

大悅城控股  
GRANDJOY



中糧  
COFCO  
自然之源 重塑你我

年報  
2019

JOY CITY PROPERTY LIMITED  
大悅城地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股份代號：207

JOYcity  
Vibrant Life

大悅中國 賦美生活



# 我們的使命

奉獻高品質的綠色生活空間和服務，引領時尚潮流的生活方式，成為中國最具持續發展能力的品牌地產引領者。

# 我們的願景

全心全意使客戶、股東、員工價值最大化



# 目錄

公司概要	2	企業管治報告	105
主要業務架構	4	董事會報告	116
大事記及榮譽獎勵	6	五年財務摘要	136
忠於國計 良於民生	12	獨立核數師報告	137
財務摘要	16	財務報表及附註	141
主席致辭	18	釋義	296
悅精彩	21	公司資料	300
管理層討論及分析	33		
董事及高管人員簡介	75		
環境、社會及管治報告	82		



## 公司概要

大悦城地產有限公司是專注於在中國開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商業物業的大型商業地產開發商及運營商。

大悦城地產有限公司的最終控股股東中糧集團有限公司，是中國中央政府管理的49家國有重要骨幹企業之一，超過26年連續入圍財富世界500強。中糧集團作為獲得國資委批准的以房地產開發、投資及管理為業務的21家中央直屬企業之一，大悦城是中糧集團商業地產領域的旗艦品牌。

本集團堅持以開發、經營和管理大悦城為品牌的城市綜合體為主要業務方向，同時開發、銷售、投資管理其他物業項目，擁有投資物業、物業開發、酒店運營、管理輸出及其他服務四大業務板塊。截止2019年12月31日，本集團已經佈局京津冀、長三角、珠三角、成渝都市圈、長江中游城市群等五大城市群的核心城市及周邊輻射區域，成功進駐北京、上海、天津、瀋陽、煙台、濟南、杭州、成都、西安、重慶、青島、武漢、昆明、三亞等14個城市，擁有或管理19個大悦城城市綜合體項目，1個大悦春風里項目，1個祥雲小鎮項目以及北京中糧廣場、香港中糧大廈、北京中糧·置地廣場等一線城市黃金地段的優質投資物業。上海天悦郡庭、上海前灘海景壹號、海南中糧·紅塘悦海、青島中糧·金沙祥雲、昆



明隆盛府等高品質銷售物業，以及運營中的三亞亞龍灣瑞吉度假酒店、三亞美高梅度假酒店、北京華爾道夫酒店等國際頂級品牌奢華酒店。本集團的物業項目位於一線城市或二線城市的核心地段，地理位置優越、品質出眾，具有良好的投資價值與增值空間。

作為城市運營商與美好生活服務商，本集團借助平台整合，關注客戶需求，在服務升級的同時，承擔央企責任，樹立良好形象，為人民群眾創造美好生活。



# 主要業務架構



## 物業開發

- 1 青島金沙·中糧祥雲
- 2 青島創智·中糧錦雲
- 3 青島即墨祥雲小鎮·悅街
- 4 青島商務廣場
- 5 青島市民廣場
- 6 海南中糧·紅塘悅海
- 7 中糧·三亞大悅中心
- 8 中糧·三亞大悅廣場
- 9 中糧·三亞鉅悅公館
- 10 上海靜安大悅城·寫字樓
- 11 上海前灘海景壹號·寫字樓
- 12 上海天悅郡庭
- 13 成都大悅城·悅街
- 14 重慶中糧中央公園祥雲
- 15 昆明隆盛府
- 16 杭州大悅城·攬悅公寓
- 17 瀋陽大悅城E館公寓
- 18 武漢光谷大悅城公寓
- 19 濟南大悅城住宅
- 20 常州花語江南
- 21 成都天府祥雲項目
- 22 武漢光谷祥雲
- 23 青島越秀·天悅海灣



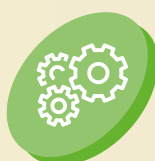
## 酒店經營

- 1 三亞亞龍灣瑞吉度假酒店
- 2 三亞美高梅度假酒店
- 3 三亞凱萊仙人掌度假酒店
- 4 北京大悅酒店
- 5 北京華爾道夫酒店



## 投資物業

- 1 西單大悅城
- 2 瀋陽大悅城
- 3 朝陽大悅城
- 4 上海靜安大悅城
- 5 天津南開大悅城
- 6 煙台大悅城
- 7 成都大悅城
- 8 成都天府大悅城
- 9 杭州大悅城
- 10 重慶大悅城
- 11 武漢大悅城
- 12 三亞大悅城
- 13 濟南大悅城
- 14 青島即墨祥雲小鎮
- 15 北京中糧·置地廣場
- 16 北京中糧廣場
- 17 上海鵬利輝盛閣公寓
- 18 香港中糧大廈



## 管理輸出及相關服務

- 1 大悅城商業管理
- 2 天津和平大悅城
- 3 昆明大悅城
- 4 北京大興大悅春風里
- 5 鞍山大悅城
- 6 上海長風大悅城
- 7 北京京西大悅城
- 8 西安大悅城



# 大事記及榮譽獎勵







## 大事記及榮譽獎勵

## 集團大事

2019

本集團發佈全新品牌行動「青年引力場」，全年共舉辦活動1878

場，其中青年文化重點活動80場，參與人次超722萬人，品牌曝光量突破33.5億次。



27/3

本集團完成與中糧地產的重組整合，形成「A控紅籌」架構。



27/4 - 4/5

大悅城全新自創IP - 「大悅嗨新節」在全國9座城市同步啟動。活動爆發日總銷

售額突破1.97億元，同比增長26%；當日總客流103.8萬人，同比增長64%。



24/5

本集團首個自有酒店品牌北京大悦酒店Le Joy Hotel正式開業。



7/9

「大悦瘋搶節」第八屆消費狂歡，單日銷售破2.36億元，同比增長19.8%；共有

234家品牌商戶成為當日全國銷冠，771家品牌商戶躋身當日全省／全城銷冠；會員消費佔比超50%，青年消費佔比突破76%。



26/10

昆明大悦城二期順利開業。



## 大事記及榮譽獎勵

# 集團獲獎



2019中國購物中心  
運營優秀企業

中國商業地產排行榜  
TOP 10 榜首

優質中國房地產企業大獎  
2019年優質中國  
房地產企業獎

ICSC中國區  
營銷類金獎

2019年中國融資大獎  
最佳品牌管理傳播獎

2019年度購物中心行業  
優秀管理公司獎、  
營銷企劃獎

第十九屆亞太零售商大會  
榜樣力量領軍企業獎

中國房地產百強企業研究  
2019中國商業地產公司  
品牌價值TOP 10

2019中國城市更新論壇  
2019城市更新  
精益求精獎

慶祝新中國70華誕和第七屆中國商業創新大會  
商業70年功勳  
模範企業獎

# 各項目獲獎摘要



西單 大悅城	中國樓宇經濟全球合作大會 中國最具貢獻城市綜合體	杭州 大悅城	ICSC New Developments 新開業項目銀獎
朝陽 大悅城	《購物中心等級評價標準》暨 中國房協商業地產智庫發佈會 國首批獲得五星購物中心	昆明 大悅城	第七屆中國商業地產 西南峰會2019年度 城市商業新地標
瀋陽 大悅城	中國美陳網 金燈獎 卓越創意獎	西安 大悅城	國際購物中心協會 2019ICSC中國購物中心& 零售商大獎
上海靜安 大悅城	2019年CASC 亞洲購物中心協會 最佳體驗式營銷金獎	北京 中糧廣場	全聯房地產商會寫字樓分會 國際金融地產創新大獎 資產管理創新金獎
成都 大悅城	G20國際最佳節能技術和 最佳節能實踐榜單 最佳節能實踐獎	中糧· 置地廣場	BREEAM AWARDS 2019 「亞洲地區」年度大獎； LEED-CS運營階段 金級認證
煙台 大悅城	2019年度 最受歡迎購物中心	北京 華爾道夫 酒店	榮尊1893和紫金閣餐廳 米其林餐盤獎
天津南開 大悅城	2019中國商業地產節 金坐標優秀商業地產運營項目	三亞 美高梅 酒店	中國飯店協會 2019全國綠色飯店 領跑者TOP 100獎
天津和平 大悅城	贏商網 年度青年潮聚力新地標獎	三亞 瑞吉酒店	胡潤百富 最佳總統別墅獎
上海長風 大悅城	2019新民品位生活 大賞年度地標購物中心		



## 前言

2019年12月以來，湖北省武漢市發現了多例不明原因肺炎病例；全國多地和世界部分國家地區也出現該病毒感染病例，疫情防控形勢嚴峻。現該病毒已被世界衛生組織命名為「2019冠狀病毒病」，英文名稱為「COVID-19」。

新型冠狀病毒感染肺炎疫情發生以來，大悅城地產堅決貫徹落實中央、本集團最終控股股東中糧集團及本集團主要控股股東大悅城控股的決策部署，堅決遏制疫情蔓延，全力保障員工健康，加大防疫培訓力度，切實履行企業責任，主動為疫區提供緊缺資源，及時聯繫合作商戶共度難關，以堅定的信心和科學的方式應對疫情。

# 1

## 生命重於泰山 防控就是責任

本集團最終控股股東中糧集團緊急部署成立應急小組，確保湖北周邊工廠和周轉倉庫保持米面油糖肉奶等糧油副食產品的充足庫存；建立值班制度、每日通報，以確保做好應對疫情的生活物資保障工作；重點保障的湖北省大米、麵粉、油脂等糧油產品，庫存充足、供應穩定。截至3月底，中糧集團各類捐贈總額超過7.7億元人民幣。



本集團主要控股股東大悅城控股，通過武漢市慈善總會捐贈現金1000萬元人民幣，馳援抗擊新型冠狀病毒肺炎前線；陸續向武漢、長沙、北京、南京、蘇州、成都、杭州、瀋陽、三亞、黃岡、深圳、江門、濟南、天津、重慶等多個城市，捐贈近500噸酒精用於疫情防控工作。60個項目的屏幕上滾動播出中糧集團及旗下7家專業化公司、10個知名品牌聯合製作的抗疫視頻，彰顯信心與決心，同時加強「大悅城」品牌宣傳。



FEB  
24

2月24日，由大悅城控股發起、以入駐定點酒店的「移動大悅城」作為服務和協調平台的「同心戰疫，馳援一線——中糧集團守護白衣天使愛心餐計劃」，利用中糧集團的產業鏈優勢，集中為馳援武漢疫情一線的共計366位「白衣戰士」，提供每日三餐和宵夜的食材保障。



## 2

## 主動踐行使命 祈盼助力美好



本集團對旗下13個商業項目的人駐商戶酌情減免疫情期間的部分租金，減輕品牌商戶的經營壓力，精誠協作、共渡難關。截至目前，旗下項目消費者、商戶及項目職工，未出現人員異常或疫情疑似、確診情況。

為與商戶共克時艱，本集團旗下西單大悅城、朝陽大悅城、西安大悅城、成都大悅城等等多個商業項目以小程序商城等經營工具為重要抓手，通過線上線下融合的方式逐步帶動場內商戶生產經營。



西單大悅城、朝陽大悅城、上海靜安大悅城等項目與雲海餡、西貝莜面村、喜茶、桂滿隴、湯城小廚等品牌餐飲商戶合作，推出聯合外賣服務。在各項有效措施的管控下，有效降低了餐飲外賣各環節的風險，充分應對了人們生活需求，同時幫助各餐飲商戶提升經營業績。

此外，本集團還發起了「致敬天使，守護牽掛」移動大悅城愛心公益行動。通過線上移動大悅城的形式，將豐厚的免費優質兒童教育課程與權威健身課程資源，直接傳遞給來自五湖四海馳援武漢和全國所有堅守在抗「疫」一線的醫護工作者的親屬手中。







北京中糧廣場、中糧·置地廣場憑借基於互聯網思維打造的智慧運營平台COFFICE，為入駐用戶安心辦公提供防疫支撐。防疫期間，該平台正常運行，確保用戶的線上辦公的順暢性和高效性，並且通過COFFICE投放了疫情防控科學指南、寫字樓物業管理、病毒消殺等情況。



北京華爾道夫酒店、三亞美高梅酒店、三亞瑞吉酒店和北京大悅酒店等項目，一切以保障客人安全為首任，嚴格對酒店客房、公區區域進行每日消毒；重點部位每小時消毒清潔，同時嚴格把控部門職工身體健康情況。酒店值班經理、安全部負責人、衛生經理等部門全天候待命，隨時關注酒店客人、職工的人身健康。

**心繫家國、眾志成城，多措並舉、勇擔責任。**

本集團及大悅城控股作為世界500強、央企中糧集團旗下唯一的地產投資與管理平台，必將持續密切關注疫情進展，深度落實疫情防控措施，踐行企業責任，與合作夥伴攜手共進。



## 財務摘要

項目	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	變動 (%)
收入	<b>10,337,768</b>	8,128,914	27.2
其中：投資物業租金及相關物服務收入	<b>4,341,371</b>	3,632,918	19.5
物業開發	<b>4,640,980</b>	3,568,703	30.0
酒店經營	<b>841,584</b>	732,640	14.9
土地一級開發	<b>267,456</b>	7,044	3,696.9
管理輸出	<b>133,236</b>	75,776	75.8
其他服務收入	<b>113,141</b>	111,833	1.2
毛利	<b>5,746,632</b>	4,499,770	27.7
本公司擁有人應佔溢利	<b>1,635,906</b>	2,103,271	-22.2
本公司擁有人應佔核心淨利潤(附註1)	<b>1,252,232</b>	1,566,872	-20.1
每股基本盈利(人民幣分)	<b>10.7</b>	13.7	-21.9

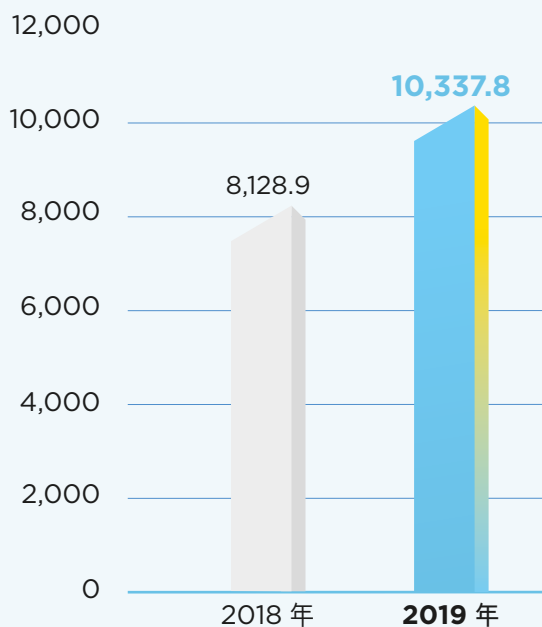
項目	二零一九年	二零一八年	變動 (%)
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	
資產總額	<b>110,977,370</b>	98,860,489	12.3
本公司擁有人應佔權益	<b>29,035,061</b>	28,209,016	2.9
淨負債佔總權益比率(%) (附註2)	<b>40.9</b>	45.3	-4.4 (附註3)

附註：

1. 本公司擁有人應佔核心淨利潤=本公司擁有人應佔溢利-匯兌損益-本公司擁有人應佔投資物業公允價值稅後增益
2. 淨負債佔總權益比率=(銀行借款+自同系附屬公司及非控股權益給予的貸款及第三方借款+有擔保票據+公司債券-現金和銀行結存-受限制銀行存款-已抵押存款)/總權益
3. 百分比之變動

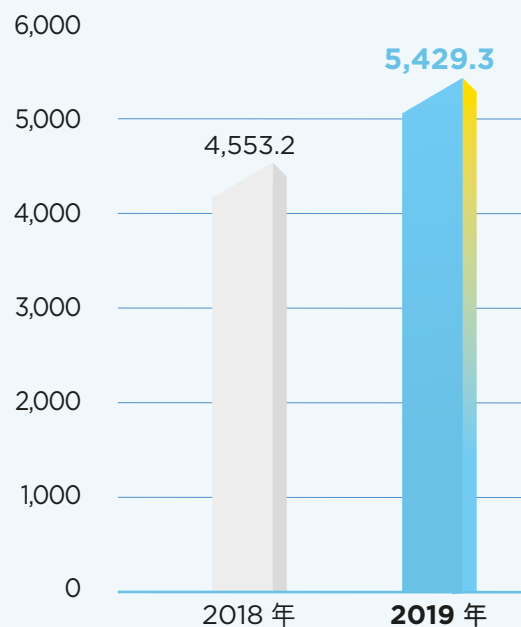
## 收入

人民幣：百萬元



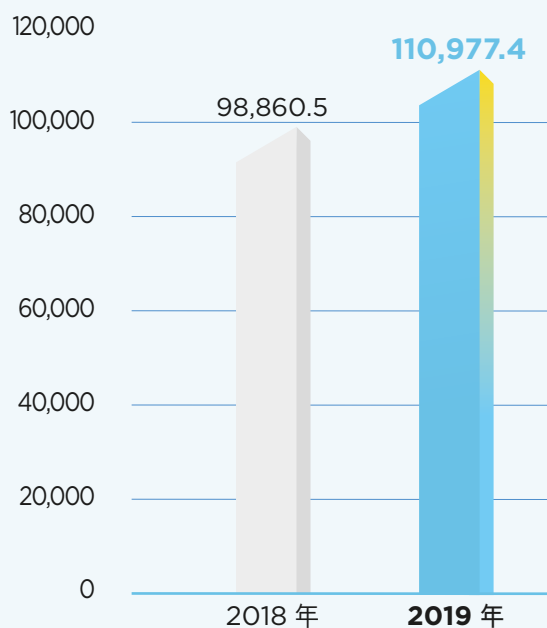
## 持續性收入 (附註 4)

人民幣：百萬元



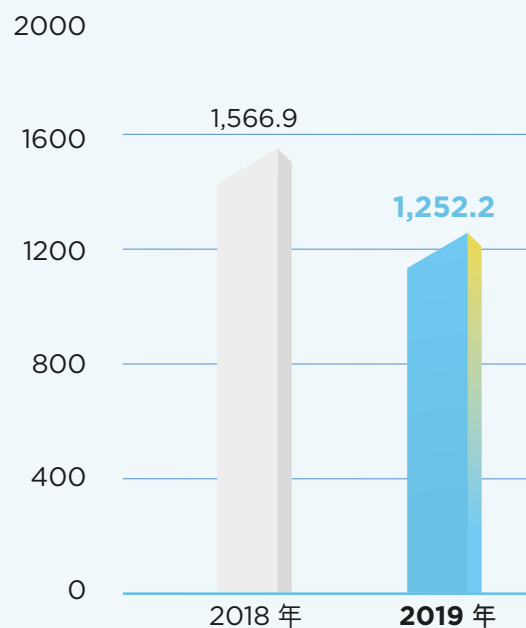
## 資產總額

人民幣：百萬元



## 本公司擁有人應佔核心淨利潤

人民幣：百萬元



附註4：持續性收入=投資物業租金及相關服務收入+酒店經營收入+管理輸出收入+其他服務收入

# 主席致辭



## 尊敬的各位股東：

年內，本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,635.9百萬元，每股基本盈利為人民幣0.107元。

2019年，全球市場調整不斷加深，全球經濟下行壓力加大，主要經濟體GDP增速同比放緩，全球各國政府紛紛降息以提振經濟發展。中國經濟實現6.1%的經濟增長，體現出我國經濟穩中向好、長期向好的經濟基本面，也表現出中國經濟發展的韌性。2019年，全國房地產開發投資、銷售規模和新開工面積再創新高，房地產行業內部結構調整不斷深化，作為消費需求的空間載體和房地產市場的重要組成部分，商業地產開發的行業關注度在2019年獲得進一步提升，行業內部分企業持續加大在商業地產領域的投資。

當前，中國商業地產已經進入存量競爭時代。規模方面，新增商業項目的規模進一步下降，2019年主要核心一二線城市新增購物中心150個，新增面積較去年同比下滑

240萬方；租金方面，購物中心租金進入了相對穩定期，線上線下深入融合；區位佈局方面，一二線核心城市成熟商圈表現出較強的活力，新品牌新業態新潮流在這些區域不斷迸發，商業集聚態勢進一步凸顯。大悅城也將持續引領一二線城市核心商業市場，並憑借商業市場品牌優勢推動物業開發、酒店經營、以及管理輸出等核心業務的不斷成長。

投資物業方面，本集團始終堅持「年輕、時尚、潮流、品位」的品牌精神，引領購物中心「青年文化」潮流，樹立商業地產「青年文化與品牌」旗幟。年內，大悅城購物中心營業收入約達3,064百萬元，同比增長18%。打造UNI\_JOY和MTA SPACE等全新空間，構建「青年引力場」品牌行動計劃，放大品牌影響力，打造青年消費的潮流IP。



## 主席致辭

物業開發方面，本集團開發物業位於一線及核心二線城市，擁有稀缺的地理資源、配套資源或生態景觀資源。年內，本集團上海天悅郡庭、昆明隆盛府等優質住宅項目入市，物業合同銷售金額人民幣12,026百萬元，同比增加35%。本集團推出的高品質住宅項目銷售成果顯著。

酒店經營方面，本集團擁有位於北京及三亞的國際一線奢華酒店品牌，聘請萬豪、美高梅等國際酒店管理公司進行管理。年內，國際頂級奢華酒店北京華爾道夫酒店資產注入本集團，北京大悅酒店煥彩開業，引發強烈反響。本集團酒店業務不斷強化運營、提升品牌效應與管理效率。

管理輸出及其他服務方面，本集團充分發揮「大悅城」品牌號召力及運營能力，通過管理輸出等方式加快輕資產佈局，並拓展創新業務。年內，本集團繼續運營天津和平大悅城、昆明大悅城等現有項目，管理規模與品牌效應持續提升。

土地儲備方面，本集團借助整合後平台優勢，利用大悅城品牌「高舉高打」，大力拓展土地儲備。年內本集團實現以低成本拓展，獲取濟南、三亞等地核心位置的優質土地儲備資源土儲116.2萬平，新增土地儲備規模同比提升9.4%。同時，本集團拓展一級土地市場業務，獲取西安上塔坡項目土地一級開發社會投資人資格230萬方。

財務資金方面，本集團一貫保持穩健的財務政策。截至二零一九年末，本集團淨負債率40.9%，較二零一八年末的45.3%降低4.4個百分點。在境內融資環境趨緊的情況下，公司通過維護良好的銀企關係，保持平均融資成本水平在4.55%，較二零一八年末的4.39%上升0.16個百分點，資金成本維持在業內較低水平。

展望2020年，中國經濟高質量發展持續推進，消費市場將持續增長，同時，從消費潛力出發，我國人均消費能力與發達國家還有差距，消費市場增長仍有很大潛力。與此同時，隨著互聯網產業對線上線下消費市場的深度融合，中國主流商業地產已經適應了互聯網背景下的新常態。在此背景下，我國商業地產市場也將獲得更大的發展機會。未來，地產的發展將進一步推動技術創新，如數字化營銷戰略、智能化設計戰略、推動媒體更好的與商業地產推廣深度融合。同時，購物中心也必須始終堅持並發展自身的專屬特徵、專屬定位、以及專屬客群，在細分的市場化領域建立起突出的比較優勢。在這一定位的堅持下，購物中心與消費者和品牌共同成長，為顧客提供更多的消費選擇，品牌提供更靈活的合作模式，也會為購物中心自身帶來長期增長的保障。

這一年，本集團借助平台整合後的強大資源，實現土地儲備、開發能力、經營成本的全面提升，本集團將持續堅持雙輪雙核發展戰略，緊跟時代發展，持續引領青年消費潮流，不斷推進大悅城高質量發展，為人民群眾的生活貢獻更多美好的消費空間。

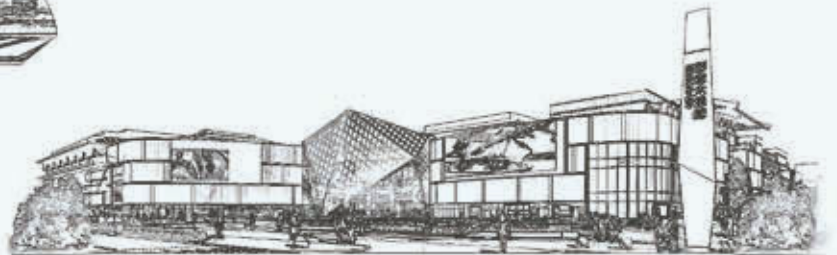
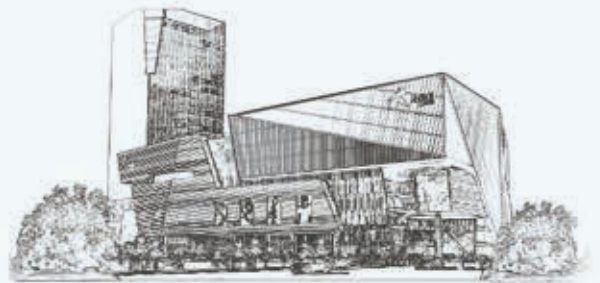
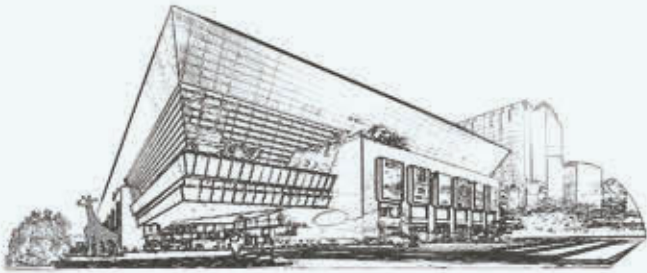
悅

Joy-Full  
Occasions

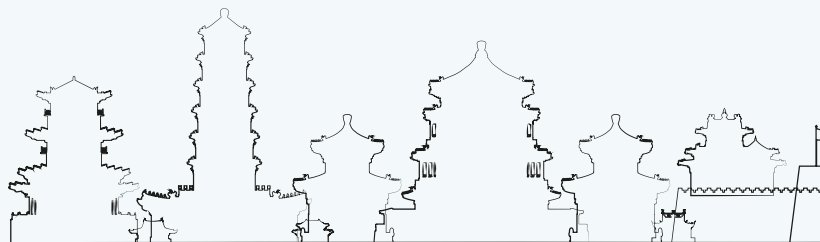
精彩

# 文化賦能商業 賦美理想生活

經濟新常態背景下，大眾精神文化消費需求不斷升級，文化產業勢能加速釋放。2019年，大悅城緊密把握市場風口，創造性提出將文化作為商業品牌建設的核心。以文化為導向，洞察消費者高階需求，持續將文化內涵注入實體商業，通過導入、運營與生產文化內容，為品牌賦能，實現自身從商品渠道商、內容平台商到文化運營商的進化。



悅精彩  
Joy-Full  
Occasions



# 把握文化力量， 悅領行業新高度

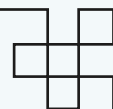
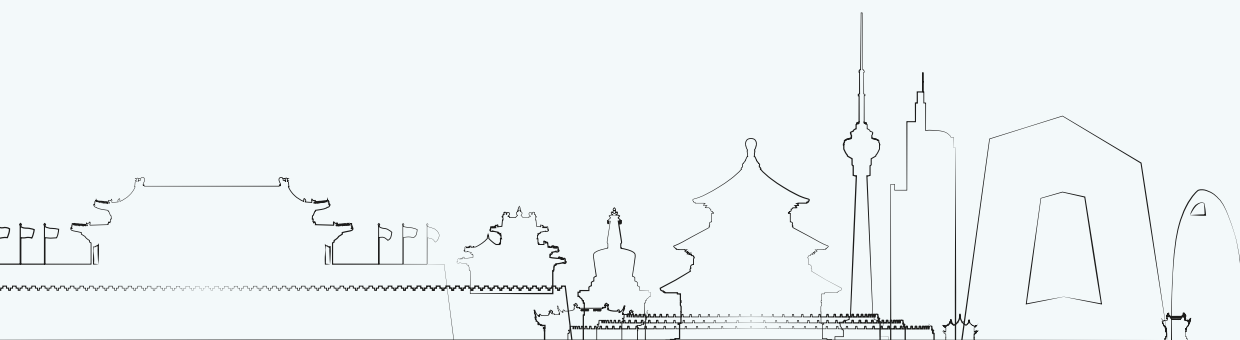


商業高峰論壇

一直以來，本集團以創新驅動商業升級，以創新引領行業發展。通過把握文化跨界融合時代趨勢，11月15日，董事會主席周政攜戰略合作品牌高層等450餘位嘉賓參與商業高峰論壇，圍繞品牌、審美、國潮等維度，共同研商不同領域文化對商業賦能的表現形式與升維路徑。會上，大悅城在業內首次提出「商業升維戰略」，標誌

大悅城商業發展進入全新階段。大悅城著力聚合平台資源，以文化力量賦能商業，充分釋放品牌能量。





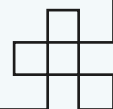
本集團對文化與商業的前沿思考掀起行業的積極響應與廣泛討論。今年6月，本集團舉辦首屆高端文化沙龍，就文化與人、文化與內容、文化與空間等話題進行思想交鋒，並建立具有創新性、延展性與共享性的裨益行業的長效交流平台—「大悅雅

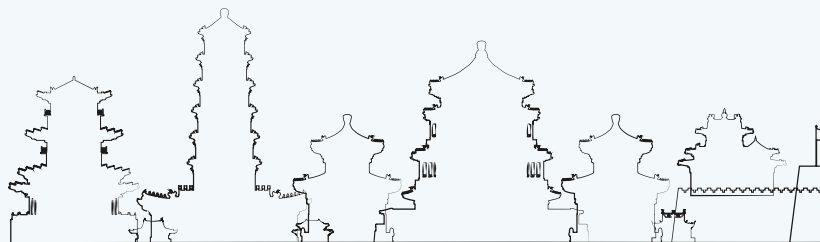
集」，推動大悅城與文化品牌、商業與文化共同生長。11月15日，借高峰論壇良機，大悅城與行業頂級從業者再次就文化內容與商業產品關係、文化如何適應消費市場等前沿問題深度探討，第二屆「大悅雅集」文化沙龍順利舉辦。



「大悅雅集」大悅城商業精英文化沙龍

2019年度，本集團榮膺重量級行業獎項135項，創造歷史新高，行業引領地位彰顯。





## 聚焦青年文化， 編織青年引力場

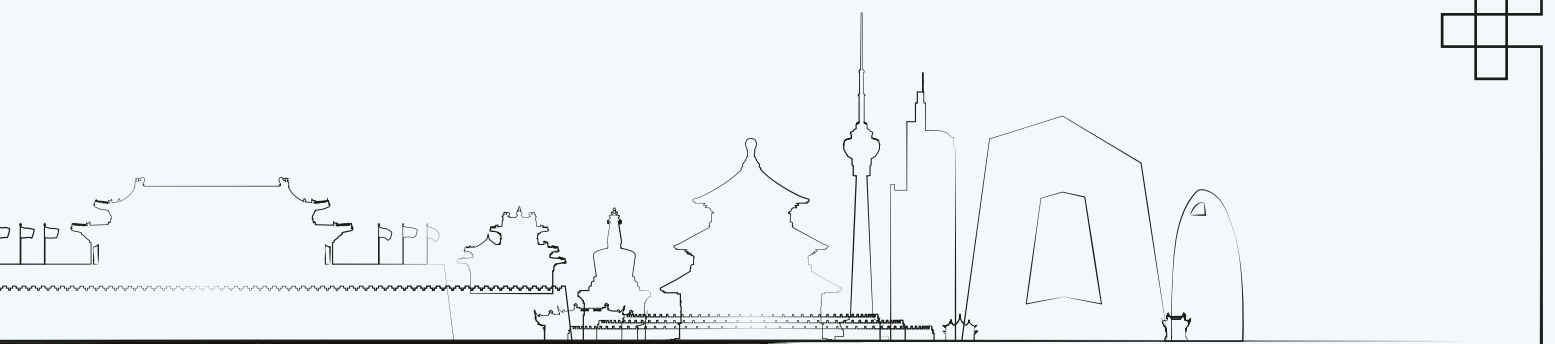
十二年來大悅城始終堅守青年陣地，引領青年文化潮流，已經成為對青年群體最瞭解、最具發言權的商業地產商。2019年，基於外部趨勢洞察，大悅城升級品牌建設內核，打造「青年文化地標」，發佈全新品牌行動—「青年引力場」。

「青年引力場」品牌行動緊密聚焦青年文化部署品牌策略，通過「青年潮」、「青年浪」、「青年賞」、「青年場」等六大板塊的全新規劃，貫穿指導品牌傳播、主題活動、視覺創意等工作。持守「青年時尚」的品牌本質，增強青年情感聯結，助力品牌標籤化打造，不斷強化目標客群心中的品牌形象。

「青年引力場」品牌計劃首年，全國大悅城圍繞項目屬地特色，共舉辦活動1878場，其中青年文化重點活動80場，參與人次超722萬，品牌曝光量突破33.5億次。朝陽大悅城圍繞青年文化，高頻鋪排IP、藝術、潮流類活動，其中北京首發、原創類佔比超過95%，如「2019青年漫遊者大會」「圖書館奇妙夜」在高曉松打造的主題空間「曉島」舉辦、「MTA SPACE 24H空間站」落地藝術空間「伍台」等等，全年活動直接帶動客流超200萬。天津南開大悅城主題空間



「浪出斜槓力」2019大悅城年度品牌活動



「高街」聯合運動品牌Keep發起「燥城計劃」，派對現場參與近2000人；靜安大悅城利用摩天輪廣場舉辦「當夏天台節3.0」，演出場次60餘場，到場明星40餘位，觀眾參與量超13萬，展期內客流提升14.19%，媒體曝光達8.3億。商業空間的不斷優化豐滿、文化內容的持續創新輸出，給予消費者更優購物體驗的同時，有效驅動消費者到場消費，實現大悅城商業銷售與品牌的雙向提升。



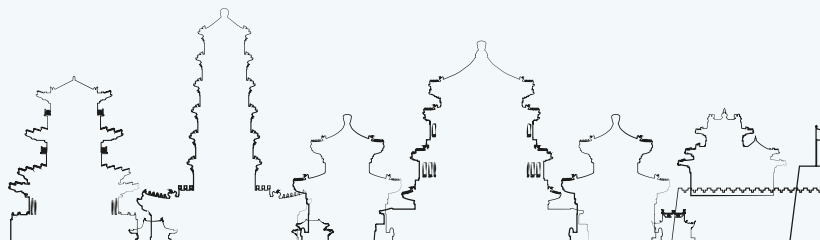
天津南開大悅城高街街區



朝陽大悅城青年文化活動「青年漫遊者大會」

同時，為進一步夯實品牌引領性，大悅城商業不斷接洽潮流化品牌資源。如西單大悅城落地高階潮牌Starter Black Lable中國首店；朝陽大悅城「UNI\_JOY」主題街區引進摩登天空MVM首個商業體品牌概念店、潮流先鋒品牌FOSS Gallery等12家潮流店舖；東北地區唯一店直營ADIDAS MINI BRAND CENTER、Stater遼寧首店、「中國李寧」時尚店瀋陽首店登陸瀋陽大悅城；西北首家lululemon在西安大悅城開業。大悅城不斷以潮流品牌加持青年文化屬性，為青年客群提供源源新意。

悅精彩  
Joy-Full  
Occasions



## 加持中產文化， 孵化全新產品線

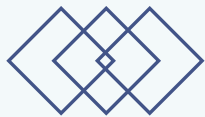
經營客群是大悅城商業發展的核心思想。在深耕青年客群的基礎上，大悅城敏銳捕捉到城市中產階級的需求和嬗變，在消費能力與消費品質逐步提升的同時，他們的「個性主張」也在逐漸向「擁抱家庭」回歸。

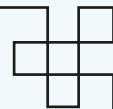
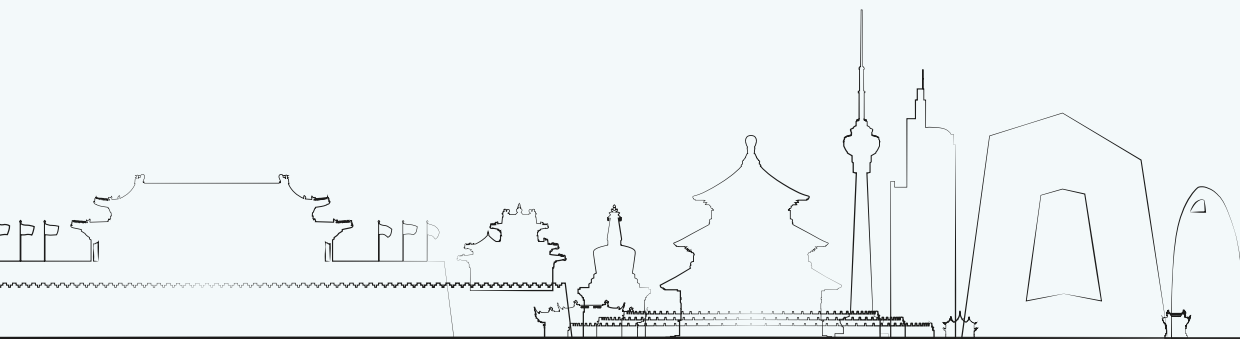
面對亟待填補的中產客群精神文化訴求，以高頻理想生活需求為導向，以中產文化賦能的區域型時尚生活中心——大悅春風里產品線應運而生。



北京大興大悅春風里

圍繞客群變化，大悅春風里將品牌本質定位於「生活美意」，以「溫馨、時尚、愜意、品位」為品牌內涵，持續為25-45歲城市中產階級提供最緊貼生活訴求的美好棲息地與品質生活提升方案，賦予中產客群「與人為善，如沐春風」的品牌感受，締造中產生活樣本。

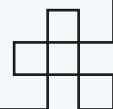


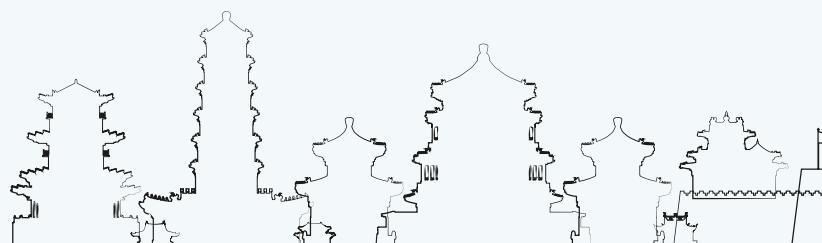


2020年，北京大興大悅春風里將成為首個面世的大悅春風里項目。定位於「有溫度的美好生活場」，北京大興大悅春風里將成為市級城市更新樣本、京南生活會客廳，提升區域中產階級的生活便利和幸福濃度。



北京大興大悅春風里





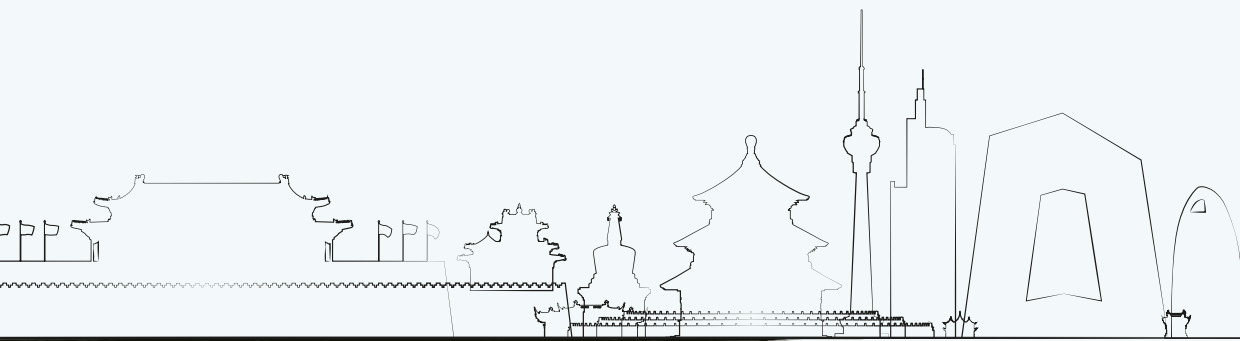
## 深耕圈層文化， 精準營銷增黏性

大悅城以社群經營的邏輯經營流量，借助「悅·雲」智慧商業系統深度抓取、系統描摹客群，圍繞特定人群精準營銷。營造從泛到深的社群關係，通過社群和社交手段

組織同屬性客群，進行價值觀和文化審美的引導，擴大並沉澱客群，形成社群的自我生長。



：「2019大悅城青年文化白皮書」：



聚焦青年群體整體發展態勢的同時，大悅城密切關注青年小眾文化參與群體。2019年，大悅城發佈《2019大悅城青年文化白皮書》，深度剖解7維價值模型下，二次元文化、街頭文化、國風文化、養成文化等13種典型青年文化的發展特質，從意識形態到現實趨勢，挖掘小眾文化對消費市場的指導意義。

為進一步提純客流，本集團錨定青年文藝群體，發揮自身青年潮玩形象優勢，借9月全國大型營銷活動「大悅瘋搶節」之際，推出全年會員權益「展展自喜卡」，此權益形成線下激勵閉環，大幅提升新增青年會員數，持續帶動權益享有者到店觀展復購，有效增強消費者黏度。不僅如此，2019年，本集團進一步深耕頭部會員，創新推出「付費會員」營銷體系，再造會員黏性「吸附劑」。西單、朝陽、上海靜安、天津南開、瀋陽等五大項目首次同期試水，突破會員價值挖掘瓶頸。五項目共積累15386名付費會員，帶動場內銷售達221百萬元人民幣，付費會員人均消費金額近非付費會員的4倍，到店消費天數為非付費會員的3.2倍，人均購買頻次超非付費會員5倍。充分拉升高黏度會員消費頻次，提高會員消費客單價，釋放商戶價值，帶動會員拉新導流，提升會員黏性，刺激會員忠

誠度與到店頻次，擴大客流轉化力與銷售促進力，實現品牌持續定嚮導流。

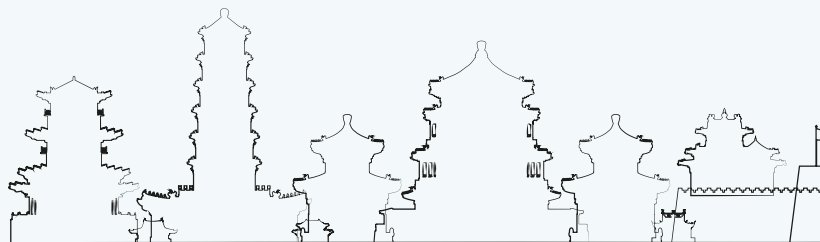


「大悅瘋搶節」活動成績單

註：會員消費佔比=會員銷售額/總銷售，表示會員消費對於總銷售的貢獻程度。

# 悅精彩

Joy-Full  
Occasions

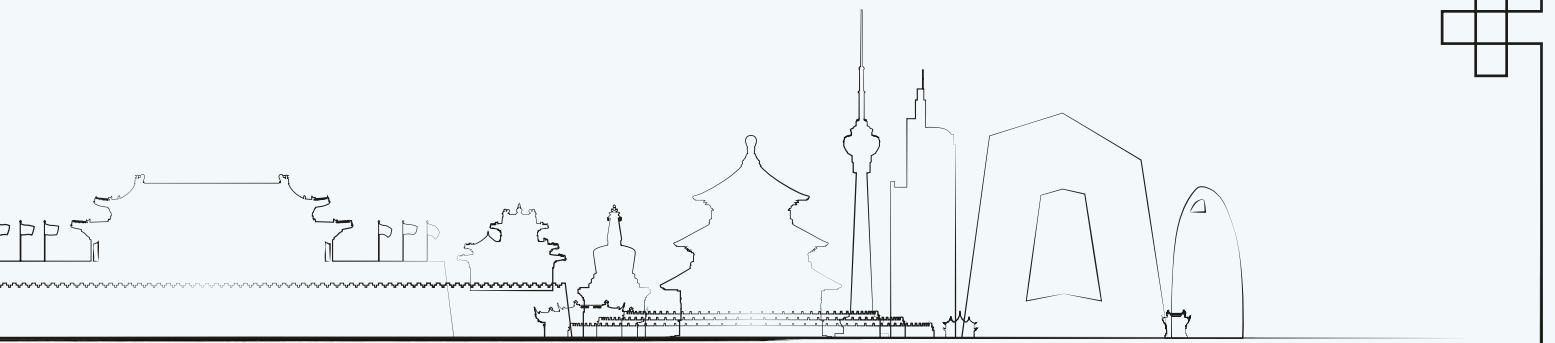


同時，各大悅城項目聚焦屬地化會員圈層，挖掘圈層群體興趣愛好，舉行會員主題活動，開展個性化圈層社交，提升會員黏性。西安大悅城針對瑜伽、手作、咖啡等特定文化愛好者，聯動相關業態品牌，全年策劃新鮮度高、互動性強的會員沙龍活動30餘場。



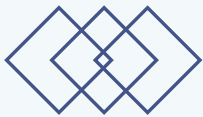
西安大悅城聯合lululemon品牌策劃瑜伽活動



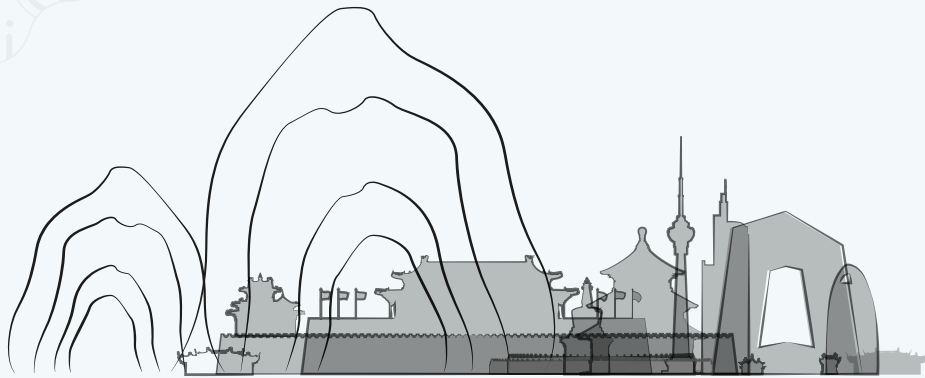


## 結語

平台整合背景下，本集團站上全新發展起點。隨品牌優勢的進一步釋放，本集團經營業績穩步提升，聚客能力不斷增強，商業品牌吸引力顯著增長。2019年度，已開業大悅城(含管理輸出)銷售額突破22,600百萬元，同比增長19%；客流達2.07億人次，同比增長28.1%，再次實現銷售、客流雙位數增長。未來，在文化風起和消費升級的時代背景下，大悅城將繼續以文化的力量升維商業，以統一的品牌形象、清晰的發展戰略、豐富的產品線與高品質的產品與服務，持續鞏固商業地產引領地位，創造更高的品牌價值，為城市帶來更多活力，為美好生活添磚加瓦。



悅  
Joy-Full  
Occasions  
精彩



## 管理層討論及分析

### 市場回顧

在全球經濟增長放緩的背景下，2019年中國經濟穩中有進，保持經濟運行在合理區間，持續推動高質量發展，全年保持6.1%的中高速增長，社會消費品零售總額預計突破人民幣4,116百萬元，同比增長8%，消費規模穩步提升。隨著居民可支配收入的不斷上升，二三線及新生代居民消費能力增長迅速，中國零售消費市場消費升級趨勢更為明顯，這些消費市場快速轉變的動向都為商業地產的發展帶來更大的機遇與空間。

2019年，全國新開業大型商業購物中心522個，商業體量達4,392.59萬平方米，大型購物中心開業數目整體穩定，同比微跌2%。商業地產在佈局層面積極聚焦核心城市，挖掘潛力區域；在產品層面，精準定位，打造個性化、場景化、體驗化、智能化的產品或服務；在資本運作與整合層面也不斷推進。

### 業務回顧

年內，本集團在投資物業、物業開發、酒店經營、管理輸出及其他服務四大板塊均取得了良好的業績表現。

投資物業方面，本集團投資物業運營情況良好，大悅城運營效率提升，物業快速發展，租金收入約達人民幣3,735百萬元，同比增加20.0%。其中，朝陽大悅城銷售額持續提升，連續3年銷售突破人民幣4,000百萬元，2019年銷售總額突破人民幣4,400百萬元，銷售複合增長率31%。此外，成都大悅城等項目銷售額增長約14.7%。大悅城運營與拓展能力進一步提升。

物業開發方面，本集團繼續堅持提升產品高端品質和客戶體驗，市場反應熱烈。年內，物業開發合同銷售金額約人民幣12,026百萬元，同比增加35.4%。其中，武漢光谷祥雲實現銷售金額人民幣2,082百萬元，市場銷售火爆。重慶中糧·中央公園祥雲等銷售型物業銷售良好。

酒店經營方面，本集團酒店業務不斷強化運營能力，積極應對市場變化，優化服務水平，經營業績穩定。年內，北京大悅酒店新開業，經營情況良好。

管理輸出及其他服務方面，本集團充分發揮「大悅城」品牌號召力及運營能力，通過管理輸出等方式加快輕資產佈局。本集團現有管理輸出項目包括天津和平大悅城、昆明大悅城等。未來將繼續加快大悅城輕資產發展速度，鞏固品牌影響力。

## 管理層討論及分析

## 項目發展

## 西單大悅城

本集團佔有  
51%  
權益



項目位於北京西城黃金地段，總建築面積19.5萬平米，可租賃面積5.39萬平米，是融合購物中心、酒店和甲級寫字樓多功能於一體的城市綜合體項目。

### 深挖價值，構築青年 潮流文化中心

項目引入冠軍、Lady M、江南船宴桂滿隴等眾多頭部品牌，打造全新銷售客流增長點，保持西單時尚引領地位。持續完善智能設備設施，JOY+會員升級、小程序商城上線、人臉識別設備鋪排，另外，大悅城全國項目會員數據系統進一步升級。

以青年潮流文化中心為項目細分定位，圍繞「潮流文化」、「品質藝術」、「公益美學」三個維度持續升級場內空間和內容組合，多形式廣角輸出文化價值。整合業內前端資源，舉辦大力水手90週年跨界潮流藝術展、搖滾藝術家彭磊個人畫展、古馳合作插畫師賈德菲仕插畫·裝置藝術展等，沉澱潮流、藝術氣質。

年內，項目銷售額約人民幣4,050百萬元，營業收入約人民幣800百萬元，購物中心租金收入約為人民幣703百萬元，寫字樓租金收入約為人民幣48百萬元。

## 瀋陽大悅城

本集團佔有  
100%  
權益



項目位於有著「東北第一街」美譽的中街商圈，由精品公寓、時尚購物中心及全長600米的室外商業步行街組成，其中商業總面積近33萬平米，可出租面積9.6萬平米。

### 成就網紅品牌孵化機， 潮流消費首選地，深度 刻畫青年文化標籤

瀋陽大悅城始終以發展的眼光深挖消費者核心訴求，不斷打造滿足消費者一站式購物需求的潮流領地。年內，調整品牌近200家，調整面積佔比近30%。品牌級數不斷提升，無印良品旗艦店、喜茶熱麥店、肯德基智慧餐廳等30餘家首店品牌陸續亮相。餐飲服務業態牽引消費者前端需求，囊括各地美食和眾多深受年輕人喜愛的體驗類業態，成功孵化了多個網紅品牌並走向全國。今天，瀋陽大悅城已成為沈城年輕人的消費首選地。

作為沈城潮流文化聚集地，瀋陽大悅城持續刻畫青年文化標籤，融合時下年輕人熱愛的時尚元素、文化藝術跨界資源，締造潮流生活方式。以富有前瞻性的經營思路，穩抓年輕消費者需求，圍繞青年文化，從熱愛、分享、情感互動入手，嘗試打造多種形式自有IP，並將其不斷升級為年輕消費者的精神堡壘。借助「噪悅青年文化節」、「聖誕老人工作日」等自有IP，進一步強化瀋陽大悅城時尚潮流的品牌定位，擴大市場發聲。

年內，項目營業收入約為人民幣318百萬元，同比增幅8.8%；銷售額約達人民幣2,430百萬元，同比增幅6.9%；客流量超過2,450萬人次，車流達90.2萬輛，同比增幅8.7%。

## 管理層討論及分析

### 朝陽大悅城

本集團佔有  
45.9%  
權益



項目位於北京市朝陽區黃金地段，總佔地面積約為5.90萬平方米，總建築面積約為33.85萬平方米，租金面積為12萬平方米。

### 創新空間，青年文化， 深度運營

朝陽大悅城持續打造高品質主題空間，與摩登天空MVM戰略合作，以潮流文化為內核，強化場景體驗，打造青年潮流聚能場UNI\_JOY；與夏季之聲共同定義、聯合運營，打造集音樂、藝術和科技為一體的北京首個24小時派對空間—MTA SPACE。全年落地50餘場主題活動，觀展客流超過

200萬。建立品控小組，設立兒童防走失系統，統一翻新衛生間，提升顧客細節體驗。深度運營會員資產，創新推出V+付費會員體系，累計吸納會員過萬人，消費同比增幅超過40%，實現客群提純。

年內，朝陽大悅城銷售連續3年銷售突破人民幣4,000百萬元，2019年銷售總額突破人民幣4,400百萬元，銷售複合增長率31%，客流量連續7年超過2,000萬，2019年客流2,681萬，客流複合增長率15%。

## 上海靜安大悅城

本集團佔有  
51%  
權益



項目位於上海市靜安區蘇河灣核心區域，總佔地面積2.23萬平方米，總建築面積16.3萬平方米，可出租面積6.6萬平方米。

### 組團調整，品牌升級， IP深化，改造煥新

2019年靜安大悅城在堅持年輕、時尚的核心定位下，對南北樓的零售品類組團作出了調整，強化定位屬性表達。全年熱點IP展覽持續助力，摩天輪與多啦A夢合作愛的秘密道具樂園，名偵探柯南主題餐廳，伊籐潤二國內首家浸入式體驗展、Jason freeny展、美少女戰士展、DRUM TAO日本太

鼓、鼓濤太鼓表演等都落地靜安大悅城，極大帶動客流增長。全年靜安大悅城共斬獲行業內評獎27個，持續提升品牌影響力和美譽度。同時全年完成多項改造任務，如霓虹街國潮風格改造、南七樓燈柱改造、B1地鐵出入口改造等，持續煥新產生吸引力。

年內，靜安大悅城銷售額完成人民幣1,546百萬元，同比增長7.2%，客流實現1,321.4萬人次，同比增長9.5%；全年租金收入約為人民幣242百萬元。

## 管理層討論及分析

### 天津南開大悅城

本集團佔有  
51%  
權益



項目位於天津市南開區核心區域，總佔地面積約為7.75萬平方米，總建築面積約為29萬平方米，可出租面積為8.83萬平方米。

**培育城市品牌銷冠王，  
創新IP快閃店，  
聚焦全城新青年生活方式，  
打造城市青年引力場**

全年調整品牌204家，佔全館總面積23%，租金同比提升13%，引進在天津區域具有影響力的首進品牌28家和7家品牌旗艦店，香奈兒、魅可、阿瑪尼、戴森旗艦店等品牌不斷燃爆天津市場。打造城市品牌銷冠王207個，獨家限量發售97場。以資源整合能力開啟會員平台化營銷新篇章，天津大悅城聯合建設銀行、臉臉共同打造會員體驗

中心·悅客會。以潮流為主線，以節日製造最IN話題活動，落地主題活動22場，其中首進天津活動7場；「PUCKY夏日叢林夢境」全國首展觀展人數近3.7萬人次創新IP快閃店模式，成功落地「悅讀故宮」全國首展，觀展人數近26萬人次，累計媒體曝光突破3千萬；成功落地「漫威80週年IP主題快閃店」。全年獲得行業獎項23個。

年內，天津南開大悅城營業收入約為人民幣536百萬元，同比增長8.0%；銷售額達人民幣309百萬元，同比增長9%；客流量2,461.5萬人次。



## 煙台大悅城

本集團佔有  
51%  
權益



煙台大悅城位於煙台市芝罘區芝罘灣，是主城區內唯一的一個臨海項目，總佔地面積4萬平米，總建築面積22萬平米，可出租面積約7.6萬平米。

### 品牌升級、氛圍打造、 精準運營

年內，煙台大悅城升級核心品牌，引入獨家運動品類，增加高級體驗店、旗艦店等門店形式，持續營造新鮮感，帶動年輕客群衝動消費，打造全新銷售客流增長點。持續品牌調整升級，主攻時尚品類，深抓特色餐飲，比肩國內市場，強化了大悅城在煙台市場的

龍頭地位，提升了時尚地標的核心競爭力。同時，針對重點品牌簽訂業績合同，實行業績激勵，打造區域銷冠店舖，保持區域引領，深挖商戶資源，實現銷售租金雙提升。

年內，煙台大悅城銷售額人民幣1,002百萬元，開業率86.04%，會員累計66萬，會員消費佔比43.7%，客流量1,065萬人次。

## 管理層討論及分析

### 成都大悅城

本集團佔有  
100%  
權益



項目位於成都市武侯區，總佔地面積6.65萬平米，總建築面積29萬平米，其中購物中心可出租面積約為10.68萬平米。

### 深耕經營，提檔升級， 強化定位，品質提升

成都大悅城2019年實現業績爆破。品牌級次全面升級，新進首店11家，核心品牌18個，通過內外資源聯動，深化景區購物公園、青年潮玩空間的定位標籤；利用強勢媒體傳播持續提升區域影響力；深化數據建設與系統科技賦能，建立RFM會員模型、店

舖級客流系統及5G技術引進；堅持能效目標全過程管理，打造全國綠色節能購物中心標桿；對主題空間場景、人性化設施設備進行升級改造，持續改善客戶體驗、提高項目創新亮點。

年內，項目銷售額人民幣1,753百萬元，同比增長14.7%，客流達到2,060萬人次，同比增長8.4%，成為成都乃至西南最具影響力的商業旗艦。

## 杭州大悅城

本集團佔有  
55%  
權益



項目位於杭州市拱墅區南部，北臨申花、橋西新興居住區，南翠苑、文教成熟居住區，總佔地面積約7.54萬平方米，總建築面積約33.5萬平方米，可出租面積7.23萬平方米。

### 強化定位精細運營穩健提升 打造城市水岸新地標

2019年，杭州大悅城斬獲業內多項大獎，行業影響力及消費者滿意度持續攀升，品牌影響力逐步擴大。同時，迪奧、星巴克臻選、戴森、華為+等眾多杭城首店、區域首店、臻選店、全新概念旗艦店雲集杭州大悅城，給與消費者更新鮮、更多元的購物體驗。此外，全年多檔嗨新節、週年慶、瘋搶節等節日大促，引爆杭城，活動當日銷售均

超千萬，並創造數十家全城乃至全國品牌銷冠；「吾皇萬睡」、「聖鬥士星矢」、「米奇坐坐找回童心」等多款新潮IP大展，深受消費者喜愛，「海龜先生」、「D7少年團」等各類明星大咖，空降杭州大悅城，潮流話題不斷。全年杭州大悅城銷售、客流持續攀升，輻射力不斷增強，實現項目穩健向好運營。

年內，項目銷售額約人民幣934百萬元，營業收入約人民幣245百萬元，購物中心租金收入約人民幣194百萬元，經營業績穩健。

## 管理層討論及分析

**重慶大悅城**

本集團佔有  
100%  
權益



重慶大悅城地處渝北區中央公園板塊兩江國際商務中心，地屬兩江新區千億級產業經濟生態圈，總佔地面積約4.6萬平方米，總建築面近40萬平方米，購物中心體量超20萬平方米，是雙地鐵無縫接駁的公共運輸導向型開發商業綜合體。重慶渝北大悅城項目工程進度正按計劃進行，預計將於2021年開業。目前正在全面啟動各項招商工作。

## 武漢大悅城

本集團佔有  
51%  
權益



本項目位於武漢東湖高新技術產業開發區核心位置，商業價值突出，發展潛力巨大。武漢大悅城的總佔地面積約3.87萬平方米，總建築面積約29.6萬平方米，購物中心總建築面積14萬平方米。目前，商業部分已完成主力店招商，工程進度按照既定節點順利推進，計劃2021年12月開業。

## 管理層討論及分析

### 成都天府大悅城

本集團佔有  
100%  
權益



項目位於成都市天府新區，總佔地面積3.6萬平方米，總建築面積29萬平方米。項目工程進度按計劃穩步推進，開展天府大悅城建築概念方案設計。

## 三亞大悅城

本集團佔有  
74.92%  
權益



三亞大悅城位於海南公司深耕城市三亞的月川片區，是三亞建設自貿港的重點謀劃區域之一。三亞大悅城購物中心總建築面積約12.90萬平方米。年內，項目工程進度按照既定節點順利推進，計劃2023年12月開業。

## 管理層討論及分析

**濟南大悅城**

本集團佔有  
60%  
權益



濟南大悅城住宅項目位於濟南市「五大城市次中心」之一的歷城區新東站片區的核心區南側。項目總佔地26萬平方米，總計容建面76.8萬平方米，涵蓋住宅、商業等多宗業態，其中規劃建設購物中心商業面積11.2萬平方米。

項目用地於2019年9月29日獲取，方案已報規劃局審批，預計住宅2020年4月開工，商業綜合體部分預計2021年1月份開工建設。



## 青島即墨祥雲小鎮

本集團佔有  
100%  
權益



青島即墨祥雲小鎮位於青島市即墨區經濟開發區，總佔地面積5.4萬平方米，總計容建築面積8.2萬平方米，其中商業面積5.8萬平方是青島即墨區首個集商場、室外商街、辦公樓及高端生態居住區為一體的複合型商業中心。年內，項目工程進度穩步推進，目前正在進行主體施工。

## 管理層討論及分析

### 中糧廣場

本集團佔有  
51%  
權益



項目位於中國首都二環內核心區，長安街旁。總佔地面積約2.26萬平方米，總建築面積約為12萬平方米。

### 穩步提升， 業績創歷史新高

年內，中糧廣場租金收入約為人民幣289百萬元，時點出租率95%，2019年寫字樓市場受新增供應量及金融業不穩定性持續增高

等因素影響，寫字樓租賃形勢嚴峻。中糧廣場在此大環境下，通過持續深化運營服務，深度打造3C服務體系，完成了對包括IDG資本、廣州寶潔等25家行業龍頭企業的續租工作。並新簽12家租戶，其中包括中美大都會人壽、美國500強企業羅克韋爾等。

## 中糧·置地廣場

本集團佔有  
51%  
權益



項目位於北京市東城區安定門外大街208號，佔地面積1.30萬平方米，總建築面積8.15萬平方米，可租賃面積5.66萬平方米。

### 重度運營樹立標桿， 服務增值重塑生態

2019年為中糧·置地廣場第一個完整運營年。時點出租率達92%，已簽約租戶17家。其中，上市公司佔比59%，金融類和科技類租戶佔比超過85%，簽約租金遠超北京市甲級寫字樓歷史平均租金水平。年內，中

糧·置地廣場持續打造強服務重運營的管理模式，為客戶提供定制化優質服務，滿足客戶需求，形成高端客戶組合；完善3C生態辦公體系；精研政策，依託北京市東城區和中關村科技園東城園的雙重支持，保持推廣熱度；藝術賦能樓宇運營，不斷提升運營服務品質，強化品牌影響力，爭做區域地標項目。

## 管理層討論及分析

**杭州大悅城·攬悅公寓**

本集團佔有  
55%  
權益



杭州大悅城·攬悅公寓位於杭州市拱墅區，西至永固路、緊鄰學院北路，東至城市南北主幹道莫干山路，南至京杭大運河支流餘杭塘河，北至隱秀路。項目緊鄰杭州大悅城綜合體，坐擁繁華便捷、生態優良的生活環境，是成熟的文教居住區。

杭州大悅城攬悅和鉑悅公寓總面積共6.8萬平方。2019年6月25日攬悅公寓開盤銷售，市場反應良好，全年銷售去化金額人民幣560百萬元。

## 青島商務廣場

本集團佔有  
51%  
權益



青島商務廣場位於青島市市北區台東商圈，毗鄰青島啤酒廠。項目佔地面積1.68萬平方米，計容建築面積7.07萬平方米，是涵蓋辦公、公寓、商業的綜合高品質商務中心。

年內，項目工程進度按計劃進行，項目於2019年12月1日開盤銷售，實現合同簽約金額218百萬元。

## 管理層討論及分析

**青島市民廣場**

本集團佔有  
51%  
權益



青島市民廣場位於青島市市北區台東商圈，毗鄰青島啤酒廠。項目佔地面積2.38萬平方米，計容建築面積2.62萬平方米，開發啤酒風情商業街，規劃打造永不落幕的啤酒節。項目設計採用新德式建築風格，旨在打造以青啤文化為核心，青島「永遠的城市名片」。年內，項目工程進度按計劃進行，目前項目主體全部封頂。項目於2019年11月7日開盤銷售。

## 中糧·三亞 大悅中心

本集團佔有  
74.92%  
權益



項目位於海南省三亞市總部經濟區核心區東岸片區，總佔地面積約2.08萬平方米，總建築面積約14.76萬平方米，是高端度假旅遊地產。2019年項目工程進度按計劃穩步推進。

## 管理層討論及分析

**中糧·三亞  
大悅廣場**

本集團佔有  
50.82%  
權益



項目位於三亞市月川片區，隨著總部經濟定位的落地，將打造片區最高的200米地標產品，中糧·三亞大悅廣場的總佔地面積約1.92萬平方米，總建築面積約17.49萬平方米。年內，項目進度按照既定工程節點順利推進，計劃2024年5月竣工。



## 中糧·三亞 鉞悅公館

本集團佔有  
74.92%  
權益



項目整體定位為三亞CBD片區的城市示範性精品社區，由於項目指標為服務型公寓用地且為居住屬性，打造中糧祥雲系列產品。中糧·三亞鉞悅公館的總佔地面積約3.14萬平方米，總建築面積約18.27萬平方米。年內，項目工程進度按照既定計劃順利推進。

## 管理層討論及分析

**海南紅塘悅海**

本集團佔有  
51%  
權益



項目位於海南省三亞市紅塘灣旅遊度假區，總佔地面積約14.97萬平方米，總建築面積約18.90萬平方米，是高端度假旅遊地產。年內，實現銷售金額人民幣約460百萬元。

## 青島金沙· 中糧祥雲

本集團佔有  
51%  
權益



青島金沙·中糧祥雲位於青島市市北老城區，四周環繞成熟小區及學校。項目包括三個地塊，總佔地2.15萬平方米，總計容建築面積6.22萬平方米，是享學區、悅生活、城中央高端品質居所。2019年，金沙·中糧祥雲項目為應對青島房地產市場下行，提前開盤，加快產品去化。年內，金沙·中糧祥雲共實現合同簽約金額人民幣824百萬元。

## 管理層討論及分析

**創智·中糧錦雲**

本集團佔有  
100%  
權益



創智·中糧錦雲位於青島市即墨區經濟開發區。項目總佔地面積6.0萬平方米，總計容建築面積10.8萬平方米。年內，項目工程進度穩步推進，目前主體已經封頂。2019年3月16日項目開盤銷售，實現合同簽約金額人民幣730百萬元，回款金額人民幣571百萬元。

## 三亞亞龍灣瑞吉 度假酒店

本集團佔有  
51%  
權益



項目位於海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區，總佔地面積約20.40萬平方米，總建築面積約9.09萬平方米，是擁有373間客房和28套別墅的頂級奢華度假酒店，由萬豪集團經營管理。

年內，瑞吉度假酒店面對市場客源需求變化，推出的多臥室套房房型，受到客人的喜愛，提高了套房收益。酒店多渠道開發銷售，官網直銷、微信、會議及宴會渠道均超出去年同期。宴會方面，為了呈現更好的海邊婚禮視野，提供客人更好的婚禮場地，酒

店將海邊草坪進行了全新升級改造。酒店婚禮場次數及收入都領先於市場，婚禮收入高於競爭酒店。

年內，項目實現營業收入約為人民幣226百萬元。

## 管理層討論及分析

### 三亞美高梅酒店

本集團佔有  
100%  
權益



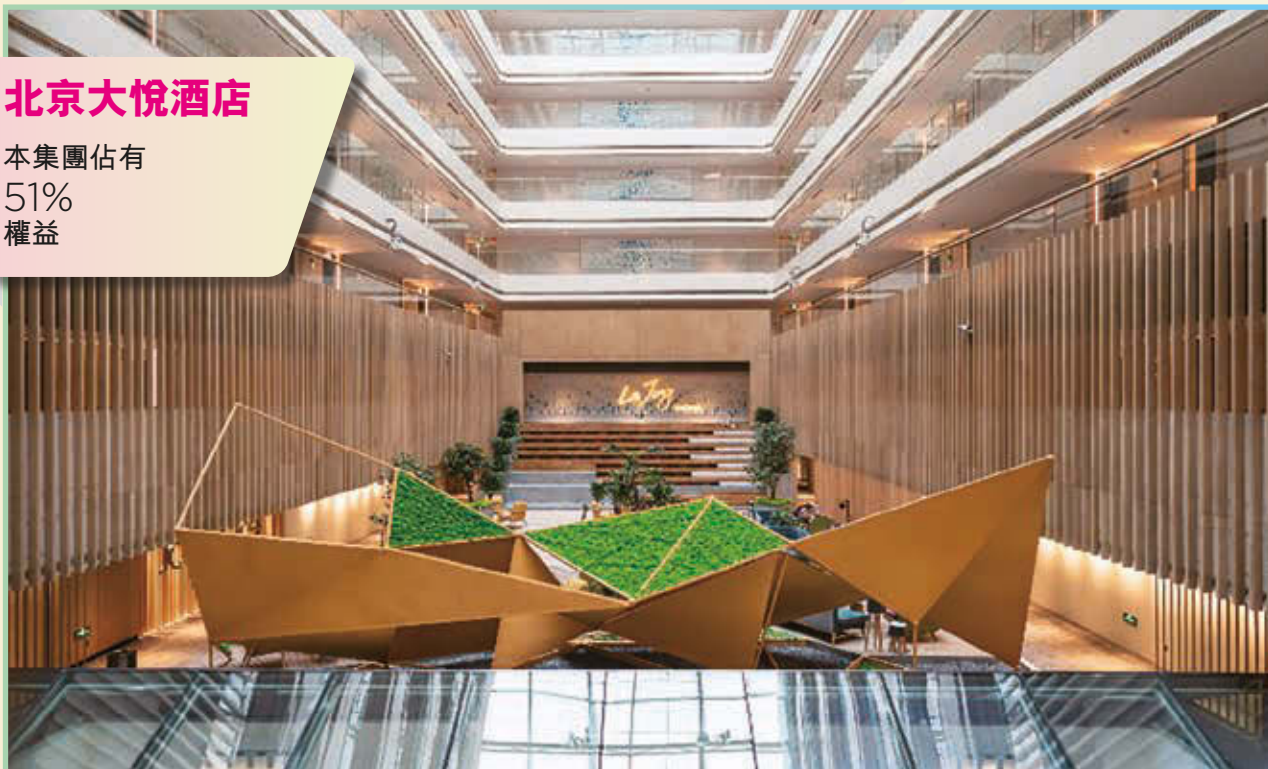
項目位於海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區，總佔地面積約10.67萬平方米，總建築面積約10.83萬平方米，共有客房675間。

美高梅酒店通過精細化收益管理，積極應對市場變化。通過線上、線下多渠道創收，酒店全年業績在灣區內處於領先地位。同時，酒店在產品、銷售渠道上不斷創新，不斷增加市場曝光率，並且首次嘗試與達人公眾號帶貨合作，精準粉絲營銷。

年內，項目實現營業收入約為人民幣340百萬元。

## 北京大悅酒店

本集團佔有  
51%  
權益



項目位於北京市西單商業區，總佔地面積約3.28萬平方米，總建築面積約2.36萬平方米，共有客房347間。

北京大悅酒店於2019年3月22日開始試營業，2019年5月24日酒店正式開業，經營業績表現良好，平均房價超出預期。酒店注重會員經營，將新生代消費者鎖定於大悅城綜合體中，以「購物中心+酒店」一體化會員平台為基礎，利用大悅城現有會員資源，打通業態壁壘，實現會員相互識別，業態間權益共享、積分互通。

年內，項目實現營業收入約為人民幣58百萬元。

## 管理層討論及分析

**北京華爾道夫酒店**

本集團佔有  
91.64%  
權益



項目位於北京市王府井商業區，總佔地面積約6149平米，總建築面積約4.26萬平米，共有客房176間。

華爾道夫酒店堅持奢華定位，在2019年北京酒店市場經濟大環境不樂觀的情況下，酒店的平均房價和每房收益對比去年同期均有上升，且在競爭組合中排名第一。於11月末，酒店內餐廳鳶尾宮和紫金閣均摘得「米其林餐盤指南獎」，同時，酒店通過推出午間套餐以及週六早午餐等活動吸引客人，提升餐飲收入。

年內，項目實現營業收入約為人民幣155百萬元。



## 4. 土地儲備

本集團堅持戰略引領，採取輕重並舉、雙輪驅動的發展模式。一方面積極參與公開市場競爭，另一方面充分發揮本集團在商業領域優勢，積極拓展合作項目並發掘存量市場的整合機

會。年內，本集團在三亞和濟南城市核心區域共獲取土儲116.2萬平，新增土地儲備規模同比提升9.4%，同時，本集團獲取西安上塔坡項目土地一級開發社會投資人資格230萬方。

地塊名稱	位置	佔地面積 (平方米)	計容建面 (平方米)	項目類型	實際股權佔比 (%)
三亞市東岸CBD啟動區地塊	三亞市月川片區東岸濕地公園旁	20,773	93,476	商務+零售商業用地	50.82%
濟南歷城大悅城項目	濟南市歷城區王舍人片區	260,233	767,562	住宅+商業+辦公	60%
三亞市東岸片區四宗地塊	三亞市總部經濟及中央商務區東岸區域	63,291	301,358	公寓+辦公+商業	74.92%

## 管理層討論及分析

### 5. 財務回顧

#### 公司整體業績回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的營業收入為人民幣10,337.8百萬元(二零一八年：人民幣8,128.9百萬元)，同比增加27.2%。主要因投資物業出租、物業及土地開發業務業績表現持續良好，致使銷售收入增加。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之溢利為人民幣2,668.5百萬元(二零一八年：人民幣3,113.0百萬元)，較上年下降14.3%，其中：本公司擁有人應佔溢利為人民

幣1,635.9百萬元(二零一八年：人民幣2,103.3百萬元)，較上年下降22.2%。剔除投資物業稅後公允價值變動及匯率變動之核心淨利潤為人民幣1,942.4百萬元，(二零一八年：人民幣2,340.1百萬元)較上年下降17.0%，其中：本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣1,252.2百萬元，(二零一八年：人民幣1,566.9百萬元)較上年下降20.1%。二零一九年處置附屬公司錄得非經常性稅後收益人民幣667.1百萬元(二零一八年：人民幣1,107.3百萬元)，剔除該因素影響，本公司擁有人本年應佔核心淨利潤為人民幣585.2百萬元，較上年增長27.3%。

#### 收益

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團收入為人民幣10,337.8百萬元，較二零一八年人民幣8,128.9百萬元增加27.2%。

按業務分佈劃分之收入	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年		二零一八年		按年變動 百分比(%)
	人民幣千元	佔總收入之 百分比(%)	人民幣千元	佔總收入之 百分比(%)	
投資物業	4,341,371	42.0	3,632,918	44.7	19.5
物業及土地開發	4,908,436	47.5	3,575,747	44.0	37.3
酒店經營	841,584	8.1	732,640	9.0	14.9
管理輸出及其他服務	246,377	2.4	187,609	2.3	31.3
合計	10,337,768	100.0	8,128,914	100.0	27.2

本集團二零一九年投資物業租金及相關服務收入總額佔收入總額42.0%，較二零一八年增長19.5%，其中大悅城購物中心租金收入錄得人民幣3,064.0百萬元，較二零一八人民幣2,602.9百萬元增長17.7%，除新開業杭州大悅城、西安大悅城及上海長風大悅城影響外，各項目租金收入穩定增長。

物業開發及一級土地開發收入佔收入總額47.5%，較二零一八年增長37.3%，主要為海南中糧·紅塘悅海和上海前灘壹號住宅交付結算所得。二零一九年結算面積為89,241平方米(剔除車位)，較二零一八年下降29.6%，二零一九年結算單價為人民幣52,005元，較二零一八年上升84.8%，主要因交付產品結構變化。

酒店經營收入總額約為人民幣841.6百萬元，佔收入總額8.1%，較二零一八年增長14.9%。

管理輸出項目收入總額約為人民幣133.2百萬元，佔收入總額約1.3%，較二零一八年上升75.8%。

其他服務收入總額約為人民幣113.1百萬元，佔收入總額約1.1%，與二零一八年基本持平。

### 銷售成本及毛利率

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之銷售及服務成本約為人民幣4,591.1百萬元，整體銷售毛利率為55.6%，較上年55.4%上升0.2個百分點。本年度投資物業進一步提升管理水平，深度挖掘潛能，提升運營效率，毛利率較上年上升2.3個百分點；因本期交付產品結構變化，本年度物業及土地開發毛利率較上年上升2.5個百分點；因酒店業市場需求不足且競爭環境激烈，本年度酒店經營毛利率較上年下降11.3個百分點；輸出管理及其他服務毛利率下降2.3個百分點。

## 管理層討論及分析

按業務分佈劃分之毛利	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 毛利率(%)	二零一八年 毛利率(%)
投資物業	<b>76.5</b>	74.2
物業及土地開發	<b>42.2</b>	39.7
酒店經營	<b>31.0</b>	42.3
輸出管理及其他服務	<b>39.1</b>	41.4
本集團	<b>55.6</b>	55.4

### 其他收入

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團其他收入約為人民幣263.2百萬元，較上年人民幣268.5百萬元下降2.0%。主要因二零一九年來自銀行及向非控股權益股東提供貸款獲取的利息收入同比減少。

### 其他收益及虧損

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團其他收益及虧損合計虧損約為人民幣203.1百萬元，較上年虧損人民幣161.9百萬元增虧25.5%，二零一九年虧損主要因商譽減值損失人民幣68.7百萬元，本集團非全資附屬公司上海悅耀房地產開發有限公司因持有的絕大部分待售物業（為獲分配商譽的現金產生單位，預期受益於合併協同效應）在本期中出售並轉讓給客戶，使得分配於物業及土地開發部分的商譽隨之減少。

### 出售附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團出售附屬公司錄得收益人民幣701.2百萬元，較上年人民幣1,144.6百萬元減少38.7%，因二零一

九年本集團出售全資附屬公司泉智有限公司及其附屬公司持有之上海高星置業有限公司100%權益、耀賽有限公司及其附屬公司持有西安秦漢唐國際廣場管理有限公司80%權益錄得稅前收益約人民幣701.2百萬元。二零一八年本集團全資附屬公司出售持有之中糧酒店（北京）有限公司100%權益錄得稅前收益約人民幣1,144.6百萬元。

### 投資物業公允價值增益

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團持有的投資性物業公允價值增益約為人民幣833.7百萬元（二零一八年：人民幣1,092.0百萬元），二零一九年公允價值收益主要來自於杭州大悅城、成都大悅城、朝陽大悅城、中糧·置地廣場和西單大悅城，二零一八年之公允價值收益主要來自於中糧·置地廣場、杭州大悅城、西單大悅城、朝陽大悅城、天津大悅城、成都大悅城和瀋陽大悅城。公允價值收益主要由於杭州大悅城、中糧·置地廣場投入運營租金收入表現良好，同時成都大悅城、朝陽大悅城、西單大悅城等成熟物業項目平均月租金水平持續增長。

### 分銷及銷售成本

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售成本為人民幣647.3百萬元，較上年人民幣605.4百萬元增長6.9%，分銷及銷售成本佔總收入之百分比為6.3%，較二零一八年下降1.2個百分點，主要因收入規模擴大銷售費用及人工成本相應增加。

### 行政開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之行政開支為人民幣1,001.4百萬元，較上年人民幣911.6百萬元上升9.8%。行政開支主要包括僱員薪資、僱員社會保險和福利、保險開支、折舊及攤銷、差旅與招待費用、若干稅項支出、一般辦公支出、專業第三方服務費用及其他。行政開支佔本集團總收入之百分比為9.7%（二零一八年：11.2%）

### 融資成本

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之融資成本為人民幣1,178.7百萬元，較上年人民幣800.9百萬元上升47.2%。主要因有息負債增加，於二零一九年十二月三十一日，本集團有息負債人民幣32,538.9百萬元（二零一八年十二月三十一日：人民幣27,593.6百萬元）。

本年度，本集團加權平均借貸成本為4.55%（二零一八年：4.39%）。本集團致力於維護良好的銀行關係，在境內融資環境趨緊的情況下仍可保持融資成本維持在業內較低水平。

### 稅項

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的稅項支出為人民幣1,751.4百萬元，較上年人民幣1,406.4百萬元增長24.5%，主要由於物業開發收入增加致使企業所得稅及土地增值稅增加。本集團於二零一九年有效稅率為39.6%（二零一八年：31.1%），主要因二零一八年處置股權由境內代扣代繳所得稅稅賦較低，而二零一九年上海前灘壹號結算增加土增稅人民幣4.61億元，且境外BVI公司虧損增加無法抵稅導致。

### 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,635.9百萬元，較二零一八年人民幣2,103.3百萬元減少22.2%；本年度每股基本盈利為人民幣0.107元，較二零一八年人民幣0.137元減少21.9%。

### 投資物業

於二零一九年十二月三十一日，投資物業包括大悅城項目、北京中糧廣場、上海輝盛閣、香港中糧大廈和北京中糧·置地廣場等。投資物業由二零一八年十二月三十一日的人民幣58,611.9百萬元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣57,304.0百萬元，主要因二零一九年本集團出售全資附屬公司持有之上海高星置業有限公司100%權益及西安秦漢唐國際廣場管理有限公司80%權益，減少投資物業面積所致。

## 管理層討論及分析

### 使用權資產

於二零一九年十二月三十一日，使用權資產包括各酒店項目的土地使用權及亞龍灣的土地使用權及海域權等。使用權資產由二零一九年一月一日的人民幣673.3百萬元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣1,761.7百萬元，主要因年內收購華爾道夫酒店，新增酒店項目土地使用權。

### 待售在建物業

待售在建物業由二零一八年十二月三十一日的人民幣14,929.5百萬元增長至二零一九年十二月三十一日的人民幣21,209.7百萬元，主要因新獲取的成都天府大悅城、濟南大悅城、三亞大悅中心和西安上塔坡等項目新增待售在建物業面積，以及年內在建項目購建支出增加。

### 待售物業

於二零一九年十二月三十一日，持有待售物業主要包括上海靜安大悅城商業街和成都大悅城寫字樓。持有待售物業由二零一八年十二月三十一日的人民幣1,123.5百萬元下降至二零一九年十二月三十一日的人民幣521.6百萬元，主要因海南中糧·紅塘悅海項目交付轉出。

### 應收賬款

於二零一九年十二月三十一日，應收賬款包括應收租金、應收物業管理費、酒店經營及相關服務應收款。由二零一八年十二月三十一日的人民幣226.7百萬元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣145.9百萬元，本集團加強應收款項的回收致使租金，物業管理費等應收款項減少。

### 應付賬款

於二零一九年十二月三十一日，應付賬款主要包括貿易應付款項及工程應計開支(包括在建物業的建築成本(涉及建設待售物業))及其他項目相關開支。由二零一八年十二月三十一日的人民幣2,143.7百萬元增長至二零一九年十二月三十一日的人民幣2,510.4百萬元，主要由於新增在建物業項目應付工程成本增加所致。

### 銀行借款

銀行借款由二零一八年十二月三十一日的人民幣16,280.8百萬元增長至二零一九年十二月三十一日的人民幣23,091.4百萬元，增長約41.8%。於二零一九年十二月三十一日浮動息率銀行借款人民幣22,657.4百萬元，固定息率銀行借款人民幣434.0百萬元。

以下為本集團之銀行借款的分析：

項目	於十二月三十一日	
	二零一九年 (人民幣千元)	二零一八年 (人民幣千元)
應償還賬面值：		
一年內	<b>2,288,320</b>	1,595,961
第二年內	<b>5,087,619</b>	1,750,148
第三至第五年內(包括首尾兩年)	<b>11,245,162</b>	7,635,621
超過五年	<b>4,470,305</b>	5,299,028
合計	<b>23,091,406</b>	16,280,758

銀行借款約人民幣2,288.3百萬元需於一年內償還，並列為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣及美元計值。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有銀行信貸額度折人民幣約41,522.4百萬元，已動用銀行信貸額度為人民幣28,200.4百萬元，全部以人民幣、港幣和美元計值。

#### 有擔保票據

於二零一四年十一月十八日，本集團全資附屬公司倍隆有限公司向獨立第三方發行由本公司作擔保的5年期總額為8億美元的有擔保票據，票面利率3.625%。並由本公司之中間控股公司中糧香港簽署維好協議以及承諾契據提供支持。經扣除包銷佣金及估計發售開支後，倍隆有限公司所得款項淨額約為7.91億美元。用作一般公司用途及轉借予本公司用於支付在二零一四年十二月四日完成收購的大悅城項目之部分代價。於二零一九年十一月十八日，款項本息已全部歸還。

#### 公司債券

於二零一六年一月十四日，本公司之一間附屬公司發行五年期之境內公司債券，本金總額為人民幣30億元，將於二零二一年一月十四日到期。公司債券按尚欠本金額以年息3.20%計算每年應付利息，並按期末支付方式於每年一月十四日支付。根據公司債券之條款及條件，該附屬公司選擇自二零一九年一月十四日起，將債券票面利率調整為年息3.95%，公司債券持有人選擇贖回債券的金額為人民幣22.68億元。

於二零一九年一月九日，本公司之一間附屬公司發行五年期之境內公司債券，本金總額為人民幣23.6億元，其中3+3年期人民幣16.6億元，票面利率3.94%，5+2年期人民幣7億元，票面利率4.10%。

#### 中期票據

於二零一七年九月六日，本公司完成發行第一期中期票據，本金總額為人民幣10億元，為期三年，票面利率為4.95%。

## 管理層討論及分析

### 可續期中期票據

於二零一九年十二月十六日，本公司一間附屬公司發行可續期境內中期票

據，本金總額為人民幣15億元，期限3+N年，票面利率4.25%。

### 淨負債率

項目	於十二月三十一日	
	二零一九年 (人民幣千元)	二零一八年 (人民幣千元)
銀行借款(流動及非流動)	<b>23,091,406</b>	16,280,758
有擔保票據	-	5,502,007
公司債券	<b>4,220,417</b>	4,108,227
自同系附屬公司、非控股股東及 第三方借款(流動及非流動)	<b>5,227,101</b>	1,702,605
有息借款合計	<b>32,538,924</b>	27,593,597
扣除：現金和銀行結存	<b>11,752,111</b>	7,107,503
受限制及已抵押銀行存款	<b>386,820</b>	12,522
淨負債	<b>20,399,993</b>	20,473,572
總權益	<b>49,837,893</b>	45,170,784
淨負債佔總權益比率	<b>40.9%</b>	45.3%

### 流動資金

本集團過往以經營所得現金流量、商業銀行借款、發行債券或票據、股本發行撥付運營資金及資本開支。未來本集團會繼續依賴經營活動所得現金及商業貸款，亦會考慮發行債券或其他證券。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物(包括受限制銀行存款及已抵押存款)人民幣12,138.9百萬元，主要以人民幣、港幣及美元計值(二零一八年：人民幣7,120.0百萬元)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團現金流入淨額為人民幣4,640.5百萬元，包括：

經營性活動現金流出淨額為人民幣465.3百萬元，主要是由於本集團支付的土地價款、建築成本、稅費和因用於土地一級開發的居民安置的受限制銀行存款等，部分因收到物業銷售款及預售物業已收按金、物業租金和酒店經營收入等被抵銷。

投資活動現金流出淨額為人民幣1,271.2百萬元，主要是由於購建投資物業、購置物業、廠房和設備和給予非控股權益及聯營公司貸款和收購合營公司權益，部分因處置子公司、收回非控股權益借款而被抵消。



融資活動現金流入淨額為人民幣6,377.0百萬元，主要由於新增銀行貸款、聯營公司及同系附屬公司及第三方借款、非控股股東投入及貸款、發行債券及永續性資本工具，部分因

償還銀行貸款、支付利息、支付股息、償還債券及有擔保票據及永續性資本工具、償還同系附屬公司借款而被抵消。

## 股本和不可贖回可轉換優先股

股本

已發行及繳足	股份數目	金額(港幣千元)	金額(人民幣千元)
每股面值0.10元港幣之普通股			
於二零一八年十二月三十一日及			
二零一九年十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行不可贖回可轉換優先股1,095,300,778股，除此不可贖回可轉換優先股外，並無其他已發行的可轉股證券。

年度內股本變動詳情載於綜合財務報表附註37。

## 抵押資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款以本集團的投資性物業人民幣33,005.0百萬元、物業、廠房及設備人民幣2,386.2百萬元、在建待售物業人民幣8,918.6百萬元、使用權資產人民幣1,474.1百萬元、貿易應收款人民幣20.8百萬元、銀行存款人民幣14.3百萬元作為抵押。詳情載於綜合財務報表附註44。

## 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團或然負債及不合規事宜詳情載於綜合財務報表附註41，本公司董事認為基於有關不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團不大可能面臨被處罰款、罰金或拆除或沒收的風險，因此並無於綜合財務報表計提撥備。

## 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團購建投資性物業，購置物業、廠房及設備訂約的資本開支及新設立的離岸基金的注資承諾約人民幣3,201.0百萬元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣3,728.4百萬元)。本公司董事認為金額不大，本集團有足夠資金支付。

## 管理層討論及分析

### 利率風險

本集團面對與同系附屬公司、非控股權益給予的定息貸款、有擔保票據及公司債券有關的公允價值利率風險。同時面對與浮息銀行結存及浮息銀行借款有關的現金流量利率風險。本集團政策為通過磋商計息借款之條款以降低利率，並開拓低利率的直接融資渠道，如發行公司債券，以取代高利率的借款。此外，為降低外幣浮息借款的利率波動風險，公司正在逐步通過利率互換條款進行鎖定。

### 外匯風險

本集團主要經營業務以人民幣為日常交易貨幣，除部分以外幣計值的銀行存款、銀行及其他借款及票據外，本集團並無因匯率波動而直接影響的任何重大風險。本集團密切關注所處金融環境的變化趨勢，對於人民幣匯率波動造成的匯率風險，公司正在逐步通過遠期等工具進行鎖定。

## 6. 僱員及薪酬政策

本集團高度重視人才的「選、用、育、留」，堅持平等僱傭，優化薪酬激勵機制，拓展招聘渠道，保障員工權益，吸引和建立精簡幹練高效的員工團隊，持續推動企業與員工共發展，為本集團戰略目標實現提供人才支撐。截止到2019年12月31日，本集團共有員工4382名。

集團以「高績效、強激勵」為目標，建立了較為完善的薪酬激勵體系，提供具有競爭力的薪金以及完善的福利，包括養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險、失業保險、住房公積金、商業醫療保險、意外保險、企業年金計劃等，與員工建立和諧一致的勞動關係，為本集團的持續發展提供人力資源保障。

集團秉持「打造高質量人才隊伍，促進集團業務發展」的核心理念，建立起覆蓋集團各層級核心人員及後備的人才培養機制，通過集中培訓、行動學習、項目調研、隨堂測試、導師輔導及建立個人發展計劃等方式，助力員工能力提升，打造人才培養和發展體系。

集團目前已建立起以「高管短訓班」、「金舵手」、「金種子」、「鑄劍計劃」、「新悅訓練營」、「啟明星訓練營」等培養計劃為核心，以「悅講堂」平台為輔助的人才培養體系，同時，深度挖掘集團內部課程，盤活內部培訓資源，建立一支專業、系統的內部培訓講師隊伍；並基於行業及相關職位的特點，構建了基於價值和發展的管理與專業雙通道職業發展體系，通過內部競聘「競馬計劃」、輪崗鍛煉「換馬計劃」、為青年員工打造的基層鍛煉「育馬計劃」，深化內部人才交流，暢通內部人才流動渠道，為員工成長提供明確的發展途徑。

本集團嚴格遵守防止童工或強制勞工的國際通行、國家及運營所在地有關準則、規則及規例所制定的管理政策，建立了必要的人員招聘信息收集及審批流程，以保證勞工準則得到實施與執行。堅持依法規範用工，防止就業歧視，杜絕使用童工和強迫勞動，並為殘疾人、少數民族、退伍軍人等提供就業機會，實現男女同工同酬。本年度，本集團未發生任何違反童工及強制勞工國際通行、國家及運營所在地有關準則、規則及規例情況。

## 管理層討論及分析

### 7. 未來展望

中國經濟社會已邁向高質量發展階段，有超大規模的市場優勢和內需潛力，有龐大的人力資本和人才資源，這些為國內消費行業升級帶來堅實保障，這些也賦予了商業地產巨大的發展潛力和空間。

未來，在消費升級的大趨勢下，市場供應不減，商業功能從產品消費轉向場景、體驗、社交消費，購物中心將發展自身的專屬特徵、專屬定位，在細分的市場化領域建立起優勢的同時將進一步推動技術創新，如數字化營銷戰略、智能化設計戰略、推動媒體更好的與商業地產推廣深度融合。商業地產的線上空間與線下空間的融合將進一步加深。新物種、新經濟模式持續出現，使購物中心多元性加強、消費便捷性進一步增加，單位空間產值進一步提升，商業地產企業肩負著城市邁向高質量發展的新使命。

## 董事及高管人員簡介

截至本年報日期，本公司董事及高管人員簡介載列如下：

### 執行董事

周政先生，57歲，自二零一二年八月二十八日起獲委任為執行董事，自二零一三年十二月十九日起，周先生獲委任為董事長兼提名委員會主席，不再擔任薪酬委員會成員並自二零一四年八月二十六日起獲委任為執行委員會主席。二零一六年二月十七日起獲委任為本公司總經理，二零一七年五月二十三日不再擔任公司總經理。



周先生為深圳證券交易所上市公司大悅城控股(股份代號：000031)董事長及中糧集團副總裁，二零零八年六月至二零一一年一月曾任大悅城控股總經理。加入大悅城控股前，周先生曾先後在中糧集團包裝業務部擔任多個管理職務並出任董事。周先生於二零零八年六月至二零一六年二月期間擔任聯交所主板上市公司中糧包裝控股有限公司(「中糧包裝」)(股份代號：00906)非執行董事。

周先生為合資格的中國高級工程師，擁有20多年的企業管理經驗，現為中國房地產業協會理事。因對中國包裝業發展作出傑出貢獻，周先生於二零零七年二月獲享中國國務院政府特殊津貼。

周先生於一九八三年七月獲得中國南昌航空工業學院(現稱南昌航空大學)航空機械加工學士學位，再於一九九二年三月獲得中國北京航空航天大學航空宇航製造工程碩士學位。

## 董事及高管人員簡介



曹榮根先生，56歲，自二零一六年十二月七日起獲委任為執行董事、執行委員會及薪酬委員會成員，並自二零一九年五月三十日起獲委任為審核委員會成員。

曹先生於一九八八年七月加入深圳市寶恆(集團)股份有限公司(後被中糧集團收購，並更名為大悅城控股(深圳證券交易所上市公司，股份代號：000031))，曾任深圳寶興電線電纜製造有限公司助理工程師，一九九二年一月至一九九三年八月期間於寶安縣城建設公司(後更名為深圳市寶安區城建設發展總公司)經理室等部門工作，一九九三年九月至一九九八年十一月期間擔任大悅城控股證券部經理，一九九八年十二月至一九九九年六月期間擔任大悅城控股董事會秘書，一九九九年二月至二零零零年十一月期間擔任深圳市寶安福安實業有限公司(「福安實業」)總經理助理、副總經理、經理，二零零零年十二月至二零零二年六月期間擔任大悅城控股副總經理兼任福安實業經理，二零零二年七月起至二零一六年十二月期間擔任大悅城控股副總經理。二零一七年五月起任大悅城控股董事及總經理。

曹先生於一九八五年七月畢業於哈爾濱工業大學，獲得工學學士學位。



## 非執行董事

姜勇先生，57歲，自二零一八年三月八日起獲委任為非執行董事。

姜先生於二零零五年十一月加入中糧集團，並曾出任多個職位，包括中國糧油食品(集團)有限公司(後更名為中糧集團)玉米加工事業部副總經理、中國糧油廣西公司總經理、中國糧油生產管理辦公室副總經理、中國糧油生產管理部總經理、中國糧油生產研發與質量安全管理部總經理、中國糧油總工程師、中糧貿易有限公司總工程師兼項目管理部總經理、中國糧油紀委書記、審計特派員，以及中糧油脂專業化公司副總經理、黨委委員。二零一八年六月起任深圳證券交易所上市公司大悅城控股(股份代號：000031)董事。

姜先生為教授級高工，享受國務院津貼專家。姜先生於一九八三年於瀋陽工業學院(後更名為瀋陽理工大學)獲得學士學位。



朱來賓先生，48歲，自二零二零年三月三十日起獲委任為非執行董事。

朱先生於一九九三年八月加入中糧集團，並曾出任多個職位，包括中糧包裝實業貿易公司職員、中糧集團計財部職員、財務部主管、戰略規劃部總經理助理、中糧集團戰略管理部副總經理、總經理、董事會辦公室主任、財務部副總監兼運營管理部總經理、財務部總監、中糧貿易總會計師兼財務部總經理。二零二零年一月起任中糧集團戰略部總監。二零一四年五月至二零一六年六月擔任大悅城控股(深圳證券交易所上市公司，股份代號：000031)監事。二零二零年三月起任大悅城控股董事。

朱先生於一九九三年七月畢業於杭州商學院，獲得經濟學學士學位，並於二零零七年八月畢業於北京科技大學、美國德克薩斯大學阿靈頓分校，獲得工商管理碩士學位。朱先生現為中國註冊會計師。



## 董事及高管人員簡介

## 獨立非執行董事



劉漢銓先生，金紫荊星章、太平紳士，72歲，自一九九五年八月二日起獲委任獨立非執行董事，現為審核委員會及薪酬委員會主席與提名委員會成員。

下表載列劉先生於聯交所主板上市公司所擔任的董事職務：

上市公司名稱	股份代號	職位
中國金茂控股集團有限公司	00817	獨立非執行董事
旭日企業有限公司	00393	獨立非執行董事
越秀交通基建有限公司	01052	獨立非執行董事
越秀地產股份有限公司	00123	獨立非執行董事

劉先生亦為以下各公司之董事，包括華僑永亨銀行(中國)有限公司、中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、信達金融控股有限公司、Sun Hon Investment and Finance Limited、Wydoff Limited、Wytex Limited、Helicoil Limited、Wyman Investments Limited、Trillions Profits Nominees & Secretaries Services Limited 及 Porex Limited。劉先生於一九八八年至一九九四年期間曾任中西區區議會主席，於一九九二年至一九九三年任香港律師會會長，於一九八八年至一九九七年任雙語法例諮詢委員會會員，並於一九九五年至二零零四年任香港立法會議員(於一九九七年至一九九八年為臨時立法會成員)。曾任中國人民政治協商會議全國委員會第十、十一及十二屆常務委員。

劉先生於一九六九年獲倫敦大學法學學士學位。劉先生為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人，現為劉漢銓律師行高級合夥人。



林建明先生，64歲，自二零零四年九月二十一日獲委任獨立非執行董事。林先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

林先生曾任職聯交所主板上市公司香港電訊信託與香港電訊有限公司(股份代號：06823)(為電訊盈科集團成員公司)商業市場企業解決方案部門的高級副總裁。

林先生於一九七八年九月畢業於多倫多大學，取得商學學士學位。



陳帆城先生，43歲，自二零二零年二月十日獲委任獨立非執行董事。陳先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

陳先生於審計、會計和財務管理方面有多年的經驗。自二零一七年十月起在滿貫(亞太)集團有限公司(「滿貫」)擔任董事，該公司主要業務為於香港、澳門、新加坡和澳大利亞經營中成藥和保健品的代理和貿易生意。此外，自二零一八年九月起，陳先生擔任俊知集團有限公司的獨立非執行董事(一間於聯交所主板上市的公司(股票編號：1300))，該公司主要從事製造及銷售用於流動通訊及電訊設備的饋電電纜及相關產品。於二零零九年九月至二零一六年三月，陳先生曾擔任中糧包裝的董事會秘書、財務總監和上市授權代表，其股票於聯交所主板上市(股票編號：0906)。在此之前，陳先生也曾於數家香港上市公司擔任高管，和曾於國際審計師事務所擔任審計師。

陳先生於一九九九年六月獲英國University of Glamorgan(現稱University of South Wales)頒授商業會計學學士學位，並於二零零八年十月獲香港理工大學頒授專業會計學碩士學位。陳先生現為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及澳大利亞會計師公會的資深註冊會計師，以及加拿大英屬哥倫比亞特許專業會計師協會的特許專業會計師會員。



## 董事及高管人員簡介

### 榮譽顧問

胡國祥先生，榮譽勳章，87歲，自二零二零年二月十日獲委任榮譽顧問。二零零六年八月至二零二零年二月，曾任獨立非執行董事。

二零零四年四月至二零一三年三月，胡先生一直擔任基督教聯合醫院管治委員會委員，擁有逾30年的管理和行政經驗。

### 高級管理人員

周鵬先生，42歲，獲委任為本公司總經理，自二零一七年五月二十三日起生效。

周先生於二零零五年一月加入中糧集團，曾出任多個職位，於二零零九年二月至二零一一年九月期間擔任朝陽大悅城副總經理，於二零一一年九月至二零一六年八月期間擔任朝陽大悅城總經理，於二零一六年三月起擔任本公司副總經理及二零一六年九月起擔任中糧(北京)農業生態谷發展有限公司總經理。

周先生為英國皇家特許測量師學會會員、合資格的中國高級工程師，擁有十多年的商業地產企業管理經驗，現為中國青年企業家協會會員、全聯房地產商會商業地產研究會副會長及易居沃頓中國房地產實戰研修項目商業地產創新組特約專家。周先生於二零零零年六月獲得哈爾濱工業大學無機非金屬材料學士學位，於二零零四年十二月獲得英國紐卡斯爾盧桑比亞大學項目管理碩士學位，以及於二零一三年七月獲得中央民族大學區域經濟博士學位。

姚長林先生，52歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一三年十二月十九日起生效。

姚先生於二零零二年二月加入中糧集團。此前，姚先生於一九九三年三月至一九九五年十二月在中國飼料集團會計部工作，於一九九五年十二月至二零零二年二月在中國糧貿公司財務部工作。姚先生有逾20年財務、物業開發、酒店開發與管理經驗。

姚先生於一九八九年七月取得中國安徽財經大學經濟學學士學位，於二零一二年十月修畢中國長江商學院高級工商管理碩士學位。

李文耀先生，56歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一五年八月二十五日起生效。

李先生於一九九三年六月至二零一二年三月於中糧集團工作。於二零一二年四月至二零一五年四月，李先生為中國駐葡萄牙大使館商務處一等秘書。李先生有逾20年人力資源及行政管理經驗。

李先生於一九八六年七月取得對外經濟貿易大學經濟學學士學位。

張建國先生，53歲，獲委任為本公司財務總監，自二零一九年四月二十六日起生效。

於一九九四年六月加入大悅城控股，先後擔任大悅城控股審計部副總經理、財務部副總經理等職務。彼亦曾擔任大悅城控股附屬公司深圳鵬麗陶瓷有限公司財務總監及雲南寶雲化工有限公司董事總經理。張先生自二零一零年三月起出任大悅城控股財務部總經理。於二零一六年十二月至二零一九年四月期間，彼曾任大悅城控股財務總監。

張先生獲得中南財經政法大學經濟學碩士學位，並為高級會計師。

宋冰心女士，49歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一九年四月二十六日起生效。

宋女士於一九九四年八月加入中糧集團，先後擔任中糧集團法律部法律顧問、合同與公司法部副總經理及訴訟與仲裁部總經理等職務。於二零一二年一月至二零一六年十二月期間，宋女士曾任本公司總法律顧問。彼於二零一六年十二月至二零一九年四月擔任大悅城控股副總經理，並自二零一七年四月起擔任大悅城控股董事會秘書。彼自二零一九年四月起出任大悅城控股總法律顧問。

宋女士獲得中國政法大學經濟法法學學士學位及北京師範大學文學學士學位。宋女士亦持有中國律師職業資格、企業法律顧問執業資格及會計從業資格證書。

郭鋒銳先生，50歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一九年四月二十六日起生效。

郭先生曾於一九九二年七月至二零零一年十二月擔任北京市華遠房地產股份有限公司計劃部經理、總經理助理及副總經理。彼於二零零一年十二月至二零一五年二月期間擔任華潤置地(北京)股份有限公司董事副總經理。郭先生自二零一五年二月起擔任大悅城控股運營管理部總經理，並自二零一九年四月起出任總經理助理。

郭先生為高級經濟師，獲得中國人民大學技術經濟專業經濟學碩士學位及企業管理專業經濟學博士學位。

# 環境、社會及管治報告

## 環境

A1	排放物	84
A2	資源使用	86
A3	環境及天然資源	89

## 社會

B1	僱傭	91
B2	健康與安全	93
B3	發展與培訓	95
B4	勞工準則	97
B5	供應鏈管理	97
B6	產品責任	99
B7	反貪污	103
B8	社區投資	103



**本集團相信，穩健的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）表現對本集團業務及本集團社區的可持續發展至關重要。我們不僅致力於實現強健的財務業績，而且亦致力於提升環境保護、社會責任及高效的企業管治。**

董事會負責本集團環境、社會及管治策略及報告。我們已成立環境、社會及管治工作小組，任用各個職能部門的管理人員及僱員，通過檢討本集團營運及內部討論，以發現有關的環境、社會及管治事宜，並評估有關事宜對本集團業務以及本集團持份者的重要性。有關已發現的重大環境、社會及管治事宜已根據上市規則附錄二十七的規定（「環境、社會及管治報告指引」）加載本環境、社會及管治報告。

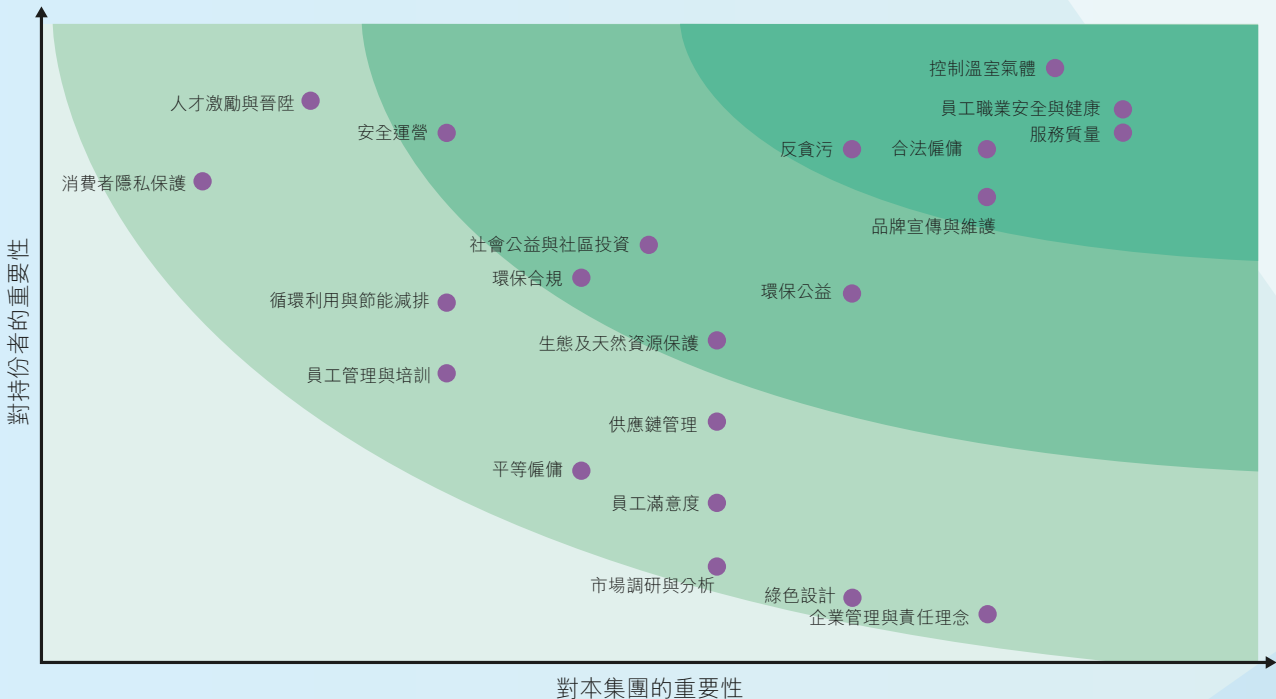
下表列示根據環境、社會及管治工作小組進行的評估，被認為對本集團而言屬重大的環境、社會及管治事宜以及有關事宜所涉及的環境、社會及管治報告指引的範疇。本環境、社會及管治報告主要涵蓋自2019年1月1日起至12月31日止期間（「本年度」），本集團的政策、措施及表現：



《環境、社會及管治報告指引》所載範圍	本集團重大環境、社會及管治議題
<b>A. 環境</b>	
A1 排放物	排放物管控體系、廢水管理、廢棄物管理
A2 資源使用	高效能源應用、全過程節能管理的實踐與推廣
A3 環境及天然資源	生態環保攻堅行動、綠色設計理念
<b>B. 社會</b>	
B1 僱傭	堅持平等僱傭，建立多元招聘渠道、保障員工合法權益
B2 健康與安全	保障員工健康、構建安心環境
B3 發展與培訓	培訓與發展、注重人才激勵
B4 勞工準則	勞工準則
B5 供應鏈管理	供應商管理、遴選入駐商家
B6 產品責任	提升項目運營管理水平、維繫重點商戶群，消費者滿意度與信息安全
B7 反貪污	廉潔機制與廉潔教育
B8 社區投資	全民運動，捐資助學，奉獻愛心

## 環境、社會及管治報告

本集團在年度工作中，結合自身業務模式和外部溝通的結果，識別出了與企業運營相關的各重要利益相關方。本集團與各利益相關方充分溝通，重視利益相關方需求，保障利益相關方權益。本集團向各利益相關方分發調查問卷，並回收有效問卷1790份，根據問卷結果識別各利益相關方關注的重大議題，對其重要性水平進行評估和判定，最終形成實質性議題矩陣，提高了報告披露的完整性和針對性。



## >>> A 環境

「取之有度，用之有節」是生態文明的真諦，本集團高度重視生態環境保護，積極倡導綠色、低碳、可持續發展理念，嚴格遵循環境相關的法律法規與政策，把環境保護納入企業發展的總體佈局之中。在運營過程中貫徹綠色創新的理念，融入科學先進的技術手段，適應不斷變化的外部環境，關注社會在環境保護方面的需求，時刻保持企業環保體系的完整性和有效性。

### A1 排放物

本集團嚴格遵守運營地環境相關法律法規和行業政策，建立完善清晰的環保責任體系，強化集團整體環保意識，從源頭遏制環保安全事件的發生，不斷提升企業環保管理水平。同時，本集團進一步加強對生活廢水、廚餘垃圾、有害廢棄物及無害廢棄物的分類管控。本年度，本集團未發生重大安全環保事件，且未發生涉及環境保護方面的相關訴訟及糾紛。

## 1.1 排放物管控體系

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》等環境法律法規和行業政策，通過制定《2019年度安全環保責任書》，把開展污染源監測、上報環保突發事件等納入年度環保目標，建立並完善層層負責的環保責任體系，強化各級安全環保責任意識，遏制環保事故，全面提升本集團環保治理水平。本集團定期展開督察，加強量化考核，制定並實行獎懲機制，按月發佈《安全環保月度工作簡報》，積極傳達、貫徹環保思想，加強企業主體責任感，強化集團風險意識。

## 1.2 廢水管理

- (1) 廢水的分類：集團廢水主要分為綠化廢水、空調系統廢水和日常洗用廢水。
- (2) 措施：報告期間內，本集團進一步推進各運營項目餐飲商戶、自營酒店、自營食堂後廚油水分離設施安裝工作，持續開展隔油池改造、污水管道改造等工程，提高廢水的處理水平，保證廢水合規排放，減少排放物對環境的影響。定期聘請具備資質的第三方公司開展運營項目環保(排污)調研摸底暨污染物監督性檢測專項行動，對排放物的管控成果進行檢查，細緻排查環保工作隱患，切實解決問題，降低事故風險，為其他正在運營的商業項目在排污方面的合規和優化提供參照，也為未來新建商業項目的合理規劃提供數據支撐。本年度集團聘請專業機構對下屬多家大悅城、酒店的廢水和餐飲油煙排放進行抽樣檢測，對環保系統的配置和運行進行檢查，形成《環保調研分析報告》，根據報告針對性提高廢水廢氣處理水平。



瀋陽大悅城水樣採集



朝陽大悅城水樣採集

## 環境、社會及管治報告

### 1.3 廢棄物管理

- (1) 來源：固體廢棄物主要來自工程垃圾、辦公生活垃圾、入駐店家的日常垃圾(按照運營控制權原則不屬於本集團排放範圍)等。有害廢棄物主要來源於螢光燈管、硒鼓、空調使用的冷卻液、空調和電梯系統使用的機油等。
- (2) 措施：對於工程垃圾、辦公垃圾等固體廢棄物，集團相關部門嚴格按照相關法規和公司規章制度進行收集、存放和分類處理，並對其中的可回收物進行分揀回收，提高資源的利用率，降低污染。對於有害廢棄物，本集團實行統一收集、定點存放，並交由有資質的第三方合作進行合理處理(如硒鼓採用租賃模式，定期由出租方進行回收更新；空調冷卻液與機油交由專業公司進行妥善處理)，盡可能實現廢棄物的減量化、無害化和循環利用。

2019年本集團排放情況表

項目	生活廢水 排放總量 (噸)	溫室氣體 總排放量 (tCO <sub>2</sub> )	廚餘廢水 除油後的 廢油排放量 (噸)	廢棄及 回收的 螢光燈管的 個數 (個)	回收的 硒鼓的個數 (個)	無害廢棄物 乾垃圾 (噸)	無害廢棄物 濕垃圾 (噸)
合計	1,402,204	142,377	706	1,249	255	39,508	16,266

### A2 資源使用

本集團持續秉承可持續發展理念，在嚴格遵循國家法律法規的基礎上，制定並落實《節能減排工作指導書》、《節獎超罰制度》等一系列內部管理制度來加強日常工作中的節能減排管理，培養員工節能意識和環保理念。通過建立先進高效的能源系統，提高資源利用效率，追求從源頭削減能耗。



## 2.1 高效能源利用

2019年，本集團進行了多項節能技術改造項目，同時以提高商業項目能源使用效率和資源管理水平為目標引入相關專家團隊，措施包括但不限於：

引入機電顧問、節能顧問	<ul style="list-style-type: none"> <li>本集團引入邁進、奧雅納、柏城等國際知名工程顧問諮詢公司擔任機電顧問，清華團隊、廣州市設計院等擔任節能顧問，配合建築特點從設計階段優化機電方案，進一步提升機電系統的節能空間。重慶大悅城引入顧問團隊後，通過精準化機電設計負荷、冷熱源、動態調節閥門等設備。其中，武漢大悅城引入顧問團隊後，從電耗、能耗多維度進行節能優化設計，在保證舒適度及成本約束的前提下，將電耗強度降低到國家標準引導值的80%，供冷能效達到國家發改委高校機房標準，供熱能耗低於歐洲「近零採暖」標準50%。</li> </ul>
建築設計優化	<ul style="list-style-type: none"> <li>瀋陽大悅城、武漢大悅城搭建過程中在保障安全和美觀的同時，借助結構優化方案和節能材料。</li> </ul>
綠色營運為主旨的 節能技術改進	<ul style="list-style-type: none"> <li>節水改進：改造中水設備，替換陳舊設施，按照節水辦的標準將末端用水潔具更換為節水型設備（如感應式水龍頭），並且最大化利用再生水；</li> <li>廚房排油煙機改進：廚房排煙和屋面排煙風機聯動控制，根據商舖廚房排風量合理設置屋面聯動變頻風機風量及商舖戶內廚房補風；增加55套智能控制箱，根據租戶排風量確定屋面油煙風機運行頻率，以達到節能降耗目的，預計節能率11.98%。</li> <li>對高耗能燈具進行節點改進：將現用15-17W的高能耗、低功率因素LED燈管更換為8W低能耗、高照度、高功率因素的LED燈管。</li> <li>節能供熱改造：天津大悅城購物中心南區建立熱庫供暖系統替代原有市政供熱。利用谷電相變蓄熱採暖系統專利技術實施供暖，確保供暖設備0排放。設備運行靈活，維護簡單，使用壽命長，在確保購物中心冬季正常供暖前提下，節省大量耗能。</li> </ul>

## 環境、社會及管治報告

### 2.2 全過程節能管理，打造綠色大悅城

本集團在國內率先提出「能效目標全過程管理」模式，2019年，集團積極開展持有型商業項目能效目標全過程管理提升專題研究，進一步提高管理水平，並通過編製《機電系統調試指引》等指導性文件，更好地引導全過程管理的落實，打造綠色大悅城。

能效目標全過程管理強調從商業項目前期設計階段便開始考慮後期運行的節能性，前置綠色設計優化理念，綜合考慮項目的初投資、節能設計、整體開發進度和實際運行能耗，提高項目的能源使用效率，為後續節能減排措施的落實奠定夯實基礎。

持有型商業項目能效目標全過程管理提升專題研究通過內部跨部門合作的形式，從組織架構，技術標準，制度流程三個方面對全過程管理進行全面提升。

機電系統調試指引旨在提升大悅城機電系統調試水平，規範各單位操作，明確調試目標，清晰職責劃分。通過推行標準化管理流程，加強質量管控與監督，幫助建立從開發期至運營期的全過程調試管理體系。

#### 案例：

#### 重慶大悅城節能設計成果

重慶大悅城引入科進柏城擔任機電顧問，清華團隊擔任節能顧問，基於招商需求需求，結合重慶本地同類型項目實際運行數據，精準優化機電設計負荷、冷熱源、動態調節閥門等設備，優化管路，採用變頻冷凍泵，變頻冷卻塔風機等策略，在商戶端增設商業餐飲廚房的排風及補風設變頻器，能根據服務區域的要求調整風量，以達到節能的效果。



2019年本集團資源使用情況表

總水資源消耗量 (噸)	公共用電總量 (萬千瓦/時)	公共燃氣總耗 (立方米)	採暖消耗 (GJ)
1,649,651	15,879	3,885,849	236,958

### A3 環境及天然資源

本集團持續關注運營過程中對環境及天然資源的影響，結合自身行業特色，廣泛使用節能技術，堅持「綠色設計」，秉持「綠色辦公」、環境友好的理念，加大環保工作的宣傳和督察力度，承擔企業社會責任，努力踐行確保環境資源得到有效保護。

#### 3.1 綠色設計

集團充分考慮環境效益，在2019年建築設計中廣泛採用以下節能技術：

- ✎ 使用樓宇設備自控系統(BA系統)進行調試，更精準的確定空調及照明開關時間和溫度設置，降低能耗。
- ✎ 空調系統的設計結合基於大數據分析的負荷動態控制技術，基於模糊預測的冷卻水最佳溫度控制技術，和基於潛冷量優化的模型控制技術，預計綜合節能率25.9%。
- ✎ 使用鋁板保溫技術的外幕牆，減少樓體熱量消散，降低供暖系統能耗。

#### 3.2 綠色辦公

本集團積極倡導「綠色辦公」，將低碳環保的理念融入日常工作中。集團內推行網絡化、無紙化辦公，提倡使用電子版文件，減少不必要的打印，保護森林資源；在辦公場所使用節能型照明，不同區域空調設置獨立開關和溫度計，按需調節，節能降耗；在電燈開關處，洗手間水龍頭處粘貼節約能源標識，在辦公樓內張貼宣傳海報等，提高員工的環保意識；減少不必要的差旅，倡導使用新能源交通工具，降低碳排放。

## 環境、社會及管治報告

### 3.3 環境友好理念

本集團開展生態環保攻堅行動，積極建設企業生態環境保護文化。2019年集團成立生態環保攻堅專項行動領導小組，由董事長任組長，聚焦強化生態環境風險意識，補齊管理短板和薄弱環節。要求各公司對環保工作合規性現狀進行調查摸底，梳理各部門環保管理責任及管控節點，總結問題和亮點，完善環境管理機制體系。



生態環保攻堅專項行動領導小組會議

本集團積極舉辦一系列公益活動，引領社會共同關注環境保護問題。本年度舉辦了「物以類聚」垃圾分類主題巡展，傳遞垃圾分類和保護環境的重要性和急迫性，還舉辦了「悅公益之垃圾分類知識科普」為主題的第五期「悅講堂」公開培訓，宣傳和普及垃圾分類的知識，幫助大家解決進行分類操作時遇到的問題，更準確地實施垃圾分類。

## >>> B 社會

本集團在以「創造城市永續價值，追求可持續性幸福」為使命的發展進程中，兼顧僱員、供應商、客戶和社區等利益相關方的需求，注重員工關愛和員工培養，保障員工合法權益，努力提供公平、健康、安全的工作環境；加強供應鏈管理，與上下游企業共同踐行企業社會責任，實現共贏；嚴控產品和服務質量，提升客戶滿意度；恪守公正廉潔，制定嚴格的反貪腐政策；積極踐行企業社會責任，投身公益事業，創造長遠價值。

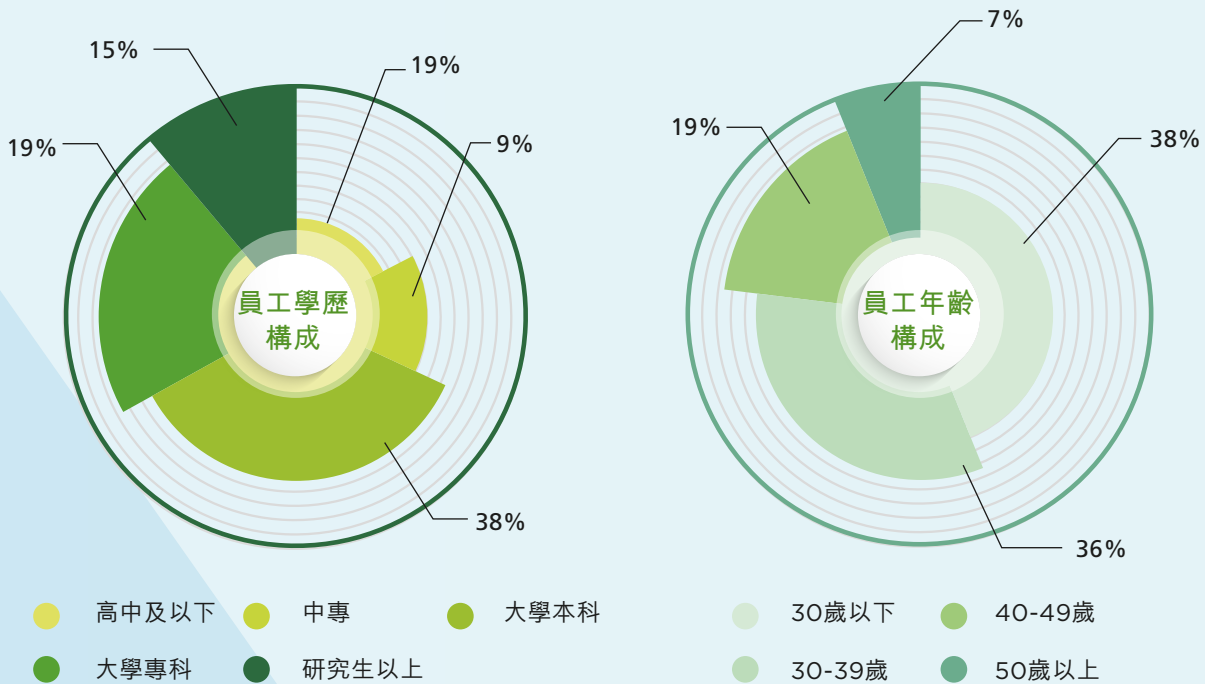
## B1 僱傭

本集團秉承「以人為本」的理念，高度重視人才的招聘和培養，建立完善的用人制度，多元的招聘渠道，完善的人才培養體系，多層次的績效評估體系，最大程度匹配員工能力與崗位需求，實現集團發展與員工激勵、員工發展的有機統一。在報告期間內，本集團未發生與僱傭相關法律與規定的重大違規事宜。

### 1.1 堅持平等僱傭，建立多元招聘渠道

本集團建立了嚴格明確的人才標準，通過校園招聘、社會招聘、獵聘等渠道吸納社會人才，促進員工結構多樣化。在招聘時保障招聘流程的規範透明，招聘過程公平公正，為不同民族、性別、教育背景的應聘者提供平等的機會，為入職員工提供廣闊的職業發展平台。通過繼續開展「獵馬行動」，與獵頭公司合作，引入經驗豐富、專業能力突出的社會人才。集團構建了後備人才梯隊建設機制，對後備人才實施動態管理，定期更新人才庫，為集團業務可持續發展提供充足的人才儲備。

2019年，集團全員本科及以上學歷達到52.74%，主營業務人員(酒店、物業作業層除外)本科及以上學歷達84.22%。其中，校園招聘人員均為本科及以上學歷，研究生學歷佔82%。主營業務人員平均年齡33.86歲，40歲以下員工佔總員工的74%。



## 環境、社會及管治報告

### 案例：

2019年集團總部繼續大規模組織開展校園宣講會，提升集團校園影響力，建立深刻、良好的僱主形象。本年度共走訪清華大學、北京大學、中國人民大學等15所高校，參與多場校園雙選會和座談會，累計參與學生人數5000人次。通過高校就業信息網、BBS上發佈招聘、宣講信息等方式，宣傳覆蓋全國45所院校，集團網申系統收穫簡歷投遞量一萬餘份。本集團的校園招聘計劃堅持「高學歷、高素質」，是支撐集團未來發展，人才自我「造血」的重要工作。2019年集團進一步啟動管培生項目，引入清華大學、北京大學、哈爾濱工業大學、天津大學等高校的優秀畢業生9人，作為項目總儲備人選全程參與大悅城項目的建造。2019年校園招聘共引進303人，研究生佔比82%，國內985、211院校畢業生佔總人數的74%。



2019年(2020屆)校招海報



2019年校園宣講會現場

### 1.2 保障員工合法權益

本集團保障員工的平等性，對男女員工採用相同的薪酬構架和薪酬水平，通過客觀、明確的基準考核、評價員工的能力與表現，開展員工的晉陞。

集團以「高績效、強激勵」為目標，通過搭建全面績效體系和激勵性的薪酬激勵制度、提供具有競爭力的薪金以及完善的福利(包括養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險、失業保險、住房公積金、商業醫療保險、意外保險、企業年金計劃等)，增加員工工作的積極性和提高自身專業能力的意願。

## B2 健康與安全

本集團始終將員工的身心健康和生命安全放在第一位，致力於為員工創造良好的工作環境，不斷完善職業安全與健康管理體系，消除日常營運中的安全隱患，營造和諧關愛的集團氛圍。本集團在2019年對企業職業健康管理制進行更新，並組織各單位針對具有職業危害的崗位開展問卷調查，根據調查結果建立企業職業危害因素台賬，進一步改善員工工作環境，保障員工職業健康。

本集團定期組織員工體檢，建立員工個人健康檔案，通過舉辦相關培訓，加強健康安全宣傳，培養員工安全健康意識。集團鼓勵員工合理平衡工作與生活，組織員工參加體育活動，在職工之家設置羽毛球場、籃球場等場地與設施，成立籃球隊、足球隊等社團，豐富員工業餘生活。通過繼續舉辦「悅城跑」等活動，在公益的同時增強員工身體素質，強化團隊凝聚力。



大悅城籃球隊、足球隊成立儀式

本集團持續完善安全管理相關制度，全面推行安全管理績效評估，注重排查隱患降低事故風險，建立並不斷優化應急預案，最大限度保障員工、顧客的安全。為了加強員工安全意識，本集團搭建了分級分類安全教育培訓體系，建立貼近實際情況的、覆蓋全員的分級分類教育培訓方案。通過舉辦安全知識競賽，應急演習等方式向員工普及安全知識，提高安全事件響應速度。

## 環境、社會及管治報告

## 案例：

## 安全環保培訓

總部全年共開展安全環保培訓34次，累計143學時。覆蓋核心團隊、安全管理人員等8類員工，共計2100人參加培訓。年終使用線上考試平台對各單位進行考核驗證，共抽查403人，通過率95.5%，培訓效果良好。集團下屬各區域公司全面開展安全環保教育培訓930餘次，約23000人次參加。



## 案例：

## 安全應急演習

東北區域公司及瀋陽大悅城開展了應急演習，演習過程貼近實戰，提升了隊伍響應能力和速度。當地應急管理局相關領導蒞臨現場指導，對演練活動進行了點評，對演練活動的效果給予充分的肯定。





## B3 發展與培訓

人才是本集團最重要的資產，集團高度重視人才的「選、用、育、留、派」，結合員工自身情況和企業發展需要，為員工提供針對性、系統性的培訓，幫助員工發掘自身潛力，實現個人價值；通過搭建管理與專業雙通道職業發展體系，明確員工發展路徑；通過不斷探索創新激勵模式，調動員工積極性。打造高質量人才隊伍，促進業務發展。

### 3.1 統一管理，重視培訓

員工成長是推動企業進步的基礎，集團大力開展綜合培養體系建設，包括面向項目總經理及重點後備人才的高管短訓班，「金舵手」、「金種子」計劃，面向各業務條線核心骨幹的「鑄劍計劃」，面向校招新員工的「啟明星計劃」以及面向社招新員工的「新悅訓練營」等。同時，本集團通過「競馬」、「換馬」、「育馬」計劃，暢通內部員工交流，助力核心團隊構建。

#### 高管短訓班

秉持「抓住關鍵的少數」思想，圍繞「用人、理事、謀策」三方面，結合年度重點工作，統一核心人員思想，鍛煉核心人員綜合能力。2019年共展開培訓兩次，共培訓人數248人次。

#### 金舵手

旨在為中小區域公司、城市公司和大悅城綜合體項目培養未來接班人。通過「一把手崗位賦能模型」，與大悅城經理人領導力「五力」模型相結合開展培養。2019年開展第三期綜合班，共34人參訓。



「金舵手計劃」後備人才培養項目開班儀式

#### 金種子

旨在培養部門總監、住宅項目專業負責人後備，提升其團隊管理能力、業務理解與執行能力，提升管理準備度。2019年正在開展第五期培養工作，共55名學員參訓。

## 環境、社會及管治報告



2019年「金種子」計劃

鑄劍計劃	旨在推動骨幹人員提升，人力資源部每年與1-2個專業線共同開展人才隊伍與能力建設工作。2019年，為不斷提升營銷線人才隊伍能力，打造更專業的營銷人才隊伍，率先啟動「鑄劍計劃」(第一期)－營銷專業力提升訓練營暨營銷總監班項目，目前已開展2次集中培訓，共114人次參訓。
新悅訓練營	以「深入瞭解公司+快速歸屬融入」為目標，旨在實現社會招聘核心人員的快速融入，提升歸屬感。2019年共舉辦四期培訓，參訓對象為總部全體及區域公司G5及以上職級社招人員，全年參訓人員共320人。
啟明星	針對校園招聘新員工開展的新員工成長計劃，立足為集團未來發展培養生力軍。「啟明星」培養計劃通過1周集中培訓、1季跟蹤輔導、1年培養反饋以及1位引路人的「1+1+1+1」培養模式，幫助新員工度過職場適應期，完成「校園人」向「職場人」的角色轉換。截至2019年，本集團已培養超過1300名校招新員工。
競馬、換馬、育馬	競馬計劃是挖掘優秀人才、定點精準配置的重要途徑，以內部公開競聘為主要形式。2019年，「競馬計劃」機制進一步固化，成立內部競聘評審委員會，以季度為單位開展競聘會，不斷促進內部人才成長流動。「換馬計劃」旨在加強先發單位與後發單位之間的人才流通。2019年共計完成換馬28人次。「育馬計劃」是針對總部開發線、運營線工作經驗不滿3年的青年員工赴一線項目輪崗鍛煉的培養計劃，旨在加速總部青年人才成長。2019年共派出12名青年人才赴業務一線進行輪崗鍛煉。

### 3.2 重視人才激勵

本集團的薪酬激勵體系結合「業績導向」的短期激勵與「激勵與約束並重」的中長期激勵，致力於提高集團各層級員工的工作積極性。集團實施高管人員獎金激勵計劃，對傑出管理人才進行獎勵，並通過設立「優秀團隊獎」、「優秀經理人獎」、「優秀員工獎」等年度三獎獎項，對表現突出的相應人員和團隊進行獎勵。同時本集團創新實行項目層面的考核激勵，針對項目進度、成本管理、營業收入、超額EBITDA等進行獎勵，用更小的核算單元增加激勵機制的普及性和公平性。為了進一步綁定集團高管與股東的利益，集團落地了高管、核心團隊、業務骨幹的股權激勵計劃和員工持股計劃，幫助實現關鍵人員團隊的長期穩定。

### B4 勞工準則

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等勞動相關法律、法規，嚴格遵守防止童工和強制勞工的國際通行、國家及運營所在地有關準則、規例所制定的管理政策，保障員工合法權益。本集團建立了完整的人員招聘流程，堅持依法規範用工，有效完善公司治理。通過員工手冊規範了勞動關係、紀律、考勤等方面的管理，及時處理勞動方面的爭議。本年度未發生任何違反童工及強制勞工國際通行、國家及運營所在地有關準則、規則及規例情況。

### B5 供應鏈管理

本集團致力於構建公平、安全、高效的供應鏈管理體系，明確了供應商准入標準、制定供應商的定期評估、暫停退出等機制，努力提升招標採購管理水平，優化招標採購流程。持續推進招採的獨立第三方檢查，提升合規性水平。



## 環境、社會及管治報告

### 5.1 供應商管理

本集團致力於開發和遴選優質的工程類供應商資源，建立並維護供應商庫，為所屬項目的工程建設提供優質的供應商資源。2019年，集團繼續推動供應商庫的豐富和拓展，截至年底集團總部供應商庫中包括工程、設計、合約、營銷等類別共529個單位。

本集團持續改善供應商管理，2019年頒布了《大悅城供應商管理辦法》等相關供應商管理制度，規範化集團總部和各區域公司對供應商的管理措施。建立線上供應商管理系統，線上操作各環節管理動作。加強供應商履約評價和動態管理機制，持續優化供應商資源。

此外，本集團執行供應商區域暫停入圍機制。2019年集團共完成4次履約評價，低於75分的單位再經過審議後暫停在相應區域履約6個月，並在集團內部網站和供應商管理系統中進行公開公示。

### 5.2 招採體系建設和宣貫培訓的持續完善

2019年本集團新增《大悅城招標採購監督管理辦法》等三項招採制度，優化《採購管理流程》等九項已有招採制度。組織了多層次多維度的宣貫培訓，幫助員工提高對制度的理解，提升招採的專業水平。

## ● 新增並優化招採制度



## ● 多維度招採制度培訓體系



### 5.3 遴選入駐商家

本集團2019年重新修訂了《大悅城招商業務管理辦法》，在已有的商業管理及商業評審的機制下，更新核心品牌庫名單，擴大到146個集團品牌。2019年，集團完成了114個核心品牌在全國387個舖位的招商引進和調整，集團的商業專家委員會共評審了15個項目的648個品牌，繼續擴大了集團與國內外優質品牌的合作。

## B6 產品責任

本集團秉承「以客戶為導向」的經營理念，嚴格遵循《中華人民共和國產品質量法》《中華人民共和國消費者權益保護法》等相關法律法規。通過完善運營制度，應用高新技術手段，綜合提高產品輸出水平和服務質量。重視消費者體驗和會員活動，打造大悅城品牌形象，維護消費者信息安全，全方位提高品牌影響力和客戶滿意度。

## 環境、社會及管治報告

### 6.1 提升項目運營管理水平

本集團制定全國巡檢內容標準，增加巡檢維度，挖掘運營管理中的死角，圍繞客戶滿意度摸底運營管理水平。全年共進行項目之間的互動運營巡檢26次，自查問題300餘項，參與人數100人，增加了團隊間的交流與學習，分享優秀的管理經驗，提升整理運營管理水平。此外，2019年集團完成了ERP2.0系統藍圖搭建，商管中心通過統籌商業各專業條線，梳理制度流程百餘條，優化業務藍圖，實現業財一體化，信息可視化，收支管控精細化，項目操作標準化，提升數字化商業管理效能。實現用標準規範透明的手段全週期管控核心資產，為集團未來多項目、高質量、強管控的發展需求奠定堅實基礎。

### 6.2 維繫重點商戶群

本集團打破單一商業項目商戶資源合作的壁壘，強化「總對總」商業合作，開啟總部與商戶之間的運營戰略合作模式，幫助實現重點商戶在全國項目內業績穩步提升，共同推進精細化運營管理的深度，助力業績提升。2019年，本集團先後與多家重點模塊品牌達成運營戰略初步合作共識，增加交流，實現資源對接，圍繞業績的保障和提升制定可落地的方案。經過合作，實現重點模塊品牌單項目銷售與租金雙增長，並在「瘋搶節」，店慶及品牌日等活動中實現了業績的提高。

### 6.3 消費者研究與滿意度調研

2019年，本集團商業管理中心開展「青年文化研究」並發佈了《2019年大悅城青年文化白皮書》，對文化內核如何塑造新生代消費者特徵，如何影響消費者的消費觀念、消費需求、消費行為和選擇邏輯進行研究。報告對集團的招商和推廣活動展開具有指導性意義。

2019年終，集團統一完成了體系內所有商業項目的消費者滿意度、商戶滿意度調研，調研指標覆蓋運營、財務、招商、品牌公關、物業環境及服務設施、廉潔考察等共14個一級指標，63個二級指標，研究結果量化部分將於各城市公司業績考核掛鉤。組織體系內成立滿意度工坊，聯動項目，群策群力，針對滿意度偏低和下滑的指標共同進行深度分析，全面提升管理和服務水平。

## 6.4 提升品牌力，展示大悅城風彩

本集團重視品牌形象的打造，通過創新、多元的活動，持續提升品牌影響力，鞏固行業領先地位。2019年，集團部署全新中長期品牌行動計劃「青年引力場」，強化大悅城「青年時尚」的品牌屬性；部署商業創新IP「移動大悅城」，整合多公司業務，提升整體品牌形象。在消費升級的大環境下，注重打造差異化的消費體驗，迎合不同人群的消費需求，釋放大悅城創新靈感，進一步放大品牌聲量，贏得了國際國內的多項榮譽和獎項，包括「2019中國購物中心運營優秀企業」，「2019ECI艾奇營銷創新類銀獎」，「ICSC中國營銷類金獎」，「2019中國商業地產公司品牌價值TOP10」，「榜樣力量領軍企業獎」等。

### 青年引力場

本集團在2019年發佈全新品牌行動「青年引力場」，旨在利用青年文化賦能品牌標籤，打造青年文化地標。圍繞媒體、活動、會員、自造週邊、視覺五大業務板塊，助力打造品牌標籤，通過主題活動、視覺創意、空間打造等多種方式，吸引更多高品質，高價值的青年客戶群體。2019年，大悅城舉辦「潮流跨年季」，「JOY, UP TO YOUTH浪出斜槓力」，「青年漫遊者大會」等青年文化重點活動80場，參與人次超722萬人，品牌曝光量超33.5億次，進一步夯實大悅城「青年引力場」品牌行動願景。



2019年青年引力場活動

## 環境、社會及管治報告

### 移動大悅城

作為大悅城創新IP，移動大悅城致力於打造「品牌走出去、資源引進來」的營銷閉環，打破傳統的「客群找商業」模式，創新採用「商業找客群」的模式化被動為主動，建立與資源合作方的品牌聯盟關係，打造跨界的優質資源合作平台，主動吸引高價值目標客戶群體。2019年內，本集團策劃並落地了9個移動大悅城項目。

#### 案例：

2019年，移動大悅城攜手摩登天空，作為餐飲服務戰略合作夥伴落地三場草莓音樂節，通過別具匠心的場地設計，安全健康的衛生水平，物美價優的餐飲品質，在青年客群中進一步提升了大悅城品牌的好感度。

此外，移動大悅城還攜手上海浦東國際機場，達成國內商業地產品牌與機場空間的首次跨界合作，為機場的高價值客戶群體提供延申的大悅城會員服務，獲得全面好評。移動大悅城的創新的合作模式獲得了行業認可和廣泛的關注熱度。



2019年移動大悅城活動

### 6.5 信息安全

為保證消費者權益和信息安全，本集團在2019年全面開展了商業地產信息安全化工作梳理，進一步提出信息安全嚴格管控的要求，保證數據調用的合法合規。同時本集團從技術層面進行相關壓力預演，驗證系統在高壓力，高並發等非正常情況下的隱私保護能力，提高相關人員的應急處理能力，保證敏感信息在極端環境下的安全。



## B7 反貪污

本集團堅決反對一切貪腐舞弊行為，遵守相關法律法規。同時為保證合規運營，建立了適用於本體團的反舞弊制度，加強廉潔監察力度，做到關鍵環節的重點防控和必要的權力分散，嚴控廉政風險。為增強員工的反舞弊意識，集團大力開展反腐倡廉教育培訓，明確反貪污工作的重要性，普及舞弊的概念和形式，提供多種舉報途徑，明確員工的投訴舉報的受理、調查和反饋流程。

本集團建立完善的內控體系和制度，並對內控的有效性持續進行評價。將內控評價工作與經濟責任審計、專項審計等相結合，覆蓋如招商管理、運營管理、招標管理等主要日常管控環節，發現並解決內控缺陷，完善任職迴避相關制度，進一步優化內控體系，提高經營管理水平。本年度，本集團未出現貪污、賄賂相關的訴訟案件。

## B8 社區投資

本集團成立以來始終不忘初心，全面履行企業社會責任，塑造分享型企業文化，積極投身社會公益活動，力求實現企業與社區共同發展。

### 8.1 「悅城跑」品牌公益活動

「悅城跑」品牌公益活動秉持「健康、陽光、快樂、公益」的品牌理念，與聯合國兒童基金會、國際奧比斯等國際公益機構開展合作，力求向社會各界傳遞運動健康、陽光公益的正能量。2019年度悅城跑活動以「為愛前行，悅跑越fun」為主題，參賽者通過沙灘競速跑等方式，將運動熱情轉化為溫暖愛心，向四川省甘孜藏族自治州省甘孜縣的兒童愛心溫暖項目捐贈過冬物資，參加人數200餘人，為兒童和青少年公益事業做出貢獻。



悅城跑活動圖片

## 環境、社會及管治報告

### 8.2 「悅公益－修水助學」品牌公益活動

「扶貧先扶智」，2019年度「悅公益」品牌下公益活動向修水縣布甲鄉中小學捐贈十萬元的教育、生活物資，包括美術室、舞蹈室教學設備，科普圖書，床上用品等物資，為當地學生解決實際生活問題，也為當地教育事業發展貢獻一份力量。

### 8.3 精準扶貧

本集團對口四川省甘孜縣開展定點扶貧，共投入290萬餘元扶貧基金。扶貧具體內容包括：

- 產業幫扶：援助呷拉鄉五個貧困村，來馬鎮百村產業基地集體經濟城寨經營點的基礎裝修
- 教育幫扶：用於甘孜縣民族中學教學樓的基礎建設和教育設施設備採購
- 扶智扶志：開展針對甘孜縣幹部職工、專業技術人員的培訓
- 困難救助：針對甘孜縣來馬鎮覺日村開展困難救助

集團通過定點扶貧，切實解決民生問題，提高弱勢群體生活水平，樹立良好的品牌形象。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司致力於切合實際範圍內維持高水準之企業管治，以強調透明度、問責性及獨立性為原則。本公司已採納《企業管治守則》內所有守則條文作為其本身之企業管治守則。董事會認為，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，除守則條文第E.1.2條外，本公司一直遵守《企業管治守則》所載之守則條文。常規守則條文第E.1.2條要求董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席由於另有要務在身，未能出席二零一九年五月三十日的股東週年大會。執行董事曹榮根先生代表董事會主席主持股東週年大會，並回答會上提問。

## 董事及有關僱員進行證券交易

本公司已採納《標準守則》作為董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出具體查詢後，各董事均已確認，於截至二零一九年十二月三十一日止年度已遵守《標準守則》所載之規定標準。本公司亦已就有關僱員進行本公司證券交易採納一套根據《標準守則》而編製的有關僱員進行證券交易的守則（「僱員交易守則」）。可能擁有有關本集團未公開發佈的內幕消息的有關僱員必須就進行本公司證券交易遵守僱員交易守則。僱員交易守則之條款不遜於《標準守則》所載列之規定標準。

## 董事會

### 主席與總經理

董事會主席與總經理之職責及職務清晰區分。周政先生作為董事會主席帶領制訂本公司之整體策略及政策，並確保董事會有效發揮其職能，包括遵守良好企業管治常規。周鵬先生作為本公司總經理負責監督本集團之財務管理及日常營運。

### 董事會之組成及多元化

於本企業管治報告日期，董事會由周政先生擔任主席，並由兩(2)名執行董事、兩(2)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成。兩(2)名執行董事為周政先生及曹榮根先生；兩(2)名非執行董事為姜勇先生及朱來賓先生；而三(3)名獨立非執行董事為劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及陳帆城先生。

董事會的組成符合《上市規則》第3.10(1)條(上市發行人之董事會須包括最少三(3)名獨立非執行董事)及第3.10(2)條(最少一(1)名獨立非執行董事須具備適當的資格)以及第3.10A條(獨立非執行董事須佔董事會人數最少三分之一)之規定。

各董事概無涉及《上市規則》附錄十六所界定的任何一種關係。

作為高水準企業管治之一部分，董事會已採納董事會成員多元化政策。按照該政策，挑選人選供董事會委任時，乃按照性別、年齡、文化及教育背景、工作或專業經驗、本集團不時之特定需求，以及董事會考慮之其他客觀準則作出。董事會將基於獲選候選人之功績及可為董事會帶來之貢獻進行任命。

# 企業管治報告

## 委任、重選及罷免

各董事之任期為三(3)年，須根據公司細則第84條輪值退任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條，就截至二零一九年十二月三十一日止年度發出之年度獨立性書面確認函，並且董事會認定其獨立身份，與提名委員會看法一致。

所有現任董事均已就其出任本公司之董事職務與本公司簽訂正式委任函或服務合同。

## 董事職責及職務

董事會負責監督本集團之業務和事務，以提升股東價值為目標、訂立及通過本集團策略性方向，以及檢討及計劃本公司所有其他重要事項，例子如下：

- 考慮到本公司業務之規模及策略，檢討本公司內部監控及風險管理制度之成效及是否足夠；
- 審閱重大合約；
- 檢討本集團之股息政策、會計政策之重大變動、主要融資安排及其他相關財務事務；及
- 通過本公司根據《上市規則》所刊發之所有公告及通函。

至於企業管治功能，董事會之職責為確立及檢討本公司之企業管治政策及常規，監察董事及高級管理層之持續專業發展，監督本公司就遵守法律及規管之政策及常規，確立及更新(如必要)董事手冊，以及就本公司遵守《企業管治守則》作出檢討及於本企業管治報告內作出披露。

董事會亦負責編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。該綜合財務報表乃按持續經營準則編製，並真實及公平反映本集團於二零一九年十二月三十一日之事務狀況，以及本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之利潤及現金流。

就守則條文第A.6.6條(董事須向發行人披露於公眾公司或組織擔任職位的數目和性質及其他重大承擔以及其擔任有關職務所涉及之身份及時間)而言，董事會已議決各董事須向本公司每年兩次披露該等資料，而各董事於截至二零一九年十二月三十一日止年度已向本公司披露有關資料兩次。

管理層的主要職責是有效執行董事會的訂立的策略和所作的決定，以及負責本公司日常營運。

# 企業管治報告

## 董事會會議程序

各董事於截至二零一九年十二月三十一日止年度之出席紀錄載列如下：

	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	執行委員會 會議	股東週年大會
會議次數	4	3	3	2	19	1
<b>董事</b>						
<b>執行董事</b>						
周政先生(主席)	4 (100%)			2 (100%)	19 (100%)	0 (0%)
曹榮根先生	4 (100%)	1 (50%)*	3 (100%)		19 (100%)	1 (100%)
<b>非執行董事</b>						
曾憲鋒先生(於二零一九年五月三十日 辭任)	2 (100%)	1 (100%)				0 (0%)
姜勇先生	3 (75%)					0 (0%)
<b>獨立非執行董事</b>						
劉漢銓先生 <small>金紫荊星章、太平紳士</small>	4 (100%)	3 (100%)	3 (100%)	2 (100%)		1 (100%)
林建明先生	4 (100%)	3 (100%)	3 (100%)	2 (100%)		1 (100%)
胡國祥先生 <small>榮譽勳章</small>	4 (100%)	3 (100%)	3 (100%)	2 (100%)		1 (100%)

\* 曹榮根先生於二零一九年五月三十日起獲委任為審核委員會成員。

## 董事培訓

截至二零一九年十二月三十一日止年度，個別董事參與其他課程以更新有關其擔任董事之職務、職能及職責之知識及技能。全部董事已向本公司提供其於截至二零一九年十二月三十一日止年度董事任期內參與持續專業發展之記錄。有關資料於下表概述：

# 企業管治報告

## 董事職務及培訓

董事姓名	出席簡報會、 講座或會議	閱讀與各董事之職責 及職務有關之資料
<b>執行董事</b>		
周政先生(主席)	✓	✓
曹榮根先生	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
曾憲鋒先生(於二零一九年五月三十日辭任)	✓	✓
姜勇先生	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士	✓	✓
林建明先生	✓	✓
胡國祥先生榮譽勳章	✓	✓

各現任董事均收到一套董事手冊，載列(當中包括)董事職責及董事委員會職權範圍。董事手冊會不時作出更新，以緊貼相關條例及規則之修訂(如有)。

## 董事委員會

### 薪酬委員會

目前，薪酬委員會由一(1)名執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，為劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、曹榮根先生、林建明先生及陳帆城先生，由劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士擔任主席。

董事會已採納由薪酬委員會向董事會建議個別執行董事、非執行董事及高級管理人員(如有)之薪酬待遇，作為薪酬委員會的模式。

薪酬委員會之主要職務及職能如下：

- 就本公司有關董事及高級管理人員(如有)薪酬之政策及架構向董事會提出建議；
- 就個別執行董事及高級管理人員(如有)之薪酬待遇(包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額)向董事會提出建議；
- 就非執行董事之酬金向董事會提出建議；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員(如有)就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；及

## 企業管治報告

- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當。

薪酬委員會最新的職權範圍已載於聯交所披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，薪酬委員會舉行三(3)次會議及通過多份書面決議。其履行之主要工作概述如下：

- 檢討本公司之薪酬政策；
- 審閱薪酬管理制度；及
- 檢討執行董事、獨立非執行董事及高管之薪酬待遇。

各薪酬委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

### 提名委員會

目前，提名委員會現時由一(1)名執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，為周政先生、劉漢銓先生、金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及陳帆城先生，由周政先生擔任主席。

提名委員會之主要職務及職責如下：

- 就委任、重新委任董事或重新訂立董事服務合同以及董事繼任計劃向董事提出建議；
- 至少每年一次檢討董事會架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及服務年期)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 評估獨立非執行董事之獨立性及審閱獨立非執行董事獨立性之年度確認函；
- 定期檢討董事履行其職責所需付出的時間；及
- 按職權範圍履行其職責時充分考慮董事會成員多元化政策。

提名委員會最新的職權範圍已載於聯交所之披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，提名委員會舉行兩(2)次會議。其履行之主要工作概述如下：

- 檢討董事會架構、規模及組成；
- 就於股東週年大會上輪值退任董事向董事會提出建議；
- 評估獨立非執行董事之獨立性；

## 企業管治報告

- 檢討董事在履行職責時須作出之貢獻，以及彼等是否有充裕時間履行；及
- 考慮續訂董事之服務合同。

董事會於年內採納了提名政策。該提名政策已載於本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))。

各提名委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

### 審核委員會

目前，審核委員會由一(1)名執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，為劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、曹榮根先生、林建明先生及陳帆城先生，由劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士擔任主席。

審核委員會之主要職責及職能如下：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款、以及處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師的問題；
- 審核及監察外聘核數師之獨立性以及審核過程之客觀性及有效性；
- 於核數開始前與外聘核數師商議核數及申報責任之性質及範圍；
- 監察本集團中期及年度財務報表之完整性以及審核其中所載之重大財務報告判斷；
- 審核本集團之財務控制、內部控制及風險管理體系；
- 考慮關於內部控制事宜之重大調查之任何發現以及管理層之回應；
- 審核本集團之財務及會計政策及常規；
- 審核外聘核數師致管理層之函件，確保董事會及時作出回應；及
- 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者之間的關係。

審核委員會最新的職權範圍已載於聯交所之披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，審核委員會召開三(3)次會議，外聘核數師均有參與該等會議。其履行之主要工作包括：

- 審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，並向董事會提出建議以供批准；
- 審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期財務報表，並向董事會提出建議以供批准；



## 企業管治報告

- 檢討與本集團財務及會計政策及實務有關之事項；
- 檢討本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月之內部控制及風險管理系統之有效性並考慮是否發現任何重大監控缺失；
- 審閱及評估本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠及員工所接受的培訓課程是否充足；
- 審核外聘核數師之獨立性；
- 就重新委任本公司之現任外聘核數師向董事會提出建議；及
- 審閱外聘核數師截至二零一九年十二月三十一日止年度之審計計劃。

各審核委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

### 執行委員會

目前，執行委員會由兩(2)名執行董事組成，為周政先生及曹榮根先生，由周政先生擔任主席。

執行委員會之主要職責及職能為履行本集團一般及／或日常業務和經營、風險管理、企業管治、內部控制、人事管理職能。

執行委員會最新的職權範圍已載於本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，執行委員會召開十九(19)次會議。其履行之主要工作概述如下：

- 批准成立全資附屬公司；
- 批准刊發自願公告，如未經審核營運數據；
- 批准與附屬公司簽署貸款協議；
- 批准更改銀行授權簽字人；及
- 批准購買董事及高管責任保險。

各執行委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

### 公司秘書

所有董事可就其職責及董事會及董事委員會之有效運作尋求公司秘書建議及協助。公司秘書亦負責促進董事之間資訊交流良好。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，公司秘書完成超過十五(15)小時之專業培訓，以更新其技能及知識。

# 企業管治報告

## 核數師酬金

截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，就法定審核服務和非審核服務而已付或應付予本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行的酬金分別為3,019千元和1,581千元。非審核服務費主要是關於中期財務報表審閱服務費用，收購濟南大悅城項目發佈債項聲明，持續關連交易服務費用以及其他專業服務費用。

## 問責及審核

### 財務匯報

管理層按月向各董事提供有關本集團表現、財務狀況及前景之均衡易明評估的每月最新財務報告，促進董事會整體及各董事履行彼等於《上市規則》下之職責。

各董事承認彼等有責任編製本公司於回顧年度內的財務報表所載的一切資料及陳述。各董事認為財務報表已遵守香港普遍接納會計原則編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數據。經適當查詢後，董事並不知悉有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。

本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行確認截至二零一九年十二月三十一日止年度經審核財務報表之獨立核數師報告之報告職責。

### 評估內部監控系統

董事會全權負責監督實施及維持本公司之有效內部監控措施，以充分保障本公司之資產及其股東權益。董事確認，本公司透過其高級管理人員、內部監控部門及監察團隊，對本公司辦公程序、管理及系統有效地及充分地進行全面控制，並確保有關規例已獲遵守。監控措施已涵蓋所有重大方面，包括：合規職能、監控環境、風險評估、資訊及交流、防欺詐管理計劃、財務報告及披露、銷售管理、固定資產管理、人力資源、採購、現金管理、預算管理、投資管理、稅務管理、合約及法律管理與資訊技術系統等。

# 企業管治報告

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據公司細則第58條及百慕達一九八一年公司法第74條，於遞交呈請當日持有不少於本公司全部投票權十分之一(10%)之股東，有權透過向董事會或公司秘書發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會(「股東特別大會請人」)。該等書面請求須述明建議股東特別大會之目的，並須經股東特別大會請求人簽署以及須遞交至本公司註冊辦事處。該書面請求可由一份或以上格式類似的文件組成，每一份須由一名或多名股東特別大會請求人簽署。

倘董事會未於遞交上述請求之日起計二十一(21)天內正式召開股東特別大會，則股東特別大會請求人或佔全體請求人一半以上總表決權的請求人，可自行召開股東特別大會，惟任何如此召開之股東特別大會須於遞交上述請求之日起計三(3)個月內舉行。根據百慕達一九八一年公司法第74(4)條，股東特別大會請求人須盡可能以接近董事會召開股東特別大會之方式召開股東特別大會。

### 股東於股東大會提出動議

(a)持有不少於本公司於請求日期全部投票權5%之股東或(b)不少於一百(100)名共同行事之股東，可提交書面請求，於股東大會上提出動議(可於股東大會上適當提出)以供考慮。該書面請求須由請求人簽署，可由多份格式類似的文件組成，每一份須由一名或多名請求人簽署。隨後，該書面請求須連同可支付本公司就此招致之開支之合理足夠款項，在不遲於股東大會前六(6)周(如屬於要求發出決議案通知之請求)或不遲於股東大會前一(1)周(如屬於任何其他請求)遞呈本公司註冊辦事處。倘該書面請求經確認為適當並符合程序，則會作出必要安排以於股東大會提出該書面請求。

### 股東提名及選舉董事之程序

根據公司細則第85條，倘股東擬提議退任董事以外人士(「候選人」)於股東大會上參選董事，則該股東須於通知期內遞交下列文件至(註明收件人為公司秘書)總辦事處(香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓)或過戶登記處(卓佳廣進有限公司，香港皇后大道東183號合和中心54樓)：

- (a) 一份由妥獲資格在股東大會出席並投票之股東所簽署之書面通知，其中表明其擬提議推選候選人出任董事一職；及
- (b) 一份由候選人所簽署的表示願意接受推選之書面通知，該通知包括根據《上市規則》第13.51(2)條須予披露之候選人資料及候選人就公佈該等資料的同意書(統稱為「董事選舉通知書」)。

## 企業管治報告

「通知期」指考慮上述董事選舉之股東大會召開日前至少七(7)天。但是，倘董事選舉通知書於考慮上述董事選舉之股東大會通告派發後提交，則通知期須自考慮上述選舉之股東大會通告派發後翌日開始至不遲於該股東大會召開之日前七(7)天為止。

### 本公司憲章文件之變動

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，大綱及公司細則並無變動。

### 與股東及一般投資人士之溝通

董事會確信與股東及其他利益方維持公平、清晰及及時溝通以令其瞭解本集團業務事宜及發展之重要性。董事會已採取不同的措施與股東及公眾投資者保持持續和定期溝通，包括：

- 召開股東週年大會及股東特別大會(如適用)，當中董事會成員及外聘核數師出席解答股東之提問；
- 於本公司網站上刊發本公司向聯交所發佈之資料；
- 該等資料包括財務報表(其中包括中期及年度報告)、公告、通函及股東大會通告及相關解釋文件(如有)；
- 本公司網站載有指定電郵地址及聯絡資料，以便股東及一般投資人士向本公司作出查詢；
- 制定股東溝通政策，確保股東可容易和適時獲取關於本集團及其發展之準確及全面資料，並且如有需要，檢討該政策以確保其有效性；
- 股東可隨時透過郵遞至下述地址或透過電郵(207ir@cofco.com)或親自參加股東大會向董事會提出查詢及關注：

大悅城地產有限公司  
香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓

董事會保障本公司管有之股東資料之私隱，且本公司不會未經股東批准披露有關資料，除非根據法律須予以披露。

# 企業管治報告

## 投資者關係

本公司非常注重向投資者提供準確和及時的資料，併力求與投資者通過有效管道保持雙方的溝通，從而加深彼此的瞭解和提高本公司資訊披露的透明度。

本公司將適時透過不同管道並在符合《上市規則》的情況下發佈公司資訊，該管道包括公司年報、公告和公司網站。本公司將在按照《上市規則》正式公佈其業績後會安排會議，由管理層解答投資者的相關問題。本公司亦預期會通過組織分析師大會和進行路演，接觸海外的投資者，促進彼此的溝通。

於二零一九年，本公司舉辦及參加主要投資者關係活動如下：

時間	機構	地點
2月	國泰君安投資策略會	北京
4月	匯豐銀行倫敦投資者會議	英國倫敦
5月	摩根大通2019年度投資策略會	北京
	匯豐銀行2019年度投資策略會	深圳
	中信證券2019年度投資策略會	青島
	東方證券2019年度投資策略會	上海
	安信證券2019年度投資策略會	廈門
	華泰證券2019年度投資策略會	上海
	瑞士銀行2019年度投資策略會	香港
6月	東方證券2019年度投資策略會	上海
	民生證券2019年度投資策略會	深圳
	高盛2019年度投資策略會	香港
	天風證券2019年度投資策略會	青島
7月	海通證券2019年度投資策略會	上海
9月	華創證券2019年度投資策略會	北京
	中信建投2019年度投資策略會	北京
10月	國盛證券2019年度投資策略會	蘇州
	國泰君安2019年度投資策略會	珠海
11月	華創證券2019年度投資策略會	深圳
	花旗銀行2019年度投資者策略會	澳門、深圳
	中信證券2019年度投資策略會	深圳
	興業證券2019年度投資策略會	上海
	海通證券2019年度投資策略會	上海
	招商證券2019年度投資策略會	北京
	西南證券2019年度投資策略會	成都
12月	華泰證券2019年度投資策略會	北京
	長江證券2019年度投資策略會	上海
	天風證券2019年度投資策略會	上海

# 董事會報告

董事會欣然提呈彼等於二零二零年三月三十日批准截至二零一九年十二月三十一日止年度之本集團之報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司主要從事房地產開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和其他商用物業，主要包括購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓及休閒度假旅遊物業。本公司主要業務分為投資物業、物業開發、酒店經營以及管理輸出及相關服務四大板塊。

## 業績及股息

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第141頁之綜合損益及其他全面收益表。

本公司已採納一份股息政策(「股息政策」)。根據股息政策，本公司擬每年向股東宣派股息，並可不時宣派特別股息。在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將綜合考慮本集團當年產生的可供分配利潤、流動資金充裕程度，以及未來發展所需利潤留存。本公司於與股東分享溢利的同時，亦將留存足夠儲備，以確保本集團發展戰略落地。本公司能否派付股息亦受百慕達法律、香港法律及本公司章程細則規定所規限。

董事會建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股4港仙(二零一八年：每股6港仙)，預期該末期股息將於二零二零年七月六日(星期一)派付予二零二零年六月十七日(星期三)名列本公司股東名冊的股東，惟須待股東於本公司將於二零二零年六月三日(星期三)舉行之股東週年大會上批准後，方可作實。

## 五年財務概要

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止五個財政年度各年之業績及資產與負債概要載於本年報第136頁。

## 業務回顧

業務回顧詳情載於本公司年報第33至74頁之「管理層討論及分析」一節。

## 銀行借款

本集團銀行借款於截至二零一九年十二月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註33。

## 附屬公司、合營企業及聯營公司

本公司主要附屬公司、合營企業及聯營公司的詳情載於綜合財務報表附註53、21及20。

# 董事會報告

## 股本

本公司股本於截至二零一九年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註37。

## 優先購買權

公司細則及百慕達法律均無優先購買權之規定，以要求本公司須向現有股東按比例發行新股。

## 儲備

本公司及本集團在年度內的儲備變動情況分別載於綜合財務報表附註55及附註39及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，派發董事會建議派付的末期股息前（須待股東於應屆股東週年大會批准），本公司可供分派儲備為人民幣8,934,627,000元。於二零一九年十二月三十一日，本公司股份溢價為人民幣17,993,202,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣17,993,202,000元），可供以繳足紅股方式分派。

## 主要客戶及供應商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 佔總營業額 之百分比 (%)
五大客戶	5.25
最大客戶	1.93
<hr/>	
	截至二零一九年 十二月三十一日 佔總採購額 之百分比 (%)
五大供貨商	10.17
最大供貨商	2.86

上述本集團之五大客戶及供貨商均為獨立第三方。據董事所知，本公司的董事、其聯繫人或任何持有本公司股份超過5%的股東，概無與本集團的五大客戶或五大供貨商擁有任何利益。

# 董事會報告

## 董事

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期之董事為：

### 執行董事

周政先生(主席)

曹榮根先生

### 非執行董事

曾憲鋒先生(於二零一九年五月三十日辭任)

姜勇先生

朱來賓先生(於二零二零年三月三十日獲委任)

### 獨立非執行董事

劉漢銓先生 金紫荊星章、太平紳士

林建明先生

陳帆城先生(於二零二零年二月十日獲委任)

胡國祥先生 榮譽勳章(於二零二零年二月十日辭任)

非執行董事及獨立非執行董事具特定委任年期。

根據公司細則第83(2)條，任何獲董事會委任填補臨時空缺之董事，其任期僅至該董事獲委任後首屆股東大會為止，惟亦有資格於該大會上重選連任，而任何獲董事會委任之增補董事，其任期僅至下屆股東週年大會為止，屆時合資格重選連任。就此而言，陳帆城先生及朱來賓先生將於股東週年大會退任，並符合資格重選連任。

根據公司細則第84(1)條，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或如董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一數目)須輪值退任，惟每名董事須最少每三年退任一次。根據公司細則第84(2)條，退任董事符合資格重選，並於退任會議上繼續出任董事。輪值退任董事將包括(如有需要確定輪值告退之董事數目)任何願意退任但不願重選連任之董事。其他須予退任之董事將為自上次重選連任或委任後任期最長之輪值告退董事。就此而言，周政先生、姜勇先生及劉漢銓先生將於股東週年大會上退任，並符合資格及願意膺選連任。

## 董事簡介

各董事的簡介載於本年報第75至81頁。除董事及高管人員簡介一節所披露者外，董事概無涉及上市規則附錄16第12段所載之任何關係。



# 董事會報告

## 董事之服務合約

擬於股東週年大會上膺選連任之董事概無與本集團任何成員公司訂立本集團在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的任何服務合約。

## 董事於合約之權益

於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間或於該年度結束時，董事概無在對本集團業務有重大影響之任何合約(本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司乃合約訂約方)中直接或間接擁有重大權益。

## 董事及高級管理人員酬金

於股東大會上，董事會獲股東授權釐定董事薪酬。董事薪酬由董事會根據薪酬委員會參考其工作複雜性、工作量及職責作出之建議以及本公司之薪酬政策釐定。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之董事酬金載於綜合財務報表附註14。

於二零一九年支付予高級管理人員的薪酬按等級詳列如下：

薪酬等級	人數
人民幣1,000,000元以下	1
人民幣1,000,000元至人民幣2,000,000元	3
人民幣2,000,000元至人民幣3,000,000元	1
人民幣3,000,000元至人民幣4,000,000元	1

## 董事於競爭業務之權益

並無董事被認為擁有可能與本集團之業務直接或間接競爭之業務權益。

## 董事及最高行政人員之權益

於二零一九年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據《標準守則》向本公司及聯交所發出之通知，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

# 董事會報告

## 所持本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之好倉總數

董事／最高行政人員姓名	公司／相聯法團名稱	身份	所持已發行普通股數目 (附註1)	佔已發行股本的概約百分比 (附註2)
曹榮根先生	本公司	信託受益人	4,533,884	0.03% (附註2)
姜勇先生	本公司	實益擁有人	300,000	0.00% (附註2)
	中國食品有限公司	實益擁有人	50,000	0.00% (附註3)
林建明先生	本公司	實益擁有人	6,000	0.00% (附註2)
周鵬先生	本公司	信託受益人	3,156,763	0.02% (附註2)

附註：

1. 本公司及其相聯法團之股份好倉，而非購股權、認股權證或可轉換證券等股本衍生工具。
2. 該百分比(約整至小數點後兩個位)乃根據本公司於二零一九年十二月三十一日之已發行股份總數14,231,124,858股計算。
3. 該百分比(約整至小數點後兩個位)乃根據中國食品有限公司於二零一九年十二月三十一日之已發行股份總數2,797,223,396股計算。

除上文披露者外，於二零一九年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據《標準守則》向本公司及聯交所發出之通知，概無任何董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

除本文披露者外，本公司或本公司任何附屬公司或控股公司或本公司控股公司的任何附屬公司概無於截至二零一九年十二月三十一日止年度內任何時間或於二零一九年十二月三十一日參與任何安排，使董事或其各自聯繫人可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

# 董事會報告

## 主要股東權益

於二零一九年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據向本公司及聯交所發出之通知，主要股東持有本公司股份及相關股份之權益及淡倉如下：

### 於本公司股份及相關股份之好倉總數

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目	佔已發行股本的概約百分比 (附註1)
中糧集團	普通股	9,501,359,644 (L) (附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) (附註3)	100%
中糧香港	普通股	9,501,359,644 (L) (附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) (附註3)	100%
明毅	普通股	9,133,667,644 (L) (附註4)	64.18%
得茂	普通股	367,692,000 (L)	2.58%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L)	100%
大悦城控股	普通股	9,133,667,644 (L) (附註4)	64.18%
GIC Private Limited	普通股	1,135,920,000 (L) (附註5)	7.98%
Citigroup Inc.	普通股	870,816,676 (L)	6.12%
		226,000 (S)	0.00%
		868,364,676 (P)	6.10%

## 董事會報告

附註：

1. 普通股百分比(計及至小數點後兩個位)乃根據於二零一九年十二月三十一日已發行普通股總數(即14,231,124,858股普通股，並假設1,095,300,778股可轉換優先股無悉數轉換為1,095,300,778股普通股)進行計算。  
可轉換優先股百分比乃根據於二零一九年十二月三十一日已發行1,095,300,778股可轉換優先股進行計算。
  2. 於二零一九年十二月三十一日，中糧香港被視為分別透過其全資附屬公司得茂及明毅於9,501,359,644股普通股中擁有權益。  
於二零一九年十二月三十一日，中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於9,501,359,644股普通股中擁有權益。
  3. 於二零一九年十二月三十一日，中糧香港被視為透過其全資附屬公司得茂於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。  
於二零一九年十二月三十一日，中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。
  4. 根據集團重組，大悅城控股與明毅就大悅城控股從明毅收購本公司9,133,667,644股普通股訂立買賣協議。交割乃受買賣協議的條款和條件約束。
  5. 於二零一九年十二月三十一日，GIC Private Limited作為投資管理人持有1,135,920,000股普通股。
- L. 表示好倉。  
S. 表示淡倉。  
P. 表示可供借出的股份。

除本文披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何其他人士持有本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須登記於根據《證券及期貨條例》第336條規定而備存之本公司權益登記冊。

## 足夠公眾持股量

根據公開資料及就董事所知，於本年報日期，本公司全部已發行股份(不包括可轉換優先股)中的25%由公眾持有。

## 持續關連交易

### 概覽

下文載列有關於截至二零一九年十二月三十一日止年度生效且根據上市規則第14A章須於本年報披露之關連交易及持續關連交易的資料，主要包括本集團與COFCO Group(就本節而言包括中糧集團的聯營公司)的交易。

# 董事會報告

## 關連人士

截至二零一九年十二月三十一日，中糧集團間接持有本公司66.76%已發行股本，為本公司之控股股東。根據《上市規則》第14A章，中糧集團連同COFCO Group其他成員公司以及彼等各自的聯營公司將是本公司的關連人士。中糧集團為於中國註冊成立受國資委監管的國有企業。中糧集團通過其附屬公司從事廣泛業務，包括中國及海外物業開發及管理、中國農產品貿易、農產品栽培及加工、畜牧副產品加工、食品與飲品、乳製品及包裝材料加工、酒店管理以及提供物流及金融服務。

關於本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度之持續關連交易的概述如下：

- (a) 出租物業予COFCO Group
- (b) COFCO Group向本集團提供酒店及物業管理服務
- (c) 自COFCO Group採購主食食材、獲取餐飲服務及其他配套服務
- (d) COFCO Group出租物業的現有租賃
- (e) 財務服務

## 持續關連交易詳述

### (a) 出租物業予COFCO Group

截至二零一九年十二月三十一日，本公司就出租商用物業予COFCO Group訂立多份租賃協議。租賃協議主要因(i)北京中糧廣場發展有限公司出租北京中糧廣場的商用物業；(ii) Bapton出租中糧大廈商用物業；(iii)上海新蘭房地產開發有限公司出租上海靜安大悅城的商用物業；及(iv)卓遠地產出租成都大悅城的商用物業而訂立。所出租的物業一般由COFCO Group相關成員公司用作總部、辦公樓、營業部或作其他商業用途。

本公司認為，本公司在日常及一般業務運作中出租商用物業予COFCO Group，目的主要是用以滿足本公司及COFCO Group的商業需求。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日訂立租賃總協議，並分別於二零一四年十一月三日、二零一六年十二月二十一日及二零一九年十二月三十日訂立三份補充協議，將其年期進一步延至二零二二年十二月三十一日。

年內根據租賃總協議應付租金及管理費的二零一九年年度上限及實際發生金額載列如下：

年度上限 (截至二零一九年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零一九年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
245,000	159,872

## 董事會報告

根據租賃總協議，COFCO Group應付租金及管理費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，由本集團與COFCO Group相關成員公司考慮相關物業的品質及性質、位置、周邊區域及配套基礎設施，基於獨立第三方租戶租用相同樓宇應付的租金及相關物業鄰近的同類物業的現行市場租金協定。

### (b) COFCO Group向本集團提供酒店及物業管理服務

於年內，COFCO Group若干成員公司向本集團開發的酒店項目及物業項目提供酒店及物業管理服務，包括但不限於：

COFCO Group 相關成員公司	本集團 相關成員公司	提供予本集團的 酒店及物業管理服務
凱萊國際酒店管理(北京)有限公司	三亞亞龍灣 開發	為三亞凱萊仙人掌度假酒店提供 酒店管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 瀋陽分公司	瀋陽開發	為瀋陽大悅城提供物業管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 成都分公司	三亞悅晟開發	為海南中糧·紅塘悅海提供物業 管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 天津大悅城分公司	大悅城天津	為天津南開大悅城提供物業管理 服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 重慶分公司	重慶澤悅	為重慶中糧中央公園祥雲提供物 業管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 西單分公司	西單大悅城	為西單大悅城提供物業管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 西安分公司	西安秦漢唐國 際廣場	為西安大悅城提供物業管理服務

COFCO Group向本集團提供的酒店及物業管理服務包括：

- (a) 酒店管理服務，包括經營及管理酒店物業的餐廳、店鋪、休閒設施及其他設施、推廣服務、餐飲服務、制定及實施使用酒店房間的政策及標準，維護公用區域及公共設施以及其他一般物業管理服務；及
- (b) 物業管理服務，包括維修、修理及管理樓宇、清潔服務、安全服務、消防安全服務、綠化維護、客戶服務、員工招聘與培訓、編製預算、收租及管理與租戶的租賃安排。

# 董事會報告

在年內，根據物業管理總協議就酒店及物業管理服務應付服務費的年度上限及實際發生金額如下：

年度上限 (截至二零一九年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零一九年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
90,000	40,978

本公司認為，本集團將從COFCO Group獲得穩定及更高質量的酒店及物業管理服務。為更好地監管該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日訂立物業管理總協議，並分別於二零一四年十一月三日、二零一六年十二月二十一日及二零一九年十二月三十日訂立三份補充協議，將其年期進一步延至二零二二年十二月三十一日。

根據物業管理總協議，酒店及物業管理服務之服務費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定。本集團接受COFCO Group提供的酒店及物業管理服務的詳細條款及定價條款須載列於本集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定管理服務合約內，而該等合約從屬於物業管理總協議並受其條款及條件所限。

本集團的成員公司根據物業管理總協議應付的代價須由本集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如所提供服務的性質及範圍、提供該等服務的成本、其他獨立第三方供應商提供類似服務的市場費用)或基於規定收費標準或相關方不時協議之收費價格協商確定。

### (c) 自COFCO Group採購主食食材、獲取餐飲服務及其他配套服務

於年內，本集團一直從COFCO Group採購若干主食食材，包括農產品、食品、飲品、酒類、糖果、包裝材料及油、大米、糖和茶等日常供應品，主要用於本集團日常業務營運、本集團營運的酒店及其他商用物業的餐飲服務及作為本集團員工福利及贈予客戶及業務夥伴的公司禮品。COFCO Group亦為本集團的一般企業用途、企業活動及推廣活動提供會議室設施、住宿、車位及餐飲服務。

由於自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務可讓本集團獲取批量採購折扣及確保對本集團的物業和酒店業務至關重要的主要食材與服務有穩定而可靠的供應，因此本公司認為，本公司繼續自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務對本集團有益。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日就COFCO Group向本集團供應主食食材及餐飲服務訂立採購總協議，並分別於二零一四年十一月三日、二零一六年十二月二十一日及二零一九年十二月三十日訂立三份補充協議，將其年期進一步延至二零二二年十二月三十一日。

## 董事會報告

在年內，根據採購總協議應付主食食材及餐飲服務採購額的年度上限及實際發生金額如下：

年度上限 (截至二零一九年十二月三十一日止 財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零一九年十二月三十一日止 財政年度) (人民幣千元)
24,900	4,801

根據採購總協議，主食食材及餐飲服務的價格須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，且須由本集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如供應品及服務的數量及品質、主食食材及餐飲服務的市價、其他獨立第三方供應商提供的價格、COFCO Group相關成員公司的採購或製造成本)或基於規定收費標準或相關方不時協議之採購價格協商確定。提供主食食材及餐飲服務的詳細條款及定價條款須載列於本集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定服務合約或確認訂單內，而該等合約或確認訂單從屬於採購總協議並受其條款及條件所限。

### (d) COFCO Group 出租物業的現有租賃

截至二零一九年十二月三十一日，COFCO Group成員公司就出租北京中糧福臨門大廈商業物業予本集團成員大悅城商業管理(北京)有限公司(「大悅城商管」)訂有一份現有租賃。現有租賃總結如下：

已租賃物業地址	租賃協議有效期	年度上限 (截至二零一九年 十二月三十一日止 財政年度) (人民幣千元)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度總年租 及管理費 人民幣千元
北京中糧福臨門大廈 第12層	二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日	16,940	11,513

現有租賃詳情載於本公司日期為二零一四年十一月五日的通函及二零一六年十二月二十一日的公告中。

於二零一四年十二月四日大悅城收購事項完成後，現有租賃其下仍在進行的交易構成本公司持續關連交易。因此，根據《上市規則》第14A.41條，本公司須就現有租賃項下之有關交易遵守適用的年度審閱，申報及披露規定。



## 董事會報告

### 總協議的一般條款

各項總協議均為框架協議，本集團及COFCO Group按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的不獲豁免持續關連交易。總協議的一般條款如下：

- 條款： 協議已經本公司獨立股東於二零一三年十二月十八日的股東特別大會批准後作實。有效期自二零一三年十二月十九日至二零一六年十二月三十一日止，並已延期至二零二二年十二月三十一日，可按本公司與中糧集團協議的條款續期，惟須遵守相關《上市規則》的規定。
- 框架協議： 協議均為框架協議，本集團及COFCO Group按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的交易。本集團及COFCO Group的成員公司可不時就本集團提供或獲取租賃、服務及／或產品訂立具體協議，惟該等具體協議條款不得抵觸相關總協議的條款。本集團實際提供或獲取的服務及／或產品視乎本集團與COFCO Group相關成員公司在總協議期限內不時訂立具體協議而定。
- 定價基準： 集團或COFCO Group（視情況而定）根據各項總協議應付的採購額、租金及服務費由本集團與COFCO Group相關成員公司不時公平協商釐定，須相若或不遜於公平市場租金或獨立第三方向本集團或本集團向獨立第三方提供的類似產品及服務之市價。
- 集團相關成員公司根據總協議訂立具體的租賃、服務及／或產品協議前須：
- (a) 如果價格是單一決定性因素(i)自不少於兩個獨立第三方供貨商取得有關供應本集團所要求相同或同類產品及／或服務的報價；或(ii)要求COFCO Group提供不少於兩份其向其他客戶供應相同或同類產品及／或服務的銷售記錄，作為相關產品及／或服務的參考市價。倘本集團相關成員公司就總協議所涉產品及／或服務發出採購訂單或與COFCO Group訂立交易，COFCO Group提供產品或服務的價格與其他條件對本集團而言亦應不遜於該等報價或銷售記錄（視情況而定）；或
  - (b) 如果價格只是決定性因素之一，通過談判並在有需要時獲取有關的報價和／或定價記錄以便在公平的基礎上決定交易的整體條款。
- 終止： 任何一方可於計劃終止日期前不少於30天向另一方發出書面通知終止總協議。

## 董事會報告

### (e) 財務服務

於二零一六年九月三十日，本公司、中糧財務有限責任公司(「中糧財務」)與本公司之全資附屬公司大悅城商業管理(北京)有限公司(「大悅城商管」)訂立財務服務協議，據此，中糧財務將為本集團提供存款服務及委託貸款服務。財務服務協議的年期將至二零一七年十二月三十一日止。有關財務服務協議由本公司、中糧財務與大悅城商管於二零一七年十二月二十一日續簽，有效期自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日。

中糧財務是一家非銀行金融機構，受中國人民銀行及中國銀監會規管，獲授權向本集團提供各種財務服務，包括接受存款和委託貸款服務。該等安排的主要理由及裨益如下：

- (i) 本集團(包括大悅城商管)可利用中糧財務作為媒介，促使更具效率地調配本公司附屬公司之間的資金；
- (ii) 該等安排可擴大備用資金的用途及可將收集的資金用以償還本公司附屬公司對外的商業貸款，儘量提高本集團資金的效益；
- (iii) 該等安排可促進本集團(包括大悅城商管)內的資金流動性，提升本集團的整體償債能力，協助監控財務風險；
- (iv) 該等安排有助於節省財務成本，因而提升本集團的盈利能力，股東(包括少數股東)能從中受惠；
- (v) 該等安排可迅速準確地監察及規管本集團(包括大悅城商管)的資金用途；
- (vi) 中糧財務於2002年成立，其組織架構完善且內控機制標準化。中糧財務自成立以來，其經營狀況穩健，財務業績良好，無任何違反情況發生；
- (vii) 中糧財務與國內七大銀行設有完善的營運網絡，七大銀行包括中國工商銀行、中國建設銀行、中國銀行、中國農業銀行、招商銀行、交通銀行及中信銀行，該網絡成為匯集本公司附屬公司間資金的必要及有效的手段；
- (viii) 中糧財務與上列國內銀行協定不少於人民幣90億元的信貸額度，其融資能力相對強大；
- (ix) 與單一或少數第三方商業銀行相比，本公司相信，中糧財務可為本集團提供更多元化且更靈活的財務服務；及
- (x) 本公司相信，中糧財務作為本集團財務服務供應商而需承受的風險，不會高於中國的獨立商業銀行。

## 董事會報告

中糧財務提供的存款服務不收費，且作為接受存款的金融機構，中糧財務將按照中國人民銀行不時頒佈的人民幣存款標準利率釐定後向本集團附屬公司及大悅城商管支付利息。在財務服務協議期間內的任何一日內，本集團根據財務服務協議於中糧財務的每日最大存款餘額(包括其相應累積的利息)不應超過人民幣550百萬元(相當於港幣約614百萬元)。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團於中糧財務的每日最大存款餘額(包括其相應累積的利息)為人民幣550百萬元(相當於港幣約614百萬元)。

中糧財務將就向本集團提供的委託貸款服務收取手續費，與其他提供相似服務的獨立金融機構比較，該費用為相同或更優惠。於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內，中糧財務根據財務服務協議向大悅城商管提供委託貸款收取的年度總手續費不得超過人民幣5,000,000元(相當於港幣約5,581,728元)。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，中糧財務向大悅城商管提供委託貸款收取的年度總手續費為人民幣3,098,000元(相當於港幣約3,458,438元)。

中糧財務為本公司之最終控股股東中糧集團之間接全資附屬公司，故此，中糧財務為本公司之關連人士。

### 獨立非執行董事確認

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認所有持續關連交易(i)均於本集團日常及一般業務中訂立；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)已根據其各自協議的條款而進行，而交易條款公平合理，符合本公司股東整體利益。

### 持續關連交易之年度審閱

根據《上市規則》第14A.56條，董事會已委聘本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會發出的香港審驗應聘服務準則第3000號的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已根據《上市規則》第14A.56條就本集團於年報第123頁至129頁披露的持續關連交易出具載有其發現及結論的無保留意見函件。本公司已將有關核數師函件副本送呈聯交所。

### 重大合約

- (a) 本公司的間接非全資附屬公司三亞嘉悅開發建設有限公司與三亞市自然資源和規劃局於二零一九年十二月十八日簽訂土地使用權出讓合同，內容有關收購位於中國海南省三亞市的地塊；
- (b) 濟南大悅城產業發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，分別由亨達發展有限公司，一間於薩摩亞註冊成立之公司，並為本公司之直接全資附屬公司及濟南歷城控股集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司持有60%及40%股權與濟南市自然資源和規劃局於二零一九年十月十七日簽訂土地使用權出讓合同，內容有關收購位於中國濟南市王舍人片區工業北路以北、濟鋼西臨的地塊；

## 董事會報告

- (c) 本公司於二零一九年八月三十日與泉智有限公司(「泉智」)，於英屬處女群島註冊成立的公司且為本公司全資附屬公司、創晟有限公司，於香港註冊成立的公司且為本公司全資附屬公司、上海高星置業有限公司，於中國成立的有限責任公司且為本公司全資附屬公司、宏益有限公司(「宏益」)，於英屬處女群島註冊成立的公司且為本公司全資附屬公司、耀動有限公司(「耀動」)，於香港註冊成立的公司且為本公司全資附屬公司以及Garbo Commercial Property Fund L.P. (「Garbo Commercial」)，於開曼群島成立的有限合夥企業(本集團持有約36.36%的有限合夥權益)訂立的重組框架協議，內容有關本公司向Garbo Commercial轉讓於泉智的全部已發行股本；及
- (d) 本公司於二零一九年八月三十日與耀賽有限公司(「耀賽」)，於英屬處女群島註冊成立的公司且為本公司全資附屬公司、創徽有限公司，於香港註冊成立的公司且為本公司全資附屬公司、西安秦漢唐國際廣場管理有限公司，於中國成立的有限責任公司且為本公司附屬公司、宏益、耀動以及Garbo Commercial訂立的重組框架協議，內容有關本公司向Garbo Commercial轉讓於耀賽的全部已發行股本。

### 根據《上市規則》第13.21條作出的披露

於二零一八年一月十八日，本公司作為借款人與中國銀行(香港)有限公司(「銀行」)作為貸款人簽訂授信函(「授信函」)。銀行按照授信函所載的條款及條件向本公司提供授信額度：(i)定期貸款700,000,000港元或等值之美元(「定期貸款」)；(ii)循環貸款300,000,000港元或等值之美元(「循環貸款」)；及(iii)財務信用額度60,000,000港元(統稱「該等額度」)。定期貸款須於首次提款日期後滿三年當日悉數償還；而循環貸款則須於每個利息期完結時償還或再借貸，或當按銀行要求時全額償還。根據授信函，倘中糧集團(a)未能維持中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會轄下的公司；及／或(b)未能維持作為本公司單一最大股東及／或未能維持管理控制本公司，則將構成違約事件。當發生違約事件時，銀行有權不作另行通知隨時或之後不時於本公司的銀行帳戶中扣除本公司就有關該等額度尚欠及應付銀行的所有款項。交易詳情載於日期為二零一八年一月十八日的公告。

於二零一八年九月二十四日，本公司作為借款人與中國銀行(香港)有限公司(「中銀香港」)、香港上海滙豐銀行有限公司和星展銀行(香港)有限公司(統稱「貸款人」)簽訂融資協議(「融資協議」)。貸款人按照融資協議所載的條款及條件向本公司提供350,000,000美元或等值港元之定期貸款額度(「該貸款」)。該貸款須於融資協議日期起計滿36個月當日悉數償還。根據融資協議，倘(a)中糧集團及中糧(香港)有限公司(「中糧香港」)共同(直接或間接)並非或不再為本公司單一最大股東；及／或對本公司有管理控制權；及／或(b)中糧集團並非或不再大部份由國務院國有資產監督管理委員會或中國中央政府擁有或以其他方式控制，則將構成違約事件。當發生違約事件時，貸款人所承擔的貸款額的全部或任何部分應予以取消，並減至零；及／或全部或部分貸款連同應計利息及所有其他應計或未償還的款項應立即到期償還。交易詳情載於日期為二零一八年九月二十四日的公告。

## 董事會報告

於二零一九年一月二十九日，本公司作為借款人與一家銀行作為貸款人簽訂授信函。銀行按照授信函所載的條款及條件向本公司提供非承諾循環貸款500,000,000港元的授信。該授信的屆滿日應由銀行自行決定。根據授信函，中糧集團應維持作為本公司單一最大股東，否則授信函將被終止，且與該授信有關的所有未償債務應全額償還和結清。交易詳情載於日期為二零一九年一月二十九日的公告。

於二零一九年三月二十五日，本公司之非全資附屬公司立運有限公司（「立運」）作為借款人與一家銀行作為貸款人簽訂授信函。銀行按照授信函所載的條款及條件向立運提供授信額度：(i)定期貸款1,200,000,000港元或等值之美元；及(ii)財務信用額度300,000,000港元。定期貸款的最終到期日為授信函簽訂日期後滿兩年當日；而財務信用額度每筆交易的最高期限為少於三年或直至定期貸款的最終到期日，以較早者為準。根據授信函，倘中糧集團(a)未能維持中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會轄下的公司；及／或(b)未能維持作為本公司單一最大股東及／或不再對本公司擁有管理控制權，則將構成違約事件，惟只適用於定期貸款。當發生違約事件時，銀行有權不作另行通知隨時或之後不時於立運的銀行帳戶中扣除立運就有關該等額度尚欠及應付銀行的所有款項。

於二零一九年七月四日，本公司作為借款人與一家銀行作為貸款人簽訂授信函。銀行按照授信函所載的條款及條件向本公司提供授信額度：(i)承諾定期貸款780,000,000港元；及(ii)短期貸款400,000,000港元或等值之美元。定期貸款的最終到期日為該授信函簽訂日期後滿一年當日；而短期貸款的最終到期日為該授信函發出日期後滿一年當日。根據授信函，倘中糧集團(a)不是或不再是由中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會或中國中央政府大部份擁有或以其他方式控制；及／或(b)不是或不再是本公司單一最大股東及／或對本公司擁有管理控制權（直接或間接），則將構成違約事件。當發生違約事件時，該等額度、其所有利息及所有其他應付款項應立即到期及應付，並應立即償還或支付予銀行。

於二零一九年十月二十四日，本公司間接全資子公司Bapton Company Limited（「Bapton」）作為借款人、本公司作為擔保人與若干銀行作為貸款人簽訂800,000,000美元雙重期限貸款協議。銀行按照貸款協議所載的條款及條件向Bapton提供總額為800,000,000美元的雙期定期貸款，第一期金額為400,000,000美元（「第一期貸款」），而第二期金額為400,000,000美元（「第二期貸款」）。第一期貸款的最終到期日為自貸款協議日期起計36個月後的當日，而第二期貸款的最終到期日為自貸款協議日期起計60個月後的當日。根據授信函，倘中糧集團(a)不是或不再是本公司單一最大股東或對本公司擁有管理控制權（直接或間接）；及／或(b)不是或不再是由中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會或中國中央政府大部份擁有或以其他方式控制，則將構成違約事件。當發生違約事件時，貸款額度的全部或任何部分應立即取消；和／或全部或部分貸款連同應計利息，以及應計或未償還的所有其他金額應立即到期應付；和／或全部或部分貸款應立即按要求支付。

## 董事會報告

於二零一九年十月二十九日，本公司作為借款人與一家銀行作為貸款人簽訂授信函。銀行按照授信函所載的條款及條件向本公司提供非承諾循環貸款50,000,000美元或等值之港元的授信額度。該額度的最終到期日受限於銀行於自授信函之接受日起計一年或二零二一年一月八日（以較早者為準）或之前的復審。根據授信函，中糧集團應直接或者間接擁有本公司單一最大股權；否則，將構成違約事件。當發生違約事件時，該額度應按要求予以償還給銀行。

謹此提述本公司日期為二零一八年一月十八日之公告，內容有關本公司作為借款人與一家銀行（「該銀行」）作為貸款人簽訂授信函。於二零一九年十二月四日，本公司作為借款人與該銀行作為貸款人簽訂授信函（「授信函A」）。該銀行按照授信函A所載的條款及條件向本公司將現有財務信用額度由60,000,000港元擴大至100,000,000港元（「財務信用額度」）。財務信用額度項下的每筆交易的最長期限不超過五年。於二零一九年十二月四日，本公司作為借款人與該銀行作為貸款人簽訂授信函（「授信函B」）。該銀行按照授信函B所載的條款及條件向本公司提供循環貸款400,000,000港元或等值之美元的授信額度（「循環貸款」）。該循環貸款須於每個利息期完結時償還或再借貸，或當按銀行要求時全額償還。根據授信函A及授信函B，倘中糧集團(a)未能維持中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會轄下的公司；及／或(b)未能直接或者間接維持作為本公司單一最大股東及／或未能直接或者間接維持管理控制本公司，則將構成違約事件。當發生違約事件時，本公司有關財務信用額度及／或循環貸款尚欠及應付銀行的所有款項即時到期並應予償還。

於二零一九年十二月十三日，本公司作為借款人與一家銀行作為貸款人簽訂授信函。銀行按照授信函所載的條款及條件向本公司提供非承諾循環貸款80,000,000美元的授信額度。該額度的最終到期日為首次提款日之起計364天當日。銀行可以自行酌情決定將最終到期日進一步延長額外364天並向公司發出書面確認。根據授信函，中糧集團(a)應維持由中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會或中國中央政府大部份擁有或以其他方式控制；及／或(b)應直接或間接地維持本公司單一最大股東之地位及維持對本公司的管理控制權；否則，將構成違約事件。當發生違約事件時，本公司就該額度項下應付銀行的所有債務即時到期並按要求應予償還。

## 管理合約

截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無訂立或存在與本集團全部或任何重大部分的業務管理及行政有關之合約。

## 可換股證券、認股權證或購股權

本公司於二零一三年十二月十九日完成收購，收購交易之代價透過向得茂發行1,095,300,778股可轉換優先股部分償付。現本公司擁有兩類股份，即普通股及可轉換優先股。

## 董事會報告

可轉換優先股的主要條款如下：

**面值：** 完成時設立每股面值0.10港元不可贖回可轉換優先股作為本公司股本中的新類別股份。

**換股比率：** 可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。

**換股權：** 可轉換優先股持有人可於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合《上市規則》第8.08條最低公眾持股量的規定。

**贖回：** 本公司或持有人均不可贖回可轉換優先股。

**股息及分派權益：** 可轉換優先股賦予持有人權利，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目並以已換股為基準，收取股份持有人同等享有之股息。

本公司清算、清盤或解散(但並非在轉換可轉換優先股或本公司回購可轉換優先股或股份)而分派資產時，可轉換優先股持有人較股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。

**投票權：** 轉換優先股持有人可收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限，則可轉換優先股持有人可投票。

**轉讓：** 轉換優先股持有人可不受限制轉讓其可轉換優先股(包括可轉換優先股轉換成的轉換股份)。

**地位：** 除公司細則明確規定外，以及惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分派權益除外，可轉換優先股與股份享有同等權益。

轉換股份將以繳足形式發行，在各方面與本公司於轉換當日的已發行股份享有同等權利。

## 董事會報告

調整： 若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份（經合併或分拆者，視情況而定）。

上市： 公司不會申請可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

## 不競爭承諾

根據不競爭承諾，中糧集團向本公司（為其本身及代表其附屬公司）承諾，於不競爭承諾期間，中糧集團將不會且促使其附屬公司（大悅城控股及其附屬公司除外）不會直接或間接（無論作為當事人或代理以及是否獨立或聯同他人或透過中間控股公司或其他）於中國及香港進行、從事、投資、參與或以其他方式擁有任何直接或間接從事與本集團受限制業務構成競爭的業務或公司權益。於二零一九年十二月三十一日審閱所有相關資料後，獨立董事委員會認為截至二零一九年十二月三十一日止年度，中糧集團已遵守不競爭承諾。

## 監管規定

本公司於其日期為二零一三年十一月三十日和日期為二零一四年十一月五日的通函中已披露若干回顧年度內有關本集團或其物業項目的違規事項。截至本年報日期，本集團就該等違規事項（如可被糾正）所採取的糾正措施的進展與本公司二零一五年年報中所描述者在重大方面均維持不變。

## 企業管治

本公司之主要企業管治常規載於本年報第105頁至115頁之企業管治報告。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二零年五月二十八日（星期四）至二零二零年六月三日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二零年五月二十七日（星期三）下午四時三十分送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司作辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。



# 董事會報告

為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二零二零年六月十一日(星期四)至二零二零年六月十七日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲得建議派發末期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二零年六月十日(星期三)下午四時三十分送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。有關審核委員會之工作及組成資料載於企業管治報告。

## 關連方交易

日常業務過程中所進行的關連方交易詳情載於綜合財務報表附註51。屬於上市規則所界定之關連交易的關連方交易，已遵守上市規則的相關規定。

## 期後事項

報告期末後的重定期後事項詳情載於綜合財務報表附註54。

## 核數師

於股東週年大會上，德勤•關黃陳方會計師行將退任並符合資格重選連任。當中，將提呈決議案以重選德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師及授權董事釐定其酬金。

## 慈善捐款

於本財政年度，本集團捐贈的慈善捐款金額為人民幣2,994,000元(二零一八年：人民幣2,095,730元)。捐款詳情載於本年報環境、社會及管治報告第82頁至104頁。

謹代表董事會

主席  
周政

二零二零年三月三十日

## 五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
綜合業績收益	<b>10,337,768</b>	8,128,914	11,657,761	6,987,097	5,382,474
本公司擁有人應佔之年度溢利	<b>1,635,906</b>	2,103,271	1,153,162	797,581	726,147

	於十二月三十一日				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
綜合資產及負債					
總資產	<b>110,977,370</b>	98,860,489	86,370,523	82,550,683	73,087,104
總負債	<b>61,139,477</b>	53,689,705	43,897,714	41,044,052	39,712,577
總權益	<b>49,837,893</b>	45,170,784	42,472,809	41,506,631	33,374,527
本公司擁有人應佔權益	<b>29,035,061</b>	28,209,016	27,018,517	26,203,351	25,107,923

# 獨立核數師報告

# Deloitte.

致大悅城地產有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

# 德勤

## 意見

吾等已審核列載於第141至第295頁之大悅城地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映了 貴集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵守香港公司條例之披露規定而妥善編製。

## 意見的基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。吾等在該等準則下的責任在吾等的報告內核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證屬充足及適當，能為吾等的意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

根據吾等的專業判斷，關鍵審核事項為吾等審核於本期間的綜合財務報表中最重要的事項。吾等在審核整體綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項(續)

### 關鍵審核事項

#### 投資物業估值

吾等將投資物業估值確定為一項關鍵審核事項，此乃由於估值過程乃基於對未來業績的估計、一系列的假設及關鍵輸入數據的釐定，而上述各項皆涉及判斷。

有關該等輸入數據的任何變動均可能對 貴集團投資物業的公允價值造成重大影響。管理層在獨立外聘估值師的協助下釐定 貴集團投資物業於二零一九年十二月三十一日的公允價值。

投資物業及相關關鍵估計不確定因素的詳情分別載列於綜合財務報表附註16及4。

#### 已確認物業銷售收益

鑒於年內已確認銷售交易金額及數量較大，吾等已將物業銷售收益確定為一項關鍵審核事項。

物業銷售收益的詳情載列於綜合財務報表附註5。

### 吾等的審計如何處理關鍵審核事項

吾等就管理層對投資物業作出估值所進行的程序包括：

- 評估管理層委聘的外聘估值師的資歷、能力及客觀性。
- 取得由外聘估值師編製的估值報告副本並與外聘估值師及內部估值專家進行討論，以了解釐定估值的基準。
- 在內部估值專家的協助下質疑外聘估值師於為投資物業估值時所使用的方法及判斷，以及取得外聘估值師就支持關鍵輸入數據所使用的市場證據。
- 評估於綜合財務報表中對投資物業公允價值計量披露的充分性(包括公允價值計量等級、估值技術及重大不可觀察輸入數據)。

吾等就物業銷售收益所進行的程序包括：

- 了解、記錄及以抽樣方式測試對物業銷售收益確認的關鍵內部控制。
- 以抽樣方式挑選物業銷售交易並：
  - 閱覽已簽署的買賣協議，以了解物業交付時間及所有權轉移的相關條款；
  - 取得有關物業交付及所有權轉移的證據；及
  - 將所記錄的交易及有關付款的貨幣金額與就已出售物業簽署的買賣協議進行對賬。

# 獨立核數師報告

## 其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括載於年報的資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此作出的核數師報告。

吾等對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而吾等不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就吾等審核綜合財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘吾等基於已進行的工作推斷其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告有關事實。吾等毋須就此作出報告。

## 董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及負責董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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

管治層負責監督 貴集團的財務報告流程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標為就此等綜合財務報表整體而言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確認，並發出載有吾等根據百慕達公司法例第90條僅向全體股東報告意見而不作其他用途的核數師報告。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理確認屬高層次的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘有關錯誤陳述個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

作為根據香港審計準則進行審計的一環，在審計的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，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。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用以持續經營為基礎的會計法的恰當性作出結論，並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。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責集團審計的方向、監督和執行。吾等僅對審核意見承擔責任。

吾等與管治層就審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現進行溝通，該等發現包括吾等在審計過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

吾等亦向管治層作出聲明，指出吾等已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事宜以及相關防範措施(如適用)。

從與管治層溝通的事項中，吾等釐定對審核本期間綜合財務報表至關重要的事項，有關事項因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在吾等的報告中傳達某事項造成的負面後果超出由此產生的公眾利益，則吾等決定不應在報告中披露該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為任紹文。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年三月三十日

# 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	5		
客戶合約		<b>6,533,830</b>	4,946,239
租賃		<b>3,803,938</b>	3,182,675
總收益		<b>10,337,768</b>	8,128,914
銷售及提供服務的成本	10	<b>(4,591,136)</b>	(3,629,144)
毛利		<b>5,746,632</b>	4,499,770
其他收入	6	<b>263,249</b>	268,533
其他收益及虧損淨額	7	<b>(203,117)</b>	(161,881)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回	8	<b>(1,302)</b>	(1,988)
出售附屬公司收益	50	<b>701,154</b>	1,144,610
分銷及銷售成本		<b>(647,257)</b>	(605,433)
行政開支		<b>(1,001,422)</b>	(911,635)
下列各項之公允價值收益／(虧損)：			
投資物業	16	<b>833,662</b>	1,092,021
透過損益按公允價值列賬之金融負債		<b>(8,100)</b>	-
融資成本	9	<b>(1,178,660)</b>	(800,936)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		<b>1,883</b>	(1,067)
應佔合營企業虧損		<b>(86,801)</b>	(2,570)
除稅前溢利	10	<b>4,419,921</b>	4,519,424
所得稅開支	11	<b>(1,751,422)</b>	(1,406,417)
年度溢利		<b>2,668,499</b>	3,113,007
下列各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		<b>1,635,906</b>	2,103,271
永久性資本工具持有人		<b>151,976</b>	175,645
非控股權益		<b>880,617</b>	834,091
		<b>2,668,499</b>	3,113,007
每股基本及攤薄盈利	13	人民幣 <b>10.7</b> 分	人民幣13.7分

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年度溢利	<b>2,668,499</b>	3,113,007
其他全面開支：		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算匯兌差額	<b>(57,310)</b>	(89,530)
指定為現金流量對沖的對沖工具公允價值收益／(虧損)	<b>55,149</b>	(2,016)
年度其他全面開支，扣除所得稅	<b>(2,161)</b>	(91,546)
年度全面收入總額	<b>2,666,338</b>	3,021,461
下列各項應佔年度全面收入總額：		
本公司擁有人	<b>1,632,757</b>	2,012,713
永久性資本工具持有人	<b>151,976</b>	175,645
非控股權益	<b>881,605</b>	833,103
	<b>2,666,338</b>	3,021,461



# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	<b>57,303,993</b>	58,611,949
物業、廠房及設備	17	<b>3,767,707</b>	3,314,820
租賃土地及土地使用權		-	609,010
使用權資產	18	<b>1,761,700</b>	-
無形資產	19	<b>126,434</b>	80,193
所持聯營公司權益	20	<b>109,958</b>	154,374
所持合營企業權益	21	<b>6,164,344</b>	5,315,396
給予合營企業的貸款	24	<b>92,290</b>	92,290
給予聯營公司的貸款	24	<b>1,188,213</b>	403,098
透過損益按公允價值列賬之金融資產		<b>510</b>	510
商譽	22	<b>184,297</b>	253,042
按金	28	<b>136,194</b>	10,000
遞延稅項資產	23	<b>122,236</b>	51,944
對沖工具		<b>53,133</b>	-
		<b>71,011,009</b>	68,896,626
<b>流動資產</b>			
存貨	25	<b>24,843</b>	35,561
待售物業	26 (a)	<b>521,638</b>	1,123,521
待售在建物業	26 (b)	<b>21,209,749</b>	14,929,521
應收賬款	27	<b>145,887</b>	226,727
合約成本		<b>68,698</b>	43,057
按金、預付款項及其他應收款項	28	<b>2,202,962</b>	1,680,035
應收最終控股公司款項	29	<b>7</b>	12
應收同系附屬公司款項	29	<b>956</b>	3,604
應收非控股權益款項	29	<b>42,654</b>	59,470
應收合營企業款項	29	<b>17,094</b>	55,915
應收聯營公司款項	29	<b>290,074</b>	113,371
給予聯營公司貸款	24	<b>1,649,370</b>	1,876,354
給予合營企業貸款	24	<b>549,450</b>	1,451,659
給予非控股權益貸款	24	<b>1,000,000</b>	1,100,000
可收回稅項		<b>104,048</b>	145,031
受限制銀行存款	30	<b>372,480</b>	-
已抵押存款	30	<b>14,340</b>	12,522
現金及銀行結存	30	<b>11,752,111</b>	7,107,503
		<b>39,966,361</b>	29,963,863
<b>資產總額</b>		<b>110,977,370</b>	98,860,489

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	31	<b>2,510,357</b>	2,143,707
其他應付款項及應計費用	32	<b>6,562,245</b>	5,847,456
合約負債	36	<b>7,781,928</b>	6,959,696
租賃負債		<b>48,292</b>	-
應付最終控股公司款項	29	<b>136</b>	1,159
應付中間控股公司款項	29	<b>695</b>	61
應付直接控股公司款項	29	<b>8,090</b>	-
應付非控股權益款項	29	<b>1,755,037</b>	1,843,205
應付聯營公司款項	29	<b>166,827</b>	-
應付合營企業款項	29	<b>28,978</b>	5
應付同系附屬公司款項	29	<b>117,960</b>	95,325
同系附屬公司給予的貸款	24	<b>245,362</b>	410,200
非控股權益給予的貸款	24	<b>626,721</b>	-
第三方給予的貸款	24	<b>991,800</b>	-
銀行借款	33	<b>2,288,320</b>	1,595,961
應付所得稅及土地增值稅		<b>1,327,280</b>	916,319
遞延收入		<b>6,883</b>	2,074
有擔保票據	34	-	5,502,007
應付債券	35	<b>1,138,851</b>	2,360,148
		<b>25,605,762</b>	27,677,323
<b>流動資產淨值</b>		<b>14,360,599</b>	2,286,540
<b>總資產減流動負債</b>		<b>85,371,608</b>	71,183,166

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	32	<b>848,089</b>	836,547
租賃負債		<b>136,703</b>	-
非控股權益給予的貸款	24	-	672,233
同系附屬公司給予的貸款	24	<b>1,239,418</b>	620,172
第三方給予的貸款	24	<b>2,123,800</b>	-
銀行借款	33	<b>20,803,086</b>	14,684,797
遞延稅項負債	23	<b>7,300,545</b>	7,403,751
應付債券	35	<b>3,081,566</b>	1,748,079
應付同系附屬公司款項	29	<b>508</b>	19,147
應付中間控股公司款項	29	-	618
應付非控股權益款項	29	-	25,022
其他金融負債		-	2,016
		<b>35,533,715</b>	26,012,382
<b>資產淨值</b>			
		<b>49,837,893</b>	45,170,784
<b>股本及儲備</b>			
股本	37	<b>1,122,414</b>	1,122,414
儲備	39	<b>27,912,647</b>	27,086,602
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
永久性資本工具	40	<b>5,330,086</b>	2,743,326
非控股權益		<b>15,472,746</b>	14,218,442
<b>總權益</b>			
		<b>49,837,893</b>	45,170,784

第141至295頁之綜合財務報表已於二零二零年三月三十日經董事會審批並授權發行，並由下列董事代為簽署：

周政  
董事

曹榮根  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													總權益
	普通股本	股份溢價	不可贖回 可轉換 優先股	特別儲備	其他儲備	資本儲備	法定儲備	物業 重估儲備	外幣 換算儲備	保留溢利	小計	永久性 資本工具	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(附註(a))	(附註(a))	(附註(a))	(附註(a))	(附註(b))	(附註(c))	(附註(d))					(附註40)		
於二零一八年十二月三十一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	2,799,531	6,140,228	768,000	76,497	(120,861)	18,509,096	28,209,016	2,743,326	14,218,442	45,170,784
年度溢利及其他全面收入/(開支)	-	-	-	-	54,161	-	-	-	(57,310)	1,635,906	1,632,757	151,976	881,605	2,666,338
償還永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,200,000)	-	(1,200,000)
發行永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,634,784	-	3,634,784
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	636,715	636,715
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	-	214,987	-	-	(214,987)	-	-	-	-
向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(327,801)	(327,801)
已宣派二零一八年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(808,270)	(808,270)	-	-	(808,270)
收購附屬公司(附註49)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	167,694	167,694
出售附屬公司(附註50(a))	-	-	-	-	-	-	(45)	-	-	-	(45)	-	(98,672)	(98,717)
其他	-	-	-	-	1,929	-	(326)	-	-	-	1,603	-	(5,237)	(3,634)
於二零一九年十二月三十一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	2,855,621	6,140,228	982,616	76,497	(178,171)	19,121,745	29,035,061	5,330,086	15,472,746	49,837,893

	本公司擁有人應佔													總權益
	普通股本	股份溢價	不可贖回 可轉換 優先股	特別儲備	其他儲備	資本儲備	法定儲備	物業 重估儲備	外幣 換算儲備	保留溢利	小計	永久性 資本工具	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(附註(a))	(附註(a))	(附註(a))	(附註(a))	(附註(b))	(附註(c))	(附註(d))					(附註40)		
於二零一八年一月一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	3,137,029	6,140,228	643,466	78,944	(31,331)	17,028,608	27,033,469	2,767,681	12,696,866	42,498,016
年度(虧損)/溢利及其他全面(開支)/收入	-	-	-	-	(1,028)	-	-	-	(89,530)	2,103,271	2,012,713	175,645	833,103	3,021,461
償還永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(200,000)	-	(200,000)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,378,148	1,378,148
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	-	124,534	-	-	(124,534)	-	-	-	-
向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(689,675)	(689,675)
已宣派二零一七年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(500,696)	(500,696)	-	-	(500,696)
因認沽期權而產生的責任(附註32)	-	-	-	-	(336,470)	-	-	-	-	-	(336,470)	-	-	(336,470)
其他	-	-	-	-	-	-	-	(2,447)	-	2,447	-	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	2,799,531	6,140,228	768,000	76,497	(120,861)	18,509,096	28,209,016	2,743,326	14,218,442	45,170,784

# 綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 已發行股本包括大悅城地產有限公司(「本公司」)普通股、股份溢價、不可贖回可轉換優先股及特別儲備。
- (b) 其他儲備主要包括於二零一二年及二零一三年共同控制實體的業務合併因合併會計法而分別產生的結餘人民幣288,561,000元及人民幣2,617,690,000元，與二零一八年因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任人民幣336,470,000元相抵銷(附註32)。
- (c) 資本儲備主要包括本公司最終控股公司中糧集團注資，其中包括於截至二零一二年十二月三十一日止年度向本公司一間附屬公司注資人民幣4,208,294,000元。

於二零一六年，本集團(定義見附註1)分別出售於立運有限公司(「立運」)、熙安有限公司(「熙安」)及錦星有限公司(「錦星」)的49%股權，致使其於該等三間附屬公司的股權減至51%。出售所得款項人民幣9,443,143,000元以現金收取。人民幣7,802,203,000元(分別為三間附屬公司資產淨值賬面值的比例股份)已轉讓予非控股權益。非控股權益增加與所收取代價之間的差額人民幣1,640,940,000元已於本集團的儲備作調整。

- (d) 金額主要指於中華人民共和國(「中國」)註冊公司的法定儲備。根據中國相關法律，在中國成立的公司向權益持有人分派股息前，須將按適用於中國成立企業的相關會計準則及財務條例(「中國公認會計準則」)釐定的除稅後淨溢利轉撥至不可分派儲備基金。該儲備基金可用於抵銷過往年度的虧損(如有)，且除非清盤，否則該儲備基金不可分派。
- (e) 於二零一三年十二月十九日，有關本公司新上市申請的非常重大收購、關連交易及反收購宣告完成。本公司從同系附屬公司中糧置地有限公司(「中糧置地」)收購中糧置地若干附屬公司(統稱「中糧置地附屬公司」)的股權以及若干中糧置地附屬公司於緊接完成收購中糧置地附屬公司前欠付中糧置地的未償還股東貸款3,329百萬港元(相當於約人民幣2,618百萬元)(連同收購中糧置地附屬公司，統稱「交易」)，代價為本公司按發行價每股2.00港元分別向本公司當時的直接控股公司得茂有限公司及中糧置地配發及發行本公司5,988,199,222股普通股及1,095,300,778股新不可贖回可轉換優先股(「反收購交易」)。於報告日期的特別儲備包括於二零一三年十二月完成的反收購交易產生的結餘人民幣11,138,521,000元。

# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>4,419,921</b>	4,519,424
經調整：		
融資成本	<b>1,178,660</b>	800,936
利息收入	<b>(234,673)</b>	(248,675)
應佔聯營公司(溢利)/虧損	<b>(1,883)</b>	1,067
應佔合營企業虧損	<b>86,801</b>	2,570
確認商譽的減值虧損	<b>68,745</b>	-
無形資產攤銷	<b>14,686</b>	9,900
租賃土地及土地使用權攤銷	<b>-</b>	22,703
使用權資產折舊	<b>100,073</b>	-
物業、廠房及設備折舊	<b>221,541</b>	230,240
下列各項之公允價值(收益)/虧損：		
投資物業	<b>(833,662)</b>	(1,092,021)
透過損益按公允價值列賬之金融資產	<b>8,100</b>	-
確認應收賬款減值虧損淨額	<b>4,453</b>	978
(撥回)/確認其他應收款項減值虧損	<b>(3,151)</b>	1,010
匯兌虧損淨額	<b>69,730</b>	245,849
出售附屬公司收益	<b>(701,154)</b>	(1,144,610)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	<b>25,173</b>	2,843
其他有關撥回合約成本的收益	<b>(6,023)</b>	-
解除的遞延收益	<b>(12,434)</b>	(12,561)
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>	<b>4,404,903</b>	3,339,653
存貨減少	<b>10,873</b>	7,234
待售物業減少	<b>2,859,285</b>	2,119,344
待售在建物業款項增加	<b>(8,206,650)</b>	(3,264,069)
應收賬款減少/(增加)	<b>62,564</b>	(56,400)
合約成本增加	<b>(25,641)</b>	(7,651)
按金、預付款項及其他應收款項增加	<b>(492,071)</b>	(633,046)
應收非控股權益款項(增加)/減少	<b>(275)</b>	6,476
應付非控股權益款項增加	<b>1,306</b>	-
應付賬款增加/(減少)	<b>272,447</b>	(319,647)
合約負債增加	<b>824,136</b>	2,625,235
其他應付款項及應計費用增加	<b>1,207,087</b>	237,477
已收租金按金增加	<b>80,776</b>	250,803
受限制銀行存款(增加)/減少	<b>(372,480)</b>	1,283,100
應收最終控股公司款項減少	<b>5</b>	72

# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
應付最終控股公司款項減少	(1,023)	-
應收同系附屬公司款項減少／(增加)	2,648	(2,843)
應付合營企業款項(減少)／增加	(18,943)	5
應付直接控股公司款項增加	227	-
應付中間控股公司款項減少	-	(569)
應付同系附屬公司款項增加	20,746	38,728
已收利息	66,130	-
已付按金增加	(9,918)	-
遞延收入增加	17,243	12,371
<b>經營所得現金</b>	<b>703,375</b>	5,636,273
已付中國企業所得稅及香港利得稅	(898,929)	(1,140,078)
已付土地增值稅	(269,750)	(242,498)
<b>經營活動(所用)／所得現金淨額(附註)</b>	<b>(465,304)</b>	4,253,697
<b>投資活動</b>		
已收利息	-	97,571
購買物業、廠房及設備	(241,827)	(364,005)
使用權資產／租賃土地及土地使用權付款	(30,605)	(1,472)
無形資產付款	(62,082)	(50,953)
投資物業付款	(2,034,813)	(2,107,721)
出售物業、廠房及設備所得款項	61,432	12,212
出售投資物業所得款項	16,787	-
收購附屬公司(附註49)	304	-
出售於聯營公司的權益	1,330	-
收購於聯營公司的權益	(340)	(72,807)
收購於合營企業的權益	(760,658)	(4,304,275)
同系附屬公司還款	-	17,017
給予合營企業的貸款	-	(1,320,190)
給予聯營公司的貸款	(1,454,796)	(1,932,309)
給予聯營公司的墊款	-	(4,541)
聯營公司償還貸款	896,664	-
給予非控股權益的貸款	(1,750,000)	(1,100,000)
非控股權益償還貸款	1,850,000	-

# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>投資活動</b>		
出售附屬公司的淨現金(流出)/流入(附註50)	(105,694)	662,541
合營企業償還貸款	673,750	-
合營企業給予的墊款	-	40,590
向第三方償還用於收購附屬公司的貸款	(338,982)	-
應付非控股權益款項減少	(75,418)	-
收購土地作投資物業的已付按金增加	(116,276)	-
應收非控股權益款項減少	21,282	-
應收合營企業款項減少	2,180,535	-
已抵押存款增加	(1,818)	(1,653)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(1,271,225)</b>	<b>(10,429,995)</b>
<b>融資活動</b>		
已付利息	(1,015,702)	(674,064)
償還永久性資本工具	(1,200,000)	(200,000)
償還應付債券	(2,267,788)	-
償還有擔保票據	(5,580,960)	-
發行永久性資本工具	3,634,784	-
發行債券	2,349,774	-
向有擔保票據持有人支付之利息	(202,310)	(199,033)
就應付債券支付之利息	(145,500)	(145,500)
償還第三方給予的貸款	-	(25,310)
償還應付非控股權益款項	(10,000)	-
銀行借款所得款項	15,183,898	7,811,388
償還銀行借款	(7,090,078)	(3,040,560)
同系附屬公司給予的貸款	263,796	150,146
償還同系附屬公司給予的貸款	(132,640)	(15,750)
償還應付最終控股公司款項	-	(200,129)
償還租賃負債	(36,931)	-
償還合營企業款項	(1,125)	-
應付聯營公司款項增加	166,600	-
償還同系附屬公司款項	(32,784)	(37,928)
非控股權益給予的貸款	-	672,233
償還非控股權益給予的貸款	(63,194)	(31,409)
第三方給予的貸款	4,107,400	622,730
償還第三方給予的貸款	(991,800)	-
已付股息	(777,044)	(536,095)



# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
向非控股權益派付的股息	(418,095)	(719,233)
非控股權益注資	636,715	714,139
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>6,377,016</b>	4,145,625
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	<b>4,640,487</b>	(2,030,673)
年初之現金及現金等價物	7,107,503	9,127,596
以外幣持有之現金結餘的匯率變動影響	4,121	10,580
<b>年末之現金及現金等價物</b>	<b>11,752,111</b>	7,107,503
<b>年末之現金及現金等價物結餘分析</b>		
現金及銀行結存	11,725,521	6,989,343
非質押定期存款	26,590	118,160
<b>綜合財務狀況表所呈列的現金及銀行結存</b>	<b>11,752,111</b>	7,107,503
	<b>11,752,111</b>	7,107,503

附註：

於本期間，經營活動現金流出淨額主要由於受限制銀行存款的增加，有關受限制銀行存款指定用於本集團作為社會投資人進行的一級土地開發項目所在土地上現有居民的搬遷安置，於二零一九年十二月三十一日達人民幣370,120,000元，有關詳情載於該等綜合財務報表附註30。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司(連同其附屬公司,統稱「本集團」)為於百慕達註冊成立之有限公司,其普通股於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司之主要業務為投資控股、物業投資及發展及酒店經營。

本公司的直接控股公司於二零一九年一月由明毅有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)變更為大悅城控股集團股份有限公司(簡稱「大悅城控股」,前稱中糧地產(集團)股份有限公司)(一間於中國成立的公司,其A股在深圳證券交易所上市)。明毅有限公司及大悅城控股均受中糧集團(香港)有限公司(「中糧(香港)」)(本公司的一間中間控股公司)的共同控制。本公司董事(「董事」)認為,於直接控股公司變更前後,本公司的最終控股公司為中糧集團(一間於中國成立的公司)。

綜合財務報表以大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)人民幣(「人民幣」)列示,除另有指明外,所有值均四捨五入至最接近千位(「千元」)。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### 於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則:

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下文所述者外,於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或對此等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

### 2.1 香港財務報告準則第16號租賃

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

#### 租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃的定義。

#### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期(二零一九年一月一日)確認。

於過渡期應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 對類似經濟環境內相似級別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，中國若干物業租賃的貼現率按組合基準釐定。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均承租人增量借款利率為4.39%。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

### 2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人(續)

	附註	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔		229,720
以相關增量借款利率貼現之租賃負債		194,443
減：確認豁免－短期租賃		(62)
確認豁免－低價值資產		(20)
於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃相關之租賃負債	(a)	194,361
分析為		
流動		29,194
非流動		165,167
		194,361

作自用及轉租(分類為投資物業)的使用權資產於二零一九年一月一日之賬面值包含以下各項：

		使用權資產 人民幣千元
應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃相關之使用權資產	(a)	42,631
從租賃土地及土地使用權重新分類	(b)	630,652
		673,283
按類別：		
樓宇		42,631
租賃土地及土地使用權		630,652
		673,283

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

### 2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

#### 作為承租人(續)

- (a) 滿足投資物業定義的使用權資產金額人民幣151,730,000元於「投資物業」中列賬。
- (b) 於中國的租賃土地預付款項於二零一八年十二月三十一日分類為租賃土地及土地使用權。應用香港財務報告準則第16號後，租賃土地及土地使用權之流動及非流動部份，分別為人民幣21,642,000元及人民幣609,010,000元，已重新分類至使用權資產。

#### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃過渡進行任何調整，但需自首次應用之日起根據香港財務報告準則第16號就該等租賃進行會計處理，且並無重述比較資料。

#### 售後回租交易

##### 本集團作為賣方－承租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，於首次應用日期前訂立的售後回租交易未經重估。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團應用香港財務報告準則第15號的規定評估售後回租交易是否構成出售事項。於年內，本集團就若干物業訂立售後回租交易，且該交易符合構成出售事項的要求。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

### 2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

已就於二零一九年一月一日綜合財務狀況表中確認的金額作出下列調整。未列示未受變更影響的項目。

	附註	於二零一八年 十二月三十一日 先前呈報的賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 香港財務報告準則 第16號項下的賬面值 人民幣千元
<b>流動資產</b>				
按金、預付款項及其他應收款項	(b)	1,680,035	(21,642)	1,658,393
<b>非流動資產</b>				
投資物業	(a)	58,611,949	151,730	58,763,679
使用權資產	(a), (b)	-	673,283	673,283
租賃土地及土地使用權	(b)	609,010	(609,010)	-
<b>流動負債</b>				
租賃負債	(a)	-	29,194	29,194
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	(a)	-	165,167	165,167

附註： 為以間接方法呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度經營活動所產生的現金流量，營運資金的變動已根據上文所披露於二零一九年一月一日的期初綜合財務狀況表計算。

(a) 應用香港財務報告準則第16號後，本集團確認使用權資產與投資物業人民幣42,631,000元及人民幣151,730,000元，而相應的租賃負債人民幣29,194,000元及人民幣165,167,000元分別計入流動部份與非流動部份。

(b) 應用香港財務報告準則第16號後，本集團租賃土地及土地使用權之流動及非流動部份，分別為人民幣21,642,000元及人民幣609,010,000元，已重新分類至使用權資產。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

### 2.2 應用香港財務報告準則其他新條文及修訂之影響及會計政策變動

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號所得稅處理之不確定性

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號載列在所得稅處理存在不確定性時，如何確定會計稅務狀況。該詮釋要求本集團釐定是否將不確定的稅務狀況單獨或作為一個組別進行評估，並評估稅務機關是否可能接受個別集團實體在其各自的所得稅申報中使用或擬使用的不確定稅務處理。倘有此可能，則當期及遞延稅項一貫採用所得稅申報的稅務處理方式厘定。倘相關稅務機關不可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期值來反映各項不確定性的影響。

於二零一六年，本集團向獨立第三方出售其於其三家全資附屬公司的49%股權。出售後，該等附屬公司成為本集團之非全資附屬公司。由於本集團於該等附屬公司的所有權權益變動不會導致本集團喪失對該等附屬公司的控制權，該等出售交易入賬為股權交易。本公司其後收到香港稅務局(「稅務局」)詢問函，要求本公司提供上述出售交易收益的進一步資料，以確定交易是否屬資本或收益性質。本公司已委聘外部稅務顧問跟進並與稅務局溝通。透過與稅務局的多次溝通並向其提供資料，基於外部稅務顧問提供的意見，本公司認為其與之前保持一樣意見，確定出售於上述三家附屬公司的49%股權之收益就香港利得稅目的更可能被視為毋須課稅資本收益並得出結論稅務局將可能會接受此意見。本公司預計上述事宜於可預見未來將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 對收購日期為二零二零年一月一日或以後開始之首個年度期間初或以後的業務合併及資產收購生效。

<sup>3</sup> 於待定期日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，經修訂財務報告概念框架已於二零一八年頒佈。其後續修訂提述香港財務報告準則中概念框架的修訂將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

董事預期應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見未來將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

## 3. 重大會計政策

綜合財務報表根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。另外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具按各報告期末的公允價值計量，有關詳情在下文會計政策內說明。

歷史成本一般是基於交易貨品及服務時的公允價值代價。

公允價值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，無論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公允價值時會考慮該資產或負債的特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公允價值乃按此基準釐定，惟根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(應用香港財務報告準則第16號前)進行會計處理的租賃交易，以及與公允價值有部份相若地方但並非公允價值的計量，譬如香港會計準則第2號存貨內的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值除外。

計量非金融資產公允價值時，會考慮市場參與者可通過以最高和最佳的方法使用該資產，或將其出售給其他可以最高和最佳的方法使用該資產的市場參與者，以產生經濟利益的能力。

對於以公允價值交易的金融資產及投資物業，並使用不可觀察輸入值之估值技術將於隨後期間用於計量公允價值，對估值技術予以校準，以致估值技術結果與交易價相等。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策（續）

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司及其附屬公司控制之實體的財務報表，倘本公司：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而承擔浮動回報之風險或享有權利；及
- 有能力使用權力影響其回報，則本公司視為取得該實體控制權。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，惟投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資方之相關業務時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括以下各項：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他選票持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他選票持有人或其他各方持有的潛在投票權；
- 其他合同安排產生之權利；及
- 於需要作出決定（包括之前股東大會之投票模式）時表明本集團當前擁有或並無指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

當本集團獲得對一家附屬公司的控制權時開始綜合入賬該附屬公司，而當本集團失去對一家附屬公司的控制權時終止綜合入賬該附屬公司。具體而言，本年度所購入或售出一家附屬公司的收入及開支由本集團獲得控制權當日起至本集團不再控制該附屬公司當日止計入綜合損益表。

損益及其他全面收入各項目撥歸本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額撥歸本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧損結餘。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 綜合基準(續)

如有需要，會調整附屬公司的財務報表，致令其會計政策與本集團之會計政策一致。

集團內公司間之所有資產與負債、權益、收入、開支及本集團成員公司間交易相關的現金流量乃於綜合賬目時悉數抵銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團之權益獨立呈列，指賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產之現時擁有權權益。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，該附屬公司及非控股權益(如有)的資產及負債則取消確認。盈虧於損益中確認，並按(i)所收代價公允價值及任何保留權益公允價值之和與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司資產(包括商譽)及負債之原有賬面值的差額計算。附屬公司早前於其他全面收入確認之所有金額，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司相關資產或負債之方式入賬，即按適用香港財務報告準則規定／許可重新分類至損益或轉撥至其他類別權益。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何投資之公允價值，將根據香港財務報告準則第9號於其後入賬作初步確認的公允價值，或(倘適用)初步確認於聯營公司或合營企業之投資的成本。

### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之股權於收購日期之公允價值之總額。有關收購之費用一般於產生時在損益中確認。

於收購日，所收購之可識別資產及所承擔之負債按公允價值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認並計量；
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量；
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售之資產(或出售組別)則根據該準則計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款之現值(定義見香港財務報告準則16號)確認及計量，猶如所收購租賃於收購日為新租賃，惟(a)租期於收購日起12個月內屆滿；或(b)相關資產為低價值之租賃除外。使用權資產按相同金額確認及計量為相關租賃負債，並經調整以反映租期條款與市場條款比較時屬有利或不利。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 業務合併(續)

商譽是以所轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額與收購方先前持有被收購方之權益(如有)之公允價值之總和,超出與所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值之差額計值。倘經過重新評估後,所收購之可識別資產與所承擔之負債於收購日期之淨值高於所轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額與收購方先前持有被收購方之權益(如有)之公允價值之總和,則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益,可初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例或按公允價值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按公允價值計量。

當業務合併到完成階段,本集團之以往持有收購方之股本權益需於收購日(即本集團得到控制權之日期)重估到公允價值,所得之盈利或虧損(如有)於損益或其他全面收益(如適合)確認。

### 商譽

因收購業務產生之商譽乃按於收購業務當日確定之成本(見上文所述之會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值測試而言,商譽將分配至預計自合併之協同效應中受惠之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別),即就內部管理目的監察商譽的最低層面及不大於經營分部。

已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)每年或有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於其賬面值時,則首先分配減值虧損以削減分配予單位之任何商譽之賬面值,其後再根據單位內各資產之賬面值按比例分配予單位(或現金產生單位組別)之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於損益中確認。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中的任何現金產生單位時,商譽的應佔金額計入釐定的出售損益金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別中的一個現金產生單位)內的經營業務時,所出售商譽金額按所出售經營業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。

### 投資物業

投資物業為持有為賺取租金及/或作資本增值的物業,包括就該目的消費物業。

自二零一九年一月一日起,投資物業亦包括於應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產及本集團根據經營租賃轉租的租賃物業。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 投資物業(續)

投資物業初步以成本(包括任何直接應佔支出)計量。首次確認後，投資物業按公允價值計量，並就排除任何預付或累計經營租賃收入而作出調整。

投資物業公允價值變動所產生盈虧於產生期間計入損益。

在建投資物業的建築成本資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

投資物業於出售時或當有關投資物業永久停止使用且預期其出售不會產生未來經濟利益時終止確認。倘本集團作為中間出租人將轉租分類為融資租賃，則自二零一九年一月一日起終止確認應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產的租賃物業。因終止確認該物業而產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於終止確認該物業的期間計入損益。

### 無形資產

本集團單獨收購之具有限可使用年期之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。攤銷按直線法於估計可使用年期內確認。估計可使用年期及攤銷方法均可於各報告期末檢討，並按預測基礎入賬估計變動的影響。

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，並初步按其於收購日期的公允價值確認(視為其成本)。

初步確認後，於業務合併中所收購的有限可使用年期的無形資產乃按與獨立收購的無形資產相同的基準以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。

無形資產於出售時或預期使用或出售無法產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生之收益及虧損(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之間差異計量)於終止確認資產時於損益中確認。

本集團經營若干服務專營權安排，據此，本集團為授權機關進行建設工程(如污水處理廠及水道文化中心)，以根據授權機關先前訂下的條件取得經營有關資產的權利。專營權安排下的資產可根據其安排性質計算。

本集團有權向公共服務使用者收取費用，但收費金額不確定的，資產分類為無形資產，同時本集團於財務狀況表內的無形資產確認收入。特許經營權項目在進入運營期間初始根據與資產有關未來經濟利益的預期實現方式選擇攤銷法進行攤銷。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為包括持作生產或供應貨品或服務或作管理用途的樓宇及租賃土地(分類為融資租賃)的有形資產(下文所述在建工程除外)。物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

用以生產、供應或管理之用的在建物業按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達至能夠以管理層擬定的方式經營的必要位置及狀況而直接應佔的任何成本及(對於合資格資產)按本集團會計政策資本化的借貸成本。當該等資產可投入擬定用途時,開始就該等資產計提折舊,其基準與其他物業資產相同。

### 於租賃土地及樓宇的擁有權權益

當本集團就於物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時,租賃土地及樓宇成分之間的全部代價按初始確認時的相對公允價值的比例分配。

在相關付款可作可靠分配的情況下,入賬列為經營租約的租賃土地權益(應用香港財務報告準則第16號後)或租賃土地及土地使用權(應用香港財務報告準則第16號前)於簡明綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」,惟按公允價值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時,整項物業分類為物業、廠房及設備。

折舊乃按資產(在建工程除外)的可使用年期以直線法撇銷已扣減剩餘價值的成本計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法均在各報告期末檢討,並按預測基準入賬估計變動的影響。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢時產生的任何盈虧按出售所得款項與該資產賬面值的差額計量,並於損益內確認。

### 待售物業／待售在建物業

完成開發後擬作出售的待售物業／待售在建物業以及待售物業被分類為流動資產。除租賃土地部分於應用香港財務報告準則第16號後按照使用權資產之會計政策計量外,待售物業／待售在建物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定,包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業估計售價減完成銷售之估計成本及作出銷售之必要成本。

待售物業／待售在建物業於完成後轉至待售物業。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方的財務及營運決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策的制訂。

合營企業指共同安排各訂約方據此共同控制安排，對共同安排之資產淨值享有權利。共同控制為約定共享一項安排之控制權，僅於相關活動的決策要求共享控制權各方一致同意時存在。

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債按權益會計法併入該等綜合財務報表。使用權益會計法處理的聯營公司及合營企業財務報表採用與本集團在類同情況下的類似交易及事件所採用者一致的會計政策編製。

根據權益法，於聯營公司及合營企業的投資初步按成本在綜合財務狀況表確認，隨後予以調整以確認本集團分佔聯營公司或合營企業的損益及其他全面收入。聯營公司／合營企業的資產淨值變動(損益及其他全面收入除外)將不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有權權益出現變動。當本集團分佔聯營公司或合營企業的虧損超出本集團所持該聯營公司或合營企業的權益(包括實質上屬於本集團於該聯營公司或合營企業的投資淨額的任何長期權益)，則本集團不再確認其分佔的進一步虧損。額外虧損的確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業支付的款項為限。

於聯營公司或合營企業的投資自被投資方成為一間聯營公司或合營企業之日起，採用權益法入賬。收購一間聯營公司或合營企業之投資時，任何超出本集團應佔被投資方的可識別資產和負債之淨公允價值之投資成本則確認為商譽，計入投資的賬面值。本集團應佔之可識別資產和負債之淨公允價值超過投資成本部分，經重新評估後，於收購投資期間於損益中立即確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於聯營公司或合營企業的權益可能發生減值。當存在任何客觀證據時，投資(包括商譽)的全部賬面值與其可收回金額(使用價值與公允價值減出售成本之較高者)比較，根據香港會計準則第36號按單一資產進行減值測試。已確認的任何減值虧損不分配至任何資產，包括組成投資賬面值的一部分的商譽。該減值虧損的任何撥回根據香港會計準則第36號確認，惟以其後增加的投資可收回金額為限。

當集團實體與本集團聯營公司或合營企業進行交易，與該聯營公司或合營企業從該等交易產生之溢利及虧損，在綜合財務報表內確認時，只以與本集團無關之於聯營公司或合營企業權益為限。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 商譽以外之有形資產、無形資產、使用權資產及合約成本減值

於各報告期末，本集團均會審閱具有有限可使用年期的有形及無形資產、使用權資產以及合約成本的賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

使用權資產、有形及無形資產的可收回金額單獨估計。倘無法估計個別資產的可收回金額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

此外，本集團評估是否有跡象顯示企業資產可能減值。倘存在有關跡象，並可確定合理及一致的分配基準時，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

在本集團根據香港財務報告準則第15號將資本化資產之減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估及確認與相關合約有關之其他資產之任何減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務的代價餘額減與提供該等貨品或服務直接相關但尚未確認為開支的成本，則作為就資本化資產而言合約成本的減值虧損(如有)得以確認。作為合約成本的資本化資產屆時就評估現金產生單位減值而言計入其所屬的現金產生單位之賬面值。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率反映了目前市場對金錢時間值的評估及未來現金流量估計並無就此調整的資產(或現金產生單位)的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將調低至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言，本集團會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回款項作比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以削減任何商譽之賬面值(如適用)，其後再根據單位或現金產生單位組別內各資產之賬面值按比例分配予其他資產。資產之賬面值並未削減至低於其公允價值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零的最高者。分配予該資產的減值虧損之金額將以其他方式按比例分配予單位或現金產生單位組別內其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)的賬面值會增至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具

倘集團實體成為金融工具條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有從一般渠道買賣之金融資產按交易日／結算日基準確認及取消確認。從一般渠道買賣為須按市場上之規則或常規所制定之時間制度內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，除因與客戶之合約而產生之應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量外。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公允價值列賬(「透過損益按公允價值列賬」)之金融資產及金融負債除外)而直接產生的交易成本於首次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債(倘適用)的公允價值。收購透過損益按公允價值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃按金融資產或金融負債的預計可使用年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收入及付款(包括屬於實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)至於首次確認時的賬面淨值的利率。

本集團一般業務過程中產生之利息／股息收入呈列為收益。

### 金融資產

#### 金融資產之分類及後續計量

符合以下條件其後按攤銷成本計量的金融資產：

- 以收取合約現金流量為目的的經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後以透過損益按公允價值列賬的方式計量，但在應用香港財務報告準則第9號／首次確認金融資產之日，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收入(「其他全面收入」)內呈列股本投資(並非持作買賣或收購方於香港財務報告準則第3號業務合併適用之業務合併所確認的或然代價)公允價值的其後變動。

倘屬以下情況，金融資產被分類為持作買賣：

- 其主要為於不久將來出售而購買；或
- 在初步確認時，其為本集團所集中管理並擁有短期獲利之近期實際模式的已識別金融工具組合的一部分；或
- 其為並非指定及有效作對沖工具的衍生工具。

此外，為消除或大幅減少會計錯配，本集團可不可撤回地指定符合攤銷成本條件的債務投資以透過損益按公允價值列賬的方式計量。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產之分類及後續計量(續)

##### (i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產而言，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃通過對金融資產的賬面值總額應用實際利率計算得出，惟其後發生信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後發生信貸減值的金融資產而言，利息收入乃通過對金融資產於下個報告期的攤銷成本應用實際利率而確認。倘已發生信貸減值的金融工具的信貸風險提升，使有關金融資產不再出現信貸減值，則利息收入乃通過對金融資產於確認有關資產不再發生信貸減值後的報告期開始起的賬面值總額應用實際利率而確認。

##### (ii) 透過損益按公允價值列賬之金融資產

金融資產如不符合以攤銷成本或透過其他全面收入按公允價值列賬「透過其他全面收入按公允價值列賬」或指定為透過其他全面收入按公允價值列賬的條件，則以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

於各報告期末，透過損益按公允價值列賬之金融資產按公允價值計量，而任何公允價值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

#### 金融資產減值(及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目)

本集團對根據香港財務報告準則第9號須進行減值的金融資產(包括應收賬款、給予控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司的貸款及應收控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司款項以及其他應收款項)、租賃應收款項及財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期可使用年期內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

本集團始終就應收賬款(包括應收租金)確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將對擁有大量結餘的應收賬款單獨評估或使用適宜組別的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，惟倘信貸風險自首次確認以來出現顯著上升，本集團確認其全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自首次確認以來發生違約的機率或風險的顯著上升作出。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

金融資產減值(及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目)(續)

#### (i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初始確認日起金融工具發生的違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得的歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估的結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持的資料證明並非如此。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承諾之訂約方的日期被視作評估是否減值的初始確認日期。於評估財務擔保合約的信貸風險自初始確認後是否顯著增加時，本集團考慮特定債務人違約風險的變動。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之效益，並修訂標準(如適當)以確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

#### (ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，當內部產生或從外部獲取的資料顯示債務人不太可能悉數向其債權人(包括本集團)付款(未考慮本集團所持有的任何抵押品)時，即發生違約。

不論上文如何規定，本集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約，除非本集團有合理且可支持的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

金融資產減值(及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目)(續)

#### (iii) 信貸減值之金融資產

金融資產在一項或以上對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響之違約事件發生時發生信貸減值。金融資產發生信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財政困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因與借款人財政困難相關的經濟或合約理由而向借款人授予貸款人不會另行考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 該金融資產的活躍市場因財政困難而消失。

#### (iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財政困難且無實際收回可能(如當對手方已被清算或已進入破產程序)時或(如有應收賬款)金額逾期三年以上(以較早發生者為準)，則本集團撇銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，已撇銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回之金額在損益中確認。

#### (v) 預期信貸虧損的計量及確認

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率程度的評估根據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。預期信貸虧損的估計乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(於二零一九年一月一日前)計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言，根據擔保工具條款，本集團僅須於債務人違約時作出付款。因此，預期虧損為補償持有人所產生信貸虧損的預期付款現值減本集團預期自持有人、債務人或任何其他方收取的任何款項。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

金融資產減值(及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目)(續)

#### (v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

就未能釐定實際利率之財務擔保合約的預期信貸虧損而言，本集團將採用反映現時市場對貨幣時間價值之評估及該等現金流量之特定風險的貼現率，惟僅限於風險按調整貼現率而非調整所貼現的現金不足納入考慮時。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據可能不存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 金融工具的性質(即本集團應收賬款及其他應收款項均各自評為獨立組別。給予合營企業、聯營公司、控股公司、同系附屬公司及非控股權益的貸款及應收前述各方的款項就預期信貸虧損按個別基準評估)；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

歸類經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特征。

利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，除非金融資產發生信用減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及首次確認的金額減(倘適用)於擔保期間確認的累計收入金額的較高者確認。

除財務擔保合約外，本集團透過調整賬面值於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟應收款項及其他應收款項除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

#### 取消確認金融資產

當資產收取現金流量之合約權利屆滿，或轉讓金融資產及將資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體，則本集團可取消確認金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制所轉讓的資產，則本集團確認其於該資產之保留權利，以及須支付與之相關負債金額。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，並同時確認已收所得款項之有抵押借款。

於取消確認以攤銷成本計量之金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價之和之間的差額於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本

#### 分類為債務或股本

債務及股本工具乃根據所訂立合約安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具乃證明本集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具按所得款項減直接發行成本入賬。

本集團發行的永久性資本工具(其中不包括本集團向持有人交付現金或其他金融資產或與持有人在可能不利於本集團的條件下交換金融資產或金融負債的契約責任)分類為股本工具及最初以已收所得款項入賬。

#### 金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本或以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

#### 透過損益按公允價值列賬之金融負債

當金融負債為(i)收購方於應用香港財務報告準則第3號之業務合併中支付之或然代價、(ii)持作買賣或(iii)被指定為透過損益按公允價值列賬時，金融負債被分類為透過損益按公允價值列賬。

倘屬以下情況，金融負債被分類為持作買賣：

- 其主要為近期回購而購買；或
- 在初步確認時，其為本集團集中管理並擁有短期獲利之近期實際模式的已識別金融工具組合的一部分；或
- 其為衍生工具，但屬於財務擔保合約或指定及有效作對沖工具的衍生工具除外。

金融負債(除持作買賣之金融負債或收購方作為企業合併一部分支付的或然代價外)可在下列情況下於初始確認時被指定為透過損益按公允價值列賬：

- 有關指定消除或大幅減低在計量或確認方面可能出現的不一致情況；或
- 金融負債組成一個金融資產或金融負債組別或兩者的一部分，並根據本集團的既定風險管理或投資策略，按公允價值基準管理及評估表現，而分類資料按該基準於內部提供；或
- 其組成包含一種或以上嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港財務報告準則第9號允許將整份合併合約指定透過損益按公允價值列賬。

就指定為透過損益按公允價值列賬之金融負債而言，因金融負債之信貸風險變動而應佔的該負債公允價值變動金額於其他全面收入確認，除非於其他全面收入確認負債信貸風險變動之影響將導致或擴大損益的會計錯配則作別論。歸屬於金融負債之信貸風險而計入其他全面收入的公允價值變動其後不會重新分類至損益，而會於金融負債取消確認後轉撥至保留溢利。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本(續)

##### 按攤銷成本計量的金融負債

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付控股公司、同系附屬公司、聯營公司、合營企業及非控股權益及第三方款項、控股公司、同系附屬公司、聯營公司、合營企業、非控股權益及第三方給予的貸款、銀行借款、有擔保票據及應付債券，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 財務擔保合約

財務擔保合約是指當某特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合約。財務擔保合約負債初步以公允價值計量，其後按以下兩項的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 首次確認的金額減去(如適當)於擔保期間內所確認累計攤銷的金額。

##### 因授予非控股股東的附屬公司股份認沽期權而產生之責任

因授予非控股股東的認沽期權產生的金融負債總額於購回附屬公司股份的合約責任確立時確認，即使有關責任取決於交易對方行使向本集團售回股份的權利。有關股份贖回金額的負債初步按估計購回價之現值確認及計量，並相應於其他儲備內入賬。於其後期間，授予非控股股東的認沽期權項下估計負債總額現值的重新計量於損益確認。

#### 對沖會計

本集團指定若干衍生工具為對沖工具用作現金流量對沖。

於對沖關係開始時，本集團會記錄對沖工具和被對沖項目之間的關係以及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，本集團會記錄對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目因對沖風險而起的現金流量變動。

##### 評估對沖關係及成效

就對沖成效評估而言，本集團考慮對沖工具是否有效抵銷被對沖項目因對沖風險而起的現金流量變動，即在對沖關係符合以下所有對沖成效要求之時：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信貸風險的影響不會支配因該經濟關係引起的價值變動；及
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的被對沖項目數量及實體實際用於對沖該被對沖項目數量的對沖工具數量得出的對沖比率一致。

倘對沖關係不再符合對沖比率相關的對沖成效要求，但該指定對沖關係的風險管理目標維持不變，本集團可調整對沖關係的對沖比率(即重新調整對沖)，以使其再次符合有關合資格準則。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 對沖會計(續)

##### 現金流量對沖

指定及符合現金流量對沖的衍生工具及其他合資格對沖工具的公允價值變動中有效的部分於其他全面收入中確認並於權益累積，不超過被對沖項目自建立對沖起累計公允價值變動的金額。其無效部分產生的收益或虧損則即時於損益確認，並歸入「其他收益及虧損」項目。

當被對沖項目影響損益時，先前於其他全面收入確認並於權益中累積的金額將於有關期間重新分類至損益，與已確認被對沖項目於同一項目確認。然而，當被對沖預期交易導致確認一項非金融資產或非金融負債，則先前於其他全面收入確認並於權益中累積的收益及虧損將自權益撥出，並計入非金融資產或非金融負債的初始計量成本。該轉撥不影響其他全面收入。此外，倘若本集團預期於權益累積的部分或全部虧損將不會於未來恢復，則將有關金額即時重新分類至損益。

##### 終止對沖會計處理

本集團僅在對沖關係(或其中一部分)不再符合有關合資格準則時(經重新調整(如適用)後)終止對沖會計處理。有關情況包括對沖工具屆滿或出售、終止或獲行使。終止對沖會計法或會影響對沖關係的全部或其中一部分(在有關情況下，對沖會計處理繼續適用於對沖關係的其餘部分)。

就現金流量對沖而言，當時在其他全面收入確認並於權益中累積的任何收益或虧損仍保留在權益內，並於預期交易最終於損益內確認時予以確認。當預期交易預計不再發生，在權益項下累計的收益或虧損將即時在損益內確認。

### 租賃

#### 租賃的定義(根據附註2內的過渡條款應用香港財務報告準則第16號後)

倘合約為換取代價而給予一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或自業務合併產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號定義於初始、修改日期或收購日期(如適合)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

#### 本集團作為承租人(根據附註2內的過渡條款應用香港財務報告準則第16號後)

##### 分配代價至合約各組成部分

就包含一項租賃組成部分或一項或以上額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團以租賃組成部分之相關獨立價格及非租賃組成部分之匯總獨立價格為基準將合約代價分配至各租賃組成部分。

##### 短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計12個月或以內且並無包含購買選擇權的設備、傢俬及汽車租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線法基準或另一系統性基準於租期內確認為開支。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2內的過渡條款應用香港財務報告準則第16號後)(續)

#### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初步直接成本；及
- 本集團拆解及搬遷相關資產、復原所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

除獲分類為投資物業並按公允價值模型計量者外，使用權資產按成本計量，減任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

就本集團能於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。否則，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

#### 可退回租金按金

已付的可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)入賬並初步按公允價值計量。初步確認時公允價值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

#### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃內含利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款為固定付款(包括實質固定付款)減任何租賃激勵應收款項。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2內的過渡條款應用香港財務報告準則第16號後)(續)

本集團作為承租人(於二零一九年一月一日前)

經營租約付款(包括經營租約項下的收購成本)乃按租期以直線基準確認為開支。經營租約產生之或然租金於產生期間確認為開支。

與經營租賃有關的租賃優惠被視為租賃付款的組成部分，優惠的整體收益按直線基準確認為租金開支扣減。

本集團作為出租人(根據附註2內的過渡條款應用香港財務報告準則第16號後)

### 租賃的分類及計量

本集團為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。如若租賃的條款將相關資產所有權附帶的全部風險及回報大部分轉移至承租人，合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

融資租賃下應收承租人款項於開始日期按等於租賃投資淨額的金額確認為應收款項，並使用各租賃隱含的利率計量。初步直接成本(製造商或交易商出租人產生者除外)納入租賃投資淨額的初始計量中。利息收入分配至會計期間，從而反映本集團租賃餘下投資淨額定期回報率。

經營租賃的租金收入於相關租期內按直線法於損益確認。協商及安排經營租賃產生之初步直接成本加至已出租資產之賬面值，惟按公允價值模式計量的投資物業除外，該等成本於租期內按直線法確認為開支。

自本集團的日常業務過程中產生的利息及租金收入呈列為收益。

### 分配代價至合約的各組成部分

在合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分按其相對獨立售價與租賃部分相區分。

### 可退回租金按金

已收可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號入賬並初步按公允價值計量。初步確認時對公允價值的調整被視為承租人的額外租賃付款。

### 分租

當本集團為中介出租人，本集團會將主租約及分租約入賬為兩項獨立合約。分租約乃參照主租約所產生的使用權資產分類為融資或經營租賃，而非參照相關資產分類。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 租賃(續)

**售後回租交易**(自二零一九年一月一日起應用香港財務報告準則第16號後)

本集團應用香港財務報告準則第15號規定評估售後回租交易是否構成本集團一項出售。

**本集團作為賣方－承租人**

就符合出售規定的轉讓而言，本集團作為賣方－承租人按資產之前賬面值比例計量租回產生的使用權資產並確認與僅轉至買方－出租人權利有關的任何損益。

**售後回租交易**(於二零一九年一月一日前)

售後租回交易的會計處理視乎所涉及的租賃類型而定。倘租回符合所有權的絕大部分風險及回報仍屬於承租人，或其可能為經營租賃(在此情況下，所有權的部分重大風險及回報已轉至買方)的條件時，其可能為融資租賃。

**本集團作為賣方－承租人**

就符合經營租賃規定的租回，以及按公允價值計量的租賃付款及售價而言，其實際為一項正常銷售交易且任何損益即時確認。

倘售後租回交易的公允價值低於資產賬面值，等於賬面值與公允價值之間差額的虧損應即時確認，除此之外，倘虧損按低於市價的未來租賃付款獲得補償，則在資產預期使用的期間按租賃付款比例遞延及攤銷虧損。

倘售價高於公允價值，則高於公允價值的部分在資產預期使用期間遞延及攤銷。

### 外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行之交易按交易當日的適用匯率確認。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按當日適用匯率重新換算。按公允價值列賬以外幣計值的非貨幣項目按公允價值釐定日期的適用匯率重新換算。按歷史成本計量以外幣計值的非貨幣項目不再重新換算。

結算貨幣項目以及重新換算貨幣項目產生的外匯差額在產生期間於損益確認，惟結算收自或應付海外業務的貨幣項目且該結算並非計劃內亦不可能發生(因此構成外匯業務投資淨額的一部分)的外匯差額則除外，其初步於其他全面收入確認並就出售或部分出售本集團於聯營公司／合營企業的權益自權益重新分類至損益。

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務的資產及負債均以各報告期末適用匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)。收支項目則以期間平均匯率換算，惟在該期間內匯率大幅波動的情況下會採用交易日適用的匯率換算。產生的匯兌差額(如有)於其他全面收入確認，並於外幣換算儲備下的權益(在適當情況下歸屬於非控股權益)累計。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者入賬。存貨成本按加權平均基準釐定。可變現淨值指存貨的預計售價減完成所需的所有估計成本及出售所需成本。

### 撥備

倘本集團因過往事件而須承擔當前法定或推定責任，而本集團很大機會須抵償該責任且能夠就該責任的金額作出可靠估計時須確認撥備。

確認為撥備的金額乃經考慮責任所附帶的風險及不確定因素後，根據報告期末為抵償該當前責任而須承擔代價的最佳估計而計量。當採用估計抵償該當前責任而需要的現金流量計量撥備時，其賬面值為該等現金流的現值(倘貨幣時間值影響為重大)。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

#### 即期稅項

即期應付稅項按年度應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅或可扣稅收支及毋須課稅或不可扣稅項目，應課稅溢利有別於除稅前溢利。本集團的即期稅項責任按報告期末已實施或大致實施之稅率計算。

#### 遞延稅項

遞延稅項按綜合財務報表之資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認。倘可能有足夠應課稅溢利可供抵銷可扣稅暫時差額，則一般會就所有可用於抵銷的可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額產生自既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易首次確認資產及負債(業務合併除外)，則不會確認該等資產及負債。此外，如果暫時性差額乃因初步確認商譽而產生，則不確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債就與投資附屬公司及於聯營公司及合營企業之權益有關之應課稅暫時差額確認，惟本集團能控制暫時差額撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。於可能有足夠應課稅溢利而動用暫時差額利益且預期會於可見將來撥回的情況下，方會確認與該等投資及權益有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並在不可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時調減該賬面值。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末已實施或大致實施的稅率(及稅法)按預期於清算負債或變現資產之期間適用的稅率計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 稅項(續)

#### 遞延稅項(續)

遞延稅項負債及資產的計量，乃反映本集團預計於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式，將會引致的稅務後果。

採用公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項時，假設有關於物業之賬面值通過銷售收回，除非有關假設不成立。倘投資物業可予折舊及可按旨在隨時間而非通過出售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有，則有關假設不成立。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項減扣應歸屬於使用權資產還是租賃負債。

當有合法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，則遞延稅項資產及負債互相抵銷。

#### 本年度即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘其相關項目於其他全面收入或直接於權益確認，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接分別於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項乃因業務合併的初始會計而產生，則該稅務影響應計入業務合併會計處理中。

評估所得稅處理的任何不確定性時，本集團考慮相關稅務機關是否有可能接受個別集團實體在其所得稅申報中使用或擬使用不確定的稅務處理。如果可能接受，即期和遞延稅項的確定與所得稅申報中的稅務處理一致。如相關稅務機關不太可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期價值反映每個不確定的影響。

### 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借貸成本計入該等資產的成本，直至該等資產大致可作擬定用途或出售為止。

自二零一九年一月一日起，於相關資產可作擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借款就計算一般借款的資本化比率納入一般借款內。使用待用於合資格資產支出的特定借貸進行的臨時投資賺取的投資收入乃從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 與客戶之合約收益

本集團於完成履約責任時(即與特定履約責任相關之貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約責任指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

控制權隨時間轉移,而倘符合以下其中一項準則,則收益乃參照完全完成相關履約責任的進展情況而隨時間確認:

- 隨著本集團履約,客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益;
- 本集團的履約創建或強化一項資產,該資產於本集團履約之時即由客戶控制;或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產,且本集團對迄今已完成履約的款項具有可執行的權利。

否則,收益於客戶取得明確貨品或服務控制權的時點確認。

合約資產指本集團就本集團已轉讓予客戶的貨品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反,應收款項指本集團收取代價的無條件權利,即代價付款到期前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期收取的代價)而須轉讓貨品或服務予客戶的義務。

與同一合約相關的合約資產及合約負債按淨額基準呈列入賬。

隨時間確認收益:計量完全達成履約責任的進度

#### 投入法

完全達成履約責任的進度按投入法計量,即透過按本集團為達成履約責任而產生的支出或投入(相對於預期為達成履約責任的總投入)確認收益,有關方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面的履約情況。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 與客戶之合約收益(續)

#### 存在重大融資成分

釐定交易價格時，倘協定付款時間(不論明示或暗示)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團就貨幣時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合約包括重大融資成分。不論融資承諾乃於合約明示亦或由合約訂約方協定的付款條款暗示，重大融資成分均有可能存在。

就付款與轉移相關貨品或服務之間期間少於一年的合約，本集團應用可行權宜方法，並不就任何重大融資成分調整交易價格。

就於轉移本集團已就重大融資成分調整已承諾之代價金額之相關貨品或服務前自客戶收取之預付款項而言，本集團應用將於本集團與客戶之間之獨立融資交易中於合約開始時反映之貼現率。於收到預付款項與轉移相關貨品及服務期間之相關利息開支按相同基準入賬列作其他借貸成本。

就本集團於自客戶收取付款前已轉移相關貨品或服務且本集團已就重大融資成分調整已承諾之代價金額之合約而言，本集團應用將於本集團與客戶之間之獨立融資交易中於合約開始時反映之貼現率。本集團確認於自客戶收到付款與轉移相關貨品及服務期間之利息收入。

#### 獲得合約之增量成本

獲得合約之增量成本指本集團取得客戶合約所產生之成本，倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

倘預期可收回有關成本，則本集團確認該等成本(銷售佣金)為一項資產。所確認資產隨後按與向客戶轉讓與該資產相關之貨品或服務相一致之系統化基準攤銷至損益。該項資產須進行減值審查。

倘該等成本將在一年內悉數攤銷至損益，則本集團將應用可行權宜方法支銷為獲取合約而產生之所有增量成本。

### 退休福利成本

界定供款退休福利計劃之付款於僱員提供服務後合資格領取供款時確認為開支。

本集團的中國僱員為中國政府營運之國家管理退休福利計劃的成員。本集團中國公司須按該等僱員薪酬之若干百分比供款予該退休福利計劃，以撥付退休福利。本集團有關退休福利計劃的唯一責任是根據有關計劃作出規定之供款。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 政府補貼

政府補貼於可合理確定本集團將遵守補貼附帶之條件及補貼將可收取時方會確認。

政府補貼於本集團將補貼擬補償的相關成本確認為開支期間，有系統地於損益中確認。

因補償已產生開支或虧損或向本集團提供直接財務資助(並無日後相關成本)而收取之政府補貼於可收取期間於損益中確認。

### 短期僱員福利

與工資及薪金、年假及病假相關之僱員福利於提供有關服務之期間按預期交換有關服務需支付之福利之未折現金額確認為負債。

## 4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

應用附註3所述的本集團會計政策時，管理層須對無法依循其他來源即時得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果或會與該等估計不同。

本集團持續檢討有關估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，則有關修訂於該期間確認；或倘修訂影響當前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

### 應用會計政策的重大判斷

除涉及估計(見下文)之判斷外，管理層應用本集團會計政策過程中所作出對綜合財務報表所確認金額具最重大影響的重大判斷如下。

#### 投資物業遞延稅項

為計量使用公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，董事檢討本集團投資物業組合後認定，本集團的香港投資物業並非以旨在隨著時間推移而非通過銷售消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，計算本集團的香港投資物業遞延稅項時，董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式計量的投資物業賬面值之假設成立。因此，由於本集團毋須就出售投資物業繳付任何所得稅，故本集團並無就香港投資物業公允價值變動確認任何遞延稅項。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 應用會計政策的重大判斷(續)

#### 投資物業遞延稅項(續)

對於本集團於中國內地的投資物業，董事認為，持有該等物業的商業模式旨在隨著時間的推移消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益，故董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式計量的中國內地投資物業賬面值之假設不成立。因此，基於該等物業的全部賬面值通過使用收回，本集團已就本集團於中國內地投資物業公允價值變動確認遞延稅項。

#### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就投資物業組合訂立商用物業租約。本集團基於對安排條款及條件的評估釐定，本身並無通過經營租約轉讓絕大部分其租出的該等物業所有權的重大風險及回報。

#### 投資物業與自用物業的分類

本集團釐定物業是否合資格作為投資物業，並已制訂判斷標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者兼顧的物業。因此，本集團考慮物業能否大致獨立於本集團所持其他資產產生現金流量。若干物業同時包含持作賺取租金或資本增值部分及持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途部分。倘該等部分可單獨出售，則本集團會將該等部分分開入賬。倘該等部分不可單獨出售，且僅小部分持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途時，方會將該物業確認為投資物業。以個別物業基準作出判斷以釐定配套服務是否重要，以致物業不合資格作為投資物業。

### 估計不確定因素之主要來源

以下為各報告期末有重大風險可能導致自各報告期末起下一財政年度內須對資產及負債賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源。

#### 應收款項之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收款項之預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模型的不同債務人組別的內部信貸評級而作出。撥備矩陣乃經考慮無需過度成本或投入而可獲取的合理及支持性前瞻性資料後基於本集團的歷史違約率得出。於每個報告日期會重新評估歷史觀察違約率並考慮前瞻性資料的變化。此外，結餘重大且已發生信貸減值之應收款項單獨評估預期信貸虧損。

預期信貸虧損撥備對估計之變動具有敏感度。有關預期信貸虧損及本集團應收款項之資料披露於附註46。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素之主要來源(續)

#### 投資物業估值

投資物業基於獨立專業估值師作出的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師採用涉及對市況作出若干估計的估值方法。董事已基於估值報告作出判斷，信納估值所用假設反映當前市況。該等假設的變動會導致本集團投資物業公允價值的變動，對收益或虧損金額的相應調整會於損益中確認。於二零一九年十二月三十一日，投資物業的公允價值為人民幣57,303,993,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣58,611,949,000元)，詳情載於附註16。

#### 遞延稅項

於二零一九年十二月三十一日，遞延稅項資產人民幣122,236,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣51,944,000元)已於綜合財務報表中確認，詳情載於附註23。遞延稅項資產可變現與否主要取決於日後的應課稅溢利或應課稅暫時差額是否足夠。董事根據已實施或大致實施的稅率以及對附屬公司預期將動用遞延稅項資產的未來數年期間的溢利預測所深知，釐定遞延稅項資產。董事將於各報告期末前檢討假設及溢利預測。倘所產生的實際未來溢利低於預期或估計未來溢利有所下調，可能出現遞延稅項資產撥回，且須於撥回出現期間於損益中確認。

#### 土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團之若干附屬公司須繳納中國土地增值稅。然而，中國不同城市的不同稅務管轄區的稅收實施情況各不相同，且中國地方稅務部門尚未最終確定本集團若干項目的土地增值稅計算方法。

因此，釐定土地增值金額及相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額將影響地方稅務部門確定稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

#### 物業、廠房及設備以及使用權資產的估計減值

倘有事件或情況變動顯示物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值或未能按綜合財務報表附註3相關部分所披露之會計政策收回，則會檢討相關賬面值是否減值。物業、廠房及設備以及使用權資產的可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者，此計算涉及估計的使用。於二零一九年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值為人民幣3,767,707,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3,314,820,000元)。於二零一九年十二月三十一日，使用權資產的賬面值為人民幣1,761,700,000元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素之主要來源(續)

#### 待售物業／待售在建物業減值

待售物業／待售在建物業減值乃根據可變現淨值評估計提。可變現淨值估計乃基於作出估計時可獲得的預期可變現物業金額之最可靠證據。該等估計考慮報告期末後發生對報告期末之情況有影響的事件直接造成的價格或成本波動。估計過程中需要管理層作出重大估計。倘日後的實際結果或預期有別於原先估計，則有關差額將影響有關估計變動期間待售物業／待售在建物業的賬面值及減值虧損／減值虧損撇銷金額。

於二零一九年十二月三十一日，待售物業的賬面值總額為人民幣521,638,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,123,521,000元)。於二零一九年十二月三十一日，待售在建物業的賬面值總額為人民幣21,209,749,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣14,929,521,000元)。

#### 確認及分配待售在建物業之建造成本

物業的開發成本在建造階段入賬列為待售在建物業，並於物業竣工後轉撥至已竣工待售物業。該等成本的分攤將在確認物業銷售後於損益中確認。最終結算開發成本前，本集團會按照管理層的最佳估計累計該等成本。

物業在建時，本集團或會將開發項目分為多個階段。與某一開發階段直接相關的特定成本入賬列為該階段成本。各階段的共同成本則按整個項目的估計可出售面積分配至個別階段。

最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，開發成本及其他成本的任何增減均會影響未來年度的損益。

## 5. 收益及分部資料

收益即年內所售商品及所提供服務的已收及應收款項淨額。

本集團根據所售商品或所提供服務的性質分為若干業務單位。本集團經營分部由董事參考各業務單位所售商品或所提供服務後決定。該等業務單位作為內部報告基礎提供予董事及主要營運決策者，用作分配資源及評估表現。本集團旗下實體具有類似經濟特徵且所售商品或所提供服務性質相若的經營分部已併入不同的可呈報分部，詳情如下：

物業投資	物業租賃及相關服務
物業及土地開發	開發及銷售物業與土地開發
酒店經營	酒店持有及管理
管理輸出項目及其他服務	提供代理服務及管理輸出服務

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 收益及分部資料(續)

本集團本年度收益(亦即本集團營業額)分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業投資及開發：		
投資物業租金及相關服務收入	<b>4,341,371</b>	3,632,918
銷售待售物業	<b>4,640,980</b>	3,568,703
一級土地開發服務收入	<b>267,456</b>	7,044
管理輸出項目	<b>133,236</b>	75,776
其他服務收入	<b>113,141</b>	111,833
	<b>9,496,184</b>	7,396,274
酒店經營：		
客房收益	<b>606,956</b>	536,899
其他配套服務	<b>234,628</b>	195,741
	<b>841,584</b>	732,640
總收益	<b>10,337,768</b>	8,128,914

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 收益及分部資料(續)

### (i) 來自客戶合約的收益分類

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目及 其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益	537,433	4,908,436	841,584	246,377	6,533,830
地區市場					
中國內地	518,297	4,908,436	841,584	208,407	6,476,724
香港	19,136	-	-	37,970	57,106
	537,433	4,908,436	841,584	246,377	6,533,830
收益確認時間					
一個時點	-	4,908,436	234,628	-	5,143,064
一段時間	537,433	-	606,956	246,377	1,390,766
	537,433	4,908,436	841,584	246,377	6,533,830

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 收益及分部資料(續)

### (i) 來自客戶合約的收益分類(續)

下表載列來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬。

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目及 其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資料所披露的收益					
外部客戶	4,343,956	4,908,436	841,584	246,377	10,340,353
分部間	10,917	-	-	125,499	136,416
合計	4,354,873	4,908,436	841,584	371,876	10,476,769
減：租金收入	(3,806,523)	-	-	-	(3,806,523)
對銷	(10,917)	-	-	(125,499)	(136,416)
來自客戶合約的收益	537,433	4,908,436	841,584	246,377	6,533,830

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 收益及分部資料(續)

### (i) 來自客戶合約的收益分類(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目及 其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益	450,243	3,575,747	732,640	187,609	4,946,239
地區市場					
中國內地	431,049	3,575,747	732,640	163,242	4,902,678
香港	19,194	-	-	24,367	43,561
	450,243	3,575,747	732,640	187,609	4,946,239
收益確認時間					
一個時點	-	3,575,747	195,741	-	3,771,488
一段時間	450,243	-	536,899	187,609	1,174,751
	450,243	3,575,747	732,640	187,609	4,946,239

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 收益及分部資料(續)

### (i) 來自客戶合約的收益分類(續)

下表載列來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬。

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目及 其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資料所披露的收益					
外部客戶	3,632,053	3,575,747	732,640	187,609	8,128,049
分部間	7,341	-	14	139,166	146,521
合計	3,639,394	3,575,747	732,654	326,775	8,274,570
減：租金收入	(3,181,810)	-	-	-	(3,181,810)
對銷	(7,341)	-	(14)	(139,166)	(146,521)
來自客戶合約的收益	450,243	3,575,747	732,640	187,609	4,946,239

### (ii) 客戶合約的履約責任

#### 物業開發及銷售(於一個時點確認收益)

就與客戶訂立的物業銷售合約而言，合約內所訂明的相關物業是基於客戶的特定規格要求，而不作其他用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關判例，本集團斷定，本集團在將相關物業轉交予客戶之前並無可執行的收款權利。因此，銷售住宅物業的收益在竣工物業轉交予客戶(即客戶取得竣工物業的控制權時)且本集團有權即時收款並可收取相關代價之時點確認。

本集團在客戶簽署買賣協議時向其收取合約價值的30%至100%作為按金。釐定交易價格時，倘協定付款時間(不論明示或暗示)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團就貨幣時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合約包括重大融資成分。不論融資承諾乃於合約明示亦或由合約訂約方協定的付款條款暗示，重大融資成分均有可能存在。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 收益及分部資料(續)

### (ii) 客戶合約的履約責任(續)

#### 物業開發及銷售(於一個時點確認收益)(續)

本集團會按可能包括重大融資成分的合約評估墊款。若融資成分的影響將導致合約層面的收益金額發生重大改變，則相關代價金額會在考慮合約中收取融資方的信貸特徵的情況下，就貨幣時間價值的影響作相應調整。由於此應計費用使得施工期間的合約責任金額增加，因此亦導致竣工物業的控制權轉移至客戶時確認的收益金額增加。倘該等成本原本可在一年內悉數於損益攤銷，則本集團會應用可行權宜方法支付所有取得合約的增加成本。

#### 物業管理相關服務、客房經營及其他服務

物業管理相關服務、客房經營及其他服務的相關收益參照相關履約義務的完成進度在某一時段確認(如客戶在本集團履約的同時接收並消耗本集團履約所帶來的溢利)，或在客戶取得不同貨品或服務的控制權時在某一時點確認(視情況而定)。

### (iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格以及收益的預期確認時間如下：

	物業銷售	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	6,458,926	4,252,772
一年以上但不超過兩年	2,320,608	3,373,427
	<b>8,779,534</b>	7,626,199

所有物業管理相關服務、客房經營及其他服務均為期一年或以內。經香港財務報告準則第15號許可，分配至該等未完成合約的交易價格未予披露。

### (iv) 租賃

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
來自經營租賃的總收益：	
視乎指數或利率而定的固定租賃付款	<b>3,803,938</b>

有關分部的資料呈報如下。







# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 收益及分部資料(續)

### 分部收益及分部業績(續)

分部間收益按集團實體協定的價格入賬，有關價格與提供予第三方的價格無重大差異。

分部收益指各分部所賺取的收益，不包括於相關租賃年期內按直線法就確認經營租賃之租金收入而對物業租賃作出的租金調整。分部業績指各分部所賺取溢利／產生虧損，不包括就管理產生的若干項目的分配(包括若干其他收入、其他收益及虧損、行政開支、融資成本、應佔聯營公司及合營企業溢利／虧損)。上文所述者為向董事呈報的計量，以供分配資源及評估表現。

### 分部資產及負債

分部資產及負債並無定期呈報董事以分配資源及評估表現，因此並未於綜合財務報表中披露。

### 地區資料

下表載列按地理位置劃分的本集團來自外部客戶的收益資料。客戶地理位置以提供服務或交付貨品及物業的地點為準。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國內地	10,196,119	8,008,477
香港	141,649	120,437
	<b>10,337,768</b>	8,128,914

按位置劃分的本集團非流動資產資料詳情如下。

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國內地	66,406,267	65,318,441
香港	2,827,869	2,767,301
	<b>69,234,136</b>	68,085,742

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產、金融工具及非流動資產項下按金。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 收益及分部資料(續)

### 主要客戶資料

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無與單一外部客戶進行交易的收益達本集團收益的10%或以上。

### 其他資料

定期提供予主要經營決策者的款項如下：

	管理輸出項目及其他服務				合計 人民幣千元
	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>					
已確認/(已撥回)應收賬款及其他應收款項減值虧損淨額	5,060	(154)	(4)	(3,600)	1,302
物業、廠房及設備折舊	42,191	3,179	157,990	18,181	221,541
使用權資產折舊	10,772	2,791	83,008	3,502	100,073
出售物業、廠房及設備的虧損/(收益)淨額	12,342	(310)	134	13,007	25,173
商譽的減值虧損	-	68,745	-	-	68,745
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>					
應收賬款及其他應收款項減值虧損淨額	597	917	210	264	1,988
物業、廠房及設備折舊	67,017	6,556	134,159	22,508	230,240
租賃土地及土地使用權攤銷	6,648	473	14,116	1,466	22,703
出售物業、廠房及設備的虧損/(收益)淨額	3,642	(700)	158	(257)	2,843

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
銀行	66,130	97,571
給予合營企業的貸款	39,075	39,391
給予聯營公司的貸款	125,277	72,569
給予非控股權益的貸款	4,191	39,144
政府補助(附註)	12,434	12,561
退回中國增值稅及附加費	11,220	5,635
其他	4,922	1,662
	<b>263,249</b>	268,533

附註：中國內地若干省份的開發項目已獲得多項政府補助。政府補助主要指地方政府授予本集團若干附屬公司的酌情獎勵，以嘉獎彼等為當地發展作出的貢獻。該等補助並無任何未達成的條件或或然事項。

## 7. 其他收益及虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(25,173)	(2,843)
商譽減值虧損(附註)	(68,745)	-
匯兌虧損淨額	(113,996)	(131,390)
其他	4,797	(27,648)
	<b>(203,117)</b>	(161,881)

附註：

根據減值評估審查，分配至物業及土地開發分部的商譽減值虧損約人民幣68,745,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：無)於本年度的綜合損益表中確認，乃因已竣工住宅物業開發項目(上述為獲分配商譽的現金產生單位，預期受益於合併協同效應)及上海悅耀的絕大部分待售物業已於本年度出售及轉讓予客戶，且並無其他住宅物業開發計劃。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 8. 預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已確認／(已撥回)的減值虧損		
— 應收賬款	4,453	978
— 按金、預付款項及其他應收款項	(3,151)	1,010
	<b>1,302</b>	1,988

## 9. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以下各項利息：		
銀行借款	888,691	593,686
來自非銀行金融機構的貸款*	58,961	44,852
來自其他同系附屬公司的貸款	9,333	2,529
來自合營企業的貸款	227	-
來自非控股權益的貸款	52,353	26,051
應付債券	175,704	151,474
有擔保票據(附註34)	187,833	198,639
來自第三方的貸款	70,478	14,649
租賃負債	9,074	-
其他	12,174	23,313
利息支出總額	<b>1,464,828</b>	1,055,193
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業(附註16)	(9,538)	(51,912)
待售在建物業(附註26)	(276,630)	(202,345)
	<b>(286,168)</b>	(254,257)
	<b>1,178,660</b>	800,936

\* 非銀行金融機構指本集團同系附屬公司中糧財務有限責任公司(「中糧財務」)。

在建投資物業及待售在建物業的資本化借貸成本按已產生之實際借貸成本釐定。

一般借款的借貸成本按年利率介乎4.41%至8.90%(二零一八年：4.28%至5.46%)作資本化。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 10. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年度溢利經扣除下列項目後計算：		
董事酬金(附註14)	2,947	1,014
折舊及攤銷：		
攤銷：		
— 無形資產(計入銷售成本)	3,913	330
— 無形資產(計入行政開支)	8,443	6,358
— 無形資產(計入分銷及銷售成本)	2,330	3,212
租賃土地及土地使用權攤銷	-	22,703
使用權資產折舊	100,073	-
物業、廠房及設備折舊	221,541	230,240
折舊及攤銷總額	336,300	262,843
銷售及提供服務的成本：		
已售物業成本	2,680,527	2,150,862
出租投資物業所產生的直接營運開支	1,021,446	938,429
所提供一級土地開發服務成本	158,335	7,074
因提供物業管理及其他物業相關服務所產生的直接營運開支	149,988	109,935
因提供酒店服務所產生的直接營運開支	580,840	422,844
	4,591,136	3,629,144
僱員福利開支(包括董事酬金(附註14))：		
薪金、津貼及其他福利	1,015,802	867,176
退休福利計劃供款	91,930	77,650
	1,107,732	944,826
減：於待售在建物業及在建投資物業下的資本化金額	(142,574)	(100,421)
	965,158	844,405
廣告及推廣開支(計入分銷及銷售成本)	232,889	221,020
核數師薪酬	3,019	3,019

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 11. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	865,869	691,006
中國股息預扣稅	-	1,987
土地增值稅	578,872	407,829
香港利得稅	61,853	28,145
	<b>1,506,594</b>	1,128,967
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	14,556	22,016
	<b>14,556</b>	22,016
遞延稅項(附註23)	230,272	255,434
	<b>1,751,422</b>	1,406,417

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入兩級利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日登載於憲報。根據兩級利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級利得稅率制度資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

董事認為，實施兩級利得稅率制度後所涉及的金額對於綜合財務報表而言並不重大。於兩個年度，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

於兩個年度，中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。於其他司法權區產生的稅項按有關司法權區的現行稅率計算。

中華人民共和國企業所得稅法規定，兩家擁有直接投資關係的「居民企業」之間的合資格股息收入獲豁免繳納所得稅。除此之外，有關股息將須按稅務條約或國內法律繳納5%至10%的預扣稅。本集團現時須按10%的稅率繳納預扣稅。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已就集團內股息向相關稅務機關繳付預扣稅人民幣1,987,000元。

本公司及其若干境外附屬公司已向相關稅務機關申請中國居民企業認定。截至該等綜合財務報表日期，本集團並未獲得該批准。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 11. 所得稅開支(續)

根據中國國家稅務總局發佈的《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》，倘符合相關條件，中國企業或企業集團控制並在中國境外註冊的企業應被視為中國居民企業。如被認定為中國居民企業，其中國境內註冊的附屬公司向其派付股息時，無需代扣代繳企業所得稅。

土地增值稅撥備根據中國相關稅務法律及法規所載規定估計。土地增值稅就土地價值的增值數額(即銷售物業所得款項減包括土地使用權費用及所有物業開發開支等可扣減開支)按介乎30%至60%不等的累進稅率徵收。

根據英屬處女群島、百慕達群島及薩摩亞的規則及規例，本集團毋須繳納英屬處女群島、百慕達群島及薩摩亞的任何所得稅。

本年度所得稅開支與綜合損益表內的除稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利	<b>4,419,921</b>	4,519,424
按25%(二零一八年：25%)的中國企業所得稅稅率計算的稅項*	<b>1,104,980</b>	1,129,856
本集團在其他司法權區經營的實體的較低稅率	<b>28,753</b>	(153,877)
中國土地增值稅	<b>578,872</b>	407,829
中國土地增值稅的稅務影響	<b>(144,718)</b>	(101,957)
不可扣稅開支的稅務影響	<b>39,609</b>	113,553
毋須徵稅收入的稅務影響	<b>(9,990)</b>	(23,300)
未確認稅項虧損的稅務影響	<b>62,673</b>	92,120
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	<b>1,218</b>	-
動用過往未確認稅項虧損/可扣減暫時差額的稅務影響	<b>(52,506)</b>	(155,862)
應佔聯營公司虧損的稅務影響	<b>4,528</b>	156
應佔合營企業虧損的稅務影響	<b>16,637</b>	226
未分派溢利的預扣稅影響	<b>120,593</b>	80,830
過往年度即期稅項撥備不足	<b>14,556</b>	22,016
其他	<b>(13,783)</b>	(5,173)
年內所得稅開支	<b>1,751,422</b>	1,406,417

\* 使用中國企業所得稅稅率乃由於此乃本集團大部分業務所處司法權區的國內稅率。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 12. 股息

於年內向本公司普通股及不可贖回可轉換優先股股東派發確認為分派的股息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
二零一八年末期－每股6港仙(二零一七年末期：4港仙)：		
普通股	<b>750,507</b>	464,914
不可贖回可轉換優先股	<b>57,763</b>	35,782
	<b>808,270</b>	500,696

董事已建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股6港仙，並已獲股東於二零一九年五月三十日舉行的股東週年大會上批准。不可贖回可轉換優先股持有人可收取與本公司普通股持有人同等權益之任何股息，因此有權收取二零一八年末期股息約66百萬港元或人民幣56百萬元。

於報告期末後，董事建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股4港仙，總額為569百萬港元或約人民幣509百萬元，惟須經股東在即將舉行的股東週年大會上批准。

不可贖回可轉換優先股持有人可收取與本公司普通股持有人同等權益之任何股息，因此彼等有權收取二零一九年末期股息約44百萬港元或人民幣39百萬元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 13. 每股盈利

本公司普通股股東應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
盈利		
藉以計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	<b>1,635,906</b>	2,103,271
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
股份數目(千股)		
藉以計算每股基本盈利：		
普通股數目	<b>14,231,125</b>	14,231,125
不可贖回可轉換優先股數目(附註38)	<b>1,095,301</b>	1,095,301
藉以計算每股基本盈利之股份數目	<b>15,326,426</b>	15,326,426

藉以計算截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度每股基本盈利之股份數目乃基於年內本公司普通股數目以及已發行不可贖回可轉換優先股數目進行計算。

計算截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利時並無假設行使對附屬公司股份的沽出認沽期權，因為有關攤薄影響並不重大。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 14. 董事酬金

於本年度，已付董事之酬金詳情如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>二零一九年</b>				
<b>執行董事</b>				
周政先生	-	-	-	-
曹榮根先生	-	1,595	11	1,606
<b>非執行董事</b>				
<b>蔣超先生</b>				
(於二零一九年一月三十日辭任)	-	-	-	-
<b>曾憲鋒先生</b>				
(於二零一九年五月三十日辭任)	-	-	-	-
姜勇先生	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>				
劉漢銓先生	447	-	-	447
林建明先生	447	-	-	447
胡國祥先生	447	-	-	447
<b>總額</b>	<b>1,341</b>	<b>1,595</b>	<b>11</b>	<b>2,947</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 14. 董事酬金(續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>二零一八年</b>				
<b>執行董事</b>				
周政先生	-	-	-	-
曹榮根先生	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>				
賈鵬先生 (於二零一八年三月八日辭任)	-	-	-	-
鄔小蕙女士 (於二零一八年三月八日辭任)	-	-	-	-
蔣超先生	-	-	-	-
曾憲鋒先生	-	-	-	-
姜勇先生 (於二零一八年三月八日獲委任)	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>				
劉漢銓先生	338	-	-	338
林建明先生	338	-	-	338
胡國祥先生	338	-	-	338
<b>總額</b>	<b>1,014</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,014</b>

上文所示的獨立非執行董事酬金主要為彼等擔任本公司董事的酬金。

除上文所披露的董事酬金外，若干執行董事酬金並無由本公司或其附屬公司直接支付。於二零一八年及二零一九年，周政先生就向更大的集團(包括本公司及其附屬公司)提供服務而自中糧集團(為本公司最終控股公司)領取酬金。於二零一九年，曹榮根先生自天津大悅城商業管理有限公司(本公司的附屬公司)領取酬金。於二零一八年及二零一九年，所有非執行董事並無由本公司直接支付酬金，而是由最終控股公司就彼等向更大的集團(包括本公司及其附屬公司)提供的服務支付酬金。由於該等董事向本公司及其附屬公司提供之合資格服務屬彼等向更大的集團或大悅城控股承擔的責任之附帶部分，故於二零一八年及二零一九年並無作出分攤。

概無董事已放棄或同意放棄本年度及過往年度之任何酬金。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 15. 僱員酬金

本集團五名最高薪人士中，並無(二零一八年：無)董事。五名最高薪人士(二零一八年：五名)之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	12,467	10,131
退休福利計劃供款	549	809
	<b>13,016</b>	10,940

上述人士酬金介乎以下範疇：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人數	
2,000,001港元至2,500,000港元	2	2
2,500,001港元至3,000,000港元	1	2
3,000,001港元至3,500,000港元	1	1
3,500,001港元至4,000,000港元	1	0
	<b>5</b>	5

除上文披露者外，董事確認，於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團概無向五位(二零一八年：五位)最高薪人士提供吸引加入本集團之賞金，及由於管理本集團旗下任何成員公司之事務而引致任何離任的補償。

## 16. 投資物業

根據經營租賃，本集團出租各類辦公室及零售商店，每月須支付租金。初步租賃期通常為1年至20年，承租人僅於初步期間後方享有單方面延長租賃的權利。倘承租人行使延長選擇權，則大部分租賃合約載列市場審查條款。零售商店的租賃載列基於1%至35%銷售額的可變租賃付款及於租期內固定的最低年租賃付款。

本集團並無因租賃安排而面臨外匯風險，由於所有租賃乃根據集團實體的有關功能性貨幣計量。租賃合約並未載列於租期末的剩餘價值擔保及／或承租人購買物業的權利。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 16. 投資物業(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，租賃現金流出為人民幣31,087,000元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，分租使用權資產收入為人民幣12,941,000元。

	已竣工投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>按公允價值</b>			
於二零一八年一月一日	46,096,914	8,171,086	54,268,000
後續開支增加	27,433	3,250,488	3,277,921
轉撥自待售物業	33,400	-	33,400
出售	(238,000)	-	(238,000)
資本化利息(附註9)	-	51,912	51,912
於損益確認的公允價值變動	597,192	494,829	1,092,021
竣工後轉撥	9,239,370	(9,239,370)	-
匯兌調整	126,695	-	126,695
於二零一八年十二月三十一日	55,883,004	2,728,945	58,611,949
應用香港財務報告準則第16號後的調整	151,730	-	151,730
於二零一九年一月一日(經重列)	<b>56,034,734</b>	<b>2,728,945</b>	<b>58,763,679</b>
後續開支增加	<b>186,829</b>	<b>1,737,516</b>	<b>1,924,345</b>
轉撥自待售在建物業	<b>29,000</b>	-	<b>29,000</b>
出售	<b>(16,787)</b>	-	<b>(16,787)</b>
資本化利息(附註9)	-	<b>9,538</b>	<b>9,538</b>
於損益確認的公允價值變動	<b>747,529</b>	<b>86,133</b>	<b>833,662</b>
竣工後轉撥	<b>1,627,000</b>	<b>(1,627,000)</b>	-
出售附屬公司(附註50(a))	<b>(4,301,000)</b>	-	<b>(4,301,000)</b>
匯兌調整	<b>61,556</b>	-	<b>61,556</b>
於二零一九年十二月三十一日	<b>54,368,861</b>	<b>2,935,132</b>	<b>57,303,993</b>

本集團所有持作經營租賃以賺取租金或作資本增值用途的物業權益按公允價值模式計量，並分類及列賬作投資物業。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 16. 投資物業(續)

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團的投資物業及在建投資物業詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
位於香港的商業物業	2,816,160	2,754,604
位於中國內地的商業物業	49,622,833	50,961,345
位於中國內地的住宅物業	4,865,000	4,896,000
	<b>57,303,993</b>	58,611,949

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值總額為人民幣33,005,000,000元(二零一八年：人民幣39,287,000,000元)的投資物業用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資(附註44)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值總額為人民幣4,762,367,000元(二零一八年：人民幣2,761,367,000元)的投資物業尚未獲中國相關部門授出房屋所有權證。

### 本集團投資物業的公允價值計量

本集團運用所獲得的市場可觀察數據估計投資物業的公允價值。本集團管理層與估值師緊密合作以為上述模式建立適當的估值技術及輸入數據。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團於香港及中國內地的已竣工投資物業及在建投資物業公允價值基於與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行(「戴德梁行」)於有關日期進行之估值確定。

對於已竣工投資物業，參照市場現有的可資比較市場交易進行估值，及在適當情況下將現有租賃協議所產生的租金收入撥作資本，並就物業的可複歸收入潛力計提適當撥備以評估物業。

在建投資物業乃採用剩餘價值法進行估值。剩餘價值法本質上乃參考項目的發展潛力並扣減開發成本及開發商從擬發展項目(假設按估值日期的現有發展計劃竣工)的估計資本價值所得溢利及所涉及風險後對該項目進行估值的方法，其正確反映與發展有關的風險。

於本年度，估值技術並無改變。

在估計物業的公允價值時，以其目前最高和最佳使用性能計算。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 16. 投資物業(續)

## 本集團投資物業的公允價值計量(續)

於損益確認之公允價值變動數額主要與各報告期末所持投資物業有關。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業公允價值分類為第三級公允價值計量。兩個年度並無轉入或轉出第三級。

下表列示本集團主要投資物業於二零一九年十二月三十一日之公允價值釐定方式。重大不可觀察輸入數據包括(i)資本化率，計及潛在租金收入撥充資本、物業性質及現行市況；及(ii)每月單位租金，使用直接市場可資比較項目並計及時間、位置以及道路交通、物業規模及設施等個別因素。所用市場資本化率輕微上漲可能導致公允價值重大減少，反之亦然。所用市場租金輕微上漲可能導致公允價值重大增加，反之亦然。

本集團的主要投資物業	重大不可觀察輸入數據			
	資本化率		每月單位租金(平方米/月)	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年 人民幣元	二零一八年 人民幣元
已竣工投資物業				
北京中糧廣場				
- 辦公室	6.0%	6.0%	275至393	305至382
- 店鋪	5.0%	5.0%	145至362	121至303
上海鵬利輝盛閣公寓				
- 公寓單位	2.5%	2.5%	291	295
香港中糧大廈				
- 辦公室	3.3%	3.2%	434至503	421至477
- 店鋪	3.5%	3.5%	961	990
西單大悅城				
- 辦公室	6.0%	6.0%	325	324
- 店鋪	6.5%	6.5%	588至1,680	566至1,617
朝陽大悅城-店鋪	6.5%	6.5%	128至855	107至716
天津大悅城-店鋪	7.0%	7.0%	218至436	204至407
上海靜安大悅城-店鋪				
- 南座	6.5%	6.5%	368至817	410至789
- 北座	6.5%	6.5%	353至881	324至810
沈陽大悅城-店鋪	7.0%	7.0%	132至330	127至316
成都大悅城-店鋪	6.0%	6.0%	65至324	30至304

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	寫字樓 物業 人民幣千元	寫字樓 裝修 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	設備、傢俱 及固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>							
於二零一八年一月一日	694,431	13,212	2,725,092	1,026,182	102,145	212,706	4,773,768
添置	42,690	1,064	31,077	91,426	2,861	117,599	286,717
出售	(14,192)	-	(189)	(14,879)	(15,561)	-	(44,821)
匯兌調整	-	-	-	9	-	-	9
於二零一八年十二月三十一日	<b>722,929</b>	<b>14,276</b>	<b>2,755,980</b>	<b>1,102,738</b>	<b>89,445</b>	<b>330,305</b>	<b>5,015,673</b>
添置	16,308	2,176	4,930	49,665	479	826	74,384
出售	(22,258)	-	-	(81,094)	(11,173)	-	(114,525)
轉撥自在建工程	8,485	-	227,421	95,225	-	(331,131)	-
收購附屬公司(附註49)	-	-	572,812	127,240	40	-	700,092
出售附屬公司(附註50(a))	(1,892)	-	-	(14,829)	(1,474)	-	(18,195)
匯兌調整	-	-	-	1,157	-	-	1,157
於二零一九年十二月三十一日	<b>723,572</b>	<b>16,452</b>	<b>3,561,143</b>	<b>1,280,102</b>	<b>77,317</b>	<b>-</b>	<b>5,658,586</b>
<b>累計折舊：</b>							
於二零一八年一月一日	118,450	4,449	539,836	748,983	88,653	-	1,500,371
年內支出	30,238	911	119,172	73,237	6,682	-	230,240
出售時對銷	(2,563)	-	(128)	(13,748)	(13,327)	-	(29,766)
匯兌調整	-	-	-	8	-	-	8
於二零一八年十二月三十一日	<b>146,125</b>	<b>5,360</b>	<b>658,880</b>	<b>808,480</b>	<b>82,008</b>	<b>-</b>	<b>1,700,853</b>
年內支出	19,826	841	123,512	75,678	1,684	-	221,541
出售附屬公司(附註50(a))	-	-	-	(3,233)	(478)	-	(3,711)
出售時對銷	(5,592)	-	-	(11,863)	(10,465)	-	(27,920)
匯兌調整	-	-	-	116	-	-	116
於二零一九年十二月三十一日	<b>160,359</b>	<b>6,201</b>	<b>782,392</b>	<b>869,178</b>	<b>72,749</b>	<b>-</b>	<b>1,890,879</b>
<b>賬面淨值：</b>							
於二零一九年十二月三十一日	<b>563,213</b>	<b>10,251</b>	<b>2,778,751</b>	<b>410,924</b>	<b>4,568</b>	<b>-</b>	<b>3,767,707</b>
於二零一八年十二月三十一日	576,804	8,916	2,097,100	294,258	7,437	330,305	3,314,820

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目(扣除估計剩餘價值(如有)，在建工程除外)以直線法按以下年率計算折舊：

寫字樓物業	1.8%至10%
寫字樓裝修	按租期與10%至25%中之較短者
酒店物業	2.5%至10%
設備、傢俱及固定裝置與汽車	5%至20%

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面淨值約人民幣2,386,211,000元(二零一八年：人民幣2,263,175,000元)的若干物業、廠房及設備用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資及來自非控股權益的貸款(附註44)。

於二零一九年十二月三十一日，對於本集團於中國內地賬面淨值總額約人民幣106,892,000元(二零一八年：人民幣148,508,000元)的若干寫字樓物業及酒店物業，中國相關部門並無就此發出相關房屋所有權證。

有關本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的寫字樓物業及酒店物業的詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
位於中國內地	<b>3,340,386</b>	2,672,018
位於香港	<b>1,578</b>	1,886
	<b>3,341,964</b>	2,673,904

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 18. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本：</b>			
於二零一九年一月一日	843,188	42,631	885,819
添置	19,237	18,491	37,728
收購附屬公司(附註49(a))	1,150,762	-	1,150,762
於二零一九年十二月三十一日	2,013,187	61,122	2,074,309
<b>累計折舊：</b>			
於二零一九年一月一日	212,536	-	212,536
年內支出	89,425	10,648	100,073
於二零一九年十二月三十一日	301,961	10,648	312,609
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一九年一月一日	630,652	42,631	673,283
於二零一九年十二月三十一日	1,711,226	50,474	1,761,700
短期租賃及其他租賃有關的開支，租期於首次應用香港財務報告準則第16號日期起計12個月內結束			2,829
有關低價值資產租賃的開支，不包括低價值資產的短期租賃			868
租賃現金流出總額			19,894

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值淨額約人民幣1,474,111,000元的若干使用權資產用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資(附註44)。

於兩個年度，本集團出租用於營運的各類辦公室、零售商店及汽車。租賃合約的固定期限為6個月至10年，租賃條款按個別基準協商且載列各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約定義並釐定可強制生效合約的期限。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 19. 無形資產

人民幣千元

<b>成本：</b>	
於二零一八年一月一日	80,592
添置	50,953
<hr/>	
於二零一八年十二月三十一日	131,545
添置	62,082
出售附屬公司(附註50(a))	(2,686)
收購附屬公司(附註49(a))	563
<hr/>	
於二零一九十二月三十一日	191,504
<hr/>	
<b>累計攤銷：</b>	
於二零一八年一月一日	41,452
年內攤銷撥備	9,900
<hr/>	
於二零一八年十二月三十一日	51,352
年內攤銷撥備	14,686
出售附屬公司(附註50(a))	(968)
<hr/>	
於二零一九十二月三十一日	65,070
<hr/>	
<b>賬面淨值：</b>	
於二零一九十二月三十一日	126,434
<hr/>	
於二零一八年十二月三十一日	80,193
<hr/>	

無形資產指電腦軟件及項目特許經營權。電腦軟件按成本減任何減值虧損列賬，於5年估計可使用年期內按直線法攤銷。三亞及杭州的項目特許權已完成並於二零一九年在其分別為30年及28年的估計可使用年期內攤銷。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 20. 所持聯營公司權益

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非上市投資成本	224,322	225,312
應佔收購後業績及其他全面收入	(114,364)	(70,938)
	<b>109,958</b>	154,374

本集團主要聯營公司於報告期末之詳情如下：

公司名稱	成立／註冊 成立地點	營業地點	本集團持有所有權權益 比例及投票權比例 於十二月三十一日		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
北京新潤致遠房地產開發有限公司 (「北京新潤」)	中國	中國北京	20%	20%	物業開發
昆明螺螄灣國悅置地有限公司** (「昆明螺螄灣」)	中國	中國昆明	30%	30%	物業開發
仁豪有限公司**	香港	中國青島	49%	49%	物業開發

\*\* 於二零一八年三月二十一日，本集團收購昆明螺螄灣30%的權益。於二零一八年五月二十八日，本集團收購仁豪有限公司49%的權益。

有關本集團主要聯營公司的財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為聯營公司根據香港財務報告準則編製的財務報表所示的金額。該等聯營公司均使用權益法入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 20. 所持聯營公司權益(續)

## 北京新潤

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	6,375,821	5,762,157
非流動資產	110	131
資產總額	6,375,931	5,762,288
流動負債	4,615,080	4,790,523
非流動負債	1,490,000	700,000
負債總額	6,105,080	5,490,523
資產淨值	270,851	271,765
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	183	1
年度虧損及全面支出總額	(914)	(2,344)
本集團應佔之年度虧損及全面支出總額	(183)	(469)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 20. 所持聯營公司權益(續)

### 北京新潤(續)

上述財務資料概要與該等綜合財務報表所確認所持北京新潤權益之賬面值的對賬：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
北京新潤資產淨值	<b>270,851</b>	271,765
本集團所持北京新潤所有權比例	<b>20%</b>	20%
應佔北京新潤資產淨值	<b>54,170</b>	54,353
與本集團交易之未變現收益	<b>(20,299)</b>	(8,523)
本集團所持北京新潤權益之賬面值	<b>33,871</b>	45,830

### 昆明螺螄灣

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	<b>10,830,869</b>	2,636,863
資產總額	<b>10,830,869</b>	2,636,863
流動負債	<b>10,609,901</b>	2,412,382
負債總額	<b>10,609,901</b>	2,412,382
資產淨值	<b>220,968</b>	224,481



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 20. 所持聯營公司權益(續)

## 昆明螺螄灣(續)

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 三月二十一日 (收購日期)至 二零一八年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
收益	-	-
年內/期內虧損及全面支出總額	<b>(3,446)</b>	(8,801)
本集團應佔年內/期內虧損及全面支出總額	<b>(1,034)</b>	(2,640)

上述財務資料概要與該等綜合財務報表所確認所持昆明螺螄灣權益之賬面值的對賬：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
昆明螺螄灣資產淨值	<b>220,968</b>	224,481
本集團所持昆明螺螄灣所有權比例	<b>30%</b>	30%
應佔昆明螺螄灣資產淨值	<b>66,290</b>	67,344
與本集團交易之未變現收益	<b>(48,882)</b>	(16,060)
本集團所持昆明螺螄灣權益之賬面值	<b>17,408</b>	51,284

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 20. 所持聯營公司權益(續)

### 仁豪有限公司

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	<b>1,234,266</b>	944,337
非流動資產	<b>102</b>	-
總資產	<b>1,234,368</b>	944,337
	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動負債	<b>637,373</b>	7,759
非流動負債	<b>644,000</b>	954,592
負債總額	<b>1,281,373</b>	962,351
負債淨額	<b>(47,005)</b>	(18,014)
	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 五月二十八日 (收購日期)至 二零一八年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
收益	-	-
年內/期內虧損及全面支出總額	<b>(28,990)</b>	(18,918)
本集團應佔年內/期內虧損及全面支出總額	<b>(14,205)</b>	(443)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 20. 所持聯營公司權益(續)

### 仁豪有限公司(續)

上述財務資料概要與該等綜合財務報表所確認所持仁豪有限公司權益之賬面值的對賬：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
仁豪有限公司負債淨額	<b>(47,005)</b>	(18,014)
本集團所持仁豪有限公司所有權比例	<b>49%</b>	49%
本集團期內未確認應佔虧損	<b>(23,032)</b>	(8,827)
本集團所持仁豪有限公司權益之賬面值	-	-

### 個別不重要之聯營公司之匯總資料

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本集團分佔溢利	<b>3,100</b>	2,485
本集團所持該等聯營公司權益之賬面值總額	<b>58,679</b>	57,260

## 21. 所持合營企業權益

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非上市投資成本	<b>6,310,638</b>	5,339,275
應佔收購後業績及其他全面收入	<b>(146,294)</b>	(23,879)
總計	<b>6,164,344</b>	5,315,396

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21. 所持合營企業權益(續)

本集團於報告期末的主要合營企業詳情如下：

公司名稱	成立/註冊 成立地點	營業地點	本集團持有所有權權益 比例及投票權比例 於十二月三十一日		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
COFCO (BVI) No 97 Limited (「BVI 97」)(附註(a))	英屬處女群島	中國北京	100%	40%	投資控股
常州京瑞房地產開發有限公司 (「常州京瑞」, 附註(b))	中國	中國常州	49%	49%	物業開發
Colour Bridge Holdings Ltd. (附註(c))	英屬處女群島	中國上海	49.5%	49.5%	物業開發
Garbo Commercial Property Fund L.P. (「Garbo」)(附註(d))	開曼群島	中國上海、西安	36.36%	36.36%	投資控股

附註：

- (a) 於二零一九年一月二日，本集團收購BVI 97的60%權益，因此BVI 97成為本集團全資附屬公司。收購事項詳情披露於附註49(a)。
- (b) 常州京瑞新建於二零一八年。
- (c) 本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度收購Colour Bridge Holdings Ltd.的49.5%股權。
- (d) 本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度收購Garbo的36.36%股權。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21. 所持合營企業權益(續)

根據本集團與BVI 97的另一名投資者(「BVI 97投資者」)訂立之股東協議，有關BVI 97相關業務之決定須經本集團及BVI 97投資者一致同意，故BVI 97在成為本集團附屬公司當日前入賬列為合營企業。BVI 97之附屬公司台灣飯店有限公司於中國從事酒店經營業務。

根據本集團與常州京瑞的另一名投資者(「常州京瑞投資者」)訂立之股東協議，有關常州京瑞相關業務之決定須經本集團及常州京瑞投資者一致同意，故常州京瑞入賬列為合營企業。常州京瑞於中國從事物業開發業務。

根據本集團與Colour Bridge Holdings Ltd.的另一名投資者(「Colour Bridge Holdings Ltd.投資者」)訂立之股東協議，有關Colour Bridge Holdings Ltd.相關業務之決定須經本集團及Colour Bridge Holdings Ltd.投資者一致同意，故Colour Bridge Holdings Ltd.入賬列為合營企業。Colour Bridge Holdings Ltd.於中國從事物業開發業務。

根據本集團與Garbo的其他投資者(「Garbo Commercial Property Fund L.P.投資者」)之間訂立之股東協議，有關Garbo相關活動的決定須經本集團與Garbo Commercial Property Fund L.P.投資者一致同意，故Garbo入賬列為合營企業。Garbo於中國從事投資物業。

以權益法入賬的本集團重要合營企業的相關財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指根據香港財務報告準則編製的合營企業財務報表中列示的金額。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21. 所持合營企業權益(續)

### BVI 97

於二零一八年  
十二月三十一日  
人民幣千元

流動資產	29,608
非流動資產	1,409,562
<b>資產總額</b>	<b>1,439,170</b>
流動負債	810,356
非流動負債	963,282
<b>負債總額</b>	<b>1,773,638</b>
<b>負債淨額</b>	<b>(334,468)</b>
上述資產及負債的金額包括以下內容：	
現金及現金等價物	17,325
流動負債 (不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	554,767
非流動負債 (不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	963,282

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21. 所持合營企業權益(續)

## BVI 97(續)

截至二零一八年  
十二月三十一日  
止年度  
人民幣千元

收益	152,591
折舊及攤銷	(15,224)
利息開支	(91,670)
利息收入	91
年度虧損及全面支出總額	(148,809)
本集團應佔之年度虧損及全面支出總額	-
未確認應佔年度虧損	(59,523)

上述綜合財務資料概要與該等綜合財務報表所確認所持BVI 97權益之賬面值的對賬。

於二零一八年  
十二月三十一日  
人民幣千元

BVI 97負債淨額	(334,468)
本集團所持BVI 97所有權比例	40%
本集團累計未確認應佔虧損	(133,787)
本集團所持BVI 97權益之賬面值	-

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21. 所持合營企業權益(續)

### 常州京瑞

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	<b>4,908,788</b>	4,376,623
非流動資產	<b>14,113</b>	914
資產總額	<b>4,922,901</b>	4,377,537
流動負債	<b>3,366,251</b>	1,404,557
非流動負債	<b>597,400</b>	1,975,290
負債總額	<b>3,963,651</b>	3,379,847
資產淨值	<b>959,250</b>	997,690
上述資產及負債的金額包括以下內容：		
現金及現金等價物	<b>263,670</b>	729,996
流動負債 (不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	<b>583,400</b>	-
非流動負債 (不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	<b>597,400</b>	1,975,290



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21. 所持合營企業權益(續)

## 常州京瑞(續)

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 八月十四日 (成立日期)至 二零一八年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
收益	-	-
折舊及攤銷	(73)	(9)
利息開支	(2)	-
利息收入	143	143
所得稅開支	(13,204)	-
年內/期內虧損及全面支出總額	(38,439)	(2,310)
本集團應佔之期內虧損及全面支出總額	(18,835)	(1,132)

上述綜合財務資料概要與該等綜合財務報表所確認所持常州京瑞權益之賬面值的對賬。

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
常州京瑞資產淨值	959,250	997,690
本集團所持常州京瑞所有權比例	49%	49%
應佔常州京瑞資產淨值	470,033	488,868
與本集團交易之未變現收益	(58,164)	(20,622)
本集團所持常州京瑞權益之賬面值	411,869	468,246

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21. 所持合營企業權益(續)

### Garbo

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	183,736	511
非流動資產	5,611,012	-
資產總額	5,794,748	511
流動負債	599,049	1,829
非流動負債	2,654,271	-
負債總額	3,253,320	1,829
本公司擁有人應佔資產淨值	2,373,198	(1,318)
非控股權益應佔資產淨值	168,230	-
資產淨值	2,541,428	(1,318)
上述資產及負債的金額包括以下內容：		
現金及現金等價物	93,010	511
流動負債 (不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	39,194	-
非流動負債 (不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	2,049,324	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21. 所持合營企業權益(續)

## Garbo (續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	-	-
折舊及攤銷	(3,132)	-
年度溢利/(虧損)及全面收益/(支出)總額	<b>46,785</b>	(1,318)
本集團應佔之期內溢利/(虧損)及全面收益/(支出)總額	<b>17,011</b>	-
未確認應佔年度虧損	-	(479)
已確認應佔過往年度虧損	<b>(479)</b>	-

上述綜合財務資料概要與該等綜合財務報表所確認所持Garbo權益之賬面值的對賬。

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
Garbo資產淨值	<b>2,373,198</b>	(1,318)
本集團所持Garbo所有權比例	<b>36.36%</b>	36.36%
應佔Garbo資產淨值	<b>862,895</b>	(479)
本集團應佔累計未確認虧損	-	(479)
本集團所持Garbo權益之賬面值	<b>862,895</b>	-

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21. 所持合營企業權益(續)

### Colour Bridge Holding Ltd.

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	<b>19,507,255</b>	16,639,926
非流動資產	<b>33,217</b>	372
資產總額	<b>19,540,472</b>	16,640,298
流動負債	<b>10,305,627</b>	7,371,822
非流動負債	<b>5,699</b>	-
負債總額	<b>10,311,326</b>	7,371,822
資產淨值	<b>9,229,146</b>	9,268,476
上述資產及負債的金額包括以下內容：		
現金及現金等價物	<b>1,840,040</b>	141,902
流動負債 (不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	<b>8,113,635</b>	7,357,029

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21. 所持合營企業權益(續)

## Colour Bridge Holding Ltd. (續)

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 六月二十六日 (收購日期)至 二零一八年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
收益	-	-
折舊及攤銷	(15,197)	(3,007)
所得稅開支	(12,990)	(731)
年內/期內虧損及全面支出總額	(39,331)	(2,585)
本集團應佔之期內虧損及全面支出總額	(19,469)	(1,280)

上述綜合財務資料概要與該等綜合財務報表所確認所持Colour Bridge Holding Ltd.權益之賬面值的對賬。

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
Colour Bridge Holding Ltd.資產淨值	9,229,146	9,268,476
本集團所持Colour Bridge Holding Ltd.所有權比例	49.5%	49.5%
應佔Colour Bridge Holding Ltd.資產淨值	4,568,427	4,587,896
與本集團交易之未變現收益	-	-
本集團所持Colour Bridge Holding Ltd.權益之賬面值	4,568,427	4,587,896

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21. 所持合營企業權益(續)

### 個別不重要之合營企業之匯總資料

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本集團應佔虧損	<b>(65,029)</b>	(158)
本集團所持該等合營企業權益之賬面值總額	<b>321,153</b>	259,254

## 22. 商譽

人民幣千元

成本：	
於二零一八年一月一日、二零一八年及二零一九年十二月三十一日	253,042
減值：	
於二零一八年一月一日及十二月三十一日	-
於年內確認之減值虧損	68,745
於二零一九年十二月三十一日	68,745
賬面淨值：	
於二零一九年十二月三十一日	184,297
於二零一八年十二月三十一日	253,042

商譽乃根據本集團的會計政策及香港會計準則第36號資產減值的規定，至少每年或有事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 22. 商譽(續)

商譽被分配至各現金產生單位／現金產生單位組別作減值測試。商譽賬面值被分配至由下列分部組成的現金產生單位／現金產生單位組別：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業投資	<b>184,297</b>	184,297
上海悅耀(於物業及土地開發分部)	-	68,745
	<b>184,297</b>	253,042

計算於二零一九年十二月三十一日現金產生單位／現金產生單位組別之使用價值時乃運用若干假設。

各現金產生單位／現金產生單位組別之可收回金額乃使用計算基於高級管理層批准之五年期財政預算作出之現金流量預測之使用價值釐定。

根據減值評估審查，分配至物業及土地開發分部的商譽減值虧損約人民幣68,745,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：無)於本年度的綜合損益表中確認，乃因已竣工住宅物業開發項目(上述為獲分配商譽的現金產生單位，預期受益於合併協同效應)及上海悅耀的絕大部分待售物業已於本年度出售及轉讓予客戶，且並無其他住宅物業開發計劃。

用於各現金流量預測之貼現率及用於推測五年期後現金流量之增長率如下：

	稅前貼現率		五年期後增長率	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
物業投資(附註)	<b>8.0%</b>	8.0%	<b>0%</b>	0%
物業及土地開發	<b>8.0%</b>	8.0%	<b>0%</b>	0%

附註：商譽與本公司於二零一三年十二月根據反收購交易進行之收購有關。該商譽被分配至由本集團物業投資分部組成的現金產生單位組別，乃由於預計物業投資分部會自反收購交易的協同效益受惠。基於本集團業務模式，董事經參考本公司管理層編製的現金流量預測後評估減值，認為各現金產生單位的可收回款項總額高於獲分配商譽之該現金產生單位之賬面值總額。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 22. 商譽(續)

以下說明管理層使用現金流量預測進行商譽減值測試所依據之各項主要假設：

### 預期毛利率

釐定分配予預期毛利率之價值乃基於過往或緊接預算年度前的年度內之平均毛利率，並會根據預期效率改進及預期市場發展而提升。

### 貼現率

所使用的貼現率反映有關單位之特定風險。

分配予貼現率主要假設之價值與外部資料來源一致。

董事認為，倘可收回金額所依據之主要假設有任何合理可能變動，將不會導致各現金產生單位之賬面值總額超逾其可收回總金額。

## 23. 遞延稅項

以下為本年度及過往年度確認的主要遞延稅項資產及負債與有關變動：

### 遞延稅項資產

	土地增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	47,621	5,700	25,882	125,243	204,446
出售附屬公司(附註50(b))	-	-	-	(8,372)	(8,372)
計入損益(附註11)	110,499	21,911	557	39,958	172,925
於二零一八年十二月三十一日	158,120	27,611	26,439	156,829	368,999
計入損益/(自損益扣除) (附註11)	<b>83,361</b>	<b>42,400</b>	<b>(893)</b>	<b>35,345</b>	<b>160,213</b>
於二零一九年十二月三十一日	<b>241,481</b>	<b>70,011</b>	<b>25,546</b>	<b>192,174</b>	<b>529,212</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 23. 遞延稅項(續)

## 遞延稅項負債

	稅項				總計 人民幣千元
	投資物業 人民幣千元	折舊撥備 人民幣千元	股息預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於二零一八年一月一日	6,138,308	971,582	155,792	26,318	7,292,000
於損益扣除(附註11)	237,885	108,301	78,843	3,330	428,359
匯兌調整	-	-	-	447	447
於二零一八年十二月三十一日	6,376,193	1,079,883	234,635	30,095	7,720,806
調整	-	-	(1,125)	-	(1,125)
於二零一九年一月一日	<b>6,376,193</b>	<b>1,079,883</b>	<b>233,510</b>	<b>30,095</b>	<b>7,719,681</b>
於損益扣除(附註11)	<b>19,798</b>	<b>240,577</b>	<b>120,593</b>	<b>9,517</b>	<b>390,485</b>
出售附屬公司(附註50(a))	<b>(276,613)</b>	<b>(126,282)</b>	-	-	<b>(402,895)</b>
匯兌調整	-	-	-	250	250
於二零一九年十二月三十一日	<b>6,119,378</b>	<b>1,194,178</b>	<b>354,103</b>	<b>39,862</b>	<b>7,707,521</b>

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。以下乃為進行財務呈報而作出的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
遞延稅項資產	122,236	51,944
遞延稅項負債	(7,300,545)	(7,403,751)
	<b>(7,178,309)</b>	<b>(7,351,807)</b>

於二零一九年十二月三十一日，本集團於中國內地產生的稅項虧損為人民幣1,620,918,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,842,108,000元)，已結轉以抵銷日後應課稅溢利，將於各財政年度結算日起計1至5年內到期。已就人民幣280,044,000元(二零一八年：人民幣110,444,000元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。由於未來的溢利流無法預測，並無就其餘稅項虧損人民幣1,340,874,000元(二零一八年：人民幣1,731,664,000元)確認有關遞延稅項資產。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 23. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項負債(續)

未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
將於下列日期屆滿：		
二零一九年十二月三十一日	-	284,600
二零二零年十二月三十一日	<b>445,339</b>	382,049
二零二一年十二月三十一日	<b>224,485</b>	218,273
二零二二年十二月三十一日	<b>206,789</b>	519,872
二零二三年十二月三十一日	<b>215,577</b>	326,870
二零二四年十二月三十一日	<b>248,684</b>	-
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	<b>1,340,874</b>	1,731,664

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港產生的估計未動用稅項虧損為人民幣90,786,000元(二零一八年：人民幣166,709,000元)可供抵銷日後溢利。由於未來的溢利流無法預測，並無確認遞延稅項資產。此估計稅項虧損可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，對在中國內地成立之外商投資企業宣派予外國投資者之股息徵收10%預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。本集團目前須繳納10%預扣稅。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司就自二零零八年一月一日起產生之盈利分派的股息繳納預扣稅。於二零一九年十二月三十一日，中國附屬公司自二零零八年一月一日起產生的若干未分派溢利的遞延稅項負債約為人民幣65,255,000元(二零一八年：人民幣62,415,000元)，截至二零一九年十二月三十一日，並無確認該等負債，原因為本集團有能力控制暫時性差額撥回的時間，且該差額在可預見的未來很可能不會撥回。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 24. 給予／來自聯營公司、合營企業、同系附屬公司、非控股權益及第三方之貸款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>分類為流動資產</b>		
給予聯營公司的貸款(附註(a))	<b>1,649,370</b>	1,876,354
給予非控股權益的貸款(附註(b))	<b>1,000,000</b>	1,100,000
給予合營企業的貸款(附註(c))	<b>549,450</b>	1,451,659
	<b>3,198,820</b>	4,428,013
<b>分類為非流動資產</b>		
給予聯營公司的貸款(附註(a))	<b>1,188,213</b>	403,098
給予合營企業的貸款(附註(c))	<b>92,290</b>	92,290
	<b>1,280,503</b>	495,388
<b>分類為流動負債</b>		
來自同系附屬公司的貸款(附註(d))	<b>245,362</b>	410,200
來自非控股權益的貸款(附註(e))	<b>626,721</b>	-
來自第三方的貸款(附註(f))	<b>991,800</b>	-
	<b>1,863,883</b>	410,200
<b>分類為非流動負債</b>		
來自同系附屬公司的貸款(附註(d))	<b>1,239,418</b>	620,172
來自非控股權益的貸款(附註(e))	<b>-</b>	672,233
來自第三方的貸款(附註(f))	<b>2,123,800</b>	-
	<b>3,363,218</b>	1,292,405

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 24. 給予／來自聯營公司、合營企業、同系附屬公司、非控股權益及第三方之貸款(續)

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，給予聯營公司的貸款為無抵押，按年利率介乎7.00%至10.00%（二零一八年十二月三十一日：年利率7.00%至10.00%）計息，且根據其還款期限被分類為流動資產及非流動資產。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，給予非控股權益的貸款為無抵押，按年利率0.35%（二零一八年十二月三十一日：4.35%）計息，並須於一年內償還。
- (c) 於二零一九年十二月三十一日，給予合營企業的貸款為無抵押，按年利率10%（二零一八年十二月三十一日：4.61%至10.00%）計息，且根據其還款期限被分類為流動資產及非流動資產。
- (d) 於二零一九年十二月三十一日，來自同系附屬公司之貸款按浮動年利率介乎4.28%至5.39%（二零一八年十二月三十一日：年利率4.28%至4.75%）計息，且根據其還款期限被分類為流動負債及非流動負債。於二零一九年十二月三十一日，上述來自同系附屬公司之貸款包括同系附屬公司中糧置地管理有限公司提供擔保的貸款人民幣389,000,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣392,000,000元）。
- (e) 於二零一九年十二月三十一日，分類為流動負債之來自非控股權益之無抵押貸款按年利率8%計息，並將於一年內償還（二零一八年十二月三十一日：年利率8%並將於一年以上期間償還）。
- (f) 來自第三方之貸款按年利率介乎6.48%至8.90%計息，且根據其還款期限被分類為流動負債及非流動負債。於二零一九年十二月三十一日，在上述來自第三方之貸款中，人民幣2,123,800,000元由直接控股公司大悅城控股擔保。所有第三方均為其他金融機構，包括資產管理公司，主要向本集團提供信託貸款。

來自同系附屬公司、非控股權益及第三方之貸款的到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應於以下期間償還之來自同系附屬公司、 非控股權益及第三方之貸款之賬面值*：		
一年內	1,863,883	410,200
第二年	506,808	18,200
第三至五年(包括首尾兩年)	2,296,920	1,274,205
五年以上	559,490	-
合計	5,227,101	1,702,605
減：流動負債所列於十二個月內到期的款項	(1,863,883)	(410,200)
非流動負債所列款項	3,363,218	1,292,405

\* 到期款項基於相關貸款協議所載指定還款日期確定。

於二零一九年十二月三十一日，給予聯營公司及合營企業的貸款金額人民幣403,098,000元以美元（「美元」）計值（二零一八年十二月三十一日：人民幣626,857,000元），來自非控股權益的貸款金額人民幣626,721,000元以美元計值（二零一八年十二月三十一日：人民幣672,233,000元）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 25. 存貨

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
原料	14,410	19,990
耗材	10,433	15,571
	<b>24,843</b>	35,561

## 26(a). 待售物業

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已竣工待售物業	<b>521,638</b>	1,123,521

本集團的待售物業位於中國內地，按成本與可變現淨值中的較低者列賬。

於二零一九年十二月三十一日，概無本集團的待售物業已用作抵押以擔保本集團獲授之銀行融資（二零一八年：人民幣554,742,000元）（附註44）。

已竣工待售物業的賬面值為人民幣87,489,000元（二零一八年：人民幣87,489,000元），預期於報告期末起超過十二個月後出售。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 26(b). 待售在建物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按成本：		
於一月一日	14,929,521	12,502,999
添置	8,206,650	3,264,069
轉撥至投資物業(附註16)	(29,000)	-
竣工後轉撥至待售物業	(2,257,402)	(1,039,892)
年內資本化的利息(附註9)	276,630	202,345
收購附屬公司(附註49(b))	83,350	-
於十二月三十一日	21,209,749	14,929,521

於二零一九年十二月三十一日，待售在建物業的賬面值為人民幣18,602,251,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣10,376,433,000元)，預期於報告期末起超過十二個月後竣工並可供出售。

於二零一九年十二月三十一日，待售在建物業所處土地之賬面值為人民幣8,918,643,000元(二零一八年：人民幣6,492,645,000元)，已用作抵押以擔保本集團獲授之若干銀行融資(附註44)。

於二零一九年十二月三十一日，待售在建物業包括與一級土地開發有關之人民幣100,105,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣245,405,000元)之建築成本之賬面值。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 27. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收租金	120,774	138,708
應收物業管理費	9,098	35,106
酒店經營及相關服務應收款項	29,994	43,093
其他	1,160	1,411
減：信貸虧損撥備	(28,923)	(24,466)
	132,103	193,852
租金調整*	13,784	32,875
	145,887	226,727

\* 於經營租賃年內按直線法就確認有關租賃之租金收入而作出的租金調整。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值總額為人民幣20,807,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣25,400,000元)的應收賬款用作抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行融資(附註44)。

本集團並無就上述結餘持有任何抵押品。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 27. 應收賬款(續)

下表載列報告期末按發票日期呈列的應收賬款(不包括租金調整, 並已扣除減值虧損)賬齡分析, 惟應收租金賬齡分析按租金催款通知發出當日呈列:

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
3個月以內	<b>112,635</b>	175,104
3個月至1年	<b>13,244</b>	16,819
1至2年	<b>5,765</b>	483
2至3年	<b>459</b>	1,446
	<b>132,103</b>	193,852

於二零一九年十二月三十一日, 本集團應收款項結餘包括於報告日期已逾期的賬面值總額為人民幣54,371,000元(二零一八年十二月三十一日: 人民幣142,854,000元)的債務。在逾期結餘中, 人民幣18,695,000元(二零一八年十二月三十一日: 人民幣16,110,000元)已逾期90天或以上但並不被視為違約。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的應收賬款減值評估詳情載於附註46。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 28. 按金、預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分類為非流動資產		
其他按金	136,194	10,000
分類為流動資產		
就一級土地開發代表政府付款	654,673	4,512
搬遷安排的相關應收款項	7,691	10,558
向供應商預付款項	106,746	139,151
租賃土地及土地使用權的即期部分	-	21,642
其他已付按金	594,694	734,232
預付土地增值稅及其他稅項	743,701	651,055
就代付水電費應收租戶款項	24,951	38,894
出售附屬公司的應收代價	-	35,500
其他應收款項	101,173	77,352
	2,233,629	1,712,896
減：信貸虧損撥備	(30,667)	(32,861)
	2,202,962	1,680,035

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的其他應收款項減值評估詳情載於附註46。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 29. 應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項

分別分類為流動資產及流動負債的應收／應付控股公司、合營企業、聯營公司、同系附屬公司及非控股權益款項無抵押、免息及須按要求償還。分類為非流動負債的應付同系附屬公司、中間控股公司及非控股權益款項無抵押、免息及須於各自協議所載列的指定還款日期償還。

於二零一九年十二月三十一日，計入應付非控股權益款項的應付非控股權益股息為人民幣156,064,000元(二零一八年：人民幣218,393,000元)。

根據香港公司條例(第622章)第383條披露之應收同系附屬公司款項詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項*：		
同系附屬公司名稱：		
中糧置地管理有限公司(「中糧置地管理」)	-	-
年內最高未償還金額		
同系附屬公司名稱：		
中糧置地管理	867	-

\* 該公司若干董事兼任本公司董事。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 29. 應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項(續)

以下為以港元(「港元」)或美元(並非本集團旗下實體的相關功能貨幣)計值的應付同系附屬公司及非控股權益款項以及應收合營企業款項：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以港元計值		
應付同系附屬公司款項	12,439	1,316
應付非控股權益款項	3,288	331,890
應付直接控股公司款項	7,863	-
以美元計值		
應收合營企業款項	-	49,608
應付同系附屬公司款項	4,837	90
應付非控股權益款項	235,307	25,022
應收非控股權益款項	23,795	-

## 30. 現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及手頭現金	11,725,521	6,989,343
購入時原到期日為以下各項的非質押定期存款：		
三個月或以下	26,590	118,160
現金及銀行結存	11,752,111	7,107,503
已抵押存款：		
就本集團針對物業買家動用貸款融資而提供的擔保(附註44)	14,340	12,522
受限制銀行存款：		
就指定項目支付建造成本	366,268	-
其他	6,212	-
	372,480	-

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 30. 現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款(續)

銀行現金按每日銀行存款利率賺取利息。短期定期存款的期限視乎本集團的即時現金需求不超過三個月，利息按相關短期定期存款利率計算。銀行結存存放於信譽良好的銀行。

銀行結存及存款的浮動利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 %	二零一八年 %
年利率	0.01至4.5	0.01至4.3

本集團若干現金及銀行結存以下列貨幣(並非本集團旗下實體的相關功能貨幣)計值：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以港元計值	222,895	113,905
以美元計值	543,367	107,600
	<b>766,262</b>	221,505

## 31. 應付賬款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項	43,547	33,325
工程應計開支	2,466,810	2,110,382
	<b>2,510,357</b>	2,143,707

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 31. 應付賬款(續)

應付賬款(包括貿易應付款項及工程應計開支)主要包括待售在建物業的建築成本及其他項目相關開支,須按本集團衡量的項目進度支付。貿易應付款項的信貸期一般為60至90天,惟部分建築成本保留款項的信貸期最多為2年。本集團的財務風險管理政策確保於信貸期內支付所有應付款項。

下表載列報告期末按發票日期進行的貿易應付款項賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1年內	41,567	32,978
1至2年	10	148
2至3年	8	79
3年以上	1,962	120
	<b>43,547</b>	33,325

賬齡逾3年的項目為人民幣1,824,000元,乃源自本年度因業務合併而收購台灣飯店有限公司,詳情載於附註49(a)。

## 32. 其他應付款項及應計費用

### 分類為流動負債

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備的應付建築成本	30,448	126,728
投資物業的應付建築成本	1,603,221	1,808,608
收取代租戶作出的信用卡付款	575,441	589,943
已收租金按金	548,895	556,793
已收其他按金	763,362	390,743
應付薪金及工資	343,706	281,751
預收租金	309,797	240,527
預收其他款項	46,506	37,727
其他應付稅項	835,965	198,806
收購附屬公司的應付代價	-	1,000
收購合營企業的應付代價	1,000,000	1,000,000
應付利息	46,421	24,037
應付推廣費用	76,778	86,353
其他應付款項及應計費用	381,705	504,440
	<b>6,562,245</b>	5,847,456

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 32. 其他應付款項及應計費用(續)

### 分類為非流動負債

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任(附註)	<b>344,570</b>	336,470
已收租金按金	<b>503,519</b>	500,077
	<b>848,089</b>	836,547

附註：

於二零一八年十月八日，本公司的全資附屬公司Golden Prominent Limited (「Golden」)與第三方Reco Valley Private Limited (「合作夥伴」)訂立一份協議，成立一間非全資附屬公司Joy Valley Limited (「Joy Valley」)，以競標土地使用權用於在中國湖北省武漢開發物業項目。Golden持有Joy Valley 51%的股權，而合作夥伴持有餘下49%的股權。

根據上述協議，Golden已將認沽期權(「認沽期權」)授予合作夥伴，於Joy Valley所開發項目所佔土地上的商場營運滿兩年後可行使，合作夥伴在30日的有效期內有權要求本集團參考合作夥伴應佔Joy Valley資產淨值的市值以現金代價購回合作夥伴所持Joy Valley的49%股權。於初始確認時，因認沽期權而產生的責任指Golden可能被要求支付予合作夥伴的金額的估計現值人民幣336,470,000元。該金額於綜合財務狀況表確認並相應自其他儲備扣除，且被指定為透過損益按公允價值列賬。

## 33. 銀行借款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行貸款：		
有抵押或有擔保	<b>18,458,551</b>	12,474,872
無抵押	<b>4,632,855</b>	3,805,886
	<b>23,091,406</b>	16,280,758
即：		
固定利率借款	<b>434,000</b>	2,550,836
浮動利率借款	<b>22,657,406</b>	13,729,922
	<b>23,091,406</b>	16,280,758

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 33. 銀行借款(續)

有抵押銀行貸款的抵押詳情載於附註44。若干銀行貸款的關聯方及第三方公司擔保如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
由直接控股公司擔保	150,000	-
由一間同系附屬公司擔保	8,070,352	422,955
由第三方擔保	1,074,936	1,751,087

上述銀行貸款的到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應償還銀行貸款賬面值*：		
一年內	2,288,320	1,595,961
第二年	5,087,619	1,750,148
第三至五年(包括首尾兩年)	11,245,162	7,635,621
五年以上	4,470,305	5,299,028
銀行借款總額	23,091,406	16,280,758
減：流動負債所列於十二個月內到期的款項	(2,288,320)	(1,595,961)
非流動負債所列款項	20,803,086	14,684,797

\* 到期金額按貸款協議所載計指定劃還款日期計算。

於二零一九年十二月三十一日，為數人民幣3,651,199,000元(二零一八年：人民幣2,795,078,000元)的銀行借款以港元計值，為數人民幣9,118,176,000元(二零一八年：人民幣1,986,895,000元)的銀行借款以美元計值。除去該等以外幣計值的銀行貸款，本集團與獨立對手方訂立利率掉期協議，將貸款(於二零一九年十二月三十一日金額為人民幣6,367,875,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣976,087,000元))浮動利率鎖定為固定利率。該等利率掉期協議被指定為實際對沖工具。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 33. 銀行借款(續)

本集團借款的實際利率範圍(亦相當於合約利率)如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 %	二零一八年 %
實際年利率	3.28至5.68	2.98至5.46

## 34. 有擔保票據

於二零一四年十一月十八日，本公司全資附屬公司倍隆有限公司(「發行人」)向獨立第三方發行本金總額800百萬美元於二零一九年到期按3.625厘計息之有擔保票據(「票據」)。票據由本公司無條件及不可撤回地擔保，並由本公司中間控股公司中糧集團(香港)有限公司將簽署之維好協議及承諾契據提供支持。

票據的未償還本金額自二零一四年十一月十八日(包括該日)起按年利率3.625厘計息，每半年支付一次，於每年五月十八日及十一月十八日支付。除非提早贖回或購回並註銷，否則票據將於二零一九年十一月十八日按本金額贖回。

倘出現影響百慕達、英屬處女群島或中國或有權徵稅之任何相關政治分區或部門之稅項的若干變動，發行人可選擇向票據受託人(「受託人」)及票據持有人發出不少於30日但不超過60日的通知，隨時按本金額連同截至贖回日期應計但未付利息，贖回全部而非部分票據。

於發生控制權變動(定義見票據條款及條件)後任何時間，每份票據的持有人有權選擇要求發行人以本金額之101%連同截至控制權變動沽售結算日(定義見票據條款及條件)應計但未付利息，贖回有關持有人於控制權變動沽售結算日所持的全部而非僅部分票據。

發行人可向受託人及票據持有人發出不少於30日但不超過60日的通知，隨時按截至贖回日期(但不包括該日)的整體價格連同應計但未付利息(如有)，贖回全部而非部分票據。「整體價格」指報價代理(定義見票據條款及條件)於贖回日期所計算之票據金額，以下列較高者為準(1)票據的本金現值(假設於到期日按既定還款期償還)再加上相關票據直至二零一九年十一月十八日到期的所有餘下規定的既定利息付款(但不包括贖回日期的應計及未付利息)，利息按相等於國庫債券息率(定義見票據條款及條件)加50基點的貼現率計算，及(2)相關票據的本金。

倘非常重大收購(定義見票據條款及條件)截至二零一四年十一月十八日起計四個歷月期滿之日仍未完成，則發行人可按票據條款及條件於截至二零一四年十一月十八日起計四個歷月期滿之日向受託人及票據持有人發出通知，按本金額之101%連同截至該通知所訂明贖回日期(但不包括該日)的應計但未付利息(如有)，贖回全部而非部分票據。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 34. 有擔保票據(續)

票據的實際年利率為3.88厘。

董事認為，於初步確認時及贖回之前每個其後之資產負債表日期末，全部提前贖回的購股權公允價值並不重大。

本年度票據的變動如下：

	人民幣千元
於二零一八年一月一日之賬面值	5,232,283
利息支出(附註9)	198,639
已付利息	(199,033)
匯兌差額	270,118
於二零一八年十二月三十一日之賬面值	5,502,007
利息支出(附註9)	187,833
已付利息	(202,310)
匯兌差額	93,430
已付本金	(5,580,960)
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	-

## 35. 應付債券

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>分類為流動負債</b>		
中糧置業投資有限公司(附註(a))	<b>123,027</b>	2,360,148
大悦城地產有限公司(附註(b))	<b>1,015,824</b>	-
	<b>1,138,851</b>	2,360,148
<b>分類為非流動負債</b>		
中糧置業投資有限公司(附註(a))	<b>3,081,566</b>	732,212
大悦城地產有限公司(附註(b))	-	1,015,867
	<b>3,081,566</b>	1,748,079

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 35. 應付債券(續)

附註：

- (a) 於二零一六年一月十四日，本公司之一家全資附屬公司(「附屬公司」)中糧置業投資有限公司於中國發行五年期無抵押公司債券(「公司債券」)，本金額為人民幣3,000,000,000元。公司債券於首三年(即截至二零一九年一月十四日)的票面年利率為3.20%。於第三年年末，通過發出七日通知，債券持有人有權要求附屬公司以面值加應計未付利息贖回公司債券，且附屬公司有權在介於1至100個基點範圍內調整公司債券的票面利率。於二零一八年十二月二十一日，附屬公司宣佈其收到債券持有人出售本金總額為人民幣2,267,788,000元的公司債券的通知(「公告」)，而剩餘債券將於二零二一年一月十四日償還。於二零一九年一月十四日，本金額為人民幣2,267,788,000元的公司債券已根據該公告贖回。剩餘公司債券於未來兩年的經調整票面利率為3.95%。

於二零一九年一月九日，附屬公司於中國進一步發行兩類公司債券，本金額分別為人民幣1,660,000,000元及人民幣700,000,000元。債券的票面年利率為3.94%及4.10%。

- (b) 本公司已向中國銀行間市場交易商協會申請註冊總金額不超過人民幣100億元的中期票據。於二零一七年九月六日，本公司於中國發行本金額為人民幣10億元的三年期無抵押第一批中期票據(「第一批中期票據」)。第一批中期票據的票面年利率為4.95%。

## 36. 合約負債

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業銷售	7,719,461	6,780,448
其他	62,467	179,248
	<b>7,781,928</b>	6,959,696

於二零一八年一月一日，銷售物業有關的合約負債為人民幣4,135,018,000元。

下表列示本年度確認的收益中與結轉合約負債有關的部分。

	物業銷售 人民幣千元	其他 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度 已確認並計入年初合約負債結餘的收益	<b>3,874,445</b>	<b>179,248</b>
截至二零一八年十二月三十一日止年度 已確認並計入年初合約負債結餘的收益	2,556,341	188,154

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 37. 股本

### 本公司之普通股股本

	股份數目	金額 (人民幣等值)	
		千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一八年一月一日、			
二零一八年十二月三十一日及			
二零一九年十二月三十一日	28,904,699,222	2,890,470	2,293,502
已發行及繳足：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一八年一月一日、			
二零一八年十二月三十一日及			
二零一九年十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

## 38. 不可贖回可轉換優先股

於二零一三年十二月十九日設立每股面值0.10港元不可贖回可轉換優先股(「可轉換優先股」)作為本公司股本中之新類別股份。於二零一三年十二月十九日反收購交易完成日期，本公司向本公司當時的直接控股公司得茂有限公司發行1,095,300,778股可轉換優先股(可轉換為1,095,300,778股本公司新普通股(「股份」)(有待反攤薄調整)，並於行使可轉換優先股(「轉換股份」)所附換股權時由本公司配發及發行且入賬列作繳足)作為於二零一三年十二月完成之反收購交易代價之一部份，使權益進賬2,190,602,000港元(約人民幣1,722,317,000元)。

可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。可轉換優先股持有人將有權於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的規定。本公司或可轉換優先股持有人均不可贖回可轉換優先股。

可轉換優先股賦予持有人權利，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目並以已換股為基準，收取股份持有人同等享有之股息。本公司清算、清盤或解散(但並非在轉換可轉換優先股或本公司回購可轉換優先股或股份)而分派資產時，可轉換優先股持有人較本公司普通股股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。

可轉換優先股持有人有權收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 38. 不可贖回可轉換優先股(續)

可轉換優先股(包括可轉換優先股轉換成的轉換股份)持有人可不受限制轉讓其可轉換優先股。除細則明確規定外,可轉換優先股與股份享有同等權益,惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分派權益除外。

於轉換可轉換優先股時發行的轉換股份將以繳足形式發行,且在各方面與轉換日期的已發行股份享有同等地位。聯交所已批准轉換股份上市。

倘若及當股份合併或分拆為不同面額時,可轉換優先股亦同樣合併或分拆,屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份(經合併或分拆者,視情況而定)。

本公司不會申請可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。

## 39. 儲備

本集團總股本各組成部分(包括股份溢價及儲備)的對賬載於綜合權益變動表。

## 40. 永久性資本工具

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中糧置業投資有限公司(附註(a))	<b>3,193,468</b>	2,743,326
浙江和潤天成置業有限公司(附註(b))	<b>926,774</b>	–
北京昆庭資產管理有限公司(附註(c))	<b>374,511</b>	–
濟南大悅城產業發展有限公司(附註(d))	<b>835,333</b>	–
	<b>5,330,086</b>	2,743,326

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 40. 永久性資本工具(續)

附註：

- (a) 於二零一四年十月，本公司全資附屬公司、最終控股公司與銀行(「銀行」)訂立委託貸款協議(「永久性貸款協議」)，據此，最終控股公司委託銀行向本集團借出人民幣3,768百萬元(「永久性貸款」)以償還來自最終控股公司的部分貸款。永久性貸款協議於二零一四年十月二十日生效，本集團已獲授永久性貸款。永久性貸款按年利率6.5%計息。永久性貸款的利息自二零一四年十月二十日起按年支付，本集團可酌情延遲付款。最終控股公司及銀行均不會要求償還本金及應計利息，惟本集團全權酌情或在清盤的情況下選擇償還本金及應計利息除外。

於二零一九年四月九日、二零一八年六月二十八日、二零一七年十二月二十四日及二零一六年十二月二十二日，本集團分別向最終控股公司償還永久性貸款的本金人民幣1,200百萬元、人民幣200百萬元、人民幣500百萬元及人民幣500百萬元。因此，永久性貸款的本金減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣1,368百萬元(二零一八年：人民幣2,568百萬元)。

於二零一九年十二月十六日，本公司全資附屬公司中糧置業投資有限公司於中國透過中國銀行間市場交易商協會發行永續票據(註冊號MTN737)。此永續票據(註冊號MTN737)最終本金總額為人民幣15億元，票面利率為4.25%。

- (b) 於二零一九年十二月，本公司全資附屬公司浙江和潤天成置業有限公司(「和潤天成」)與直接控股公司訂立一份貸款協議(「和潤天成永久性貸款協議」)，據此，直接控股公司向和潤天成借出人民幣1,486百萬元(「和潤天成永久性貸款」)。和潤天成永久性貸款協議於二零一九年十二月二十三日生效。和潤天成永久性貸款前五年按年利率4.35%計息，且每五年根據中國國債收益率的5年算術平均值進行調整。和潤天成永久性貸款的利息自二零一九年十二月二十三日起按年支付，和潤天成可酌情或在清算的情況下延遲付款。於二零一九年十二月二十五日，和潤天成向直接控股公司償還和潤天成永久性貸款本金人民幣560百萬元。因此，和潤天成永久性貸款本金於二零一九年十二月三十一日減少至人民幣926百萬元(二零一八年：無)。
- (c) 於二零一九年十二月，本公司全資附屬公司北京昆庭資產管理有限公司(「北京昆庭」)與直接控股公司訂立一份貸款協議(「北京昆庭永久性貸款協議」)，據此，直接控股公司向北京昆庭借出人民幣916百萬元(「北京昆庭永久性貸款」)。北京昆庭永久性貸款協議於二零一九年十二月三十一日生效。北京昆庭永久性貸款前五年按年利率4.35%計息，且每五年根據中國國債收益率的5年算術平均值進行調整。北京昆庭永久性貸款的利息自二零一九年十二月三十一日起按年支付，北京昆庭可酌情或在清算的情況下延遲付款。於二零一九年十二月二十五日，北京昆庭向直接控股公司償還北京昆庭永久性貸款本金人民幣542百萬元。因此，北京昆庭永久性貸款本金於二零一九年十二月三十一日減少至人民幣374百萬元(二零一八年：無)。
- (d) 於二零一九年十二月，本公司擁有60%股權之附屬公司濟南大悅城產業發展有限公司(「濟南大悅城」)訂立一份貸款協議(「永久性貸款協議」)，據此，濟南大悅城一家全資附屬公司青島智悅置地有限公司與非控股權益向濟南大悅城借出人民幣2,088百萬元(「濟南大悅城永久性貸款」)。來自非控股權益的貸款為人民幣835百萬元。濟南大悅城永久性貸款協議於二零一九年十二月三十一日生效。濟南大悅城向青島智悅置地有限公司提供的部分貸款於本公司財務報表綜合入賬時悉數抵銷。濟南大悅城永久性貸款前五年按年利率4.35%計息，且每五年根據中國國債收益率的5年算術平均值進行調整。濟南大悅城永久性貸款的利息自二零一九年十二月三十一日起按年支付，濟南大悅城可酌情或在清算的情況下延遲付款。

根據上述永久性貸款協議，本集團任何成員公司毋須就永久性貸款向最終控股公司或銀行提供任何類別的擔保。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 41. 或然負債

### (a) 擔保

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本集團就以下融資提供的擔保		
物業買家動用的貸款融資	<b>2,967,352</b>	2,600,502
聯營公司動用的貸款融資	<b>600,000</b>	
	<b>3,567,352</b>	2,600,502

本集團為客戶就銀行向其提供購買本集團物業的按揭貸款而抵押若干銀行存款(詳情載於附註30)及提供擔保予銀行。該等擔保將於銀行收到客戶提供的相關物業房屋所有權證作為所獲按揭貸款的抵押品時解除。

於二零一九年七月，本公司的間接全資附屬公司大悅城商業管理(北京)有限公司(「北京大悅城」)就銀行向昆明螺螄灣提供的貸款以中國商業銀行為受益人向銀行提供一份金額不超過人民幣600,000,000元的擔保，以履行本集團擁有30%權益的聯營公司昆明螺螄灣的還款責任。此外，作為貸款質押，本公司的間接全資附屬公司及昆明螺螄灣的直接股東成都鵬悅企業管理諮詢有限公司(「成都鵬悅」)亦以銀行為受益人對其於昆明螺螄灣30%的股權訂立股份質押，據此，成都鵬悅同意就所持昆明螺螄灣30%的股權提供固定質押。作為回報，昆明螺螄灣就本集團提供的擔保及股份質押分別向本集團提供總賠償金額為人民幣600,000,000元的背對背擔保，據此，倘本集團因昆明螺螄灣違約而承擔責任，則昆明螺螄灣將向本集團作出賠償。

董事認為，由於違約率較低，故於首次確認及其後於各報告期末的財務擔保合約公允價值並不重大。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 41. 或然負債(續)

- (b) 本集團有若干與未能遵守朝陽大悅城及瀋陽大悅城兩個項目相關建設工程規劃許可證之若干條款及條件有關的不合規事件。本集團或會被處不超過建築成本10%的罰款、拆除相關物業及遭沒收任何不法收益。

朝陽大悅城的建築成本為人民幣3,348百萬元，包括不合規建築成本人民幣42百萬元。不合規建築佔用作辦公室，並不產生收益。朝陽大悅城自二零一零年起盈利。朝陽大悅城商場自開始盈利起至二零一九年十二月三十一日的總收益為人民幣4,710百萬元。

瀋陽大悅城的建築成本為人民幣1,911百萬元，包括僭建部分的估計成本人民幣81百萬元。瀋陽大悅城自二零零九年起盈利。瀋陽大悅城自開始盈利起至二零一九年十二月三十一日的總收益為人民幣2,238百萬元。

基於該等不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團管理層認為本集團不大可能面臨被處罰款、罰金或拆除或沒收命令的風險，因此並無於綜合財務報表計提撥備。此外，本公司最終控股公司中糧集團向本公司承諾，將就本集團現時或日後因或就上述不合規事項而遭受或產生的所有罰金、虧損及開支向本公司提供補償。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 42. 經營租賃安排

### 本集團作為出租人

於報告期末，本集團就下列辦公物業、零售店舖及住宅的不可撤銷經營租約的未來最低租賃款項與租戶訂有合約，相關到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	<b>3,011,873</b>	2,810,819
第二至五年(包括首尾兩年)	<b>5,454,806</b>	4,811,309
五年以上	<b>1,464,678</b>	1,696,366
	<b>9,931,357</b>	9,318,494

租約按平均期限1至20年及大部分按固定租金協商。若干租賃安排載有租金自動調整條款，月租按年增長。

### 本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租用若干辦公室物業。不可撤銷經營租約的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日 二零一八年 人民幣千元
一年內	41,929
第二至五年(包括首尾兩年)	178,591
五年以上	9,200
	229,720



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 43. 資本承擔

本集團於各報告期末的承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
有關下述項目的資本承擔：		
購買物業、廠房及設備，已訂約但未撥備	-	19,833
建設及開發投資物業，已訂約但未撥備	<b>1,347,113</b>	288,606
對新建基金的注資承擔	<b>1,853,852</b>	3,420,000
	<b>3,200,965</b>	3,728,439

## 44. 資產抵押

抵押予銀行以擔保銀行授予本集團之貸款融資及來自非控股權益之貸款的非流動及流動資產的賬面值及本集團就物業買家動用之貸款融資提供的擔保如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
投資物業	<b>33,005,000</b>	39,287,000
物業、廠房及設備	<b>2,386,211</b>	2,263,175
待售在建物業	<b>8,918,643</b>	6,492,645
待售物業	-	554,742
租賃土地及土地使用權	-	519,843
使用權資產	<b>1,474,111</b>	-
應收賬款	<b>20,807</b>	25,400
已抵押存款	<b>14,340</b>	12,522
	<b>45,819,112</b>	49,155,327

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 45. 金融工具類別

於各報告期末，本集團各類金融工具的賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
金融資產：		
按攤銷成本列賬的金融資產	<b>17,923,019</b>	12,796,031
透過損益按公允價值列賬之金融資產：		
— 權益工具	<b>510</b>	510
— 給予聯營公司的貸款	<b>403,098</b>	403,098
指定為現金流量對沖的對沖工具	<b>53,133</b>	—
應收租金	<b>134,558</b>	171,583
金融負債：		
攤銷成本	<b>41,789,883</b>	36,253,698
指定為現金流量對沖的對沖工具	—	2,016
透過損益按公允價值列賬之金融負債	<b>344,570</b>	336,470
已收租金按金	<b>1,052,414</b>	1,056,870

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 46. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括透過損益按公允價值列賬之金融資產、應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項、給予／來自合營公司、聯營公司、同系附屬公司、非控股權益及第三方的貸款、應收賬款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項、銀行借款、已抵押存款、受限制銀行存款、現金及銀行結存、應付債券及有擔保票據。該等金融工具的詳情已披露於相關綜合財務報表相關附註中。與該等金融工具有關的風險及相關風險緩解政策載於下文。管理層管理及監察有關風險，確保即時有效採取適當措施。

### 市場風險

本集團的業務面對的主要金融風險為外匯匯率及利率變動風險。

### 貨幣風險

本集團大部分收益以人民幣收取，大部分開支（包括物業銷售產生的開支及資本開支）亦以人民幣計值。

由於本集團持有的賬戶結餘以外幣計值，因此面對匯率波動風險。本集團現時並無制定外幣對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，必要時會考慮對沖重大外幣風險。

於二零一九年十二月三十一日，以人民幣為功能貨幣的集團實體持有以外幣計值的銀行結存，按附註30所述，主要以港元及美元計值，應付同系附屬公司及非控股權益款項以及應收合營企業款項按附註29所述，主要以港元及美元計值，給予聯營公司及合營企業的貸款以及來自非控股權益的貸款按附註24所述，以美元計值，以及銀行借款按附註33所述，主要以港元及美元計值，因此本集團面對外幣風險。

### 敏感度分析

下表詳列人民幣兌美元／港元升值及貶值5%（二零一八年：5%）而所有其他變量保持不變的本集團敏感度，即董事對外匯匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以美元／港元計值的未結算貨幣項目，並就外匯匯率5%（二零一八年：5%）變動調整其於報告期末的換算。下文正數顯示人民幣兌美元／港元升值／貶值5%的除稅後溢利增加，反之亦然。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內除稅後溢利(減少)／增加：		
—倘人民幣兌美元貶值	<b>(183,508)</b>	(95,211)
—倘人民幣兌美元升值	<b>183,508</b>	95,211
—倘人民幣兌港元貶值	<b>(180,588)</b>	(150,076)
—倘人民幣兌港元升值	<b>180,588</b>	150,076

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 46. 金融風險管理目標及政策(續)

### 市場風險(續)

#### 利率風險管理

本集團面對與來自／給予聯營公司、合營企業、第三方及非控股權益的定息貸款、定息銀行借款、有擔保票據、應付債券(詳情分別見附註24、33、34及35)及租賃負債有關的公允價值利率風險。

本集團亦面對與浮息銀行結存、浮息銀行借款、同系附屬公司提供的浮息貸款有關的現金流量利率風險。

本集團計息銀行借款的利率及還款期限於附註33披露。來自／給予同系附屬公司、聯營公司、合營企業、非控股權益及本集團第三方的計息貸款的利率及償還條款於附註24披露。本集團政策為通過磋商計息銀行借款之條款以平衡利率風險。

下述敏感度分析基於報告期末銀行借款及來自同系附屬公司的貸款的利率風險釐定。本集團管理層認為，考慮到銀行結存的利率波動較小，對本年度損益的影響並不重大，因此並無呈列銀行結存所面對利率風險的敏感度分析。

本集團面對本附註流動資金風險管理一節所述金融負債利率風險。本集團現金流量利率風險主要集中於本集團以人民幣計值借款所產生的中國人民銀行所報基準利率波動。

該分析乃假設報告期末尚未償還的浮息銀行借款及同系附屬公司提供的浮息貸款(包括指定為有效對沖工具的衍生工具)於整個年度仍未結清而編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時以年內指定用於對沖現金流量利率風險的浮息銀行借款及利率掉期增長或下跌50(二零一八年：50)基點為準，乃管理層對利率合理可能變動的評估。倘年內利率上升／下降50(二零一八年：50)基點而所有其他變量保持不變，經計及利息資本化的影響後對除稅後溢利的影響載列如下。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內除稅後溢利(減少)／增加：		
－利率上升50基點	<b>(70,032)</b>	(59,448)
－利率下降50基點	<b>70,032</b>	59,448

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 46. 金融風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險管理

本集團面對的最高信貸風險指本集團因對手方未能履行責任而產生財務虧損，源自綜合財務狀況表及財務擔保合約呈列之已確認各相關金融資產的賬面值，如附註41所披露。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的信貸風險主要來源於給予同系附屬公司、最終控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益的貸款、應收同系附屬公司、最終控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項、應收賬款及其他應收款項、已抵押存款以及現金及銀行結存。為降低應收賬款的信貸風險，本集團管理層制定監察程序，確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團在應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式(二零一八年：預期信貸虧損模式)逐項或依據撥備矩陣對貿易結餘進行減值評估。故此，董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

對於給予同系附屬公司、合營企業、聯營公司及非控股權益的貸款、應收同系附屬公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項，本集團管理層認為經計及該等實體的過往還款記錄及／或該等實體的財務狀況，該等實體無法作出規定付款的可能性極低。

由於風險已轉嫁予若干對手方及客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。

由於對手方均為聲譽良好之銀行，故本集團流動資金之信貸風險有限。由於風險已轉嫁予若干銀行，故本集團流動資金並無重大集中信貸風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 46. 金融風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險管理(續)

本集團的內部信貸風險評級評估包括以下種類：

內部信貸評級	說明	應收賬款	其他金融資產／其他項目
低風險	交易對手方違約的風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
關注	債務人頻繁在到期日後還款，但通常會在到期日後還款	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	根據內部資料或外部資源認定信貸風險自初始確認以來大幅增加	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值
損失	有證據顯示資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損－發生信貸減值	全期預期信貸虧損－發生信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人出現重大財務困難，且本集團切實認為無法收回款項	撤銷款項	撤銷款項

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 46. 金融風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險管理(續)

下表載列本集團根據預期信貸虧損評估的金融資產、應收經營租賃款項及財務擔保合約的信貸風險有關詳情：

	附註	內部 信貸評級	12個月預期 信貸虧損	全期預期 信貸虧損	二零一九年 總賬面值 人民幣千元	二零一八年 總賬面值 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產						
應收賬款(附註c)	27	可疑	否	未發生信貸減值	<b>28,923</b>	24,466
應收賬款(附註c)	27	低風險	否	未發生信貸減值	<b>11,329</b>	55,144
其他應收款項	28	低風險	是	否	<b>1,376,416</b>	901,048
現金及銀行結存	30	低風險	是	否	<b>11,752,111</b>	7,107,503
受限制銀行存款	30	低風險	是	否	<b>372,480</b>	-
已抵押存款	30	低風險	是	否	<b>14,340</b>	12,522
給予聯營公司、合營企業及 非控股權益的貸款(附註a)	24	低風險	是	否	<b>4,076,225</b>	4,520,303
應收控股公司、同系附屬公司、 合營企業、聯營公司及 非控股權益的款項(附註a)	29	低風險	是	否	<b>350,785</b>	232,372
其他項目						
應收經營租賃款項(附註c)	27	低風險	是	否	<b>134,558</b>	171,583
財務擔保合約(附註b)	41	低風險	是	否	<b>3,567,352</b>	2,600,502

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 46. 金融風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險管理(續)

附註：

- a. 為便於內部信貸風險管理，本集團利用逾期資料評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。

二零一九年

	未逾期／無固定還款		總計 人民幣千元
	已逾期 人民幣千元	期限 人民幣千元	
給予聯營公司、合營企業及非控股權益的貸款	-	4,076,225	4,076,225
應收控股公司、同系附屬公司、合營企業、聯營公司 及非控股權益款項	-	350,785	350,785

二零一八年

	未逾期／無固定還款		總計 人民幣千元
	已逾期 人民幣千元	期限 人民幣千元	
給予聯營公司、合營企業及非控股權益的貸款	-	4,520,303	4,520,303
應收控股公司、同系附屬公司、合營企業、聯營公司 及非控股權益款項	-	232,372	232,372

- b. 就財務擔保合約而言，賬面值總額指本集團於各合約項下擔保的最大金額。
- c. 就應收賬款(包括應收租金)而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號內的簡化方法以按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除未償還結餘較大或已發生信貸減值的債務外，本集團會使用撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸虧損(依照內部信貸評級劃分組別)。

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團會就客戶／債務人的租金及其他營運應用內部信貸評級。下表載列於二零一九年及二零一八年十二月三十一日根據撥備矩陣評估屬全期預期信貸虧損的應收賬款的相關信貸風險敞口資料。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 46. 金融風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險管理(續)

賬面值總額

二零一九年

內部信貸評級	平均損失率	應收賬款 人民幣千元
低風險	0.74%	150,727
可疑	81.71%	34,030

二零一八年

內部信貸評級	平均損失率	應收賬款 人民幣千元
低風險	0.3%	221,472
可疑	80%	29,721

估計損失率乃基於債務人預期生命週期內可觀察的過往違約率而估計，並就不過多投入資金或精力即可獲得的前瞻性資料而作調整。組別劃分由管理層定期審查，以確保特定債務人的相關資料為最新資料。

下表列示根據簡化方法已就應收賬款確認的全期預期信貸虧損變動：

	全期預期信貸 虧損(未發生 信貸減值) 人民幣千元	全期預期信貸 虧損(發生 信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	23,488	-	23,488
於一月一日因金融工具確認的變動	978	-	978
— 確認減值虧損	1,696	-	1,696
— 撥回減值虧損	(718)	-	(718)
於二零一八年十二月三十一日	24,466	-	24,466
— 確認減值虧損	6,819	-	6,819
— 撥回減值虧損	(2,366)	-	(2,366)
— 減值虧損撇減	(1,075)	-	(1,075)
— 收購附屬公司	1,079	-	1,079
於二零一九年十二月三十一日	28,923	-	28,923

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 46. 金融風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險管理(續)

下表列示已就其他應收款項確認的虧損撥備的對賬：

	12個月 預期信貸虧損 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (未發生 信貸減值) 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (發生信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	31,851	-	-	31,851
於一月一日因金融工具確認的變動	1,010	-	-	1,010
- 確認減值虧損	6,072	-	-	6,072
- 撥回減值虧損	(5,062)	-	-	(5,062)
於二零一八年十二月三十一日	32,861	-	-	32,861
- 確認減值虧損	3,284	-	-	3,284
- 撥回減值虧損	(6,435)	-	-	(6,435)
- 收購附屬公司	983	-	-	983
- 出售附屬公司	(26)	-	-	(26)
於二零一九年十二月三十一日	30,667	-	-	30,667

於二零一八年一月一日應用預期虧損方法後並無確認其他重大減值。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 46. 金融風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險管理

在管理流動資金風險時，本集團對現金及現金等價物之水平進行監控並將其維持在管理層認為足以為本集團業務營運提供資金之水平，並減少現金流量波動之影響。管理層監控銀行借款動用情況及確保遵守貸款契約。

下表詳列本集團非衍生金融負債的合約到期詳情。該表基於根據本集團可能須付款之最早日期的非衍生金融負債的未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量按浮動利率計息，則未貼現金額按各報告期末的利率計算。

## 流動資金及利率表

	加權平均利率 %	須按要求或 於1年內償還 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日							
應付賬款	-	2,510,357	-	-	-	2,510,357	2,510,357
其他應付款項	-	5,026,270	190,242	218,982	94,296	5,529,790	5,529,790
租賃負債	4.39%-4.61%	43,576	42,835	96,738	12,564	195,713	184,995
因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任	-	-	-	-	439,769	439,769	344,570
銀行借款	3.28%-5.68%	3,906,575	5,529,155	12,587,596	5,567,930	27,591,256	23,091,406
應付最終控股公司款項	-	136	-	-	-	136	136
應付中間控股公司款項	-	695	-	-	-	695	695
應付直接控股公司款項	-	8,090	-	-	-	8,090	8,090
應付非控股權益款項	-	1,755,037	-	-	-	1,755,037	1,755,037
應付合營企業款項	-	28,978	-	-	-	28,978	28,978
應付聯營公司款項	-	166,827	-	-	-	166,827	166,827
應付同系附屬公司款項	-	118,468	-	-	-	118,468	118,468
來自同系附屬公司的貸款	4.28%-5.39%	311,389	562,791	364,643	559,490	1,798,313	1,484,780
來自非控股權益的貸款	8.00%	676,996	-	-	-	676,996	626,721
來自第三方的貸款	6.48%-8.90%	1,218,500	137,810	2,380,451	-	3,736,761	3,115,600
應付債券	3.20%-4.95%	1,855,238	2,515,238	757,400	-	5,127,876	4,220,417
		17,627,132	8,978,071	16,405,810	6,674,049	49,685,062	43,186,867
財務擔保合約		3,567,352	-	-	-	3,567,352	-

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4.6. 金融風險管理目標及政策(續)

### 流動資金風險管理(續)

#### 流動資金及利率表(續)

	加權平均利率 %	須按要求或 於1年內償還 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日							
應付賬款	-	2,143,707	-	-	-	2,143,707	2,143,707
其他應付款項	-	5,088,645	211,596	231,093	57,388	5,588,722	5,588,722
因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任	-	-	-	-	450,897	450,897	336,470
銀行借款	2.98%-5.46%	2,274,114	2,400,809	9,289,680	7,439,085	21,403,688	16,280,758
應付最終控股公司款項	-	1,159	-	-	-	1,159	1,159
應付中間控股公司款項	-	61	618	-	-	679	679
應付非控股權益款項	-	1,843,205	-	25,022	-	1,868,227	1,868,227
應付合營企業款項	-	5	-	-	-	5	5
應付同系附屬公司款項	-	95,325	19,147	-	-	114,472	114,472
來自同系附屬公司的貸款	4.28%-4.75%	456,549	45,217	634,267	-	1,136,033	1,030,372
來自非控股權益的貸款	8.00%	55,780	55,933	727,973	-	839,686	672,233
應付債券	3.20%-4.95%	2,413,288	1,077,313	733,321	-	4,223,922	4,108,227
有擔保票據	3.625%	5,689,593	-	-	-	5,689,593	5,502,007
		20,061,431	3,810,633	11,641,356	7,947,370	43,460,790	37,647,038
財務擔保合約		2,600,502	-	-	-	2,600,502	-

若對手方要求償付所擔保的金額，上述財務擔保合約的金額為本集團根據安排可能須償付之全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為在原本安排下被要求償還該金額的可能性不高。然而，該估計可能因對手方由於所持有擔保財務應收賬款出現信貸損失要求償付而改變。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 46. 金融風險管理目標及政策(續)

### 公允價值

除利率互換、給予聯營公司的貸款及因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任外，並無其他重大金融工具按經常性基準以公允價值計量。按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公允價值乃根據公認的定價模式按貼現現金流量分析釐定。

金融資產／負債	公允價值		公允價值	估值方法及關鍵輸入數據
	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	級別	
利率互換(作為對沖 工具設計)	資產－人民幣 <b>53,133,000元</b>	負債－ 人民幣 2,016,000元	第二級	折現現金流量。未來現金 流量乃根據遠期利率(來 自報告期末的可觀察收 益曲線)及合約利率估計 及以反映多個對手方的 信貸風險的利率折現。
給予聯營公司的貸款	資產－人民幣 <b>403,098,000元</b>	資產－ 人民幣 403,098,000元	第三級	折現現金流量。未來現金 流量乃根據聯營公司物 業的預售所得款項貸款 的預期還款估計及以反 映聯營公司信貸風險的 利率折現。
因授予非控股股東的 認沽期權而產生的責任	負債－人民幣 <b>344,570,000元</b>	負債－ 人民幣 336,470,000元	第三級	折現現金流量。未來現金 流量乃根據合作夥伴所 持有Joy Valley的49% 股權產生的預期未來經 濟利益估計及以適當折 現率折現。

董事認為，於綜合財務狀況表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其各自於各報告期末的公允價值相若。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 47. 資本風險管理

本集團管理資本旨在透過優化債務與股本平衡而為股東爭取最大回報，同時確保本集團旗下實體能夠持續經營。除此以外，本集團的整體策略於本年度及過往年度保持不變。

本集團的資本結構由淨債務(包括銀行借款、來自控股公司、同系附屬公司、合營企業、第三方及非控股權益的貸款及／或應付控股公司、同系附屬公司、合營企業、第三方及非控股權益款項、應付債券)及本公司擁有人應佔權益(包括綜合權益變動表披露的已發行股本、不可贖回可轉換優先股、儲備及保留溢利)組成。

董事定期檢討資本結構。董事在檢討時考慮資本成本及各類資本相關的風險，並採取適當行動平衡整體資本結構。本公司或其任何附屬公司均不受外部資本要求所規限。

## 48. 融資活動引起的負債對賬

下表詳述本集團因融資活動產生的主要負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為或將在本集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生的現金流量的現金流量或未來現金流量。

	應付	來自同系	來自	來自	有擔保票據	應付債券	應付	應付非控股	應付直接	應付股息	總計	
	最終控股	附屬公司	第三方	非控股權益			聯營公司	權益款項	控股公司			
	借款	公司款項	的貸款	的貸款			款項	權益款項	款項			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	附註33	附註29	附註24	附註24	附註24	附註34	附註35	附註29	附註29	附註29	附註	
於二零一九年一月一日	16,280,758	1,159	1,030,372	-	672,233	5,502,007	4,108,227	-	1,868,227	-	-	29,462,983
融資現金流量	8,093,820	-	131,156	3,115,600	(63,194)	(5,783,270)	(63,514)	166,600	(428,095)	(552,093)	(224,951)	4,392,059
收購附屬公司	677,280	-	547,006	-	-	-	-	-	-	-	-	1,224,286
外匯換算	66,798	-	4,705	-	17,682	93,430	-	-	8,864	1,120	989	193,588
利息開支	-	-	-	-	-	187,833	175,704	227	52,353	-	-	416,117
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	327,800	558,836	249,434	1,136,070
相關經營活動	-	(1,023)	-	-	-	-	-	-	1,306	227	-	510
通過出售附屬公司處置	(2,027,250)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,027,250)
應付非控股	-	-	-	-	-	-	-	-	(75,418)	-	-	(75,418)
權益款項減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收購附屬公司後	-	-	(228,459)	-	-	-	-	-	-	-	-	(228,459)
通過內部抵銷結算	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日	23,091,406	136	1,484,780	3,115,600	626,721	-	4,220,417	166,827	1,755,037	8,090	25,472	34,494,486

附註：應付股息已計入其他應付款項及應計費用項下。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 48. 融資活動引起的負債對賬(續)

	借款	應付 最終控股 公司款項	來自同系 附屬公司 的貸款	來自 非控股權益 的貸款	有擔保票據	應付債券	應付非控股 權益款項	應付直接 控股公司款項	應付股息	應付中間 控股公司款項	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註33	附註29	附註24	附註24	附註34	附註35	附註29	附註29	附註	附註24	
於二零一八年一月一日	11,347,160	201,288	945,976	31,409	5,232,283	4,102,253	2,517,969	-	-	-	24,378,338
融資現金流量	4,770,828	(200,129)	134,396	640,824	(199,033)	(145,500)	(719,233)	(322,601)	(162,494)	(51,000)	3,746,058
外匯換算	162,770	-	-	-	270,118	-	34,584	24,215	7,978	3,206	502,871
利息開支	-	-	-	-	198,639	151,474	25,022	-	-	-	375,135
股息	-	-	-	-	-	-	689,675	298,386	154,516	47,794	1,190,371
相關經營活動	-	-	-	-	-	-	(15,781)	-	-	-	(15,781)
轉撥至非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	(664,009)	-	-	-	(664,009)
透過往來賬戶結算	-	-	(50,000)	-	-	-	-	-	-	-	(50,000)
於二零一八年十二月三十一日	16,280,758	1,159	1,030,372	672,233	5,502,007	4,108,227	1,868,227	-	-	-	29,462,983

附註：應付股息已計入其他應付款項及應計費用項下。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 49. 業務合併

### (a) 收購BVI 97

於二零一九年一月二日，本集團自一名獨立第三方收購BVI 97（於二零一八年十二月三十一日為本集團持有40%股權的合營企業）的60%股權，現金代價為人民幣17,051,000元，此後本集團持有BVI 97之100%股權。

BVI 97之附屬公司台灣飯店有限公司於中國大陸從事酒店經營業務。以下載列於上述收購事項日期已收購的BVI 97可識別資產及負債之公允價值概要：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	699,988
使用權資產	1,150,762
無形資產	563
存貨	637
應收賬款	7,775
預付款項、按金及其他應收款項	3,925
現金及銀行結存	17,325
其他應付款項、應計費用及已收按金	(48,522)
應付賬款	(93,805)
應付同系附屬公司款項	(68,133)
來自第三方的貸款	(338,982)
來自同系附屬公司的貸款	(547,006)
銀行借款	(677,280)
	107,247
<b>收購時確認之商譽</b>	
已轉讓代價	17,051
加：非控股權益	78,828
於收購日期持有BVI 97 40%權益的公允價值	11,368
減：已收購資產淨額	(107,247)
	-
<b>收購時產生的現金流入淨額</b>	
已支付的現金代價	17,051
減：已收購之現金及銀行結存	(17,325)
	現金流入淨額
	(274)

本年度溢利已包括BVI 97產生的虧損人民幣49,739,000元。本年度收益包括可歸屬於BVI 97的收益人民幣73,293,000元。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 49. 業務合併(續)

### (b) 收購Shanxi Ding'an Real Estate Development Company Limited (「Shanxi Ding'an」)

於二零一九年一月四日，本集團完成與獨立第三方就收購Shanxi Ding'an 51%股權進行之磋商。該交易於二零一九年二月二十八日完成且收購成本人民幣92,493,000元以現金結算。

於上述收購日期收購的可識別資產及負債之公允價值概要如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	104
待售在建物業	83,350
預付款項、按金及其他應收款項	8,323
現金及銀行結存	92,523
其他應付款項、應計費用及已收按金	(2,543)
應付賬款	(398)
	181,359
<b>收購時確認之商譽</b>	
已轉讓代價	92,493
加：非控股權益	88,866
減：已收購資產淨額	(181,359)
	-
<b>收購時產生的現金流入淨額</b>	
已支付的現金代價	92,493
減：已收購之現金及銀行結存	(92,523)
	現金流入淨額
	(30)

本年度溢利已包括Shanxi Ding'an產生的虧損人民幣1,266,000元。概無歸屬於Shanxi Ding'an的本年度收益。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 50. 出售附屬公司

### (a) 出售Spring Wisdom Limited及Glorious Run Limited

於二零一九年九月三十日，本公司向本集團擁有36.36%股權的合營企業出售Spring Wisdom Limited及Glorious Run Limited，兩間公司均為本公司全資附屬公司。有關詳情載列如下：

	Spring Wisdom 人民幣千元	Glorious Run 人民幣千元	二零一九年 合計 人民幣千元
<b>代價</b>			
合營企業權益之公允價值	91,623	115,000	206,623
<b>所收取代價總額</b>	<b>91,623</b>	<b>115,000</b>	<b>206,623</b>
<b>失去控制權之資產與負債分析</b>			
物業、廠房及設備(附註17)	10,118	4,366	14,484
無形資產(附註19)	1,492	226	1,718
投資物業(附註16)	2,780,000	1,521,000	4,301,000
存貨	261	221	482
應收賬款	19,302	2,296	21,598
按金、預付款項及其他應收款項	50,864	4,683	55,547
應收同系附屬公司款項	27,839	2,282	30,121
現金及銀行結存	38,934	66,760	105,694
其他應付款項及應計費用	(176,028)	(216,052)	(392,080)
應付同系附屬公司款項	(1,324)	(669,854)	(671,178)
應付合營企業款項	(1,431,196)	-	(1,431,196)
銀行借款	(1,240,250)	(787,000)	(2,027,250)
合約負債	(1,904)	-	(1,904)
遞延稅項負債	(297,523)	(105,372)	(402,895)
<b>所出售的負債淨額</b>	<b>(219,415)</b>	<b>(176,444)</b>	<b>(395,859)</b>
<b>出售附屬公司的收益：</b>			
出售代價	91,623	115,000	206,623
本公司擁有人應佔之負債淨額	219,415	275,116	494,531
非控股權益	-	(98,672)	(98,672)
<b>出售收益</b>	<b>311,038</b>	<b>390,116</b>	<b>701,154</b>
<b>出售附屬公司的現金流出淨額</b>			
以現金及現金等價物收取的代價	-	-	-
減：所出售的現金及現金等價物	(38,934)	(66,760)	(105,694)
<b>淨現金流出</b>	<b>(38,934)</b>	<b>(66,760)</b>	<b>(105,694)</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 50. 出售附屬公司(續)

### (b) 出售中糧酒店(北京)有限公司(「中糧酒店(北京)」)

於二零一七年十二月八日，本公司全資附屬公司Rich Harbour Limited(「Rich Harbour」)及COFCO(BVI) No. 17 Limited(「COFCO BVI 17」)就出售中糧酒店(北京)(65%股權由Rich Harbour擁有，35%股權由COFCO BVI 17擁有)達成一項安排。該代價乃根據最高出價人民幣1,360百萬元釐定。出售事項於二零一八年三月完成。中糧酒店(北京)於出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
代價	
以現金及現金等價物收取的代價	1,360,000
<b>失去控制權之資產與負債分析</b>	
物業、廠房及設備	853,111
租賃土地及土地使用權	102,110
無形資產	1,353
存貨	1,202
應收賬款	2,898
按金、預付款項及其他應收款項	7,358
應收同系附屬公司款項	3,466
遞延稅項資產	8,372
現金及銀行結存	697,459
應付賬款	(3,881)
其他應付款項及應計費用	(25,144)
來自第三方的貸款	(1,431,978)
應付合營企業款項	(936)
所出售的資產淨值	215,390
出售附屬公司的收益：	
出售代價	1,360,000
所出售的資產淨值	(215,390)
出售收益	1,144,610
出售附屬公司的淨現金流入	
以現金及現金等價物收取的代價	1,360,000
減：所出售的現金及現金等價物	(697,459)
淨現金流入	662,541

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 51. 關聯方交易及結餘

除該等綜合財務報表另行詳述的交易及結餘外，本集團於本年度與關聯方之間有下列重大交易。

### 所提供擔保

同系附屬公司就本集團來自同系附屬公司的若干貸款及銀行借款簽署公司擔保。詳情分別披露於上文附註24及33。

### 關聯方交易

於本年度，本集團與關聯方有下列重大交易。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
向下列人士出租物業的收入：		
同系附屬公司*	156,071	165,928
中間控股公司*	3,756	19
最終控股公司*	19	36
直接控股公司*	26	-
自下列人士租用物業的租金支出：		
同系附屬公司	1,208	1,292
最終控股公司*	11,513	11,513

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
由下列人士提供酒店管理服務：		
同系附屬公司*	2,607	5,520
由下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司*	38,371	18,102
向下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司	11	740
來自下列人士的其他收入：		
同系附屬公司	4,583	7,624
自下列人士採購主食食材及獲取餐飲服務：		
同系附屬公司*	3,568	2,201
最終控股公司*	1,233	3,216
中間控股公司*	-	12
來自下列人士的委託貸款服務費：		
同系附屬公司*	3,098	627
支付予下列人士的利息開支：		
同系附屬公司	68,294	47,381
支付予下列人士的其他開支：		
同系附屬公司	5,760	4,415

\* 根據上市規則，該等關聯方交易亦屬於持續關連交易。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 51. 關聯方交易及結餘(續)

### 關聯方結餘

同系附屬公司中糧財務為受中國人民銀行(「中國人民銀行」)及中國銀行業監督管理委員會管轄的非銀行金融機構。在中國，存款及貸款利率由中國人民銀行制定，適用於所有金融機構。中糧財務提供的利率與中國人民銀行頒佈者相同。於二零一九年十二月三十一日，中糧財務給予本集團的貸款為人民幣1,269,528,000元(二零一八年：人民幣1,030,372,000元)。於二零一九年十二月三十一日，存放於中糧財務的存款為人民幣550,000,000元(二零一八年：人民幣550,000,000元)。

本集團與關聯方的結餘詳情披露於附註24及29。除與關聯方的下列結餘屬貿易性質外，其餘結餘均屬非貿易性質。下表載列報告期末按發票日期進行的關聯方結餘(屬貿易性質)賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項：		
1年內	956	3,604
應付同系附屬公司款項：		
1年內	62,915	59,641
1至2年	508	19,147
	<b>63,423</b>	<b>78,788</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 51. 關聯方交易及結餘(續)

### 本集團主要管理人員的薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	35,019	24,769
退休福利計劃供款	2,330	2,120
	<b>37,349</b>	26,889

本集團的主要管理人員包括本公司董事及若干高級行政人員。於本年度及過往年度，若干該等董事及高級行政人員之薪酬，乃由最終控股公司或同系附屬公司所承擔。董事酬金的其他詳情載於附註14。

### 與其他中國政府關聯實體的交易

本集團為由中國政府控制的中糧集團旗下規模較大集團公司的一部分，因此，董事認為本集團受中國政府最終控制。此外，本集團經營所處經濟環境現時由受中國政府所控制、共同控制或有重大影響的實體(「中國政府關聯實體」)主導。除上文「關聯方交易」及「關聯方結餘」所載與最終控股公司、中間控股公司及同系附屬公司的交易及結餘外，本集團亦於日常業務過程中與其他中國政府關聯實體開展業務。本集團於日常業務過程中與身為中國政府關聯實體的若干銀行訂立若干銀行存款及銀行借款。鑑於該等銀行交易的性質，董事認為單獨披露並無意義。此外，本集團於日常業務過程中與其他中國政府關聯實體訂立多項交易，包括購買土地使用權、建造物業及其他經營開支。定價及挑選供應商及服務提供商並不取決於對手方是否屬中國政府關聯實體。董事認為，上述交易屬於本集團與中國政府關聯實體的整體重大交易。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 52. 本集團之組成

## 涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表載列本集團涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點 及營業地點	非控股權益 所持所有權 比例	分配至 非控股權益的 溢利／(虧損) 人民幣千元	累計 非控股權益 人民幣千元 (附註(a))
<b>截至二零一九年十二月三十一日 止年度</b>				
三亞亞龍灣開發股份有限公司及其附屬公司(「亞龍灣開發集團」)	中國	49.2%	94,808	1,994,321
上海悅耀置業發展有限公司	中國	50.0%	334,886	1,562,675
立運	英屬處女群島	49.0%	413,913	9,080,244
熙安	英屬處女群島	49.0%	78,277	2,381,978
錦星	英屬處女群島	49.0%	6,055	162,770
百馳有限公司(「百馳」)	香港	45.0%	148,842	277,182
立運、熙安及錦星交叉持股對銷 擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			(129,120)	(2,683,537)
			(67,044)	2,697,113
<b>總計</b>			<b>880,617</b>	<b>15,472,746</b>
<b>截至二零一八年十二月三十一日 止年度</b>				
亞龍灣開發集團	中國	49.2%	145,176	1,965,513
上海悅耀置業發展有限公司	中國	50.0%	10,648	1,227,789
立運	英屬處女群島	49.0%	639,380	8,907,170
熙安	英屬處女群島	49.0%	62,942	2,353,905
錦星	英屬處女群島	49.0%	2,091	162,235
百馳	香港	45.0%	46,145	128,340
立運、熙安及錦星交叉持股對銷 擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			(64,356)	(2,589,179)
			(7,935)	2,062,669
<b>總計</b>			<b>834,091</b>	<b>14,218,442</b>

附註：

(a) 金額指該等非全資附屬公司及彼等各自附屬公司(如適用)的合併金額。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 52. 本集團之組成(續)

### 涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

以下為涉及重大非控股權益的各附屬公司的綜合財務資料概要。以下綜合財務資料概要指集團內公司間對銷前的金額。

#### 亞龍灣開發集團

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	<b>7,240,096</b>	6,140,021
非流動資產	<b>2,768,035</b>	2,379,595
流動負債	<b>(5,817,380)</b>	(4,620,015)
非流動負債	<b>(130,000)</b>	(240,000)
<b>總權益</b>	<b>4,060,751</b>	3,659,601
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	<b>2,066,430</b>	1,694,088
非控股權益	<b>1,994,321</b>	1,965,513
<b>總權益</b>	<b>4,060,751</b>	3,659,601



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 52. 本集團之組成(續)

## 涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

## 亞龍灣開發集團(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	<b>1,298,668</b>	1,739,615
其他收入、其他收益及虧損淨額	<b>14,154</b>	40,103
投資物業之公允價值收益	<b>7,437</b>	2,883
總開支	<b>(1,137,144)</b>	(1,410,584)
年度溢利及全面收入總額	<b>183,115</b>	372,017
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	<b>88,307</b>	226,841
非控股權益	<b>94,808</b>	145,176
年度溢利及全面收入總額	<b>183,115</b>	372,017
向非控股權益宣派股息	<b>(66,000)</b>	(89,500)
於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則 第15號對非控股權益的影響	-	499
以下各項的淨現金流出：		
經營活動	<b>(314,521)</b>	(163,351)
投資活動	<b>(21,996)</b>	8,869
融資活動	<b>(217,682)</b>	(195,734)
淨現金流出	<b>(554,199)</b>	(350,216)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 52. 本集團之組成(續)

### 涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

上海悅耀置業發展有限公司

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	<b>2,257,448</b>	4,915,129
非流動資產	<b>1,627,388</b>	1,486,597
流動負債	<b>(642,855)</b>	(3,748,015)
非流動負債	<b>(116,317)</b>	(197,818)
<b>總權益</b>	<b>3,125,664</b>	2,455,893
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	<b>1,562,989</b>	1,228,104
非控股權益	<b>1,562,675</b>	1,227,789
<b>總權益</b>	<b>3,125,664</b>	2,455,893

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 52. 本集團之組成(續)

## 涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

上海悅耀置業發展有限公司(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	<b>3,402,392</b>	-
其他收入、其他收益及虧損淨額	<b>11,661</b>	44,828
投資物業之公允價值收益	<b>8,938</b>	1,367
總開支	<b>(2,753,220)</b>	(24,900)
年度溢利及全面收入總額	<b>669,771</b>	21,295
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	<b>334,885</b>	10,647
非控股權益	<b>334,886</b>	10,648
年度溢利及全面收入總額	<b>669,771</b>	21,295
以下各項的淨現金(流出)／流入：		
經營活動	<b>(549,244)</b>	2,318,292
投資活動	<b>198,256</b>	(1,500,036)
融資活動	-	(389,394)
淨現金(流出)／流入	<b>(350,988)</b>	428,862

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 52. 本集團之組成(續)

### 涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

百馳

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	<b>4,997,976</b>	3,369,290
非流動資產	<b>3,200,719</b>	2,795,298
流動負債	<b>(6,603,996)</b>	(5,820,355)
非流動負債	<b>(51,965)</b>	(59,033)
<b>總權益</b>	<b>1,542,734</b>	285,200
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	<b>338,778</b>	156,860
永久性資本工具	<b>926,774</b>	–
非控股權益	<b>277,182</b>	128,340
<b>總權益</b>	<b>1,542,734</b>	285,200

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 52. 本集團之組成(續)

## 涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

百馳(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	246,657	66,652
其他收入、其他收益及虧損淨額	12,621	19,317
投資物業之公允價值收益	374,000	177,044
總開支	(302,518)	(160,468)
年度溢利及全面收入總額	330,760	102,545
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	180,671	56,400
永久性資本工具	1,247	—
非控股權益	148,842	46,145
年度溢利及全面收入總額	330,760	102,545
向非控股權益宣派股息	—	—
於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則 第15號對非控股權益的影響	—	4,795
以下各項的淨現金流入／(流出)：		
經營活動	369,576	654,596
投資活動	171,891	(2,986)
融資活動	925,527	(429,419)
淨現金流入	1,466,994	222,191

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 52. 本集團之組成(續)

### 涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

立運

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	<b>13,423,975</b>	12,464,749
非流動資產	<b>30,542,609</b>	30,155,101
流動負債	<b>(16,727,167)</b>	(16,331,955)
非流動負債	<b>(6,574,679)</b>	(6,740,897)
<b>總權益</b>	<b>20,664,738</b>	19,546,998
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	<b>8,016,516</b>	7,896,502
永久性資本工具	<b>3,567,978</b>	2,743,326
非控股權益	<b>9,080,244</b>	8,907,170
<b>總權益</b>	<b>20,664,738</b>	19,546,998

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 52. 本集團之組成(續)

## 涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

立運(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	<b>2,738,427</b>	4,320,196
其他收入、其他收益及虧損淨額	<b>256,927</b>	612,265
總開支	<b>(2,347,373)</b>	(3,831,081)
其他全面收入	-	(2,016)
年度溢利及全面收入總額	<b>647,981</b>	1,099,364
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	<b>83,339</b>	284,339
永久性資本工具	<b>150,729</b>	175,645
非控股權益	<b>413,913</b>	639,380
年度溢利及全面收入總額	<b>647,981</b>	1,099,364
向非控股權益宣派股息	<b>(240,839)</b>	(537,001)
於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則 第15號對非控股權益的影響	-	4,961
以下各項的淨現金流入／(流出)：		
經營活動	<b>727,660,805</b>	716,160
投資活動	<b>(293,429,366)</b>	(524,100)
融資活動	<b>(267,274,346)</b>	(1,073,938)
淨現金流入／(流出)	<b>166,957,093</b>	(881,878)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 52. 本集團之組成(續)

### 涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

熙安

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	<b>2,783,986</b>	1,566,389
非流動資產	<b>5,474,416</b>	5,448,891
流動負債	<b>(3,572,275)</b>	(3,854,114)
非流動負債	<b>(1,594,684)</b>	(53,742)
<b>總權益</b>	<b>3,091,443</b>	3,107,424
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	<b>709,465</b>	753,519
非控股權益	<b>2,381,978</b>	2,353,905
<b>總權益</b>	<b>3,091,443</b>	3,107,424



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 52. 本集團之組成(續)

## 涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

熙安(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	<b>298,310</b>	276,199
其他收入、其他收益及虧損淨額	<b>20,904</b>	(8,475)
總開支	<b>(303,134)</b>	(268,038)
年度溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	<b>16,080</b>	(314)
以下人士應佔全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	<b>(62,197)</b>	(63,256)
非控股權益	<b>78,277</b>	62,942
年度溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	<b>16,080</b>	(314)
向非控股權益宣派股息	<b>(50,204)</b>	(83,395)
以下各項的淨現金(流出)／流入：		
經營活動	<b>(1,160,739)</b>	158,136
投資活動	<b>(73,272)</b>	(47,145)
融資活動	<b>1,327,254</b>	(111,132)
淨現金流入／(流出)	<b>93,243</b>	(141)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 52. 本集團之組成(續)

### 涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

錦星

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產	615,811	568,841
非流動資產	983,596	959,636
流動負債	(1,254,427)	(1,191,241)
非流動負債	(12,795)	(6,143)
<b>總權益</b>	<b>332,185</b>	331,093
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	169,415	168,858
非控股權益	162,770	162,235
<b>總權益</b>	<b>332,185</b>	331,093

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 52. 本集團之組成(續)

## 涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

錦星(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	-	-
其他收入、其他收益及虧損淨額	51,240	40,383
總開支	(38,883)	(36,115)
年度溢利及全面收入總額	12,357	4,268
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	6,302	2,177
非控股權益	6,055	2,091
年度溢利及全面收入總額	12,357	4,268
向非控股權益宣派股息	(5,520)	(9,193)
以下各項的淨現金流出：		
經營活動	(7)	(25)
投資活動	-	-
融資活動	-	-
淨現金流出	(7)	(25)

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 53. 附屬公司詳情

於報告期末，主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	繳足已發行/註冊資本	本公司所持所有權及投票權百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
於香港註冊成立且主要在香港營運之實體						
Bapton Company Limited	2港元	-	-	100%	100%	物業投資
Hope HK No. 1 Limited	20港元(普通股) 8,500,020港元 (不具投票權遞延股份)	-	-	100%	100%	物業投資
悅誠(香港)有限公司	390,656,370港元	-	-	51.96%	51.96%	投資控股
於中國成立且主要在中國營運之實體						
中糧置業投資有限公司(附註(d))	人民幣5,000,000,000元	-	-	100%	100%	投資控股
西單大悅城有限公司(「西單大悅城」)(附註(e))	人民幣1,025,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
北京弘泰基業房地產有限公司(附註(e))	人民幣1,055,000,000元	-	-	90%	90%	物業投資及開發
大悅城(天津)有限公司(附註(c))	人民幣1,870,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
大悅城(上海)有限責任公司(附註(e))	人民幣520,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理
上海新蘭房地產開發有限公司(附註(e))	人民幣4,200,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
瀋陽大悅城房產開發有限公司(附註(d))	129,300,000美元	-	-	100%	100%	物業投資及開發

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 53. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	繳足已發行/註冊資本	本公司所持所有權及投票權百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
瀋陽大悅城商業管理有限公司(附註(e))	人民幣1,080,000元	-	-	100%	100%	物業管理
煙台大悅城有限公司(「煙台大悅城」)(附註(d))	人民幣900,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
北京昆庭資產管理有限公司(「北京昆庭」)(附註(e))	人民幣1,074,318,600元	-	-	100%	100%	物業管理
中糧酒店(三亞)有限公司(附註(d))	165,500,000美元	-	-	100%	100%	持有及經營酒店
三亞亞龍灣開發股份有限公司(附註(c))	人民幣671,000,000元	-	-	50.8%	50.8%	物業開發
三亞亞龍灣熱帶海岸公園管理有限公司(附註(e))	人民幣3,000,000元	-	-	100%	100%	提供旅遊服務
三亞虹霞開發建設有限公司(附註(e))	人民幣1,339,500,000元	-	-	80%	80%	物業開發
三亞悅晟開發建設有限公司(附註(e))	人民幣499,500,000元	-	-	100%	100%	物業開發
北京中糧廣場發展有限公司(附註(c))	33,300,000美元	-	-	100%	100%	物業投資
四川凱萊物業管理有限公司(附註(c))	人民幣500,000元	-	-	94%	94%	物業管理
上海鵬利置業發展有限公司(附註(d))	70,000,000美元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
中糧鵬利(成都)實業發展有限公司(附註(d))	18,000,000美元	-	-	100%	100%	物業開發

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 53. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	繳足已發行/註冊資本	本公司所持所有權及投票權百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
卓遠地產(成都)有限公司(附註(d))	20,000,000美元	-	-	100%	100%	物業開發
浙江和潤天成置業有限公司(附註(d))	406,500,000美元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
上海悅耀置業發展有限公司(附註(c))	人民幣1,862,934,229元	-	-	50%	50%	物業開發 (附註(a))
四川中國酒城股份有限公司(附註(e))	人民幣80,830,000元	-	-	69.65%	69.65%	物業開發
重慶澤悅實業有限公司(附註(d))	人民幣900,000,000元	-	-	100%	100%	物業開發
大悅城(青島)有限公司(附註(d))	人民幣1,329,880,000元	-	-	100%	100%	物業開發
青島智悅置地有限公司(附註(d))	100,000,000美元	-	-	100%	100%	物業開發
武漢大悅城房地產開發有限公司(附註(d))	人民幣1,457,370,000元	-	-	100%	100%	物業開發
瀋陽和韻房地產開發有限公司(附註(d))	85,000,000美元	-	-	100%	100%	物業開發
成都天府辰悅置業有限公司(附註(d))	人民幣400,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
陝西鼎安置業有限公司(附註(b)及(c))	人民幣358,323,051元	-	-	51%	-	物業投資及開發
濟南大悅城產業發展有限公司(附註(b)及(c))	人民幣1,191,666,666.67元	-	-	60%	-	物業開發

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 53. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	繳足已發行/註冊資本	本公司所持所有權及投票權百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
大悅城三亞投資有限公司(附註(b)及(e))	人民幣300,000,000元	-	-	100%	-	物業開發
三亞悅港企業管理有限公司(附註(b)及(d))	人民幣349,525,000元	-	-	100%	-	物業投資
台灣飯店有限公司(附註(b)及(c))	人民幣489,240,002元	-	-	91.64%	-	物業投資

上表所列乃董事認為於截至二零一九年十二月三十一日止年度對本集團業績或資產構成重大影響之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情會使資料篇幅過於冗長。

附註：

- (a) 本集團對該實體之董事會及相關活動有控制權，故入賬列作本公司之附屬公司。
- (b) 該等附屬公司於二零一九年新成立或被收購。
- (c) 該等公司均為中外合資企業。
- (d) 該等公司均為外商獨資企業。
- (e) 該等公司均為內資企業。

## 54. 報告期後事項

自二零二零年一月起，中國爆發新型冠狀病毒(「新型冠狀病毒」)肺炎以來，全國不斷採取應對新型冠狀病毒的防控措施。新型冠狀病毒對(特別是)湖北省及中國其他部分省份以及部分行業的整體經濟及業務運營造成一定負面影響。本集團預計投資物業將呈低迷狀況，並對資產質量造成潛在負面影響。但受影響的程度將視乎疫情防控、疫情持續時間及若干控制政策實施情況而定。本集團將持續密切關注肺炎的發展，評估對本集團綜合運營業績、現金流量及財務狀況的相關影響。該評估目前正在進行並將反映於本集團二零二零年中期及年度財務報表中。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 55. 有關本公司財務狀況表之資料

關於本公司於報告期末之財務狀況表之資料包括：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的非上市投資	13,295,091	13,295,091
對沖工具	53,133	–
	<b>13,348,224</b>	13,295,091
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	21,312,646	20,585,709
給予附屬公司的貸款	1,814,099	2,495,558
按金、預付款項及其他應收款項	6,108	5,974
現金及銀行結存	357,819	314,261
	<b>23,490,672</b>	23,401,502
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項	1,090,554	1,423,269
應付同系附屬公司款項	1,394	1,303
銀行借款	1,557,624	788,682
應付直接控股公司款項	7,863	–
應付所得稅	18,157	6,102
其他應付款項及應計費用	41,908	13,466
應付債券	1,015,824	–
	<b>3,733,324</b>	2,232,822
<b>流動資產淨值</b>	<b>19,757,348</b>	21,168,680
<b>非流動負債</b>		
應付債券	–	1,015,867
銀行借款	3,075,231	3,017,204
	<b>3,075,231</b>	4,033,071
<b>資產淨值</b>	<b>30,030,341</b>	30,430,700
<b>股本及儲備</b>		
股本(附註37)	1,122,414	1,122,414
儲備(附註(a))	28,907,927	29,308,286
<b>總權益</b>	<b>30,030,341</b>	30,430,700



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 55. 有關本公司財務狀況表之資料(續)

附註(a)：

本公司之儲備

	股份溢价 人民幣千元	不可贖回 可轉換優先股 人民幣千元 (附註38)	外幣換算儲備 人民幣千元	股本贖回儲備 人民幣千元	繳入盈餘及 其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	17,993,202	1,722,317	3,266	1,931	227,703	8,419,363	28,367,782
年度溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	1,441,200	1,441,200
已宣派二零一七年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	(500,696)	(500,696)
於二零一八年十二月三十一日	<b>17,993,202</b>	<b>1,722,317</b>	<b>3,266</b>	<b>1,931</b>	<b>227,703</b>	<b>9,359,867</b>	<b>29,308,286</b>
年度溢利及全面收入總額	-	-	-	-	24,881	383,030	407,911
已宣派二零一八年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	(808,270)	(808,270)
於二零一九年十二月三十一日	<b>17,993,202</b>	<b>1,722,317</b>	<b>3,266</b>	<b>1,931</b>	<b>252,584</b>	<b>8,934,627</b>	<b>28,907,927</b>

## 釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「得茂」	得茂有限公司，於二零一一年六月十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中糧香港之全資附屬公司
「收購事項」	具有本公司二零一三年九月二十四日之公告所賦予之涵義
「股東週年大會」	本公司將於二零二零年六月三日(星期三)舉行的股東週年大會(或其任何續會)
「年度上限」	不獲豁免持續關連交易的最高年度交易總額
「審核委員會」	董事會轄下審核委員會
「Bapton」	Bapton Company Limited，於一九八六年八月二十二日在香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「北京中糧廣場公司」	北京中糧廣場發展有限公司，於一九八七年九月十四日在中國註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「董事會」	董事會
「英屬處女群島」	英屬處女群島
「公司細則」	本公司細則，或會不時修訂
「候選人」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「《企業管治守則》」	上市規則附錄十四所載之企業管治守則
「中國」	中華人民共和國，在本年報中不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「中糧香港」	中糧集團(香港)有限公司(前稱鵬利有限公司、鵬利控股有限公司、鵬利集團有限公司及中國糧油食品集團(香港)有限公司)，於一九八一年八月十四日在香港註冊成立之有限公司，由中糧集團全資擁有，為本公司之間接控股股東
「中糧集團」	中糧集團有限公司，於一九五二年九月在中國註冊成立受國資委監管之國有企業
「COFCO Group」	中糧集團及其附屬公司，不包括本集團

## 釋義

「本公司」	大悅城地產有限公司(前稱中糧置地控股有限公司)，於一九九二年九月二十三日根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00207)
「控股股東」	具上市規則賦予之涵義，就本公司而言指大悅城控股、明毅、中糧香港及中糧集團
「轉換股份」	可轉換優先股所附換股權獲行使後本公司所配發及發行的新股份
「可轉換優先股」	本公司股本中每股0.10港元之不可贖回可轉換優先股
「董事」	本公司董事
「執行委員會」	董事會轄下執行委員會
「大悅城控股」	大悅城控股集團股份有限公司(前稱中糧地產(集團)股份有限公司)，於一九九三年十月八日在中國註冊成立之有限公司，為中糧集團子公司，於深圳證券交易所上市(股份代號：000031)，為本公司之控股股東
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成
「獨立第三方」	並非本集團的關連人士(上市規則定義者)的人士
「大悅城收購事項」	與日期為二零一四年十一月五日本公司之通函所定義「收購事項」具相同意義
「大悅城項目」	以「大悅城」品牌開發或將予開發之綜合體項目，包括大悅城收購事項之主體：西單大悅城、瀋陽大悅城、朝陽大悅城、上海大悅城、天津南開大悅城及煙台大悅城
「上市委員會」	聯交所上市委員會
「《上市規則》」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「總協議」	租賃總協議、物業管理總協議及採購總協議的統稱，亦指任何一項協議
「租賃總協議」	本公司與中糧集團就本集團向COFCO Group出租物業而於二零一三年十一月二十九日訂立的租賃總協議，經其三份補充協議延期及補充

## 釋義

「物業管理總協議」	本公司與中糧集團就提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務而於二零一三年十一月二十九日訂立的物業管理總協議，經其三份補充協議延期及補充
「採購總協議」	本公司與中糧集團就本集團向COFCO Group採購主食食材及餐飲服務而於二零一三年十一月二十九日訂立的採購總協議，經其三份補充協議延期及補充
「大綱」	本公司組織章程大綱
「《標準守則》」	上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「提名委員會」	董事會轄下提名委員會
「不競爭承諾」	中糧集團於二零一三年十一月二十九日就收購事項為本公司簽訂的不競爭契據
「不獲豁免持續關連交易」	根據關連交易協議進行的交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定
「通知期」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「董事選舉通知書」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「中國人民銀行」	中國人民銀行，中國的央行
「中國政府」	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府實體)
「薪酬委員會」	董事會轄下薪酬委員會
「限制業務」	(a) 開發，經營，銷售，租賃或管理任何全部指定作為商業用途之物業項目，例如辦公室，零售，商場，酒店，度假村或酒店式公寓，和/或(b) 開發，經營，銷售，租賃或管理任何多用途綜合體項目
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「三亞悅晟開發」	三亞悅晟開發建設有限公司，於二零一四年七月十六日在中國註冊成立之有限公司，為三亞亞龍灣開發之全資附屬公司
「國資委」	國務院國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義

## 釋義

「股東特別大會請求人」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「股東」	股份及可轉換優先股的持有人
「股份」	本公司股本中每股0.10港元的普通股
「平方米」	平方米
「國務院」	中華人民共和國國務院
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「《收購守則》」	《公司收購、合併及股份回購守則》
「美元」	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「明毅」	明毅有限公司，在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中糧香港之全資附屬公司及本公司之間接控股股東
「三亞亞龍灣開發」	三亞亞龍灣開發股份有限公司(前稱三亞牙龍灣開發股份有限公司)，於一九九二年五月二十八日在中國註冊成立之有限公司，由亞龍灣(香港)、中糧集團附屬公司中谷集團三亞貿易有限公司、中糧集團附屬公司明誠投資諮詢有限公司及屬獨立第三方的若干其他公司和個人股東分別擁有50.82%、4.90%、1.27%及43.01%權益
「卓遠地產」	卓遠地產(成都)有限公司，於二零零六年十二月十九日在中國註冊成立之有限公司，由崇威國際有限公司全資擁有
「%」	百分比

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

周政先生(主席)

曹榮根先生

### 非執行董事

姜勇先生

朱來賓先生

### 獨立非執行董事

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士

林建明先生

陳帆城先生

## 審核委員會

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士(委員會主席)

曹榮根先生

林建明先生

陳帆城先生

## 薪酬委員會

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士(委員會主席)

曹榮根先生

林建明先生

陳帆城先生

## 提名委員會

周政先生(委員會主席)

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士

林建明先生

陳帆城先生

## 執行委員會

周政先生(委員會主席)

曹榮根先生

## 公司秘書

吳芷文女士

## 核數師

德勤·關黃陳方會計師行

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

## 註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton HM 11, Bermuda

## 香港總辦事處

香港銅鑼灣

告士打道262號

中糧大廈33樓

## 香港股份過戶登記分處

卓佳廣進有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心54樓

## 公司網站

[www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com)

## 股份代號

207

大悅城控股  
GRANDJOY



中糧  
COFCO  
自然之源 重要聯袂

JOY CITY PROPERTY LIMITED  
大悅城地產有限公司

香港銅鑼灣  
告士打道262號  
中糧大廈33樓

電話：(852) 2833 0338  
傳真：(852) 2833 0330

[www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com)

