561	18,524
物業、廠房及設備折舊	1,198	1,381
使用權資產折舊	772	—
核數師酬金	2,730	2,350
經營租賃項下的最低租金付款	—	1,973
租金付款不包括計量租賃負債(銷售成本除外)	71	—
僱員福利開支(附註8所載之董事酬金除外)：		
工資及薪金	19,637	30,601
退休金計劃及社會福利	6,531	10,178
	26,168	40,779
匯兌差額淨額	(745)	(1,071)
金融資產減值淨額：		
貿易應收款項減值淨額(附註19)	560	2,046
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產減值淨額	3,082	6,313
	3,642	8,359
持作出售的已竣工物業減值(附註18)	9,710	1,662
罰息	127,577	—
虧損經營租賃實現(附註26)	(1,243)	(1,098)
投資物業公允價值變動(附註14)	(146,823)	(67,785)
可換股債券公允價值變動	(11,946)	39,897
銀行利息收入	(202)	(740)
出售物業、廠房及設備之收益	—	(349)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 董事及主要行政人員之薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事及主要行政人員於本年度之薪酬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
袍金	660	657
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物利益	1,243	1,442
退休金計劃供款	118	186
	1,361	1,628

(a) 獨立非執行董事

本年度支付獨立非執行董事袍金如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
顧炯先生	220	219
盧華基先生	220	219
方和先生	220	219
	660	657

於有關期間並無應付獨立非執行董事的其他酬金(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 董事及主要行政人員之薪酬(續)

(b) 執行董事及一名非執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一九年				
執行董事：				
— 陳承守先生	—	983	86	1,069
— 豐慈招先生	—	80	32	112
	—	1,063	118	1,181
非執行董事：				
— 高巧琴女士	—	180	—	180
	—	1,243	118	1,361
二零一八年				
執行董事：				
— 陳承守先生	—	983	83	1,066
— 豐慈招先生	—	80	32	112
— 黃天賜先生	—	199	—	199
	—	1,262	115	1,377
非執行董事：				
— 高巧琴女士	—	180	71	251
	—	1,442	186	1,628

浦巍先生於二零二零年二月五日獲委任為執行董事。

周昭何先生於二零二零年二月五日獲委任為執行董事，隨後於二零二零年五月一日由本公司執行董事重新指派為非執行董事。

黃天賜先生於二零一八年十月三日辭任本公司執行董事。

於年內，並無有關董事放棄或同意放棄任何薪酬的任何安排。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

9. 五名最高薪酬僱員

本年度五名最高薪酬僱員包括一名董事(二零一八年：一名董事)，彼等之薪酬詳情載列於上文附註8。本年度餘下四名(二零一八年：四名)既非本公司董事亦非主要行政人員之最高薪酬僱員之薪酬詳情：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,676	5,149
退休金計劃供款	334	332
	4,010	5,481

並非董事且薪酬介乎以下範圍之最高薪酬僱員之人數如下：

	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	1	—
1,000,001港元至1,500,000港元	3	4
	4	4

10. 所得稅

本集團須就各實體於本集團成員公司註冊及經營所在司法權區產生或取得的溢利繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，乃因其於本年內並無在香港產生任何應課稅收入。

中國內地現時所得稅的撥備乃基於本集團中國附屬公司應課稅溢利按法定稅率25%計算，應課稅溢利乃根據於二零零八年一月一日批准並生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)釐定。其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營所在司法權區當時之稅率計算。香港利得稅乃按本年度內在香港產生之估計應課稅溢利以16.5%之稅率計提撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 所得稅(續)

根據於一九九四年一月一日生效有關土地增值稅(「土地增值稅」)的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及於一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例(實施細則)》的規定，出售或轉讓中國內地國有土地租賃權益、建築物及其附著物所得全部收入均須就增值按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘增值並不超過可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可免繳土地增值稅。

本集團根據相關中國稅法及法規所載規定估計土地增值稅並就此作出稅項撥備。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關可能對計算土地增值稅撥備的基準提出異議。

所得稅開支的主要組成部分如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
即期稅項：		
年內中國所得稅	3,348	6,284
土地增值稅	(3,199)	65,417
遞延稅項(附註16)	65,521	34,895
年內稅項開支總額	65,670	106,596

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 所得稅(續)

按本公司及其大多數附屬公司註冊所在司法權區法定稅率計算的適用於除稅前溢利的所得稅開支與按實際所得稅稅率計算的所得稅開支的對賬以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
除稅前(虧損)/溢利	(46,848)	128,050
按法定稅率計算的稅項	(11,712)	32,013
特定實體之較低稅率	4,258	1,485
不可扣稅開支	723	2,752
動用過往期間稅項虧損	—	(1,567)
未確認稅項虧損及暫時差額	74,800	22,850
小計	68,069	57,533
年內土地增值稅(撥回)/撥備	(6,292)	49,781
年內預付土地增值稅	3,093	15,636
土地增值稅撥備的遞延稅項影響(附註16)	1,573	(12,445)
預付土地增值稅的稅務影響	(773)	(3,909)
按本集團實際稅率收取的稅費	65,670	106,596

截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無就金額為人民幣316,443,000元(二零一八年：人民幣97,328,000元)的稅項虧損及暫時差額確認為遞延稅項資產，乃因認為不大可能有應課稅溢利可用於抵銷上述稅項虧損。

11. 股息

本公司自註冊成立日期以來並無支付或宣派任何股息(二零一八年：零)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

計算每股基本(虧損)/盈利之金額乃基於母公司普通權益持有人應佔年內(虧損)/溢利，以及年內已發行普通股加權平均數1,878,622,000股(二零一八年：1,878,622,000股)。

計算每股攤薄(虧損)/盈利之金額乃基於母公司普通權益持有人年內(虧損)/溢利，經調整以反映可換股債券的公允價值變動(如適用)(見下文)。計算所使用的普通股加權平均數目為計算每股基本(虧損)/盈利所用之年內已發行普通股數目，以及假設因視作轉換可換股債券為普通股而無償發行之普通股之加權平均數。

概無就有關攤薄之截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度呈列之每股基本虧損作出調整，原因為尚未行使可換股債券之影響對所呈列之每股基本虧損具有反攤薄作用。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
(虧損)/盈利		
計算每股基本盈利所採用之母公司普通權益持有人應佔		
(虧損)/溢利	(116,976)	42,911
減：可換股債券公允價值收益	(11,946)	—
加：可換股債券公允價值虧損	—	39,897
	(128,922)*	82,808
	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
股份		
計算每股基本盈利所採用之年內已發行普通股加權平均數	1,878,622,000	1,878,622,000
攤薄影響—普通股加權平均數：		
可換股債券	215,827,338	126,294,569
	2,094,449,338	2,004,916,569

* 由於每股攤薄虧損/盈利的金額於計入可換股債券時增加，故可換股債券對本年度每股基本盈利產生反攤薄效應，且於計算每股攤薄盈利時並無計算在內。因此，每股攤薄虧損的金額乃按照年度虧損人民幣116,976,000元及截至二零一九年十二月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數1,878,622,000股計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備

	廠房 及機器 人民幣千元	傢俱及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於二零一八年一月一日	2,662	5,201	22,520	30,383
添置	—	229	143	372
出售	—	(4)	(1,145)	(1,149)
於二零一八年十二月三十一日及二零 一九年一月一日	2,662	5,426	21,518	29,606
添置	—	8	—	8
出售	—	(18)	—	(18)
於二零一九年十二月三十一日	2,662	5,416	21,518	29,596
累計折舊：				
於二零一八年一月一日	2,529	4,315	16,621	23,465
年內扣除	—	270	1,111	1,381
出售	—	(4)	(1,088)	(1,092)
於二零一八年十二月三十一日及二零 一九年一月一日	2,529	4,581	16,644	23,754
年內扣除	—	184	1,014	1,198
出售	—	(2)	—	(2)
於二零一九年十二月三十一日	2,529	4,763	17,658	24,950
賬面淨值：				
於二零一八年十二月三十一日	133	845	4,874	5,852
於二零一九年十二月三十一日	133	653	3,860	4,646

本集團概無抵押物業、廠房及設備(二零一八年：無)以作為本集團獲授的其他借款之擔保。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 投資物業

	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	3,053,776
添置	4,039
投資物業公允價值變動	67,785
於二零一八年十二月三十一日	3,125,600
自持作出售已竣工物業轉撥	46,477
投資物業公允價值變動	146,823
於二零一九年十二月三十一日	3,318,900

本集團的投資物業包括於中國內地已竣工的商業物業。本集團投資物業於二零一九年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司重新估值，為人民幣3,318,900,000元。本集團物業經理及財務總監每年於審核委員會批核後，決定委任負責本集團物業外界估值之外界估值師。挑選準則包括市場知識、信譽、獨立性以及專業準則是否得到秉持。於就中期及年度財務申報進行估值時，本集團物業經理及財務總監每年就估值假設及估值結果與估值師討論兩次。

投資物業乃根據經營租賃出租予第三方，其進一步詳情載於附註15。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押價值為人民幣3,318,900,000元(二零一八年：人民幣3,125,600,000元)的投資物業，以擔保本集團獲授的計息銀行及其他借款(附註25)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

公允價值層級

下表載列本集團投資物業的公允價值計量層級：

用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的公允價值計量

	活躍市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
對以下各項進行經常性公允價值計量：				
二零一九年十二月三十一日				
商業物業	—	—	3,318,900	3,318,900
二零一八年十二月三十一日				
商業物業	—	—	3,125,600	3,125,600

於年內，公允價值計量無第一級與第二級間的轉換，亦無第三級的轉入或轉出。

分類至公允價值層級第三級的公允價值計量對賬：

	商業物業 人民幣千元
於二零一八年一月一日的賬面值	3,053,776
添置	4,039
於損益內投資物業公允價值變動確認的公允價值調整收入淨額	67,785
於二零一八年十二月三十一日的賬面值	3,125,600
自持作出售已竣工物業轉撥	46,477
於損益內投資物業公允價值變動確認的公允價值調整收入淨額	146,823
於二零一九年十二月三十一日的賬面值	3,318,900

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

公允價值層級(續)

以下為投資物業估值時所使用的估值技術及主要輸入數據的概要：

商業物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍 (加權平均)
截至二零一九年十二月三十一日止年度	現金流量貼現法	市場月租(人民幣／平方米)	2.89-6.00
		年期回報率	4.50%-5.50%
		復歸回報率	5.00%-6.00%
		長期空置率	3.00%-8.00%
截至二零一八年十二月三十一日止年度	現金流量貼現法	市場月租(人民幣／平方米)	2.80-5.90
		年期回報率	4.50%-5.50%
		復歸回報率	5.00%-6.00%
		長期空置率	3.00%-8.00%

現金流量的持續時間及流入和流出的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收取虧損、租金獎勵、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支估計。該一系列定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時的終端價值估計金額，貼現至現值。

估計租賃價值及市場租金年增長率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公允價值大幅增加(減少)。長期空置率及貼現率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公允價值大幅減少(增加)。一般而言，就估計租賃價值作出的假設的變動會導致租金年增長及貼現率出現類似方向變動及導致長期空置率出現反向變化。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有其經營所用的各類樓宇或辦公室的租賃合約。樓宇或辦公室租賃的租期通常為2至3年，或個別樓宇或辦公室租賃的價值較低。其他設備的租期通常為12個月或以下及／或個別設備的價值較低。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及轉租租賃資產。

(a) 使用權資產

本集團使用權資產之賬面值及其於年內之變動載列如下：

	樓宇或辦公室 人民幣千元
於二零一九年一月一日	1,023
添置	776
折舊開支	(772)
於二零一九年十二月三十一日	1,027

(b) 租賃負債

租賃負債之賬面值及其於年內之變動載列如下：

	二零一九年 租賃負債 人民幣千元
於一月一日之賬面值	1,056
新租賃	776
於年內確認之利息增加	59
付款	(841)
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	1,050
分析為：	
即期部分	808
非即期部分	242

租賃負債之到期日分析披露於財務報表附註41。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 於損益中確認有關租賃的款項如下：

	二零一九年 人民幣千元
租賃負債利息	59
使用權資產折舊開支	772
與短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿的其他租賃有關的開支(計入銷售成本)	9,044
與低價值資產租賃有關的開支(計入行政開支)	71
於損益中確認款項總額	9,946

(d) 租賃的現金流出及與尚未開始的租賃有關的未來現金流出總額分別於財務報表附註33(c)中披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，包括於中國內地的4個商業物業。該等租賃的條款要求租戶支付擔保按金並根據當時現行市況進行定期租金調整。本集團於年內的已確認租金收入為人民幣63,711,000元(二零一八年：人民幣57,551,000元)，詳情載於財務報表附註5。

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	30,639	27,250
一年以上但兩年以內	2,461	7,945
	33,100	35,195

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 遞延稅項

遞延稅項負債

	加速 稅項折舊 人民幣千元	投資物業產 生的公允價 值調整 人民幣千元	資本化利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延稅項負債				
遞延稅項負債總額				
於二零一八年一月一日	51,420	416,601	57,814	525,835
年內自損益扣除的遞延稅項(附註10)	13,480	16,946	46,766	77,192
於二零一八年十二月三十一日	64,900	433,547	104,580	603,027
年內自損益扣除的遞延稅項(附註10)	—	36,706	24,965	61,671
於二零一九年十二月三十一日	64,900	470,253	129,545	664,698

遞延稅項資產

以下為於年內已確認的遞延稅項資產及其變動：

	可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	預提及撥備 人民幣千元	應計土地 增值稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延稅項資產				
遞延稅項資產總值				
於二零一八年一月一日	26,663	19,976	147,850	194,489
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項 (附註10)	31,518	(1,666)	12,445	42,297
於二零一八年十二月三十一日	58,181	18,310	160,295	236,786
年內(扣除自)／計入損益的遞延稅項 (附註10)	(3,903)	1,626	(1,573)	(3,850)
於二零一九年十二月三十一日	54,278	19,936	158,722	232,936

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

本集團於中國內地產生稅項虧損為人民幣217,112,000元(二零一八年：人民幣234,324,000元)，並將於一至五年內屆滿用於抵銷未來應課稅溢利。

並無就該等虧損確認遞延稅項資產，乃因該等虧損乃由已虧損一段時間之附屬公司所產生及認為不大可能有應課稅溢利可用於抵銷上述稅項虧損。

遞延稅項資產並未就以下項目確認：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
稅務虧損	183,628	153,333

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外商投資者宣派的股息，須按10%的稅率徵收預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。倘中國與外商投資者所在司法權區已簽訂稅務協議，則可採用較低的預扣稅率。本集團的適用稅率為10%。因此，自二零零八年一月一日起，本集團須就在中國內地成立的附屬公司所產生的盈利而分配的股息履行徵收預扣稅的義務。

於二零一九年十二月三十一日，概無就本集團於中國內地成立的附屬公司的未匯出盈利(須繳納預扣稅者)而應付的預扣稅確認遞延稅項負債。董事認為，該等附屬公司於可預見將來不大可能分派於二零零八年一月一日至二零一九年十二月三十一日產生的盈利。有關投資於該等中國內地的附屬公司的暫時性差額總數(未就此確認遞延稅項負債)合共約為人民幣129,158,000元(二零一八年：人民幣132,005,000元)。

就呈報目的而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中抵銷。以下為就財務報告目的的本集團遞延稅項結餘分析：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	97,511	96,045
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	529,273	462,286
	(431,762)	(366,241)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 開發中物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
賬面值	1,124,891	1,031,980
採納國際財務準則第15號的影響	—	12,249
添置	216,912	406,530
轉撥至持作出售已竣工物業	—	(325,868)
	1,341,803	1,124,891

本集團抵押賬面總值約為人民幣398,964,000元(二零一八年：人民幣709,131,000元)的若干開發中物業，以擔保本集團獲授的計息銀行及其他借款(附註25)。

持作開發中物業之減值撥備變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初	—	(36,259)
轉撥至持作出售已竣工物業	—	36,259
	—	—

18. 持作出售的已竣工物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
賬面值	1,691,874	1,693,261
添置	15,651	—
自開發中物業轉撥	—	325,868
轉撥至已售出物業成本	(76,796)	(325,593)
轉撥至投資物業	(46,477)	—
減值	(9,710)	(1,662)
	1,574,542	1,691,874

本集團抵押賬面總值約為人民幣956,886,000元(二零一八年：人民幣627,422,000元)的若干持作出售已竣工物業，以擔保本集團獲授的計息銀行及其他借款(附註25)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 持作出售的已竣工物業(續)

持作出售已竣工物業之減值撥備變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年初	36,436	20,518
自開發中物業轉撥	—	36,259
持作出售已竣工物業之減值	9,710	1,662
已變現的減值虧損	(4,599)	(22,003)
	41,547	36,436

上述持作出售已竣工物業之減值撥備包括已減值持作出售已竣工物業撥備人民幣41,547,000元(二零一八年：人民幣36,436,000元)，撥備前賬面值為人民幣899,577,000元(二零一八年：人民幣763,315,000元)。

19. 貿易應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項	24,894	26,298
減值	(23,540)	(22,980)
	1,354	3,318

貿易應收款項指應收租戶的租金及應收客戶的銷售收入，乃根據相關買賣協議的條款應預先支付。本集團致力保持對其未收回應收款項的嚴格控制，並設有信貸控制部門降低信貸風險。逾期結餘由管理層定期審核。鑒於以上所述及本集團的貿易應收款項與眾多多元化客戶有關，故本集團並無面臨重大集中信貸風險。

貿易應收款項為無抵押及免息。貿易應收款項的賬面值與其公允價值相若。

於報告期末基於發票日期的貿易應收款項(扣除呆賬撥備)賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	1,354	3,318

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 貿易應收款項(續)

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初	22,980	20,934
減值虧損淨額(附註7)	560	2,046
於年末	23,540	22,980

各報告日期進行的減值分析，使用撥備矩陣以計算預期信貸虧損。撥備率乃基於不同客戶分部組別的欠款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似(即地區、產品種類、客戶類別及評級以及信用證及其他信貸保險形式的保障範圍)。有關計算反映概率加權產出、金錢的時間值以及於報告日期可獲得且有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。一般而言，倘逾期超過一年及不受強制執行活動所規限，則貿易應收款項予以撇銷。

下列資料乃有關本集團貿易應收款項所面臨的信貸風險(使用撥備矩陣)：

於二零一九年十二月三十一日

	即期	逾期			總計
		1個月以下	1至3個月	3個月以上	
預期信貸虧損率	94.56%	—	—	—	94.56%
賬面總值(人民幣千元)	24,894	—	—	—	24,894
預期信貸虧損(人民幣千元)	23,540	—	—	—	23,540

於二零一八年十二月三十一日

	即期	逾期			總計
		1個月以下	1至3個月	3個月以上	
預期信貸虧損率	87.38%	—	—	—	87.38%
賬面總值(人民幣千元)	26,298	—	—	—	26,298
預期信貸虧損(人民幣千元)	22,980	—	—	—	22,980

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

20. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
預付款項	9,298	11,534
其他可收回稅項	14,033	14,741
按金及其他應收款項	198,135	109,627
	221,466	135,902
減值撥備	(9,522)	(6,440)
	211,944	129,462

存款及其他應收款項主要為供應商存款。倘無法識別具有信貸評級的可資比較公司，則應參考本集團的歷史虧損記錄採用虧損率法估計預期信貸虧損。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟情況。於二零一九年十二月三十一日使用並無可資比較公司的虧損率為4.8% (二零一八年：5.9%)。

計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄而逾期金額的應收款項有關。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，虧損撥備評定為微小。

21. 現金及現金等價物

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
手頭現金	235	78
銀行現金，不受限制	181,990	43,450
現金及現金等價物	182,225	43,528
以人民幣計值	181,430	41,122
以港元計值	774	2,385
以美元計值	21	21
	182,225	43,528
擔保第三方的已抵押定期存款	—	535,400
受限制預售所得款項	2,830	2,339
受限制按金	2,830	537,739

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 現金及現金等價物(續)

人民幣不可自由轉換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。銀行現金按基於每日銀行存款利率的浮動利率賺取利息。

根據中國國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干物業開發公司均須將預售物業所得款項的若干金額存放於指定銀行賬戶內作為建設有關物業的按金。該等存款只可在獲得中國國有土地資源管理局批准時用以購買建築材料及支付相關物業項目的建造費用。

22. 貿易應付款項

於報告期末基於發票日期的未償還貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	56,944	125,515
一年以上	234,724	109,850
	291,668	235,365

貿易應付款項為無抵押及非計息。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
其他應付賬款及應計費用	235,828	405,642
罰息	127,557	—
其他應付稅項	127,121	118,446
與銷售物業有關的按金	66,287	50,607
應付利息	60,434	—
與建設有關的按金	19,711	18,031
客戶墊款	17,339	—
應付工資及福利	5,943	6,245
應付租金	493	18,771
其他	11,393	10,633
	672,106	628,375

除應付利息及罰息須按要求償還外，其他應付款項及應計費用為無抵押及免息。

24. 合約負債

合約負債詳情載列如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自客戶的短期墊款		
銷售物業	191,139	217,762

合約負債指於報告期末就本集團預售物業自買方收取的銷售所得款項。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 計息銀行及其他借款

	二零一九年十二月三十一日			二零一九年 一月一日	二零一八年十二月三十一日		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
即期							
長期其他借款的即期							
部分—有抵押	6.80-11.67	二零二零年	1,890,343	1,266,230	7.71-10.41	二零一九年	1,266,230
非即期							
其他借款—有抵押	—	—	—	700,844	12.18	二零二零年至 二零二一年	700,844
			1,890,343	1,967,074			1,967,074
					二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	
分析為：							
應償還其他借款：							
須於一年內償還				1,890,343		1,266,230	
須於第二年償還				—		40,000	
須於第三年至第五年償還				—		660,844	
				1,890,343		1,967,074	

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無按照借款協議之還款時間表支付與本集團本金額人民幣1,119,573,000元之若干借款有關之利息付款人民幣60,434,000元。此等違約事項於二零一九年十二月三十一日導致除上文所述以外的本金金額人民幣770,770,000元的若干借款出現交叉違約。

本集團就違約及交叉違約遭受罰款人民幣127,557,000元，計入於二零一九年十二月三十一日的其他應付款項及應計費用。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 計息銀行及其他借款(續)

本集團的其他借款由下列資產的抵押所擔保，有關資產於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的賬面值如下：

		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於附屬公司的股權	(i)	914,580	439,715
投資物業	(ii)	3,318,900	3,125,600
持作出售的已竣工物業	(iii)	956,886	627,422
開發中物業	(iv)	398,964	709,131

- (i) 本集團的其他借款人民幣500,000,000元及人民幣311,879,000元(二零一八年：人民幣500,000,000元及零)分別以本公司附屬公司溫商時代及重慶新明置業的100%股權作擔保。

本集團的其他借款人民幣500,000,000元、人民幣458,892,000元、人民幣419,121,000元及人民幣311,879,000元(二零一八年：人民幣500,000,000元、人民幣495,000,000元、人民幣412,973,000元及人民幣313,257,000元)分別由本公司附屬公司溫商時代、台州投資、上海新明環球及重慶新明置業的投資物業作擔保。

- (ii) 本集團的其他借款人民幣311,879,000元(二零一八年：零)由本公司附屬公司重慶新明置業及溫商時代的持作出售已竣工物業作出共同擔保。

本集團的其他借款人民幣200,453,000元及零(二零一八年：人民幣245,844,000元及人民幣313,257,000元)分別由本公司附屬公司杭州新明及重慶新明置業的持作出售已竣工物業作擔保。

- (iii) 本集團的其他借款人民幣311,879,000元(二零一八年：人民幣313,257,000元)由本公司附屬公司重慶新明置業的開發中物業作擔保。

- (iv) 本集團的其他借款人民幣500,000,000元(二零一八年：人民幣500,000,000元)由(i)控股股東陳承守先生、(ii)非執行董事高巧琴女士及(iii)本集團關聯方新明集團有限公司作出共同擔保。

本集團的其他借款人民幣619,573,000元(二零一八年：人民幣972,074,000元)由(i)控股股東陳承守先生，及(ii)非執行董事高巧琴女士作出共同擔保。

本集團的其他借款人民幣311,879,000元(二零一八年：零)由(i)控股股東陳承守先生，及(ii)本集團關聯方新明集團有限公司作出共同擔保。

如附註37(b)(v)所載，本集團其他借款人民幣458,892,000元(二零一八年：人民幣495,000,000元)由(i)控股股東陳承守先生、(ii)非執行董事高巧琴女士、(iii)本集團關聯方新明集團有限公司，及(iv)陳希女士及陳俊士先生(控股股東陳承守先生的女兒及兒子)作出共同擔保。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

26. 撥備

虧損經營租賃：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	1,168	2,130
實現	(1,243)	(1,098)
隨時間過去而產生的貼現金額增加	75	136
於十二月三十一日	—	1,168
分析為：		
即期	—	1,168

虧損合約撥備

本集團按市價出售若干商業物業，然後向該等商業物業的業主租賃該等物業，以向第三方租戶出租該等物業。根據二零一四年七月一日至二零一九年六月三十日該等合約的付款條款，履行責任的不可避免成本已超過預期將取得的經濟利益。本集團已根據於二零一八年十二月三十一日退出合約的估計最低成本淨額就該等虧損合約作出撥備。

27. 應付稅項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
所得稅	262,792	261,317
土地增值稅	652,192	658,863
	914,984	920,180

28. 可換股債券

於二零一八年六月一日，本公司以可換股債券價格的100%，發行本金總額300,000,000港元（相當於約合人民幣245,016,000元）可換股債券（「可換股債券」）。債券持有人可選擇於二零二零年六月一日以每債券價格1.39港元贖回該等債券。可換股債券按年息6.5%（另加1%手續費）計息，及每六個月分期支付。

可換股債券由控股股東陳承守先生與非執行董事高巧琴女士根據擔保契據共同擔保，並由Xinxing Company Limited透過Xinxing Company Limited（一間由陳承守先生控制的公司）持有的940,000,000股本公司股份作抵押。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

28. 可換股債券(續)

可換股債券確認為金融負債，並於初步確認時指定為按公允價值計入損益。

	可換股債券 人民幣千元
於二零一八年一月一日的賬面值	—
發行可換股債券	245,016
於損益內金融負債公允價值變動確認的公允價值調整虧損淨額	39,897
於二零一八年十二月三十一日的賬面值	284,913
於損益內金融負債公允價值變動確認的公允價值調整收益淨額	(11,946)
於二零一九年十二月三十一日的賬面值	272,967

本集團的可換股債券由獨立估值師使用二項式模型按以下主要假設估值：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
本公司股價	1.17港元	1.29港元
波幅	41.10%	38.49%
無風險利率	1.94%	1.87%
股息率	0%	0%
債券貼現率	16.28%	17.01%

29. 已發行資本

已發行資本

	股份數目	每股0.01港元 之面值	面值 人民幣
法定：			
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日	1,880,000,000	18,800,000	14,891,000
已發行及繳足：			
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日	1,878,622,000	18,786,220	14,880,000

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30. 儲備

合併儲備

合併儲備指於本公司註冊成立前本集團旗下公司的繳足資本總額及因收購非控股權益而產生的儲備。合併儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

資本儲備

資本儲備包括於附屬公司權益變動產生之差額，並不會導致控制權變動。

31. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司

本集團附屬公司擁有重大非控股權益的詳情載列如下：

	二零一九年	二零一八年
非控股權益所持股權百分比：		
山東興盟置業	25%	25%
上海新明環球	21%	21%
重慶新明置業	5%	5%

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分配予非控股權益的年內(虧損)/溢利：		
山東興盟置業	(2,405)	(1,383)
上海新明環球	7,983	(18,642)
重慶新明置業	(1,023)	(444)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非控股權益於報告日期的累計結餘：		
山東興盟置業	512	2,917
上海新明環球	92,647	84,664
重慶新明置業	4,314	5,337

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

31. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司(續)

下表闡述上述附屬公司之財務信息概要。所披露金額乃為公司間抵銷前之金額：

二零一九年	山東 興盟置業 人民幣千元	上海 新明環球 人民幣千元	重慶 新明置業 人民幣千元
收益	6,720	(2,240)	12,291
開支總額	(14,148)	(46,673)	(46,517)
年內(虧損)/溢利	(9,619)	38,020	(20,463)
年內全面(虧損)/溢利總額	(9,619)	38,020	(20,463)
流動資產	665,577	348,721	821,950
非流動資產	15,154	1,090,058	316,169
流動負債	(678,680)	(902,948)	(1,051,861)
非流動負債	—	(90,649)	—
經營活動所得現金流量淨額	313	3,326	6,882
投資活動所用現金流量淨額	(8)	—	—
融資活動所得現金流量淨額	—	(5,260)	(6,300)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	305	(1,934)	582
二零一八年	山東 興盟置業 人民幣千元	上海 新明環球 人民幣千元	重慶 新明置業 人民幣千元
收益	820	52,712	177,767
開支總額	(6,787)	(50,275)	(30,269)
年內虧損	(5,531)	(88,768)	(8,881)
年內全面虧損總額	(5,531)	(88,768)	(8,881)
流動資產	598,135	475,196	803,187
非流動資產	12,005	940,401	305,621
流動負債	(598,472)	(949,326)	(1,003,083)
非流動負債	—	(63,109)	997
經營活動所得現金流量淨額	220,154	1,769	39,499
投資活動所用現金流量淨額	(8)	(81)	(13,719)
融資活動所用現金流量淨額	(220,000)	(819)	(33,243)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	146	869	(7,463)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

32. 業務合併

於二零一九年九月十八日，本集團向控股股東陳承守先生及關聯方新明集團有限公司收購了杭州鵬越和杭州智耀的100%權益。杭州鵬越和杭州智耀從事實業投資。此次收購是集團減少關聯交易和加強內部整合戰略的一部分。收購的購買代價以現金的形式，分別在收購日各自分別支付了人民幣1,000元及人民幣1,000元。

此次收購是同一控制下的企業合併。在重列比較期間之比較信息包括綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，猶如杭州智耀及杭州鵬越於比較期間開始已合併。

杭州鵬越和杭州智耀於合併日期及二零一八年十二月三十一日的資產及負債之賬面值如下：

杭州鵬越

	合併日期 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
預付款項、其他應收款項及其他資產	—	850
應收關聯方款項	—	38,543
現金及現金等價物	1	8
其他應付款項及應計費用	—	25,000
應付關聯方款項	—	13,541
資產淨值	1	860
以現金繳足	1	

杭州智耀

	合併日期 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關聯方款項		16,950
現金及現金等價物	1	8,005
其他應付款項及應計費用	—	16,953
應付關聯方款項	—	7,511
資產淨值	1	491
以現金繳足	1	

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

32. 業務合併(續)

附註：

在綜合財務狀況表中，對於以上附屬公司收購所產生的同一控制下的合併調整所產生的影響對賬如下。

於二零一八年十二月三十一日綜合財務狀況表：

	本集團於以往 年度報告 人民幣千元	杭州鵬越 人民幣千元	杭州智耀 人民幣千元	本集團經重列 人民幣千元
資產淨值	2,091,156	860	491	2,092,507
已發行股本	14,880	—	—	14,880
股份溢價	496,155	—	—	496,155
合併儲備	81,491	—	—	81,491
資本儲備	(63,214)	16,960	500	(45,754)
股份獎勵計劃儲備	4,533	—	—	4,533
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產 的公允價值儲備	(1,500)	—	—	(1,500)
留存盈利	1,468,524	(16,100)	(9)	1,452,415
非控股權益	90,287	—	—	90,287
	2,091,156	860	491	2,092,507

於截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合損益表：

	本集團於以往 年度報告 人民幣千元	杭州鵬越 人民幣千元	杭州智耀 人民幣千元	本集團經重列 人民幣千元
收益	624,771	—	—	624,771
銷售成本	(344,117)	—	—	(344,117)
其他收入及收益	3,187	—	—	3,187
銷售及分銷成本	(44,023)	—	—	(44,023)
行政開支	(87,372)	—	—	(87,372)
金融資產之減值虧損，淨額	(8,359)	—	—	(8,359)
其他開支	(37,068)	(1)	—	(37,069)
投資物業之公允價值變動	67,785	—	—	67,785
可換股債券之公允價值變動	(39,897)	—	—	(39,897)
融資成本	(6,856)	—	—	(6,856)
所得稅開支	(106,596)	—	—	(106,596)
年內溢利	21,455	(1)	—	21,454

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於本年度，本集團就樓宇租賃安排錄得非現金添置的使用權資產及租賃負債分別為人民幣776,000元及人民幣776,000元(二零一八年：零)。

(b) 融資活動產生的負債變動

	可換股債券 人民幣千元	計息銀行 及其他借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	計入租賃 「其他應付負 債款項及應 計款項」 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	—	2,054,051	—	240,288	2,294,339
融資現金流量變動	245,016	(86,977)	—	32,833	190,872
於損益內金融負債公允價值變動確認 的公允價值調整虧損淨額	39,897	—	—	—	39,897
收購非控股權益	—	—	—	(72,500)	(72,500)
於二零一八年十二月三十一日	284,913	1,967,074	—	200,621	2,452,608
採納國際財務報告準則第16號的 影響	—	—	1,056	—	1,056
於二零一九年一月一日(重列)	284,913	1,967,074	1,056	200,621	2,453,664
融資現金流量變動	—	(76,731)	(841)	(73,823)	(151,395)
新租賃	—	—	776	—	776
於損益內金融負債公允價值變動確認 的公允價值調整收益淨額	(11,946)	—	—	—	(11,946)
利息開支	—	—	59	—	59
收購非控股權益	—	—	—	(13,833)	(13,833)
於二零一九年十二月三十一日	272,967	1,890,343	1,050	112,965	2,277,325

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表之租賃現金流出總額如下：

	二零一九年 人民幣千元
經營活動內	(9,115)
融資活動內	(841)
	(9,956)

34. 或然負債

於報告期末，並無於綜合財務報表計提撥備的或然負債如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就本集團物業買家獲授的按揭融資提供的擔保	28,914	27,984

本集團就若干銀行向本集團持作出售已竣工物業的買家獲授的按揭融資提供擔保。根據擔保協議的條款，倘買家拖欠按揭付款，本集團負責償還未償還按揭貸款連同違約方結欠銀行的任何應計利息及罰款。本集團則有權接管相關物業的合法業權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款當日起至執行個別買家的抵押協議後為止。

本集團並無於年內就本集團持作出售已竣工物業的買家獲授的按揭融資提供擔保而產生任何重大虧損。董事認為，倘發生拖欠付款，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就有關擔保計提任何撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

35. 資產抵押

本集團均由本集團資產作抵押的計息銀行及其他借款詳情載於財務報表附註25。

本集團抵押受限制存款的詳情載於財務報表附註21。

36. 承擔

(a) 本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	274,266	27,073

(b) 於二零一八年十二月三十一日經營租賃承擔

本集團根據經營租賃安排租賃其若干商業物業，磋商的租期介乎一至五年不等，並可選擇於租期結束後續租，屆時所有條款將重新磋商。

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額到期情況如下：

	二零一八年 人民幣千元
一年內	23,509

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

37. 關聯方交易

(a) 名稱／姓名及關係

關聯方名稱／姓名	與本集團的關係
陳承守先生	控股股東
高巧琴女士	控股股東之妻子
新明集團有限公司	由控股股東控制
遠揚控股集團有限公司	受鄭翔天先生(控股股東的胞兄)重大影響
杭州桃源山莊房地產開發有限公司	由控股股東控制
祁安保險經紀有限公司	由控股股東控制
Hangzhou Kaijie Decoration Co., Ltd.	受鄭翔天先生(控股股東的胞兄)重大影響
浙江天茂園林工程有限公司	由鄭翔天先生(控股股東的胞兄)控制

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

37. 關聯方交易(續)

(b) 除該等財務報表中其他部分所詳述的交易及結餘外，於年內，本集團有以下與關聯方的重大交易：

交易性質

經常性交易

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
(i) 自關聯方購買建築材料及接受相關服務 遠揚控股集團有限公司	—	4,593

自上述關聯方購買建築材料及接受相關服務乃根據關聯方協定的價格及條款作出。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
(ii) 自一名關聯方購買物業 杭州桃源山莊房地產開發有限公司	480	—

上述物業乃根據關聯方協定的價格及條款自上述關聯方購買。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
(iii) 自一名關聯方租賃辦公室 杭州桃源山莊房地產開發有限公司	—	480

自上述關聯方租賃辦公室乃根據關聯方協定的價格及條款作出。

非經常性交易

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
(iv) 自一名關聯方購買保險服務祁安保險經紀有限公司	800	—

自上述關聯方購買保險服務乃根據關聯方協定的價格及條款作出。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

37. 關聯方交易(續)

(b) (續)

交易性質(續)

非經常性交易(續)

(v) 就其他關聯方的計息銀行及其他借款提供擔保

誠如附註25(iv)所載，本集團的其他借款人民幣524,832,000元(二零一八年：人民幣500,000,000元)由(i)控股股東陳承守先生、(ii)非執行董事高巧琴女士、及(iii)本集團關聯方新明集團有限公司共同擔保。

本集團的其他借款人民幣655,175,000元(二零一八年：人民幣972,074,000元)由(i)控股股東陳承守先生及(ii)非執行董事高巧琴女士共同擔保。

本集團的其他借款人民幣311,879,000元(二零一八年：零)由(i)控股股東陳承守先生、(ii)本集團關聯方新明集團有限公司共同擔保。

本集團的其他借款人民幣458,892,000元(二零一八年：人民幣495,000,000元)由(i)控股股東陳承守先生、(ii)非執行董事高巧琴女士、(iii)本集團關聯方新明集團有限公司及(iv)陳希女士及陳俊士先生(控股股東陳承守先生的女兒及兒子)作出共同擔保。

(vi) 關聯方提供的可換股債券擔保

誠如附註28所載，本集團的可換股債券人民幣272,967,000元(二零一八年：人民幣284,913,000元)由(i)控股股東陳承守先生及(ii)非執行董事高巧琴女士共同擔保。

(vii) 於本年度，本集團向本集團關聯方新明集團有限公司及控股股東陳承守先生收購了一間附屬公司杭州智耀，代價為人民幣1,000元(根據本公司董事進行的業務內部估值)。交易的進一步詳情載於財務報表附註32。

於本年度，本集團向本集團關聯方新明集團有限公司及控股股東陳承守先生收購了一間附屬公司杭州鵬越，代價為人民幣1,000元(根據本公司董事進行的業務內部估值)。交易的進一步詳情載於財務報表附註32。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

37. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的未償還結餘

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
應收其他關聯方款項		
新明集團有限公司	—	55,493
應付其他關聯方款項		
高巧琴女士	—	13,540
Hangzhou Kaijie Decoration Co., Ltd	—	7,512
遠揚控股集團有限公司	—	5,877
	—	26,929

(d) 本集團主要管理人員的薪酬

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
短期僱員福利	1,243	1,442
退休金計劃供款	118	186
向主要管理人員支付的薪酬總額	1,361	1,628

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 貸款予董事

名稱	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	年內未償還 最高金額 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元	證券持有
新明集團有限公司(由陳承守先生控制)	—	55,493	55,493	無
	—	55,493	55,493	

名稱	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重列)	年內未償還 最高金額 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元 (重列)	證券持有
新明集團有限公司(由陳承守先生控制)	55,493	265,959	265,959	無
浙江天茂園林工程有限公司(由鄭翔天先生控制)	—	50,000	50,000	無
杭州桃源山莊房地產開發有限公司(由陳承守先生控制)	—	13,540	13,540	無
	55,493	329,499	329,499	

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 按類別劃分的金融工具

下表為於各年末按類別劃分的金融工具的賬面值分析：

金融資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項	1,354	3,318
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	187,464	102,038
應收關聯方款項	—	55,493
受限制存款	2,830	537,739
現金及現金等價物	182,225	43,528
	373,873	742,116
按公允價值計入其他綜合收益的金融資產		
按公允價值計入其他綜合收益的股權投資	—	—

金融負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
按攤銷成本計量的金融負債		
貿易應付款項	291,668	235,365
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	521,703	503,684
應付其他關聯方款項	—	26,929
租賃負債	1,050	—
計息銀行及其他借款	1,890,343	1,967,074
	2,704,764	2,733,052
按公允價值計入損益的金融負債		
可換股債券	272,967	284,913

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 金融工具之公允價值及公允價值層級

本集團金融工具(賬面值與公允價值合理相若者除外)的賬面值及公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
金融資產				
按公允價值計入其他綜合收益的股權投資	—	—	—	—
金融負債				
計息銀行及其他借款	—	700,844	—	718,840
可換股債券	272,967	284,913	272,967	284,913
	272,967	985,757	272,967	1,003,753

管理層已評估，現金及現金等值物、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產、計入其他應付款項及應計負債之金融負債以及應付關聯方款項之公允價值與其賬面值相若，主要由於此等工具於短期內到期。

本集團財務融資部由融資經理領導，負責釐定金融工具公允價值計量之政策及程序。融資經理直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，財務融資部分析金融工具之價值變動及釐定應用於估值之主要輸入數據。估值交由財務總監審核及批准。評估過程及結果每年兩次與審計委員會討論以進行中期及年度財務報告。

金融資產及負債的公允價值按自願雙方在當前交易(而非強制或清盤出售)中就有關工具進行交易的金額入賬。以下方法及假設用於估計公允價值：

計息銀行及其他借款非即期部分的公允價值乃使用具有類似條款、信貸風險及餘下還款期的工具現時可用的折現率將預期未來現金流量折現而計算。截至二零一九年十二月三十一日，由於本集團計息銀行及其他借款的未履約風險導致的公允價值變動被評為不重大。可換股債券確認為金融負債，並於初步確認時指定為按公允價值計入損益。可換股債券使用二項式模型按公允價值計量。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級

下表說明本集團金融工具(其公允價值已披露)的公允價值計量層級：

按公允價值計量的資產：

	使用重大不可觀察輸入數據 (第三級)計量公允價值	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按公允價值計入其他綜合收益的股權投資	—	—

年內公允價值於第三級內的變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按公允價值計入其他綜合收益的股權投資—非上市：		
於一月一日	—	1,245
於其他全面收入確認的總虧損	—	(1,245)
於十二月三十一日	—	—

按公允價值計入損益的負債

	使用重大不可觀察輸入數據 (第二級)計量公允價值	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
可換股債券	272,967	284,913

於年內，就金融資產及金融負債而言，公允價值計量無第一級與第二級間的轉換，亦無第三級的轉入或轉出(二零一八年：無)。

披露公允價值的負債：

	使用重大不可觀察輸入數據計量 公允價值(第三級)	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	—	718,840

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括直接自其經營產生的現金及現金等價物、受限制存款、貿易應收款項以及貿易應付款項。本集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、應付其他關聯方款項、可換股債券、按金債及其他應收款項，以及其他應付款項及應計費用。該等金融工具的主要用途是為本集團的運營籌集資金。

因本集團金融工具產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無持有或發行衍生金融工具以作對沖或買賣之用。董事會檢討並同意管理各風險的政策，乃概述如下：

利率風險

本集團因以浮動利率計息的計息銀行及其他借款有關的利率變動而面臨市場風險。本集團並無使用衍生金融工具對沖其利率風險。

本集團之政策為以定息及浮動利率債項混合的方式管控利息成本。於二零一九年十二月三十一日，本集團約全部之計息銀行及其他借款按固定利率計息。本集團所承受之利率風險並不重大。

下表列出在所有其他變數維持不變的情況下，本集團除稅後利潤(就對浮動利率借款的影響而言)對利率可能出現合理變動的敏感程度。

	基準點增加／ (減少)	除稅後利潤 (減少)增加* 人民幣千元
二零一八年		
人民幣	20	(743)
人民幣	(20)	743

* 敏感程度乃基於假設利息並無資本化計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理目標及政策(續)

外幣風險

本集團於中國內地經營業務，所有交易均以人民幣進行。本集團大部分資產及負債以人民幣計值。本集團並未對沖其匯率風險。

下表顯示在所有其他可變因素不變之情況下，港元(「港元」)匯率之合理可能變動於報告期末對本集團除稅前溢利(由於貨幣資產及負債之公允值變動)之敏感度。

	基準點增加／ (減少) %	除稅後利潤 (減少)增加 人民幣千元
二零一九年		
倘港元兌人民幣貶值	5	(40)
倘港元兌人民幣升值	(5)	40
二零一八年		
倘港元兌人民幣貶值	5	(119)
倘港元兌人民幣升值	(5)	119

信貸風險

本集團僅與獲認可且聲譽良好的第三方進行交易。本集團的政策為所有打算以信貸期交易的客戶均須接受信貸核實程序。此外，本集團持續監察應收款項結餘，故所承受壞賬的風險並不重大。對於並非以有關營運單位功能貨幣計值的交易，本集團在未經信貸管理部主管特定批准的情況下不會給予信貸期。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

最高風險及年末階段分類

下表顯示於十二月三十一日，基於本集團信貸政策的信貸質素及面臨的最高風險(主要基於過往到期資料，除非有其他毋須花費不必要成本或精力的可用資料)及年末階段分類。

呈列的金額為金融資產的賬面總值及金融擔保合約面臨的信貸風險。

於二零一九年十二月三十一日

	12個月 預期信貸 虧損	整個存續期間預期信貸虧損			
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	—	—	—	24,894	24,894
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	196,986	—	—	—	196,986
受限制存款					
— 未逾期	3,453	—	—	—	3,453
現金及現金等價物					
— 未逾期	181,602	—	—	—	181,602
	382,041	—	—	24,894	406,935

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

最高風險及年末階段分類(續)

於二零一八年十二月三十一日(重列)

	12個月 預期信貸 虧損	整個存續期間預期信貸虧損			
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項	55,493	—	—	—	55,493
貿易應收款項*	—	—	—	26,298	26,298
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	108,478	—	—	—	108,478
受限制存款					
— 未逾期	537,739	—	—	—	537,739
現金及現金等價物					
— 未逾期	43,528	—	—	—	43,528
	745,238	—	—	26,298	771,536

* 就本集團應用簡化方法作減值的貿易應收款項而言，資料乃基於財務報表附註19所披露的撥備矩陣。

** 倘計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並未逾期且概無資料顯示該等金融資產的信貸風險自初始確認以來顯著增加，則其信用質素被認為「正常」。否則，該等金融資產的信貸質素被認為「存疑」。

有關本集團因貿易應收款項產生之信貸風險之進一步定量資料於財務報表附註19中披露。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團採用週期性流動資金計劃監控流動資金短缺之風險。此工具監控其金融工具與金融資產(如貿易應收款項)之到期日以及來自業務現金流量之預測。

本集團的目標為透過使用可換股債券、租賃負債及計息銀行及其他借款維持資金連續性與靈活性之間的平衡。現金流量持續受到密切監控。

於報告期末，本集團基於合約未貼現付款的金融負債到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	1年內 人民幣千元	二零一九年 2至5年內 人民幣千元	5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	—	291,668	—	—	291,668
其他應付款項及應計費用	187,991	333,712	—	—	521,703
租賃負債	—	898	266	—	1,164
計息銀行及其他借款	2,036,056	—	—	—	2,036,056
可換股債券	286,495	—	—	—	286,495
	2,510,542	626,278	266	—	3,137,086

	按要求 人民幣千元	1年內 人民幣千元	二零一八年(重列) 2至5年內 人民幣千元	5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	—	235,365	—	—	235,365
其他應付款項及應計費用	—	503,684	—	—	503,684
應付其他關聯方款項	—	26,929	—	—	26,929
計息銀行及其他借款	—	1,385,268	804,992	—	2,190,260
可換股債券	—	19,715	295,403	—	315,118
	—	2,170,961	1,100,395	—	3,271,356

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持良好信用評級及穩健的資本比率以支持其業務及使股東價值最大化。

本集團管理其資本架構並根據經濟狀況的變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東派付的股息、向股東返還資本或發行新股。於年間並無對管理資本的目標、政策或程序作出調整。

本集團採用淨債務對權益比率(債務淨額除以權益總額加債務淨額)監控資本。本集團的債務淨額包括計息銀行及其他借款及可換股債券減現金及現金等價物。權益總額包括母公司擁有人應佔權益及非控股權益。

於年末，本集團的策略是維持淨資本負債比率處於穩健資本水平以支持其業務。本集團採納的主要策略包括但不限於檢討未來現金流量需求及償還到期債務的能力、維持合理水平的可用銀行融資及在必要時調整投資計劃及融資計劃，以確保本集團擁有合理水平的資金支持其業務。於各年末的資本負債比率如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元 (附註)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
計息銀行及其他借款	1,890,343	1,968,130	1,967,074
可換股債券	272,967	284,913	284,913
減：現金及現金等價物	(182,225)	(43,528)	(43,528)
債務淨額	1,981,085	2,209,515	2,208,459
權益總額	1,979,954	2,092,474	2,092,507
權益總額及債務淨額	3,961,039	4,301,989	4,300,966
資本負債比率	50%	51%	51%

附註：本集團使用經修訂追溯法採用國際財務報告準則第16號，且初始採用之影響根據二零一九年一月一日之期初結餘進行調整的，並未對於二零一八年十二月三十一日之可比金額進行調整。本集團於二零一九年一月一日之資產負債比率與二零一八年一月一日相比相同。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 比較金額

誠如附註32之進一步解釋，本集團自控股股東與新明集團取得杭州智耀與杭州鵬越的100%權益。該收購事項為一項共同控制的業務合併。比較資料(包括綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表)及有關比較期的綜合財務表附註已重列(猶如杭州智耀與杭州鵬越已於比較期期初已合併)。

誠如財務報表附註2.2之進一步解釋，本集團已於二零一九年一月一日按經修訂追溯法採納國際財務報告準則第16號。根據此方法，並無重列財務報表之比較金額，且繼續根據國際會計準則第17號及相關詮釋呈列。

43. 報告期後事件

自新型冠狀病毒(COVID-19)在中國爆發以來，全國上下已採取持續的防控措施。此疫情將影響若干行業的業務運營，乃至整體經濟。因此，本集團的運營及收益將受到若干程度的影響，且取決於防控措施的效果、爆發的持續時間及各種政策的執行。

本集團將密切監察該情況，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本報告日期，評估仍在進行。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 本公司的財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	—	—
流動資產		
現金及現金等價物	225	150
應收附屬公司款項	524,473	524,484
	524,698	524,634
流動負債		
應付附屬公司款項	6	145
	6	145
流動資產淨額	524,692	524,489
總資產減流動負債	524,692	524,489
資產淨額	524,692	524,489
股權		
已發行股本	14,880	14,880
儲備	509,812	509,609
股權總額	524,692	524,489

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一八年一月一日	496,155	13,469	509,624
年內虧損及其他全面虧損總額	—	(15)	(15)
於二零一八年十二月三十一日	496,155	13,454	509,609
年內溢利及其他全面收益總額	—	203	203
於二零一九年十二月三十一日	496,155	13,657	509,812

45. 財務報表之批准

本財務報表由董事會於二零二零年五月十五日批准及授權刊發。

五年財務概要

截至二零一九年十二月三十一日止年度

五年財務概要如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重新呈報)	二零一五年 人民幣千元 (經重新呈報)
持續經營業務					
收益	163,349	624,711	1,888,193	642,680	1,332,280
銷售成本	(110,357)	(344,117)	(1,168,338)	(294,840)	(912,587)
毛利	52,992	280,654	719,855	347,840	419,693
其他收入及收益	1,076	3,187	163,308	5,815	16,107
銷售及分銷成本	(6,457)	(44,023)	(172,762)	(94,250)	(73,392)
行政開支	(63,811)	(87,372)	(80,321)	(82,722)	(107,720)
其他開支	(183,181)	(37,069)	(107,364)	(28,414)	(13,627)
金融資產之減值虧損，淨額	(3,642)	(8,359)	—	—	—
投資物業公允價值變動	146,823	67,785	28,159	59,396	532,303
可轉股債券公允價值變動	11,946	(39,897)	—	—	—
融資成本	(2,594)	(6,856)	(6,626)	(55)	(1,778)
除稅前(虧損)/溢利	(46,848)	128,050	544,249	207,610	771,586
所得稅開支	(65,670)	(106,596)	(317,441)	(179,437)	(274,740)
年內自持續經營業務的溢利 及全面收益總額	(112,518)	21,454	226,808	28,173	496,846
已終止經營業務					
期內自己終止經營業務的溢利/(虧損)及全面 收益/(虧損)總額	—	—	1,842	(1,153)	(5,014)
年內溢利	(112,518)	21,454	228,650	27,020	491,832
其他全面收益					
於後續期間將不會重新分類至損益的其他綜合 收益：					
指定按公允價值計入其他全面收益之權益投 資：公允價值變動	—	(1,245)	—	—	—
其他全面虧損(扣除稅項)	—	(1,245)	—	—	—
全面收益(虧損)總額	(112,518)	20,209	228,650	27,020	491,832

五年財務概要

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 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重新呈報)	二零一五年 人民幣千元 (經重新呈報)
以下人士應佔：					
母公司擁有人	(116,976)	41,666	242,278	10,211	367,622
非控股權益	4,458	(21,457)	(13,628)	16,809	124,210
	(112,518)	20,219	228,650	27,020	491,832
資產及負債					
非流動資產	3,422,084	3,227,497	3,144,853	3,165,852	3,075,952
流動資產	3,321,400	3,609,062	3,608,739	4,721,338	4,486,998
流動負債	4,234,015	3,296,009	3,306,640	4,054,876	2,678,496
非流動負債	529,515	1,448,043	1,364,906	1,891,774	2,974,253
非控股權益	94,745	90,287	113,565	180,385	162,581
權益總額	1,979,954	2,092,507	2,082,046	1,940,540	1,910,201