



## 景業名邦集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2231



# 2019

年報

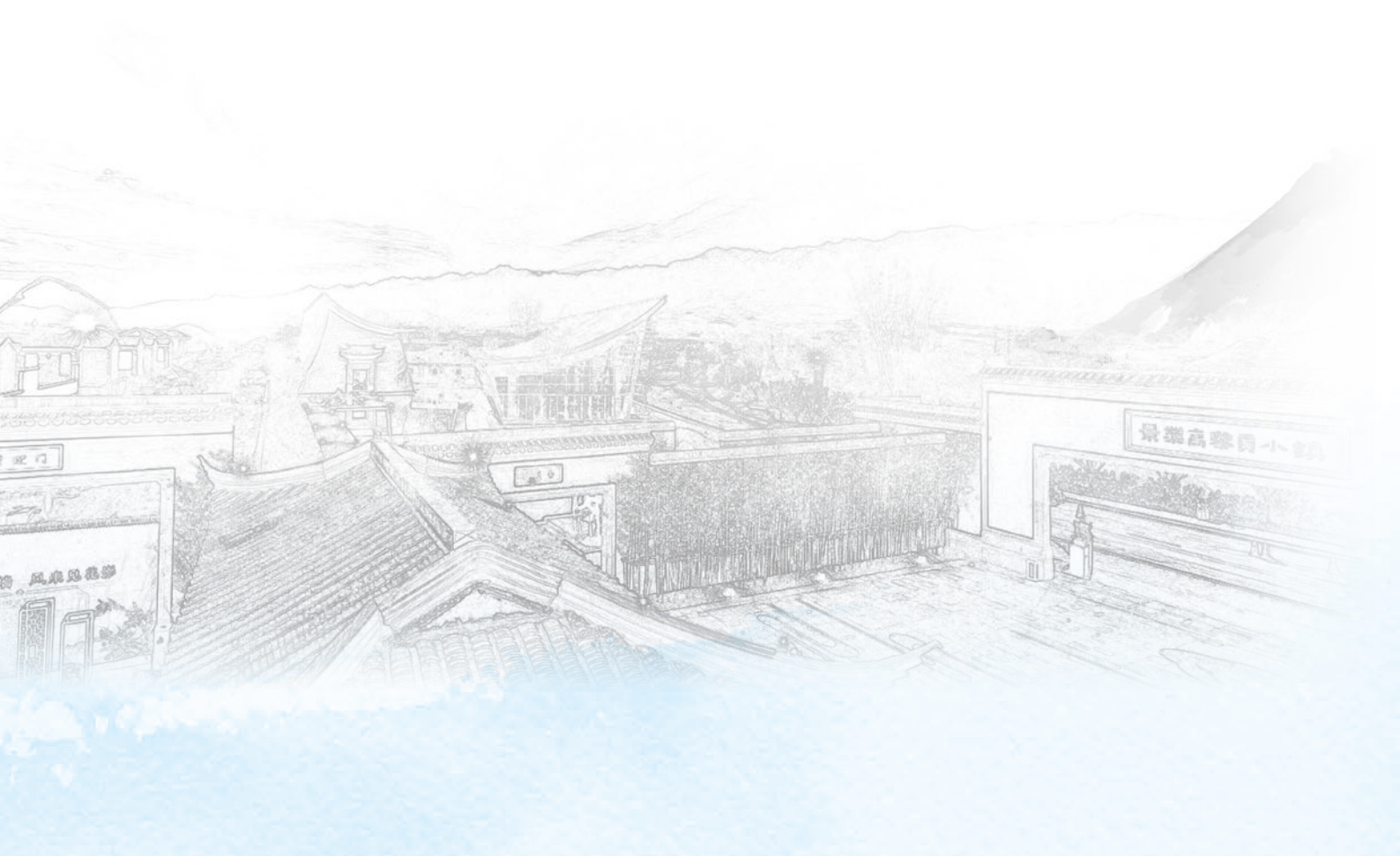
# 公司簡介



景業名邦集團控股有限公司(股份代號：2231.HK)於2019年12月5日在聯交所上市，奠定本集團發展的重要里程碑。

景業名邦是一家中國物業開發商、營運商及物業管理服務供應商，於廣東省、海南省、雲南省及湖南省設立營業據點並營運四大主營業務，即(i)物業開發及銷售、(ii)酒店營運、(iii)物業管理及(iv)商業物業投資。於2019年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積約3百萬平方米。

本集團將自身定位為「生態人文地產發展商」，依託我們選定項目用地的自然資源、獨有的景觀風貌特色及深厚的文化，建造我們認為真正適宜買家居住的房屋及社區。



# 目錄

<b>2</b>	公司資料	<b>59</b>	企業管治報告
<b>4</b>	2019年度大事記	<b>72</b>	環境、社會及管治報告
<b>6</b>	主要獎項及榮譽	<b>105</b>	獨立核數師報告
<b>8</b>	土地儲備	<b>110</b>	合併財務狀況表
<b>12</b>	項目概覽	<b>112</b>	合併全面收益表
<b>18</b>	業績摘要	<b>113</b>	合併權益變動表
<b>20</b>	主席報告	<b>114</b>	合併現金流量表
<b>25</b>	管理層討論與分析	<b>115</b>	合併財務報表附註
<b>30</b>	董事及高級管理層履歷	<b>210</b>	財務摘要
<b>35</b>	董事會報告	<b>211</b>	詞彙





# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

陳思銘先生(主席)

劉華錫先生(副主席)

ZHENG Catherine Wei Hong女士

吳新平先生

薛雙有先生

韋妙嫦女士

### 獨立非執行董事

馬清楠先生

梁翔先生

胡偉亮先生

## 審核委員會

胡偉亮先生(主席)

馬清楠先生

梁翔先生

## 薪酬委員會

梁翔先生(主席)

馬清楠先生

胡偉亮先生

劉華錫先生

## 提名委員會

馬清楠先生(主席)

梁翔先生

胡偉亮先生

劉華錫先生

## 法律顧問

香港法律：

姚黎李律師行

中國法律：

競天公誠律師事務所

開曼群島法律：

康德明律師事務所

## 合規顧問

Advent Corporate Finance Limited

## 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

## 香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716號舖

## 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive, PO Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

## 香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號時代廣場

一座30樓3008-10室

## 中國主要營業地點及總部

中國廣東省

廣州市番禺區

南村鎮

觀景路198號

景業名邦大廈

**核數師**

羅兵咸永道會計師事務所

**公司秘書**

衛靜心女士

**授權代表**

陳思銘先生  
衛靜心女士

**主要往來銀行**

星展銀行(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國工商銀行廣東省分行

**公司網站**

[www.jygrandmark.com](http://www.jygrandmark.com)

**股份代號**

2231



# 2019年度大事記



**2019年1月**

- 清遠景業雍景園上市開售



**2019年3月**

- 株洲景業山湖灣上市開售





**2019年4月**

- 於中山收購大型住區的商業物業項目，並進行銷售



**2019年12月**

- 肇慶景業壹方天地上市開售



**2019年12月**

- 於聯交所上市



# 主要獎項及榮譽

## 榮譽／獎項

## 頒發機構

年度最具影響力售樓部空間作品(景業高黎貢小鎮)

2018-2019年度中國設計品牌大會，由中國設計品牌推薦組委會及中國建築裝飾協會舉辦



2019年度最值得期待樓盤(景業山湖灣)

湖南省房地產業協會—湖南樂居



廣東省綠色住區(景業荔都)

廣東省房地產行業協會



2019APDC亞太設計大獎傑出設計獎(景業高黎貢小鎮)

亞太設計中心





榮譽／獎項

頒發機構

入圍英國SBID國際設計大獎  
(The SBID International Design Awards)  
(景業高黎貢小鎮)

The Society of British and International Interior Design



羊盟新佳作WORKS 2019優勝獎  
(景業高黎貢小鎮)

羊城設計聯盟



金石獎—2019年度中國品質宜居典範樓盤  
(景業山湖灣)

中國城市規劃建設研究會  
中國房地產開發協會  
中國商業地產行業協會  
中國建築施工行業協會



# 土地儲備

## 項目概覽

(截至2019年12月31日)

**10** 個城市

土地儲備總量

約

**3** 百萬平方米



- 已竣工或包括已竣工項目分期的項目
- 在建項目
- ▲ 持作未來開發項目

 雲南省

 廣東省

 湖南省

 海南省

截至2019年12月31日，本集團在10個城市共擁有30個物業項目。該等物業中29個項目由本集團開發及擁有，及1個由本集團合營企業及聯營公司開發。截至2019年12月31日，本集團按面積計算約有3百萬平方米的土地儲備。

本集團土地儲備的總建築面積包括(i)已竣工物業的總建築面積、(ii)在建物業的總建築面積及(iii)持作未來開發的總建築面積。

下表載列截至2019年12月31日本集團按區域劃分的土地儲備詳情。

位置	項目數量	竣工項目 數量	在建項目 數量	未來開發 項目數量	已竣工 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未來開發估計 建築面積 (平方米)	合計 土地儲備 (平方米)
<b>廣東省</b>		<b>5</b>	<b>3</b>	<b>7</b>				
從化	3				82,486	-	-	82,486
南沙	1				14,265	19,002	-	33,267
番禺	2				-	-	51,260	51,260
中山	1				54,786		-	54,786
清遠	6				-	437,365	882,635	1,320,000
肇慶	2				-	134,668	143,182	277,850
<b>海南省</b>		<b>5</b>	<b>-</b>	<b>3</b>				
陵水	5				9,169	-	-	9,169
臨高	3				-	-	159,736	159,736
<b>雲南省</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>				
騰衝	3				55,647	95,392	182,735	333,774
<b>湖南省</b>		<b>-</b>	<b>1</b>	<b>3</b>				
株洲	4				-	131,556	540,950	672,506
<b>合計</b>	<b>30</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>216,353</b>	<b>817,983</b>	<b>1,960,498</b>	<b>2,994,834</b>



## 土地儲備(續)

### 土地儲備

截至2019年12月31日

編號	項目	本集團 權益	省份	地址	物業產品 類型	總佔地面積 (註1) (平方米)	竣工階段			估計 總建築面積 (註2) (平方米)	竣工時間/ 估計竣工 時間
							已竣工 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未來開發 建築面積 (平方米)		
1	景業荔都第一期	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區溫泉鎮宣星景業荔都花園	住宅	70,385	6,736	-	-	6,736	2015.12
2	景業荔都第二期	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區溫泉鎮宣星景業荔都花園	住宅	70,385	53,927	-	-	53,927	2018.10
3	景業瓏泉灣	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區良口鎮御泉大道288號	酒店客房	131,091	21,823	-	-	21,823	2016.10
4	景業清水灣3號第一期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮清水灣景區	住宅	83,375	333	-	-	333	2015.12
5	景業清水灣3號第二期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮清水灣景區	住宅	67,770	378	-	-	378	2016.12
6	景業清水灣3號第三期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮清水灣景區	住宅	121,631	-	-	-	-	2018.7
7	景業清水灣3號第六期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮清水灣景區	住宅	58,823	5,746	-	-	5,746	2019.6
8	景業清水灣3號第七期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮清水灣景區	住宅	48,471	2,712	-	-	2,712	2019.6
9	景業東湖洲豪園	30%	廣東省	中國廣東省廣州市南沙區南沙街南橫村環市大道南	住宅	17,791	14,265	19,002	-	33,267	2019.5
10	景業悅盈新街 (前稱中山悅恒項目)	95%	廣東省	中國廣東省中山市南區悅盈新城商業街	商鋪		54,786	-	-	54,786	
11	景業雍景園一期	100%	廣東省	中國廣東省英德市英城英州大道以西景業雍景園	住宅	67,812	-	261,289	-	261,289	2020.10
12	景業雍景園二期	100%	廣東省	中國廣東省英德市英城英州大道以西景業雍景園	住宅	67,812	-	176,076	-	176,076	2021.6
13	景業高黎貢小鎮第一期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	55,647	70,623	-	126,270	2019.12
14	景業高黎貢小鎮第二期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	-	24,769	113,842	138,611	2020.12
15	景業山湖灣一期(100#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區金城東路79號	住宅	101,175		131,556	-	131,556	2020.7
16	景業壹方天地(前稱 肇慶國際創中心 (B區))	90%	廣東省	中國廣東省肇慶市鼎湖區新區永利大道17號	居住可兼容商業	40,335	-	134,668	-	134,668	2021.3

編號	項目	本集團 權益	省份	地址	物業產品 類型	總佔地面積 (註1) (平方米)	竣工階段			估計 總建築面積 (註2) (平方米)	竣工時間/ 估計竣工 時間
							已竣工 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未來開發 建築面積 (平方米)		
17	景業名邦大廈	100%	廣東省	中國廣東省廣州市番禺區南村鎮員崗村南大公路南側	三舊：待改商業	8,194	-	-	19,610	19,610	2022.6
18	景業廣州亞運城板塊項目	100%	廣東省	中國廣東省廣州市番禺區蓮花山鎮浮蓮路	三舊：待改商業	16,747	-	-	31,650	31,650	2022.6
19	景業養生谷一期(06#地)	80%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	23,023	-	-	28,237	28,237	2020.12
20	景業養生谷二期(07#地)	80%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	47,774	-	-	80,984	80,984	2021.6
21	景業養生谷三期(04#地)	80%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	41,210	-	-	50,515	50,515	2021.12
22	景業雍雅園三期	100%	廣東省	中國廣東省英德市英州大道以東光弼路以北B地	住宅	26,340	-	-	118,531	118,531	2022.9
23	景業藏龍灣項目	80%	廣東省	中國廣東省英德市英紅鎮紅雲大道以東教育路以北B地塊	住宅	60,230	-	-	180,690	180,690	2021.11
24	景業雍華世家項目	100%	廣東省	中國廣東省英德市英紅鎮紅雲大道以東嶺南路以北	住宅	60,877	-	-	182,630	182,630	2022.12
25	景業英德金雄項目	100%	廣東省	中國廣東省英德市英城區英州大道南寶晶路西側	三舊：待改商住	160,314	-	-	400,784	400,784	2023.5
26	景業高黎貢小鎮第三期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	-	-	68,893	68,893	2021.6
27	景業山湖灣二期(100#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區金城東路79號	住宅	101,175	-	-	236,787	236,787	2021.12
28	景業山湖灣項目三期(111#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市金城東路與金達路交匯處以北	住宅	85,260	-	-	213,147	213,147	2022.6
29	景業山湖灣項目四期(99#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區荷塘大道299號	商業	22,754	-	-	91,016	91,016	2022.8
30	肇慶國際科創中心(A區)	90%	廣東省	中國廣東省肇慶市鼎湖區新區迎賓路西側、永利大道北側、總部二路南側、總部三路北側	商務可兼容商業	26,446	-	-	143,182	143,182	2021.12
						<b>1,639,875</b>	<b>216,353</b>	<b>817,983</b>	<b>1,960,498</b>	<b>2,994,834</b>	

附註：

- (1) 相關土地使用證乃授予整幅地塊，無法提供各期的佔地面積明細。
- (2) 本集團土地儲備的總建築面積包括(i)已竣工物業的總建築面積、(ii)在建物業的總建築面積及(iii)持作未來開發的總建築面積。就由我們的非全資附屬公司及聯營公司持有的項目而言，上述建築面積已就我們於有關項目所佔股權作出調整。

# 項目概覽



景業名邦堅持謹慎而積極的土地收購策略，評估並收儲擁有優越生態環境和人文資源的優質土地，為物業開發和後續銷售提供有利條件，在持續擴大立足點、做大規模的同時，保持盈利能力。





廣東



海南



雲南



湖南

# 景業荔都

— 廣東·從化



## LEAF TOWN

# 景業瓏泉灣

— 廣東·從化





# 景業清水灣 3 號

— 海南·陵水



# 景業東湖洲豪園

— 廣東·南沙





# 景業雍景園

— 廣東·清遠



# 景業高黎貢小鎮

— 雲南·騰衝





# 景業山湖灣

— 湖南·株洲



# 景業壹方天地

— 廣東·肇慶



# 業績摘要

	截至12月31日止年度		
	2019年	2018年	同比變動
<b>合約銷售<sup>(1)</sup></b>			
合約銷售(人民幣百萬元)	<b>3,116</b>	2,298	+35.6%
合約銷售建築面積(平方米)	<b>252,558</b>	98,102	+157.4%
合約平均售價(人民幣元/平方米)	<b>12,335</b>	23,379	-47.2%
<b>主要財務資料</b>			
收益(人民幣千元)	<b>2,402,810</b>	1,328,887	+80.8%
銷售成本(人民幣千元)	<b>(1,258,578)</b>	(816,297)	+54.2%
毛利(人民幣千元)	<b>1,144,232</b>	512,590	+123.2%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	<b>911,507</b>	539,270	+69.0%
年內溢利(人民幣千元)	<b>494,917</b>	381,759	+29.6%
以下人士應佔：			
本公司擁有人(人民幣千元)	<b>501,517</b>	386,486	+29.8%
非控股權益(人民幣千元)	<b>(6,600)</b>	(4,727)	+39.6%
核心純利 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)	<b>446,857</b>	164,910	+171.0%
毛利率	<b>47.6%</b>	38.6%	+9.0個百分點
核心純利率	<b>18.6%</b>	12.4%	+6.2個百分點
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.41</b>	0.32	+28.1%

	於12月31日		
	2019年	2018年	同比變動
總資產(人民幣千元)	<b>9,213,089</b>	6,614,171	+39.3%
總負債(人民幣千元)	<b>6,393,680</b>	5,960,892	+7.3%
總權益(人民幣千元)	<b>2,819,409</b>	653,279	+331.6%
本公司擁有人應佔權益(人民幣千元)	<b>2,718,954</b>	549,304	+395.0%
流動比率 <sup>(3)</sup>	<b>1.7</b>	1.0	+0.7倍
淨負債比率 <sup>(4)</sup>	<b>47.1%</b>	42.0%	+5.1個百分點

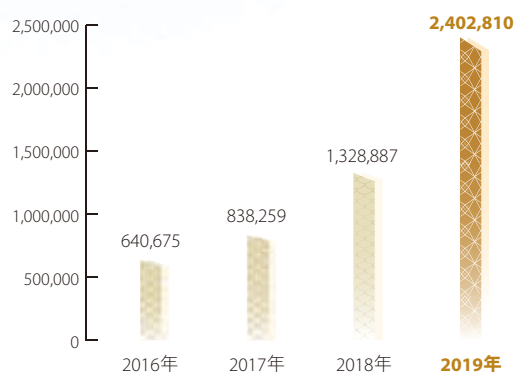
附註：

- (1) 包括本集團附屬公司、合營企業及聯營公司的合約銷售。合約銷售數據未經審計，乃根據本集團內部資料擬備。合約銷售數據於整理該等銷售資料過程中可能受各項不確定因素影響，故僅供投資者參考。
- (2) 核心純利指不包括投資物業公允價值變動及出售附屬公司所產生除稅後收益的年內溢利。
- (3) 流動比率等於年末流動資產除以流動負債。
- (4) 淨負債比率指淨債務(即借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金)除以相關年末的總權益的比率。



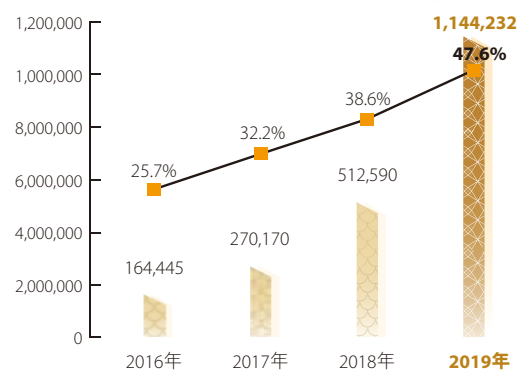
### 收益

(人民幣千元)



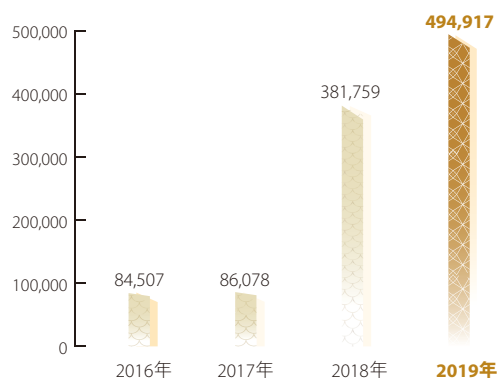
### 毛利及毛利率

(人民幣千元)



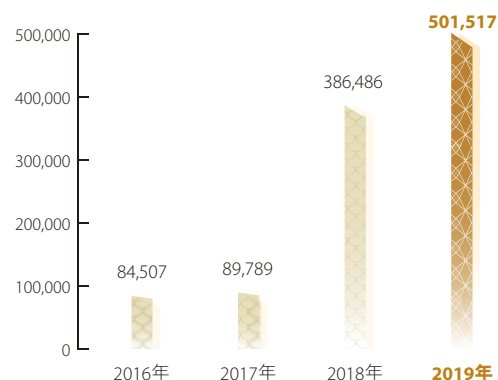
### 純利

(人民幣千元)



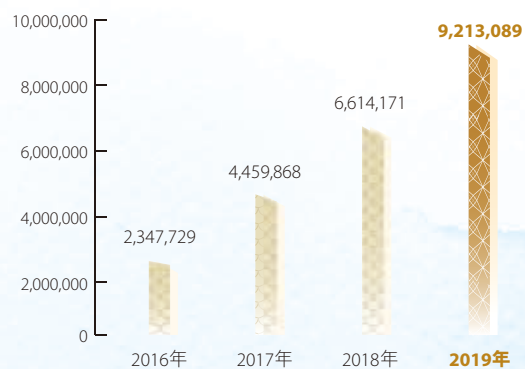
### 本公司擁有人應佔溢利

(人民幣千元)



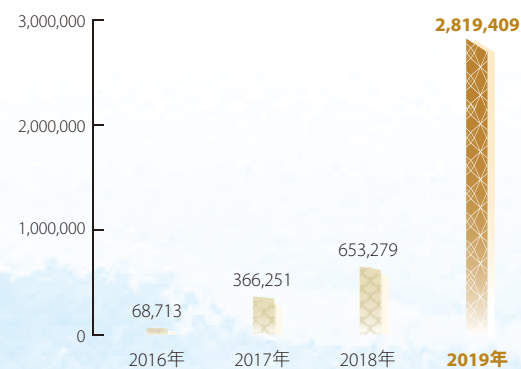
### 總資產

(人民幣千元)



### 總權益

(人民幣千元)



# 主席報告

本集團發展六年，實現了首次公開發售的目標，是資本市場對本集團的認可和肯定。首次公開發售後，景業名邦在積極擴大規模、推動業務多元化的同時，也將堅持「生態人文地產發展商」的發展定位，穩健財務，加強自身的融資能力，精進產品開發，提升品牌口碑，向著做大、做強的目標前進，實現高質量及高盈利，致力向股東交出滿意的業績，向本公司的客戶交出優質的作品。



陳思銘先生  
主席

本人欣然向各位股東提呈景業名邦截至2019年12月31日止年度之業績。

### 業績

報告期內，本集團實現累計合約銷售金額約人民幣3,116.3百萬元，同比增加35.6%；累計實現合約銷售面積約25.3萬平方米，同比大幅增加157.4%；實現確認銷售收益人民幣2,402.8百萬元，同比大幅增長80.8%。

報告期內，年內溢利為人民幣494.9百萬元，同比增加29.6%；核心淨利為人民幣446.9百萬元，同比大幅增長171.0%；本公司擁有人應佔溢利為人民幣501.5百萬元，同比增加29.8%。董事會建議派發末期股息每股人民幣9.14分，派息比例佔本公司擁有人應佔溢利約30%。

### 2019年業務回顧

2019年，中央政府申明堅持「房住不炒」主基調，強調「穩定市場」，地方調控細則出現「一城一策」施政，房地產保持穩中有增的發展態勢，抑制了過熱增長。

景業名邦因自有定位和產品優勢，把市場影響變為競爭優勢，表現在：

- (1) 「生態人文地產」的開發理念，符合「房住不炒」的調控主方向，因此以自住為目的之市場需求未被過度抑制。且本集團項目客群以具有經濟實力的中年人群為主，貸款首付提升或利率提升，對他們未造成過度影響。例如景業清水灣3號實現零庫存；景業雍景園、景業高黎貢小鎮，在當地市場排名分別為第三；景業荔都亦已進入收尾階段。



## 主席報告(續)

- (2) 對優質產品的堅持，使得在調控之下，比拼產品的硬件核心競爭力更為顯著。客戶因為購房名額、貸款額度均被受限，更加珍惜購房機會，因此更傾向選擇品質類產品。景業名邦憑藉土地成本、設計品質以及產品差異等多方優勢，又做到控好成本、控好售價，得以保持市場聚焦。例如，2019年新開售的株洲景業山湖灣、肇慶景業壹方天地(前稱肇慶國際科創中心(B區))，均在當地市場取得良好的銷售業績。

此外，景業名邦應時關注政策出台、市場走勢，做出快速反應，使得2019年本集團規模和業績實現了穩步的增長。2019年12月5日，本集團成功在香港聯合交易所主板上市，進入國際資本市場，代表景業名邦步入加速發展和規模擴張的階段。

景業名邦實施多元化的業務組合，業務的設定除了考慮該行業長遠的發展空間，也考慮了各產業之間的相互支持性，因此確定核心業務為物業開發及銷售，酒店營運、物業管理、商業物業投資。2019年，各產業均實現良好的預期收益，並提升了品牌美譽度。

- (1) 物業開發及銷售：本集團獨闢蹊徑，聚焦「生態人文地產」這一細分領域打造產品特色，抓住改善居住環境和空間客群的剛性需求，為這群具備消費實力的客戶提供高品質的產品和服務。正因各項目面向客群以具有經濟實力、剛性改善型住房需求的人群為

主，且這一群體在遇到政策調控時有一定的自我應對能力，他們更能認知到房地產物業為個人資產增值的必要性和價值，因此本集團的產品定位和溢價能力較強。

以清遠項目景業雍景園、株洲項目景業山湖灣為例，本集團把一線城市的產品帶到這些城市，配備高於當地市場平均標準的裝修品質，邀請知名設計師設計，在當地市場成為產品標杆，獲得客戶的積極認購；騰衝項目景業高黎貢小鎮，瞄準區域市場「新中式」風格的空白，設計徽派建築風格產品，並根據北京、西安等主要目標城市客群的居住習慣，配置不同戶型及產品格局，客戶首次到訪就能成交，去化狀況及價格走勢理想。2019年，景業名邦開發的項目接連獲得銷售類、工程類、設計類獎項，並在當地市場擁有較強的溢價能力，體現出在產品打造方面的實力和競爭優勢。

- (2) 酒店營運：本集團目前自主營運的廣州卓思道酒店、從化卓思道溫泉度假酒店，除業績繼續增長外，還與不少地方政府、商會、企業等簽約指定接待酒店或協議接待酒店，並獲得攜程等平台頒發的最受歡迎酒店榮譽。

(3) 物業管理：本集團2019年全年交付建築面積119,236平方米，截至2019年底旗下物業公司卓都物業在管收費面積約30萬平方米，並將多管道增收不同類型物業的管理面積，預計2020年物業公司增業務規模和營業收入將有較大幅度增長。目前，卓都物業已完成品牌體系的搭建，為業務提升做好準備。

### 未來策略及前景

本集團始終保持高增長、高溢利、高質量發展的目標，堅持生態人文地產精品開發，積極爭當細分市場的領先企業。

目前，景業名邦在廣東、海南、雲南、湖南擁有30個物業項目，建築面積約300萬平方米，其中包括216,353平方米的可供出售或出租的已竣工物業，817,983平方米的在建物業，以及1,960,498平方米持作未來開發物業，儲量足夠供應未來3年或以上開發需求。

在此基礎上，景業名邦堅持謹慎而積極的土地收購策略，評估並收儲擁有優越生態環境和人文資源的優質土地，為物業開發和後續銷售提供有利條件，在持續擴大立足點、做大規模的同時，保持盈利能力。本集團將一方面加大已進駐地區的優質土儲，如在粵港澳大灣區和雲南等地區獲取更多優質土地，在已形品牌優勢的省、市、地區進一步提升市場佔有率；另一方面，本集團也將以國家經濟戰

略區中的核心城市、人口流入城市為標準，評估進駐更多潛力城市的可行性，如長三角及陝西等區域市場。

產品策略方面，本集團堅持專注於高增長型的市場定位，切合市場需求，專注開發高品質及高毛利的生態人文地產精品，為不同人群提供優質的住宅房屋及生活住區，提升本集團品牌效應。

展望2020年，2019冠狀病毒疫情在全球爆發，對全球經濟及貿易造成衝擊。疫情全球蔓延的不確定性或將打擊投資者及消費者信心，加之金融市場動盪及整體經濟活動因疫情而受阻，疫情很可能對房地產行業帶來不利影響，鑒於以上所述，本集團對內房市場的前景抱持審慎態度。

本集團相信國家或將推出經濟刺激措施，促進消費及保就業，及中央政府或將出台政策支持作為經濟支柱之一的房地產行業，以積極抵消疫情的負面影響。長遠而言，房地產政策將保持穩定，有助促進房地產行業的健康可持續發展。

為配合國家的抗疫及人流管控措施，本集團改以線上售樓平台銷售樓盤，有效抵消暫停銷售中心營運的負面影響，隨著國內疫情受控，本集團的銷售中心已逐步恢復營運。面對充滿挑戰的市場環境，本集團將堅守穩健的財務策

略，審慎的購地策略，並靈活應對瞬息萬變的市場情況，進一步鞏固自身在高增長型細分市場的優勢，以把握長遠持續增長的剛需改善型房屋需求。

此外，本集團相信房地產市場即將逐步脫離首次置業的剛需主導期，正逐步進入首次改善型住房時代，對於生活改善型產品、住假產品以及康養產品的需求將隨之加大。另一方面，中國經濟消費升級的趨勢進一步推動高消費群體及人均消費水準的增長，令到房屋消費者對於產品的「附加屬性」，如文化體驗、美學體驗、舒適度體驗等價值更加關注。

基於經濟及消費結構的改變，以及宏觀政策市場的變化，景業名邦相信，房地產將在一定階段內維持「穩」的發展，同時市場更加細分，消費人群需求更加精細化，產品類別更加多樣化。而本集團將堅持做好「生態人文地產」領域的精品開發，精準具增長潛力的消費市場，因城定制，因群定制，因地定制，開發在每一個市場都具備獨特競爭力的優質產品，在細分市場中佔據先機和獲得先行者優勢。

本集團發展六年，實現了首次公開發售的目標，是資本市場對本集團的認可和肯定。首次公開發售後，景業名邦在積極擴大規模、推動業務多元化的同時，也將堅持「生態人文地產發展商」的發展定位，穩健財務，加強自身的融資能力，精進產品開發，提升品牌口碑，向著做大、做強的目標前進，實現高質量及高盈利，致力向本公司的股東交出滿意的業績，向客戶交出優質的作品。

### 感謝

本人謹此誠摯感謝顧客及業務夥伴的長期支持。本人亦對董事、管理層團隊及全體僱員於去年的傑出工作及貢獻表示衷心感謝。

本人特別感謝股東一直以來的支持及信任，這對本集團的發展至關重要，董事會亦對此非常重視。

本人對我們預設及實施的策略充滿信心，相信在專業及具豐富經驗的管理團隊帶領下，景業名邦具備有利條件，推動核心業務於未來持續提升盈利能力。

陳思銘

董事會主席

香港，2020年3月26日



## 業務及財務回顧

### 整體表現

年內，本集團及其合營企業及聯營公司的合約銷售總額約為人民幣3,116.3百萬元，同比增長35.6%。總銷售面積約為253,000平方米，同比大幅增長157.4%。

年內，本集團之收益為人民幣2,402.8百萬元(2018年：人民幣1,328.9百萬元)，較2018年增加80.8%。經營溢利為人民幣911.7百萬元(2018年：人民幣542.7百萬元)，較2018年增加68.0%。年內溢利為人民幣494.9百萬元(2018年：人民幣381.8百萬元)，較2018年增加29.6%。核心純利為人民幣446.9百萬元，較2018年的人民幣164.9百萬元增加171.0%。

### 收益

我們的收益指來自中國的(i)物業開發及銷售；(ii)酒店營運；(iii)商業物業投資；及(iv)物業管理的合併收益。截至2019年12月31日止年度，本集團之收益為人民幣2,402.8百萬元(2018年：人民幣1,328.9百萬元)，較2018年同期增加80.8%。

### 物業開發及銷售

我們專注於開發配套舒適便利生活環境的優質住宅物業。年內，本集團來自已確認物業開發項目銷售額之收益為人民幣2,290.3百萬元，較2018年之人民幣1,245.8百萬元增加83.8%，該增幅乃主要由於2019年所確認平均售價較高且已交付總建築面積增加所致。

下表載列截至2019年及2018年12月31日止年度我們按地理區域劃分的物業開發及銷售收益明細。

城市	截至2019年12月31日止年度				截至2018年12月31日止年度			
	佔自物業		已交付 總建築 面積	所確認 平均售價 人民幣/ 平方米	佔自物業		已交付 總建築 面積	所確認 平均售價 人民幣/ 平方米
	自物業 銷售所 確認收益	銷售所 確認收益 的百分比			自物業 銷售所 確認收益	銷售所 確認收益 的百分比		
人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	
廣州	680,963	29.7%	64,278	10,594	90,073	7.2%	9,309	9,676
陵水	1,504,031	65.7%	50,427	29,826	1,155,681	92.8%	65,413	17,667
中山	66,519	2.9%	3,017	22,048	-	-	-	-
騰衝	28,832	1.3%	1,514	19,043	-	-	-	-
其他(附註)	10,000	0.4%	-	-	-	-	-	-
總計/整體	2,290,345	100.0%	119,236	19,125	1,245,754	100.0%	74,722	16,672

附註：其他指物業開發及管理服務收入。

## 管理層討論與分析(續)

### 酒店營運

除物業開發及銷售外，我們亦在我們的酒店營運業務下經營廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店。2019年，本集團來自酒店營運之收益為人民幣73.8百萬元，較2018年之人民幣66.6百萬元增加10.8%，該增幅乃主要由於從化卓思道溫泉度假酒店賺取之收益增加所致。

### 商業物業投資

除持有開發及銷售物業外，我們亦擁有用於租賃目的之商業物業。於2019年，本集團之商業物業投資收益為人民幣24.2百萬元，較2018年之人民幣10.0百萬元增加142.0%，該增幅乃主要由於2019年全年之租賃總建築面積增加所致。

### 物業管理

我們亦從為住宅物業的購買者提供的物業管理中獲得收入。於2019年，本集團之物業管理收益為人民幣14.4百萬元，較2018年之人民幣6.5百萬元增加121.5%，該增幅乃主要由於所管理物業之總建築面積增加所致。

### 銷售成本

我們的銷售成本包括(i)與各年度物業開發及銷售收益直接相關的出售物業成本；(ii)酒店營運成本；(iii)與我們的投資物業產生的租金收入直接相關的商業物業投資成本，如物業維修費用；及(iv)直接歸屬於提供物業管理的成本。

2019年，本集團之銷售成本為人民幣1,258.6百萬元，較2018年之人民幣816.3百萬元增加54.2%。銷售成本增加乃主要由於已確認收益隨著本集團的業務發展而增加所致。

### 毛利及毛利率

2019年，本集團之毛利為人民幣1,144.2百萬元，較2018年的人民幣512.6百萬元增加123.2%。本集團之毛利率由2018年的38.6%提升至47.6%。

我們來自物業開發及銷售的毛利率由2018年的40.4%提升至2019年的49.1%。毛利率上升主要由於(i)景業荔都第二期、景業清水灣3號第六及第七期的銷售所貢獻，該等項目於2019年的毛利率介乎47.8%至51.1%之間，乃得益於所確認的平均售價較高。該等三項物業貢獻的總收益合共佔我們於2019年物業開發及銷售總收益的79.7%；及(ii)景業清水灣3號第三期的銷售毛利率由2018年的40.1%提升至2019年的58.2%，乃得益於所確認的整體平均售價提高。相較而言，景業清水灣3號第三期及景業荔都第一期合共佔我們於2018年物業開發及銷售總收益的92.9%，而2018年的毛利率分別為40.1%及46.8%，相比2019年大部分銷售實現的毛利率為低。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括廣告成本、佣金費用、僱員福利開支及其他銷售開支。2019年，本集團之銷售及營銷開支為人民幣131.0百萬元，較2018年之人民幣74.2百萬元增加76.6%。該增幅乃主要由於(i)若干項目於2019年啟動預售，致使廣告成本增加人民幣14.4百萬元；及(ii)物業開發及銷售收益增加，導致佣金費用增加人民幣40.3百萬元。我們已將所產生的佣金費用資本化為合約成本，並隨後於確認相關收益時將有關金額確認為開支。

### 行政開支

行政開支主要包括僱員福利開支、業務招待開支、辦公室開支及差旅開支。2019年，本集團之行政開支為人民幣162.9百萬元，較2018年之人民幣124.6百萬元增加30.7%，佔收益的6.8%（2018年：佔收益的9.4%），主要乃由於(i)僱員福利開支因僱員人數增加而增加；(ii) 2019年產生上市開支人民幣23.5百萬元（2018年：人民幣10.8百萬元）；及(iii)為支持本集團業務擴張而產生的日常行政開支增加。

### 其他收入及其他開支

我們的其他收入主要指就物業銷售沒收客戶的按金。其他開支主要指慈善組織捐款及監管罰款。年內，其他收入由2018年之人民幣1.3百萬元增加至2019年之人民幣3.7百萬元，主要乃由於來自供應商的罰款收入增加，而其他開支與2018年相比則維持相對穩定。

### 其他收益淨額

我們的其他收益淨額主要指投資物業的公允價值收益、出售附屬公司的收益以及按公允價值列入損益的金融資產利息。於2019年，本集團之其他收益淨額為人民幣61.0百萬元，較2018年之人民幣230.6百萬元減少73.5%，該減幅乃主要由於2019年產生出售廣州景弘投資有限公司的收益人民幣59.7百萬元，而於2018年則產生出售其他附屬公司的收益人民幣210.4百萬元。

### 財務收入淨額

財務收入淨額主要包括我們的銀行及其他借款的利息開支及租賃利息開支（經扣除資本化利息開支）以及銀行存款利息收入。財務收入淨額由2018年之人民幣0.6百萬元增加至2019年之人民幣1.4百萬元，乃主要由於主要來源於銀行存款利息收入的財務收入增加人民幣15.0百萬元。財務收入淨額的增幅部分被融資成本於2019年產生的利息開支增幅人民幣14.2百萬元抵銷。

### 所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣157.5百萬元增加至2019年的人民幣416.6百萬元。有關增幅乃主要由於(i)物業銷售增加導致土地增值稅增加人民幣143.3百萬元；及(ii)應課稅收入增加導致企業所得稅增加人民幣115.7百萬元所致。我們的實際稅率由2018年的15.8%增加至2019年的27.5%，主要由於2018年出售一附屬公司的收益是毋須納稅收入所致。

### 年內溢利

由於上述原因，本集團年內溢利由2018年的人民幣381.8百萬元增加至2019年的人民幣494.9百萬元，同比增長29.6%。核心純利為人民幣446.9百萬元，較2018年的人民幣164.9百萬元增加171.0%。

本公司擁有人應佔溢利為人民幣501.5百萬元，較2018年的人民幣386.5百萬元增加29.8%。

每股基本及攤薄盈利為人民幣0.41元（2018年：人民幣0.32元）。

### 流動資金、財務及資本資源

本集團過往並預期將繼續主要以首次公開發售所得款項、經營所得現金（主要包括物業預售及銷售所得款項、已收租金收入、來自酒店運營及物業管理的收入），以及來自金融機構的借款撥付其營運。

### 現金狀況及可用資金

於2019年12月31日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣1,976.1百萬元（2018年12月31日：人民幣483.4百萬元），其中人民幣957.0百萬元（2018年12月31日：人民幣218.9百萬元）為現金及現金等價物及人民幣1,019.1百萬元（2018年12月31日：人民幣264.5百萬元）為受限制現金。

根據若干銀行貸款協議，本集團須存入若干現金存款作為借款保證金。於2019年12月31日，本集團已於指定銀行存入現金存款人民幣930.6百萬元（2018年12月31日：人民幣208.6百萬元）作為銀行借款保證金。

於2019年12月31日，本集團未動用借款額度約人民幣2,828.3百萬元（2018年12月31日：人民幣322.5百萬元）。



## 管理層討論與分析(續)

### 借款

於2019年12月31日，本集團計息銀行及其他借款總額為人民幣3,303.0百萬元(2018年12月31日：人民幣758.1百萬元)，其中人民幣1,379.9百萬元(2018年12月31日：人民幣318.7百萬元)及人民幣1,923.1百萬元(2018年12月31日：人民幣439.4百萬元)分別計入本集團非流動負債及流動負債。

元)，其中人民幣1,379.9百萬元(2018年12月31日：人民幣318.7百萬元)及人民幣1,923.1百萬元(2018年12月31日：人民幣439.4百萬元)分別計入本集團非流動負債及流動負債。

- (1) 於2019年12月31日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣	1,807,071	758,092
港元	1,495,953	—
	<b>3,303,024</b>	758,092

- (2) 於2019年12月31日，本集團的銀行及其他借款合共人民幣2,299,750,000元(2018年：人民幣700,949,000元)乃以下列資產及本集團應佔若干附屬公司的權益作為抵押：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
土地	13,865	14,409
物業、廠房及設備	300,091	284,728
投資物業	187,703	184,275
在建物業	1,016,776	221,985
已竣工待售物業	1,095,440	288,832
應收貿易款項	1,190	6,122
受限制現金	930,558	208,561
	<b>3,545,623</b>	1,208,912

- (3) 借款的還款期如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年以內	1,923,102	439,436
一至兩年內	329,386	51,256
二至五年內	797,092	148,066
五年以上	253,444	119,334
	<b>3,303,024</b>	758,092

### 借款成本

於2019年，本集團借款成本總額為人民幣130.4百萬元，較2018年的人民幣62.5百萬元增加108.5%。該增幅主要由於2019年平均銀行借款餘額較高。本集團年內加權平均實際利率為6.43%(2018年：5.74%)。

### 淨負債比率

儘管首次公開發售所得款項淨額及2019年溢利導致總權益進一步增加，本集團淨負債比率由2018年12月31日的42.0%小幅增長至2019年12月31日的47.1%，主要由於借款總額增加人民幣2,544.9百萬元所致。

### 或然負債

本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保於(i)發出房地產所有權證(一般於擔保登記完成後平均兩至三年內發出)；或(ii)物業買家付清按揭貸款時終止，以較早者為準。於2019年12月31日，未償還擔保為人民幣1,075.9百萬元(2018年12月31日：人民幣894.1百萬元)。

根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付按揭本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期從授予按揭之日開始計算。董事認為買方付款違約的可能性微乎其微，因此以公允價值計算的財務擔保並不重大。

### 承擔

於2019年12月31日，本集團資本及物業開發支出承擔為人民幣1,897.0百萬元(2018年12月31日：人民幣2,170.2百萬元)。

### 貨幣風險

本集團主要以人民幣開展業務。於2019年12月31日，主要非人民幣資產及負債為現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應付款項以及借款，彼等以港元或美元計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動可影響本集團經營業績。

本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖其外匯風險。然而，本集團管理層會監察外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

### 重大投資、重大收購及出售事項

- (1) 於2019年4月26日，廣州意濃實業有限公司(「廣州意濃」)、中山市景悅投資有限公司(「中山景悅」，廣州意濃及中山景悅為本集團間接全資附屬公司)、中山市悅來房地產投資集團有限公司(「中山悅來」)及中山市龍銳貿易有限公司(「中山龍銳」)訂立協議，據此，中山景悅向中山龍銳收購中山市悅恒商業管理有限公司的全部權益，代價為人民幣118.5百萬元。中山景悅由廣州意濃及中山悅來分別擁有95%及5%權益。股權轉讓於2019年4月30日完成。
- (2) 於2019年6月11日，廣州意濃與廣州恒輝投資有限公司(「廣州恒輝」)訂立股權轉讓協議，據此，廣州恒輝以代價人民幣74.9百萬元自廣州意濃收購廣州景弘投資有限公司的50.1%股權。出售於2019年6月11日完成。

除以上所述者以外，本集團於報告期間並無持有其他重大投資，亦無進行其他重大附屬公司、聯營公司或合營企業收購或出售。

### 遵守法律法規

截至2019年12月31日止年度，本集團已遵守一切適用於本集團業務營運的法律法規。

# 董事及高級管理層履歷

## 董事

### 執行董事

**陳思銘先生**，31歲，於2018年11月2日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事兼主席。陳思銘先生於2013年12月創立本集團。彼主要負責制定本集團發展戰略，確立整體業務、營運及管理方向和項目投資策略，管理本集團的設計中心、財務中心及審計監督中心。

陳思銘先生於2011年7月獲得澳大利亞格里菲斯大學商業學士學位(主修金融)。畢業後，彼於2013年成立本集團，且自此已於房地產開發行業獲得逾6年經驗。陳思銘先生獲華夏時報頒發「2018年度地產創新人物」獎及於2019年獲中國國際房地產與建築科技展覽會頒發「中國房地產年度新領軍人物」獎。

**劉華錫先生**，44歲，於2019年5月24日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為執行董事兼本公司副主席。劉先生於2019年5月加入本集團。彼主要負責管理本集團的投資中心、營銷中心、合約資金部門及本公司於香港的附屬公司。彼為薪酬委員會及提名委員會成員。

於加入本集團前，劉先生自1995年起於雅居樂集團控股有限公司就職。彼負責項目運營與開發、酒店業務、物業管理、人力行政管理、資本市場操作及廣東省雅居樂公益基金會管理。於2014年，彼辭任雅居樂集團控股有限公司副總裁及廣東省雅居樂公益基金會理事長。自2014年8月起至2019年4月，彼擔任中山市悅來房地產投資集團有限公司副主席兼執行總裁。彼負責該公司的整體管理。C&L International Holdings Pty Ltd為劉先生持有30%股權的公司，該公司於2018年完成了澳大利亞墨爾本South Yarra Chapel Street 663-667的Royal Como房地產項目。彼於房地產開發行業及高級管理方面擁有逾24年經驗。

劉先生於1995年7月畢業於中國河海大學，主修工業企業管理。彼於2016年獲搜狐及搜狐焦點網([www.focus.cn](http://www.focus.cn))評為中珠江樓市總評榜2015-2016年「年度影響力風雲人物」。

**ZHENG Catherine Wei Hong女士(別名鄭紅，曾用名鄭衛紅)**，52歲，於2018年11月2日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事。鄭紅女士於2014年3月加入本集團，目前為本集團的總裁。彼主要負責管理本集團人力資源及行政中心、採購中心，及本公司附屬公司的營運物業管理及酒店營運業務。



於加入本集團前，鄭紅女士於2001年至2010年期間就職於雅居樂地產置業有限公司，擔任總裁助理，並於2010年至2014年就職於廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司，擔任總經理。彼負責依據公司的整體發展計劃制定中長期的發展計劃及定期營運計劃、管理房地產項目、監督公司的營運目標及計劃的完成情況以及參與營銷活動。鄭紅女士於房地產開發行業及高級管理方面擁有逾18年經驗。

鄭紅女士於2001年5月獲得澳大利亞西悉尼大學工商管理碩士學位(優等)。鄭紅女士於2013年5月獲廣東省女企業家協會頒發「廣東省優秀女企業家」稱號，並於2012年1月起至今擔任廣州市女企業家協會理事會副會長。彼於2016年6月起至今擔任廣州市番禺區南村總商會第六屆理事會副會長。

吳新平先生，55歲，於2018年11月2日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事。吳先生於2017年3月加入本集團，目前為本集團的副總裁。彼主要負責管理本集團的工程中心、本公司於清遠的附屬公司、廣州市泓創建設有限公司及廣州創藝裝飾工程有限公司。

於加入本集團前，吳先生於1999年至2017年期間就職於雅居樂地產置業有限公司，擔任集團工程中心總經理。彼負責依據公司的整體發展計劃制定中長期的發展計劃及定期營運計劃、監督房地產項目，以及控制公司成本。吳先生於房地產開發行業及高級管理方面擁有逾20年經驗。

吳先生於1998年10月畢業於中國揚州大學，主修經濟管理。彼於2003年7月獲得中國南通市人事局的高級工程師執照。彼亦於2011年3月成為特許建築工會的會員。

薛雙有先生，56歲，於2018年11月2日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事。薛先生於2017年10月加入本集團，目前為本集團的副總裁。彼主要負責管理本公司於廣州及株洲的附屬公司以及聯屬公司。

於加入本集團前，薛先生於1999年至2017年期間就職於雅居樂集團控股有限公司，擔任區域總裁。彼負責根據公司的整體發展計劃制定中長期發展計劃及定期營運計劃，監督房地產項目及控制公司成本。薛先生於房地產開發行業及高級管理方面擁有逾20年經驗。

薛先生於1984年7月取得中國內蒙古工學院(現稱內蒙古工業大學)建築工程學士學位(主修建築結構工程)。彼於1996年9月取得中華人民共和國機械工業部的高級工程師執照。

## 董事及高級管理層履歷(續)

韋妙嫦女士，51歲，於2019年5月24日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事。韋女士於2014年7月加入本集團，目前為本集團財務中心的總經理。彼主要負責監督本集團的財務管理，包括盈利預測及分析與稅務管理。

於加入本集團前，韋女士已於雅居樂集團控股有限公司若干集團公司就職，(i)自1998年至2006年擔任財務經理，負責財務管理事務，及(ii)自2006年至2014年擔任審計監督中心經理，負責集團審計監督事務。韋女士於財務管理、審計及高級管理方面擁有逾21年經驗。

韋女士通過網絡教育於2013年6月畢業於中國的電子科技大學，主修財務管理。彼於2008年12月獲得中華人民共和國人力資源和社會保障部、財政部頒發的中國會計職稱證書(中級)。於2012年11月，彼由內部稽核協會進一步指定為註冊內審師。

### 獨立非執行董事

馬清楠先生，**CStJ、J.P.**，67歲，於2019年11月13日獲委任為獨立非執行董事。彼負責就本集團的策略、表現、資源及操守準則作出獨立判斷。馬先生為提名委員會主席，亦為審核委員會及薪酬委員會成員。

馬先生於1977年7月於赫魯大學獲得經濟學理學士榮譽學位。彼分別於1981年、1982年、1985年及1990年取得英格蘭及威爾士、香港、維多利亞(澳大利亞)以及新加坡的律師資格。彼亦為公證人、中國委託公證人及婚姻監禮人。馬先生從事律師執業近40年。彼現為希仕廷律師行(律師及公證人)的合夥人。

馬先生現為大生銀行有限公司、七洲集團公司、馬錦明有限公司、馬氏企業有限公司及馬錦明慈善基金的董事。彼亦為香港醫思醫療集團有限公司(2138.HK)及時計寶投資有限公司(2033.HK)的獨立非執行董事。

馬先生於2007年至2013年曾任香港國際公證人協會會長。彼亦自2009年至2014年、自2014年至2019年及於2019年分別為保良局的總理、副主席及主席。彼自2008年起至2017年獲委任為中華人民共和國湖南省政治協商會議委員會委員及自1999年起擔任中國農業大學客座教授。

梁翔先生，54歲，於2019年11月13日獲委任為獨立非執行董事。彼負責就本集團的策略、表現、資源及操守準則作出獨立判斷。梁先生為薪酬委員會主席，亦為審核委員會及提名委員會成員。

於加入本集團前，梁先生(i)自1994年至1995年，擔任Carr Indosuez Asia Group研究部建築業分析師、(ii)自1995年至1997年，擔任ING Baring Securities (Hong Kong) Limited的研究分析師、(iii)自1997年至2000年，擔任摩根士丹利添惠亞洲有限公司證券研究部分析師兼副總裁、(iv)自2000年至2001年，擔任Credit Suisse First Boston (Hong Kong) Limited證券研究部董事。其後，彼加入摩根士丹利添惠亞洲有限公司，自2002年至2015年於摩根士丹利集團的公司工作。彼離職前曾擔任香港投資銀行部董事總經理職務。自2015年起至2019年，彼擔任順豐控股股份有限公司副總經理。梁先生於證券及投資業及高級管理方面擁有逾26年經驗。

梁先生於1990年12月獲得加州大學伯克利分校計算機科學專業文學士學位。

**胡偉亮先生**，53歲，於2019年11月13日獲委任為獨立非執行董事。彼負責就本集團的策略、表現、資源及操守準則作出獨立判斷。胡先生為審核委員會主席，亦為薪酬委員會及提名委員會成員。

於加入本集團前，胡先生(i)自1993年至1995年，擔任加拿大Marleau, Lemire Securities Inc.企業融資部的分析師，且其後為經理、(ii)自1995年至1996年，擔任所羅門兄弟香港有限公司的業務分析師、(iii)自1996年至1998年，擔任Schroders Asia Limited企業融資部助理經理、(iv)自1998年至1999年，擔任BNP Equities Hong Kong Limited股權資本市場部經理，其後為高級經理、(v)自1999年至2001年，擔任雙科融資有限公司及金滙融資有限公司的董事，其後自2001年至2002年，擔任SBI E2-Capital Limited(Softbank Investment及E2-Capital Group的合資企業)股權資本市場主管兼企業融資聯席主管、(vi)自2002年至2011年，為新華滙富金融控股有限公司(188.HK)(前稱滙富金融控股有限公司)僱員，於2006年至2010年的頭銜為執行董事兼行政總裁，並於2010年至2011年擔任戰略顧問、(vii)自2011年至2017年，擔任興業金融(香港)有限公司的行政總裁及(viii)自2017年至2019年，擔任權威金融集團有限公司(397.HK)的執行董事兼行政總裁。自2019年1月起至今，胡先生為寶新證券有限公司(前稱中國金洋證券有限公司)(中國金洋集團有限公司(1282.HK)的間接附屬公司)投資銀行部的董事總經理。彼亦於2019年4月成為提供資產管理(第9類)的負責人員及於2019年5月成為就機構融資提供意見(第6類)的負責人員。現時，自2015年及2019年起彼分別為亞洲聯合

基建控股有限公司(711.HK)的獨立非執行董事及Document Security Systems (DSS-NYSE-Amer)的獨立董事。彼亦為香港—東盟經濟合作基金會有限公司及香港玉山科技協會有限公司的董事。胡先生於金融業及高級管理方面擁有逾26年經驗。

胡先生於1990年10月畢業於加拿大不列顛哥倫比亞省溫哥華西蒙弗雷澤大學，獲得工商管理學士學位，並於1993年6月獲得工商管理碩士學位。彼於1996年9月成為特許金融分析師學會指定的特許金融分析師。

胡先生亦為中國人民政治協商會議廣西壯族自治區委員會委員，香港廣西總商會有限公司生活主席、香港廣西社團總會副主席及離島社區基金會名譽主席。

### 高級管理層

**譚玉杏女士**，45歲，為本集團的副總裁。彼於2014年4月加入本集團。彼主要負責管理本集團的成本中心、運營中心及本公司於雲南的附屬公司。

於加入本集團前，譚女士(i)自2000年至2004年，擔任雅居樂集團控股有限公司房地產管理中心總監之秘書、(ii)自2004年至2006年，擔任雅居樂集團控股有限公司番禺項目合同成本部門主管，負責監督項目成本和預算及(iii)自2006年至2014年，擔任雅居樂集團控股有限公司副主席秘書及助理，負責協助副主席管理中國項目。彼於房地產項目管理及高級管理方面擁有逾19年經驗。



## 董事及高級管理層履歷(續)

譚女士於2008年1月畢業於中國的中央廣播電視大學(現稱國家開放大學)，主修法學。於2010年12月，彼進一步取得由中國廣東省人力資源和社會保障廳頒發的中國助理工程師證書。

**藍熾源先生**，41歲，為本集團的副總裁。彼於2014年5月加入本集團。彼主要負責管理本集團的設計中心及本公司於海南的附屬公司。

於加入本集團前，藍先生最初自2001年至2007年擔任佛山市建藝建築設計院有限公司主任設計師，其後於2007年至2010年擔任廣東粵建設計研究院有限公司佛山分公司的總經理助理兼佛山分院院長。彼其後於2010年至2014年曾任雅居樂集團控股有限公司(3383.HK)設計部經理。彼負責技術指導設計管理工作及該部門日常管理。

藍先生於2001年7月畢業於廣州大學，主修土木工程。彼於2009年2月亦獲得中國梅州市人事局頒發的中國建築設計工程師(中級)證書。

**劉華強先生**，40歲，為本集團的財務總監。彼於2018年4月加入本集團。彼主要負責本集團的財務管理、融資及投資者關係。

於加入本集團前，劉先生於普華永道中天會計師事務所有限公司廣州分所任職九年。彼於2011年離開該事務所時擔任審計部門高級經理。於2011年至2014年，彼擔任中新天津生態城投資開發有限公司(中國天津生態城的主要開發商)財務計劃管理部總經理。彼負責財務管理及分析工作。

彼其後於2014年至2018年任職華發實業(香港)有限公司(一家從事房地產開發、租賃及投資的公司)的總經理助理及財務總監。劉先生於財務及高級管理方面擁有逾17年經驗。

劉先生於2002年6月獲得中山大學會計管理學士學位(副修計算機科學及應用)，於2016年11月獲得香港大學工商管理碩士學位。彼於2006年9月獲得廣東省註冊會計師協會認證為註冊會計師。

**衛靜心女士**，52歲，為本集團的副總經理兼公司秘書。彼於2017年8月加入本集團。衛女士主要負責本集團的企業管治及公司事務。

於加入本集團前，衛女士於1996年至1999年任職於太元管理有限公司的多家集團公司。彼離開該集團時任職公司秘書。彼其後(i)於1999年至2005年擔任中遠國際控股有限公司(現稱為中遠海運國際(香港)有限公司)(517.HK)公司秘書及(ii)於2005年至2014年任職於雅居樂地產控股有限公司(現稱為雅居樂集團控股有限公司)(3383.HK)公司秘書。衛女士於2014年至2015年擔任森寶食品控股有限公司(現稱為樂遊科技控股有限公司)(1089.HK)的執行董事兼財務董事。於2015年至2017年，彼擔任Pacific Century Group Holdings (HK) Limited(一家投資管理公司)的公司秘書。衛女士於高級管理及向私營及上市公司提供公司秘書服務方面擁有逾23年經驗。

衛女士於1997年12月通過遠程教學獲得英國倫敦大學金融經濟學碩士學位，並於2002年11月獲得香港城市大學中國比較法法律碩士學位。彼於2002年6月獲准納為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。

董事會欣然提呈本集團截至2019年12月31日止年度的年報及經審核財務報表。

## 公司重組及首次公開發售

本公司於2018年11月2日根據開曼群島公司法第22章(1961年第三號法例，經合併及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。透過為籌備本公司股份在聯交所主板上市而對本集團進行的重組，本公司成為本集團的控股公司。

本公司的股份於2019年12月5日在聯交所主板上市。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司，而本集團的主要業務為在中國進行物業開發及銷售、酒店營運、物業管理及商業物業投資。本公司附屬公司的主要業務詳情載於本集團的合併財務報表附註37。截至2019年12月31日止年度，本集團的主要業務性質並無重大變動。

## 業務回顧

本集團截至2019年12月31日止年度的業務回顧及其未來發展載於本年報第20至24頁的主席報告及第25至29頁的管理層討論與分析內。

## 業績

本集團截至2019年12月31日止年度的業績載於本年報第112頁的合併全面收益表內。

## 股息

董事會建議派付截至2019年12月31日止年度末期股息每股人民幣9.14分(「2019年建議末期股息」)。倘獲批准，2019年建議末期股息將於2020年6月12日(星期五)派付，惟須待股東於股東週年大會上批准後方可作實。於2020年6月5日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東將有權獲派2019年建議末期股息。

2019年建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。應以港元派付的末期股息將按中國人民銀行於2020年5月28日所公佈的港元兌人民幣中間價匯率由人民幣折算為港元。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2020年5月28日(星期四)舉行。本公司將根據上市規則規定於2020年4月刊發股東週年大會通告並寄發予股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

#### (a) 為確定股東合資格出席股東週年大會並於會上投票

本公司將於2020年5月25日(星期一)至2020年5月28日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理本公司股份過戶登記。為釐定符合資格出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2020年5月22日(星期五)下午4時30分送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

#### (b) 為確定合資格獲派2019年建議末期股息

本公司將於2020年6月3日(星期三)至2020年6月5日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理本公司股份過戶登記。為符合資格獲派2019年建議末期股息，本公司的未登記股份持有人須確保所有過戶表格連同有關股票不遲於2020年6月2日(星期二)下午4時30分送達香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

### 捐款

截至2019年12月31日止年度，本集團的慈善及其他捐款約為人民幣1.4百萬元(2018年：人民幣2.4百萬元)。

### 本公司儲備及可供分派儲備

本集團及本公司截至2019年12月31日止年度的儲備變動分別載於本年報第113頁的合併權益變動表及合併財務報表附註40。

於2019年12月31日，根據本公司組織章程細則及開曼群島法例，本公司可供分派予權益股東的儲備約為人民幣2,334.1百萬元。

### 重大收購及出售事項

除於本年報「管理層討論與分析—重大投資、重大收購及出售事項」一節及招股章程所披露者外，於截至2019年12月31日止年度至本年報日期，本集團概無任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

### 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註18。

### 借款

本集團於2019年12月31日的借款詳情載於合併財務報表附註30。



## 股本

本公司截至2019年12月31日止年度的已發行股本變動詳情載於合併財務報表附註28。

## 優先購買權

細則並無有關優先購買權的條文，而開曼群島法律亦無有關該等權利的限制，致使本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

## 主要客戶及供應商

本集團的五大客戶的銷售額佔本集團年內總收益少於30%。截至2019年12月31日止年度，本集團五大供應商應佔總採購額佔本集團總採購額約56.8%，且本集團最大供應商應佔採購額佔本集團總採購額約16.0%。

就董事所深知，於截至2019年12月31日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本逾5%的任何股東於本集團的任何五大客戶及供應商中擁有任何權益。

## 與利益關係者的關係

本集團認為僱員、客戶及供應商對本公司的持續發展至關重要，並熱衷發展與利益關係者的長期關係。本公司非常注重人力資本並致力營造令僱員可全面開發其潛能並協助彼等實現個人及專業發展的環境。本公司提供公平安全的工作場所，提倡員工多元化發展，並根據其成績及表現提供具競爭力的薪酬及福利以及職業發展機會。本集團亦持續努力為僱員提供完備的培訓及發展資源，令彼等能夠緊跟市場及行業最新發展，同時改善其表現及其在職務上的自我實現。本公司了解與客戶維持良好關係的重要性。本集團亦致力於發展與供應商(為長期業務夥伴)的良好關係，以確保材料的穩定供應。本集團透過不斷與供應商及承包商進行積極有效的溝通加強與彼等的業務合作關係以確保質量及交付。

## 董事會報告(續)

### 董事

截至2019年12月31日止年度及截至本年報日期的董事如下：

#### 執行董事

陳思銘先生(主席)

劉華錫先生(副主席)(自2019年5月24日起獲委任)

ZHENG Catherine Wei Hong女士

吳新平先生

薛雙有先生

韋妙嫦女士(自2019年5月24日起獲委任)

#### 獨立非執行董事

馬清楠先生(自2019年11月13日起獲委任)

梁翔先生(自2019年11月13日起獲委任)

胡偉亮先生(自2019年11月13日起獲委任)

根據細則第83(3)條，董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事。獲董事會委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲董事會委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並合資格膺選連任。根據細則第84(2)條，在釐定須輪值退任的特定董事或董事人數時，根據細則第83(3)條委任之任何董事不得計算在內。

根據細則第84(1)條，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(倘其人數並非三的倍數，以最接近惟不少於三分之一的人數)將輪值退任，惟每名董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次並合資格膺選連任。

根據細則及上市規則附錄十四所載的企業管治守則，劉華錫先生、吳新平先生、薛雙有先生、韋妙嫦女士、馬清楠先生、梁翔先生及胡偉亮先生將根據細則第83(3)條、第84(1)條及第84(2)條輪值退任。所有退任董事符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

### 董事的服務合約及委任函

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起至第三次股東週年大會日期(包括該日)(或倘相關會議休會，則為其續會)止，可由任何一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已按彼等各自與本公司訂立的委任函獲本公司委任，自上市日期起為期三年，可由任何一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

擬於應屆股東週年大會膺選連任的董事概無與本公司訂立不可於一年內予以終止而不作賠償(法定賠償除外)的服務合約。

### 獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立身份確認書。根據上市規則第3.13條，董事會認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事酬金及五名最高薪酬人士

截至2019年12月31日止年度，本集團董事及五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年報內的合併財務報表附註41。

截至2019年12月31日止年度，概無董事放棄其酬金或已同意放棄其酬金。

### 董事於競爭業務的權益

劉華錫先生擁有中山市悅來房地產投資集團有限公司(「中山悅來」)50%權益，而中山悅來擁有本公司的附屬公司中山市景悅投資有限公司(「中山景悅」)5%權益。中山悅來為中國的一家物業開發商。

劉華錫先生現時於在中國中山經營物業開發及物業管理的實體(「中山業務」)擁有權益。

下文載列截至2019年12月31日止年度，劉華錫先生於中山業務(除中間控股公司外)的權益，就上市規則第8.10(2)條而言，中山業務可能會與我們的業務競爭：

公司名稱	業務性質	權益
中山悅來	投資控股	持有50%權益的直接股東
中山市悅創房地產投資有限公司	物業開發	持有50%權益的間接股東
中山市盈富達房地產開發有限公司	物業開發	持有50%權益的間接股東
中山市悅盈物業管理有限公司	物業管理	持有50%權益的間接股東

截至2019年12月31日止年度，薛雙有先生為天津津南新城房地產開發有限公司的監事，該公司為一家於中國成立的有限公司，從事房地產開發業務，自2019年1月1日至2019年11月29日就上市規則第8.10(2)條而言，可能會與本集團的業務競爭。

除上文所述外，截至2019年12月31日，控股股東或董事概無從事直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的業務(本集團的業務除外)或於其中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。



### 遵守不競爭承諾

#### 不競爭契據

本集團各控股股東(即思銘有限公司及陳思銘先生，統稱「契諾人」)已於2019年11月13日訂立不競爭契據，據此，各契諾人已向本公司作出不可撤回的不競爭承諾，即各契諾人已(其中包括)不可撤回地向本公司承諾及契諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間，各契諾人應直接或間接並促使其緊密聯繫人及彼等或其緊密聯繫人控制的實體或公司(本集團除外)：

- (a) 不直接或間接以任何形式或方式參與、於當中擁有權益或以其他方式涉足與本集團經營的業務(包括在中國(包括但不限於廣東、海南、雲南及湖南省)進行物業開發及銷售、酒店營運、物業管理及商業物業投資)直接或間接競爭之業務，及不時與本集團任何成員公司或本集團整體競爭或可能構成競爭且以任何形式或方式進行的任何業務(為免生疑問，不包括契諾人不時作為私人居住及/或投資用途而買賣的物業)(「受限制業務」)；
- (b) 不直接或間接尋求、干預或設法誘使任何人士、商號、公司或機構(就其所知不時或於緊接招股章程日期前過往兩年任何時間為本集團客戶、供應商、分銷商、董事、顧問或僱員)離開本集團；
- (c) 於任何時間不會僱用管有或可能管有與本集團任何業務有關的任何機密資料或商業秘密且身為本集團董事、經理、僱員或顧問的任何人士；及
- (d) 不直接或間接招攬或遊說已與本集團進行業務或正就任何受限制業務與本集團進行磋商的任何人士，或終止與本集團進行業務或減少該名人士與本集團進行業務的一般數量。

儘管有上文(a)至(d)項下的承諾，任何契諾人收購或持有任何從事任何受限制業務的公司所發行的股本證券中的權益，概不受該等承諾限制，惟彼等(個別或共同)各自不得直接或間接擁有該公司已發行股本總額5%以上或控制行使該公司5%以上投票權或控制該公司董事會的組成，且與此有關的上述公司之業務及資產分別佔相關公司的合併營業額及合併資產(如該公司最近期經審計合併賬目所示)少於5%。

## 遵守不競爭承諾(續)

### 不競爭契據(續)

就上文而言，「有關期間」指由上市日期起至以下日期(以較早發生者為準)止期間：

- (i) 就上市規則而言，契諾人及其緊密聯繫人(個別或作為整體)不再直接或間接擁有本公司當時已發行股本的30%或以上或不再為本公司控股股東且無權控制董事會當日；及
- (ii) 股份不再在聯交所上市當日。

### 年度審閱

契諾人已確認，截至2019年12月31日止年度，其並無向本集團轉介或促使向本集團轉介有關受限制業務的任何投資或商機。

本公司已接獲各契諾人就彼等及彼等緊密聯繫人遵守不競爭契據的條款而作出的書面確認函。

獨立非執行董事已審閱不競爭契據，並評估契諾人及彼等緊密聯繫人是否已遵守不競爭契據的條款，並信納各契諾人於截至2019年12月31日止年度已遵守其於不競爭契據下的承諾。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，招股章程日期以後的董事資料變動載列如下：

- 胡偉亮先生獲委任為Document Security Systems (DSS-NYSE-Amer)獨立董事。

## 持續關連交易

### 本集團與廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司訂立的租賃協議

誠如招股章程所披露，本公司的全資附屬公司廣州市舜邦投資管理有限公司(「廣州舜邦」)與廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(「番禺雅居樂」)訂立日期為2016年9月27日的租賃協議、日期為2018年10月10日的補充租賃協議及日期為2019年5月20日的第二份補充租賃協議，據此，番禺雅居樂同意向廣州舜邦租賃位於「中國廣東省廣州番禺區南村鎮觀景路198號景業名邦大廈」的商業物業(二樓的電房及存儲室、一樓的倉庫、地庫一層的文件室及倉庫除外)，建築面積為約5,208.6平方米，租期自2016年11月1日起至2026年10月31日止，作商業辦公室及商店之用(「該等租賃協議」)。

## 董事會報告(續)

### 持續關連交易(續)

#### 本集團與廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司訂立的租賃協議(續)

根據該等租賃協議，廣州舜邦須向番禺雅居樂支付(i)下表所載列的年度租金(「租金款項」)，及(ii)物業管理費、政府稅項、其他收費(如水電費)(「服務費款項」)：

期間	年度租金款項(含增值稅)
2016年11月1日至2017年10月30日	不超過人民幣1百萬元
2017年11月1日至2018年10月30日	不超過人民幣1百萬元
2018年11月1日至2019年10月30日	不超過人民幣1百萬元
2019年11月1日至2020年10月30日	人民幣1,050,000元
2020年11月1日至2021年10月30日	人民幣1,102,500元
2021年11月1日至2022年10月30日	人民幣1,157,625元
2022年11月1日至2023年10月30日	人民幣1,215,506.25元
2023年11月1日至2024年10月30日	人民幣1,276,281.56元
2024年11月1日至2025年10月30日	人民幣1,340,095.64元
2025年11月1日至2026年10月30日	人民幣1,407,100.42元

番禺雅居樂主要從事在中國廣州市番禺區的物業發展業務。番禺雅居樂由雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，股份代號為3383)間接全資擁有。雅居樂控股由Full Choice Investments Limited(「富丰」，一家於香港註冊成立的有限公司)間接擁有約62.63%，富丰為家族信託的受託人，家族信託的受益人為陳卓賢先生(彼為陳思銘先生的父親)、陳卓林先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(彼等為陳思銘先生的親屬)(「陳氏家族信託」)。富丰的董事會由陳氏家族信託的兩名受益人組成。此外，雅居樂控股由陳思銘先生的堂兄弟CHEN Sze Long先生直接及間接擁有約7.85%。基於陳思銘先生與富丰的董事會、富丰、CHEN Sze Long先生、雅居樂控股及番禺雅居樂之間的聯繫，番禺雅居樂將被視為本公司的關連人士。

就訂立其中包括租金款項的該等租賃協議而言，其構成本公司的關連交易。鑒於租金款項(作為香港財務報告準則第16號項下的使用權資產)的各項適用百分比率按合併計算均低於5%，根據上市規則第14A.76(2)(a)條，該等租賃協議項下的交易為符合最低豁免水平的交易，並將獲豁免遵守上市規則有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

就訂立其中包括服務費款項的該等租賃協議而言，其構成本公司的持續關連交易。鑒於各項適用百分比率按年度計算均低於0.1%，根據上市規則第14A.76(1)(a)條，交易為符合最低豁免水平的交易，並將悉數獲豁免遵守上市規則有關申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。



### 關聯方交易

於日常業務過程中進行的關連方交易詳情載於合併財務報表附註36。該等關聯方交易根據上市規則並不構成須予披露的不獲豁免的關連交易或不獲豁免的持續性關連交易。

### 董事及控股股東於交易、安排或合約的權益

除本年報內本集團合併財務報表附註36及本節「董事於競爭業務的權益」以及「持續關連交易」各段所披露的該等交易外，概無董事或與之有關連的實體或本公司控股股東於對本集團業務屬重大而本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方且於年末或截至2019年12月31日止年度任何時間仍然存續的任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

### 主要風險及不確定因素

本集團面臨的主要風險及不確定因素包括(其中包括)：

- (i) 本集團的業務受眾多政府法規所規限，且尤其對廣東、海南、雲南及湖南省的物業限購政策(如有)及其他政策變動敏感；
- (ii) 本集團的業務及前景極大取決於中國經濟狀況及中國房地產市場(尤其是廣東省、海南省、雲南省及湖南省房地產市場)的表現；
- (iii) 本集團可能無法按商業上可接受的價格在適合本集團開發的有利位置收購土地，或根本無法收購土地；
- (iv) 倘本集團未能支付土地出讓金或未能根據土地使用權出讓合約的條款開發物業，本集團或會遭中國政府罰款或制裁；
- (v) 本集團不同期間的經營現金流入及業績或會有重大差異，且有關波動或會導致難以預測本集團的未來表現及股份的價格；及
- (vi) 本集團可能無法通過銀行貸款或其他安排，以商業合理的條款或根本無法為本集團的土地收購及未來物業開發獲得足夠的資金。

### 遵守法律法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。於本年報日期，除本年報及招股章程所披露者外，本集團於所有重大方面已遵守所有適用及有關中國房地產開發及管理業務的法律及法規。本集團已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

於本年報日期，本公司的聯營公司並無涉及且董事會並不知悉任何不合規事件可能會對本公司於其中的權益價值產生重大不利影響。

### 購股權計劃

本公司於2019年11月13日批准並採納購股權計劃。

#### 購股權計劃詳情

##### (a) 目的

購股權計劃的目的在於吸引及挽留最優秀的人員、向本集團僱員(全職及兼職)、董事、諮詢人、顧問、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務夥伴及服務提供商提供額外獎勵以及推動本集團業務創出佳績。

##### (b) 參與者資格及條件

董事會可全權根據其認為適合的有關條款，向本集團任何僱員(全職或兼職)、董事、諮詢人或顧問、或本集團的任何主要股東、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務夥伴或服務提供商授出購股權，供其按下文第(c)段所計算的價格認購董事會可能根據購股權計劃的條款釐定的有關股份數目。任何參與者獲授任何購股權的資格將由董事會(或獨立非執行董事，視乎情況而定)不時根據參與者對本集團的發展及增長所作出或可能作出的貢獻來決定。

##### (c) 股份價格

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉的股份認購價，將由董事會全權釐定並知會參與者，但不得低於下列各項中的最高者：(i)股份於購股權授出日期(須為營業日)於聯交所每日報價表所報的收市價；(ii)股份於緊接購股權授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii)股份於購股權授出日期的面值，惟就計算認購價而言，倘本公司於聯交所上市日期不足五個交易日，則新發行價應作為上市前期間內任何營業日的收市價。

## 購股權計劃(續)

### 購股權計劃詳情(續)

#### (d) 授出購股權及接納要約

授出購股權要約須於提出有關要約日期(包括當日)起計七日內接納。購股權承授人須於接納授出購股權要約時就每份購股權向本公司支付1.00港元。

#### (e) 股份數目上限

- (i) 在下文第(ii)及(iii)分段的規限下，自採納日期起因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權而可予發行的股份數目上限(就此而言，不包括因行使根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃的條款已授出但已失效的購股權而可予發行的股份)，合共不得超過於上市日期全部已發行股份的10%。因此，預期本公司根據購股權計劃可向參與者授出涉及最多達160,000,000股股份(或因不時拆細或合併該等160,000,000股股份所產生的有關股份數目)的購股權。
- (ii) 上文所述的10%上限可隨時經股東在股東大會上批准後更新，但因行使將根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的全部購股權而可予發行的股份總數，不得超過批准經更新上限當日已發行股份的10%。就計算經更新的10%上限而言，之前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(包括根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃條款尚未行使、已註銷或已失效的購股權)不會計算在內。一份載有上市規則就此規定的資料的通函，必須寄發予股東。
- (iii) 本公司可於股東大會上尋求股東獨立批准授出超逾10%上限的購股權，惟超出10%上限的購股權僅可授予尋求該項批准前本公司特定的承授人。在此情況下，本公司須向其股東寄發通函，當中須載有有關承授人的一般資料，將予授出的有關購股權的數目及條款及向承授人授出購股權的目的及解釋購股權之條款如何達到有關目的以及上市規則規定的有關其他資料。
- (iv) 因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使的所有尚未行使購股權而可能發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的30%。倘根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出的購股權將導致超出上述30%上限，則不得授出有關購股權。



### 購股權計劃(續)

#### 購股權計劃詳情(續)

##### (f) 各參與者的配額上限

截至授出日期止的任何12個月期間內，任何參與者因行使其根據購股權計劃獲授的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而獲發行及將獲發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。如額外授出超逾該1%限額的購股權，則須經股東於股東大會上另行批准，該承授人及其緊密聯繫人(若該承授人為關連人士，則其聯繫人)須於股東大會上放棄投票。在此情況下，本公司須向其股東寄發通函，當中載有承授人的身份、該承授人將獲授購股權(及之前已獲授購股權)的數目與有關條款及上市規則規定的所有其他資料。將授予該承授人的購股權數目及條款(包括認購價)須於股東批准前釐定，而就計算認購價而言，就建議額外授出購股權而舉行董事會會議的日期將被視為授出日期。

##### (g) 向董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出購股權

(i) 儘管如上文所述，但向董事、最高行政人員或主要股東(或彼等各自的任何聯繫人)授出任何購股權，必須獲獨立非執行董事(不包括身為購股權建議承授人的任何獨立非執行董事)批准。

(ii) 倘向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人)授出任何購股權，將導致於截至授出日期(包括該日)的任何12個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向上述人士已授出及將予授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使後已發行及將予發行的股份總數：

(a) 相當於合共超過已發行股份的0.1%；及

(b) 按股份於各授出日期的收市價計算的總值超過5百萬港元，

則進一步授出購股權須獲股東於本公司股東大會上以投票表決方式批准。本公司須向股東寄發通函，當中載有上市規則就此而言所規定的所有資料。本公司承授人、其聯繫人及所有核心關連人士須放棄投票(惟任何關連人士擬投票反對建議授出購股權則除外)。向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權的條款如有任何變動，亦須經股東以上述方式批准。

## 購股權計劃(續)

### 購股權計劃詳情(續)

#### (h) 授出購股權的時間限制

(i) 在本公司獲悉任何內幕消息(定義見證券及期貨條例)後，本公司不得提出授出購股權的要約，直至該內幕消息已根據上市規則以及證券及期貨條例規定公佈為止。尤其於緊接下列日期中較早發生者前一個月開始期間，本集團不得授出購股權：

(a) 批准本公司任何年度、半年度、季度或其他中期業績(不論上市規則有否規定)的董事會會議的日期(根據上市規則最先知會聯交所的有關日期)；及

(b) 本公司根據上市規則的規定刊發其任何年度、半年度或季度或其他中期(不論上市規則有否規定)業績公佈的截止日期；

並截至業績公佈當日為止。

(ii) 除上文(i)段所述限制外，於本公司財務業績公佈當日及：

(a) 於緊接年度業績公佈日期前60日期間或(如屬較短期間)由有關財政年度年結日起至業績公佈日期止期間內；及

(b) 於緊接季度業績及半年度業績公佈日期前30日期間或(如屬較短期間)由有關季度或半年度期間末起至業績公佈日期止期間內，不得向董事授出購股權。

#### (i) 行使購股權的時限

於董事會可能釐定且不得超過授出日期起計十年的期間內，在購股權計劃中有關提前終止的條文的規限下，購股權可隨時根據購股權計劃條款行使。

#### (j) 表現目標

除董事會釐定及於授出相關購股權的要約內有所規定外，任何購股權可能獲行使前均毋須達成任何表現目標。

### 購股權計劃(續)

#### 購股權計劃詳情(續)

##### (k) 股份等級

因行使購股權而予以配發的股份須受當時生效的細則所有條文所限，並將在所有方面與配發當日已發行繳足股款股份享有同等地位，因此持有人將有權享有於配發日期之後所派付的所有股息或作出的其他分派，惟倘記錄日期將於配發日期或之前，則先前所宣派或擬派或議決派付的任何股息或作出的其他分派除外，惟因任何購股權獲行使而配發的股份將不會附帶任何投票權，直至承授人的姓名獲正式記入本公司股東名冊作為有關股份的持有人為止。

##### (l) 權利屬承授人個人所有

購股權屬購股權承授人個人所有，不得轉讓或出讓。

##### (m) 因身故而終止受聘時的權利

倘承授人因身故(惟倘承授人於授出日期為僱員且於其身故前三年內並無出現下文第(n)項所述事項成為終止受聘的理由除外)，則承授人之法定遺產代理人可於該承授人身故當日起12個月期間內行使最多達該承授人享有權利的購股權(惟以可行使但尚未行使者為限)，惟倘於承授人身故前或緊隨其身故日期起計12個月有關期間內發生第(q)、(r)及(s)項所述任何事項，則其遺產代理人可分別於所載各段的不同有關期間內行使購股權。

##### (n) 因解僱而終止受聘時的權利

倘承授人於授出日期為本集團僱員，而因嚴重行為不當或破產或無力償債或與其債權人全面達成任何安排或和解，或因任何涉及其品格或誠信的任何刑事罪行而被定罪等任何一項或多項理由或(倘董事會釐定)基於僱主有權根據普通法或根據任何適用法例或根據承授人與本集團訂立的服務合約而終止聘用的任何其他理由，隨後不再為本集團的僱員，則承授人所持購股權(以尚未行使者為限)將於其不再受聘於本集團當日自動失效。

##### (o) 因其他原因終止受聘時的權利

倘承授人於授出日期為本集團僱員，而因身故或上文第(n)項所述一項或多項理由終止受聘以外的任何原因，隨後不再為本集團僱員，則購股權(以尚未行使者為限)將於有關終止受聘日期起計三個月屆滿時失效，而終止受聘日期須為承授人於本公司或本集團有關成員公司的最後一個實際工作日，不論有否支付薪金代替通知。



## 購股權計劃(續)

### 購股權計劃詳情(續)

#### (p) 股本變動的影響

倘本公司股本架構於任何購股權仍可行使期間因溢利或儲備資本化、供股、合併、拆細或削減本公司股本(為支付本集團任何成員公司所參與交易的代價而發行股份則除外)而出現任何變動，則尚未行使購股權所涉及的股份數目；及／或認購價須作出相應調整(如有)，而本公司核數師或獨立財務顧問須向董事會以書面核實或確認(視情況而定)彼等認為該等調整屬公平合理，且符合上市規則相關條文或聯交所不時發出的任何指引或補充指引(倘就資本化發行而作出調整，則毋須提供有關核實)，惟任何變動須使承授人享有與其之前所享有於本公司已發行股本相同的比例，且所作任何調整不得致使股份以低於面值的價格發行。

#### (q) 全面要約的權利

倘向全體股東(或除要約人及／或要約人所控制的任何人士及／或連同要約人或與要約人一致行動的任何人士以外的所有有關持有人)提出全面要約(不論以接管要約或計劃安排或其他相似方式)，且該要約成為或宣佈為無條件，則承授人(或(視情況而定)其法定遺產代理人)可於要約成為或宣佈為無條件當日起計一個月內隨時全面行使購股權(以尚未行使者為限)。

#### (r) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通告，召開股東大會以考慮及酌情批准有關本公司自動清盤的決議案，則本公司須於向本公司各股東寄發上述通告當日或其後儘快知會所有承授人，而各承授人(或(視情況而定)其法定遺產代理人)最遲可於建議舉行本公司股東大會日期前兩個營業日以前的任何時間，隨時書面通知本公司行使其全部或任何購股權，行使時須附上通告涉及的股份總認購價全數股款匯款；屆時本公司將儘快且無論如何不得遲於緊接上文所述建議舉行股東大會日期前的營業日向承授人配發及發行入賬列為繳足的相關股份。

### 購股權計劃(續)

#### 購股權計劃詳情(續)

##### (s) 訂立和解或安排時的權利

倘本公司與股東或與本公司債權人就根據公司法重組本公司或本公司與任何其他公司合併的計劃提呈和解或安排，則本公司須於向股東或其債權人發出大會通告以考慮該和解或安排的同日，向所有承授人(或(視情況而定)其法定遺產代理人)發出有關通知，而購股權(以尚未行使者為限)可最遲於法院指示須予召開以考慮該和解或安排的股東大會日期(「暫停日」)前兩個營業日，透過向本公司發出書面通知，連同就所發通知所涉及股份的總認購價的全數股款匯款而全部或部分行使，而本公司在切實可行的情況下須儘快且無論如何不遲於緊接建議股東大會日期前的營業日下午三時正，向承授人配發及發行入賬列作繳足的有關股份。由暫停日起，所有承授人(或(視情況而定)其法定遺產代理人)行使彼等各自購股權的權利將即時暫停。於該和解或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。董事會須盡最大努力促使因本段所述購股權獲行使而發行的股份，就該和解或安排而言，於有關生效日期成為本公司已發行股本的一部分，而該等股份在所有方面均須受該和解或安排規限。倘因任何原因，該和解或安排未獲法院批准(不論基於向法院提呈的條款或基於該法院可能批准的任何其他條款)，承授人(或(視情況而定)其法定遺產代理人)行使彼等各自購股權的權利將由法院頒令日期起全面恢復，但僅以尚未行使者為限，且屆時將可予行使(惟受購股權計劃其他條款規限)，猶如本公司未曾提呈該和解或安排，而任何承授人不得因該建議而蒙受的任何損失或損害向本公司或其任何高級職員索償，惟任何有關損失或損害乃因本公司或其任何高級職員的行為、疏忽、欺詐或蓄意違規而導致者除外。

##### (t) 購股權失效

購股權將於以下期限(以最早者為準)自動失效：

- (i) 上文第(i)段所述期間屆滿時；
- (ii) 董事會以承授人違反第(l)段為由行使本公司權利註銷、撤回或終止購股權的日期；
- (iii) 上文第(m)、(o)、(q)、(r)或(s)段所述有關期間屆滿或有關事件發生時；
- (iv) 本公司開始清盤當日；

## 購股權計劃(續)

### 購股權計劃詳情(續)

#### (t) 購股權失效(續)

- (v) 承授人嚴重行為不當、破產或無力償債或與其債權人全面作出安排或和解，或承授人被判觸犯任何涉及其品格或誠信的刑事罪行當日；
- (vi) 倘承授人僅為本集團任何成員公司之主要股東，於承授人不再為本集團該成員公司之主要股東當日；或
- (vii) 在上文第(s)段所述和解或安排生效之規限下，有關和解或安排生效當日。

#### (u) 註銷已授出但尚未獲行使的購股權

任何註銷已授出但尚未獲行使的購股權可在董事會全權認為適當及以遵守有關註銷之所有適用法律規定的方式下，按與有關承授人協定之有關條款予以生效。

#### (v) 購股權計劃的期限

購股權計劃將自採納日期起計十年內維持有效，並將於緊接第十個週年日前營業日之營業時間結束時屆滿，惟股東於股東大會上提前終止除外。

#### (w) 購股權計劃的變更

- (i) 購股權計劃可就任何方面以董事會決議案作出變更，惟與上市規則第17.03條所載事項相關且變更購股權承授人利益的購股權計劃條文在未獲股東於股東大會上事先批准的情況下，不可予以變更。
- (ii) 除該等根據購股權計劃現有條款自動生效的變更外，任何屬重大的對購股權計劃條款的變更或對已授出購股權的條款作出任何變更，或董事會有關購股權計劃變更的任何權力變動，必須獲股東於股東大會上批准。
- (iii) 購股權計劃或所授出購股權的任何條款任何修訂必須遵守上市規則有關規定及其註釋以及聯交所不時頒佈的上市規則詮釋的補充指引。



## 董事會報告(續)

### 購股權計劃(續)

#### 購股權計劃詳情(續)

##### (x) 終止購股權計劃

本公司可在股東大會上以決議案或以董事會決議案隨時終止購股權計劃的運作，而在此情況下將不會進一步授出購股權，惟於該終止前授出的購股權將繼續有效並可根據購股權計劃之條款予以行使。

### 授出的購股權詳情

截至2019年12月31日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權或同意授出購股權。

### 管理合約

截至2019年12月31日止年度，概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重要部分的管理或行政的合約。

### 購買股份或債權證的安排

於截至2019年12月31日止年度，概無向任何董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債權證而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、或任何其附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立任何安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

### 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2019年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有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聯交所的權益及／或淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或須記錄及已記錄於證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

**董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(續)**  
於本公司普通股的好倉

董事姓名	權益性質	所持有或於 本公司擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
陳思銘先生	酌情信託創立人 <sup>(1)</sup>	1,200,000,000	72.9%

附註：

- (1) 該等股份由思銘有限公司持有。思銘有限公司的全部已發行股本由IQ EQ (BVI) Limited(作為Chan S. M. Michael Family Trust的受託人)持有，Chan S. M. Michael Family Trust為一個由陳思銘先生作為財產授予人及保護人並根據英屬處女群島法律設立的酌情信託。該信託有若干名酌情受益人，包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣。根據證券及期貨條例，陳思銘先生被視作於思銘有限公司持有的該等股份中擁有權益。
- (2) 根據於2019年12月31日已發行普通股總數1,646,173,000股計算。

**於相聯法團之權益**

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	股權概約百分比
劉華錫先生	實益權益	中山景悅	2.5% <sup>(1)</sup>

附註：

- (1) 劉華錫先生擁有中山悅來50%權益，而中山悅來擁有本公司附屬公司中山景悅5%權益。

除上文所披露者外，緊隨本公司上市後及於2019年12月31日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須記錄於證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 董事會報告(續)

### 董事及最高行政人員收購股份或債權證之權利

除購股權計劃外，自上市日期至本年報日期，本公司或其任何附屬公司、控股公司或有關控股公司的任何附屬企業(定義見公司(董事報告)規例)概無訂立任何安排，而該安排的目標或目標之一為致使董事可透過購買本公司或任何其他法人團體的股份或債權證以獲得利益。除本年報所披露者外，概無董事及本公司最高行政人員(包括彼等的配偶及未滿18歲的子女)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的證券中擁有任何權益或獲授予可認購該等證券的任何權利，或已行使任何有關權利。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

除下文所披露者外，據董事及本公司最高行政人員所知，於2019年12月31日，下列人士或法團(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益及/或淡倉，或已記錄於證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益及/或淡倉如下：

姓名/名稱	身份/權益性質	所持有或於 本公司擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
陳思銘先生	酌情信託的創立人 <sup>(2)</sup>	1,200,000,000	72.9%
IQ EQ (BVI) Limited	酌情信託的受託人 <sup>(2)</sup>	1,200,000,000	72.9%
思銘有限公司	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	1,200,000,000	72.9%
岑穎妍女士	配偶權益 <sup>(3)</sup>	1,200,000,000	72.9%

附註：

- (1) 所有權益均為好倉。
- (2) 該等股份由思銘有限公司持有。思銘有限公司的全部已發行股本由IQ EQ (BVI) Limited(作為Chan S. M. Michael Family Trust的受託人)持有，Chan S. M. Michael Family Trust為一個由陳思銘先生作為財產授予人及保護人並根據英屬處女群島法律設立的酌情信託。該信託有若干名酌情受益人，包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣。根據證券及期貨條例，陳思銘先生被視為於思銘有限公司持有之該等股份中擁有權益。
- (3) 岑穎妍女士為陳思銘先生的配偶，及根據證券及期貨條例，彼被視為於陳思銘先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 根據於2019年12月31日已發行普通股總數1,646,173,000股計算。



### 與股票掛鈎協議

本公司於截至2019年12月31日止年度並無訂立或於2019年12月31日並無存有任何將會或可能會導致本公司發行股份或要求本公司訂立將會或可能會導致本公司發行股份的任何協議的與股票掛鈎協議。

### 稅項寬免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可享有任何稅項寬免及豁免。

### 管理合約

截至2019年12月31日止年度，概無訂立或存有涉及本集團全部或重大部分業務的管理及行政合約。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於上市日期至2019年12月31日期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

### 本公司首次公開發售所得款項淨額用途

本公司股份自上市日期起於聯交所主板上市。扣除包銷佣金及相關開支後，本公司收取的首次公開發售及部分行使超額配股權的所得款項淨額約為人民幣1,201.1百萬元。所得款項淨額已根據招股章程所載的未來計劃及所得款項用途而應用。於2019年12月31日，未動用所得款項存放於香港及中國的持牌銀行。

用途	佔總額百分比	所得款項淨額 人民幣百萬元	已動用金額 人民幣百萬元	未動用金額 人民幣百萬元
—若干項目的開發成本	60%	720.7	63.0	657.7
—收購土地	30%	360.3	—	360.3
—一般營運資金	10%	120.1	8.0	112.1
總計	100%	1,201.1	71.0	1,130.1

### 退休福利計劃

本集團所參與退休福利計劃的詳情載於合併財務報表附註10。

### 董事及高級管理層

本公司董事及高級管理層的詳情載於本年報第30至34頁。

### 企業管治

本公司採納的主要企業管治慣例載於本年報「企業管治報告」一節。

## 董事會報告(續)

### 審核委員會

審核委員會由三名成員組成，分別為胡偉亮先生、馬清楠先生及梁翔先生(均為獨立非執行董事)。審核委員會主席為胡偉亮先生，其具備合適的會計及相關的財務管理專業知識。審核委員會已考慮並審閱本集團截至2019年12月31日止年度的全年業績、本公司及本集團所採納的會計原則和慣例，並已與管理層討論內部控制和財務報告相關事宜。審核委員會認為截至2019年12月31日止年度的全年財務業績符合相關會計準則、規則和規例，並已妥為作出適當披露。審核委員會已協同本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所對截至2019年12月31日止年度的合併財務報表(包括本集團所採納會計政策)進行審閱。

### 僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團擁有合共948名僱員(2018年：854名僱員)。截至2019年12月31日止年度，本集團確認員工成本為人民幣166.6百萬元(2018年：人民幣136.0百萬元)。本集團向僱員提供本集團認為與市場標準相比具有競爭力的薪金及福利，並根據僱員貢獻及行業標準定期檢討薪酬政策。為激勵及獎勵本集團參與者所作的貢獻，本公司訂有購股權計劃。本集團亦為僱員繳納醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險、工傷保險及住房公積金以及支付相關保費。另外，本集團致力於培養各級別擁有熟練技能的僱員。本集團根據僱員的職位及專門知識來提供培訓項目，以加強彼等對物業行業及相關領域的理解和認識。除內部培訓外，本集團亦不時聘請外部專家為本集團僱員提供培訓課程。購股權計劃的詳情載於「董事會報告－購股權計劃」一節。本集團透過參考(其中包括)可比較公司支付的薪金的市場水平、董事各自的責任及本集團的表現，定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及酬金組合。

根據適用中國法律法規，本集團須參與社會保險供款計劃。

### 釐定董事薪酬之標準

本公司在釐定各董事薪酬水平時，除計及薪酬委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事享有適當的福利計劃。

### 彌償保證及保險條文

細則規定，本公司不時的董事、董事總經理、替任董事、核數師、秘書及其他高級職員，以及不時就本公司任何事宜行事的受託人及其各自的遺囑執行人或遺產管理人因履行在其各自的職位或受託事務中的職責或應有職責而作出、同意或遺漏之任何作為所須或可能產生或承擔的所有訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，均應以本公司的資產補償並獲確保免就此受損。本公司已就針對董事提出的法律行動投購合適的董事及高級職員責任保險。

## 報告期間後重大事項

- (a) 自2020年1月以來，2019冠狀病毒病疫情(「COVID-19疫情」)在中國及其他國家大肆蔓延，並已在一定程度上影響本集團的業務和經濟活動。

董事已評估以下所述COVID-19疫情可能對本集團產生之潛在影響：

- 鑒於本集團在受COVID-19疫情嚴重影響的湖北省並無物業項目，董事預計疫情不會對本集團2020年的經營業績產生重大影響。
- 本集團2020年的租金收入和酒店營運業務收益可能會暫時受到疫情的影響。考慮到這兩條業務線所產生的收入對本集團的貢獻不到5%，董事預計COVID-19疫情不會對本集團2020年的經營業績產生重大影響。

本集團將密切關注COVID-19疫情的動態，並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

- (b) 於2020年3月10日，本公司於香港發行合計本金150,000,000美元的優先票據(「2020年票據」)。2020年票據乃按固定年利率7.5%計息。2020年票據將於2021年3月9日到期，惟可於2021年3月9日前任何時間沽售以供按本金額提早贖回。2020年票據已於2020年3月11日在聯交所上市。我們計劃將由此所得款項用於收購或開發物業項目、現有債務再融資及作一般公司用途。詳情請參閱本公司日期分別為2020年3月5日及2020年3月11日的公告。

除此以外，於2019年12月31日至本年報刊發之日期間，概無發生任何對本集團構成影響的重大事件。

## 公眾持股量

上市規則第8.08條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且發行人的上市證券須維持足夠的公眾持股量，一般指無論何時發行人的已發行總股本至少須有25%由公眾人士持有。根據截至本報告日期本公司可公開獲得的資料及就董事所知，本公司一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

## 核數師

截至2019年12月31日止年度的合併財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格膺選連任。續聘核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

## 可供分派儲備

於2019年12月31日，本公司可供分派予本公司股東的儲備約為人民幣2,334.1百萬元。



## 董事會報告(續)

### 環境政策

本集團致力推行環境保護政策，以保護自然資源。本集團致力於透過減少耗電及耗水，以及鼓勵回收辦公用品和其他物料以盡力減低對環境的影響。本集團亦全力確保嚴格遵守相關司法權區的適用環境法律和法規。

於2019年12月31日，本集團自物業竣工後通過相關環保部門的檢查時，並無發現任何重大問題。截至2019年12月31日止年度及直至本年報日期，本集團並無因未遵守中國環境法律法規而受到任何重大罰款或處罰。於本年報日期，本集團已就其在建項目的環境影響報告(如適用)取得所有必要批准。

### 健康與安全

本集團致力確保我們僱員的健康與安全，並提供安全有效的工作環境。本集團承諾全面遵守所有職業安全健康法例。本集團以僱員的健康及福祉為依歸。

於截至2019年12月31日止年度及直至本年報日期，本集團並無遭遇任何重大安全事故，並無接獲人身或財產損失的重大申索，亦無因安全事故向僱員支付人身或財產損失的重大賠償。

### 社會責任

本集團已根據中國及香港適用的法律法規與僱員訂立勞動合同。

本集團根據相關中國及香港法律法規為中國及香港的全職僱員購買社會福利保險，包括養老保險、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。

### 發展及培訓

本集團致力於僱員的專業和個人發展與成長，並認為發展及培訓是一個持續的過程。本集團為各級僱員提供並鼓勵彼等參與不同的內部及外部課程，以提升彼等與工作相關的技能。本集團為僱員獲得充分的學習、培訓及晉升提供公平機會。

### 與客戶及供應商的關係

本集團與客戶的關係穩固，並提供符合彼等所要及規定的產品。本集團透過與客戶持續互動，藉此瞭解市場需求及消費者需要，從而可積極回應以鞏固與客戶的關係。本集團亦與供應商維持緊密的關係，藉此促進高度合作發展及有助本集團提供符合客戶所要求及期望的優質解決方案。

### 建議徵詢專業稅務意見

倘股東對購買、持有、出售、買賣股份或行使有關股份權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢專業顧問。

代表董事會

景業名邦集團控股有限公司

主席

陳思銘

香港，2020年3月26日

本公司致力於達致高水平的企業管治，以維護股東權益及提升企業價值與問責。董事會欣然呈遞截至2019年12月31日止年度之本企業管治報告。

## 企業管治常規

本公司已採納企業管治守則作為其自身的企業管治守則。股份於2019年12月5日於聯交所上市。就董事所深知，本公司自上市日期起直至本年報日期止期間一直遵守企業管治守則項下的所有適用守則條文。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其有關董事進行證券交易的行為準則。標準守則在股份於上市日期在聯交所上市前不適用於董事。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認自上市日期起至2019年12月31日均已遵守標準守則。

## 董事會

### 董事會職責

根據章程大綱及細則，董事會負責並擁有一般權力領導及監督本公司的管理及業務表現，並制定與檢討本集團的整體政策及策略。

董事會亦負責履行企業管治職責，包括(i)制定及審閱本公司的企業管治政策及常規；及(ii)審閱本公司有否遵守上市規則附錄十四的規定及企業管治報告內的披露事項。一切重大決定均由董事會作出整體決定，包括(但不限於)財務報表、業務收購、主要交易及股息政策等會影響本公司財務業績、營運及股東的有關決定。各董事均知悉根據上市規則、企業管治守則以及適用法例及法規所訂明彼身為董事的受信責任及義務與職責，並已為本公司及其股東的裨益及最佳利益客觀行事。

董事會作出的決定乃經由執行董事通知高級管理層。執行董事及高級管理層團隊獲授予權力，負責本集團的日常管理、行政工作及營運。高級管理層團隊亦負責監督及執行本集團的業務計劃。董事會定期檢討高級管理層團隊的表現。

由董事會成立的委員會獲授予若干職能及職責。有關詳情請參閱下文「審核委員會」、「薪酬委員會」及「提名委員會」各段。

## 企業管治報告(續)

### 董事會(續)

#### 董事會的組成

於本年報日期，董事會由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成，各董事的姓名載列於下文。各董事會成員均見多識廣、經驗豐富，且具備專業知識，能讓董事會高效及有效運作。

#### 執行董事

陳思銘先生(主席)

劉華錫先生(副主席)

ZHENG Catherine Wei Hong女士(總裁)

吳新平先生

薛雙有先生

韋妙嫦女士

#### 委任日期

2018年11月2日

2019年5月24日

2018年11月2日

2018年11月2日

2018年11月2日

2019年5月24日

#### 獨立非執行董事

馬清楠先生

梁翔先生

胡偉亮先生

2019年11月13日

2019年11月13日

2019年11月13日

除本年報內所披露者以外，各董事之間並無任何財務、業務、親屬或其他相關關係。

自上市日期起直至2019年12月31日，本公司一直遵守上市規則的規定，委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會成員人數至少三分之一)，且其中至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

經考慮上市規則第3.13條所載有關評估獨立非執行董事獨立性的因素及各獨立非執行董事作出的年度書面確認後，董事會認為其全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事名單(按類別劃分)會在本公司根據上市規則刊發的所有公司通訊內披露。董事名單(當中列明董事的角色及職能)亦可於本公司網站[www.jygrandmark.com](http://www.jygrandmark.com)及聯交所網站查閱。

#### 董事的委任年期

##### 執行董事

各執行董事已訂立服務合約，期限為自上市日期起直至第三次股東週年大會(倘該大會冇續會，則為其續會)日期(包括當日)止。有關委任可由相關董事或本公司其中一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

##### 獨立非執行董事

本公司各獨立非執行董事均由本公司委任，初步固定年期自上市日期起計為期三年。有關委任可由相關董事或本公司其中一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。



## 董事會(續)

### 提名、委任、重選及罷免程序

細則載列董事的委任、重選及罷免程序與過程。每名董事均須遵守條文規定至少每三年輪值退任一次。就任何由董事會委任以填補臨時空缺的董事而言，其任期僅至其獲委任後的首次本公司股東大會，並可在該大會上膺選連任。

提名委員會已於2019年11月13日成立，至少每年一次審閱董事會的架構、規模及組成，以確保董事會內的專業知識、技術及經驗達致平衡，符合本公司的要求。此委員會將物色合資格或適合出任董事的人士，並評估彼等的資歷、技能、過往經驗、品格及其他相關範疇(包括但不限於彼等的獨立性(倘為獨立非執行董事候選人))，以及就董事委任或重新委任或填補董事會臨時空缺或任何其他董事會建議變動以配合本公司的企業策略等事宜向董事會作出推薦建議。有關提名委員會的更多詳情，請參閱下文「提名委員會」一段。

### 董事會會議常規及操守

董事均有機會透過於至少14天前發出或將予發出定期董事會會議通告的方式將各項事宜納入董事會會議議程。董事會會議通告及議程由主席委派本公司的公司秘書編製。董事均獲提供充足且及時的資料讓彼等得以妥善履行職務。彼等獲允許在適當的情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

本公司鼓勵董事全力積極投入董事會事務，並提出意見及表達關注。董事獲提供充足資料，並有充分時間進行討論，以確保董事會作出的決定公平地反映董事會的共識。

倘董事得悉其於與本公司訂立的合約或安排或擬訂立的合約或安排中以任何形式直接或間接擁有利益，其須於首次考慮是否訂立該合約或安排的董事會會議上申報其利益性質(倘董事知悉其當時存有利益)，或在任何其他情況下，於其得悉本身擁有利益後的首個董事會會議上申報其利益性質。根據細則，董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人於當中擁有重大利益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票(或計入法定人數)。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄充分詳盡地記錄所考慮的事宜及所達致的決定，包括所提出的任何疑慮或所表達的反對意見。會議記錄於各會議結束後的合理時間內發送予各董事以供彼等審閱、表達意見及作記錄之用。有關會議記錄的最終定稿由本公司的公司秘書保存，並可在董事提出合理通知的情況下公開以供彼等查閱。

## 企業管治報告(續)

### 董事會(續)

#### 董事會會議

企業管治守則之守則條文第A.1.1條規定董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季舉行一次。本公司僅自上市日期起上市及於上市日期起至2019年12月31日止期間並無舉行董事會會議。於2019年結束後及直至本年報日期，一次定期董事會會議於2020年3月26日召開，以考慮及批准截至2019年12月31日止年度的財務報表。全體董事均有出席該董事會會議。

#### 會議常規及操守

定期董事會會議通知均至少提前14日送交全體董事。就其他董事會及委員會會議而言，在一般情況下將給予合理通知。

董事會會議材料連同所有適當、完整及可靠資料於每次董事會會議或委員會會議前至少提前三日寄發予所有董事，以便董事了解本公司最新發展動態及財務狀況以作出知情決定。

於需要時，各董事亦可單獨及獨立地聯絡本公司高級管理層。

本公司高級管理層出席所有定期董事會會議並於需要時出席其他董事會及委員會會議，以就本公司業務發展、財務及會計事項、法律及法規合規事宜、企業管治及其他重大事項提供意見。

本公司的公司秘書負責記錄所有董事會會議及委員會會議，並保存有關記錄。記錄草稿一般於每次會議後的合理時間內交予董事傳閱以便其提出意見，定稿可供董事隨時查閱。

### 主席及總裁

陳思銘先生為董事會主席，負責本集團的整體策略規劃及業務方針。在執行董事及公司秘書的支援下，主席批准董事會會議議程並出任會議主席，以確保及時討論所有主要及合適的事項，包括其他董事提呈的任何事宜。彼負責董事會有效運作，包括但不限於採取措施確保全體董事適當知悉於董事會會議上提出的事宜，並及時向全體董事提供準確、清晰、完整及可靠的資料，將股東的整體意見轉告董事會及發揚在董事會會議舉行期間進行公開及具建設性辯論的文化。

ZHENG Catherine Wei Hong女士為本公司總裁，負責執行策略規劃及本集團的整體管理。

## 董事委員會

### 審核委員會

審核委員會乃遵照上市規則第3.21條及企業管治守則第C3段於2019年11月13日成立，並訂有書面職權範圍。審核委員會主要職責包括(但不限於)(i)主要負責就外部核數師的委任、重新委任及罷免向董事會作出推薦建議及批准外部核數師的酬金及聘用條款；(ii)監察本公司的財務報表、年度報告、賬目、中期報告及(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報告的重大判斷；(iii)監管本公司的財務報告制度、風險管理及內部控制制度；及(iv)制定及檢討本公司企業管治政策及常規，並向董事會作出推薦建議。截至2019年12月31日止年度，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即胡偉亮先生(審核委員會主席，具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)、馬清楠先生及梁翔先生。審核委員會的書面職權範圍已刊載於本公司網站www.jygrandmark.com及聯交所網站。審核委員會已與本集團管理層審閱本集團所採納的會計原則及常規，並就內部管制及財務報告事宜(包括本集團截至2019年12月31日止年度的合併財務報表的審閱)進行討論。

本公司僅自上市日期起上市及於上市日期起至2019年12月31日止期間並無舉行審核委員會會議。一次審核委員會會議於2020年3月24日召開，以審閱年度財務業績及報告、主要內部審計事項、外部核數師的續聘事宜、相關工作範疇及風險管理及內部監控系統的有效性。審核委員會全體成員均有出席該會議。

### 薪酬委員會

薪酬委員會乃遵照上市規則第3.25條及企業管治守則第B1段於2019年11月13日成立，並訂有書面職權範圍。薪酬委員會主要職責包括(但不限於)(i)就本公司有關全體董事及高級管理層成員薪酬的政策及結構，及就設立正規而具透明度的程序制定薪酬政策，向董事會提供推薦建議；(ii)就董事及高級管理層薪酬待遇向董事會提供推薦意見；及(iii)因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議。截至2019年12月31日止年度，薪酬委員會由一名執行董事(即劉華錫先生)及三名獨立非執行董事(即梁翔先生(薪酬委員會主席)、馬清楠先生及胡偉亮先生)組成。薪酬委員會的書面職權範圍已刊載於本公司網站www.jygrandmark.com及聯交所網站。

本公司僅自上市日期起上市及於上市日期起至2019年12月31日止期間並無舉行薪酬委員會會議。一次薪酬委員會會議於2020年3月24日召開，以審議及向董事會建議本公司向董事及高級管理層支付的薪酬及其他福利以及其他相關事宜。薪酬委員會全體成員均有出席該會議。

### 董事委員會(續)

#### 提名委員會

提名委員會乃遵照企業管治守則第A5段於2019年11月13日成立，並訂有書面職權範圍。提名委員會主要職責包括(但不限於)(i)擬定一系列對董事會人員的品質要求；(ii)擬定一系列供董事會批准候選人的提名程序；及(iii)至少每年審閱董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而對董事會擬作出之變動提出建議。截至2019年12月31日止年度，提名委員會由一名執行董事(即劉華錫先生)及三名獨立非執行董事(即馬清楠先生(提名委員會主席)、梁翔先生及胡偉亮先生)組成。提名委員會的書面職權範圍已刊載於本公司網站www.jygrandmark.com及聯交所網站。

本公司僅自上市日期起上市及於上市日期起至2019年12月31日止期間並無舉行提名委員會會議。一次提名委員會會議於2020年3月24日召開，以檢討董事會的架構、規模及組成、評估獨立非執行董事的獨立性及就重選退任董事向董事會作出推薦建議。提名委員會全體成員均有出席該會議。

#### 董事會成員多元化

本公司於2019年11月13日採納董事會成員多元化政策，當中載有董事會成員多元化的目標及措施，該政策已刊載於本公司網站www.jygrandmark.com。本公司深明董事會成員多元化對提高董事會效率及加強企業管治的重要性，並認為董事會成員多元化(包括性別多元化)是業務的重要資產。多元化的董事會將包括及利用本公司董事不同的技能、行業知識及專業經驗、文化與教育背景及其他資格，且並無種族、年齡或性別的歧視。董事會將擇優而錄，在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

董事擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理及戰略發展、項目投資及財務管理。彼等獲得各類專業的學位，包括工商管理、經濟管理、建築工程及計算機科學。董事會現時擁有兩名女性董事，並擁有三名獨立非執行董事，具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一。此外，董事會年齡分佈範圍較廣，介乎31歲至67歲。考慮到本公司的現行業務模式及特定需求以及各董事的不同背景，董事會的組成符合董事會成員多元化政策。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化。提名委員會將不時檢討董事會成員多元化政策，以確保其持續有效，且本公司每年會在其企業管治報告中披露有關董事會成員多元化政策的落實情況。

### 高級管理層的薪酬

應付本公司高級管理層(無兼任董事)的薪酬按等級如下圖列示：

	2019年
零至人民幣1,000,000元	0
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	2
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	1
	4



### 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則。本公司已向所有董事作出具體查詢，而董事均已確認彼等已自上市日期至2019年12月31日一直遵守標準守則。

可能掌握本公司內幕消息的本公司僱員亦已遵守證券交易的標準守則。自上市日期起至2019年12月31日，本公司並無獲悉本公司僱員不遵守標準守則的事件。

### 董事進行財務申報的責任

董事確認彼等編製本公司截至2019年12月31日止年度財務報表的責任。

董事會負責對年度及中期報告、內幕消息公告及按上市規則及其他監管要求規定的其他財務披露作出平衡、清晰而可理解的評估。

本公司高級管理層已在需要時向董事會提供該等解釋及資料，以便董事會對本公司財務資料及狀況作出知情評估，以提呈該等資料予董事會批准。

### 首次公開發售所得款項用途

首次公開發售所得款項用途的詳情載列於「董事會報告－本公司首次公開發售所得款項淨額用途」一節。

### 持續經營能力

本集團會對資本進行管理，以確保本集團旗下公司能夠持續經營，同時透過優化債務與資本間的平衡最大限度地提高股東回報。

概無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司的持續經營能力構成重大疑問。

### 問責及審計

董事知悉彼等有責任編製本公司截至2019年12月31日止年度的合併財務報表所載的一切資料及陳述，使之真實公允地反映本公司於相關期間的財務狀況、業績及現金流量。董事認為本公司截至2019年12月31日止年度的合併財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計以及合理、知情及審慎的判斷所得的數額。董事並不知悉任何有關可能導致對本公司的持續經營能力構成重大疑問的任何事件或情況的重大不明朗因素。因此，董事已按持續基準編製本公司財務報表。本公司核數師就其對本公司合併財務報表的申報責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

## 企業管治報告(續)

### 資料披露

本公司按照上市規則及其他適用法律向公眾披露資料及根據相關法律法規定期刊發報告及公告。尤其是，本公司已根據證券及期貨條例就披露內幕消息建立健全框架。該框架載列及時處理及發佈內幕消息的程序及內部監控，以令持份者了解本公司的最新情況。董事會定期檢討該框架及其效用。

### 外部核數師及核數師酬金

本公司外部核數師就財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

本公司將邀請外部核數師出席股東週年大會，以回答有關審計工作、核數師報告的編製及內容以及核數師的獨立性等問題。

截至2019年12月31日止年度，本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所就提供年度審計服務、上市相關的審計服務及上市相關的非審計服務收取的費用分別約為人民幣2.8百萬元、人民幣2.6百萬元及零。

### 公司秘書

本公司的公司秘書負責支援董事會，以確保董事會內訊息流通以及董事會的政策及程序得以遵循。本公司的公司秘書負責透過主席及／或總裁就企業管治事宜向董事會提供建議，亦應就董事就職及其專業發展提供協助。經向本公司的公司秘書衛靜心女士(「衛女士」)作出特定查詢後，衛女士確認彼符合上市規則規定的相關資歷、經驗及培訓要求。

### 董事及高級職員責任保險

本公司已為董事及高級管理層安排董事及高級職員責任保險。該保險為彼等因本集團營運而面對的任何法律行動所產生的相關成本、收費、開支及責任提供保障。

### 董事培訓

根據企業管治守則守則條文第A.6.5條，董事應持續參與專業發展，以精進及更新知識及技能，從而確保彼等維持對董事會作出明智及恰當的貢獻。本公司鼓勵全體董事出席相關培訓課程，費用由本公司承擔。

各董事已於2019年5月28日出席由姚黎李律師行舉辦的培訓，內容有關香港法例第622章公司條例、證券及期貨條例及上市規則所規定上市公司董事的持續義務、職責及責任，而各董事完全知悉彼等作為香港上市公司董事的職責及責任。

## 投資者溝通及股東權利

本公司認為，及時與股東及／或投資者溝通及具透明度的申報為良好企業管治的主要部分。本公司旨在透過多種通訊途徑與股東及／或投資者保持頻繁和及時的溝通，該等途徑包括但不限於股東大會、年度及中期報告和官方公告。股東大會是股東與董事會交換意見的平台，董事可於本公司股東週年大會上解答提問。股東將獲寄發年度及中期報告或獲知會有關報告的刊發。年度及中期報告均會在聯交所網站及本公司網站www.jygrandmark.com刊發，而該等網站亦載有本集團業務及活動的一般資料以供公眾查閱。本公司將不時根據上市規則的規定刊發官方公告，以便股東及／或投資者了解本集團的最新發展。

根據上市規則，本公司股東大會須以投票方式表決。投票結果將於聯交所及本公司網站上刊載。根據本公司現行細則第58條，於送達要求當日持有不少於本公司附有權利可於股東大會投票的實繳股本的十分之一的一名或以上股東，可向董事會或公司秘書送達一份書面要求(「書面要求」)，要求董事會召開股東特別大會處理書面要求所載任何業務交易。該大會須於送達書面要求後兩個月內舉行。倘董事會於送達要求後21天內未能召開該大會，則提出要求者可以相同方式自行召開大會，而本公司須向提出要求者償付因董事會未能召開大會而致使提出要求者產生的一切合理開支。

本公司亦歡迎股東及投資者直接致函本公司的香港主要營業地點(地址見本年報「公司資料」一節)或發送電子郵件至本公司的公司秘書(地址為ir@jygrandmark.com.hk)向董事會作出任何查詢，以及於股東大會上提出建議或議案。

董事會亦鼓勵股東出席股東大會，直接向董事會提出查詢。

## 憲章文件

本公司已於2019年11月13日有條件採納章程大綱及細則，自上市日期起生效。自上市日期起至本年報日期止期間內，章程大綱及細則並無任何變動。

## 風險管理及內部監控

董事會對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該系統的有效性。本集團的風險管理及內部控制系統包括明確的組織架構、權職界定及劃分。董事會負責評估及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，並監督管理層設立並維護合適及有效的風險管理及內部監控系統。管理層負責設立並維護有效的風險管理和內部監控系統，及向董事會提供有關系統有效性的確認。該等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，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

### 風險管理

#### 1. 風險管理體系架構的搭建：

本集團本年度通過以下工作在集團層面搭建了風險管理體系架構，指引年度風險評估工作的開展以及持續的風險監控活動：

- ✓ **建立了風險管理組織架構：**本集團建立了風險管理組織架構，並進行風險管理職責劃分，明確管理層及各職能部門的風險管理責任和風險資訊匯報路線及頻率等。風險管理組織架構主要特點包括層級職責清晰、溝通機制明確。下表展示風險管理架構內各層級所擔當的角色：

角色	主要職責
董事會(風險管理最高決策層)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 評估及確定風險的性質及接受程度以確保戰略目標的實現</li><li>• 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統</li><li>• 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施以及監控</li></ul>
審核委員會(風險管理最高決策層)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 審議及制定風險管理框架，識別、分析、評估及確定本集團面對的風險，以系統地整理、減輕以及監控風險以識別及處理本集團所面對包括但不限於戰略、財務、營運、法律及監管的風險</li><li>• 檢討及評估本集團風險管理框架(包括風險管理計劃、風險管理系統及與風險管理有關的內部審核功能)的成效</li><li>• 持續監督風險管理系統的工作範疇及其他保證提供者的工作</li><li>• 監察發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響</li></ul>



## 風險管理及內部監控(續)

### 風險管理(續)

#### 1. 風險管理體系架構的搭建：(續)

##### ✓ 建立了風險管理組織架構：(續)

角色	主要職責
高級管理層(風險管理工作領導小組)	<ul style="list-style-type: none"> <li>向董事會匯報任何重大風險管理事宜及建議解決方法</li> <li>定期審議本集團風險管理相關的政策和制度</li> <li>監督本集團的風險管理工作執行情況，定期審議風險管理工作考核結果匯報，以及風險管理評估報告等</li> <li>為重大決策提供風險管理意見，審議風險管理執行層提出應對措施的建議</li> </ul>
公司秘書部	<ul style="list-style-type: none"> <li>負責向審核委員會匯報及揭示重大風險資訊</li> <li>協同關注重大風險應急事件處理，形成總結報告並向審核委員會匯報</li> </ul>
審計監察部	<ul style="list-style-type: none"> <li>辦理董事會或審核委員會授權的有關風險管理的其他事項</li> <li>統籌風險識別和評估工作開展</li> <li>為風險管理監督機構，負責監督本集團及各城市公司風險管理工作</li> <li>組織定期風險評估報告編製，匯總結果提呈風險管理工作領導小組</li> </ul>
本集團總部中心／各部門及各城市公司管理層(風險管理工作執行層)	<ul style="list-style-type: none"> <li>組織和協調風險管理培訓及指導</li> <li>定期更新所屬業務的風險清單，開展風險識別及評估等相關工作</li> <li>制定並實施所屬業務的風險應對方案</li> <li>對所屬業務的各類風險進行監控，及時向風險管理協調崗及風險管理工作領導小組匯報風險資訊</li> </ul>

## 風險管理及內部監控(續)

### 風險管理(續)

#### 1. 風險管理體系架構的搭建：(續)

- ✓ **制定風險評估標準**：根據本集團及各板塊的業務性質和經營特點、戰略目標，以及管理層風險偏好，建立風險評估標準，並運用共同確認的評估方法與評估標準，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估。
- ✓ **明確風險管理工作流程**：建立了包括識別、評估、診斷應對、監督改進為主要步驟的風險管理程式(參見圖一：風險管理流程)，以系統地整理、減輕以及監控風險。主要元素包括本集團及各業務板塊經營目標為主導，識別影響其達到該經營目標的風險因素，並評估每個具體的風險發生可能性及潛在影響；針對識別的風險採取具體的應對措施；以及持續監督和評估風險的變化，並及時調整應對措施。



圖一：風險管理流程

- ✓ **明確了風險管理檢討頻次**：確定了本集團風險管理評估及匯報的頻率(至少每年一次)，並把上述關鍵元素通過《景業名邦集團風險管理手冊》對匯報的形式及頻率進行規範。

## 風險管理及內部監控(續)

### 風險管理(續)

#### 2. 2019年度本集團風險評估工作開展

於回顧年度內，本集團管理層採用系統化的方式評估本集團面臨的重大風險的性質及程度，對本集團面臨的重大風險和管控現狀進行了梳理，明確了風險主責部門和下一步應對措施及改善方案，並已向審核委員會匯報評估結果及管控措施落實情況。審核委員會代表本集團董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，並完成了對風險管理系統的檢討，並認為該等系統是有效且足夠的。

### 內部審計

本公司設置了獨立的內審職能，基於前期制定3年內審計劃，對高風險領域進行審閱，以確保改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

### 風險管理及內部監控系統的檢討及成效綜述

於回顧年度內，董事會透過審核委員會對本集團風險管理及內部監控系統之有效性進行了一次全面檢討，範圍涵蓋本集團及主要業務板塊，對所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控進行了檢討。因此，董事會認為本集團已遵守企業管治守則內訂明之風險管理及內部監控條文，並認為風險管理及內部監控系統是有效及足夠的。

審核委員會檢討本集團就會計、財務報告及內部審核職能方面所需的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算開支，並認為是足夠的。

# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

本報告為本集團發佈的第一份《環境、社會及管治報告》(「本報告」)，是本集團在履行2019年度環境、社會及管治(「ESG」)責任的真實反映。

## 報告範圍

本報告的時間範圍為2019年1月1日至2019年12月31日(下稱「本年度」)。除非另有說明，本報告的內容主要圍繞景業名邦的物業開發、營運及物業管理的業務所涉及的ESG管理事項進行闡述。

## 報告標準

本集團遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七闡述的《環境、社會及管治報告指引》(下稱「ESG指引」)編製本報告。

## 可持續發展治理

### ESG管理理念

本集團一直倡導可持續發展，以生態人文地產為開發理念，以城市建設者為使命，以匠心築家，以品質造生活，為每一座房子注入行業標準之外，更多、更全面的人文關懷。

本集團堅持義利並舉，始終貫徹企業公民的承諾，在業務發展時兼顧環境及社會效益，愛護自然環境，注重員工發展，支持公益慈善，維護公平健康的經營環境，致力為利益相關方創造長遠價值，攜手實現可持續發展。

董事會承擔環境、社會及管治工作的最高管理職能，負責監督本集團ESG範疇的策略的修訂與落實，確保ESG風險管理與內部監控系統的有效運行；同時，負責審閱並正式簽批年度ESG報告。



## 可持續發展治理(續)

### 利益相關方溝通

本集團高度重視利益相關方的意見，為各利益相關方搭建多樣化的交流渠道及平台，積極瞭解並回應他們的期望與建議，並以此為依據客觀審視本集團在可持續發展過程中需要關注並解決的問題，力求牢固與利益相關方的合作關係，攜手共同發展。

利益相關方類別	訴求與期望	溝通與回應
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>貫徹國家政策</li> <li>合法合規經營</li> <li>項目合作</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>依法合規經營</li> <li>響應相關國家政策要求</li> <li>接受調研與督查</li> <li>帶動就業</li> </ul>
投資者與股東	<ul style="list-style-type: none"> <li>財務業績</li> <li>公司透明度</li> <li>企業可持續盈利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提升業績表現</li> <li>日常信息披露與業績披露</li> <li>召開股東大會</li> <li>投資者關係維護</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>產品與服務質量</li> <li>穩定關係</li> <li>客戶信息保護</li> <li>負責任營銷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>優化產品與服務品質</li> <li>完善客戶服務體系</li> <li>加強網絡安全</li> <li>合法合規營銷</li> <li>建立客戶溝通機制</li> </ul>
員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>保障員工權益</li> <li>促進員工發展</li> <li>關注員工安全與健康</li> <li>傾聽員工心聲</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>完善薪酬體系和福利保障體系</li> <li>優化職業晉升機制</li> <li>落實健康安全管理體系</li> <li>建立多渠道溝通平台</li> </ul>
供應商及合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>誠信合作</li> <li>合作共贏</li> <li>公平公正</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審查與評估</li> <li>打造責任供應鏈</li> <li>開展項目合作</li> <li>促進日常溝通</li> </ul>
行業協會與媒體	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵守行業規範</li> <li>推動行業創新</li> <li>信息透明公開</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>參與行業研討交流</li> <li>加入行業組織，推動行業創新</li> <li>完善新聞披露機制，優化輿情反饋機制</li> </ul>
社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>支持社會公益</li> <li>關愛貧困群體</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>積極參與社會公益活動</li> <li>精準扶貧</li> </ul>

## 可持續發展治理(續)

### 重要性評估

為更有效瞭解利益相關方對本集團之可持續發展表現的意見及期望，本集團於2019年聘請第三方專業顧問機構主持了年度重要性議題評估工作，具體工作步驟如下：



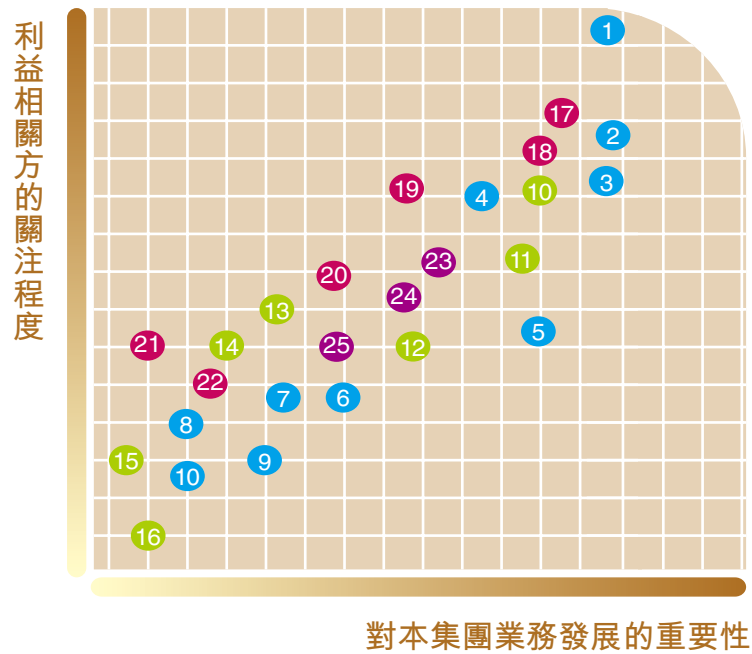
- 結合本集團現有業務和行業特定，並依據聯交所ESG報告指引，判定適用於本集團的重大性議題；
- 清單涵蓋「僱傭及勞工常規」、「運營慣例」、「環境保護」、「社會投資」四個範疇內與本集團業務發展相關以及利益相關方關注度較高的共25項議題。
- 以清單內議題作為利益相關方調研核心內容，設計在線調研問卷，邀請利益相關方對議題的重要性進行評估，並通過開放式問題闡述其對於本集團可持續發展工作的看法與期望；
- 邀請超過100位利益相關方參與調研問卷，調研覆蓋了董事／本集團高管、內部員工、業主、供應商、投資者、行業組織／行業協會、政府監管部門、合作媒體共八類利益相關方。
- 通過問卷分析，評估25項議題的重要程度；
- 審閱利益相關方意見與重要性評估結果，與管理層討論並確定報告披露重點，以及未來提升可持續發展績效的要點。



### 可持續發展治理(續)

#### 重要性評估(續)

以下為2019年度重要性評估結果：





可持續發展治理(續)

重要性評估(續)

運營慣例

- 1 產品質量與健康
- 2 客戶服務與滿意度
- 3 反貪腐與廉潔培訓
- 4 合規穩健運營
- 5 負責任營銷
- 6 客戶信息安全
- 7 採購管理
- 8 知識產權保護
- 9 供應鏈環境與社會風險管理

環境保護

- 10 合理開發與生態保護
- 11 綠色建築
- 12 提升用水效益
- 13 綠色運營
- 14 節能減排
- 15 應對氣候變化
- 16 建築廢棄物管理

僱傭及勞工常規

- 17 職業健康與安全
- 18 人才招聘與團隊建設
- 19 員工培訓與發展機遇
- 20 員工權益保障
- 21 平等參與及多元化
- 22 員工薪酬與福利

社會投資

- 23 社會公益慈善
- 24 助力城市更新
- 25 促進本地經濟發展



根據本年度重要性評估結果，在本報告中我們將相應地加強披露本集團在有關方面的工作進展，並以此結果作為下一年度ESG規劃的重要參考依據。同時，我們將鞏固並完善利益相關方溝通機制，及時瞭解各方對於本集團ESG工作的意見與建議，以持續提升相關管理與工作表現。



## 生態人文 品質為先

2019年，本集團嚴格遵守產品質量相關的法律與法規，堅守匠心，聚焦產品研發、實施精品戰略、多維度提升產品和服務體驗，在項目開發及運營過程中，充分融合「生態人文」理念，注入美學、共享、社交、智慧、綠色等時代要素，從生活方式體驗和精神需求滿足兩方面，為客戶塑造「生活之美」，帶來更多的產品附加價值。

### 踐行「生態人文地產」

作為生態人文地產商，本集團積極推行綠色住區的標準，從項目選址到產品打造，都注重提升產品的生態互動和人文體驗，以綠色人居精品項目為客戶帶來生活之美。

在項目選址上，本集團將豐富的生態資源和人文底蘊列為收儲用地的標準，讓每一個項目都具備生態住區的「天然基因」；在產品打造上，本集團則是導入以綠色生態、美學生活、環保科技、匠心智慧為概念的「E能體系」，從社區、產品和服務全方位打造新時代人居體驗。

### 「E能體系」創造綠色生活居住方式

#### 綠色生態

充分關注居住空間與環境的關係，使項目與城市、土地以及風土人文形成良性互動，因地勢和景觀風貌規劃設計，將山、林、湖、海、綠地等原生態導入社區和產品的景觀系統，形成獨具特點的景觀生態；

強調空間與自然的互動，比如塑造具有美感的交互式園林，增加回歸自然生活的空間設施，增加光、風的開面空間，增添自然景觀的導入，又或是營造家居的生態「小氣候」。

#### 美學生活

住區建設中融入環境美學、建築美學、生活美學，以每一個地方住戶對於生活的需求和美的感知，創造出居住、空間、生活服務等多維度的美好生活體驗，讓居住者找到與自然、與城市、與人文的共鳴，感受到生活之美。

#### 環保與智能化生活方式

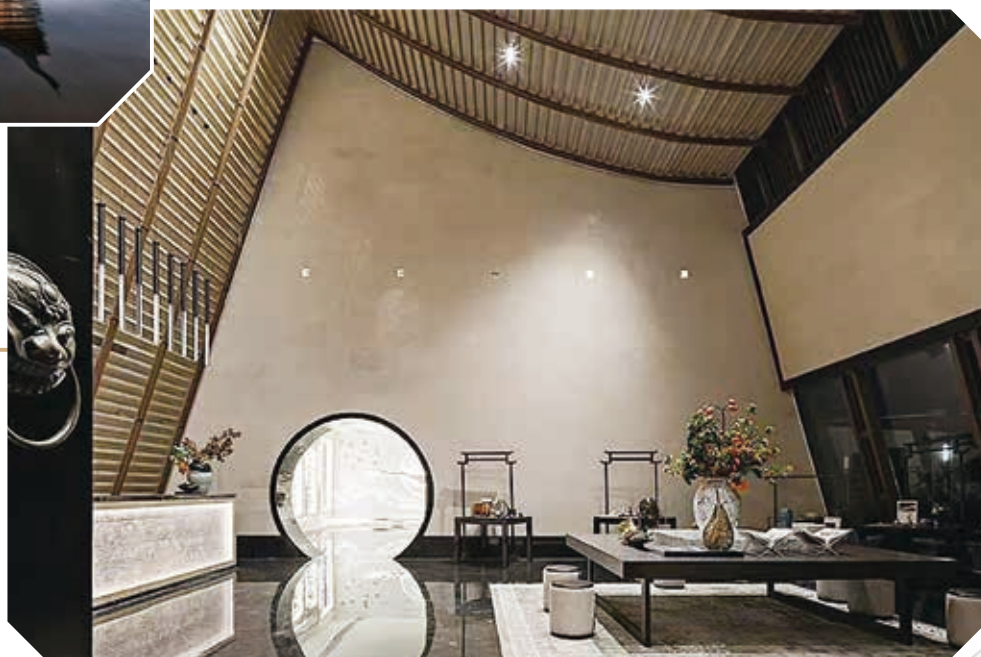
本集團在開發的過程中，應用本土環保材料，降低對自然的消耗；使用新型環保材料和技術工藝，提升產品的節能、安全、耐久性和適應性，並推進一體化家居、智能化系統成為產品開發的標配，降低社區的能耗，提升自身資源的循環利用，達到品質與環境友好的雙重效益，構建可持續發展的智慧住區。

## 生態人文 品質為先(續)

### 踐行「生態人文地產」(續)

#### 產品案例－景業高黎貢小鎮

位於雲南騰衝的景業高黎貢小鎮，以山水大境為創造基因，以天地人和的建築、空間和產品美學，將中國的傳統居住文化糅以新解，在青瓦石材與玻璃幕牆構建的一方院落中打造中式的美學文化感染力。



景業高黎貢小鎮的空間美學獲得國際大獎的認可

- APDC亞太設計大獎「傑出設計獎」
- 英國SBID國際設計大獎「入圍作品」
- 2018-2019年度中國設計品牌大會「年度最具影響力作品」
- 廣州市空間設計協會、羊城設計聯盟「2018羊盟好項目」

## 生態人文 品質為先(續)

### 踐行「生態人文地產」(續)

#### 產品案例—景業山湖灣

房地產開發的本質是生活方式的研發。本集團位於株洲的首個項目景業山湖灣在產品規劃上，充分契合項目所在城市的人文特色與文化底蘊，致力為城市打造人文居所。



## 施工質量

### 提升標準化質量管理

在實施生態人文精品戰略的過程中，本集團恪守質量承諾，堅持品質先行，加速推進工程質量的標準化管理體系建設。本集團根據法律法規與行業標準，結合自身實際，搭建以《工程管理手冊》為核心的質量管理制度體系，以指導各建設環節的管控要點，並規範工序的標準化操作。

在工程實施上，本集團實行樣板引路制度；在大面積施工前，先行對樣板進行驗收，以確保品質落地和高效實施；執行實測實量，將測量數據覆蓋到土建工程、景觀綠化、水電、精裝、鋁窗等數十項工程大項，更好地通過數據把控工程質量。

本集團建立並落實多層級巡查機制，通過集團檢查、每月巡查、項目自檢、監理檢查、施工單位自查五個層級，對工程質量與安全文明施工實施全過程的嚴密管理。集團針對巡查發現問題責令限期整改，跟踪監督確保整改計劃的有效落實，實現對問題的閉環管理，杜絕項目的質量隱患。



## 環境、社會及管治報告(續)

### 生態人文 品質為先(續)

#### 施工質量(續)

##### 提升標準化質量管理(續)

在施工工序驗收時，本集團通過施工單位三檢制、監理單位驗收、工程部驗收，再移交物業開展初檢，複檢和分戶驗收的層層排查，嚴格把關施工標準、對發現的問題進行及時、妥善的處理，以高品質的住宅產品回報客戶的信任。

本集團高度重視質量相關的培訓與制度宣貫，確保員工明確質量管理標準，鞏固標準化管理規範。

##### 智能化升級－提升管理效率

本集團大力投入工程管理的智能化升級，通過引入智能化手段實現對項目動態的實時跟踪，嚴控施工質量，提升項目整體管理水平，並促進規範施工管理行為，助力標準化工程管理。同時對項目數據資料進行在綫整理分析，建立項目技術指標庫、重難點案例等數據庫，助力工作成果的有效積累與知識轉化。

移動質檢應用程序：項目人員可通過手機端報表隨時查看現場工程質量情況，以及問題整改進度，保證各項信息公開透明，強化風險管控；同時將多層級巡查機制應用於移動質檢中，確保五個檢查層級落地。

移動驗房應用程序：該應用優化了傳統驗房的繁瑣流程，協助及時發現質量問題，並對問題與數據資料進行在綫整理分析，同時確保查驗整改的有效性，降低質量風險。

##### 加強施工合作方管理

對於品質而言，施工單位的水平至關緊要。本集團高度重視施工單位的選用和考核，在考察期內聯合多部門從質量、進度等多維度進行考評，並在後續的合作中按月度、季度和年度進行分級考核。

與此同時，本集團積極與施工單位共同探討施工品質的改善提升空間。2019年年初，本集團工程中心邀請近百餘家工程合作企業負責人參與年度工程大會一起探討如何傳承工匠精神，提升出品質量，並對優秀合作單位進行表彰。



## 生態人文 品質為先(續)

### 施工質量(續)

#### 案例：考核到人，保障「手工活」精度

建築工人一磚一瓦的搭建築成了最終整體項目的品質。

為確保建築工人「手工活」的質量水平，本集團制定了細緻的作業標準，嚴控人均工程管理面積和人均施工面積，實現高於行業水平的人員配備比；同時，對各個環節的工程人員的資質、等級認證以及「手工活」的實測，進行定期考核，優勝劣汰，為工程質量的每一個環節找到高水平的優質執行者，以確保每一項工程「出細活」。

### 安全施工

在全面投入精品打造的同時，本集團持續完善安全管理機制，嚴格貫徹《安全文明施工管理辦法》，逐步提升安全管理能力，嚴格執行監督檢查，防範安全生產風險，嚴防安全事故的發生。本集團於報告期間未發生員工因工傷亡的事件。

2019年本集團採取的安全文明管理措施包括：

- 鼓勵各項目、各單位積極創建標準化樣板工地，現場以樣板工地的標準進行安全文明施工；
- 各項目工程部每月組織兩次安全文明施工檢查，及時消除安全隱患；
- 新引進單位在合同定標時明確安全文明施工標準，同時為保證安全文明施工重大責任落實，新合作單位相關負責人需經本集團部門面試合格後方可上崗；
- 督促施工單位落實安全生產責任制，監督施工單位、監理單位的安全交底、安全教育和安全培訓，提升參建工人的安全意識；
- 落實監理單位的安全管理責任，出台了監理管理制度。針對重要部位、安全風險較大的工序，要求監理旁站監督；
- 本集團工程中心監督、抽查，對落實不到位的單位、個人問責。

## 環境、社會及管治報告(續)

### 生態人文 品質為先(續)

#### 施工質量(續)

##### 案例：株洲景業山湖灣工程質量和安全文明標準化觀摩展示會

2019年，景業山湖灣成為株洲首個迎來“中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎”專家組考察的項目，其一期項目建設工程又參與了由株洲市住房和城鄉建設局、株洲市建設工程質量安全監督站以及株洲市建築業協會共同主辦的工程質量和安全文明標準化觀摩展示會，全面展示了項目工程質量管理的標準化、產業化、信息化，新技術新工藝應用、安全文明施工標準化、綠色建造方式創新應用等內容，獲得業界及同行好評。

參觀過程中，數架無人機在工地上空盤旋，以監控施工人員是否正確佩戴安全裝備及人員所處位置，確認施工安全，並拍攝現場施工情況，識別當前形態進度。

安全施工在景業山湖灣工程展示中處處體現，現場設置班前講評台和視頻、廣播等形式的宣傳教育點，據介紹，項目每日召開分級安全晨會，落實安全交底工作，並特設安全體驗區，將施工現場常見的危險源、危險行為與事故類型具體化、實物化，從而提高安全意識，增強自我保護意識，避免事故的發生。

#### 客戶服務

本集團物業與酒店業務作為客戶服務主要組成環節，在本集團「360°資產生活服務商」的戰略定位下，積極提升服務管理水平，致力於為客戶帶來全方位的高品質服務，提高客戶滿意度。

#### 物業管理

想業主所想，懂業主所需；先業主而慮，優業主而行。本集團物業以「專注生活每一度」的服務理念出發，致力為業主提供專業、精細和多維定制的貼心物業服務。

圍繞客服、工程、園區環境、安全秩序四大品質管理核心，本集團持續完善制度與服務標準建設，同時，強化品質稽核巡檢以促進各項目的標準化管理與品質提升。2019年，本集團物業中心嚴格執行《物業常態項目品質檢查標準》，共完成在管項目的兩次全面巡檢，通過資料查核、現場調查、實地驗證、詢問、業主滿意度調查等方法對項目的管理和服務質量進行監督。

園區安全是物業管理的核心之一。本集團各項目物業管理團隊定期排查安全隱患，涉及安全生產的問題必須限期進行整改，並確保100%整改到位。同時，團隊不斷強化物業人員及業主的安全意識，實現安全零隱患、零事故、零盜竊。

## 生態人文 品質為先(續)

### 客戶服務(續)

#### 物業管理(續)

本集團重視業主的意見，設立24小時客戶投訴電話，同時還通過物業服務中心前臺、物業公眾號等渠道受理業主訴求意見。訴求處理人在收到客戶投訴後20分鐘內與業主初步溝通，並將投訴內容傳達至相關責任業務部門。責任業務部門接到投訴後應立即處理，並於24小時內向客戶反饋處理結果，確保客戶訴求已得到解決。物業服務中心對投訴事件定期匯總、全面分析，並以此作為參考改善物業品質、提升服務質量。

物業中心從用戶思維出發，踐行智慧創新理念，通過明源雲物業平台集成了智慧物業服務、智慧基礎設施設備服務等功能，以全方位、全天候、全系統、全過程的一站式物業服務助力建設可持續社區生活。

#### 案例：2019年經理接待日

為了讓物業服務中心人員深入現場及時解決問題，減少問題積壓，提升物業管理品質，2019年本集團物業中心組織經理接待日場次共計13次，接待人數200餘人。通過經理接待日的開展，物業中心根據業主的需求，逐步調整工作的重點，提供適合、滿意的服務。



#### 業主活動

為給業主營造祥樂的節日氣氛，讓業主感受到物業的關懷，提高業主滿意度，物業中心精心為業主組織策劃包括春節、元宵、婦女節等各類節日活動，為業主送上暖暖的節日祝福。



景業荔都業主新春活動



鬧元宵—景業清水灣3號社區文化活動



## 環境、社會及管治報告(續)

### 生態人文 品質為先(續)

#### 客戶服務(續)

#### 業主活動(續)

此外，物業中心還整合各地區文化特點，為業主精心打造帶有文化主題的社區交流活動，豐富社區居民的業餘活動，促進鄰里間的互動交流，讓業主能體會到當地的人文風情。



2019年7月景業荔都花園業主採摘節活動



2019年4月第一屆「摘椰子」社區文化活動

#### 酒店管理

本集團名下酒店以標準化的管理為基礎，不斷優化服務流程，提高服務效率，打磨服務細節，切實夯實服務質量，務求給旅客帶來高效周到、舒適愉悅的入住體驗。

口碑管理：本集團酒店通過多渠道收集客戶的入住點評，針對負面評價及時分析，制定並落實整改措施；同時，綜合分析客戶的入住評價，以指導酒店進行服務改善。

投訴處理：本集團酒店以開放的心態傾聽客戶的聲音。酒店對於客戶投訴制定了標準化的處理流程，要求及時對客戶訴求提出解決方案，視情況對客戶進行回訪調查，確保問題得以解決。



## 生態人文 品質為先(續)

### 客戶服務(續)

#### 信息保護

為切實保護客戶的隱私與信息安全，本集團針對客戶信息管理，進行了制度化要求，嚴禁發生客戶信息泄露事件。

本集團採用信息化系統進行銷售管理，對使用系統的人進行權責分工，對線上系統中的客戶資料實行嚴格的權限設置，權限申請需要經過相關領導的審批，若發現肆意申請使用客戶資料，將會視影響程度進行嚴厲處罰。

對於泄露客戶信息，並且利用客戶信息獲取收益的，一經查實涉事人員進行開除處理。對於非利用客戶信息獲取收益，屬無心之失造成客戶信息泄露，並未產生不良後果的情況，進行記大過處理，本年度不得參與優秀員工評選。

#### 合規營銷

2019年，本集團進一步深化營銷標準化體系搭建，加強了合規營銷管理手段。本集團全年共出台12項銷售管理制度，並對各項目營銷負責人以及售後人員進行相關制度宣講與培訓，規範日常營銷合規操作。培訓完後，本集團對各項目的操作進行事中干預，事後檢查來驗收各項目的執行情況，確保合規營銷的落實。

## 以人為本 共促成長

本集團視人才為企業可持續發展的寶貴資源。依據《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》等勞動用工相關法律法規，鞏固內部人力管理制度建設，切實保障員工合法權益，搭建職業發展平台，營造平等、互信、協作、包容的工作氛圍，致力實現員工與本集團的共同發展。

### 員工招聘

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》等有關法律法規，建立規範高效的招聘與錄用體系，秉持公平、公正、公開的原則，通過校園招聘、社會招聘等多渠道協同的方式，吸引優秀人才加入團隊，確保滿足本集團高速發展的人力資源需求。



## 以人為本 共促成長(續)

### 員工招聘(續)

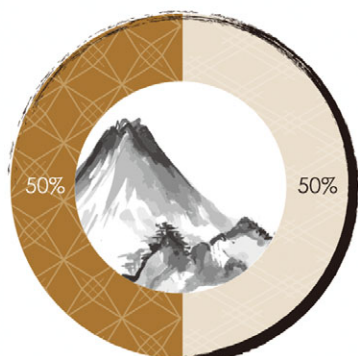
本集團通過校園招聘、社會招聘等多渠道引進優秀人才。同時，我們積極通過與各大招聘網站合作、委託獵頭、內部推薦等方式招募有豐富工作經驗的員工，以強化本集團的人才團隊。



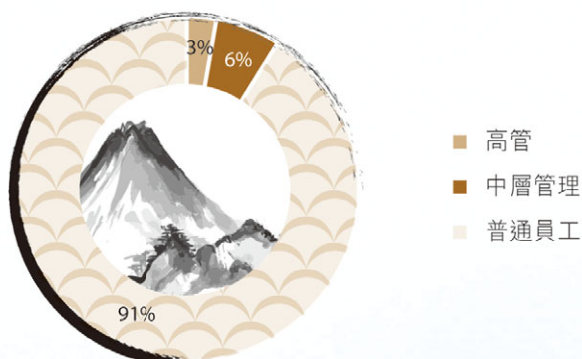
2019年年底啟動星曜創造營校園招聘活動

截止2019年12月31日，本集團共有員工948人，員工詳情如下：

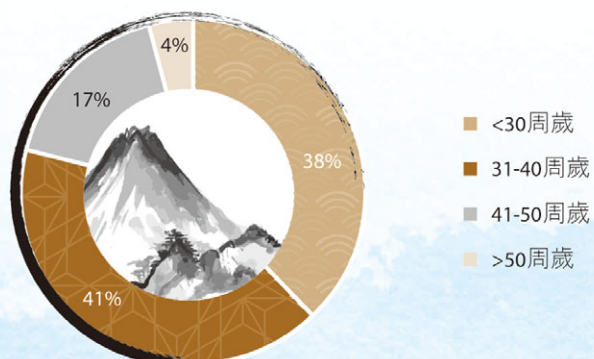
### 員工人數(按性別劃分)



### 員工人數(按職級劃分)



### 員工人數(按年齡劃分)





## 以人為本 共促成長(續)

### 績效管理與職業晉升

本集團制定並執行《員工績效管理辦法》，秉持客觀、公開公正原則，通過崗位關鍵績效指標、月度重點工作任務、常規工作三項指標的結合，實現對於員工績效的全面評估。評估結果將作為獎金發放、職位晉升的重要依據。本集團強調績效的過程管理，注重主管領導對員工的日常指導，幫助員工提高個人能力，實現個人與企業的協同發展。

年初公司會制定整體戰略目標，並將經營要求以公司和部門責任指標的方式進行逐級分解落實，定期不斷回顧和檢視各級公司的年度責任指標達成情況和員工個人月度工作計劃完成情況和全年的行為表現，客觀地評估公司和員工個人年度績效表現，得出績效考核結果，並應用於年終獎金的發放，以達到持續激勵員工，推動員工與企業共同發展的目的。常態化落實主要體現在員工月度績效考核和公司指標季度考核的執行上，實時跟蹤過程考核結果，推動整體考核的完成。

本集團致力拓展及優化員工職業發展通道，設立完善的職業晉升渠道與考核標準，以完善公司內部人才的有效配置，激勵員工充分發揮個人潛力。

聚焦關鍵崗位人才培養，2019年重點打造管培生、中基層精英管理人才、高層管理人員三級別，分層級逐步建設關鍵人才梯隊項目。

### 薪酬福利

本集團根據不同職級與所在業務板塊，設計相應的薪酬策略與薪酬結構類型，保障員工薪資設定的科學性與規範性，以吸引並激勵優秀人才，促進員工持續提升工作表現，穩定人才隊伍。在法定「五險一金」和帶薪假期的基礎上，本集團制定了人性化的福利項目，例如年度免費健康體檢、組織集體旅遊活動、贈送節日禮品等，致力提升員工的幸福與歸屬感。

2019年，為進一步審視並完善職位職銜體系和薪酬標準，本集團參與了行業薪酬調研，根據市場薪酬分位更新了地產核心業務崗位的薪酬標準。在7月的年度員工薪酬調整工作中，人力部門根據更新後的薪酬標準，結合現有薪酬水平、員工個人績效，對在職人員進行了薪酬調整；四季度，本集團參考行業通用做法，提升了員工福利標準；通過不斷優化的薪酬與福利肯定員工的辛勤付出，提升員工歸屬感與團隊穩定性。

### 以人為本 共促成長(續)

#### 員工培訓

本集團深知人才的培養對企業的可持續發展至關重要，針對員工的培訓遵循實戰性、系統化、有效性、效益性原則。根據業務和崗位特點，採用內部培訓、外派培養結合的方式，本集團建立了一套有針對性、專業化的人才培養機制，其中包含專業崗位類、職業素養類、管理領導力類、制度與企業文化四種培訓，以促進提升員工能力與技術專長，全面保障和推動本集團戰略目標的實現。

為促進企業內部經驗傳承、內部人員培訓，本集團設立了崗位輔導員的職位。崗位輔導員除了編寫教案與案例，還為新入職員工提供崗前輔導，學習崗位職責、技能、辦公禮儀等內容，促使新員工更快融入集體；同時崗位輔導員為員工進行在崗輔導，及時解答員工提出的工作方面的問題，督導員工並分享工作經驗，提高團隊工作效率。

本年度重點培訓項目包括：

#### 新員工培訓

本集團新員工入職培訓課程涵蓋企業品牌文化、基本規章制度，員工行為規範、反腐倡廉等內容，以幫助新員工快速適應工作環境，轉化職業角色，更好地融入企業文化氛圍。本集團2019年組織開展5場次新員工培訓，集合及項目共培訓153人。

#### 管理層培訓

2019年，人力行政中心針對中高層管理人員組織管理主題集訓，以提升管理人員的戰略思維意識，強化經營意識，從經營的高度解決「質量、成本、進度」三者的矛盾，同時強調打破部門壁壘，促進部門間的協同配合。

2019年，重點中高層管理培訓項目如下：

- 5月18-19日，共55位中高層參加了為期兩天的集中訓練，全面提升戰略思維意識，強化經營、運營的思維；
- 9月7日，50位中高層參加了《非人力資源管理的人力資源培訓》；
- 3月28日、7月11日，共62位基層管理人員參加MTP管理才能發展訓練，在現場演練和課後的實際操作中完成了「知」、「行」合一的培訓目標，實現了培訓從課堂到工作實踐的順利轉化。



## 以人為本 共促成長(續)

### 員工培訓(續)

#### 管理層培訓(續)

為確保培訓質量，本集團開展培訓評估，收集參訓員工的意見和建議，充分落實培訓工作效果，為下一步提升培訓規劃與課程設計確立方向。



「勝者為王」地產經營之在綫商戰模擬

#### 案例：銷售力提升、白金管家服務提升訓練

為支持本集團業務發展，支援項目開盤，本集團開展了銷售力提升+白金管家服務提升訓練，訓練內容涵蓋項目基本知識、高端服務禮儀及技巧，溝通技巧，銷售禮儀、客戶價值體驗，產品價值等課程。培訓分別在株洲、清遠、瓏泉灣、肇慶進行，培訓時長169小時，參訓199人次。

2019年度，員工培訓覆蓋面達到100%，培訓總時數為26,400.5小時，完成年度培訓學時目標。具體平均培訓時數如下圖所示：



## 以人為本 共促成長(續)

### 健康安全

員工的身心健康對企業的穩定運營有著重要的意義。本集團通過每周一次的羽毛球、籃球等協會活動，積極向員工傳導並踐行快樂工作、健康生活的理念。2019年本集團組織團隊熔煉活動9場，本集團高層管理層與員工共同參與到各項趣味拓展活動當中，不僅增強團隊凝聚力與向心力，還鍛煉員工體格與意志。另外，本集團定期安排員工體檢，組織中醫大講堂課程，幫助員工瞭解醫學知識、知曉如何應對辦公室經肩腰椎等職業疾病。

秉持安全第一、預防為主的方針，本集團全面遵守適用的職業安全健康法律法規，高度重視的員工的安全教育和技術培訓；對於安全風險較高的崗位，須通過安全培訓考核後方准上崗；並且在理論知識學習的基礎上，加強實操訓練。例如日常武裝巡邏、消防演習、應急預案集中演練等，保障員工操作安全，提升員工的安全意識與能力。



員工熔煉活動



## 以人為本 共促成長(續)

### 員工關懷

本集團定期組織豐富多樣的員工活動，通過各種方式展現對員工的關懷，並以此傳遞企業文化，增加員工對公司的認同感、歸屬感及忠誠度。例如，本集團每年通過舉辦婦女節活動、父母親節、兒童節等時令性特色活動，傳導對於女性、家人、孩子的尊重和關愛；每年通過組織端午節、中秋節、春節等活動，讓員工親身體驗佳節的氛圍，近距離瞭解中國的傳統文化。2019年，本集團組織了支持全民營銷專項活動Together行動，通過策劃溫暖早餐會、溫情慰問活動、主題誓師大會、頒獎活動等，給予員工工作的動力。

#### 案例：2019.3.8女神節花藝沙龍

本集團人力行政中心在本部一樓會議室舉辦3.8女神節花藝沙龍，共有32人參加，現場準備茶點、糕點，並外請花藝師教授插花技術和種植多肉植物，員工可以根據自己喜好進行選擇。



#### 案例：2019.3.29第一季度員工生日送禮活動

本集團人力行政中心為本集團第一季度生日的員工送上生日禮物，一季度有22位生日的員工，每一位都收到了精美的禮物。



## 以人為本 共促成長(續)

### 員工關懷(續)

#### 案例：2019.09.11景月情濃中秋party

本集團人力行政中心在本部一樓會議室舉辦「景月情濃中秋party」，現場約60位員工一起在這裏猜燈謎領獎品；活動還準備了茶點、水果等美食供員工享用。



### 員工權益與平等參與

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》等國家法律法規及規定，依法規範僱傭行為，嚴禁任何形式的強迫勞動與童工，尊重與平等對待每一位員工，切實保障員工的合法權益。

本集團於員工手冊中清晰列示了人力資源管理政策，並定期向員工進行宣導。我們注重聆聽員工的心聲，致力營造和諧共融的工作氛圍；確保每位員工享有平等的成長機會，不會因性別、年齡、民族、信仰、國籍、婚姻狀況等因素而受到差別對待。本集團明確反對任何形式的歧視行為。



## 攜手夥伴 互惠共贏

本集團嚴格遵守《中華人民共和國招標投標法》及《中華人民共和國政府採購法》等法律法規，制定《供應商管理規範》及《材料供應商管理制度》等相關管理辦法，完善供應商管理機制，防範供應鏈風險，致力建立互助互信的合作關係，促進供應鏈的可持續發展。

2019年，本集團共有供應商348家，其中簽訂《廉潔協議書》的供應商共230家，被執行有關環保、社會政策的供應商共5家。

### 按地區劃分的供貨商數目

指標	供應商數目(家)	
供應商數量	華南	324
	華中	3
	西南	15
	華東	6

## 供應商准入

本集團積極開展供應商尋源，對備選供應商開展背景調查資質審核，確保其品質、價格、服務等符合本集團標準。在同等資質下，優先選擇當地供應商，以減少貨品運輸過程中的環境影響，同時促進業務所在地的經濟發展。

在准入階段，本集團對供應商的資質證書、合規運營、法人資格、商業信用等情況開展綜合考核，以確保所選供應器具備與本集團品質標準相匹配的履約能力。此外，本集團亦關注供應商的在環境與勞動權益維度的管理情況，視乎環境和勞動權益議題與供應商的相關程度，就特定議題對供應商提出額外考核或信息需求，以防範供應鏈的環境與社會風險，保障平穩供應鏈。

## 供應商履約評估

本集團各區域公司進行單次、每年、每年兩度履約評估。

本集團嚴格執行供應商定期評估及考核機制，確保供應貨品質量與品質。

- ✓ 季度考核：各區域公司須有效執行履約評估，對於戰略合作夥伴採取每兩年一次的考核，對於長期合作合格供應商須採取每年一次的評估，對於單次合作供應商則採取單次履約評估，即合作結束後一個月內完成評估。
- ✓ 履約整體評價：本集團對合作供應商的技術、質量、服務和管理水平等方面進行多維度的綜合評價，依據評估結果，將供應商劃分為A、B、C、D四個等級，嚴格執行分級管理，對評級優秀單位給予獎勵措施，促進供應商主動提升履約能力。

## 環境、社會及管治報告(續)

### 攜手夥伴 互惠共贏(續)

#### 供應鏈貪腐防範

本集團以尊重和負責的態度對待每一位合作夥伴。為規範招投標、採購等商業合作，供應商准入選用必須遵守本集團的《廉政制度》，凡在選用過程中有違反《廉政制度》行為的，除按制度對當事人處分外，還將當事供應商列入黑名單，永不選用。

同時，本集團鼓勵供應商對於可疑的腐敗行為通過熱線電話和電子郵箱做出匿名舉報，並承諾由獨立的專職人員開展調查；號召供應商共同維護公平公開的採購環境，嚴防供應鏈的潛在貪污舞弊事件的發生。

### 廉潔誠信 行穩致遠

本集團致力於恪守最高的道德與誠信標準，嚴格遵守反貪腐相關法律法規，建立並落實《廉政制度》，劃定廉政違紀行為紅線、建立廉政違紀罰則等措施，加強本集團反腐倡廉建設。

本集團將各單位負責人明確為各單位第一廉政責任人，廉政責任人負責管理本單位廉政風險點並對下屬人員的廉政行為進行監管和教育。為持續健全反貪腐管理體系，本集團下屬公司各單位成立了廉政監察工作小組，由人力行政部負責人為組長，行政、法務部門人員兼任組員，負責推動轄屬範圍內反腐倡廉工作的貫徹實施，並協助本集團審計監察部門完成調查、監管、考核等工作。

本集團設立郵箱、熱線電話等廉政投訴舉報渠道，積極接受員工、客戶、供應商等內外部相關方的共同監督。接獲舉報事項後，本集團審計監察部第一時間處理並在接報後48小時內聯繫舉報人反饋調查情況，並嚴格保護舉報人信息；後續將上報本集團董事局。

經查實屬實的廉政違紀案件，給予相關人員行政或經濟處罰並發文通報；若屬於重大事項，觸犯法律的，則將移送司法機關立案處理，處理結果發文通報。對於及時發現、制止、糾正廉政違紀行為有突出貢獻的單位和個人，本集團給予表彰獎勵。

本集團重視反貪腐的培訓教育，致力打造廉潔從業文化，例如在新員工入職培訓中加入廉政宣傳主題講解，規範員工廉潔從業行為，營造廉潔工作氛圍。2019年度共開展培訓11次，共計培訓374小時。2019年度，本集團未發生向本集團或本集團員工提出並已審結的貪污訴訟案件。

## 低碳運營 綠色環保

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》等相關法律法規，制定並落實內部環境管理制度，確保業務運營各個環節的合規環境管理。作為生態人文地產的倡導者，本集團在住區建設中踐行生態優先、綠色發展、環保節能、生態文明的理念，推動生活居住方式的轉型升級，促進人與自然的和諧發展。於報告期內，本集團沒有違反與環境相關的法律與規例。

### 綠色建築及建造

#### 建設項目環境管理

為有效管理開發項目的施工現場環境，本集團嚴格遵守法律法規及合同的環保要求，制定並落實安全文明施工管理辦法及標準化圖冊，明確落實本集團與總包方的環境管理責任制分工，加強對項目的監督管理，確保項目嚴格執行安全文明施工措施，最大化減低施工建設對於自然環境的負面影響。

本集團施工現場環境管理措施如下：

- 降塵：施工場地路面硬化處理，運輸車出廠前需進行沖洗；土方等材料需進行覆蓋；在塔吊、圍牆、外架等位置設置噴淋系統，在主要施工區域配置霧炮設備，確保降塵的有效性；現場設置揚塵檢測設施，以監控施工現場的揚塵情況；
- 噪音：嚴格管理施工作業時間；積極採用低噪音機械設備；對大型設備設置消音器、隔音圍擋等；
- 污水：工地污水須經三級沉澱池沉澱後方可排入市政官網；
- 廢棄物：施工中產生的建築垃圾嚴禁拋灑和隨意填埋；廢棄物分類收集，合規處理；
- 預防污染：在噴漆方面，鋁窗、欄杆等採用「粉末噴塗」工藝，並在專業生產車間完成，避免傳統的噴漆工藝造成的污染。此外，所有裝修工程配套の木飾面製品均在工廠完成油漆工序後送現場組裝，禁止現場噴漆。

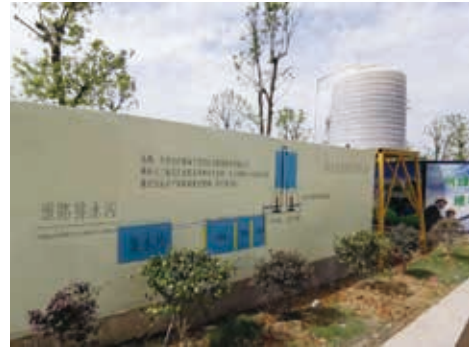


### 低碳運營 綠色環保(續)

#### 綠色建築及建造(續)

##### 案例：本集團株洲景業山湖灣項目

該項目施工現場採取了與雲平台相連的自動噴淋裝置系統，根據揚塵監控系統實時監測數據，自動實現噴淋裝置的啟閉；設置雨水回收再利用系統，將施工現場、硬化道路、三級沉澱池、蓄水池等連環裝置自動進行雨水的回收利用；採用太陽能路燈、節能照明系統，節約大量電能，符合綠色施工要求。井然有序的施工現場，成為理想生活的深厚基底。



#### 綠色建築設計

本集團將綠色發展理念融入建築設計中，將綠色設計元素與節能環保材料作為設計過程中的重要考量因素，致力於降低建築的整體能耗，促進提升項目及周邊區域的環境效益。

##### 案例分享：肇慶科創中心B區項目

2019年，本集團推出肇慶國際科創中心項目，其屬於住宅物業類項目，融入了大量綠色環保元素。

- 該建築非承重牆採用蒸壓加氣混凝土砌塊，能有效降低建築自身重量與建築結構的荷載，減少結構耗材；
- 採用節能型電動機的水泵，其能效等級滿足現行有關國家標準的節能評價值要求；
- 戶型選用分體空調，降低過渡季節供暖、通風與空調系統能耗；
- 綠化澆灑灌溉採用微灌、滴灌等節水灌溉方式，節水灌溉覆蓋景觀面積達到100%。

## 低碳運營 綠色環保(續)

### 綠色建築及建造(續)



### 綠色住區認證(景業荔都)

2019年，在廣東省房地產行業協會主辦的「致敬改革開放40週年頒獎儀式」上，景業荔都項目獲頒發廣東省綠色住區認證。

景業荔都項目通過了環境建設、住宅功能、生活能源等十個方面共百余項考核，獲得了廣東省房地產行業協會頒發的廣東省綠色住區認證。該認證考核依據《廣東省綠色住區標準》，從專業的角度評選品質住區。

作為景業名邦集團開發的首個項目，景業荔都因地制宜，在保留地塊原生態的基礎上，構建出一個低密度、人性化的綠色宜居社區。項目在整體規劃、園林設計、配套搭建、社區文化生活和物業服務等方面，都與綠色住區的標準相契合，更通過人車分流、環保設施、工程品質以及一體化裝配等細節體現了綠色住區的高品質標準。



### 低碳運營 綠色環保(續)

#### 綠色運營

##### 能耗管理

本集團高度重視能源資源的合理利用，在業務開展過程中不斷加強能耗管理與監督，積極探索節能降耗空間，大力發展可持續的運營模式。本年度，本集團採取了以下節電節能措施：

- 強化用電設備管理，提高電力系統的功率因素，減少用電設備的無功損失；
- 加強用電設備的維護保養，及時檢修，降低電耗；
- 在滿足酒店照明質量的前提下，逐步採用更節能的LED燈；
- 酒店客房設置了插卡取電總開關，便於客人離開後關閉所有電源，避免浪費；
- 積極倡導員工減少電梯的使用以減少電耗，不提重物時盡量不乘坐電梯等；
- 物業中心定期向業主開展節約用電宣傳活動，提升業主的節電意識。

2019年，從化溫泉酒店與卓思道酒店共投入上百萬元於節能改造項目。

##### 節能實踐

2019年，從化溫泉酒店開展了空調主機餘熱回收管道的改造更換，將焊接鐵管更換為PPR熱水管，直接與熱水箱連接，省略半容積換熱器換熱，大大提高了換熱效率。2019年7月至10月夏季空調高峰使用期共節省約30,000千瓦時用電量。

卓思道酒店對廚房所有燃氣灶進行節能改造，安裝使用新型節能爐具；將熱水機組由原來的燃氣鍋爐更換成更節能的新型熱泵機組，有效降低能源耗用。



空調餘熱回收管道及循環泵設備



## 低碳運營 綠色環保(續)

### 綠色運營(續)

#### 水資源管理

本集團持續完善用水制度建設，例如建立供水管網的巡視制度，對供水管網定期進行漏水檢測，及時發現並更換漏水的龍頭和管道。

在酒店用水管理方面，酒店積極利用中央空調冷卻水系統控制漂水，在每個製冷期開始前檢查冷卻塔佈水器、填料，有效降低了冷卻水在循環過程中由於蒸發、飄逸等原因造成的漂水損失。在物業綠化與清潔用水方面，本集團引入節水設備，確保水資源的合理使用。

#### 節水實踐

酒店對溫泉水加水系統進行改造，避免因遠程控制信號不好造成的水資源浪費。自改造完成後，客房溫泉水用量出現了明顯下降，2019年第四季度溫泉水用量同比節約2,606立方米。

從化溫泉酒店的溫泉水原本經過簡單處理後用作小溪景觀用水。2018年酒店完成回水系統的設備改造，將35℃~37℃的溫泉回水進行過濾、消毒、升溫後再次利用；利用雨季山水對小溪用水進行補給。2019年全年累計節省水費、燃氣費共74.03萬元。

此外，酒店於2019年12月底完成溫泉水恆溫系統改造，待調試正常後計劃於2020年投入使用。



溫泉水恆溫系統空氣能熱泵設備

## 環境、社會及管治報告(續)

### 低碳運營 綠色環保(續)

#### 綠色運營(續)

##### 廢棄物管理

本集團根據業務所在地的政府規定，積極推進垃圾分類收集工作。垃圾運送到指定垃圾站進行統一處理，避免因不專業、不及時的處理方式導致的社區環境污染；同時，積極配合政府街道部門開展了垃圾分類的宣傳活動，通過展示標語、垃圾桶貼牌分類標識等方法，增強大眾的垃圾分類意識。

本集團物業和酒店業務及日常辦公對於少量的有害廢棄物，如綠化農藥、包裝物及廢墨盒等進行嚴格的分類管理。相關部門對廢棄物進行妥善處理，按環境部門編製的《固體廢棄物分類清單》進行分類後，由專業外包公司清運並處理各類廢棄物。

##### 綠色辦公

本集團倡導「低碳辦公」模式，積極落實各項節能降耗措施，鼓勵員工實踐綠色環保行為，杜絕浪費，致力於營造節能環保的工作氛圍。

2019年度，本集團在低碳辦公方面的主要實踐包括：

- 積極開展節能減排宣傳，通過張貼宣傳單頁等方式提醒員工節約用水、用電、用紙；
- 嚴格控制辦公區域照明時間，公司前臺在下班時關閉辦公室大燈和不必要的空調，減少用電的浪費；
- 各中心安排兩名員工定期對辦公環境進行監督檢查，對於不符合要求的情況，要求當天整改；
- 提倡綠色會議，鼓勵召開電話、視頻等遠程會議，減少差旅費用及差旅過程中燃油使用產生的廢氣及溫室氣體排放；為會議室配置茶壺，提倡員工自帶水杯，減少塑料瓶裝的支裝水使用；
- 倡導無紙化辦公，日常溝通提倡多用郵件或微信；加強OA系統審批辦公，減少紙質審批打印造成的浪費；倡導雙面黑白打印，在複印機旁設置二次用紙箱，減少紙張耗用；
- 加強辦公用品採購管理，減少辦公資源的耗用。

## 2019年度環境績效匯總表<sup>1</sup>

關鍵績效指標 <sup>2</sup>	單位	使用/排放量	
<b>A1.1</b>	二氧化硫	千克	0.38
	氮氧化物	千克	774.36
	顆粒物	千克	4.07
<b>A1.2</b>	溫室氣體排放(範圍一)	噸二氧化碳當量	1,902.98
	溫室氣體排放(範圍二)	噸二氧化碳當量	5,767.07
	溫室氣體排放(範圍一+範圍二)	噸二氧化碳當量	7,670.05
	溫室氣體排放強度	噸二氧化碳當量/百萬收益	3.19
<b>A1.3</b>	有害廢棄物	噸	5.17
<b>A1.4</b>	無害廢棄物	噸	316.61
<b>A2.1</b>	汽油	升	25,043.26
	柴油	升	288.00
	液化石油氣	立方米	5,938.67
	管道天然氣	千克	908,765.00
	用電量	兆瓦時	6,869.32
	直接能耗	吉焦	33,391.45
	間接能耗	吉焦	24,729.55
	總能耗	吉焦	58,121.00
	能耗強度	吉焦/百萬收益	24.19
	<b>A2.2</b>	用水量	立方米
用水強度		立方米/百萬收益	207.89

<sup>1</sup> 2019年環境數據收集範圍覆蓋本集團總部、五家城市項目公司的辦公與銷售區域、兩個在管物業項目的辦公及公共區域、以及兩家酒店。時間範圍為2019年1月1日至12月31日。

排放物係數參考聯交所《ESG環境數據彙報指引》，其中外購電力的溫室氣體排放係數參考國家生態環境部《2017中國區域電網基準線排放因子》。能耗係數參考國家《GB2589-2008T 綜合能耗計算通則》。

本年度，本集團水資源主要取自市政供水官網，在求取水源上並無問題。本集團主營業務不涉及產品包裝物料的生產與使用。



### 卓行立善 共建未來

本集團持續履行企業公民責任，傳承慈善脈絡，熱心投身扶貧濟困事業，積極參與社會公益事業和活動，將慈善當做一項事業經營，秉承「授人以漁」的慈善理念，致力為社會發展帶來積極影響。

2019年，集團向香港公益金捐款100萬港元，善款用於資助醫療保健、社區發展、兒童福利、養老等社會關切問題，為社會有需要人士提供及時的關愛與支援。



### 投身扶貧助困事業

本集團集中人力、物力、財力，切實幫扶解決貧困群眾所遇到的問題，參與曲石鎮、芒棒鎮、英德市等多地幫扶工作，從公益扶貧、教育扶貧等方面著手，多渠道、多方位助力貧困地區的脫貧攻堅戰。

### 扶貧助困

本集團積極響應國家扶貧脫困、振興鄉村的號召，積極參與項目周邊地區的扶貧捐助活動，致力推動所在區域的整體發展。

2019年5月31日，本集團攜手株洲市荷塘區委員會、株洲市荷塘區人民政府、株洲市荷塘區明照社會工作服務中心，為荷塘區明照街道轄區內四村特困村民提供經濟支持、愛心幫扶、日常照料、脫貧指導等，共計捐款4萬元。

2019年6月28日，本集團在英德市的「廣東扶貧濟困日」號召下捐款10萬元，助力脫貧攻堅與鄉村振興，為當地的慈善事業貢獻力量。

2019年9月5日，在曲石鎮舉行的扶貧資金捐贈儀式上，本集團向曲石鎮捐贈扶貧資金15萬元，曲石鎮人民政府向本集團回贈「奉獻愛心 幫貧濟困」牌匾，感謝本集團對全鎮扶貧事業的大力支持。本次捐贈資金存入了曲石鎮扶貧資金專戶，用於幫助困難群眾解決「住房保障」問題，資金收支情況面向社會進行公示，確保專款專用。

## 卓行立善 共建未來(續)

### 扶貧助困(續)

2019年11月10日，景業在騰衝芒棒鎮開展扶貧捐贈活動，共計投入金額10萬元，幫助改善村民的生活條件。



荷塘區城鄉幫困



曲石鎮扶貧捐贈

### 教育扶貧

本集團深知讓貧困地區孩子們接受到良好教育是扶貧工作的一項重要任務，因此本集團積極開展各類教育扶貧公益項目，不僅傳遞愛心，也讓更多的孩子獲得公平的教育機會。

2019年10月31日，本集團開展了「以行動成就愛心，讓慈善走進校園」活動，本集團為曲石鎮紅木完全小學的孩子們帶去了各類圖書與地球儀，共計投入金額5,000元。在場的志願者還紛紛鼓勵同學們珍惜當下，自強不息、奮發學習，做一名對社會有用的人。

2019年11月26日，為豐富學生們的課餘活動，景業聯合英德市第一小學舉辦兵器展繪畫徵文比賽，並舉行了「愛心慰問貧困生」活動，為教育扶貧事業再投入上千元的資金。



曲石鎮紅木完全小學捐贈活動



## 卓行立善 共建未來(續)

### 助力新農村建設

本集團在當地慈善會的統籌下，深度參與新農村建設。在從化區2019年廣東扶貧濟困日活動暨「羊城慈善為民」行動中，本集團認捐20萬元用於從化良口鎮高沙村農田灌溉網修復工程項目。2019年7月，本集團參與了英州鎮英州村陵水昆騰建材有限公司危房改造項目，共計投入金額約6萬元。通過環境改造、產業幫扶等方面的持續運營，本集團幫助當地村民重塑鄉村精神，讓當地村民參與到鄉村振興工作中，促進當地新農村建設事業。



從化區2019年廣東扶貧濟困日認捐現場



致景業名邦集團控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

景業名邦集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第110至209頁的合併財務報表，包括：

- 於2019年12月31日的合併財務狀況表；
- 截至該日止年度的合併全面收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2019年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

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



## 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 在建物業及已竣工待售物業的可變現淨值評估

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>在建物業及已竣工待售物業的可變現淨值評估</b></p> <p>請參照合併財務報表附註4(a)、22及23。</p> <p>於2019年12月31日，在建物業及已竣工待售物業的總金額分別為人民幣3,955,015,000元及人民幣1,772,134,000元，合計佔貴集團總資產的62%。在建物業及已竣工待售物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值經參考基於現行市況的估計售價減在建物業估計竣工成本及可變銷售開支予以釐定。</p> <p>根據管理層評估，於2019年12月31日並無就在建物業及已竣工待售物業計提可變現淨值撥備。由於在建物業及已竣工待售物業為貴集團的主要資產以及釐定可變現淨值涉及對售價、可變銷售開支及在建物業估計竣工成本作出重大估計，因此我們關注可變現淨值評估。</p>	<p>為解決此關鍵審計事項，我們已執行下列審計工作：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 我們瞭解、評估及檢視管理層對貴集團在釐定售價、可變銷售開支及在建物業竣工成本過程中的關鍵內部控制；</li><li>(ii) 我們按抽樣基準選取在建物業及已竣工待售物業項目，並透過以下方式質疑管理層在釐定在建物業及已竣工待售物業的可變現淨值時所作的估計：<ul style="list-style-type: none"><li>• 比較估計售價與在建物業及已竣工待售物業的最近售價或在可資比較地點的相似類型物業的現行市價；</li><li>• 將估計可變銷售開支佔售價的百分比與貴集團的歷史百分比相對比，以評估估計可變銷售開支是否處在合理區間內；</li><li>• 以實際產生成本與已批預算對賬的方式評估貴集團對在建物業預計竣工成本的估計。我們將該等預算所包含的重大成本構成與在可資比較地區的相似類型物業的實際成本構成進行比較。</li></ul></li></ul> <p>我們發現管理層用於評估在建物業及已竣工待售物業的可變現淨值時所作出的估計有適當的證據支持。</p>

## 其他信息

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

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

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

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

## 董事及治理層就合併財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

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

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。



### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年3月26日

# 合併財務狀況表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	18	320,264	330,837
使用權資產	19	260,377	262,703
投資物業	20	187,703	184,275
無形資產	21	2,582	1,854
其他應收款項及預付款項	24	12,929	12,969
遞延所得稅資產	15	126,131	128,899
於一家合營企業的投資	16	—	20,559
於一家聯營公司的投資	17	29,653	35,326
		<b>939,639</b>	<b>977,422</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,645	1,816
合約成本	5	23,148	47,745
在建物業	22	3,955,015	3,221,273
已竣工待售物業	23	1,772,134	535,301
貿易及其他應收款項以及預付款項	24	480,736	218,283
預付稅項	25	56,962	147,602
按公允價值列入損益的金融資產		—	600
受限制現金	26	1,019,118	264,546
現金及現金等價物	27	956,933	218,881
應收關聯方款項	36	7,759	980,702
		<b>8,273,450</b>	<b>5,636,749</b>
<b>總資產</b>		<b>9,213,089</b>	<b>6,614,171</b>

## 合併財務狀況表(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	28	14,746	-
其他儲備	29	1,765,202	62,643
保留盈利	29	939,006	486,661
		<b>2,718,954</b>	549,304
<b>非控股權益</b>		<b>100,455</b>	103,975
<b>總權益</b>		<b>2,819,409</b>	653,279
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	15	186,142	37,082
銀行及其他借款	30	1,379,922	318,656
租賃負債	35	62,921	57,853
		<b>1,628,985</b>	413,591
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借款	30	1,923,102	439,436
貿易及其他應付款項	31	2,553,385	3,900,146
租賃負債	35	3,743	2,120
即期所得稅負債		234,465	85,466
應付關聯方款項	36	50,000	1,120,133
		<b>4,764,695</b>	5,547,301
<b>總負債</b>		<b>6,393,680</b>	5,960,892
<b>總權益及負債</b>		<b>9,213,089</b>	6,614,171

第115至209頁的附註為此等合併財務報表的組成部分。

第110至209頁的財務報表於2020年3月26日經董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署。

陳思銘  
董事

劉華錫  
董事



# 合併全面收益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	5	2,402,810	1,328,887
銷售成本	6	(1,258,578)	(816,297)
<b>毛利</b>		<b>1,144,232</b>	512,590
銷售及營銷開支	6	(131,046)	(74,225)
行政開支	6	(162,938)	(124,598)
金融資產的減值虧損淨額	3.1.2	(236)	(170)
其他收入	7	3,731	1,276
其他開支	8	(3,098)	(2,759)
其他收益淨額	9	61,021	230,570
<b>經營溢利</b>		<b>911,666</b>	542,684
融資成本	11	(14,219)	–
財務收入	11	15,605	649
財務收入淨額	11	1,386	649
應佔合營企業業績	16	(158)	(2,781)
應佔聯營公司業績	17	(1,387)	(1,282)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>911,507</b>	539,270
所得稅開支	12	(416,590)	(157,511)
<b>年內溢利</b>		<b>494,917</b>	381,759
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		501,517	386,486
非控股權益		(6,600)	(4,727)
		494,917	381,759
<b>年內其他全面虧損</b>			
可重新分類至損益的項目			
– 貨幣匯兌差額		(29,399)	(24,550)
<b>年內其他全面虧損，扣除稅項</b>		<b>(29,399)</b>	(24,550)
<b>年內全面收益總額</b>		<b>465,518</b>	357,209
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		472,118	361,936
非控股權益		(6,600)	(4,727)
		465,518	357,209
<b>每股盈利(以每股人民幣列示)</b>			
– 每股基本及攤薄盈利	13	0.41	0.32

第115至209頁的附註為此等合併財務報表的組成部分。

# 合併權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司擁有人應佔					
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2018年1月1日的結餘</b>	–	74,857	119,001	193,858	172,393	366,251
全面收益						
– 年內溢利／(虧損)	–	–	386,486	386,486	(4,727)	381,759
– 其他全面虧損	–	(24,550)	–	(24,550)	–	(24,550)
全面收益／(虧損)總額	–	(24,550)	386,486	361,936	(4,727)	357,209
<b>與本公司股東的交易：</b>						
轉撥至法定儲備	–	18,826	(18,826)	–	–	–
出售附屬公司	–	–	–	–	(69,096)	(69,096)
非控股權益的注資	–	–	–	–	4,405	4,405
最終控股股東的注資	–	9,800	–	9,800	–	9,800
視為分派予最終控股股東	–	(60,100)	–	(60,100)	–	(60,100)
應付最終控股股東貸款資本化	–	43,810	–	43,810	–	43,810
收購一家附屬公司	–	–	–	–	1,000	1,000
與本公司股東交易總額	–	12,336	(18,826)	(6,490)	(63,691)	(70,181)
<b>於2018年12月31日的結餘</b>	–	62,643	486,661	549,304	103,975	653,279
<b>於2019年1月1日的結餘</b>	–	<b>62,643</b>	<b>486,661</b>	<b>549,304</b>	<b>103,975</b>	<b>653,279</b>
全面收益						
– 年內溢利／(虧損)	–	–	501,517	501,517	(6,600)	494,917
– 其他全面虧損	–	(29,399)	–	(29,399)	–	(29,399)
全面收益／(虧損)總額	–	(29,399)	501,517	472,118	(6,600)	465,518
<b>與本公司股東的交易：</b>						
轉撥至法定儲備	–	49,172	(49,172)	–	–	–
應付最終控股股東貸款資本化 (附註29(a))	–	461,995	–	461,995	–	461,995
就資本化發行發行股份 (附註29(b))	10,749	(10,749)	–	–	–	–
就本公司上市發行股份 (附註29(b))	3,997	1,258,969	–	1,262,966	–	1,262,966
股份發行成本	–	(27,429)	–	(27,429)	–	(27,429)
出售一家附屬公司	–	–	–	–	54	54
非控股權益的注資	–	–	–	–	3,026	3,026
與本公司股東交易總額	14,746	1,731,958	(49,172)	1,697,532	3,080	1,700,612
<b>於2019年12月31日的結餘</b>	<b>14,746</b>	<b>1,765,202</b>	<b>939,006</b>	<b>2,718,954</b>	<b>100,455</b>	<b>2,819,409</b>

第115至209頁的附註為此等合併財務報表的組成部分。

# 合併現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
經營活動(所用)／所得現金	32(a)	(1,111,140)	42,848
已付所得稅		(207,326)	(189,660)
已付利息		(129,394)	(63,003)
經營活動所用現金淨額		(1,447,860)	(209,815)
<b>投資活動現金流量</b>			
收購附屬公司的款項，扣除所得現金		(162,343)	(86,583)
出售附屬公司所得款項，扣除所出售現金	38	77,853	635,200
購置物業、廠房及設備		(7,859)	(8,947)
出售物業、廠房及設備以及無形資產所得款項		465	243
購置無形資產		(1,833)	(1,096)
按公允價值列入損益的金融資產的現金流入淨額		600	37,200
於一家聯營公司的投資		–	(24,500)
於一家合營企業的投資		–	(23,340)
對關聯方的現金墊款		–	(287,241)
關聯方的現金還款		936,844	–
向收購的一家附屬公司的原股東及非控股權益支付的款項	31(b)	(715,152)	–
就按公允價值列入損益的金融資產收到的利息		1,832	9,123
已收利息		5,953	649
投資活動所得現金淨額		136,360	250,708
<b>融資活動所得現金流量</b>			
借款所得款項	32(c)	3,275,599	262,502
償還借款	32(c)	(1,141,607)	(690,735)
關聯方墊款		–	566,077
關聯方還款		(615,735)	–
視為分派予最終控股股東		–	(60,100)
非控股權益的注資		3,026	4,405
最終控股股東的注資		–	9,800
本公司上市所得款項	28&29	1,262,966	–
償付上市相關費用		(22,606)	(1,932)
為取得銀行借款之受限制現金增加		(721,997)	(208,561)
租金付款	32(c)	(1,738)	(9,327)
融資活動所得／(所用)現金淨額		2,037,908	(127,871)
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>			
現金及現金等價物匯兌收益		11,644	8,197
年初現金及現金等價物		218,881	297,662
年末現金及現金等價物	27	956,933	218,881

第115至209頁的附註為此等合併財務報表的組成部分。

# 合併財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 1 一般資料

本公司於2018年11月2日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第三號，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處地址為Cricket square, Hutchins Drive, PO Box 2618, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業管理、酒店營運及商業物業投資業務(「上市業務」)。

本公司自2019年12月5日起於香港聯合交易所有限公司主板上市。

該等財務報表以人民幣呈列，除另有說明外，所有金額約整至最接近千位數(人民幣千元)。

## 2 主要會計政策概要

本附註載列編製此等合併財務報表時採納之主要會計政策。除另有說明外，該等政策與所有呈列年度所應用者一致。財務報表為本集團(由本公司及其附屬公司組成)編製。

### 2.1 編製基準

#### (a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團合併財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)(「香港公司條例」)的披露規定編製。

#### (b) 歷史成本法

合併財務報表已根據歷史成本法編製，並透過重估按公允價值列入損益的金融資產及按公允價值列賬的投資物業予以修訂。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表需要使用若干重大會計估計。管理層亦須於應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對合併財務報表而言屬重要的方面於附註4披露。



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (c) 本集團所採納的新訂及經修訂準則以及詮釋

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益
年度改進	香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、削減或結算

香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始的年度生效，且自截至2016年12月31日止年度起獲本集團提早採納。除香港財務報告準則第16號外，餘下新訂及經修訂準則並未獲本集團提早採納且並無重大影響。

#### (d) 尚未獲採納的新訂準則及修訂本

以下新訂準則及修訂本已經頒佈，惟並未於截至2019年12月31日止年度強制生效，且並未獲本集團提早採納。該等準則於當前或未來報告期間預計不會對實體及可見未來的交易造成重大影響。

	於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司及合營企業之間的資產出售或注資 生效日期待定
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大的定義 2020年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義 2020年1月1日
財務報告概念框架(2018年)	經修訂財務報告概念框架 2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約 2021年1月1日

本集團對該等新訂準則及修訂本的評估並無對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 合併賬目

附屬公司指本集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與該實體的營運而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司乃於控制權轉移至本集團當日起合併入賬，並於控制權終止當日起取消合併入賬。

#### (a) 業務合併

非同一控制下的業務合併

本集團利用購買法將非同一控制下的業務合併入賬。購買附屬公司所轉讓的代價，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允價值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所購買可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，初始以其於購買日期的公允價值計量。

本集團按個別收購基準確認被收購方的任何非控股權益。於被收購方屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值之非控股權益乃按公允價值或現時擁有權權益應佔被收購方可識別資產淨值中已確認款項之比例初步計量。所有其他非控股權益應按其在購買日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求另一個計量基準。購買相關成本在產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

本集團將轉讓的任何或然代價按收購日期的公允價值確認。被視為資產或負債的或然代價公允價值的期後變動，在損益中確認。分類為權益的或然代價不再重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益金額及任何先於被收購方之股權於收購日期之公允價值超逾所收購可識別淨資產公允價值之差額，乃入賬列作商譽。倘所轉讓總代價，確認的非控股權益，以及之前所計量的持有權益低於在議價收購情況下所收購附屬公司淨資產之公允價值，則該差額直接在損益中確認。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 合併賬目(續)

##### (a) 業務合併(續)

非同一控制下的業務合併(續)

集團成員公司的集團內公司間交易、結餘及交易未變現收益會予以對銷。除非交易提供已轉讓資產出現減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司列報的金額已於需要時作出調整，以符合本集團的會計政策。

當共同控制合併發生時，合併財務報表包括合併實體或業務的財務報表項目，猶如合併實體或業務在首次處於控制方的控制下之日起已經合併。

從控制方的角度，合併實體或業務的淨資產以現有賬面值合併。在控制方的權益持續的情況下，則不會就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額的權益超逾成本的差額確認任何金額。

合併全面收益表包括所呈列的最早日期或合併實體或業務首次受共同控制日期以來(以較短期間為準)各合併實體或業務的業績，而不論共同控制合併的日期。

該等實體採納一套統一的會計政策。所有集團內交易、合併實體或業務間的交易、結餘及未變現收益均於合併時全數抵銷。

##### (b) 不改變控制權的附屬公司擁有權權益變動

不導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人的身份與附屬公司的擁有人進行交易。任何已付代價的公允價值與所購買相關應佔附屬公司淨資產賬面值的差額列作權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦列作權益。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 合併賬目(續)

##### (c) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，之前在其他全面收益中確認該實體的任何金額，猶如本集團已直接處置相關資產和負債入賬。這意味著之前在其他全面收益中確認的金額根據適用香港財務報告準則所指定／允許之方式重新分類至損益或轉撥至另一權益類別。

#### 2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘股息超過宣派股息期內附屬公司的全面收益總額，或倘在獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須在收到此等投資股息時對附屬公司投資作減值測試。

### 2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資乃採用權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值增加及減少以確認投資者於收購日期後於被投資公司損益的份額。本集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽。在收購聯營公司的所有權權益時，聯營公司成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公允價值淨額間的任何差額入賬為商譽。

倘於聯營公司的所有權權益減少惟仍保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

本集團應佔收購後損益於損益內確認，而應佔收購後其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。倘本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何其他無擔保應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生法律或推定責任或已代聯營公司付款。



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.3 聯營公司(續)

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營公司投資已減值。倘投資已減值，本集團計算減值，金額為聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並在全面收益表中確認接近於「應佔聯營公司業績」的金額。

本集團與其聯營公司之間的上下游交易的盈虧，在本集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的金額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。聯營公司股權攤薄所產生的盈虧於損益確認。

### 2.4 共同安排

於共同安排的投資分類為共同經營或合營企業。上述分類取決於各位投資者的合約權利及責任，而非共同安排的法律架構。本集團已評估其共同安排的性質並確定其為合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據會計的權益法，於合營企業的權益初步按成本確認，並隨後作出調整以確認本集團分佔的收購後損益及其他全面收益的變動。本集團於合營企業的投資包括收購時識別的商譽。收購合營企業的所有權時，合營企業的成本與本集團分佔合營企業可識別資產及負債的淨公允價值之間的任何差額入賬列作商譽。當本集團分佔合營企業的虧損等於或超過其於合營企業的權益(包括實質上構成本集團於合營企業的淨投資一部分的任何長期權益)，則除非本集團已產生責任或已代表合營企業付款，否則本集團不會進一步確認虧損。

本集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於合營企業的投資已減值。倘已減值，本集團按合營企業可收回金額與其賬面值之間的差額計算減值金額，並於損益中確認接近於「應佔合營企業業績」的金額。

本集團與其合營企業之間的交易所產生的未變現收益，按本集團於合營企業的權益為限對銷。除非該項交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損也予以對銷。對合營企業的會計政策已於有需要時修訂，以確保與本集團所採納的政策一致。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.5 分部報告

經營分部乃按與提供予負責分配資源及評估經營分部表現的主要營運決策者(「**主要營運決策者**」，識別為作出策略決定的執行董事)的內部報告一致的方式呈報。

### 2.6 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「**功能貨幣**」)計量。合併財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日或估值當日(倘項目重新計量)之適用匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及以外幣計值之貨幣資產及負債按匯率換算產生之匯兌盈虧於損益中確認。倘其與合資格現金流量對沖及合資格投資淨額對沖有關或歸因於海外業務投資淨額的一部分，則於權益中遞延。

與借款有關的匯兌盈虧在「財務收入淨額」中計入損益。所有其他匯兌盈虧在「其他收益淨額」內按淨額於損益中呈列。

以外幣計值被分類為按公允價值列入其他全面收益的債務證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動與該證券賬面值的其他變動所產生換算差額進行分析。與攤銷成本變動有關的換算差額於損益確認，賬面值的其他變動則於其他全面收益中確認。

非貨幣金融資產及負債(例如按公允價值列入損益持有的權益)的換算差額在損益中確認為公允價值收益或虧損的一部分。非貨幣金融資產(例如分類為按公允價值列入其他全面收益的權益)的換算差額計入在其他全面收益內。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.6 外幣換算(續)

#### (c) 本集團成員公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之海外業務(其中並無任何實體持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣)之業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- 每份呈列的財務狀況表所列資產及負債按該財務狀況日期之收市匯率換算；
- 全面收益表內之收入及開支按平均匯率換算(除非此平均匯率並非交易日期匯率之累計影響的合理約數，收支項目則按交易日期之匯率換算)；及

所有由此產生之匯兌差額均於其他全面收益中確認。

收購海外業務時所產生之商譽及公允價值調整，乃視為該海外業務之資產及負債處理，並按收市匯率換算。產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

### 2.7 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括直接來自項目收購的支出。

後續成本僅在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。取代部份的賬面值予以取消確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間於損益支銷。

折舊以直線法計算，以於估計可使用年期分配其成本至其剩餘價值，如下所示：

樓宇	20至70年
汽車及機器	3至5年
其他	3至10年

樓宇主要包括辦公和酒店物業。

本集團於各報告期末均檢討資產的剩餘價值及可使用年期，並作出適當的調整。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.7 物業、廠房及設備(續)

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

出售盈虧乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益中「其他收益淨額」內確認。

在建資產以歷史成本減任何減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、土地攤銷、合資格資產借款成本及開發期間的專業費用。於竣工時，有關資產會被結轉至物業、廠房及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.10)。

### 2.8 無形資產

無形資產主要包括電腦軟件，其按指定軟件購入及達至使用狀態產生的成本予以資本化。該等成本按估計可使用年期2至5年攤銷。維護電腦軟件程序的相關成本於產生時確認為開支。

### 2.9 投資物業

投資物業(主要包括零售物業)為持有為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備，同時並非由本集團佔用物業。其亦包括已在建設或開發供未來用作投資物業之物業。根據租賃持有的土地如符合投資物業其他定義則計入投資物業。投資物業初始按成本計量，包括相關的交易成本及借款成本(如適用)。

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬，即外聘估值師於各財務狀況表結算日釐定的公開市值。在建或開發作未來用途的投資物業的物業會被分類為在建投資物業。倘公允價值不可被可靠地釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公允價值可被釐定。公允價值是根據活躍市價並經(如有需要)就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整。倘並無有關資料，本集團則使用例如較淡靜市場的最近價格或折現現金流預測等其他估值方法。重新發展並繼續用作投資物業或所屬市場交投較為淡靜之投資物業，繼續以公允價值計量。



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.9 投資物業(續)

在建投資物業的公允價值有時或會難於可靠釐定。為評估在建投資物業的公允價值是否能可靠釐定，管理層將考慮(其中包括)以下因素：

- 建築合約條款。
- 完工進度。
- 項目／物業是否屬標準(對市場而言屬普遍)或非標準。
- 竣工後現金流入之可靠程度。
- 物業獨有之發展風險。
- 類似建築工程之過往經驗。
- 建築許可證之狀況。

投資物業之公允價值反映(其中包括)現時租賃之租金收入，並在現時市況下對日後租賃的租金收入作出假設。

公允價值亦反映(按類似基準)預期物業可產生的任何現金流出。該等流出額部分會確認為負債，包括分類為投資物業的土地的融資租賃負債(如有)，而其他部分(包括或然租金付款)則不會於財務報表內確認。

其後的支出只會於本集團有可能獲得與項目有關的未來經濟利益以及項目成本能夠可靠計量的情況下方從資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本乃於其產生的財務期間於損益內列作開支處理。當部分投資物業被替代時，已替代部分的賬面值會被終止確認。

投資物業的公允價值變動，在合併全面收益表內確認為「其他收益淨額」。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.9 投資物業(續)

已竣工待售物業於用途變動可作為佐證時轉讓至投資物業。物業於轉讓日期的公允價值與其過往賬面值間的差額於損益確認。

倘投資物業成為業主自用，其會重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類當日之公允價值就會計而言會成為其成本。

倘業主自用物業項目因用途變動而成為投資物業，則該項目於轉讓日期當日之賬面值與公允價值之任何差額，將根據香港會計準則第16號重估的相同方式處理。該物業產生的任何賬面值增長於損益內確認，惟須撥回此前的減值虧損，而任何剩餘增長於其他全面收益確認，及直接撥入權益項下的重估儲備。該物業產生的任何賬面值減少於損益扣除。

### 2.10 非金融資產減值

使用壽命不限定的商譽及無形資產—例如商譽或建築牌照—無需攤銷，但每年須就減值進行測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。其他資產於有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除出售成本或使用價值兩者之間較高者為準。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(現金產出單元)的最低水平組別，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告期間均就減值是否可以轉回進行檢討。

### 2.11 存貨

存貨主要包括酒店商品，按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本採用加權平均成本法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減去進行銷售所需的估計成本。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.12 在建物業及已竣工待售物業

#### 2.12.1 在建物業

在建物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃參考於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支及預期竣工成本或根據現行營銷條件按管理層估計釐定。

物業開發成本主要包括土地使用權成本、建築成本、合資格資產資本化借款成本及開發期間產生的專業費用。於完成後，物業將轉移至已竣工待售物業。

在建物業若被用作自用，被重新分類至物業、廠房及設備。在建物業若被保留將來作投資物業，在獲得開展與其他方經營租約的證明時被分類至在建投資物業。

除非相關物業開發項目的建造期預期超出正常營運週期，否則在開發相關物業時，在建物業將分類為流動資產。

#### 2.12.2 已竣工待售物業

於報告期末仍未出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市況作出的估計釐定。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.13 投資及其他金融資產

#### 2.13.1 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 其後以公允價值計量(包括透過其他全面收益或透過損益)的金融資產；及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於以公允價值計量的資產，盈虧將計入損益或其他全面收益。債務工具的投資，將取決於本集團持有該筆投資的業務模式。權益工具的投資，將取決於本集團在進行初始確認時是否作出了按公允價值列入其他全面收益的不可撤銷之選擇。

本集團僅在管理資產的業務模式變動時方會對債務投資進行重新分類。

#### 2.13.2 確認和終止確認

常規買賣的金融資產乃於交易日期確認，即本集團承諾買賣資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利屆滿或已經轉讓且本集團已轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，則終止確認金融資產。

#### 2.13.3 計量

在初始確認時，本集團以公允價值對金融資產進行計量。當某項金融資產的公允價值變動不計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易成本。按公允價值列入損益的金融資產的交易成本，在合併全面收益表中作為費用列示。



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.13 投資及其他金融資產(續)

#### 2.13.3 計量(續)

##### 債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該項資產時業務模式及該項資產的現金流量特徵。本集團按照以下兩種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類為以攤銷成本計量的金融資產。後續以攤銷成本計量，且不處於對沖關係的債務投資的盈虧，在資產被終止確認或減值時在合併全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收入。
- 按公允價值列入損益：不符合以攤銷成本計量標準的資產，按公允價值列入損益計量。隨後按公允價值列入損益計量，且不處於對沖關係的債務投資盈虧，需在損益中確認，並在其產生的期間於合併全面收益表中以淨額列示於「其他收益淨額」。

##### 權益工具

本集團所有權益投資其後以公允價值計量。倘本集團管理層選擇將權益投資的公允價值盈虧計入其他全面收益，則之後不可再將公允價值盈虧重分類至合併全面收益表。倘本集團取得權益投資的收益權時，該類投資的股息將繼續在合併全面收益表中作為其他收入予以確認。

按公允價值列入損益的金融資產的公允價值變動在合併全面收益表的「其他收益淨額」內確認(如適用)。按公允價值列入其他全面收益的權益投資的減值虧損(及減值虧損轉回)與其他公允價值變動未分開列示。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.14 金融資產減值

本集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損。

預期信貸虧損為金融資產預期年期內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺的現值)。

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定自初始確認資產時予以確認的預計使用年期虧損。撥備矩陣依據合約資產及貿易應收款項的預計全期內的歷史觀察違約率與類似信貸風險特徵而確定，並就前瞻性估計進行調整。歷史觀察違約率於每個報告日期進行更新，並對前瞻性估算的變動進行分析。

來自第三方及關聯方的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初始確認後信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認後應收款項信貸風險大幅增加，則減值作為全期預期信貸虧損計量。

### 2.15 金融負債及權益工具

本集團發行的金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排的實質內容，以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

### 2.16 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權力可抵銷已確認金額，並有意按其淨額基準結清或同時變現資產和結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在合併資產負債表報告其淨額。法定可強制執行權利不得依賴未來事件而定，而必須在一般業務過程中以及倘本公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時強制執行。

### 2.17 在建物業及已竣工待售物業的土地使用權

收購並持有待開發待售的土地使用權為存貨，按成本與可變現淨值兩者的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權計入在建物業或已竣工待售物業。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.18 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中就銷售物業或提供服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或以內(或倘在正常經營週期內，如更長)可收回貿易及其他應收款項以及預付款項，貿易及其他應收款項會分類為流動資產；否則，貿易及其他應收款項會呈列為非流動資產。

除包含重大融資組成部份的貿易及其他應收款項以公允價值計量外，其餘貿易及其他應收款項初始按無附帶條件的對價金額確認。本集團所持貿易及其他應收款項主要目的為獲取合約現金流量，因此其後以實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團貿易及其他應收款項的會計的進一步詳情載於附註24，本集團減值政策詳述載於附註3.1。

#### 2.19 合約資產及負債以及取得合約成本

在與客戶簽訂合約時，本集團有權獲得來自客戶支付的合約價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移予客戶的履約義務。該等權利及履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於剩餘權利及履行義務之間的關係。倘合約計量的剩餘收款權超過了履約義務，則該合約是一項資產，並確認為合約資產。反之，倘剩餘履約義務的計量超過剩餘收款權，則該合約是一項負債，並確認為合約負債。

本集團預計為獲得合約而產生的增量成本若可收回，則將其確認為合約成本。

#### 2.20 現金及現金等價物以及受限制現金

就現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款以及原定到期日為三個月或以下、且隨時可轉換為已知金額的現金及價值變動風險不大之其他短期高流通性投資。

受限制的銀行存款乃計入「受限制現金」。受限制現金不計入合併現金流量表的現金及現金等價物。

#### 2.21 股本

普通股被分類為權益。

發行新股份直接產生的增量成本於權益列示為自所得款項扣減(扣除稅項)。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.22 貿易及其他應付款項

該等款項指財政年末前向本集團提供商品及服務而未獲支付的負債。如貿易及其他應付款項的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被呈列為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步以公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.23 借款

借款初始按公允價值並扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內於損益確認。

在借款額度很有可能部分或全部提取的情況下，就設立借款額度支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該融資很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時，借款自財務狀況表中剔除。已消除或轉讓予另一方的金融負債的賬面值與已付代價(包括已轉讓的非現金資產或所承擔的負債)之間的差額，在損益中確認為其他收入或融資成本。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

### 2.24 借款成本

因收購、建設或生產合資格資產(指需耗費大量時間使之實現擬定用途或用作出售的資產)而直接產生的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本中，直至有關資產基本實現擬定用途或可用作出售。

就專項借款，因延遲合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自能進行資本化的借款成本中扣除。



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.24 借款成本(續)

其他借款成本在其發生期間支銷。

借款成本包括利息費用、融資租賃的融資成本及由於外幣借款所導致的被確認為是對利息費用進行調整的匯兌差額。對利息費用進行調整的匯兌盈虧是指，以實體的功能貨幣進行計算的借款成本，與實際以外幣進行借款的借款成本之間的利率差異。該金額根據借款成立時的遠期匯率進行估計。

當構建符合資格的資產的時間超過一個會計期間時，可予資本化的匯兌差額乃根據如實體以其功能貨幣借入資金而可能已產生的利息開支的累計金額按累計基準釐定。以資本化的總匯兌差額不能超過報告期末按累計基準產生的總匯兌差額淨額的金額。

### 2.25 即期及遞延所得稅

本期之所得稅開支或抵免乃按當期應課稅收入以每一司法權區之適用所得稅率計算並按暫時性差異及未動用稅務虧損應佔遞延稅項資產及負債之變動予以調整後之應付稅款。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃根據本集團實體經營所在及產生應課稅收入的國家於合併財務狀況表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就有待詮釋的適用稅務法例的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳付的稅款建立撥備。

#### (b) 遞延所得稅

##### 內部基準差額

對於資產及負債的稅基與其在合併財務報表的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，若遞延所得稅負債來自初步確認商譽時，則不予確認；若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅乃以於財務狀況表日期已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於可能出現未來應課稅溢利，使暫時性差額得以使用，則確認遞延所得稅資產。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.25 即期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅(續)

##### 外部基準差額

遞延所得稅負債就附屬公司、聯營公司及合營安排投資產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟本集團可控制暫時性差額的轉回時間，而暫時性差額在可預見將來可能不會轉回的遞延所得稅負債除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司及合營企業暫時性差額的轉回。僅當訂有協議讓本集團於可預見未來可控制暫時性差額的轉回，則不會就合營企業或聯營公司未分配溢利引致的應課說暫時差額確認遞延所得稅負債。

就於附屬公司之投資產生的可扣減暫時性差額確認之遞延所得稅資產，僅限於暫時性差額很可能於未來轉回，並有充足的應課稅溢利抵銷可用的暫時性差額。

#### (c) 抵銷

當有法定可執行權力將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### 2.26 僱員福利

#### (a) 退休金責任

本集團僅實行界定供款退休金計劃，根據中國的法規及規則，本集團的中國僱員參與由中國相關省及市級政府組織的多項界定供款退休金計劃，據此，本集團及中國僱員需按僱員工資的計算比例按月向該等計劃供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國員工的退休福利責任。除每月供款外，本集團概無任何向其僱員作出退休及其他退休後福利支付的其他責任。該等計劃的資產與本集團的資產分開，並由中國政府管理的獨立管理基金持有。

本集團於界定供款退休金計劃的供款於產生時列作開支。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.26 僱員福利(續)

#### (b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權加入多項政府規定的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團根據該等僱員薪金的一定比例按月向該等基金繳存供款。本集團對該等基金的負債以其各期間應付的供款為限。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款在發生時作為費用支銷。

#### (c) 僱員休假權益

僱員的年假權益於僱員領取時確認。本公司會就僱員直至財務狀況表日期所提供的服務而出現的估計年假責任作出撥備。

僱員的病假及產假權益直至放假時確認。

#### (d) 強制性公積金計劃

本集團安排其香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃屬於定額供款計劃，由獨立授託人管理。根據強積金計劃，香港集團公司(僱主)及其僱員每月均按僱員收入的若干百分比(定義見強制性公積金法例)向該計劃供款。

### 2.27 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任；履行責任有可能需要流出資源；及金額已可靠地作出估算。未來經營虧損不會被確認為撥備。

倘有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

該撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需支出的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

或然負債乃產生自過去事件的可能責任，而其存在將僅因不在本集團完全控制以內的一件或多件不明朗未來事件出現或不出現而確認。或然負債亦可為由過去事件產生而未獲確認的現有責任，因為可能不需要經濟資源流出或責任的金額不可被可靠地計量。

或然負債並不予以確認，惟於財務報表附註內披露。當出現流出的可能性有所變動而流出變得有可能時，則將會確認為撥備。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.28 收益確認

收益乃根據本集團日常經營活動中出售中國物業及服務的已收及應收代價的公允價值計量。收益以扣除折扣以及與本集團公司銷售抵銷後呈列。誠如下文所述，本集團於本集團的各項業務活動符合特定標準時確認收益。

#### (a) 出售物業

收益在資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內或某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。倘本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建和增強由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

倘資產的控制權隨著時間的推移而轉移，則在合約期間參考完全滿足該履約義務的進度確認收益。否則，收益在客戶獲得資產控制權時立即確認。

已完成履約義務的進度的計量基於下列能夠最佳描述本集團完成履約義務表現的其中一種方法：

- 直接計量本集團已向客戶轉移的價值；或
- 按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入。

就於某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同而言，收入於客戶獲得實質所有權或已完工物業的法定所有權且本集團當時已有權收取付款並很可能收回對價時確認。

在確定交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合約的融資成份來調整合約承諾代價。對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收益於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回代價時確認。

因獲得合同而增加之成本(倘可收回)將被資本化，並隨後在確認相關收入時攤銷。



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.28 收益確認(續)

**(b) 酒店經營**

酒店經營收益於提供服務的會計期間確認。

**(c) 租金收入**

租金收入於租期內按直線法於收益表確認。

**(d) 物業管理**

提供物業管理服務的收益於提供相關服務的會計期間確認。

**(e) 融資部分**

本集團預期並無任何自所承諾貨品或服務轉移予客戶至客戶付款期限超過一年的合約。因此，本集團並無就貨幣時間價值調整任何交易價格。

#### 2.29 股息收入

股息於收取款項的權利確立時確認為收益。

#### 2.30 租賃

本集團租賃若干土地、樓宇及設備。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的抵押品。

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。每項租金均分攤為負債及融資成本。融資成本於租約期內在損益扣除，使每個期間的負債餘額為常數定期利率。使用權資產乃按資產可使用年期與租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項；及
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該項選擇權)。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.30 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於租期內於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。低價值資產包括低於5,000美元的辦公室設備。

#### (a) 可變租賃付款

基於指數或利率的可變租賃付款初步使用開始日期的指數或利率計量。本集團並無預測指數／利率的日後變動；有關變動於租賃付款變動時考慮在內。並非基於指數或利率的可變租賃付款不屬於租賃負債的一部分，惟彼等於觸發有關付款的事件或條件發生時於合併全面收益表內確認。

#### (b) 延期及終止權

本集團的若干物業及設備租賃包括延期及終止選擇權。該等條款乃用於就管理合約令經營靈活性最大化。所持有的大部分延期及終止權可於符合若干通知期後行使。於釐定租期時，管理層考慮導致行使該選擇權的經濟動機的所有事實及情況。倘若發生影響評估的重大事件或情況的重大變化，則會對評估進行檢討。

#### (c) 剩餘價值擔保

為於合約期內優化租賃成本，本集團不時提供有關設備租賃的剩餘價值擔保。本集團初步估計及確認剩餘價值擔保項下預期應付的款項，作為租賃負債的一部分。有關款項於各報告期末進行檢討及調整(如適合)。

### 2.31 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(已經本公司股東適當授權及再不由實體酌情決定)作出撥備。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.32 財務擔保合約

財務擔保合約在擔保發行時確認為金融負債。負債初步按公允價值計量，其後則按下列較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」的預期信貸虧損模式釐定的金額；及
- 初步確認的金額減去(如適用)根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」的原則確認的累計收入金額。

財務擔保的公允價值釐定乃基於債務工具項下規定的合約付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量差額之現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款項提供擔保，公允價值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

### 2.33 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃透過除以下列計算：

- 本公司擁有人應佔溢利(扣除普通股以外之任何權益成本)
- 除以財政年度已發行普通股加權平均數計算，並就年內已發行普通股(不包括庫存股份)的紅利調整。

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整計算每股基本盈利所用的數字以計入：

- 與潛在攤薄普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響，及
- 在所有潛在攤薄普通股獲轉換的情況下發行的額外普通股的加權平均數。

### 2.34 利息收入

按公允價值列入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益/(虧損)淨額內。

利息收入呈列為持作現金管理用途的金融資產所賺取的融資收入。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理

本集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量及公允價值的利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

#### 3.1 財務風險因素

##### 3.1.1 市場風險

###### (a) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣經營。於2019年及2018年12月31日，主要的非人民幣資產及負債為以港元或美元計值的現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項及預付款項、應收關聯方款項、貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及借款。人民幣兌港元或美元匯率的波動可影響本集團經營業績。

本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖其外匯風險。但本集團管理層將會密切監控外匯風險敞口，一旦有此需要，將考慮對沖外匯風險。

本集團於各合併財務狀況表日期以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

金融資產	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
港元	1,378,427	97,656
美元	475,342	211,209
	<b>1,853,769</b>	<b>308,865</b>

金融負債	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
港元	1,516,425	1,151,984
美元	2,192	—
	<b>1,518,617</b>	<b>1,151,984</b>



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.1 市場風險(續)

###### (a) 外匯風險(續)

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值／貶值5%，則期內全面收益總額的影響如下：

	全面收益總額增加／(減少)的變動 於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣兌港元：		
升值5%	5,175	39,537
貶值5%	(5,175)	(39,537)

	全面收益總額增加／(減少)的變動 於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣兌美元：		
升值5%	(17,743)	(7,920)
貶值5%	17,743	7,920

於損益確認的外匯虧損總淨額為人民幣4,144,000元(2018年：零)。

###### (b) 現金流量及公允價值的利率風險

本集團的主要利率風險是由長期借款引起的。按固定利率取得的借款令本集團面對公允價值利率風險。按浮動利率取得的借款令本集團面對部分被按浮動利率持有現金抵銷的現金流量利率風險。於2019年及2018年，本集團的浮息借款主要以人民幣及港元計值。

本集團密切關注利率趨勢及對本集團利率風險的影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，一旦有此需要，將考慮對沖利率風險。

於2019年12月31日，本集團以浮動利率計的銀行及其他借款為約人民幣2,851,941,000元(2018年：人民幣558,092,000元)。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.1 市場風險(續)

##### (b) 現金流量及公允價值的利率風險(續)

下表概述於2019年12月31日，當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度盈利的影響：

	截至12月31日止年度稅後 溢利增加/(減少)	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以浮動利率計的銀行及其他借款利息—上升5%(2018年：0.5%)	10,695	2,093
以浮動利率計的銀行及其他借款利息—下跌5%(2018年：0.5%)	(10,695)	(2,093)

##### 3.1.2 信貸風險

本集團無集中信貸風險。本集團有關金融資產的最大信貸風險相當於合併資產負債表所示現金及現金等價物(不包括手頭現金)、受限制現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及按公允價值列入損益的金融資產的賬面值。

現金交易只限於信譽良好的機構。存款僅存放於聲譽良好的銀行。

就物業銷售產生之貿易應收款項而言，本集團根據可執行合約所載條款，密切監察客戶之還款進度。本集團已制定政策，確保作出跟進行動以收回逾期債項。本集團一般就客戶借款以撥支購買物業之按揭貸款向銀行提供擔保，金額達物業總購買價最多50%至70%。倘買方未能於擔保期內支付其按揭付款，持有該按揭之銀行或會要求本集團償還該貸款下未償還金額加任何就此應計利息。在此情況下，本集團能夠保留自客戶獲取之物業銷售所得款項，並出售物業以收回本集團向銀行支付之任何金額。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險甚微。此等擔保之詳細披露載於附註33，除非顧客能建立良好的信貸紀錄，否則本集團透過在交付物業前收取全額現金或妥當安排買家的按揭貸款融資程序來管理信貸風險。本集團根據與客戶協定的付款時間表密切監察收回客戶付款的進度。本集團已實行政策確保以適當的首期比例向具有適當財務實力的買家作出銷售。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

就酒店經營及商業物業產生之貿易應收款項而言，由於應收款項的賬齡均低於90天，及於過往未出現壞賬，本集團認為信貸風險並不重大。

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，本集團考慮對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素以評估彼等的信貸質量。管理層亦定期審查該等應收款項的可收回性，並跟進爭議或逾期的金額(如有)。董事認為對手方違約風險較低。

本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資訊。特別是結合以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 實際發生的或者預期的業務、財務或經濟狀況中的重大不利變化預期導致借款人履行其責任的能力產生重大變化
- 借款人的經營業績實際發生或者預期發生重大變化
- 有關同一借款人其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現及行為發生重大變化，包括本集團借款人付款情況的變化及借款人經營業績的變化

本集團通過及時適當地為預期信貸虧損作出撥備來計算信貸風險。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的歷史虧損率，並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團金融資產的虧損撥備並不重大。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**3 財務風險管理(續)****3.1 財務風險因素(續)****3.1.2 信貸風險(續)****(a) 貿易應收款項**

本集團應用簡化方法，就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就所有來自第三方及關聯方的貿易應收款項利用全期預期虧損撥備。

為計量貿易應收款項的預期信貸虧損，貿易應收款項已按共享信貸風險特色及初步確認日子而劃分。

管理層已緊密監控貿易應收款項的信貸質素及可收回程度，並認為預期信貸虧損屬不重大且預期信貸虧損率接近於零。故並無就截至2019年12月31日止年度的貿易應收款項作出虧損撥備(2018年：零)。

**(b) 其他應收款項及應收關聯方款項**

以攤銷成本計量的其他金融資產包括來自第三方的其他應收款項及應收關聯方的款項。

就按要求時收取的應收關聯方款項，預期信貸虧損乃假設貸款於報告日期應要求償還而計算。由於借款人有充裕的可得高流通資產以於報告日期應要求時償還貸款，故預期信貸虧損很可能並不重大。就違約風險低的其他應收款項且對手方具備實力應付其近期的合約現金流負債的其他分類，本集團認為該等分類的信貸風險低，故虧損撥備亦不重大。

截至2019年12月31日，來自第三方的其他應收款項的虧損撥備與有關撥備的期初虧損撥備的對賬如下：

	其他應收款項	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的年初虧損撥備	647	477
年內於損益確認的虧損撥備增加	236	170
於12月31日的年末虧損撥備	883	647



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

###### (b) 其他應收款項及應收關聯方款項(續)

截至2019年及2018年12月31日止年度，虧損撥備準備於損益中與減值的其他應收款項有關的「金融資產的減值虧損淨額」中確認。

截至2019年12月31日止年度，其他應收款項(不包括收購土地使用權及物業開發項目的保證金)賬面總額的平均預期虧損率為2%(2018年：2%)。截至2019年及2018年12月31日止年度，由於近期並無違約歷史，且管理層認為信貸風險低，因此收購土地使用權及物業開發項目的保證金的預期虧損並不重大。

於2019年及2018年12月31日，其他應收第三方及關聯方款項虧損的最高風險為賬面值。

##### 3.1.3 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過合約負債及足夠的可用融資(包括短期及長期借款)及從股東及關聯方獲取額外資金而獲得可用資金。由於相關業務屬於活躍多變，本集團通過維持足夠數量的現金及現金等價物以及提供融資來維持資金靈活性。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等措施包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、促進已完工物業的銷售、以更靈活的價格加速銷售、並尋求合資企業夥伴開發項目。本集團將根據其對相關未來成本及收益的評估作出適當的選擇。董事認為，本集團將能夠維持足夠的財務資源以滿足其營運需要。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.3 流動資金風險(續)

下表載列本集團於各財務狀況表日期相關到期組別的金融負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流量：

	少於一年 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日					
銀行及其他借款	2,093,576	409,060	857,936	317,026	3,677,598
貿易及其他應付款項，不包括應付薪金、 其他應付稅項及合約負債	1,308,392	-	-	-	1,308,392
應付關聯方款項	50,000	-	-	-	50,000
租賃負債	6,870	4,646	13,423	138,557	163,496
提供予若干買家的按揭融資擔保	1,075,944	-	-	-	1,075,944
	<b>4,534,782</b>	<b>413,706</b>	<b>871,359</b>	<b>455,583</b>	<b>6,275,430</b>

	少於一年 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日					
銀行及其他借款	481,533	68,148	162,199	160,931	872,811
貿易及其他應付款項，不包括應付薪金、 其他應付稅項及合約負債	1,611,300	-	-	-	1,611,300
應付關聯方款項	1,120,133	-	-	-	1,120,133
租賃負債	5,029	4,166	9,975	139,217	158,387
提供予若干買家的按揭融資擔保	894,058	-	-	-	894,058
	<b>4,112,053</b>	<b>72,314</b>	<b>172,174</b>	<b>300,148</b>	<b>4,656,689</b>

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本管理

本集團管理資本旨在保障本集團持續經營的能力，藉以回報股東及為其他利益關係者提供利益，同時維持最佳資本構架以減少資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整派付予股東的股息款額、或出售資產以降低債務

本集團根據負債比率監控資本。該比率按借款淨額除以總資本計算。借款淨額按借款總額(不包括不計息項目)減現金及現金等價物及受限制現金總額計算。總資本按合併財務狀況表所示的「權益」加借款淨額計算。

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
借款	<b>3,303,024</b>	758,092
租賃負債	<b>66,664</b>	59,973
減：現金及現金等價物	<b>(956,933)</b>	(218,881)
受限制現金	<b>(1,019,118)</b>	(264,546)
借款淨額	<b>1,393,637</b>	334,638
總權益	<b>2,819,409</b>	653,279
總資本	<b>4,213,046</b>	987,917
資產負債比	<b>33%</b>	34%

於2018年12月31日至2019年12月31日，負債比率保持穩定。

#### 3.3 公允價值估計

本節闡明於釐定財務報表內按公允價值確認及計量的金融工具公允價值時所作的判斷及估算。為提供釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三層。各層詳情如下：

- 第一層：於活躍市場買賣之金融工具(如公開買賣之衍生工具及買賣及權益證券)之公允價值為報告期末的市場報價。本集團所持金融資產所用之市場報價為當時買入價。該等工具列入第一層。
- 第二層：並非於活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)之公允價值乃使用估值技術釐定，該等估值技術最大限度地使用可觀察市場數據及盡量減少對實體特定估計的依賴程度。倘按公允價值計量的工具的所有重大輸入數據均可獲得，該工具列入第二層。
- 第三層：倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，該工具列入第三層。此適用於非上市股權證券。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

有關按公允價值計量的投資物業的披露資料，請參閱附註20。

下表按計量公允價值的估值技術所用輸入數據的層級，呈列本集團於2019年12月31日按公允價值計量的金融資產：

	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2019年12月31日</b>				
按公允價值列入損益的金融資產	-	-	-	-
<b>於2018年12月31日</b>				
按公允價值列入損益的金融資產	-	-	600	600

#### (a) 第三層金融工具

第三層內按公允價值列入損益的金融資產的公允價值乃按反映管理層對預期風險水平的最佳估計的利率通過貼現現金流量進行估計。估值技術的重大不可觀察輸入值包括預期日後現金流量、預期收回日期及符合預期風險水平的貼現率。

金融資產	公允價值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
按公允價值列入損益的金融資產	第三層	貼現現金流量，基於預期日後現金流量估計並按反映管理層對預期風險水平的最佳估計的利率貼現。	預期日後現金流量。  符合預期風險水平的貼現率。	日後現金流量越高，公允價值越高。  貼現率越低，公允價值越高。

於2019年12月31日，本集團並無持有的按公允價值列入損益的金融資產。截至2018年12月31日止年度，倘本集團持有的按公允價值列入損益的金融資產的公允價值增加/降低10%，則除所得稅前溢利將增加/降低約人民幣60,000元。



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.4 金融工具類別

	於2019年12月31日		
	按公允 價值列入 損益的資產 人民幣千元	按攤銷 成本計量的 資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>根據合併財務狀況表的資產</b>			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	—	326,366	326,366
應收關聯方款項	—	7,759	7,759
受限制現金	—	1,019,118	1,019,118
現金及現金等價物	—	956,933	956,933
總計	—	2,310,176	2,310,176

	於2018年12月31日		
	按公允 價值列入 損益的資產 人民幣千元	按攤銷 成本計量的 資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>根據合併財務狀況表的資產</b>			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	—	99,245	99,245
應收關聯方款項	—	980,702	980,702
受限制現金	—	264,546	264,546
現金及現金等價物	—	218,881	218,881
按公允價值列入損益的金融資產	600	—	600
總計	600	1,563,374	1,563,974

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.4 金融工具類別(續)

	於2019年12月31日	
	按攤銷成本 計量的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>根據合併財務狀況表的負債</b>		
銀行及其他借款	3,303,024	3,303,024
應付關聯方款	50,000	50,000
租賃負債	66,664	66,664
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金、其他應付稅項及合約負債)	1,308,392	1,308,392
總計	4,728,080	4,728,080

	於2018年12月31日	
	按攤銷成本 計量的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>根據合併財務狀況表的負債</b>		
銀行及其他借款	758,092	758,092
應付關聯方款	1,120,133	1,120,133
租賃負債	59,973	59,973
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金、其他應付稅項及合約負債)	1,611,300	1,611,300
總計	3,549,498	3,549,498

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 4 重要會計估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，該等會計估計正如其定義，很少會與有關實際結果相同。管理層亦須於應用本集團的會計政策時作出判斷。

估計及判斷持續進行評估。其乃基於過往經驗及其他因素(包括可能對該實體造成財務影響及於有關情況下認為屬合理之未來事件之預期)。

#### (a) 在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的估計

本集團基於在建物業及已竣工待售物業的變現能力按該等物業的可變現淨值評估該等物業的賬面值。在建物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況估計的售價，減去適用可變銷售開支及預計竣工成本(包括土地成本)釐定。已竣工待售物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況估計的售價減去適當的可變銷售費用而釐定。根據管理層的最佳估計，於2019年及2018年12月31日，在建物業及已竣工待售物業概無重大減值。

#### (b) 投資物業的公允價值

本集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其已竣工投資物業的公允價值。

已竣工投資物業的公允價值的最佳憑證是類似租約及其他合約下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料，本集團在合理公允價值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，本集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或區位(或已訂立不同租約或其他合約)的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自交易按該等價格進行日期以來的任何經濟狀況變動；及
- (iii) 依據對日後現金流量的可靠估計，作出折現現金流預測，此乃從任何現有租約及其他合約的條款及(倘可能)外部憑證(例如類似物業在相同區位及狀況下的現時市值租金)產生，並使用能夠反映現時市場就現金流量金額及時間性的不確定性作出評估的折現率予以釐定。

投資物業的公允價值收益於附註20披露。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 4 重要會計估計及判斷(續)

### (c) 所得稅及遞延稅項

本集團在中國須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。多項交易及計算的最終稅額無法於日常業務過程中釐定。倘若該等事宜之最終稅務結果與初始記錄金額不同，則有關差額將會影響作出決定年度之所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為未來應課稅溢利很可能抵扣已使用的若干暫時性差異或稅項虧損，則確認與暫時性差異及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。倘預期與原估計不同，有關差額將影響有關估計變更期間內的遞延所得稅資產及所得稅開支或其他全面收益的確認。

### (d) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括銷售費用、借款成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團在中國須繳納土地增值稅。然而，中國各城市不同稅務司法權區對土地增值稅的執行及結算不盡相同，而本集團尚未與中國地方稅務當局落實其大部分物業項目土地增值稅的計算及付款方法。因此，釐定土地增值稅金額須作出判斷。本集團基於管理層根據對稅務規則的了解作出的最佳估計，確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於初步記錄的金額，而該等差額將會影響與地方稅務當局落實該等稅項的期間的所得稅開支及稅項撥備。

### (e) 金融資產減值

金融資產乃根據有關違約風險及預期虧損率的假設計提虧損撥備。本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時，根據本集團的過往記錄、現有市況以及各報告期末的前瞻性估計使用判斷。主要假設及所用輸入數據的詳情於附註3表格中披露。

## 5 收益及分部資料

### (a) 分部及主要業務描述

執行董事(作為本集團主要營運決策者)審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。

本集團分類為四個業務分部：物業開發及銷售、商業物業投資、酒店營運及物業管理。

由於主要營運決策者認為本集團的大部分合併收益及業績均來自中國市場，且本集團的合併非流動資產絕大部分位於中國境內，故概無呈列地域資料。



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 5 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部表現

就截至2019年12月31日止年度的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發及				總計 人民幣千元
	銷售 人民幣千元	商業物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	
分部收益	2,290,345	–	74,449	24,990	2,389,784
於某一時點確認	2,290,345	–	–	–	2,290,345
隨時間確認	–	–	74,449	24,990	99,439
其他來源收益：租金收入	–	36,312	–	–	36,312
分部間收益	–	(12,093)	(616)	(10,577)	(23,286)
來自外部客戶的收益	2,290,345	24,219	73,833	14,413	2,402,810
毛利	1,124,259	20,389	3,385	(3,801)	1,144,232
銷售及營銷開支					(131,046)
行政開支					(162,938)
金融資產減值虧損淨額					(236)
其他收入					3,731
其他開支					(3,098)
其他收益淨額					61,021
財務收入淨額					1,386
應佔合營企業業績(附註16)	(158)	–	–	–	(158)
應佔聯營公司業績(附註17)	(1,387)	–	–	–	(1,387)
除所得稅前溢利					911,507
所得稅開支					(416,590)
年內溢利					494,917
折舊及攤銷	13,923	–	15,869	51	29,843
投資物業的公允價值收益淨額(附註20)	–	3,428	–	–	3,428
分部資產	8,538,314	198,298	348,250	2,096	9,086,958
分部資產包括：					
於聯營公司的權益(附註17)	29,653	–	–	–	29,653
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	17,299	–	662	129	18,090
分部負債	2,637,528	3,196	18,907	10,418	2,670,049

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 5 收益及分部資料(續)

### (b) 分部表現(續)

就截至2018年12月31日止年度的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發及 銷售		商業物業投資	酒店營運	物業管理	總計
	人民幣千元	人民幣千元				
分部收益	1,245,754	–	–	66,903	7,942	1,320,599
於某一時點確認	1,245,754	–	–	–	–	1,245,754
隨時間確認	–	–	–	66,903	7,942	74,845
其他來源收益：租金收入	–	15,434	–	–	–	15,434
分部間收益	–	(5,413)	–	(314)	(1,419)	(7,146)
來自外部客戶的收益	1,245,754	10,021	–	66,589	6,523	1,328,887
毛利	503,733	8,953	–	421	(517)	512,590
銷售及營銷開支	–	–	–	–	–	(74,225)
行政開支	–	–	–	–	–	(124,598)
金融資產減值虧損淨額	–	–	–	–	–	(170)
其他收入	–	–	–	–	–	1,276
其他開支	–	–	–	–	–	(2,759)
其他收益淨額	–	–	–	–	–	230,570
財務收入淨額	–	–	–	–	–	649
應佔合營企業業績(附註16)	(2,781)	–	–	–	–	(2,781)
應佔聯營公司業績(附註17)	(1,282)	–	–	–	–	(1,282)
除所得稅前溢利	–	–	–	–	–	539,270
所得稅開支	–	–	–	–	–	(157,511)
年內溢利	–	–	–	–	–	381,759
折舊及攤銷	9,477	–	–	16,071	38	25,586
投資物業的公允價值收益淨額(附註20)	–	11,097	–	–	–	11,097
分部資產	5,742,952	396,045	–	334,903	10,772	6,484,672
分部資產包括：						
於合營企業的權益(附註16)	20,559	–	–	–	–	20,559
於聯營公司的權益(附註17)	35,326	–	–	–	–	35,326
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	10,847	–	–	3,839	132	14,818
分部負債	5,050,188	1,816	–	20,318	7,930	5,080,252

分部間銷售按公平基準進行。呈報予主要營運決策者的來自外部各方的收益按與合併全面收益表一致的方式計量。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 5 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部表現(續)

##### (i) 分部資產

報告予執行董事的分部資產金額計量與財務報表內的計算方式一致。該等資產按分部的營運活動分配。

本集團的遞延所得稅資產及按公允價值列入損益的金融資產不被歸類為分部資產，而是統一管理。

分部資產與總資產對賬如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部資產	<b>9,086,958</b>	6,484,672
未分配：		
— 遞延所得稅資產	<b>126,131</b>	128,899
— 按公允價值列入損益的金融資產	<b>—</b>	600
總資產	<b>9,213,089</b>	6,614,171

##### (ii) 分部負債

報告予執行董事的分部負債金額計量與財務報表內的計算方式一致。該等負債按分部的營運活動分配。

本集團的遞延及即期所得稅負債及借款不被歸類為分部負債，而是統一管理。

分部負債與總負債對賬如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部負債	<b>2,670,049</b>	5,080,252
未分配：		
— 即期所得稅負債	<b>234,465</b>	85,466
— 遞延所得稅負債	<b>186,142</b>	37,082
— 短期借款及長期借款的即期部分	<b>1,923,102</b>	439,436
— 長期借款	<b>1,379,922</b>	318,656
總負債	<b>6,393,680</b>	5,960,892

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 5 收益及分部資料(續)

### (c) 與客戶合約有關的資產及負債

(i) 本集團已確認以下與客戶合約有關的資產：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售佣金	<b>23,148</b>	47,745

管理層預計，獲得物業銷售合約後的增量成本(僅包括銷售佣金)屬可收回。本集團已將金額資本化並在確認相關收益時攤銷。截至2019年12月31日止年度，攤銷金額為人民幣76,180,000元(2018年：人民幣35,900,000元)。資本化成本並無減值虧損。

(ii) 本集團已確認以下與客戶合約有關的負債：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
有關物業銷售的合約負債	<b>1,109,683</b>	2,046,730
有關其他的合約負債	<b>6,080</b>	6,865
	<b>1,115,763</b>	2,053,595

本集團按照合約約定的付款安排向客戶收取款項。合約款項通常在合約的履約義務完成之前收取，該等合約主要來自於物業銷售。

下表列示於截至2019年12月31日止年度確認的收益中與結轉合約負債有關的金額。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益		
物業銷售	<b>1,882,148</b>	1,104,522
其他	<b>6,865</b>	5,420
	<b>1,889,013</b>	1,109,942



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 5 收益及分部資料(續)

#### (c) 與客戶合約有關的資產及負債(續)

(iii) 有關物業開發及銷售的未償付合約：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預期於一年內確認	1,086,700	1,790,239
預期於一年後確認	236,176	369,390
	<b>1,322,876</b>	2,159,629

### 6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支的按性質劃分的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	1,128,901	708,998
僱員福利支出—包括董事酬金(附註10)	147,799	111,531
僱員福利支出—包括董事酬金	166,570	136,027
減：在建物業資本化	(18,771)	(24,496)
佣金費用	76,180	35,900
酒店營運開支	29,417	28,785
營業稅及其他徵稅(附註(i))	20,225	26,050
廣告成本	39,874	25,523
招待開支	19,265	20,232
無形資產及使用權資產折舊及攤銷	29,843	25,586
上市開支	23,546	10,840
辦公室及差旅開支	11,283	8,086
核數師酬金	2,800	934
物業管理費	7,596	1,704
其他	15,833	10,951
總計	<b>1,552,562</b>	1,015,120

附註(i) 根據2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部、國家稅務總局及海關總署2019年第39號公告)，增值稅受進一步調整，就適用現有增值稅稅率16%或10%的一般增值稅納稅人之銷售活動或進口，適用增值稅稅率分別調整為13%或9%。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 7 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
沒收客戶按金	533	800
其他	3,198	476
	<b>3,731</b>	1,276

## 8 其他開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
捐贈	1,376	2,443
其他	1,722	316
	<b>3,098</b>	2,759

## 9 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
按公允價值列入損益的金融資產利息	1,832	9,123
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	199	(8)
投資物業的公允價值收益(附註20)	3,428	11,097
出售附屬公司的收益(附註38)	59,706	210,358
匯兌損失淨額	(4,144)	—
	<b>61,021</b>	230,570

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利	156,812	128,028
退休金成本—法定退休金	9,758	7,999
	166,570	136,027
減：在建物業資本化	(18,771)	(24,496)
	147,799	111,531

#### (a) 退休金計劃—界定供款計劃

本集團的中國附屬公司僱員須參加地方市政府管理及運作的界定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司乃按若干僱員薪金百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

本集團已為其香港僱員安排參與由獨立信託人管理的界定供款計劃強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，香港集團成員公司(僱主)及其僱員須根據強制性公積金條例的規定按僱員收入的若干比例每月向該計劃供款。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 10 僱員福利開支(續)

### (b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士全部為董事(2018年：三名)，彼等的薪酬在附註41的分析中反映。截至2019及2018年12月31日止年度，應付餘下人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利	-	3,619
退休金成本—法定退休金	-	20
	-	3,639

該等薪酬屬以下範圍：

	人數	
	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
零—1,000,000港元	-	-
1,000,000港元—1,500,000港元	-	-
1,500,000港元—2,000,000港元	-	-
2,000,000港元—2,500,000港元	-	2
	-	2

截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本集團或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 11 財務收入淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資成本		
— 銀行及其他借款利息開支	130,413	62,546
— 租賃利息開支	2,983	444
減：		
— 資本化利息	(119,177)	(62,990)
	14,219	—
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	(15,605)	(649)
財務收入淨額	(1,386)	(649)

### 12 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	161,768	119,717
— 土地增值稅	235,356	85,637
	397,124	205,354
遞延所得稅		
— 企業所得稅	25,849	(47,843)
— 土地增值稅	(6,383)	—
	19,466	(47,843)
	416,590	157,511

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 12 所得稅開支(續)

本集團除稅前溢利的稅項有別於採用適用於集團實體溢利的加權平均稅率計算的理論金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前溢利	911,507	539,270
按25%的稅率計算	227,877	134,818
下列各項的影響：		
— 本集團不同附屬公司可得的稅率	4,287	(16,035)
— 可抵扣中國企業所得稅的土地增值稅	(57,243)	(21,409)
— 不可扣稅開支及開發成本	12,696	8,980
— 土地增值稅	228,973	85,637
— 毋須納稅收入	—	(34,480)
所得稅開支	416,590	157,511

### (a) 中國企業所得稅

本集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據現行法例、相關詮釋及慣例，對年內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。本集團位於中國內地的實體適用的企業所得稅率為25%。

根據於2007年12月6日頒佈的企業所得稅法實施細則，於2008年1月1日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，5%的較低預扣稅率可能適用於在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定的中國附屬公司直接控股公司。由於本集團並無計劃於可預見將來分派中國附屬公司的未分派盈利，故本集團並未就來自中國內地的該等盈利應計任何預扣所得稅。

### (b) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例及於1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，在中國出售或出讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得的全部收入須按增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟出售增值不超過其總可扣減項目20%的普通住宅物業的情況除外。

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅，惟根據稅務機關批准的稅務方法按照視同稅率計算土地增值稅的若干集團公司除外。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 12 所得稅開支(續)

#### (c) 海外所得稅

本公司於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，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島之附屬公司乃根據英屬處女群島的英屬處女群島商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

#### (d) 香港利得稅

集團公司截至2019年12月31日止年度在香港並無應課稅溢利(2018年：無)，故並無於該等合併財務報表就香港利得稅計提撥備。

### 13 每股盈利

於釐定截至2019年及2018年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數時，於本公司註冊成立時所發行的普通股(附註28)、就於2019年11月12日資本化應付最終控股股東貸款(附註29(a))及於2019年11月13日資本化發行(附註29(b))而發行的普通股，乃視為於2018年1月1日發行，猶如本公司於彼時已註冊成立。

	於12月31日	
	2019年	2018年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	501,517	386,486
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,228,999	1,200,000
每股盈利—基本(每股人民幣元)	0.41	0.32
每股盈利—攤薄(每股人民幣元)	0.41	0.32

本公司並無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

### 14 股息

將於2020年5月28日股東週年大會上建議派發截至2019年12月31日止年度的股息每股普通股人民幣9.14分，總股息為人民幣150,460,000元。該等財務報表尚未反映是項應付股息。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 15 遞延所得稅

遞延所得稅資產與負債的分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月內變現	63,134	91,601
— 將於超過12個月後變現	62,997	37,298
	<b>126,131</b>	128,899
遞延所得稅負債		
— 將於12個月內變現	—	—
— 將於超過12個月後變現	186,142	37,082
	<b>(60,011)</b>	91,817

### (a) 遞延所得稅資產

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	132,350	80,315
於損益確認	(2,113)	56,155
出售附屬公司	(50)	(4,120)
年末	<b>130,187</b>	132,350
抵銷遞延所得稅負債	<b>(4,056)</b>	(3,451)
遞延所得稅資產淨值	<b>126,131</b>	128,899



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 15 遞延所得稅(續)

#### (a) 遞延所得稅資產(續)

遞延所得稅資產的變動(未經計及同一稅務司法權區內的結餘抵銷)如下：

	稅項虧損	開支及 銷售成本的 可扣減暫時 差額	銷售額 確認及有關 銷售成本的 暫時差額	未變現 溢利的 對銷	總計
	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
於2018年1月1日	18,543	2,740	59,032	-	80,315
於損益確認	15,492	712	27,539	12,412	56,155
出售附屬公司	(4,120)	-	-	-	(4,120)
於2018年12月31日	29,915	3,452	86,571	12,412	132,350
於損益確認	29,257	10,241	(53,759)	12,148	(2,113)
出售一家附屬公司	(50)	-	-	-	(50)
於2019年12月31日	<b>59,122</b>	<b>13,693</b>	<b>32,812</b>	<b>24,560</b>	<b>130,187</b>

倘可能透過未來應課稅溢利變現相關稅項收益，則會就結轉的稅項虧損確認遞延稅項資產。

#### (b) 遞延所得稅負債

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	<b>40,533</b>	32,221
收購附屬公司	<b>132,312</b>	-
於損益確認	<b>17,353</b>	8,312
年末	<b>190,198</b>	40,533
抵銷遞延所得稅資產	<b>(4,056)</b>	(3,451)
遞延所得稅負債淨額	<b>186,142</b>	37,082

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 15 遞延所得稅(續)

### (b) 遞延所得稅負債(續)

遞延所得稅負債的變動(未經計及同一稅務司法權區內的結餘抵銷)如下：

	投資 物業的 公允價值收益 人民幣千元	已竣工 待售物業 超出之 賬面值 超過稅基 人民幣千元	利息資本化 人民幣千元	業務合併 產生的 重估盈餘 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	23,026	-	9,195	-	32,221
於損益確認	2,775	-	5,537	-	8,312
於2018年12月31日	25,801	-	14,732	-	40,533
收購一家附屬公司	-	6,715	-	125,597	132,312
於損益確認	857	1,999	20,880	(6,383)	17,353
於2019年12月31日	<b>26,658</b>	<b>8,714</b>	<b>35,612</b>	<b>119,214</b>	<b>190,198</b>

於2019年12月31日，尚未就若干於中國註冊成立的附屬公司之未匯出盈利而應付之預扣稅及其他稅項確認的遞延所得稅負債為人民幣110,094,000元(2018年：人民幣52,082,000元)。於2019年12月31日，未匯出盈利合計分別為人民幣1,100,937,000元(2018年：人民幣520,817,000元)，此乃由於本集團並無計劃於可見未來向中國境外分派此等盈利。

## 16 於一家合營企業的投資

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	20,559	-
添置	-	23,340
應佔業績	(158)	(2,781)
出售	(20,401)	-
年末結餘	-	20,559

- (a) 本集團於合營企業的權益採用權益法入賬。本集團應佔截至2019年12月31日止年度的合營企業虧損總額為人民幣158,000元(2018年：人民幣2,781,000元)。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 16 於一家合營企業的投資(續)

(b) 於2019年12月31日，於一家合營企業的投資性質：

實體名稱	業務地點/ 註冊成立國家	主要業務	擁有權益百分比		計量方法
			於12月31日		
			2019年	2018年	
廣州市萬景房地產有限公司(「萬景」)	中國	物業發展	不適用	77.8%	權益

(c) 於2019年及2018年12月31日，概無與本集團於合營企業的權益有關的重大或然事項。

(d) 本集團於2019年6月11日出售其附屬公司廣州景弘投資有限公司(萬景之控股公司)予一名第三方，代價為人民幣74,893,000元。合營企業因此已予出售。

(e) 一家合營企業的財務資料概要

下表載列萬景的財務資料概要：

#### 資產負債表概要

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產	—	3,057
流動資產		
現金及現金等價物	—	46
貿易及其他應收款項	—	2,434,092
總資產	—	2,437,195
非流動負債		
銀行借款	—	1,300,000
流動負債	—	1,110,770
總負債	—	2,410,770
淨資產	—	26,425
本集團應佔百分比	—	77.8%
賬面值	—	20,559

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 16 於一家合營企業的投資(續)

### (e) 一家合營企業的財務資料概要(續)

#### 全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
行政開支	(270)	(3,440)
融資成本	(1)	(135)
所得稅開支	68	-
年內虧損	(203)	(3,575)
年內全面虧損總額	(203)	(3,575)

## 17 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資變動如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	35,326	36,608
添置	-	24,500
應佔業績	(1,387)	(1,282)
出售	-	(24,500)
未變現溢利的對銷	(4,286)	-
年末結餘	29,653	35,326

(a) 於2019年12月31日，於一家聯營公司的投資性質：

實體名稱	業務地點/ 註冊成立國家	主要業務	擁有權權益百分比		計量方法
			於12月31日		
			2019年	2018年	
廣州市南沙東湖洲房地產有限公司 (「東湖洲」)	中國	物業發展	30%	30%	權益

(b) 於2019年及2018年12月31日，概無與本集團於聯營公司的權益有關的重大或然事項。



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 17 於聯營公司的投資(續)

#### (c) 一家聯營公司的財務資料概要

下表載列東湖洲的財務資料概要：

#### 資產負債表概要

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產	—	3,337
在建物業	<b>534,564</b>	360,510
現金及現金等價物	<b>53,863</b>	36,013
其他流動資產	<b>172,859</b>	33,448
流動資產	<b>761,286</b>	429,971
總資產	<b>761,286</b>	433,308
銀行及其他借款	<b>138,000</b>	—
流動負債	<b>524,442</b>	315,556
總負債	<b>662,442</b>	315,556
淨資產	<b>98,844</b>	117,752
本集團應佔百分比	<b>30%</b>	30%
賬面值	<b>29,653</b>	35,326

#### 全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
行政開支	<b>(989)</b>	(1,585)
銷售成本	<b>(4,028)</b>	(2,727)
財務收入	<b>257</b>	89
其他收入	<b>207</b>	21
其他開支	<b>(70)</b>	(72)
年內虧損	<b>(4,623)</b>	(4,274)
年內全面虧損總額	<b>(4,623)</b>	(4,274)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 18 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2018年1月1日</b>				
成本	345,981	5,737	8,253	359,971
累計折舊	(16,065)	(1,223)	(3,550)	(20,838)
<b>賬面淨值</b>	<b>329,916</b>	<b>4,514</b>	<b>4,703</b>	<b>339,133</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	329,916	4,514	4,703	339,133
添置	1,681	4,901	2,365	8,947
出售附屬公司	–	–	(224)	(224)
出售	–	(73)	(178)	(251)
折舊	(13,022)	(1,849)	(1,933)	(16,804)
匯兌差額	–	52	(16)	36
<b>年末賬面淨值</b>	<b>318,575</b>	<b>7,545</b>	<b>4,717</b>	<b>330,837</b>
<b>於2018年12月31日</b>				
成本	347,662	10,617	10,200	368,479
累計折舊	(29,087)	(3,072)	(5,483)	(37,642)
<b>賬面淨值</b>	<b>318,575</b>	<b>7,545</b>	<b>4,717</b>	<b>330,837</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	<b>318,575</b>	<b>7,545</b>	<b>4,717</b>	<b>330,837</b>
添置	–	<b>5,838</b>	<b>2,021</b>	<b>7,859</b>
出售	–	<b>(65)</b>	<b>(195)</b>	<b>(260)</b>
折舊	<b>(13,004)</b>	<b>(2,473)</b>	<b>(2,734)</b>	<b>(18,211)</b>
匯兌差額	–	<b>29</b>	<b>10</b>	<b>39</b>
<b>年末賬面淨值</b>	<b>305,571</b>	<b>10,874</b>	<b>3,819</b>	<b>320,264</b>
<b>於2019年12月31日</b>				
成本	<b>347,662</b>	<b>16,419</b>	<b>12,036</b>	<b>376,117</b>
累計折舊	<b>(42,091)</b>	<b>(5,545)</b>	<b>(8,217)</b>	<b>(55,853)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>305,571</b>	<b>10,874</b>	<b>3,819</b>	<b>320,264</b>

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 18 物業、廠房及設備(續)

自損益扣除或於在建物業資本化的物業、廠房及設備折舊如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售及營銷開支	239	166
行政開支	3,576	2,700
銷售成本	14,180	13,791
	17,995	16,657
在建物業	216	147
	18,211	16,804

於2019年12月31日，以下樓宇的賬面淨值被質押為本集團的銀行及其他借款的抵押品：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
樓宇	300,091	284,728

於2019年12月31日，樓宇主要包括位於中國的人民幣272,752,000元(2018年：人民幣284,728,000元)的酒店。

### 19 使用權資產

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
土地(附註(a))	249,268	255,778
樓宇	11,109	6,925
	260,377	262,703

(a) 該等款項主要包括有關農業用地及森林用地的土地承包費的預付租賃，根據承包條款予以攤銷。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**19 使用權資產(續)**

(b) 於截至2019年及2018年12月31日止年度，使用權資產的變動如下表所示：

	土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2018年1月1日</b>			
成本	261,202	16,052	277,254
累計攤銷	(4,367)	(6,640)	(11,007)
<b>賬面淨值</b>	<b>256,835</b>	<b>9,412</b>	<b>266,247</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	256,835	9,412	266,247
添置	3,667	1,110	4,777
攤銷	(4,724)	(3,735)	(8,459)
匯兌差額	–	138	138
<b>年末賬面淨值</b>	<b>255,778</b>	<b>6,925</b>	<b>262,703</b>
<b>於2018年12月31日</b>			
成本	264,869	17,300	282,169
累計攤銷	(9,091)	(10,375)	(19,466)
<b>賬面淨值</b>	<b>255,778</b>	<b>6,925</b>	<b>262,703</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	<b>255,778</b>	<b>6,925</b>	<b>262,703</b>
添置	<b>663</b>	<b>7,735</b>	<b>8,398</b>
攤銷	<b>(7,173)</b>	<b>(3,576)</b>	<b>(10,749)</b>
匯兌差額	–	<b>25</b>	<b>25</b>
<b>年末賬面淨值</b>	<b>249,268</b>	<b>11,109</b>	<b>260,377</b>
<b>於2019年12月31日</b>			
成本	<b>265,532</b>	<b>25,060</b>	<b>290,592</b>
累計攤銷	<b>(16,264)</b>	<b>(13,951)</b>	<b>(30,215)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>249,268</b>	<b>11,109</b>	<b>260,377</b>

(c) 於2019年12月31日，賬面淨值為人民幣13,865,000元(2018年：人民幣14,409,000元)的土地被質押為本集團的銀行及其他借款的抵押品(附註30)。



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 19 使用權資產(續)

(d) 自損益扣除或於建造中資產資本化的使用權資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
行政開支	9,982	7,663
銷售成本	767	796
	<b>10,749</b>	8,459

### 20 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初賬面淨值	184,275	173,178
公允價值變動	3,428	11,097
期末賬面淨值	<b>187,703</b>	184,275

於2019年及2018年12月31日，投資物業主要包括三項零售物業。

於2019年12月31日，人民幣187,703,000元(2018年：人民幣184,275,000元)的三項零售物業被質押為本集團的銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

#### 於損益確認的投資物業款項

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租金收入	9,584	8,542
來自產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(1,265)	(848)
	<b>8,319</b>	7,694

投資物業位於中國，並以40至50年的租約持有。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 20 投資物業(續)

### (a) 公允價值等級

本集團已竣工投資物業的獨立估值乃由獨立及專業合資格估值師進行，以釐定投資物業於2019年及2018年12月31日的公允價值。重估收益或虧損計入合併全面收益表中的「其他收益淨額」。

於2019年及2018年12月31日，由於釐定投資物業公允價值所使用的若干重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據而釐定，故本集團所有投資物業的公允價值列入公允價值計量層級的第三級(附註2.9)。

本集團的政策是在事件發生之日或導致轉移的情況發生變化時確認轉入及轉出公允價值層級。於截至2019年及2018年12月31日止年度，公允價值層級並無轉入或轉出。

### (b) 本集團的估值程序

本集團的投資物業乃由獨立專業合資格估值師(持有經認可的相關專業資格，並對所估值投資物業的所在地點及分部具備近期經驗)於2019年及2018年12月31日進行估值。就所有投資物業而言，其當前使用符合其最高及最佳用途。

本集團的財務部設有一隻團隊，專責就財務報告目的而對獨立估值師進行的估值進行檢討。此團隊向本集團的高級管理層匯報。於截至2019年及2018年12月31日止年度，管理層與估值師每六個月至少討論估值流程和相關結果一次。

於各財政年度末，財務部門會：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估物業估值較上年度估值報告的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 20 投資物業(續)

#### (c) 估值技術

已竣工投資物業包括零售物業。零售物業的公允價值一般透過年期及租賃到期續租法產生。此方法乃基於相關估值日已有的租賃合約而作出估計。租賃合約內的出租收入和租賃合約出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

本集團亦採用銷售比較法，參考市場上可得的可資比較物業的銷售交易或詢價憑證，以交叉核實估值結果。

於截至2019年12月31日止年度內估值技術概無變動。

物業類別	於2018年 12月31日的		估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據的 範圍(可能性)	
	公允價值	公允價值			不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	184,275,000	年期和租賃到期續租法	市場價格 (人民幣元/平方米)	110-221	市場價格越高，公允價值越高
				租賃期回報率	4.00%-4.50%	租賃期回報率越高， 公允價值越低

物業類別	於2019年 12月31日的		估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據的 範圍(可能性)	
	公允價值	公允價值			不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	187,703,000	年期和租賃到期 續租法	市場價格 (人民幣元/平方米)	114-227	市場價格越高， 公允價值越高
				租賃期回報率	4.00%-4.50%	租賃期回報率越高， 公允價值越低

於2019年及2018年12月31日，本集團出租其於中國持有的投資物業的租期介乎二至八年。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 21 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值	1,249
添置	1,096
出售	(21)
攤銷	(470)
年末賬面淨值	1,854
<b>於2018年12月31日</b>	
成本	2,861
累計攤銷	(1,007)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,854</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值	<b>1,854</b>
添置	<b>1,833</b>
出售	<b>(6)</b>
攤銷	<b>(1,099)</b>
年末賬面淨值	<b>2,582</b>
<b>於2019年12月31日</b>	
成本	<b>4,688</b>
累計攤銷	<b>(2,106)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>2,582</b>



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 22 在建物業

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
在建物業預期落成時間：		
— 土地使用權	2,595,003	2,153,042
— 土地承包權(附註(a))	256,732	236,999
— 建築成本	963,761	759,376
— 資本化利息	139,519	71,856
	<b>3,955,015</b>	<b>3,221,273</b>

- (a) 土地承包權主要指於2017年向集體經濟組織收購的農業用地及森林用地，其用途將於近期轉讓予土地使用權。
- (b) 在建物業均位於中國，預期將於正常營運週期內落成並可供出售。
- (c) 截至2019年12月31日止年度，借款的資本化率為5.90%(2018年：5.74%)。
- (d) 於2019年12月31日，賬面淨值為人民幣1,016,776,000元(2018年：人民幣221,985,000元)的在建物業被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

### 23 已竣工待售物業

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
由本集團發展的已竣工待售物業：		
土地使用權	128,967	128,006
建築成本	758,061	374,447
資本化利息	54,763	32,848
	<b>941,791</b>	<b>535,301</b>
收購的已竣工待售物業	<b>830,343</b>	—
	<b>1,772,134</b>	<b>535,301</b>

已竣工待售物業均位於中國。

於2019年12月31日，賬面淨值為人民幣1,095,440,000元(2018年：人民幣288,832,000元)的已竣工待售物業被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 24 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項－第三方(附註(a))	7,552	6,645
其他應收款項－第三方(附註(b))	319,697	93,247
取得土地使用權預付款項(附註(c))	132,854	100,330
其他預付款項(附註(d))	34,445	31,677
	<b>494,548</b>	231,899
減：非即期部分	(12,929)	(12,969)
減：減值	(883)	(647)
	<b>480,736</b>	218,283

於2019年及2018年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2019年12月31日，賬面淨值為人民幣1,190,000元(2018年：人民幣6,122,000元)的貿易應收款項被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項－第三方	7,552	6,645
減：減值撥備	—	—
貿易應收款項淨額	<b>7,552</b>	6,645

基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
90天內	<b>7,552</b>	6,645

貿易應收款項主要來自銷售物業及酒店營運。銷售物業所得款項通常根據買賣協議訂明的條款收取。通常不會向物業買家授出信貸期。

本集團的貿易應收款項乃以人民幣計值。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 24 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收購土地使用權按金	275,419	42,969
對第三方的現金墊款	—	16,150
出售一家附屬公司的應收款項	—	3,000
其他	44,278	31,128
	319,697	93,247
減：減值撥備	(883)	(647)
其他應收款項淨額	318,814	92,600

(c) 該等款項指就物業發展獲得土地使用權的提前付款。該等款項將於本集團取得有關土地的承包使用權時於資產負債表內轉撥至發展中物業。

(d) 其他預付款項的詳情如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業發展項目的預付款項	12,668	14,080
預付營業稅及其他稅項	4,274	1,974
其他	17,503	15,623
其他預付款項	34,445	31,677

### 25 預付稅項

預付稅項詳情如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
企業所得稅	15,626	1,981
土地增值稅	10,334	64,778
增值稅	31,002	80,843
	56,962	147,602

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 26 受限制現金

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建設預售物業的擔保按金(附註(a))	87,171	55,985
借款的擔保按金(附註(b))	930,558	208,561
其他	1,389	—
	<b>1,019,118</b>	264,546
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	88,560	55,985
— 美元	437,879	208,561
— 港元	492,679	—
	<b>1,019,118</b>	264,546

本集團董事認為，上文所列的受限制現金將於正常營運週期予以解除。

- (a) 根據有關文件，本集團的若干物業開發公司須向指定銀行賬戶存入已收的物業預售所得款項作為建設有關物業的擔保按金。該等按金僅可於本地國土資源局審批後用於支付有關物業項目的建設成本。該等擔保按金將根據有關物業的完成階段予以解除。
- (b) 根據若干銀行貸款協議，本集團須存入若干現金存款作為借款保證。該等保證金僅將於悉數償還有關借款後解除。

於2019年12月31日，本集團已向指定銀行存入現金存款約人民幣930,558,000元(2018年：人民幣208,561,000元)作為銀行借款擔保(附註30)。



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 27 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	1,976,051	483,427
減：受限制現金	(1,019,118)	(264,546)
現金及現金等價物	956,933	218,881

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以人民幣計值	306,878	120,667
以港元計值	612,592	95,566
以美元計值	37,463	2,648
	956,933	218,881

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將以該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及規例所規限。

### 28 股本

	普通股數目	普通股面值	普通股等價面值	總計
<b>法定</b>				
註冊成立後每股面值0.01港元的普通股	38,000,000	380,000港元	人民幣336,000元	人民幣336,000元
<b>已發行及繳足</b>				
於2018年11月2日(註冊成立日期)	1	0.01港元	人民幣0.01元	人民幣0.01元
發行每股面值0.01港元的股份	2	0.02港元	人民幣0.02元	人民幣0.02元
<b>於2018年12月31日及2019年1月1日</b>	3	0.03港元	人民幣0.03元	人民幣0.03元
發行與資本化股東貸款有關的股份(附註29(a))	1	0.01港元	人民幣0.01元	人民幣0.01元
發行與資本化發行有關的股份(附註29(b))			人民幣	人民幣
	1,199,999,996	12,000,000港元	10,749,000元	10,749,000元
發行與本公司上市有關的股份(附註29(b))			人民幣	人民幣
	446,173,000	4,462,000港元	3,997,000元	3,997,000元
			人民幣	人民幣
<b>於2019年12月31日</b>	1,646,173,000	16,462,000港元	14,746,000元	14,746,000元

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 29 其他儲備及保留盈利

	合併儲備	法定儲備	匯兌差額	總儲備	保留盈利	總計
	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
於2018年1月1日的結餘	50,300	32,191	(7,634)	74,857	119,001	193,858
年度溢利	-	-	-	-	386,486	386,486
轉撥至法定儲備	-	18,826	-	18,826	(18,826)	-
控股股東注資	9,800	-	-	9,800	-	9,800
視為分派予控股股東	(60,100)	-	-	(60,100)	-	(60,100)
資本化股東貸款	43,810	-	-	43,810	-	43,810
其他全面虧損	-	-	(24,550)	(24,550)	-	(24,550)
於2018年12月31日的結餘	43,810	51,017	(32,184)	62,643	486,661	549,304
於2019年1月1日的結餘	<b>43,810</b>	<b>51,017</b>	<b>(32,184)</b>	<b>62,643</b>	<b>486,661</b>	<b>549,304</b>
期內溢利	-	-	-	-	501,517	501,517
轉撥至法定儲備	-	49,172	-	49,172	(49,172)	-
應付最終控股股東貸款資本化(附註(a))	461,995	-	-	461,995	-	461,995
就資本化發行發行股份(附註(b))	(10,749)	-	-	(10,749)	-	(10,749)
就本公司上市發行股份(附註(b))	1,258,969	-	-	1,258,969	-	1,258,969
股份發行成本(附註(c))	(27,429)	-	-	(27,429)	-	(27,429)
其他全面虧損	-	-	(29,399)	(29,399)	-	(29,399)
於2019年12月31日的結餘	<b>1,726,596</b>	<b>100,189</b>	<b>(61,583)</b>	<b>1,765,202</b>	<b>939,006</b>	<b>2,704,208</b>

- (a) 於2019年11月12日，本公司向思銘有限公司發行1股普通股以償還應付最終控股股東陳思銘的515,746,000港元(人民幣461,995,000元)。
- (b) 於2019年11月13日，本公司透過待本公司股份溢價賬因全球發售(「全球發售」)錄得進賬後將金額12,000,000港元(約人民幣10,749,000元)資本化而向思銘有限公司發行1,199,999,996股普通股(每股面值0.01港元)。

於2019年12月5日，本公司基於全球發售完成而按每股3.16港元之價格發行合共400,000,000股普通股。

於2019年12月27日，本公司就有關全球發售的超額配售權獲部分行使而按每股3.16港元之價格發行46,173,000股股份。

於資本化發行及全球發售完成及超額配售權獲部分行使後，本公司之已發行股份總數擴增至1,646,173,000股。

- (c) 股份發行成本主要包括包銷佣金、律師費用、申報會計師費用及與上市有關的其他相關成本。發行新股份直接應佔的增量成本人民幣27,429,000元被視為對發行產生股份溢價的扣減。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 30 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行借款	3,096,995	758,092
來自第三方貸款(附註(a))	206,029	—
	<b>3,303,024</b>	758,092
計入非流動負債：		
— 有抵押(附註(c)及(d))	1,595,888	500,949
— 無抵押(附註(d))	—	57,143
減：非流動負債的即期部分	(215,966)	(239,436)
	<b>1,379,922</b>	318,656
計入流動負債：		
— 有抵押(附註(c)及(d))	703,862	200,000
— 無抵押(附註(d))	1,003,274	—
加：非流動負債的即期部分	215,966	239,436
	<b>1,923,102</b>	439,436
總借款	<b>3,303,024</b>	758,092

(a) 於2019年12月27日，一名第三方向本集團提供貸款人民幣206,029,000元，年利率為7.00%。該借款由本公司擔保，而到期日為2021年1月26日。

(b) 於2019年12月31日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣	1,807,071	758,092
港元	1,495,953	—
	<b>3,303,024</b>	758,092

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 30 銀行及其他借款(續)

- (c) 於2019年12月31日，本集團的銀行及其他借款合共人民幣2,299,750,000元(2018年：人民幣700,949,000元)乃以下列資產及本集團應佔若干附屬公司的權益作為抵押：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
土地	13,865	14,409
物業、廠房及設備	300,091	284,728
投資物業	187,703	184,275
在建物業	1,016,776	221,985
已竣工待售物業	1,095,440	288,832
應收貿易款項	1,190	6,122
受限制現金	930,558	208,561
	<b>3,545,623</b>	1,208,912

- (d) 本集團於2019年12月31日的無抵押銀行借款人民幣555,384,000元(2018年：人民幣57,143,000元)由本公司擔保。

本集團於2019年12月31日的有抵押銀行借款人民幣2,226,150,000元(2018年：人民幣483,468,000元)由若干附屬公司擔保。

- (e) 借款相對於利率變化的風險以及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
六個月或以下	1,609,986	59,458
六至十二個月	313,116	379,978
一至兩年	329,386	51,256
兩年以上	1,050,536	267,400
	<b>3,303,024</b>	758,092



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 30 銀行及其他借款(續)

(f) 借款的還款期如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年以內	1,923,102	439,436
一至兩年內	329,386	51,256
二至五年內	797,092	148,066
五年以上	253,444	119,334
	<b>3,303,024</b>	758,092

(g) 加權平均實際年利率如下：

	於12月31日	
	2019年	2018年
銀行及其他借款	6.43%	5.74%

(h) 於2019年及2018年12月31日，借款的賬面值與彼等的公允價值相若，因定息借款的折現影響並不重大或借款為浮息借款。

### 31 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	888,864	489,454
應付票據	156,369	135,505
應付非控股權益款項(附註(b))	62,123	303,172
應付所收購附屬公司原股東款項(附註(b))	—	449,410
尚未支付的應付收購事項代價(附註(c))	52,809	96,760
合約負債(附註5)	1,115,763	2,053,595
應付按金(附註(d))	54,243	61,622
應計費用	37,240	40,613
應付薪金	52,944	45,985
其他應付稅項	76,286	189,266
應付利息	6,282	2,280
其他應付款項(附註(e))	50,462	32,484
	<b>2,553,385</b>	3,900,146

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 31 貿易及其他應付款項(續)

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
90天以內	508,758	223,831
90天以上但於365天以內	280,135	181,705
365天以上	99,971	83,918
	<b>888,864</b>	489,454

於2019年12月31日，本集團的貿易應付款項乃以人民幣、美元及港元計值。

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣	884,962	489,454
美元	2,192	—
港元	1,710	—
	<b>888,864</b>	489,454

- (b) 於截至2018年12月31日止年度，本集團的其中一家附屬公司廣州意濃實業有限公司(「廣州意濃」)自廣州景恒悅投資有限公司(「廣州景恒悅」)收購廣州景弘投資有限公司(「廣州景弘」)的50.1%股權。於收購前，廣州景恒悅及非控股權益已分別向廣州景弘墊付合共人民幣449,410,000元及人民幣265,742,000元，而該等款項乃進一步墊付予一家合營企業，供其收購土地使用權。應付原股東及非控股權益款項已於2019年悉數支付。餘額指本集團若干附屬公司非控股權益於日常業務過程的墊款，乃為免息、無抵押及須按要求償還。
- (c) 該款項主要包括就收購事項應付的代價，彼等應按照與原有股東協定的條款及條件支付。
- (d) 應付按金主要包括：(i)向本集團物業買家收取的按金；及(ii)來自承建商的質量保證及競投按金。按金為無抵押、免息及應根據與對手雙方互同意的條款及條件償還。
- (e) 其他應付款項主要指應付第三方款項及維護基金，乃為無抵押、免息及須按要求償還。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 32 現金流量資料

(a) 經營活動(所用)／所得現金：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內溢利	494,917	381,759
經調整下列各項：		
所得稅開支	416,590	157,511
財務收入	(15,605)	(649)
融資成本	14,219	—
無形資產及使用權資產折舊及攤銷(附註6)	29,843	25,586
應佔聯營公司業績	1,387	1,282
應佔合營企業業績	158	2,781
投資物業的公允價值收益(附註9)	(3,428)	(11,097)
按公允價值列入損益的金融資產的權益(附註9)	(1,832)	(9,123)
出售附屬公司收益(附註9)	(59,706)	(210,358)
其他應收款項之減值撥備	236	170
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(199)	8
匯兌差額淨額	4,144	—
未變現溢利的對銷	4,286	—
	<b>885,010</b>	<b>337,870</b>
營運資金變動：		
在建物業及已竣工待售物業以及存貨	(957,732)	(1,485,739)
受限制現金	(32,575)	56,883
貿易及其他應收款項以及預付款項	(407,677)	(770,939)
應收關聯方款項－貿易結餘	(1,401)	(333)
預付稅項(預付所得稅除外)	49,841	2,771
合約成本	24,597	(11,125)
貿易及其他應付款項	(716,300)	1,908,687
應付關聯方款項－貿易結餘	45,097	4,773
	<b>(1,996,150)</b>	<b>(295,022)</b>
經營活動(所用)／所得現金	<b>(1,111,140)</b>	<b>42,848</b>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 32 現金流量資料(續)

(b) 合併現金流量表中出售物業、廠房及設備以及無形資產所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備及無形資產 賬面淨值(附註18及21)	266	251
出售收益/(虧損)(附註9)	199	(8)
所得款項	465	243

(c) 融資活動產生的負債對賬

	一年內	一年後	應付		總計
	到期借貸	到期借貸	關聯方款項	租賃負債	
	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
於2018年1月1日的結餘	437,414	684,131	629,293	64,373	1,815,211
現金流量—經營活動	-	-	4,773	(444)	4,329
現金流量—融資活動	(237,414)	(190,819)	566,077	(9,327)	128,517
重新分類	239,436	(239,436)	-	-	-
貨幣匯兌差額	-	-	-	150	150
其他非現金變動(附註(i))	-	64,780	(80,010)	5,221	(10,009)
於2018年12月31日的結餘	439,436	318,656	1,120,133	59,973	1,938,198
於2019年1月1日的結餘	439,436	318,656	1,120,133	59,973	1,938,198
現金流量—經營活動	-	-	50,000	(2,983)	47,017
現金流量—融資活動	1,267,700	866,292	(615,735)	(1,738)	1,516,519
重新分類	215,966	(215,966)	-	-	-
貨幣匯兌差額	-	-	-	31	31
其他非現金變動(附註(i))	-	410,940	(504,398)	11,381	(82,077)
於2019年12月31日的結餘	1,923,102	1,379,922	50,000	66,664	3,419,688

(i) 其他非現金變動主要包括：(i)收購有貸款的附屬公司、(ii)應計利息開支及租賃負債、(iii)應付控股股東的資本化金額、(iv)應付關聯方款項已利用對應的提供管理諮詢服務所產生的應收款項結算及(v)應收最終控股股東款項變動。



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 33 擔保

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	<b>1,075,944</b>	894,058

- (a) 本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家的償還責任提供擔保。該等擔保於(i)發出房地產所有權證(一般於擔保登記完成後平均兩至三年內發出)；或(ii)物業買家付清按揭貸款時終止，以較早者為準。

根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款按揭本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權接收有關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期從授予按揭之日開始計算。董事認為買方付款違約的可能性微乎其微，因此以公允價值計量的財務擔保並不重大。

### 34 承擔

資本及物業開發開支承擔：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 物業開發活動	<b>1,896,976</b>	2,170,163

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 35 租賃負債

(a) 於合併財務狀況表中確認的金額

合併財務狀況表顯示與租賃負債有關的金額如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
使用權資產	<b>260,377</b>	262,703

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>租賃負債</b>		
流動	<b>3,743</b>	2,120
非流動	<b>62,921</b>	57,853
	<b>66,664</b>	59,973

(b) 於合併全面收益表確認的金額

合併全面收益表顯示與租賃有關的金額如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
使用權資產攤銷開支	<b>10,749</b>	8,459
利息開支(計入融資成本)	<b>2,983</b>	444

截至2019年12月31日止年度的租賃現金流出總額為人民幣4,721,000元(2018年：人民幣9,771,000元)。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 35 租賃負債(續)

(c) 於截至2019年12月31日止年度，租賃負債承擔及現值如下表所示：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付租賃負債承擔如下：		
一年內	6,870	5,029
一至兩年	4,646	4,166
二至五年	13,423	9,975
超過五年	138,557	139,217
最低租賃付款	163,496	158,387
未來財務開支	(96,832)	(98,414)
總租賃負債	66,664	59,973

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租賃負債的現值如下：		
一年內	3,743	2,120
一至兩年	1,605	1,383
二至五年	4,773	1,823
超過五年	56,543	54,647
	66,664	59,973

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 35 租賃負債(續)

(d) 於截至2019年12月31日止年度，租賃負債的變動如下表所示：

	租賃負債－ 流動 人民幣千元	租賃負債－ 非流動 人民幣千元
於2018年1月1日	3,431	60,942
租賃付款	(9,771)	–
應計利息	444	–
使用權資產增加	4,777	–
匯兌差額	90	60
於流動及非流動間重新分類	3,149	(3,149)
於2018年12月31日	2,120	57,853

	租賃負債－ 流動 人民幣千元	租賃負債－ 非流動 人民幣千元
於2019年1月1日	2,120	57,853
租賃付款	(4,721)	–
應計利息	2,983	–
使用權資產增加	2,365	6,033
匯兌差額	25	6
於流動及非流動間重新分類	971	(971)
於2019年12月31日	3,743	62,921



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 36 關聯方交易

本公司的最終控股公司為思銘有限公司，而本公司的最終控股股東為陳思銘。

#### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

姓名／名稱	關係
陳思銘	最終控股股東
廣東卓思道教育投資管理有限公司(「卓思道教育」)	由最終控股股東控制
世基發展有限公司(「世基」)	由最終控股股東控制
嘉源發展有限公司(「嘉源」)	由最終控股股東控制
東湖洲	本集團聯營公司
萬景	本集團合營企業
思銘有限公司	本公司最終控股公司

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 36 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方的交易

本公司最終控股股東為陳思銘，彼持有本公司72.9%的股份。

本集團於截至2019年12月31日止年度與關聯方存在下列交易：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
(i) 銷售物業		
— 最終控股股東	—	496
總計	—	496
(ii) 就未償還借款提供擔保		
— 最終控股股東	—	222,010
總計	—	222,010
(iii) 提供物業管理服務		
— 東湖洲	1,167	707
總計	1,167	707
(iv) 提供管理諮詢服務		
— 東湖洲	14,286	—
總計	14,286	—

上述交易的價格乃根據相關協議的條款釐定。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 36 關聯方交易(續)

#### (c) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收一家聯營公司及一家合營企業款項		
貿易結餘		
— 東湖洲	1,734	333
	1,734	333
非貿易結餘		
— 東湖洲	6,025	51,857
— 萬景	—	851,186
	6,025	903,043
應收最終控股股東及最終控股股東控制實體款項		
非貿易結餘		
— 卓思道教育	—	39,826
— 最終控股股東	—	37,500
	—	77,326
應付一家聯營公司款項		
預付款項		
貿易結餘		
— 東湖洲	50,000	4,903
	50,000	4,903
應付最終控股股東及一家最終控股股東控制實體款項		
非貿易結餘		
— 最終控股股東	—	1,115,230
	—	1,115,230

應付／應收關聯方款項主要為無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 36 關聯方交易(續)

#### (d) 主要管理人員薪酬

截至2019年及2018年12月31日止年度，主要管理人員的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
主要管理人員薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	<b>37,291</b>	19,145
— 退休金成本	<b>105</b>	101
	<b>37,396</b>	19,246

### 37 附屬公司的詳情

(a) 於2019年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	繳足 股款股本	本集團持有的所有權權益		
							應佔股權	非控股權益 所持股權	
								直接	間接
景業控股有限公司	2013年 12月13日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	101美元	200美元	100%	-	-
廣州意濃實業有限公司 (「廣州意濃」)	2002年7月1日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 500,000,000元	人民幣 500,000,000元	-	100%	-
廣州市景業房地產開發有限公司	2008年 6月18日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 301,000,000元	人民幣 301,000,000元	-	100%	-
海南景業房地產開發有限公司	2013年 12月25日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 100,000,000元	人民幣 100,000,000元	-	100%	-
廣州卓都物業管理有限公司 (「廣州卓都」)	2014年 7月30日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 37 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2019年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	繳足 股款股本	本集團持有的所有權權益		
							應佔股權	非控股權益 所持股權	
								直接	間接
海南卓都物業服務有限公司	2014年 10月31日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-
中山市景雅裝飾工程有限公司	2005年 3月25日	有限責任公司	中國內地	樓宇裝飾	人民幣 500,000元	人民幣 500,000元	-	100%	-
廣州廣澤房地產開發有限公司 (「廣州廣澤」)	2010年 11月5日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	-	100%	-
廣州市江河水泥製品有限公司	2001年 3月14日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,500,000元	人民幣 10,500,000元	-	100%	-
景業控股(香港)有限公司 (「景業控股(香港)」)	2014年1月2日	有限責任公司	香港	投資控股	1港元	1港元	-	100%	-
景業健康產業控股有限公司	2015年 11月19日	有限責任公司	英屬處女群島	健康管理	1美元	1美元	-	100%	-
景業健康產業有限公司	2015年 11月30日	有限責任公司	香港	健康管理	1港元	1港元	-	100%	-
廣州卓思道酒店管理有限公司	2015年 7月22日	有限責任公司	中國內地	酒店管理	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 37 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2019年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	繳足 股款股本	本集團持有的所有權權益		
							應佔股權		非控股權益 所持股權
							直接	間接	
廣州市舜邦投資管理有限公司	2015年 8月21日	有限責任公司	中國內地	物業投資	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-
廣東景業健康產業發展有限公司	2016年 12月5日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 10,000,000元	人民幣 1,016,000元	-	100%	-
廣州市舜安健康產業管理有限公司	2016年1月5日	有限責任公司	中國內地	健康管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-
廣州景譽健康管理發展有限公司	2016年 3月10日	有限責任公司	中國內地	健康管理	人民幣 10,000,000元	人民幣 200,000元	-	100%	-
廣州崇譽投資有限公司	2017年 1月18日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 400,000,000元	人民幣 346,436,000元	-	60%	40%
廣州新芳實業有限公司	2000年6月8日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 399,000,000元	人民幣 344,010,000元	-	60%	40%
廣州鵬邦投資有限公司	2010年 5月31日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	-	60%	40%

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 37 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2019年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	繳足 股款股本	本集團持有的所有權權益		
							應佔股權		非控股權益 所持股權
							直接	間接	
英德景業房地產有限公司	2017年 9月12日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-
廣州創藝裝飾工程有限公司	2017年 4月24日	有限責任公司	中國內地	樓宇裝飾	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,090,000元	-	100%	-
英德桑緣農業發展有限公司	2014年 4月11日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 52,000,000元	人民幣 10,400,000元	-	80%	20%
英德市山湖居房地產開發有限公司	2011年 7月22日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 25,000,000元	人民幣 25,000,000元	-	100%	-
英德景創房地產開發有限公司	2017年 9月19日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 35,000,000元	-	70%	30%
英德金雄水泥有限公司	1994年 5月19日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 24,120,000元	人民幣 24,120,000元	-	100%	-
廣州市番禺區德誠銅業有限公司	1999年6月8日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 2,000,000元	人民幣 2,000,000元	-	100%	-

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**37 附屬公司的詳情(續)**

(a) 於2019年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	繳足 股款股本	本集團持有的所有權益		
							應佔股權		非控股權益 所持股權
							直接	間接	
舜邦投資管理(香港)有限公司	2017年 11月22日	有限責任公司	香港	投資控股	10港元	10港元	-	100%	-
舜邦投資管理控股有限公司	2017年 11月1日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	10美元	10美元	-	100%	-
舜邦商務管理(廣州)有限公司	2018年 4月23日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 100,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-
景業名邦控股(廣州)有限公司	2018年 3月27日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 10,000,000元	人民幣零元	-	100%	-
騰衝景業房地產開發有限公司	2018年 1月24日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	100%	-
卓思道酒店管理控股有限公司	2018年 3月27日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	10美元	零美元	-	100%	-
景業酒店管理(香港)有限公司	2018年 4月30日	有限責任公司	香港	投資控股	10港元	10港元	-	100%	-
株洲景業房地產開發有限公司	2018年 7月25日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 300,000,000元	人民幣 300,000,000元	-	90%	10%



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 37 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2019年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	繳足 股款股本	本集團持有的所有權益		
							應佔股權		非控股權益 所持股權
							直接	間接	
廣州市景悅房地產有限公司	2018年 8月20日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,000,000元	人民幣零元	-	90%	10%
肇慶市景悅科技發展有限公司	2018年 8月28日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	90%	10%
廣州市普盛房地產開發有限公司	2015年 12月22日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 5,000,000元	人民幣 5,000,000元	-	80%	20%
海南煜煜房地產開發有限公司	2017年 10月16日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	80%	20%
雅安景業健康產業發展有限公司	2018年 7月27日	有限責任公司	中國內地	健康管理	人民幣 100,000,000元	人民幣 30,000,000元	-	100%	-
英德市錦坤實業投資有限公司	2014年 9月11日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-
英德市卓都物業管理有限公司	2018年 8月24日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣零元	-	100%	-
雲南卓都物業管理有限公司	2018年 9月20日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	100%	-

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**37 附屬公司的詳情(續)**

(a) 於2019年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	繳足 股款股本	本集團持有的所有權益		非控股權益 所持股權
							應佔股權		
							直接	間接	
創藝控股有限公司	2018年 7月5日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	10美元	零美元	-	100%	-
創藝控股(香港)有限公司	2018年 8月30日	有限責任公司	香港	投資控股	10港元	10港元	-	100%	-
泓創控股(廣州)有限公司	2018年 10月25日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 5,000,000元	人民幣 5,000,000元	-	100%	-
廣州市泓創建設有限公司	2018年 11月7日	有限責任公司	中國內地	建設開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 5,000,000元	-	100%	-
中山市景悅投資有限公司	2019年 4月12日	有限責任公司	中國內地	物業投資	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	-	95%	5%
中山市悅恒商業管理有限公司 (「中山悅恒」)	2010年 9月20日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 500,000元	人民幣 500,000元	-	95%	5%
湖南卓都物業服務有限公司	2019年 1月8日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 3,000,000元	人民幣零元	-	100%	-
景業名邦投資(威海)有限公司	2019年 6月24日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 350,000,000元	人民幣 130,000,000元	-	100%	-

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 37 附屬公司的詳情(續)

(a) 於2019年12月31日，本集團附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/ 發行資本	繳足 股款股本	本集團持有的所有權權益		
							應佔股權		非控股權益 所持股權
							直接	間接	
威海景隆投資發展有限公司	2019年 7月4日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 130,000,000元	人民幣 130,000,000元	-	100%	-
廣州景隆投資發展有限公司	2019年 7月15日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 130,000,000元	人民幣 130,000,000元	-	100%	-
肇慶卓都物業管理有限公司	2019年 8月16日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣零元	-	100%	-

於2019年12月31日的累計非控股權益為人民幣100,455,000元(2018年：人民幣103,975,000元)。有關各附屬公司的非控股權益個別而言對本集團並不重大。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 38 出售附屬公司

#### (a) 說明

- (i) 於2019年6月11日，廣州意濃與廣州恒輝投資有限公司(「廣州恒輝」)訂立股權轉讓協議，據此，廣州恒輝以代價人民幣74.9百萬元自廣州意濃收購廣州景弘的50.1%股權，代價乃按廣州景弘的股權計算，即與其公允價值相若。出售於2019年6月11日完成。
- (ii) 於2018年6月30日，景業控股(香港)與誠邦發展有限公司訂立協議，以代價600百萬港元出售定佳連同其全資附屬公司佳力，代價乃按定佳的公允價值計算。轉讓於2018年10月18日完成。
- (iii) 於2018年6月15日，廣州廣澤及廣東恒悅與景恆悅控股(香港)有限公司(「景恆悅香港」)訂立股權轉讓協議，據此，景恆悅香港以代價人民幣110百萬元向廣州廣澤收購廣州景恆悅的55%股權。代價乃按廣州景恆悅的股權計算，即與其公允價值相若。轉讓於2018年6月15日完成。
- (iv) 於2018年5月11日，廣州卓都與聚信商務管理(廣州)有限公司(「聚信商務管理」)訂立股權轉讓協議，據此，聚信商務管理以代價人民幣3百萬元收購廣州聚信的全部股權，代價乃按廣州聚信的股權計算，即與其公允價值相若。出售於2018年5月11日完成。於2019年6月28日，廣州卓都收到出售廣州聚信的代價。



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 38 出售附屬公司(續)

#### (b) 出售附屬公司的詳情

截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團向第三方出售上述附屬公司的權益。出售詳情如下：

	截至 2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
出售代價		
— 將收取的現金(附註)	—	3,000
— 已收現金	<b>74,893</b>	642,620
物業、廠房及設備	—	224
於一家聯營公司／一家合營企業的投資	<b>20,401</b>	24,500
遞延所得稅資產	<b>50</b>	4,120
在建物業	—	313,823
貿易及其他應收款項以及預付款項	<b>163,697</b>	466,845
按公允價值列入損益的金融資產	—	13,000
現金及現金等價物	<b>40</b>	7,420
貿易及其他應付款項	<b>(169,055)</b>	(325,574)
非控股權益	<b>54</b>	(69,096)
總淨資產	<b>15,187</b>	435,262
所得稅前出售收益	<b>59,706</b>	210,358
所得稅開支	<b>(14,217)</b>	(1,832)
出售收益	<b>45,489</b>	208,526
所得現金	<b>74,893</b>	642,620
— 出售附屬公司的現金及現金等價物	<b>(40)</b>	(7,420)
出售之現金流入淨額	<b>74,853</b>	635,200

附註：於2019年6月30日，於2018年12月31日的未收回現金人民幣3,000,000元已收到。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 39 業務合併

#### (a) 收購概述

截至2019年12月31日止年度，本集團收購一家物業控股公司，其已於業務合併項下入賬。

該所收購附屬公司於收購日期的財務資料列示如下：

	截至 2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
購買代價(參閱下文(b))：	
— 已付現金	118,482
總購買代價	118,482
<b>可識別已收購資產及所承擔負債的已確認金額</b>	
貿易應收款項、預付款項及其他應收款項	847
已竣工待售物業	893,279
銀行及其他借款	(410,940)
貿易及其他應付款項	(232,392)
遞延所得稅負債	(132,312)
已收購淨資產	118,482

#### (b) 購買代價－現金流出

	截至 2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
收購附屬公司之現金流出，扣除所得現金	
總現金代價	118,482
本年度已付總現金	118,482
現金流出淨額	118,482

#### (c) 已購得應收款項

於2019年，收購的貿易應收款項的公允價值為人民幣847,000元。

#### (d) 收益及溢利貢獻

於2019年收購的業務為本集團於各自的收購日期至2019年12月31日止期間貢獻收益人民幣79,941,000元及溢利人民幣657,000元。

倘收購已於2019年1月1日發生，截至2019年12月31日止年度的合併備考收益及溢利將分別為人民幣2,426,022,000元及人民幣493,508,000元。

## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 39 業務合併(續)

#### (e) 收購相關成本

於截至2019年12月31日止年度，收購相關成本人民幣255,000元已計入合併全面收益表內的行政開支。

(f) 除上述業務合併外，於截至2019年12月31日止年度，收購作為本集團交易資產之附屬公司的款項(扣除所收購現金)為人民幣43,861,000元(2018年：人民幣86,583,000元)。

### 40 本公司的財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司的財務狀況表如下：

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資		<b>1,938,091</b>	549,382
<b>流動資產</b>			
其他應收款項及預付款項		<b>1,220</b>	—
應收附屬公司款項		<b>165,118</b>	—
受限制現金		<b>492,679</b>	—
現金及現金等價物		<b>583,747</b>	—
應收股息		<b>196,176</b>	—
		<b>1,438,940</b>	—
<b>總資產</b>		<b>3,377,031</b>	549,382
<b>權益</b>			
股本	28	<b>14,746</b>	—
其他儲備	40(b)	<b>2,232,168</b>	549,382
保留盈利/(累計虧損)	40(b)	<b>187,403</b>	(78)
<b>總權益</b>		<b>2,434,317</b>	549,304
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		<b>2,145</b>	78
銀行及其他借款		<b>940,569</b>	—
		<b>942,714</b>	78
<b>總負債</b>		<b>942,714</b>	78
<b>總權益及負債</b>		<b>3,377,031</b>	549,382

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

#### 40 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司其他儲備的變動情況如下：

	附註	其他儲備 人民幣千元	(累計虧損)/ 溢利 人民幣千元
於2018年11月2日(註冊成立日期)		-	-
視作出資		549,382	-
期內虧損		-	(78)
<b>於2018年12月31日</b>		<b>549,382</b>	<b>(78)</b>
於2019年1月1日		<b>549,382</b>	<b>(78)</b>
應付最終控股股東貸款資本化	29(a)	<b>461,995</b>	-
就資本化發行發行股份	29(b)	<b>(10,749)</b>	-
就本公司上市發行股份	29(b)	<b>1,258,969</b>	-
股份發行成本	29(c)	<b>(27,429)</b>	-
期內溢利		-	<b>187,481</b>
<b>於2019年12月31日</b>		<b>2,232,168</b>	<b>187,403</b>

#### 41 董事福利及權益

(a) 董事酬金

現時組成本集團的公司於截至2019年12月31日止年度已付/應付董事酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
酬金、薪金及其他福利	<b>30,225</b>	13,385
退休金成本	<b>53</b>	55
<b>總計</b>	<b>30,278</b>	13,440

(i) 截至2019年12月31日止年度

董事姓名	薪金及 其他福利	退休計劃供款	袍金	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
陳思銘先生(主席)	<b>9,135</b>	<b>16</b>	-	<b>9,151</b>
ZHENG Catherine Wei Hong女士(總裁)	<b>5,988</b>	<b>10</b>	-	<b>5,998</b>
劉華錫先生	<b>6,110</b>	<b>7</b>	-	<b>6,117</b>
薛雙有先生	<b>3,642</b>	<b>10</b>	-	<b>3,652</b>
吳新平先生	<b>3,628</b>	<b>10</b>	-	<b>3,638</b>
韋妙嫦女士	<b>1,722</b>	-	-	<b>1,722</b>
	<b>30,225</b>	<b>53</b>	-	<b>30,278</b>



## 合併財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 41 董事福利及權益(續)

#### (a) 董事酬金(續)

##### (ii) 截至2018年12月31日止年度

董事姓名	薪金及其他福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
陳思銘先生(主席)	1,634	15	-	1,649
ZHENG Catherine Wei Hong女士(總裁)	3,695	15	-	3,710
薛雙有先生	3,285	10	-	3,295
吳新平先生	3,090	10	-	3,100
韋妙嫦女士	1,681	5	-	1,686
	13,385	55	-	13,440

附註：

陳思銘先生、ZHENG女士、吳先生及薛先生於2018年11月2日獲委任為本公司執行董事。

劉先生及韋女士於2019年5月24日獲委任為本公司執行董事。

馬清楠先生、梁翔先生及胡偉亮先生於2019年11月13日獲委任為本公司獨立非執行董事。

截至2019年及2018年12月31日止年度，未就接受董事職務支付或應收任何酬金。

截至2019年及2018年12月31日止年度，未就與管理本公司或其附屬公司事務有關的董事之其他服務承擔支付或應收任何酬金。

截至2019年及2018年12月31日止年度，概無董事豁免或同意豁免任何酬金。

#### (b) 董事的退休福利

截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團並無因本公司及其附屬公司董事就其提供董事服務或為管理本公司或其附屬公司事務而提供的其他服務而向其支付退休福利。

#### (c) 董事的離職福利

截至2019年及2018年12月31日止年度，並無向本公司董事支付款項作為提前終止委任的補償。

#### (d) 就提供董事服務而向第三方支付代價

截至2019年及2018年12月31日止年度，本公司並無就提供董事服務而向任何第三方支付款。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

#### 41 董事福利及權益(續)

- (e) 有關向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關聯實體提供的貸款、準貸款及其他交易的資料

截至2019年及2018年12月31日止年度，概無向本公司董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關聯實體提供的貸款、準貸款或其他交易。

- (f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

除如附註36所披露者外，於年末或截至2019年及2018年12月31日止年度內任何時間概無存續任何本公司所訂立、本公司董事於當中直接或間接擁有任何重大權益且與本集團業務有關之重大交易、安排及合約。

#### 42 財務狀況表結算日後事項

- (a) 自2020年1月以來，2019冠狀病毒病疫情(「COVID-19疫情」)在中國及其他國家大肆蔓延，並已在一定程度上影響本集團的業務和經濟活動。

董事已評估以下所述COVID-19疫情可能對本集團產生之潛在影響：

- 鑒於本集團在受COVID-19疫情嚴重影響的湖北省並無物業項目，董事預計疫情不會對本集團2020年的經營業績產生重大影響。
- 本集團2020年的租金收入和酒店營運業務收益可能會暫時受到疫情的影響。考慮到這兩條業務線所產生的收入對本集團的貢獻不到5%，董事預計COVID-19疫情不會對本集團2020年的經營業績產生重大影響。

本集團將密切關注COVID-19疫情的動態，並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

- (b) 本公司於2020年3月10日在香港發行合計本金150,000,000美元的優先票據(「2020年票據」)。2020年票據的利率固定為每年7.5%。2020年票據將於2021年3月9日到期，並可於2021年3月9日前任何時間沽售以按本金額提早贖回。2020年票據於2020年3月11日在香港聯交所上市。

# 財務摘要

	截至12月31日止年度			
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	<b>2,402,810</b>	1,328,887	838,259	640,675
銷售成本	<b>(1,258,578)</b>	(816,297)	(568,089)	(476,230)
<b>毛利</b>	<b>1,144,232</b>	512,590	270,170	164,445
銷售及營銷開支	<b>(131,046)</b>	(74,225)	(44,499)	(39,180)
行政開支	<b>(162,938)</b>	(124,598)	(66,050)	(41,475)
金融資產的減值虧損淨額	<b>(236)</b>	(170)	(336)	(34)
其他收入	<b>3,731</b>	1,276	721	670
其他開支	<b>(3,098)</b>	(2,759)	(2,858)	(2,746)
其他收益淨額	<b>61,021</b>	230,570	36,618	60,379
<b>經營溢利</b>	<b>911,666</b>	542,684	193,766	142,059
財務收入／(融資成本)淨額	<b>1,386</b>	649	(9,566)	672
應佔合營企業業績	<b>(158)</b>	(2,781)	-	-
應佔聯營公司業績	<b>(1,387)</b>	(1,282)	(792)	(228)
除所得稅前溢利	<b>911,507</b>	539,270	183,408	142,503
所得稅開支	<b>(416,590)</b>	(157,511)	(97,330)	(57,996)
<b>年內溢利</b>	<b>494,917</b>	381,759	86,078	84,507
以下人士應佔溢利：				
本公司擁有人	<b>501,517</b>	386,486	89,789	84,507
非控股權益	<b>(6,600)</b>	(4,727)	(3,711)	-
	<b>494,917</b>	381,759	86,078	84,507

	於12月31日			
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產	<b>939,639</b>	977,422	907,830	569,212
流動資產	<b>8,273,450</b>	5,636,749	3,552,038	1,778,517
<b>總資產</b>	<b>9,213,089</b>	6,614,171	4,459,868	2,347,729
非流動負債	<b>1,628,985</b>	413,591	775,239	642,936
流動負債	<b>4,764,695</b>	5,547,301	3,318,378	1,636,080
<b>總負債</b>	<b>6,393,680</b>	5,960,892	4,093,617	2,279,016
<b>淨資產</b>	<b>2,819,409</b>	653,279	366,251	68,713
本公司擁有人應佔權益	<b>2,718,954</b>	549,304	193,858	68,713
非控股權益	<b>100,455</b>	103,975	172,393	-
<b>總權益</b>	<b>2,819,409</b>	653,279	366,251	68,713

於本年報，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「採納日期」	指	2019年11月13日，即股東以書面決議案有條件採納購股權計劃的日期
「股東週年大會」	指	本公司將於2020年5月28日(星期四)下午2時30分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心舉行的股東週年大會
「股東週年大會通告」	指	本公司日期為2020年4月17日的通函第22至27頁所載召開股東週年大會的通告
「細則」	指	本公司的經修訂及重列組織章程細則(經不時修訂)
「平均售價」	指	平均售價
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開市進行證券買賣的任何日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則的守則條文原則
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經修訂及修改)
「本公司」或「景業名邦」	指	景業名邦集團控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本年報而言，指思銘有限公司及陳思銘先生
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	本公司股份的全球發售(如招股章程所界定)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際包銷商」	指	訂立國際包銷協議的國際配售包銷商(如招股章程所界定)



## 詞彙(續)

「國際包銷協議」	指	由(其中包括)本公司及國際包銷商於2019年11月29日所訂立有關國際配售的包銷協議(如招股章程所界定)
「首次公开发售」	指	首次公开发售
「上市日期」	指	2019年12月5日(星期四),即股份首次於聯交所主板上市及股份獲准開始在聯交所主板買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「章程大綱」	指	本公司的經修訂及重列組織章程大綱(經不時修訂)
「標準守則」	指	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
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「超額配售權」	指	本公司根據國際包銷協議授予國際包銷商的選擇權
「中國」	指	中華人民共和國,就本年報而言,不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
「招股章程」	指	本公司日期為2019年11月25日的招股章程
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣,中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於2019年11月13日批准及採納的購股權計劃
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則
「美國」	指	美利堅合眾國、其領地及屬地、美國的任何州及哥倫比亞特區
「美元」	指	美元,美國法定貨幣
「%」	指	百分比

\* 為方便參考,於中國成立的公司及實體的名稱,倘該等中國實體未有英文名稱作為其法定名稱的一部分,均以英文譯文載入本年報,倘本年報所述中文實體的中文名稱與其英文譯文有任何不一致,應以中文版本為準。



景業名邦集團控股有限公司